

RAPPORT N° 03/3-33
au Conseil Municipal

OBJET

ACQUISITIONS AMIABLES DE TERRAINS

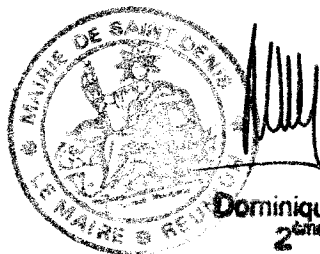
- DALLEAU Jean Raymond / 110, rue Léopold Rambaud / Sainte-Clotilde / BE 268
- MONDON Jean Claude / 9, Chemin Bois Rouge / Bretagne / IE 283
- ISAUTIER Michel / 35, Route des Palmiers / Montagne / BZ 639 p
- CLAIRE Henri / 64, Chemin Ylang-Ylang / Moufia / HN 28 p
- Société SPAG Développement / Lotissement « Jardin des Palmistes » / 35, Route du Piton Bois de Nêfles / CT 1164

Je vous propose de vous prononcer sur l'acquisition, à titre amiable, des terrains désignés ci-après aux conditions mentionnées dans le tableau en annexe, et, en cas d'accord :

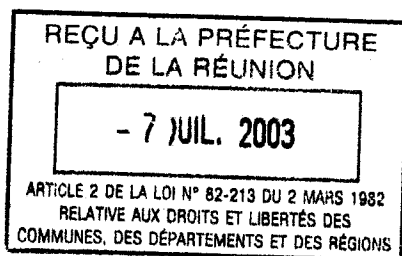
- de m'autoriser à signer les actes d'acquisition ;
- de procéder au versement aux notaires rédacteurs et aux intermédiaires éventuels des honoraires correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

POUR LE MAIRE ABSENT



Dominique FOURNEL
2^{ème} Adjoint



DELIBERATION N° 03/3-33
du Conseil Municipal
en séance du Mercredi 25 juin 2003

OBJET

ACQUISITIONS AMIABLES DE TERRAINS

- DALLEAU Jean Raymond / 110, rue Léopold Rambaud / Sainte-Clotilde / BE 268
- MONDON Jean Claude / 9, Chemin Bois Rouge / Bretagne / IE 283
- ISAUTIER Michel / 35, Route des Palmiers / Montagne / BZ 639 p
- CLAIRE Henri / 64, Chemin Ylang-Ylang / Moufia / HN 28 p
- Société SPAG Développement / Lotissement « Jardin des Palmistes » / 35, Route du Piton Bois de Nèfles / CT 1164

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 03/3 -33 présenté par le Maire au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

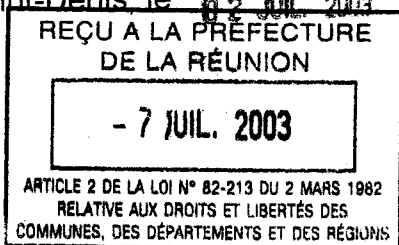
ARTICLE 1

Approuve l'acquisition des terrains aux conditions mentionnées dans le tableau en annexe pour lesquels des accords ont été conclus à l'amiable avec les propriétaires concernés ;

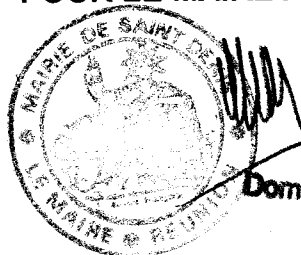
ARTICLE 2

Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants et à procéder au versement aux notaires rédacteurs et aux intermédiaires éventuels des honoraires correspondants.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 02 JUIL 2003



POUR LE MAIRE ABSENT



Dominique FOURNEL
2^{ème} Adjoint

ACQUISITIONS DE TERRAINS

REF.CAD - ADRESSE - SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESSCRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISIT°	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
BE 268 110, rue Léopold Rambaud Sainte-Clotilde 256 m²	M. DALLEAU Jean Raymond	Terrain bâti, situé en zone UBa au POS	97 020 € (636 409,48 F) ; Domaine (VV n° 1322/2002 en date du 23 juillet 2002).	Amiable	La parcelle BE 268 est concernée par des emplacements réservés institués au PLU, en vue de l'alignement à 21 m de la rue Léopold Rambaud et à 23 m de l'avenue Desbassyns. Compte tenu des contraintes pesant sur son terrain le propriétaire a donc usé de son droit de délaissement en demandant à la Ville d'acquiescer l'intégralité de son terrain. La réquisition d'emprise totale se justifie par le fait que la réserve ne porte que sur une portion de l'immeuble bâti et que la partie restante n'est plus utilisable dans des conditions normales. Cette situation correspond à l'une des conditions prévues par les articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'Expropriation permettant de justifier la réquisition d'emprise totale.	
IE 283 9, Chemin Bois Rouge La Bretagne 2 651 m²	M. MONDON Jean Claude	Terrain bâti, comportant une construction à usage d'habitation (de 150 m² environ) ainsi que des hangars et des serres. Zone UC au POS	542 795 € (3 560 501,8F) compatible avec l'avis du Domaine (VV n° 1904/2002 en date du 31 octobre 2002).	Amiable	L'acquisition de ce terrain, contigu au terrain d'assiette de la Mairie annexe de La Bretagne, est motivée par le projet de reconstruction des services municipaux ainsi que par la création d'activités de quartier. Compte tenu de la situation stratégique de ces terrains dans ce secteur, l'objectif pour la Ville est de créer un véritable pôle d'équipements et de services publics. Cette acquisition s'inscrit donc pleinement dans la problématique de reconstruction des bourgs développée dans le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).	

N.B : Les superficies sont données à titre indicatif. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint - Denis suite à l'établissement du document d'arpentage.

ACQUISITIONS DE TERRAINS
(SUITE)

<p>BZ 639 p 35, Route des Palmiers La Montagne 438 m²environ</p>	<p>M. ISAUTIER Michel</p>	<p>Terrain accueillant une construction en ruines ZAC de la Montagne (ZAa -Secteur ayant vocation principale d'habitat individuel, de commerces et services de proximité et d'équipements publics)</p>	<p>131 €/m² (859,30F/m²), compatible avec l'estimation du Domaine (VV n° 954 / 2003 en date du 23 mai 2003).</p>	<p>Amiable</p>	<p>Cette acquisition se justifie par le fait que ce terrain est concerné en partie (438 m² environ) par la réalisation de la voie d'accès au gymnase de la Montagne.</p>	
<p>HN 28 p 64, Chemin Ylang-Ylang Le Moufia 5 m²</p>	<p>M. CLAIRE Henri</p>	<p>Terrain nu, situé en zone UE au POS</p>	<p>750 € (4 919,68 F) ; soit 150 €/m² (983,94 F) conforme à l'avis du Domaine (VV n° 524/2003 en date du 24 mars 2003).</p>	<p>Amiable</p>	<p>Cette acquisition se justifie par le fait que ce terrain est concerné, en partie (57 m²), par l'alignement à 12 m du Chemin Ylang-Ylang prévu au PLU. Conformément aux dispositions des articles L. 332-6 et R.332-15 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire, ayant obtenu un permis de construire sur le terrain en question, sera tenu de céder gratuitement à la Commune 10 % de la superficie totale de sa parcelle soit 52 m². Le surplus, soit 5 m², doit faire l'objet d'une acquisition à titre onéreux.</p>	
<p>CT 1164 35, Route du Piton Bois de Nèfles Lotissement « Jardin des Palmistes » Bois de Nèfles 816 m²</p>	<p>Société SPAG Développement</p>	<p>Terrain nu, situé en zone NAUa au POS.</p>	<p>Rétrocession à titre gratuit</p>		<p>Cette acquisition se justifie par le fait que ce terrain est concerné par un emplacement réservé institué au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue de la création d'un réservoir public d'eau. Conformément à l'autorisation de lotir délivrée à la société SPAG, il a été convenu que la rétrocession de ce terrain à la Ville interviendra à titre gratuit.</p>	<p>L'autorisation de lotir délivrée à SPAG prévoit également, conformément aux dispositions des articles L. 332-6 et R.332-15 du Code de l'Urbanisme, la cession gratuite des parcelles CT 1165 et CT 1166 concernées par l'élargissement de la Route du Piton Bois de Nèfles.</p>

N.B : Les superficies sont données à titre indicatif. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint -Denis suite à l'établissement du document d'arpentage.

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

N° 7300 SG

Brigade d'Evaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015

AVIS DU DOMAINE

97701 Saint Denis Messag Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31

(Valeur vénale)

(Code de Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Références : N° dossier : VV 1322/2002 Evalueur : J-C LELIEVRE

ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de Saint-Denis
- 2 Date de la consultation : 17 juillet 2002
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but)
Acquisition d'un emplacement réservé
- 4 Propriétaire présumé M. J. Raymond DALLEAU
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : Saint-Denis,
110, rue Léopold Rambaud
Parcelle BE 268, terrain bâti de 256 m2,
- 5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du
sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au POS zone UB a
- 6 Origine de propriété : ancienne
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : Hors Taxe
97 020 €
- 11 Réalisation d'accords amiables :
- 12 Observations particulières :
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique . Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (Art R 18 du Code du Domaine de l'Etat).

A Saint Denis le 23 juillet 2002
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE




BE268

Acquisition avec : Mr DALLEAU J.R

1 / 1000

Littoral

(R.N. 2)



BL
ou

Dossier avec FCS, etc.

+ copie de classeur

[Signature]
G. R. E.

N° 7300 SG

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
Brigade d'Evaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015
97701 Saint Denis Messag Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Code de Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Références : N° dossier : VV 1904/2002 Evalueur : J-C LELIEVRE

COURRIER ARRIVE LE
12 NOV. 2002
Commune de Saint-Denis
Direction du Domaine

ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de Saint-Denis
- 2 Date de la consultation : 25-10-2002
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but)
Non précisée
- 4 Propriétaire présumé : M. Jean-Claude MONDON

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : Saint-Denis
Parcelle IE 283, terrain de 2 651 m²,
bâti d'une construction en dur sous dalle à 2 niveaux
hangar et serres

5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du
sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au POS zone UC

- 6 Origine de propriété : ancienne
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 493 450 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : marge de négociation de 10 %

12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (Art R 18 du Code du Domaine de l'Etat).

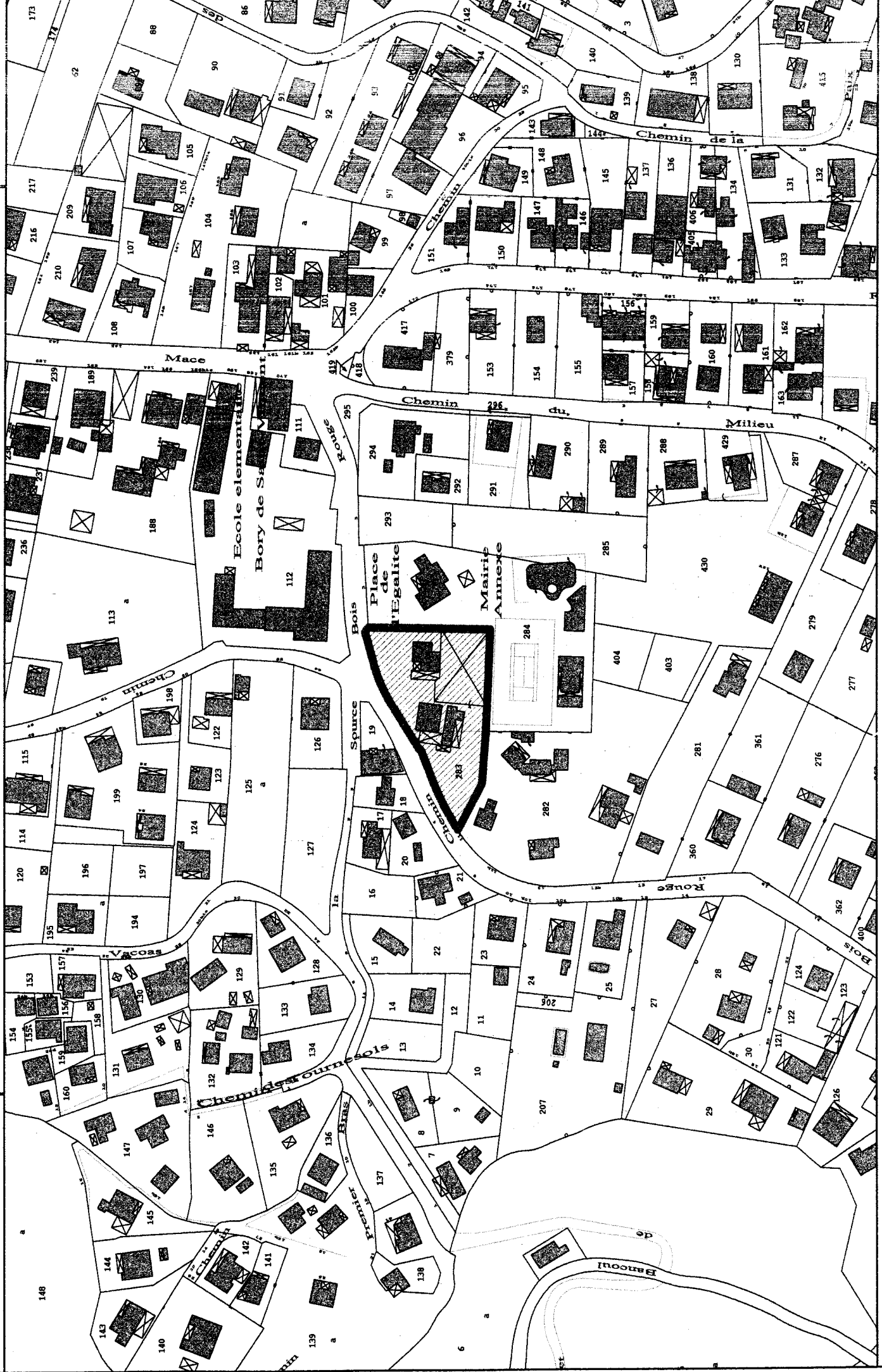
A Saint Denis le 31 octobre 2002
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur Principal
Chef de Brigade
[Signature]
D. ESPERANCE

[Signature]

IE 283

Acquisition avec : Mr MONDON J.C

1 / 2000



Brigade d'Evaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015
97701 Saint Denis Messag Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Code de Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Références : N° dossier : VV 954/2003 Evalueur : J-C LELIEVRE
ACQUISITION AMIABLE

- 1 **Service consultant :** Commune de Saint-Denis
- 2 **Date de la consultation :** 19 mai 2003
- 3 **Opération soumise au contrôle (objet et but) :** création d'une voie
- 4 **Propriétaire présumé :** M. ISAUTIER Michel
- 5 **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**
Commune de Saint-Denis
La Montagne, 35 route des Palmiers
Parcelle BZ 639p terrain de 438 m², en fond de parcelle, bâti d'une construction à l'état de ruine
- 5a **Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes, Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :**
Au POS ZAC de La Montagne 8ème,
- 6 **Origine de propriété :** ancienne
- 7 **Situation locative :** libre
- 9 **Détermination de la valeur vénale actuelle :** 438 m² x 130 €/m² = 56 940 €
- 11 **Réalisation d'accords amiables :** marge de négociation de 10 %
- 12 **Observations particulières :**
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*. Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (Art R 18 du Code du Domaine de l'Etat).

A Saint Denis le 23 mai 2003
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

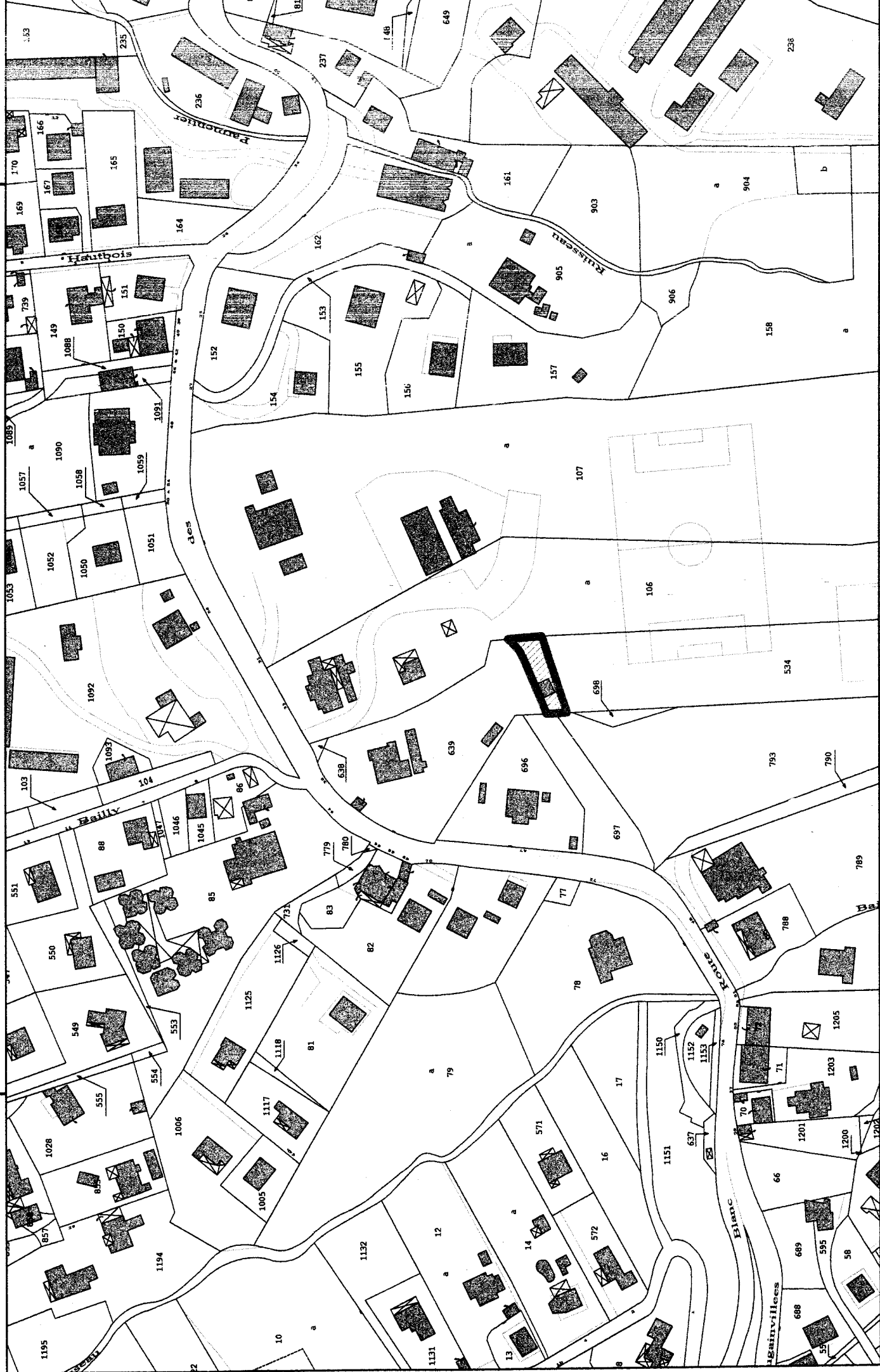
J-C LELIEVRE

COURRIER ARRIVE LE
10 JUIN 2003
Commune de Saint-Denis
Direction du Domaine

BZ 639

Acquisition avec : Mr ISAUTIER M.

1 / 2000



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

Brigade d'Evaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7015

97701 Saint Denis Messag Cédex 9

Tel : 02 62 48 69 31

N° 7300 SG

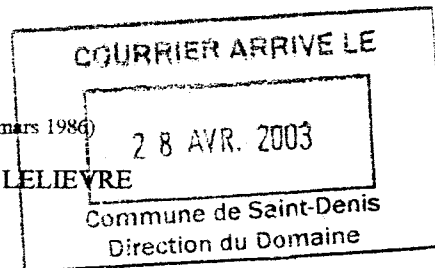
⇒ V. Jubie p. F. C. C.
OFFRE de g. g. d.

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Code de Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Références : N° dossier : VV 524/2003 rectificative Evalueur : J-C LELIEVRE



ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de Saint-Denis
- 2 Date de la consultation : 24 mars 2003
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : alignement du chemin Ylang Ylang
- 4 Propriétaire présumé M. CLAIRE
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : Saint-Denis
Parcelle HN 28p terrain de 57 m2
- 5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au POS Zone UE
- 6 Origine de propriété : Ancienne
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle :
57 m2 x 150 €/m2 = 8 550 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : marge de négociation de 10 %

12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai *d'un an*

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (Art R 18 du Code du Domaine de l'Etat).

A Saint Denis le 24 mars 2003

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE



HN 28

Acquisition avec : Mr CLAUDE H.

1 / 1000

