

IMPUTATION BUDGETAIRE
FFON 0010

RAPPORT N° 03/4-72
au Conseil Municipal

OBJET

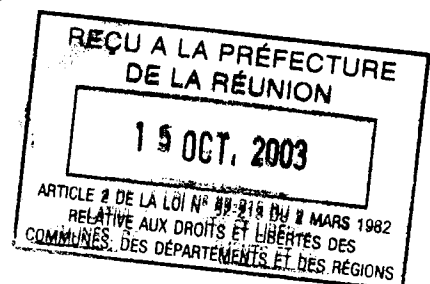
ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS
POUR REALISATION DE PROJETS DE VOIRIE

Je vous propose de vous prononcer sur les acquisitions des terrains mentionnés en annexe et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

- poursuivre, le cas échéant, les négociations entamées avec les propriétaires concernés ;
- signer les actes d'acquisition ;
- procéder au versement aux notaires rédacteurs et aux intermédiaires éventuels des honoraires correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 03/4-72
du Conseil Municipal
en séance du mardi 30 septembre 2003

OBJET

ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS
POUR REALISATION DE PROJETS DE VOIRIE

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 03/4-72 présenté par le Maire, au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le projet d'acquisition des terrains mentionnés en annexe concernés par des opérations de voirie.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à poursuivre, le cas échéant, les négociations entamées avec les propriétaires concernés.

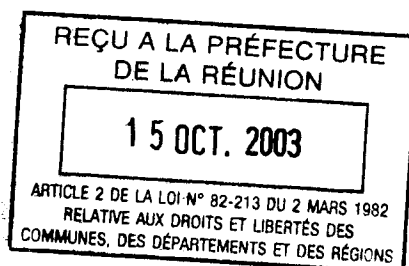
ARTICLE 3

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le

8 OCT. 2003

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



ANNEXE A LA DELIBERATION N° 03/4-72
du Conseil Municipal en séance du mardi 30 septembre 2003

ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS POUR REALISATION DE PROJETS DE VOIRIE

1 / 4

Références cadastrales.	Superficie (en m ²)	Situation Descriptif	Propriétaire	Prix	Modalité d'acquisition	Motivation d'acquisition	Observations
IR 25 p IR 202 p et terrain d'assiette de la partie basse du Chemin du Samna Ramassamy	1 000 environ	Chemin Samna Ramassamy Domenjod Zone UC au PLU	Succession de M. RAMASSAMY Emmanuel	20 000 euros conforme à l'avis des Domaines (VV N°1411/2003 du 4 août 2003) Le prix se décompose de la façon suivante : 74 euros/m ² pour la partie nécessaire à l'élargissement de la voie, 0,15 euros/ m ² pour la partie correspondant au terrain d'assiette de l'ancienne voie privée.	Amiable	Le terrain d'assiette du Chemin ayant été aménagé en voirie ouverte au public, cette portion de voie a été classée dans le domaine public de la Commune suite au document d'arpentage (n° 1529) dressé par le cabinet MECHY le 19 septembre 1984, sans pour autant que la Commune en soit propriétaire. Il convient donc aujourd'hui pour la Commune de régulariser cette situation, mais aussi de procéder à l'acquisition des emprises nécessaires à son élargissement compte tenu des projets d'aménagement du secteur.	
AZ 546 ex-AZ 504 p	249	Avenue de Lattre de Tassigny Sainte Clotilde Zone UBc au PLU	CAT AUTOMOBILES	23 310 euros (152 903,58 francs), soit 210 euros/m ² (1 377,51 francs) conforme à l'avis du Domaine (VV n°411-V.159/2003 du 22 août 2003)	Amiable	Ce terrain, concerné par l'alignement à 30 m de l'Avenue de Lattre de Tassigny, a fait l'objet d'un permis de construire en date du 20 septembre 1999 (PC 974 011 99 0376). Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition gratuite de l'emprise concernée dans la limite des 10 % de la superficie de la parcelle d'origine. Le reliquat (soit 111 m ²) doit faire l'objet d'une acquisition à titre onéreux.	
DH 17	3 797	Allée des Serpentines Bellepierre Zones NAUc et UE au PLU	SIDR	Rétrocession gratuite	Amiable	Ce transfert de propriété se justifie par le fait que cette voie, étant ouverte à la circulation publique et ne profitant pas aux seuls locataires de la SIDR, a vocation à être classée dans le domaine public communal.	La procédure de classement de l'Allée des Serpentine dans la voirie communale interviendra début 2004.

NB Les superficies sont données à titre indicatif.
Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune suite à l'établissement du document d'arpentage.

ANNEXE A LA DELIBERATION N° 03/4-72
du Conseil Municipal en séance du mardi 30 septembre 2003

ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS POUR REALISATION DE PROJETS DE VOIRIE

Références cadastrales.	Superficie (en m²)	Situation Descriptif	Propriétaire	Prix	Modalité d'acquisition	Motivation d'acquisition	Observations
EL 431 ex-EL 51 p	51	Chemin des Fucréas Montagne Zone NAUa au PLU	BASSEGUY Francis	5 100 euros (33 453,81 francs) soit 100 euros/m² (655,96 francs/ m²). Ce prix correspond au prix moyen du secteur observé sur les transactions récentes. Conformément à l'arrêté du 17 décembre 2001 modi- fiant l'arrêté du 5 septem- bre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics, fixant à 75 000 euros le seuil de consultation des Services du Domaine, il n'apparaît pas nécessaire en l'espèce de consulter les Services Fiscaux.	Amiable	Cette acquisition se justifie par le fait que ce terrain est concerné par l'alignement du chemin de Saint-Bernard institué au Plan Local d'Urbanisme (PLU).	
IB 224 Ex-IB 130 p	437	Chemin des Jambons Bretagne Zone UE au PLU	Mme CLAIN Ghislaine	1 euros/m² pour le terrain d'assiette de la voie 110 euros/ m² pour la sur-largeur prévue au PLU	Amiable	Par Délibération du Conseil Municipal du 15 avril 1983, la Commune a procédé au classement dans le domaine communal du Chemin des Jambons. Il appartient aujourd'hui à la Commune de devenir propriétaire des emprises concernées. La Commune ayant reçu une proposition d'acquisition de la parcelle IB 224 (ex-IB 130 p) qui constitue une partie du terrain d'assiette du Chemin des Jambons, il convient de régulariser cette situation.	

**NB Les superficies sont données à titre indicatif.
Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune suite à l'établissement du document d'arpentage.**

**ANNEXE A LA DELIBERATION N° 03/4-72
du Conseil Municipal en séance du mardi 30 septembre 2003**

ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS POUR REALISATION DE PROJETS DE VOIRIE

3/4

Références cadastrales.	Superficie (en m ²)	Situation Descriptif	Propriétaire	Prix	Modalité d'acquisition	Motivation d'acquisition	Observations
AY 384 389 395 397	1 638 environ	Rue Jean Cocteau Champ-Fleuri Zones NAUc et UA au PLU	SNC Les Portes de Champ-Fleuri	104 730 euros (686 983,77 francs), soit 150 euros/ m ² (983,94 francs/ m ²) Prix conforme à l'estimation des services du Domaine (VV rectificative 1301/2003 du 15 septembre 2003)	Amiable	Dans le cadre de son opération immobilière, en cours d'achèvement, sur le secteur de Champ-Fleuri, SPAG a réalisé le prolongement de la Rue Cocteau qui fait l'objet d'un emplacement réservé institué au PLU. Conformément à l'autorisation de lotir délivrée à la société, la rétrocession de la voie se fera pour partie à titre gratuit (939,8 m ² soit 10 % de la superficie des terrains d'assiette de l'opération immo- bilière) et pour partie à titre onéreux (698,2 m ²).	La Commune prendra possession de la voie à la fin de l'année 2003, SPAG s'engageant à la restituer en parfait état d'entretien.
AL 419 p	8	Angle Rue Tourette et Rue Milius Zone UAe au PLU	M. Raoul VINGADASSALOM	2 400 euros (15 742,97 francs), soit 300 euros/ m ² (1 967,87 francs) prix moyen du secteur observé sur les transactions récentes Conformément à l'arrêté du 17 décembre 2001 modi- fiant l'arrêté du 5 septem- bre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics, fixant à 75 000 euros le seuil de consultation des Services du Domaine, il n'apparaît pas nécessaire en l'espèce de consulter les Services Fiscaux.	Amiable	Mise en sécurité du carrefour des Rues Tourette et Milius dans le cadre de l'aménagement de la liaison routière «Tourette-Vergoz»	Les travaux seront pris en charge par la Commune.

NB Les superficies sont données à titre indicatif.

Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune suite à l'établissement du document d'arpentage.

**ANNEXE A LA DELIBERATION N° 03/4-72
du Conseil Municipal en séance du mardi 30 septembre 2003**

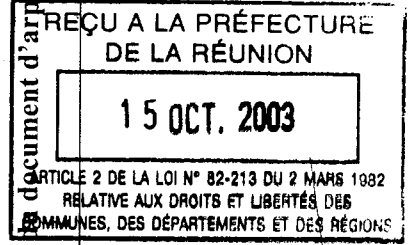
ACQUISITION DE AMIABLE TERRAINS POUR REALISATION DE PROJETS DE VOIRIE

4/4

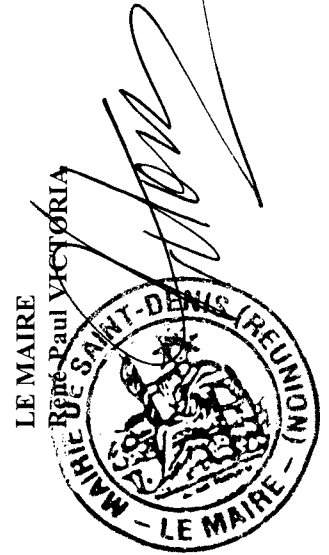
Références cadastrales.	Superficie (en m ²)	Situation Descriptif	Propriétaire	Prix	Modalité d'acquisition	Motivation d'acquisition	Observations
ER 189 p	87 environ	Lotissement Saint-Joseph Ouvrier Providence Zone UB au PLU	M. LASCOSTES Serge et Melle CLAIN Isabelle	3 841,71 euros (25 199,97 francs) soit 44,16 euros/ m ² (289,65 francs/ m ²) prix convenu dans le compromis de vente Conformément à l'arrêté du 17 décembre 2001 modifiant l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics, fixant à 75 000 euros le seuil de consultation des Services du Domaine, il n'apparaît pas nécessaire en l'espèce de consulter les Services Fiscaux.	Amiable	Cette acquisition se justifie par le fait que ce terrain est concerné à hauteur de 87 m ² par le projet de création d'une voie (Corniche sud dans le secteur de La Providence). Le service a été destinataire d'une DJA sur l'ensemble du terrain du 9 avril 2003. Il a, alors, été décidé par une décision en date du 5 juin 2003 de préempter l'intégralité du terrain (le régime du droit de préemption urbain ne permet pas, en effet, la préemption de la seule partie du terrain concernée par le projet de voie). Afin de concilier l'intérêt des deux parties, il a été finalement convenu avec les propriétaires de conclure un compromis de vente pour la partie intéressant la Commune. La réalisation de cette transaction a été soumise à la condition suspensive de la décision d'acquisition par le Conseil Municipal.	

NB Les superficies sont données à titre indicatif.

Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune suite à l'établissement du document d'arpentage.

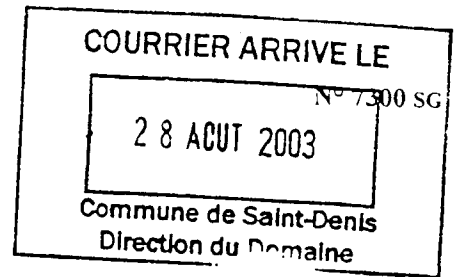


Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis en séance du mardi 30 septembre 2003 et annexé à la Délibération n° 03/4-72



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 : 411-V.159/2003 Evalueur : J-C LELIEVRE

ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 08-08-2003

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)
E largissement de l'avenue de Lattre de Tassigny

4 Propriétaire présumé CAT AUTOMOBILES

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de : Saint-Denis
Parcelle AZ 546 (division de la parcelle AZ 504)
terrain de 111 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 zones UB c

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 23 310 €

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 22 août 2003
Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation l'Inspecteur

J-C LELIEVRE :



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

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

BP 7014

97701 Saint Denis 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 1301/2003 rectificative Évaluateur : J-C LELIEVRE

ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 11 et 12 septembre 2003

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : régularisation de cession suite à p.c.

4 Propriétaire présumé SNC « Les Postes de Champ Fleuri »

Commune de : Saint-Denis
parcelles AY 384, 386, 387, 395, 397 au total 1638 m²

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

6 Origine de propriété :

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :

partie acquise à titre onéreux

698,20 m² x 150 €/m² = 104 730 €

partie cession à titre gratuit (évaluation faite pour le salaire du Conservateur)

939,80 m² x 150 €/m² = 140 970 €

245 700 €

11 Réalisation d'accords amiables :

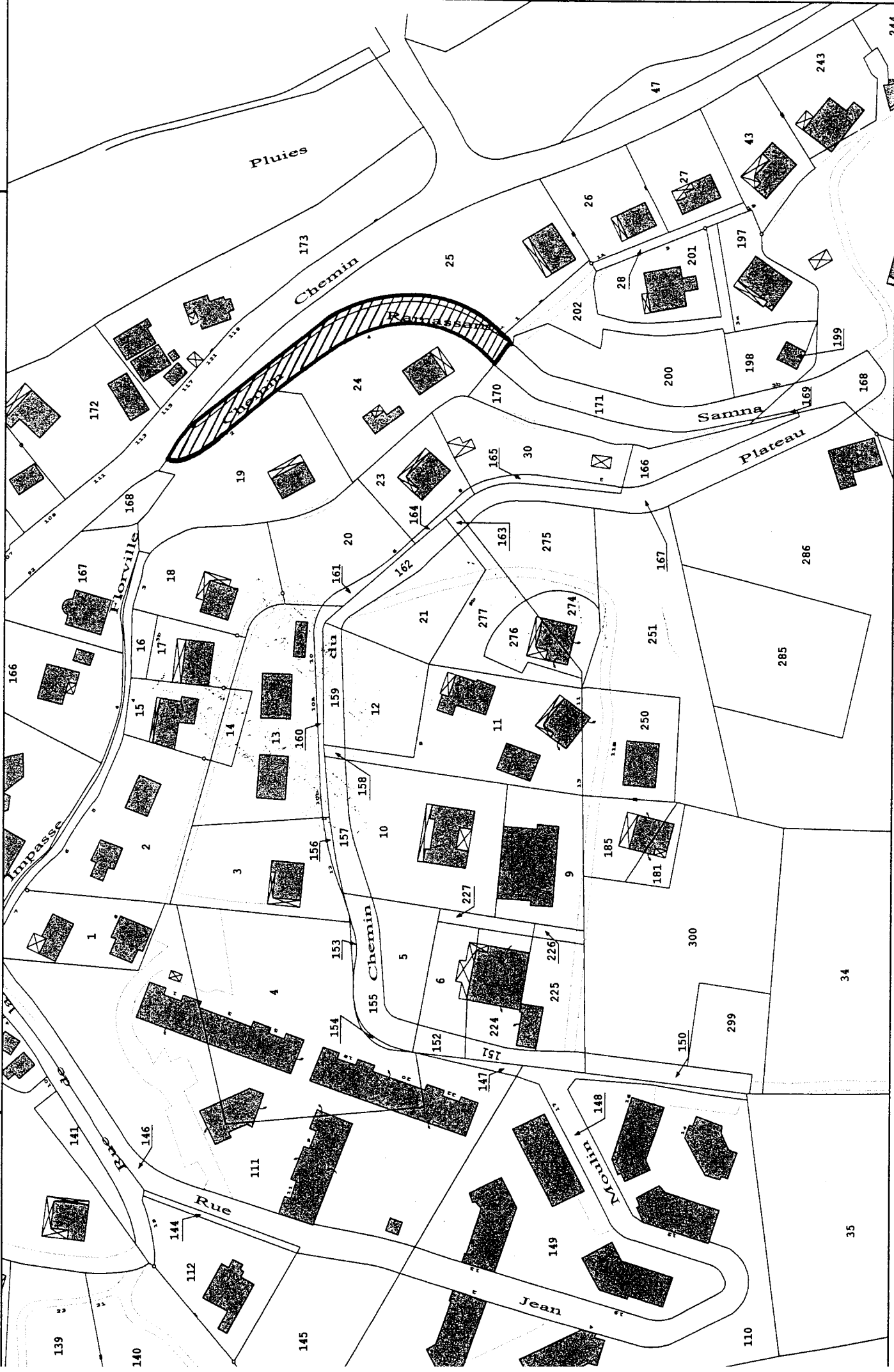
12 Observations particulières :

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 15 septembre 2003
Le Directeur des Service Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

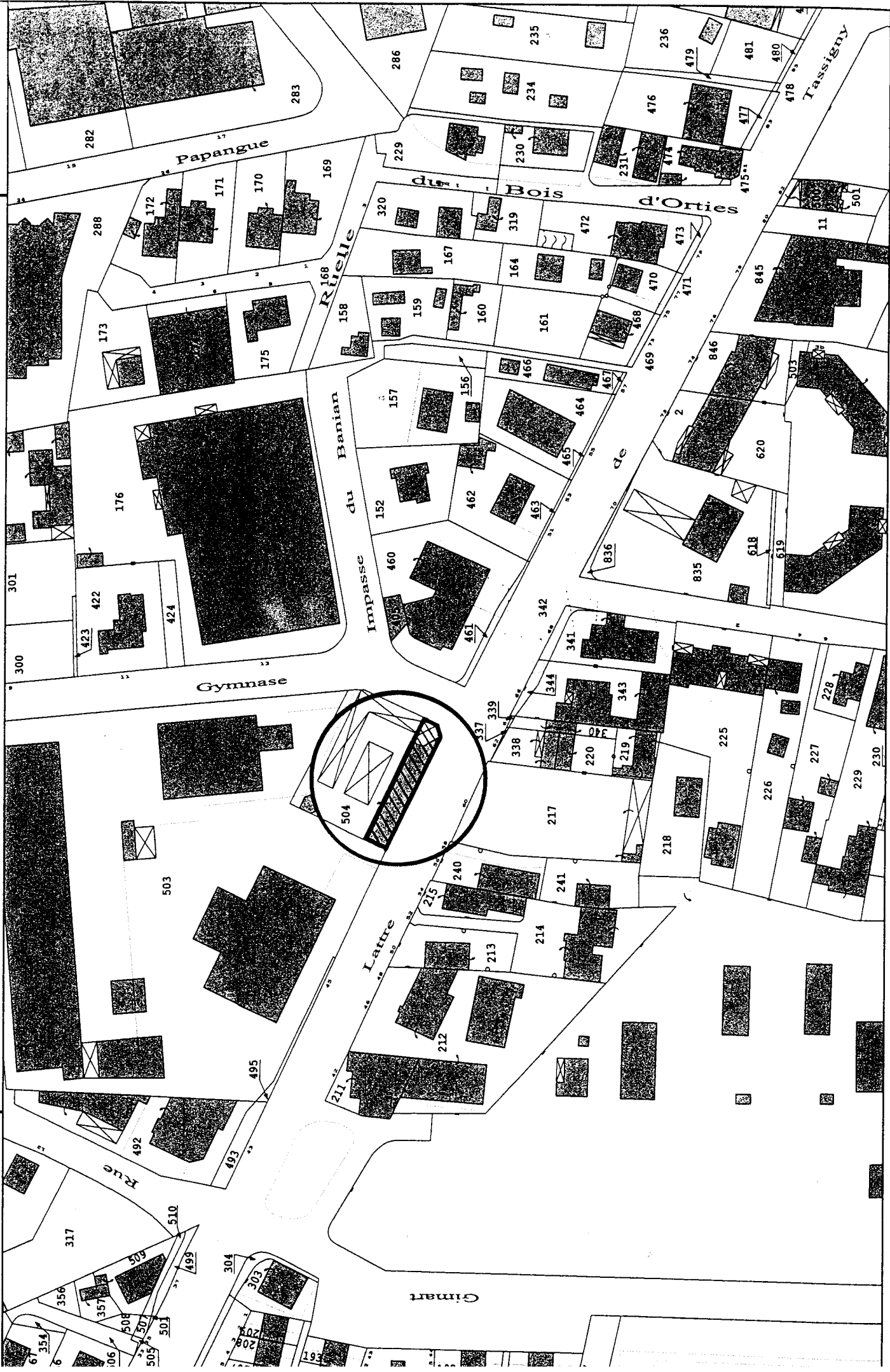
J-C. LELIEVRE

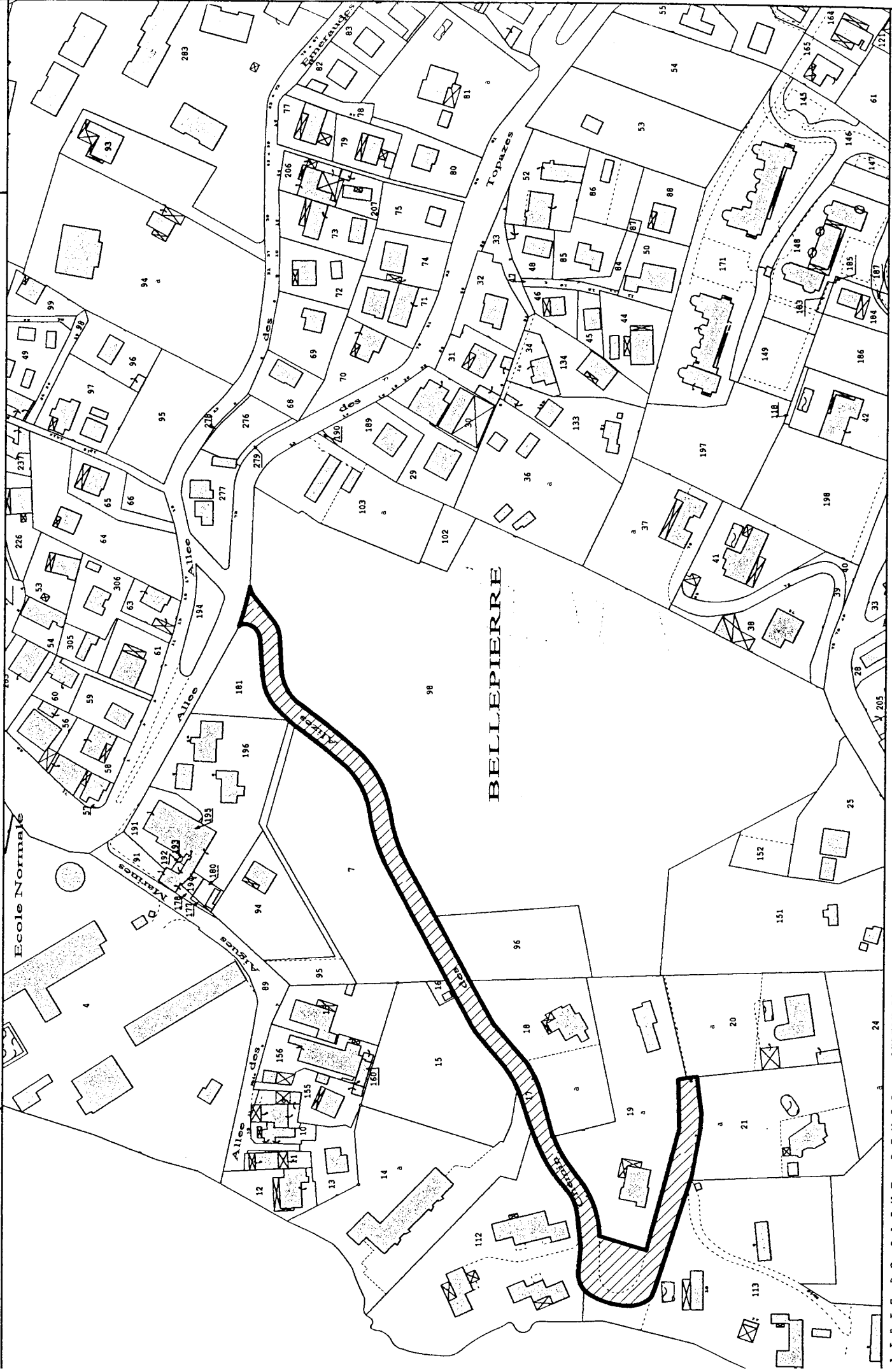


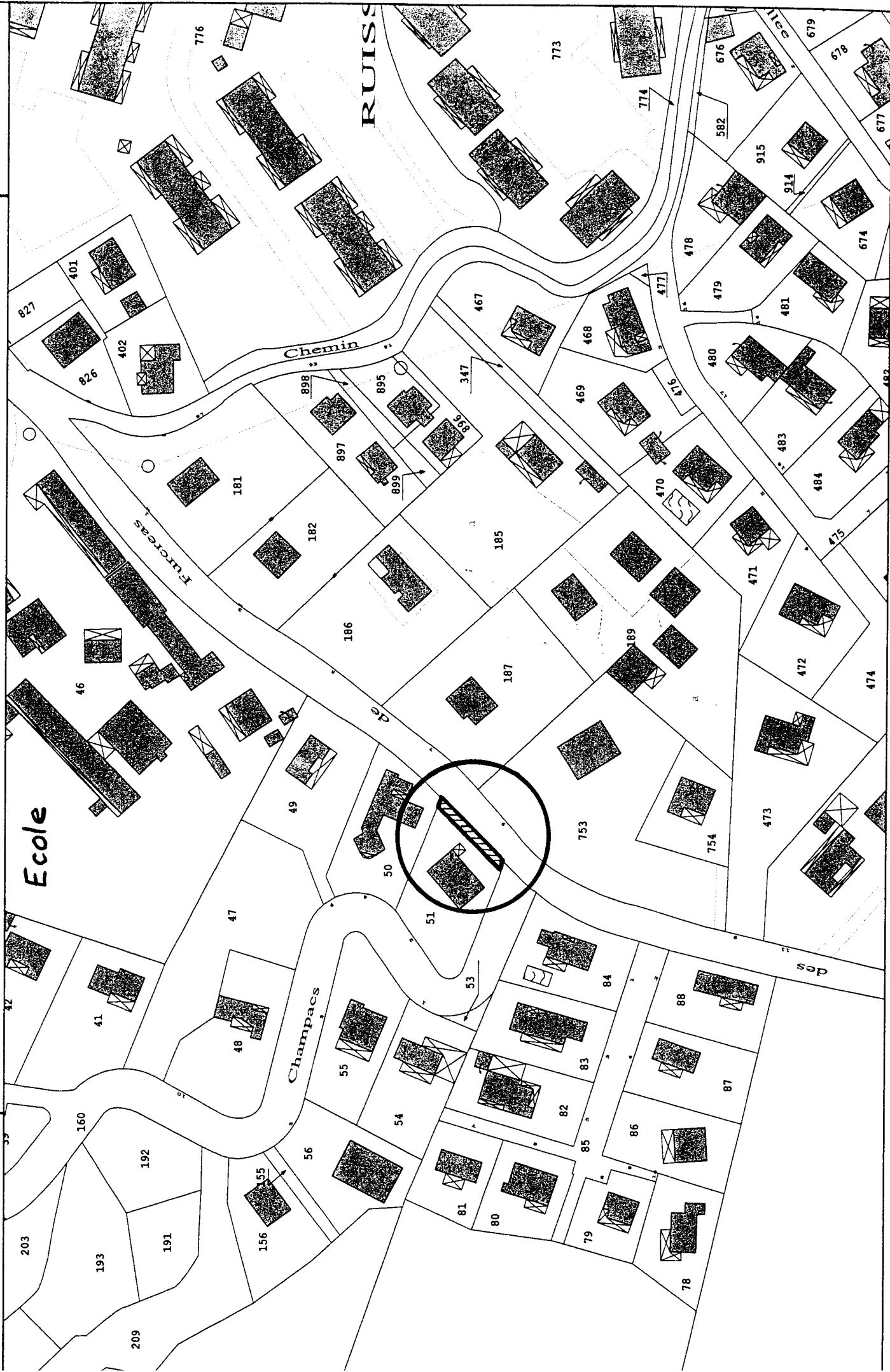
AZ 504p

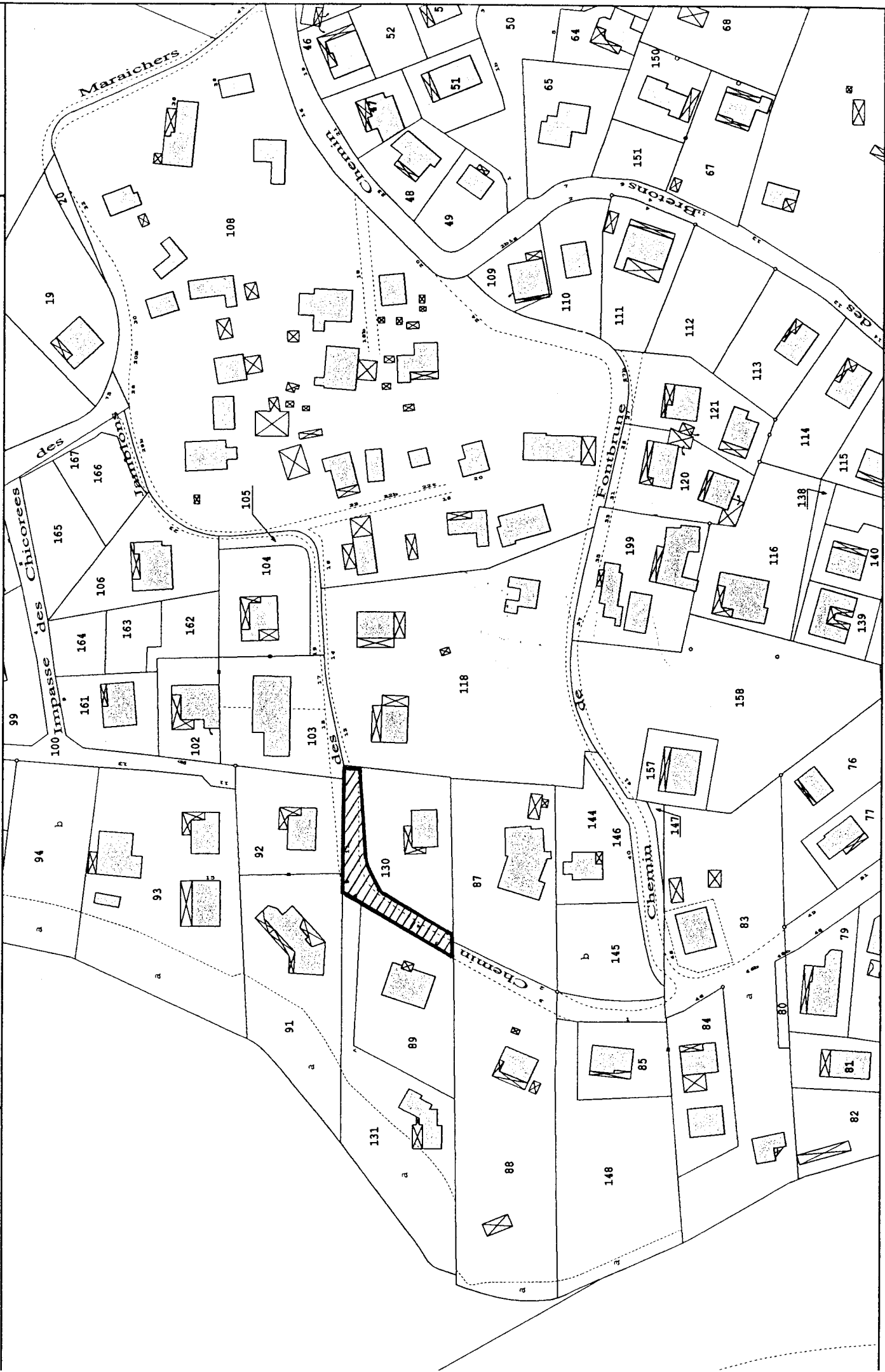
Acquisition à : SOGECORE

1 / 1500





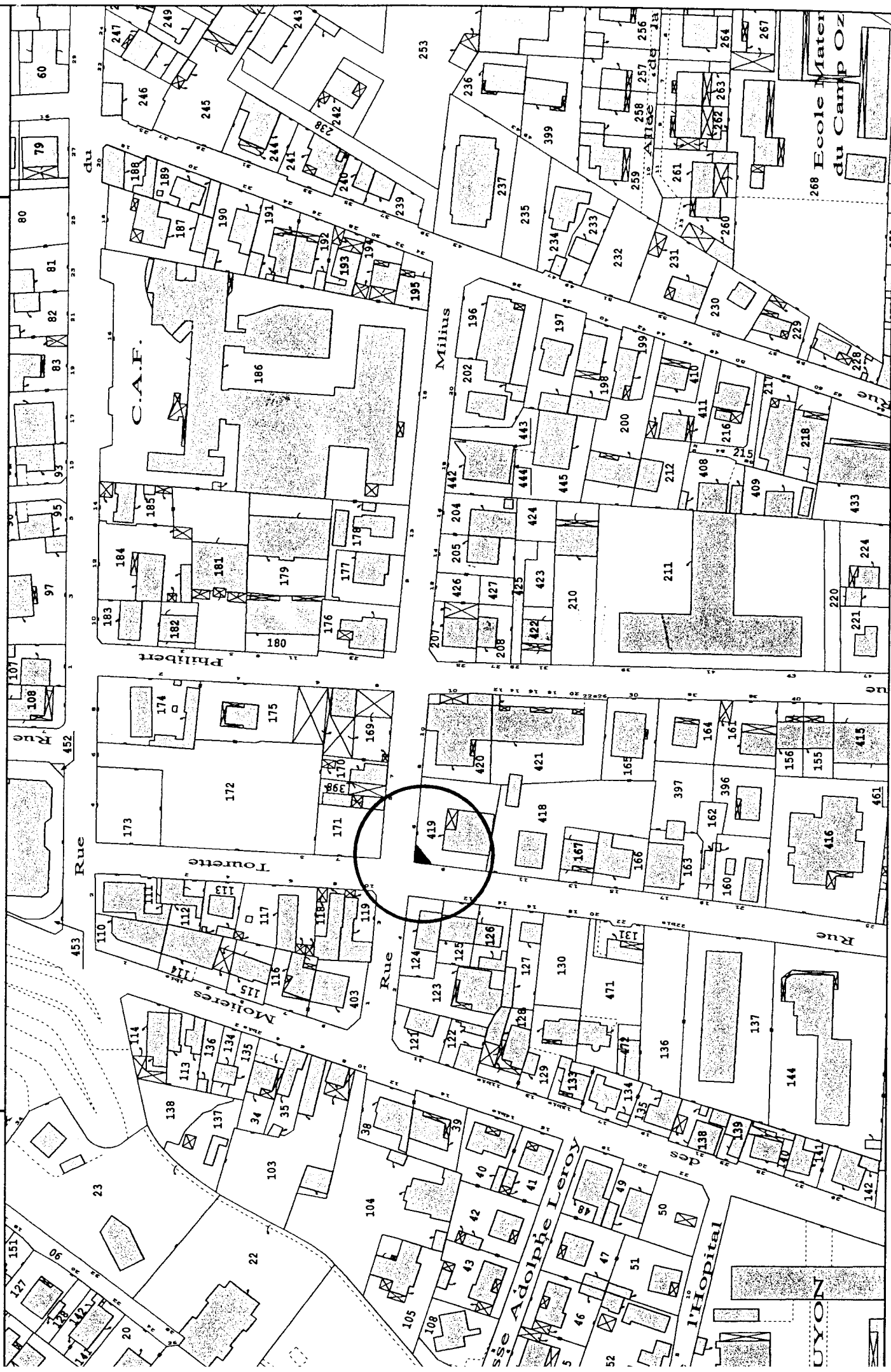




AL 419p

Acquisition à : M. VINGADASSALOM

1 / 1500



ER 189p

Acquisition à : LACOSTES CLAIN

1 / 1500

