

RAPPORT N° 04/4-43
au Conseil Municipal

OBJET

ACQUISITION AMIABLE DE TERRAIN NU
AMPLE HUGUETTE / CHEMIN DES PECHERS / BOIS-DE-NEFLES / HI 219

Afin de procéder à l'élargissement du chemin des Pêchers à Bois de Nèfles, la Commune a institué un emplacement réservé au POS qui concerne en partie la parcelle HI 219 située le long de cette voie.

Le POS prévoit actuellement, pour cette voie, un élargissement à 8 mètres qui sera porté à 10 mètres dès lors que le PLU arrêté par la délibération du Conseil municipal datée du 7 mai 2004 sera rendu opposable aux tiers.

Ce terrain correspond à un fonds d'écoulement naturel des eaux pluviales du secteur. Au vu du Plan de Prévention des Risques (PPR) actualisé du BRGM, ce terrain est donc en partie inconstructible car soumis à des niveaux d'aléas géologiques et inondation élevés.

Il est particulièrement important pour la Ville de parvenir à un accord amiable avec Mme AMPLE pour réaliser son projet routier nécessaire à la desserte des terrains du secteur prochainement aménagés.

Dans ce cadre, la Ville a sollicité des Services des Domaines l'actualisation de l'estimation financière du bien de 1995 en indiquant les niveaux de risques grevant cette parcelle. La valeur vénale du bien actualisée est de 5 €/m² contre 15,24 €/m² (100 F/m²) en 1995 ; l'écart s'expliquant par la prescription des éléments du PPR en vigueur.

Toutefois, aucun accord amiable n'a pu être trouvé sur la base de cette nouvelle estimation des Domaines ; la Ville ayant adressé à Mme AMPLE, en 1995, une proposition d'acquisition de cette parcelle au prix de 15,24 €/m² ; alors conforme à l'avis des Domaines.

Compte tenu des enjeux d'aménagement des terrains communaux situés dans le secteur du Collège de Bois de Nèfles, il est donc apparu opportun de transiger à hauteur de 71.767,50 € (soit 17,5 €/m²) ; ce qui est inférieur au seuil de consultation obligatoire des Domaines (*seuil fixé à 75.000 € par arrêté ministériel du 17/12/2001 modifiant l'arrêté du 05/09/1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics joint en annexe*), prend en compte l'évolution du prix du foncier dans ce secteur de la Ville et, enfin, correspond à l'offre financière actualisée de la Ville faite en 1995 pour l'acquisition de ce même bien.

RAPPORT N° 04/4-43

Je vous propose, par conséquent de vous prononcer sur l'acquisition du terrain nu cadastré HI 219, d'une superficie de 4 101 m² au prix de 71 767,50 € (soit 17,50 €/m²) ; ce qui est inférieur au seuil de consultation obligatoire des Domaines, prend en compte l'évolution du prix du foncier dans ce secteur de la Ville et, enfin, correspond à l'offre actualisée de la Ville faite en 1995 pour ce même bien et, en cas d'accord :

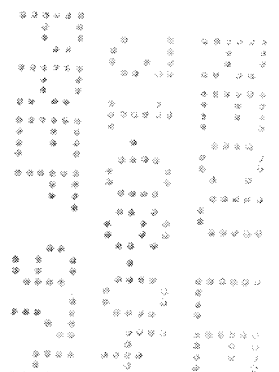
- m'autoriser à signer l'acte d'acquisition ;
- de procéder au versement au notaire rédacteur des honoraires correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA



**DELIBERATION N° 04/4-43
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 20 août 2004**

OBJET

**ACQUISITION AMIABLE DE TERRAIN NU
AMPLE HUGUETTE / CHEMIN DES PECHERS / BOIS-DE-NEFLES / HI 219**

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° 04/4-43 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Député-Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Vie Familiale / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1


Autorise le Député-Maire à procéder à l'acquisition du terrain nu cadastré HI 219, d'une superficie de 4 101 m² au prix de 71.767,50 € soit 17,50 €/m².

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à intervenir dans l'acte correspondant et à procéder au versement au notaire rédacteur des honoraires correspondants.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 27 AOUT 2004

LE DEPUTE-MAIRE



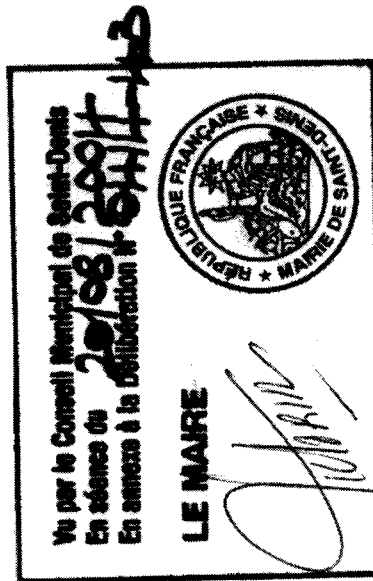
René-Paul Victoria

René-Paul VICTORIA

**ANNEXE AU RAPPORT N°04/4-43
ACQUISITIONS DE BIENS IMMOBILIERS
en séance du Vendredi 20 août 2004**

REF.CAD - ADRESSE - SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION*	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
HI 219 Chemin des Pêchers Bois de Néfles 4 101 m²	Mme AMPLE Huguette	Terrain nu correspondant à un fonds d'écoulement naturel des eaux pluviales et inconstructible actuellement en raison de niveaux de risques géologique et inondation très élevés. Terrain situé en zone UE au POS.	71 767,50 € (soit 17,50 €/m²) ; supérieur à l'estimation des Domaines (VV n° 411-V.1039/2003 du 11/12/2003).	Amiable	La parcelle est grevée d'un emplacement réservé au POS en vue de l'élargissement du chemin des Pêchers. Dans la perspective de l'aménagement des terrains communaux du secteur, ce terrain revêt un aspect stratégique et sa maîtrise par la Ville s'avère nécessaire ; et ce malgré son inconstructibilité partielle actuelle.	

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
Brigade d'Évaluation 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

COURRIER REÇU LE
29 DEC 2003
N° 7300 SG
DG/ADU

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 1039/2003 Évaluateur : J-C LELIEVRE

ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 02 décembre 2003

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :
alignement à 4 mètres du chemin des Pêcheurs

4 Propriétaire présumé AMPLE Hugnette

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : Saint-Denis
Parcelle HI 219, terrain de 4 101 m², de superficie totale
Emprise superficie non déterminée

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, niveau d'aras élevés au PPRI

6 Origine de propriété :

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :
Compte tenu de la situation du terrain en zone d'aléas élevés au PPRI, le rendant inconstruable
5 €/m²



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).

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 20/08/2004
En annexe à la Délibération N° 0414-13
LE MAIRE



A Saint Denis le 11 décembre 2003

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE


MAIRIE DE SAINT-DENIS
24 DEC 2003
COMMUNE DE SAINT-DENIS
Direction du Domaine
COURRIER ARRIVE LE
30 DEC 2003
Don

LEGENDE

Eléments du P.P.R.

- Zones de prescriptions
- zone Bg - constructible
 - zone Bi - constructible
 - zone Bgi - constructible
- Zones d'interdiction
- zone R1 - inconstructible
 - zone R2 - inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Autres
- zone sans contraintes spécifiques
 - zone d'études particulières

Eléments du P.O.S.

- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Zone
- Emprise
- Numéro d'emplacement réservé
- Zone monuments historiques
- Limite Section Cadastreale

