

RAPPORT N° 05/1-27
au Conseil Municipal

OBJET

ACQUISITION / ECHANGE DE TERRAINS
SARL CADERIMMO / EI 86-87p / VILLE / EI 95p

A la date du 10 août 2004, la société CADERIMMO (représentée par Madame DELARUE) a sollicité de la Commune la régularisation juridique de la voie d'accès au groupe d'habitations se situant en aval, sur les parcelles communales cadastrées EI 85 et EI 1003, et traversant, sans droit ni titre, sa propriété numérotée au Cadastre sous les références EI 86 et EI 87, sise Chemin Commins à la Montagne.

Pour permettre le maintien de cette voie d'accès à des terrains communaux occupés, la Société propose à la Commune de bien vouloir procéder à un échange foncier entre une partie des terrains d'assiette de la voie actuelle et une portion de la parcelle communale riveraine cadastrée EI 95. L'échange proposé porte sur deux superficies équivalentes déterminées à 1 525 m² environ et conditionnées par la topographie du site.

Cette demande est motivée par le fait que ladite Société de promotion immobilière a un projet d'urbanisation nécessitant la préservation de la superficie constructible de son terrain classé en zone AUm au Plan Local d'Urbanisme en vigueur à Saint-Denis et consistant en deux immeubles collectifs de type R+2 et en 27 lots individuels.

Pour la Commune, cet échange de terrains est opportun dans la mesure où ce projet permet de transférer dans le patrimoine communal environ 75 % de la voirie actuelle. Le tronçon routier ne pouvant pas être transféré doit donc être réalisé dès signature des actes notariés en vue de desservir les habitations pré-citées et, ce, en limite de la future propriété communale. Les potentialités d'aménagement de la parcelle EI 95, classée également en zone AUm au PLU et acquise par acte notarié du 25 juin 1990 en vue de la constitution d'une réserve foncière, sont en outre préservées.

La valeur vénale des terrains a été estimée à la date du 18 février 2005 à 144 875,00 € (soit 95,00 €/m²) par les Services du Domaine. Aucune soulte ne sera donc versée au profit de l'une ou l'autre des parties.

Je vous propose donc de vous prononcer sur l'acquisition / échange de terrains, sans soulte, décrit ci-dessus au prix de 95,00 €/m².

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 05/1-27
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 11 mars 2005**

OBJET

ACQUISITION / ECHANGE DE TERRAINS
SARL CADERIMMO / EI 86-87p // VILLE / EI 95p

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° 05/1-27 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Député-Maire, présenté 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

Décide de procéder à l'acquisition des portions de terrains appartenant à la SARL CADERIMMO, cadastrés EI 86p et EI 87p, sis Chemin Communs - 97417 La Montagne, pour une superficie totale de 1.525 m² environ, au prix de 95,00 €/m² conforme à l'avis des Services du Domaine daté du 18 février 2005 (VV n° 2005 / 411V0123) ;

et, décide, en échange, de céder à ladite société, une portion du terrain communal cadastré EI 95, sis Chemin Communs / 97417 La Montagne, pour une superficie de 1.525 m² environ, au prix de 95,00 €/m² (VV n° 2005 / 411V 0122).

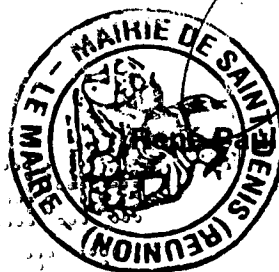
ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à intervenir dans les actes correspondants.

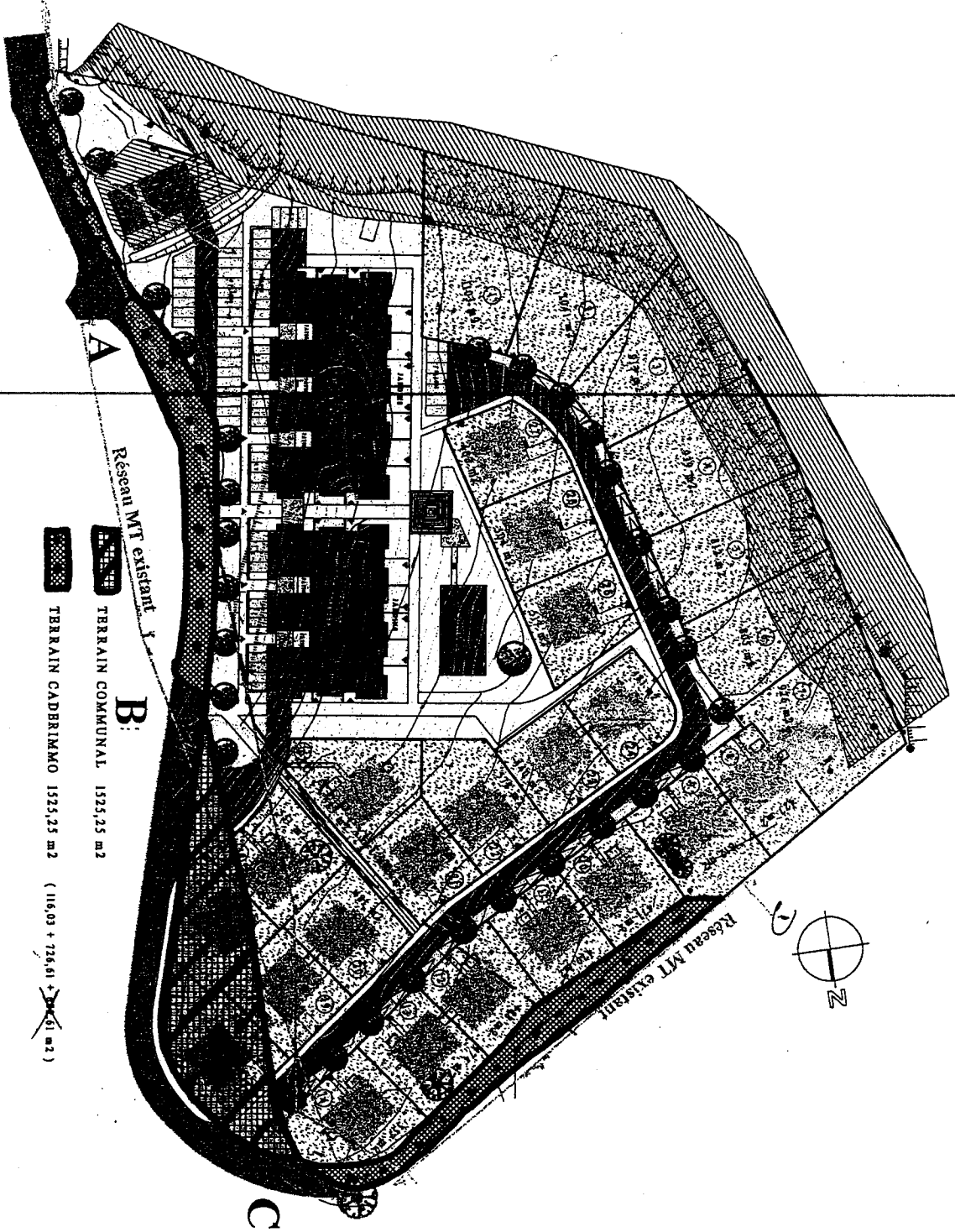
Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le

18 MAR. 2005



LE DEPUTE-MAIRE



VICTORIA



Réseau MT existant
A
 Réseau MT existant
B
 Terrain communal 1525,25 m²
 Terrain cadrimmo 1525,25 m² (116,03 + 726,61 + 682,61 m²)

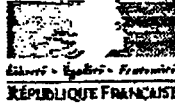
Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
 En séance du **M3105**
 En annexe à la Délibération N° 0514-27
LE MAIRE



maître d'ouvrage
 SARL CADERAZUR
 5 RUE DE LA REPUBLIQUE
 97410 ST PIERRE

maître d'œuvre
 CLAIR FAYON ET CHRISTIAN LETHIERE ARCHITECTES D.P.L.A.
 80 AVENUE DES GALILÉES 9012 HAINVILLE

CADERAZUR
PLAN MASSE no 2
 modifié le 26 octobre 2004

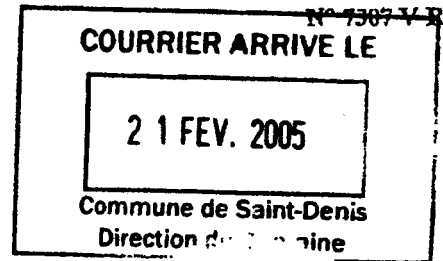
code	date	n° du plan
phase	20/10/2004	0
échelle		



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



CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 2005/411 V 0122 Evalueur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : Demande du 21/01/05 reçue le 25/01

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : échange

4 Propriétaire : Commune de ST DENIS

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS

Parcelle cadastrée EI 95 p d'une superficie de 1 525 m² environ (superficie communiquée par le consultant) consistant en un terrain nu en état de voie bitumée et friches.

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 PLU actuel Zone AUm (zone Bg au PPR)

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 144 875 €

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

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 11/3/05
En annexe à la Délibération N° 05/11-27

LE MAIRE



A Saint Denis le 18/02/05.











Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspectrice

Valérie BAUBIL

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




LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U






-  Limite de zone et de secteur
-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé avec espace p à conserver, modifier ou créer (Z.A.)
-  Numéro de l'emplacement réservé
-  Emprise de voie
-  Règles particulières d'implantation des constructions
-  Périmètre de Z.A.C.
-  Limite des PAS GEOMETRIQUES
-  Principe de liaison (voirie)

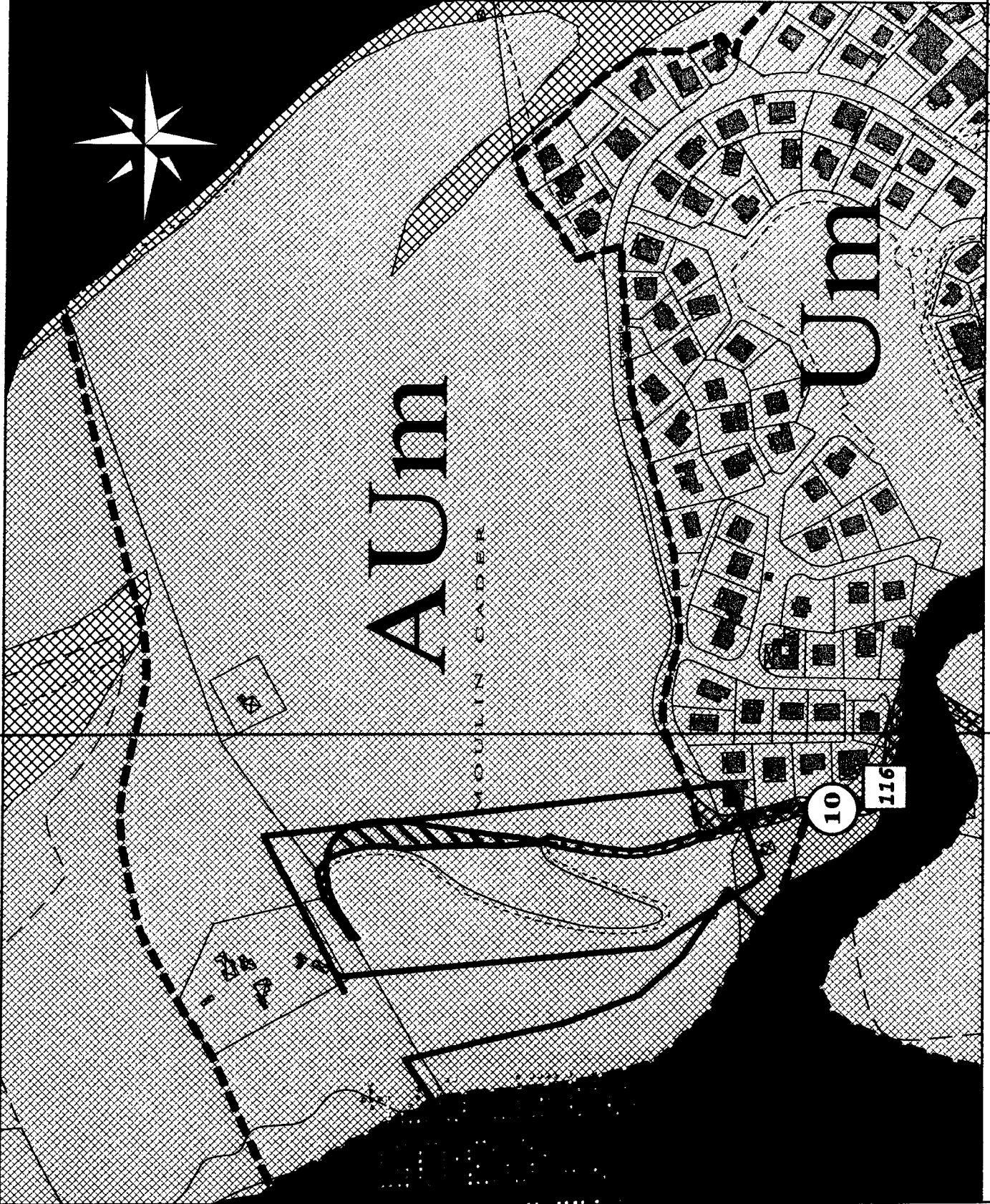
RAPPEL DU P.P.R.

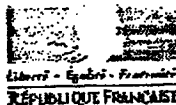
ZONES DE PRESCRIPTIONS

-  Zone Bg
-  Zone Bi
-  Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

-  Zone R1
-  Zone Rii
-  Zone RIt
-  Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
-  Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.

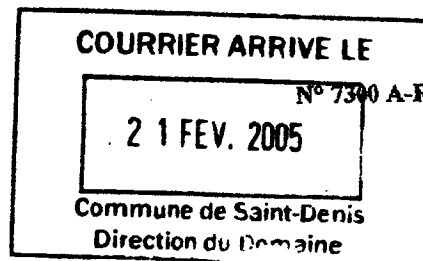




DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014
97701 Saint Denis Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE



Valeur vénale
(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

Références : N° dossier : 2005/411 V 0123 Evalueur : V. BAUBIL

ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : Demande du 21/01/05 reçue le 25/01
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : échange
- 4 Propriétaire présumé SARL CADERIMMO
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS
- Parcelles cadastrées EI 85 p et EI 87 p d'une superficie de 1 525 m² environ (superficie communiquée par le consultant) consistant en un terrain nu en état de voie bitumée et friches.
- 5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes Etat du sous sol-Elements particuliers de plus valeur et de moins valeur-Voies et réseaux divers :
Au PLU actuel Zone AUm (zone Bg au PPR)
- 6 Origine de propriété : indéterminée
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 144 875 €
- 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 11/3/05
En annexe à la Délibération N° 05/11-27

LE MAIRE



A Saint Denis le 18/02/05

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'inspectrice
Valérie BAUBIL

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