

RAPPORT N° 06/7-18
du Conseil Municipal

OBJET

ACQUISITION DE TERRAIN
SUITE A L'EXERCICE DU DROIT DE DELAISSEMENT

CD 86 - Chemin Ruisseau Blanc / Montagne - Mme LANQUETOT Marie Thérèse


Par courrier recommandé en date du 10 mars 2005, Madame Marie Thérèse LANQUETOT née THIONG SION a mis en demeure la Commune d'acquérir la parcelle dont elle est propriétaire, portant la référence cadastrale CD 86 d'une superficie de 19 691 m², sise à la Montagne / Chemin Ruisseau Blanc, au titre des dispositions issues de l'Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

En effet, cet immeuble figure au Plan Local de l'Urbanisme en emplacement réservé (n° 111) pour la réalisation d'équipements publics destinés à dynamiser le quartier de Ruisseau Blanc, dans la continuité du terrain communal (ex-Consorts MOTAIS DE NARBONNE).

Toutefois, la Commune n'ayant pu aboutir à un accord amiable avec l'intéressée, le Juge de l'Expropriation a été saisi et par décision rendue par le Tribunal de Grande Instance du 13 septembre 2006, le prix de la cession a été ainsi fixé à la somme totale de 2 201 000,00 € (confer la copie de la décision de justice).

Je vous propose donc d'approuver le principe d'acquisition du terrain sus référencé au prix fixé par voie judiciaire et de m'autoriser à signer tous les actes y afférents.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE

Victoria
Paul VICTORIA

DELIBERATION N° 06/7-18
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 14 décembre 2006

OBJET

**ACQUISITION DE TERRAIN
SUITE A L'EXERCICE DU DROIT DE DELAISSEMENT**
CD 86 - Chemin Ruisseau Blanc / Montagne - Mme LANQUETOT Marie Thérèse

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 06/7-18 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve le principe de l'acquisition du terrain appartenant à Madame LANQUETOT Marie Thérèse portant la référence cadastrale CD 86 sise Chemin Ruisseau Blanc à la Montagne au prix fixé par voie judiciaire, soit un total de 2 201 000,00 €.

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à signer tous les actes y afférents.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **27 DEC. 2006**

LE DEPUTE-MAIRE

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE SAINT-DENIS (RÉUNION)

JURIDICTION DÉPARTEMENTALE
DE L'EXPROPRIATION

Exercice des Mandats : Juge du Tribunal
de Grande Instance de St Denis
(RÉUNION)

JUGEMENT DE FIXATION D'INDEMNITÉ

DOSSIER N° 06/00026
Jugement N°

A l'audience du 13 Septembre 2006, tenue au Palais de Justice de SAINT-DENIS par Madame **Martine SIERP BLOT**, Juge de l'Expropriation du Département de la RÉUNION, désignée à ces fonctions par Ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de SAINT-DENIS en date du 30 août 2004, assistée de **Serge AMARANTHE**, Greffier.

Il a été rendu le jugement dont la teneur suit :

ENTRE :

Madame **THIONG-SION Marie-Thérèse épouse LANQUETOT**
demeurant 29 rue Etienne Azéma 97434 la SALINE LES BAINS
ayant pour avocat Maître **Pierre HOARAU**

D'UNE PART,

ET :

D'AUTRE PART,

COMMUNE DE SAINT DENIS
Hôtel de Ville
97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

Débats : l'affaire a été débattue le 23 août 2006, en audience publique, devant Madame **Martine SIERP-BLOT**, Présidente, assistée de Monsieur **Serge AMARANTHE**, Greffier, en présence de Madame la commissaire du Gouvernement ; à l'issue des débats, la présidente a indiqué aux parties que le jugement sera prononcé, par sa mise à disposition au greffe le 13 septembre 2006.

Par une requête enregistrée au greffe le 24/05/06, Madame THIONG-SION épouse LANQUETOT a saisi la juridiction de l'expropriation d'une demande tendant à voir fixer le prix d'acquisition de partie d'une parcelle cadastrée CD n° 86, située sur le territoire de la commune de Saint Denis-la Montagne, figurant au P.L.U en emplacement réservé sous le n°111, par application des articles L 123-17 et L 230-3 du Code de l'urbanisme.

Le transport sur les lieux s'est déroulé le 20/06/06.

Les parties ont déposé leurs mémoires.

Madame la commissaire du gouvernement a fait valoir son avis par conclusions.

SUR QUOI

Madame THIONG-SION épouse LANQUETOT demande que le prix d'acquisition par la commune soit chiffré à 2.934.205€ dont 2.666.550€ au titre de l'indemnité principale et 267.655€ pour l'indemnité de remploi.

La commune propose la somme de 1.172.513€.

La commissaire du Gouvernement est d'avis de fixer la valeur vénale à 1.200.000€ majorés d'une indemnité de remploi de 118.500€.

Des termes de comparaison produits par Madame THIONG-SION, il convient d'écarter ceux relatifs à des terrains à bâtir de petites superficies pour lesquels la demande est très importante et dont le prix ne peut être appliqué sans nuance à des parcelles de grande superficie non aménagées. Par contre, le rapport Daverio contient un élément de référence à retenir (150€/m2 pour une propriété voisine de 45.790m2 hors coût de viabilisation, valeur août 2002) ; la vente, en septembre 2002 d'une parcelle de 5305m2 pour un prix de 87,64€/m2, chemin des Brises à la Montagne sur un secteur résidentiel, est également un élément de discussion intéressant.

La commissaire du Gouvernement a fourni des données plus complètes qui concernent des mutations intervenues sur le même secteur CD depuis 2000 mais aussi celles ayant pour objet des terrains de plus de un hectare.

Exceptée une parcelle bâtie de 11.098m2 (acte du 4/01/05) pour laquelle l'acquisition s'est faite au prix de 329.79€ le m2, aucune vente n'a été conclue pour une somme supérieure à 60€/m2.

En l'espèce, la parcelle dont s'agit a une superficie de 19.691m2 ; elle est située en zone Uj pour 13.369m2 et N pour 6322m2.

On y accède par le chemin du Ruisseau Blanc sur une façade d'environ 70m. Elle est bordée au nord de terrains en grande partie communaux et à l'ouest par une petite ravine. Tous les réseaux sont à proximité immédiate mais l'aménagement en sera onéreux en raison de sa grande superficie et de son emplacement. Elle est néanmoins située au coeur du bourg du Ruisseau Blanc, proche d'habitations, de commerces et d'équipements collectifs et constructible sur 13.369m2.

De tels éléments confèrent à la propriété de Madame THIONG-SION une situation privilégiée eu égard à la disparition progressive dans l'agglomération de Saint-Denis de terrains à bâtir offerts aux simples particuliers et par conséquent, d'un déplacement de la demande vers des sites plus éloignés où il existe encore une offre disponible, ce que la commune de Saint-Denis a parfaitement compris en projetant l'urbanisation du lieu-dit Ruisseau Blanc.

En conséquence de ce qui précède, la juridiction de l'expropriation estime devoir fixer le prix d'acquisition de l'emplacement réservé n°111 du P.L.U d'une superficie de 19.691m², à la somme de 2.000.000€.

L'indemnité de remploi, calculée selon les modalités proposés par Madame THIONG-SION, s'élève à 201.000€.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort .

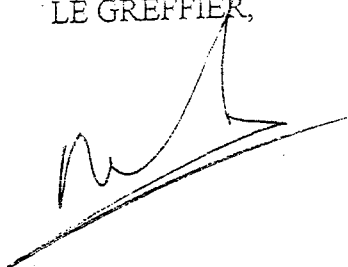
Vu les articles L 123-17 et L 230-3 du Code de l'urbanisme ;

Fixe le prix d'acquisition de la parcelle cadastrée CD n° 86 p propriété de Madame THIONG-SION Marie-Thérèse épouse LANQUETOT à la somme de DEUX MILLIONS DEUX CENT UN MILLE EUROS (2.201.000€).

Laisse les dépens à la charge de la commune de Saint-Denis.

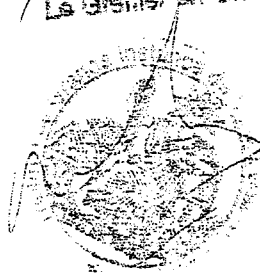
LA PRÉSENTE DÉCISION A ÉTÉ SIGNÉE PAR Madame Martine SIERP-BLOT, LE PRÉSIDENT et Monsieur Serge AMARANTHE, GREFFIER.
LE GREFFIER,

LE JUGE DE L'EXPROPRIATION,



Serge AMARANTHE

Pour copie certifiée conforme
/ Le Greffier en Chef



Martine SIERP-BLOT



