



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 28 DECEMBRE 2017

L'an deux mille dix-sept et le Jeudi vingt-huit du mois de Décembre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal dûment convoqués le Jeudi 21 Décembre 2017 se sont réunis dans la salle des délibérations de la Mairie du Moule, sous la Présidence du Maire, Gabrielle LOUIS-CARABIN.

Etaient présents : MM. Gabrielle LOUIS-CARABIN, Jean ANZALA, Pierre PORLON, Rose-Marie LOQUES, Jean-Baptiste SOUBDHAN, Harry ROUX Liliane FRANCLLONNE, Marie-Alice RUSCADE, Thomas ZITA, Evelyne CLOTILDE, Dantès ABASSI, Nadia OUJAGIR, Joseph HILL, Sabine MAMERT LISTOIR, Claity MOUNSAMY, Jérôme CHOUNI, Marius SYNESIUS, Patrick PELAGE, Evelyne MESSOAH, Michel SURET, Joanie ACHOUN, Marcellin CHINGAN

Représentés : MM. Joël TAVARS (Jean ANZALA), Daniel DULAC (Jean-Baptiste SOUBDHAN), Jacques RAMAYE (Michel SURET)

Absents excusés : MM. Sylvia SERMANSON, Grégory MANICOM, Stella GUILLAUME, José OUANA, Seetha DOULAYRAM.

Absents: MM. Betty ARMOUGON, Françoise FONLEBECK DIELNA, Déborah HUSSON, Annick CARMONT, Bernard SILFILLE

Membres en exercice : 35	Membres présents : 22	Membres représentés : 03
Absents Excusés : 05	Absents : 05	

Le quorum étant atteint, vingt-deux (22) Conseillers étant présents, trois (03) représentés, cinq (05) absents excusés et cinq (05) absents, le Maire Gabrielle LOUIS-CARABIN, déclare la séance ouverte.

Conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales Monsieur Pierre PORLON est désigné pour assurer le Secrétariat de séance.

*Projet d'acquisition par la voie de l'expropriation
des parcelles cadastrées AL 311, 316, 317 et 549
dans le cadre du projet de construction du giratoire de Caillebot
Fixation du prix d'acquisition par la Commune desdites parcelles* 4/DCM2017/100

Madame Le Maire explique que dans le cadre du projet de construction et d'aménagement du futur giratoire de Caillebot, qui se situe sur des portions des parcelles AL 311, 316, 317 et 549, appartenant à Mr et Mme JASAWANT Lucien et Guylène (SCI JR INVESTISSEMENT), une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique s'est révélée nécessaire.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20171228-4DCM2017100-
DE
Date de télétransmission : 12/01/2018
Date de réception préfecture : 12/01/2018

Notifiée et publiée le 12/01/2018

Elle précise que par arrêté préfectoral n° 2017-02-02-003/SG/DICTAJ/BRA du 2 février 2017 portant déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition des parcelles cadastrées AL 311, 316, 317 et 549 dans le cadre du projet de construction du giratoire de Caillebot, ont été déclarées cessibles au profit de la Ville du Moule, les parcelles cadastrées AL 311, 316, 317 et 549.

Elle ajoute qu'après avoir pris l'attache de Mr et Mme JASAWANT, propriétaires des parcelles concernées, ces derniers seraient favorables à une fixation des prix de vente en fonction de l'évaluation des domaines avec une marge de 10 % à la hausse pour chaque parcelle.

Elle signale qu'il convient de rappeler que la consultation de France Domaine est une formalité substantielle. En cas de méconnaissance, la décision d'aliéner est irrégulière (CE, 22 février 1995, commune de Ville-La Grand, Dr. adm. 1995, n° 233).

Elle poursuit en disant que toutefois, l'avis rendu n'est pas un avis conforme c'est-à-dire qu'il ne lie pas la personne publique qui peut donc s'en affranchir à condition de motiver la délibération par laquelle elle réalise l'opération immobilière.

Elle indique que c'est en matière de cession que la jurisprudence fournit quelques illustrations. Lorsque la personne publique décide de ne pas suivre l'avis des domaines, le juge valide la cession à la condition qu'il n'y ait pas d'erreur manifeste d'appréciation. Dans un arrêt « Commune de Courtenay » (CE, 25 septembre 2009 req n°298918), le conseil d'Etat a censuré un écart à la baisse de 5.33%).

Elle fait remarquer qu'en l'état des recherches, il n'est pas identifié de jurisprudence marquante sur les écarts à la hausse par rapport à l'avis des Domaines, mais il est aisé de considérer que l'écart à la hausse ne créant pas d'appauvrissement, la logique serait plutôt inversée.

Elle affirme qu'il est utile de rappeler que la réalisation de ce projet d'intérêt général est conditionnée par la maîtrise du foncier des parcelles (AL 311, 316, 317 et 549) et que pour une opération dont les conditions de réalisation reposent sur lesdites parcelles, le juge peut bien admettre la marge de 10 %.

Elle poursuit en disant que cette marge de 10 % peut être justifiée par l'impératif de réaliser une opération retardée depuis de nombreuses années par l'allongement de la procédure judiciaire.

Elle tient à faire remarque que de plus, il y a urgence que cette opération soit réalisée en raison des contraintes de son financement (la Région Guadeloupe risque de ne plus procéder à l'opération) et des incidences sur la sécurité publique que son retard génère.

Elle affirme que l'opération deviendra de plus en plus onéreuse si elle n'était pas finalisée rapidement au regard des conséquences de l'augmentation des valeurs du foncier du fait de nombreux investissements municipaux et privés réalisés à cet endroit.

Elle termine en précisant que les avis de France Domaine en date du 12 mai 2017 relatifs aux parcelles AL 311, AL 316, et AL 317, et en date du 22 mai 2017 relatif à la parcelle AL 549, fixent les estimations desdites parcelles. La marge de négociation de 10 %, peut être établie comme suit :

Référence cadastrale	Superficie à acquérir	Estimation de la valeur vénale
AL 311	144 m ²	18 720 €
AL 316	385 m ²	50 057 €
AL 317	60 m ²	7 800 €
AL 549	2762 m ²	373 420 €
TOTAL	3 351 m ²	449 997 €
TOTAL + 10 %	3 351 m ²	494 993.70 €

(Hors frais de Notaire)

Le Conseil Municipal,
ouï le Maire en son exposé,

- Vu le Code de Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Environnement,
- Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Vu la délibération n°4/DCM2014/63 du 12 Novembre 2014 relative à l'Acquisition par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique de diverses parcelles nécessaires à la réalisation du Giratoire de Caillebot ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°-2016 -027/ SG / DICTA J / BRA du 31/03/2016 portant ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête publique parcellaire concernant le projet d'acquisition par la voie de l'expropriation des parcelles cadastrées AL 311, 316, 317 et 549 dans le cadre du projet de construction du giratoire de Caillebot ;
- Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 02/07/2016 ;

Accusé de réception en préfecture 971-219711173-20171228-4DCM2017100- DE Date de télétransmission : 12/01/2018 Date de réception préfecture : 12/01/2018
--

- Vu la délibération n°5/DCM2016/68 du 03 Octobre 2016 relative à l'Avis du Conseil Municipal sur l'intérêt général du projet de construction du Giratoire de Caillebot dans le cadre d'une déclaration de projet ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°-2017-02-02-003 / SG / DICTA J / BRA de la 02/02/2017 portant déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition des parcelles cadastrées AL 311, 316, 317 et 549 dans le cadre du projet de construction du giratoire de Caillebot et déclarant cessibles au profit de la Ville, les parcelles concernées.
- Considérant qu'il convient d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité des usagers sur le secteur, à l'entrée de la Ville ;
- Considérant que la réalisation de ce giratoire devrait entraîner une réduction significative de l'accidentologie à ce carrefour ;
- Considérant que la réalisation de ce projet d'intérêt général est conditionnée par la maîtrise du foncier des portions des parcelles AL 311, 316, 317 et 549 ;
- Considérant qu'il y a urgence que cette opération soit réalisée en raison des contraintes de son financement et des incidences sur la sécurité publique que son retard génère ;
- Considérant que l'opération deviendra de plus en plus onéreuse si elle n'était pas finalisée rapidement au regard des conséquences de l'augmentation des valeurs du foncier du fait de nombreux investissements municipaux et privés réalisés à cet endroit ;

après discussion et échanges de vues

DECIDE A L'UNANIMITE

Vote à scrutin public

Article 1 : D'autoriser l'acquisition des parcelles AL 311, 316, 317 et 549 dans le cadre du projet d'acquisition par la voie de l'expropriation desdites parcelles pour la construction du giratoire de Caillebot.

Article 2 : De ne pas autoriser le principe du prix négocié, en prenant en considération l'évaluation des domaines avec une marge de 10 % à la hausse pour chaque parcelle comme demandé par les propriétaires.

Article 3 : D'autoriser le principe du prix négocié, en prenant en considération l'évaluation des domaines avec une marge de 5 % à la hausse pour chaque parcelle comme suit :

Accusé de réception en préfecture 971-219711173-20171228-4DCM2017100- DE Date de télétransmission : 12/01/2018 Date de réception préfecture : 12/01/2018
--

Référence cadastrale	Superficie à acquérir	Estimation de la valeur vénale
AL 311	144 m ²	18 720 €
AL 316	385 m ²	50 057 €
AL 317	60 m ²	7 800 €
AL 549	2762 m ²	373 420 €
TOTAL	3 351 m ²	449 997 €
TOTAL + 5 %	3 351 m ²	472 496, 85 €

(Hors frais de Notaire)

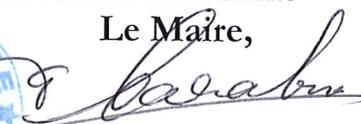
Article 4 : D'autoriser le Maire à signer tout document en lien avec cette affaire.

Article 5 : Le Maire et la Directrice Générale des Services sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente délibération.

Fait à Le Moule, le 28 Décembre 2017

Pour extrait conforme

Le Maire,



G.LOUIS-CARABIN

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Basse-Terre dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Les actes pris par la commune sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans la Région.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20171228-4DCM2017100-
DE
Date de télétransmission : 12/01/2018
Date de réception préfecture : 12/01/2018

Notifiée et publiée le 12/01/2018



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Les Abymes le 12 mai 2017

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE GUADELOUPE

POLE DOMANIAL ET POLITIQUE IMMOBILIERE DE L'ETAT
FRANCE DOMAINE

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
DE DESMARAIS

BP 761
97109 BASSE-TERRE
☎ : 05 90 99 68 22

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : PIERRE RIGOBERT

☎ : 0690466 555

courriel : dfip971.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

MADAME LE MAIRE
DE LA COMMUNE DE LE MOULE
HOTEL DE VILLE
RUE JOFFRE
97160 LE MOULE

AVIS DE FRANCE DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DESIGNATION DU BIEN : EN LA COMMUNE DE LE MOULE

REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (EMPRISE)	LIEUDIT
AL 311	144 m ²	LA BAIE

VALEUR VÉNALE (marge de négociation 10%) : 18 720 €

1 – SERVICE CONSULTANT :

MAIRIE DE LE MOULE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

PIERRE RIGOBERT

2 - Date de consultation

: 17/04/2017

Date de réception

: 17/04/2017

Date de visite

: 10/05/2017

Date de constitution du dossier "en état"

: 17/04/2017

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Acquisition dans le cadre de la création d'un giratoire.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Emprise issue du terrain d'assiette d'un centre commercial, plate, à proximité de la N 5 et de l'ancien site de l'hôtel ROYAL CARAÏBES. Ce complexe qui fut autrefois un hôtel de luxe, phare de la l'activité touristique de la région est actuellement en pleine rénovation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : J R INVESTISSEMENTS.

- situation d'occupation : évaluée libre de toute location, occupation ou encombrement

6 – URBANISME ET RESEAUX

Parcelle viabilisée

POS	PPRN
UG (R+1) = 6 m COS = 0.30	Zone blanche

7 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison,

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de son classement au PLU et au PPRN de la commune, ainsi que des termes de comparaisons retenus la valeur vénale est la suivante :

REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (emprise)	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE (marge de négociation 10%)
AL 311	144 m ²	18 720 €

8 – DUREE DE VALIDITE

Un ans

9 – OBSERVATIONS PARTICULIERES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable 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.

POUR LE DIRECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Les Abymes le 12 mai 2017

**DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE GUADELOUPE**

**POLE DOMANIAL ET POLITIQUE IMMOBILIERE DE L'ETAT
FRANCE DOMAINE
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
DE DESMARAIS
BP 761
97109 BASSE-TERRE
☎ : 05 90 99 68 22**

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : PIERRE RIGOBERT

☎ : 0690466 555

courriel : dfip971.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

**MADAME LE MAIRE
DE LA COMMUNE DE LE MOULE
HOTEL DE VILLE
RUE JOFFRE
97160 LE MOULE**

AVIS DE FRANCE DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DESIGNATION DU BIEN : EN LA COMMUNE DE LE MOULE

REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (EMPRISE)	LIEUDIT
AL 316	385 m ²	LA BAIE

VALEUR VÉNALE (marge de négociation 10%) : 50 057 €

1 – SERVICE CONSULTANT :

MAIRIE DE LE MOULE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

PIERRE RIGOBERT

2 - Date de consultation

: 17/04/2017

Date de réception

: 17/04/2017

Date de visite

: 10/05/2017

Date de constitution du dossier "en état"

: 17/04/2017

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Acquisition dans le cadre de la création d'un giratoire.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Emprise issue du terrain d'assiette d'un centre commercial, plate, à proximité de la N 5 et de l'ancien site de l'hôtel ROYAL CARAÏBES. Ce complexe qui fut autrefois un hôtel de luxe, phare de la l'activité touristique de la région est actuellement en pleine rénovation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : J R INVESTISSEMENTS.

- situation d'occupation : évaluée libre de toute location, occupation ou encombrement

6 – URBANISME ET RESEAUX

Parcelle viabilisée

POS	PPRN
UG (R+1) = 6 m COS = 0.30	Zone blanche

7 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison,

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de son classement au PLU et au PPRN de la commune, ainsi que des termes de comparaisons retenus la valeur vénale est la suivante :

REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (emprise)	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE (marge de négociation 10%)
AL 316	385 m ²	50 050 €

8 – DUREE DE VALIDITE

Un ans

9 – OBSERVATIONS PARTICULIERES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable 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.

POUR LE DIRECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Les Abymes le 12 mai 2017

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE GUADELOUPE

POLE DOMANIAL ET POLITIQUE IMMOBILIERE DE L'ETAT
FRANCE DOMAINE

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

DE DESMARAIS

BP 761

97109 BASSE-TERRE

☎ : 05 90 99 68 22

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : PIERRE RIGOBERT

☎ : 0690466 555

courriel : dfip971.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

MADAME LE MAIRE
DE LA COMMUNE DE LE MOULE
HOTEL DE VILLE
RUE JOFFRE
97160 LE MOULE

AVIS DE FRANCE DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DESIGNATION DU BIEN : EN LA COMMUNE DE LE MOULE

REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (EMPRISE)	LIEUDIT
AL 317	60 m ²	LA BAIE

VALEUR VÉNALE (marge de négociation 10%) : 50 057 €

1 – SERVICE CONSULTANT :

MAIRIE DE LE MOULE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

PIERRE RIGOBERT

2 - Date de consultation

: 17/04/2017

Date de réception

: 17/04/2017

Date de visite

: 10/05/2017

Date de constitution du dossier "en état"

: 17/04/2017

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Acquisition dans le cadre de la création d'un giratoire.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Emprise issue du terrain d'assiette d'un centre commercial, plate, à proximité de la N 5 et de l'ancien site de l'hôtel ROYAL CARAÏBES. Ce complexe qui fut autrefois un hôtel de luxe, phare de la l'activité touristique de la région est actuellement en pleine rénovation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : J R INVESTISSEMENTS.
- situation d'occupation : évaluée libre de toute location, occupation ou encombrement

6 – URBANISME ET RESEAUX

Parcelle viabilisée

POS	PPRN
UG (R+1) = 6 m COS = 0.30	Zone blanche

7 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison,

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de son classement au PLU et au PPRN de la commune, ainsi que des termes de comparaisons retenus la valeur vénale est la suivante :

REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (emprise)	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE (marge de négociation 10%)
AL 316	385 m ²	7 800 €

8 – DUREE DE VALIDITE

Un ans

9 – OBSERVATIONS PARTICULIERES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable 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.

POUR LE DIRECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

L'INPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES

Pierre RIGOBERT





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE GUADELOUPE
PÔLE DOMANIAL ET POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ETAT
FRANCE DOMAINE
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
DE DESMARAIS
BP 761
97109 BASSE-TERRE
☎ : 05 90 99 68 21

Les Abymes le 22 mai 2017

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : PIERRE RIGOBERT
☎ : 0690466 555
courriel : dfip971.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

MADAME LE MAIRE
DE LA COMMUNE DE LE MOULE
HOTEL DE VILLE
RUE JOFFRE
97160 LE MOULE

AVIS DE FRANCE DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : EN LA COMMUNE DE LE MOULE

REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (EMPRISE)	LIEUDIT
AL 549	2 762 m ²	LA BAIE

VALEUR VÉNALE (marge de négociation 10%) : 373 420 €

1 – SERVICE CONSULTANT :

COMMUNE DE LE MOULE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

PIERRE RIGOBERT

2 - Date de consultation

: 17/04/2017

Date de réception

: 17/04/2017

Date de visite

: 10/05/2017

Date de constitution du dossier "en état"

: 10/05/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition dans le cadre de la création d'un giratoire.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20171228-4DCM2017100-
DE
Date de télétransmission : 12/01/2018
Date de réception préfecture : 12/01/2018

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle plate sise entre la N 5 et l'ancien site de l'hôtel ROYAL CARAÏBES. Ce complexe qui fut autrefois un hôtel de luxe, phare de la l'activité touristique de la région est actuellement en pleine rénovation.

5- SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : SARL FONCIERE IMMOBILIERE LA BAIE
- situation d'occupation : parcelle encombrée par une villa en mauvais état

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle viabilisée.

POS	PPRN
<p>La zone UT a une vocation économique et correspond aux espaces aménagés des Alizés et de la Baie du Moule, soit à l'Est et au Nord de l'agglomération principale, et dont la destination touristique est mise en évidence par les premières installations hôtelières</p> <p>Y sont autorisé notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions à usage d'activités : Hôtelières Touristiques et para touristiques D'animation et de loisirs 2. Les terrains aménagés en camping et caravaning 3 .Les constructions à usage de commerces et de services liés aux activités admises dans la zone. 4. Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec la vocation de la zone. 5 .Les constructions à usage d'équipement collectif. 6. Les constructions à usage d'habitation. 7. Les lotissements à usage d'habitation et d'activités touristiques. 8. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone. 9. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone. <p>- La hauteur des constructions ne peut comporter plus de trois niveaux, soit R+2. la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.</p> <p>Pour les constructions de forme individuelle et à usage d'habitation, celles-ci ne peuvent excéder 4 mètres.</p> <p>- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.</p>	<p>3% en zone blanche soumise aux règles communes du POS.</p> <p>76% zone bleue pâle soumise aux règles individuelles.</p> <p>21% zone bleue soumise aux règles individuelles, et ou collectives.</p>

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

Une valeur de référence de 130€/m² a été retenue à laquelle un abattement de 20 % pour servitude et une plus-value de 30 % pour situation favorable au regard des prescriptions d'urbanisme ont été appliqués soit une valeur vénale de 135,20€/m²

2.762 m²x 135,20 €/m = 373 422,4 arrondis à 373 420 €

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de son classement au POS et au PPRN de la commune, ainsi que des termes de comparaisons retenus la valeur vénale est la suivante :

REFERENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (EMPRISE)	ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE (marge de négociation 10%)
AL 549	2 762 m ²	373 420 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable 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.

Pour le directeur régional des Finances Publiques

Patricia LEPINE

Administratrice des finances publiques adjointe



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20171228-4DCM2017100-
DE
Date de télétransmission : 12/01/2018
Date de réception préfecture : 12/01/2018

Notifiée et publiée le 12/01/2018