



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 25 juin 2001

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 12 JUIN 2001

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 26 JUIN 2001

**Chemin Communal du III Millénaire : acquisition BIDAULT -
Secteur 2 : AERODROME**

[\[Annexe\]](#)

Président :

M. Bernard BELLEC, Maire

Présents :

Adjoints :

Mme Françoise BILLY, M. Alain BAUDIN, M. Gérard NEBAS, Mme Nicole GRAVAT,
M. Gilles FRAPPIER, Mme Jeanine BIMES, M. Guillaume JUIN, Mme Françoise
HALAT, M. Paul SAMOYAU, Mlle Fabienne RAVENEAU, M. Luc DELAGARDE, M.
Joël RENOUX, M. Rodolphe CHALLET

Conseillers :

M. Jacques LAMARQUE, Mme Andrée CHAREYRE, M. Robert PLANTECOTE, Mme
Danièle GANDILLON, M. Michel GENDREAU, Mme Geneviève RIZZI, Mme
Catherine REYSSAT, Mme Annie COUTUREAU, Mme Marie-Edith BERNARD, M.
Bernard JOURDAIN, M. Gérard ZABATTA, M. Michel PAILLEY, Mme Valérie
UZANU, Mme Nathalie HIBERT, M. Amaury BREUILLE, Mlle Karen NALEM, M.
Alain GARCIA, Mme Jacqueline LEFEBVRE, M. Franck GIRAUD, M. Dominique
GUIBERT, Mme Elisabeth BEAUVAIS, Mme Claudie LAROCHE, M. Marc
THEBAULT, Mme Michelle LE FRIANT, M. Stéphane TRONEL

Secrétaire de séance : Karen NALEM

Excusés ayant donné pouvoir :

M. Rémy LANDAIS donne pouvoir à M. Gérard NEBAS.
Mme Catherine DEGUERCY donne pouvoir à Mme Danièle GANDILLON.
Mme Isabelle RONDEAU donne pouvoir à Mme Nicole GRAVAT.
Mme Christabelle CHOLLET donne pouvoir à M. Marc THEBAULT.

Excusés :

Conseillers :

Mme Madeleine CHAIGNEAU, M. Jean-Louis EPPLIN

DELIBERATION D2012372001

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 juin 2001

Urbanisme & Affaires Immobilières

**Chemin Communal du III Millénaire : acquisition BIDAULT -
Secteur 2 : AERODROME**

Monsieur Gilles FRAPPIER, Adjoint au Maire, expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition du Maire

Après examen par la Commission Générale,

Dans le cadre des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du Chemin Communal du III Millénaire, Madame BIDAULT a donné son accord pour la vente d'une emprise de terrain sur sa propriété en nature de terre agricole, dans le secteur de l'Aérodrome à Aiffres.

Cette emprise, d'une superficie d'environ 300 m², s'effectue sur la parcelle cadastrée section ZE n° 17 d'une superficie totale de 8 350 m². La surface exacte de cette emprise sera déterminée par géomètre-expert.

Cette acquisition est destinée à la plantation d'arbres d'alignement en bord du Chemin Communal du III Millénaire.

Le prix de la cession est de 450,00 F (soit 1,50 F/m²), correspondant à l'estimation globale du Domaine pour le Chemin Communal du III Millénaire.

L'indemnité d'éviction due par la Ville au locataire du terrain, Monsieur MAINET, s'élève à 682,00 F (conforme à l'avis du Domaine).

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition aux conditions énoncées ci-dessus, acquisition qui a fait l'objet d'un compromis ;
- autoriser Le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte notarié à intervenir qui sera dressé par Maître BOUTINEAU. Tous les frais afférents à cette acquisition seront imputés au chapitre 908.8231.2111 du Budget.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0

Pour le Maire de Niort
Bernard BELLEC
L'Adjoint Délégué

Gilles FRAPPIER

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES
AVIS DU DOMAINE
(Valeur Vénale)**

Communiqué 00/ 0252 /22

1. Service Consultant :

Ville de Niort, Direction Urbanisme / Affaires immobilières, Centre Marcel-Pagnol
140 rue des Equarts 79022 NIORT cedex
Ref. HD/CG-

2. Date de la consultation :

7 avril 2000

3. Objet :

Estimation sommaire et globale pour l'acquisition d'immeubles destinés à la plantation en bord de voie du cheminement du 3^{ème} millénaire, chemin communal an 2000.

4. Description sommaire :

Commune de NIORT avec extension sur BESSINES et AIFFRES.

Le cheminement du 3^{ème} millénaire s'établit approximativement sur la limite territoriale de la commune de NIORT. Il suit ce périmètre empruntant parfois des chemins ruraux. La signalétique paysagère nécessite la plantation d'arbres le long de ces voies. Celle-ci s'exerce par une emprise d'environ 2 m de largeur sur les terrains riverains. Cette emprise, que l'on peut qualifier de deuxième partie de travaux dans le cheminement, affectera 206 parcelles représentant une surface totale de 33 180 m². Composées principalement en secteur agricole, ces acquisitions se réaliseront ponctuellement dans les zones qui en sont dépourvues, majoritairement céréalières, puis proche de secteurs urbanisés.

5. Urbanisme :

La majorité des emprises est inscrite en zone NC (28 498 m²) du POS de la commune. Les autres le sont en zone NDs, NB, NA, NAL, UE et US.

6. Détermination de la valeur vénale :

Elle doit s'établir selon les bases exprimées dans l'avis sommaire et global du service en date du 3 juin 1999, (communiqué n°99/443), les transferts de propriété, nécessaires aux travaux de construction du cheminement en bord de Sèvres dénommées "coulée verte", et les mutations réalisées sur le territoire de la commune, comprenant notamment les acquisitions foncières réalisées pour le contournement Sud de NIORT. Dans un marché relativement stable sur le site, les valeurs indiquées peuvent être maintenues.

Selon les éléments en possession du service, les mutations des terres agricoles réalisées sur le territoire des communes offrent des valeurs inscrites dans une fourchette de 8 000 à 14 000 F/ha pour les terres agricoles. Les peupleraies s'échangent dans une tranche supérieure de 2 à 6 F/m². Les terrains d'agrément, ou dépendances d'habitation, peuvent s'estimer sur une base de 10 F/m². Restent les terrains intégrés ou jouxtant les zones urbaines à destination artisanale. Ceux-ci s'échangent sur une base concrétisée par les acquisitions réalisées pour le contournement de Niort à 50 F/m².

S'agissant de terrains à usage agricole, les immeubles seront estimés sur une base de 15 000 F/ha, conforme aux estimations proposées pour les autres acquisitions de ce chantier, et jusqu'à 20 000 F/ha pour ceux des marais et approchant les cours d'eau.

Pour les terrains jouxtant un secteur urbain mais non aménagée ni équipée en nature de terrain d'agrément, il ne peut échapper le bénéfice de cette position aisément réalisable. En conséquence, moins intégrée au milieu urbain, l'immeuble doit pouvoir être estimée sur la moitié de la valeur unitaire pratiquée pour les terrains d'agrément en milieu urbain soit 10 F/m², voire une valeur unitaire de 50 F/m² à la bordure des zones artisanales. A noter les parcelles inscrites en zone NA simple, en particulier

Il ne doit être omis les estimations basées sur l'usage effectif. Ainsi les peupleraies bénéficient d'une base déjà pratiquée à 6 F/m². De même les terrains d'agrément évalués précédemment à 20 F/m².

Ensuite, conformément à l'article 7 du protocole régional d'indemnisation des exploitants agricole, une indemnité reste due à l'exploitant évincé sur une base de 22 730 F/ha, jusqu'à une valeur unitaire butoir de 4 F/m².

Compte tenu des surfaces d'emprise, les lieux et sites affectés, réellement indemnissables, et les cas particulier pouvant être rencontrés lors des négociation, l'opération n'étant pas déclarée aujourd'hui d'utilité publique, le montant de la valeur vénale d'ensemble peut s'établir, sur une superficie globale de 33 ha, à une somme arrondie de 130 000 F. S'ajoutera, chaque fois que l'indemnité due à l'exploitant, un montant totalisé en nombre rond estimé à 72 000 F.

Sur les données fournies par le consultant, le coût prévisible des acquisitions foncières pour cette opération ne devrait excéder la somme en nombre rond de **205 000 F** (31 252,05 euros).

Observation: 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 réalisée dans le délai de deux ans.

A Niort le 26 avril 2000.
Le Contrôleur,

Giles DELAMARE.

Estimation approuvée
A Niort le 16 MAI 2000

Pascal NORVAN
Responsable de Centre


DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS