

Quartier des Violennes – Rocade de la Croix Saint-Georges

Extrait de la note de synthèse du Conseil municipal du 17 juin 2011

9. Cession de gré à gré de trois parcelles situées 1-11 et 13 rocade de la Croix Saint-Georges. Retrait de la délibération n° 2011/05/4403.

Exposé des motifs :

Conformément au PADD, à l'orientation d'aménagement de la rocade de la Croix-Saint-Georges et au règlement de la zone UCb du PLU, la commune entend autoriser des opérateurs immobiliers à amorcer la requalification de la zone d'activités de la rocade de la Croix-Saint-Georges afin qu'elle puisse progressivement se transformer en une zone dédiée principalement à de l'habitation.

C'est dans le contexte de la mise en œuvre de cette opération d'aménagement que le Maire a exercé le 11 décembre 2009 et le 30 novembre 2009 son droit de préemption urbain pour acquérir les parcelles cadastrées section AB n°33 et 44, aux numéros 22 et 14 rocade de la Croix Saint-Georges, d'une contenance de 619 et 725 m², à un prix respectivement de 330 000 et 550 000 euros.

La commune de BUSSY SAINT-GEORGES est par ailleurs propriétaire de trois parcelles cadastrées section AB n°31, 32 et 35, situées sur la rocade de la Croix-Saint-Georges aux numéros 1, 11 et 13, d'une contenance de 2 461 m².

Ces parcelles sont susceptibles d'accueillir, selon les dispositions actuelles du PLU, des constructions d'une hauteur maximale de 3 niveaux (R+2+combles non aménageables) – soit une SHON théorique actuellement constructible sur l'ensemble de la zone d'environ 22 300 m².

Un projet de modification simplifiée du PLU est mis à la disposition du public et sera présenté à l'approbation du Conseil municipal afin de permettre une densification légèrement supérieure de la zone (R+2+attique) sans porter atteinte à l'insertion urbaine et paysagère de ce projet urbain – soit une SHON théorique qui pourrait être constructible dans un futur proche d'environ 26 300 m².

Parcelles vendues	Estimation SHON actuelle R+2	Estimation SHON après modification simplifiée PLU
Parcelles 31, 32, 35	3 850 m ²	+ 673 m ² (4 523 m ²)

Après avoir rencontré plusieurs opérateurs, le Maire de BUSSY SAINT-GEORGES a retenu la proposition de la société GROUPE SAINT-GERMAIN d'acquérir les parcelles mentionnées plus haut pour y réaliser une opération immobilière principalement destinée à du logement.

Le Maire propose donc à son conseil municipal de céder de gré à gré à la société GROUPE SAINT-GERMAIN lesdites emprises foncières en vue d'y réaliser une opération conforme aux dispositions d'urbanisme en vigueur, selon les modalités suivantes.

Ces parcelles ont été évaluées par le service des domaines à 350 euros du m² SHON par un avis du 2 décembre 2010. Compte tenu notamment des coûts de démolition qui sont à la charge de la commune et qui seront assumés par l'opérateur, il est proposé de céder ces trois parcelles au prix de 316 euros du m² SHON.

De manière à prendre en compte la modification simplifiée à venir du PLU, les parties s'entendent sur un prix fixe au vu de la constructibilité actuelle, augmenté d'un complément de prix dans l'hypothèse où la modification simplifiée entrerait en vigueur, exigible au jour de la vente, sur justificatif du caractère définitif de la délibération d'approbation de la modification simplifiée considérée.

Il est ainsi proposé la conclusion d'une vente sous condition résolutoire au bénéfice de la société GROUPE SAINT-GERMAIN pour les parcelles n°31, 32, 35, sous les conditions résolutoires usuelles, et notamment celle tenant à l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait et de l'absence de fouilles archéologiques approfondies.

Parcelles	Prix	Complément de prix
AB 31, 32, 35	1 216 600	212 668

L'acquéreur versera à la commune, au jour de la signature de l'acte de vente la somme de 880 000 €. Le solde sera versé lors de la constatation de la non réalisation des conditions résolutoires.

10. Cession de gré à gré de deux parcelles situées 14 et 22 rocade de la Croix Saint-Georges Retrait de la délibération n° 2011/05/4404.

Exposé des motifs :

Conformément au PADD, à l'orientation d'aménagement de la rocade de la Croix-Saint-Georges et au règlement de la zone UCb du PLU, la commune entend autoriser des opérateurs immobiliers à amorcer la requalification de la zone d'activités de la rocade de la Croix-Saint-Georges afin qu'elle puisse progressivement se transformer en une zone dédiée principalement à de l'habitation.

C'est dans le contexte de la mise en œuvre de cette opération d'aménagement que le Maire a exercé le 11 décembre 2009 et le 30 novembre 2009 son droit de préemption urbain pour acquérir les parcelles cadastrées section AB n°33 et 44, aux numéros 22 et 14 rocade de la Croix Saint-Georges, d'une contenance de 619 et 725 m², à un prix respectivement de 330 000 et 550 000 euros.

Ces parcelles sont susceptibles d'accueillir, selon les dispositions actuelles du PLU, des constructions d'une hauteur maximale de 3 niveaux (R+2+combles non aménageables) – soit une SHON théorique actuellement constructible sur l'ensemble de la zone d'environ 22 300 m².

Un projet de modification simplifiée du PLU est actuellement mis à la disposition du public et sera présenté à l'approbation du Conseil municipal afin de permettre une densification légèrement supérieure de la zone (R+2+attique) sans porter atteinte à l'insertion urbaine et paysagère de ce projet urbain – soit une SHON théorique qui pourrait être constructible dans un futur proche d'environ 26 300 m².

Parcelles vendues	Estimation SHON actuelle R+2	Estimation SHON après modification simplifiée PLU
Parcelle AB 33	1053 m ²	+ 195 m ² (1 248 m ²)
Parcelle AB 44	1474 m ²	+273 m ² (1747 m ²)

Après avoir rencontré plusieurs opérateurs, le Maire de BUSSY SAINT-GEORGES a retenu la proposition de la société GROUPE SAINT-GERMAIN d'acquérir les parcelles mentionnées plus haut pour y réaliser des opérations immobilières principalement destinée à du logement.

Le Maire propose donc à son conseil municipal de céder de gré à gré à la société GROUPE SAINT-GERMAIN lesdites emprises foncières en vue d'y réaliser une opération conforme aux dispositions d'urbanisme en vigueur, selon les modalités suivantes.

Ces parcelles ont été évaluées par le service des domaines à 350 euros du m² SHON par un avis du 26 janvier 2011 (parcelles AB n°33 et AB n°44). Compte tenu notamment des coûts de démolition qui sont à la charge de la commune et qui seront assumés par l'opérateur, il est proposé de céder ces deux parcelles au prix de 316 euros du m² SHON.

De manière à prendre en compte la modification simplifiée à venir du PLU, les parties s'entendent sur un prix fixe au vu de la constructibilité actuelle, augmenté d'un complément de prix dans l'hypothèse où la modification simplifiée entrerait en vigueur, exigible au jour de la vente, sur justificatif du caractère définitif de la délibération d'approbation de la modification simplifiée considérée.

Il est ainsi proposé que le maire soit autorisé à souscrire au bénéfice de la société GROUPE SAINT GERMAIN deux promesses unilatérales de vente des parcelles 33 et 44, sous les conditions suspensives usuelles, et notamment celles tenant à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, de l'absence de fouilles archéologiques approfondies et de l'obtention de promesses de vente au profit du bénéficiaire d'une part sur la parcelle AB 34 appartenant à la SCI Chezeaux (SARL La Gravure Ferrièreoise) en ce qui concerne la vente de la parcelle AB 33 et d'autre part sur la parcelle AB 45 appartenant à la M. IEZZI Mario et Mme CHARLES Danielle en ce qui concerne la vente de la parcelle AB 44.

Parcelles	Prix	Complément de prix
AB 33	332 748	61 620
AB 44	465 784	86 268

11. Cession à l'euro symbolique de l'assiette foncière du bassin d'entrée de ville « Le Nid de Grive », cadastrée section AM 16p et 36 p, situé Avenue de l'Europe.

L'établissement public EPAMARNE propose à la Ville la cession à l'euro symbolique de l'assiette foncière du bassin d'entrée de ville cadastrée section AM 16p et 36p située dans les ZAC du centre Ville et de Bussy sud.

La superficie totale des emprises est de 11 907 m² soit 10 257 m² pour les espaces verts, aménagements d'accompagnements décoratifs ou fonctionnels, 250 m² pour la voirie et 1 400 m² pour le bassin.

Les Services Techniques de la ville ont étudié le dossier technique. Rien ne s'oppose à la cession.

L'ensemble des aménagements étant à ce jour réalisés et remis en gestion à la Ville, il convient de statuer sur le transfert dans le domaine public de l'assiette foncière des espaces considérés, au vu des éléments du dossier de cession définitif tel qu'il est présenté au Conseil, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes afférents à la cession, à l'euro symbolique, desdites parcelles.