

**RAPPORT N° 02/6-35**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ACQUISITIONS DE TERRAINS**

Chemin des Maraîchers/ Bretagne / HW 68  
Chemin des Pêcheurs/ Bois-de-Nèfles / HH 88  
Chemin du Père Raimbault/ Saint-Bernard/ Montagne / IS 353  
Rue des Poivriers/ Montgaillard / HB 356

Je vous propose de vous prononcer sur l'acquisition des terrains mentionnés en annexe pour lesquels des accords ont été conclus à l'amiable avec les propriétaires concernés et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

- signer les actes à intervenir ;
- procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires rédacteurs et aux intermédiaires éventuels.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



DELIBERATION N° 02/6-35  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 4 octobre 2002

**OBJET**

**ACQUISITIONS DE TERRAINS**

Chemin des Maraîchers/ Bretagne / HW 68  
Chemin des Pêchers/ Bois-de-Nêfles / HH 88  
Chemin du Père Raimbault/ Saint-Bernard/ Montagne / IS 353  
Rue des Poivriers/ Montgaillard / HB 356

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/6-35 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions - Cadre de Vie et Habitat, - Aménagement du Territoire, - Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

**ARTICLE 1**

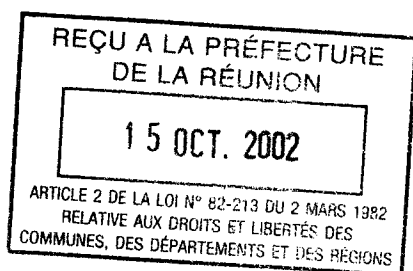
Autorise le Maire à procéder à l'acquisition des terrains mentionnés en annexe pour lesquels des accords ont été conclus à l'amiable avec les propriétaires concernés.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer les actes à intervenir et à procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires rédacteurs et intervenants éventuels.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 11 OCT. 2002

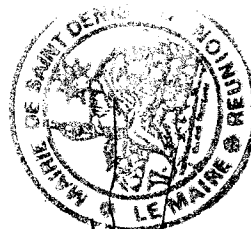
**LE MAIRE**  
**René-Paul VICTORIA**



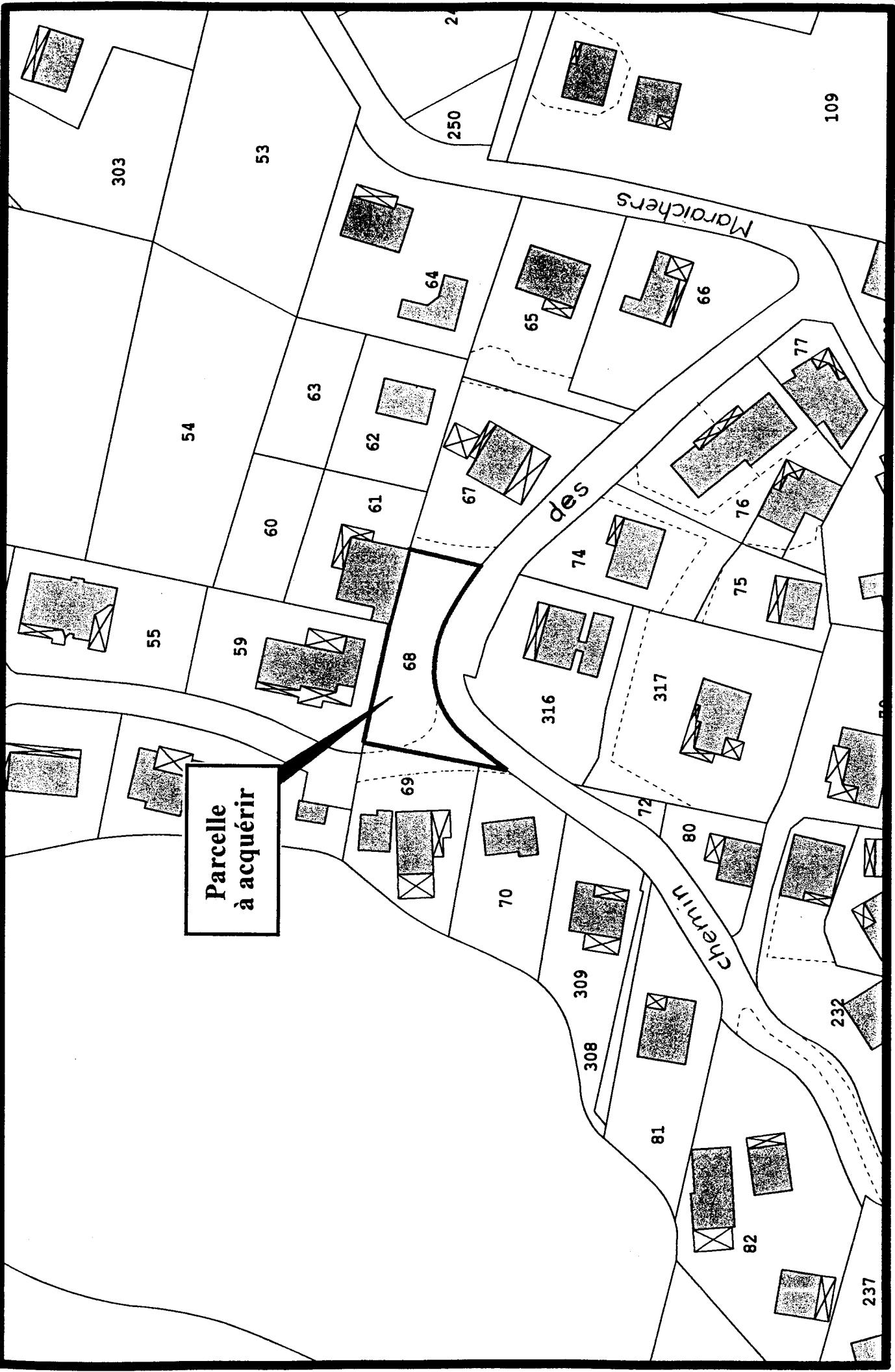
## ACQUISITION DE TERRAINS

Adresse Référence cadastrale Superficie	Propriétaire	Prix	Mode d'acquisition	But d'acquisition	Observations / Conditions particulières
66 Chemin des Maraîchers Bretagne HW 68 580 m <sup>2</sup>	M. AUGUSTE Charles André	61 894 € (406 000 F) 106,71 €/m <sup>2</sup> (700 F/m <sup>2</sup> ) conforme à l'estimation du Domaine	Amiable	Alignement à 10 m du Chemin des Maraîchers et pose d'une canalisation d'assainissement (eaux pluviales)	Ce terrain a fait l'objet à deux reprises d'une décision de préemption à des prix différents par la Commune. Un accord amiable a finalement été trouvé à hauteur de 165 000 €.
500 Chemin des Pêcheurs Bois-de-Néfles HH 88 2 453 m <sup>2</sup>	Mme MUSSARD née HOARAU Suzy	165 000 € (1 082 330 F) 67,26 €/m <sup>2</sup> (441,23 F/m <sup>2</sup> ) compatible à l'estimation du Domaine		Constitution d'une réserve foncière pour une opération d'aménagement dans le secteur de Bois-de-Néfles	
Chemin du Père Raimbault lieu-dit «Saint-Bernard» Montagne IS 353 14 963 m <sup>2</sup>	Département de La Réunion	97 260 € (637 983,78 F) 6,50 €/m <sup>2</sup> (42,64 F/m <sup>2</sup> ) conforme à l'estimation du Domaine		Constitution d'une réserve foncière dans le cadre de la RHI de Saint-Bernard	
Rue des Poivriers Montgaillard HB 356 572 m <sup>2</sup>	Indivision Cité Océan représenté par M. ZITTE Guy	65 400,63 € (429 000 F) 114,34 €/m <sup>2</sup> (750 F/m <sup>2</sup> ) conforme à l'estimation du Domaine		Constitution d'une réserve foncière	L'indivision s'engage expressément à ce que les empiétements réalisés par certains co-propriétaires sur le terrain communal cadastré HB 311 soient régularisés par retour à la limite de propriété ou par acquisition de la portion de ladite parcelle communale.

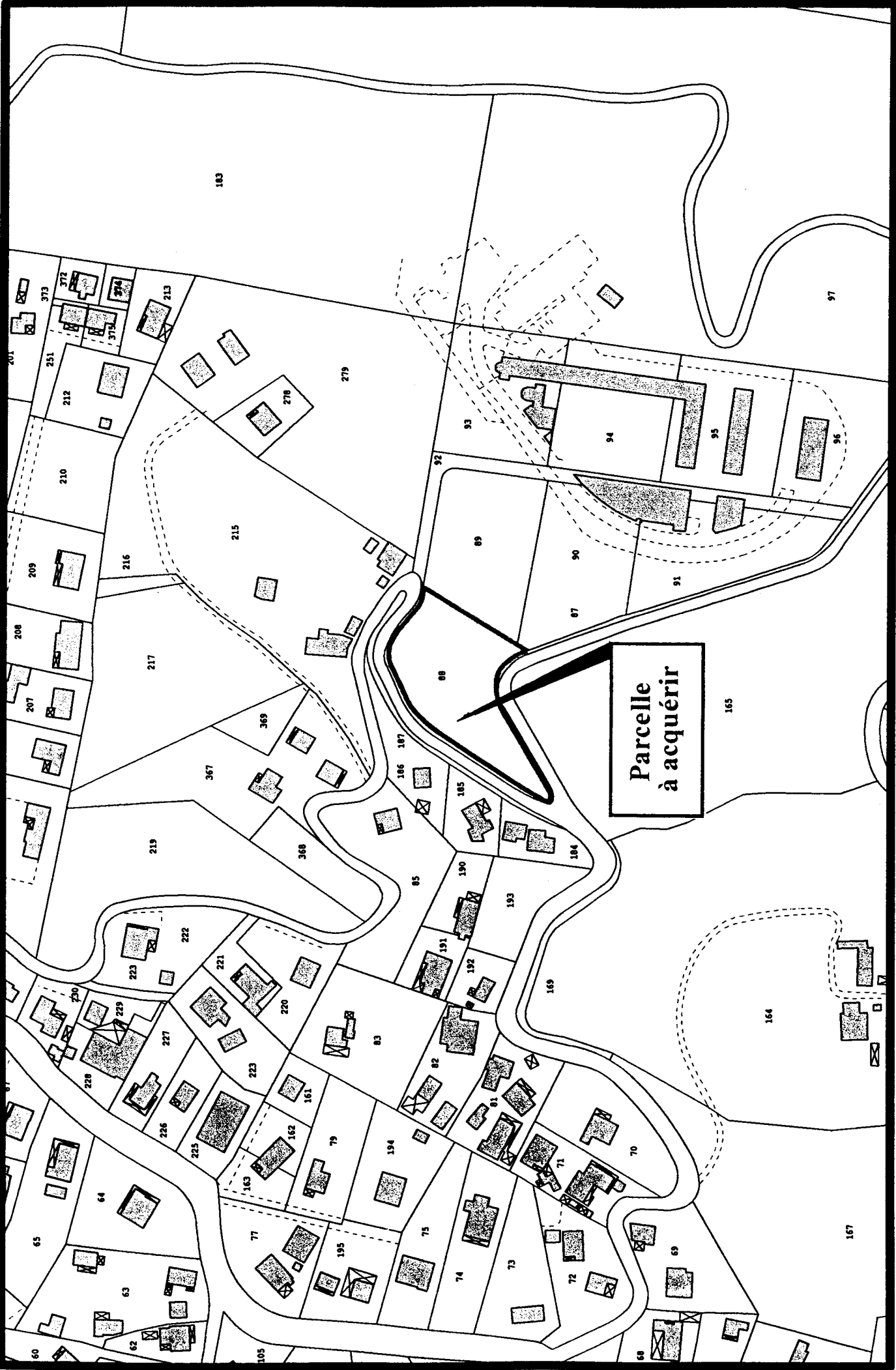
LE MAIRE  
René-Paul VICTORIA



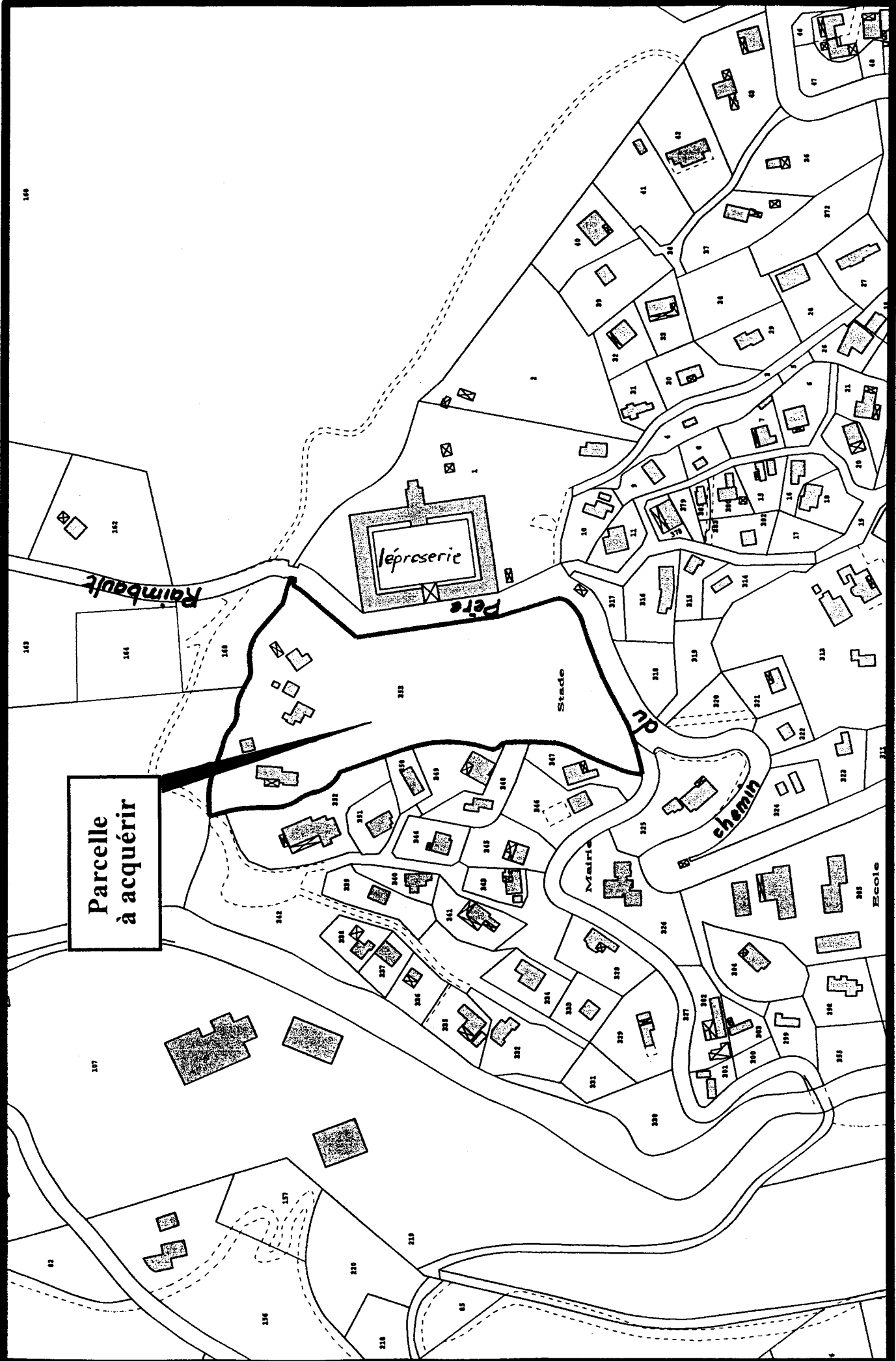
Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du vendredi 4 octobre 2002  
et annexé à la Délibération n° 02/6-35

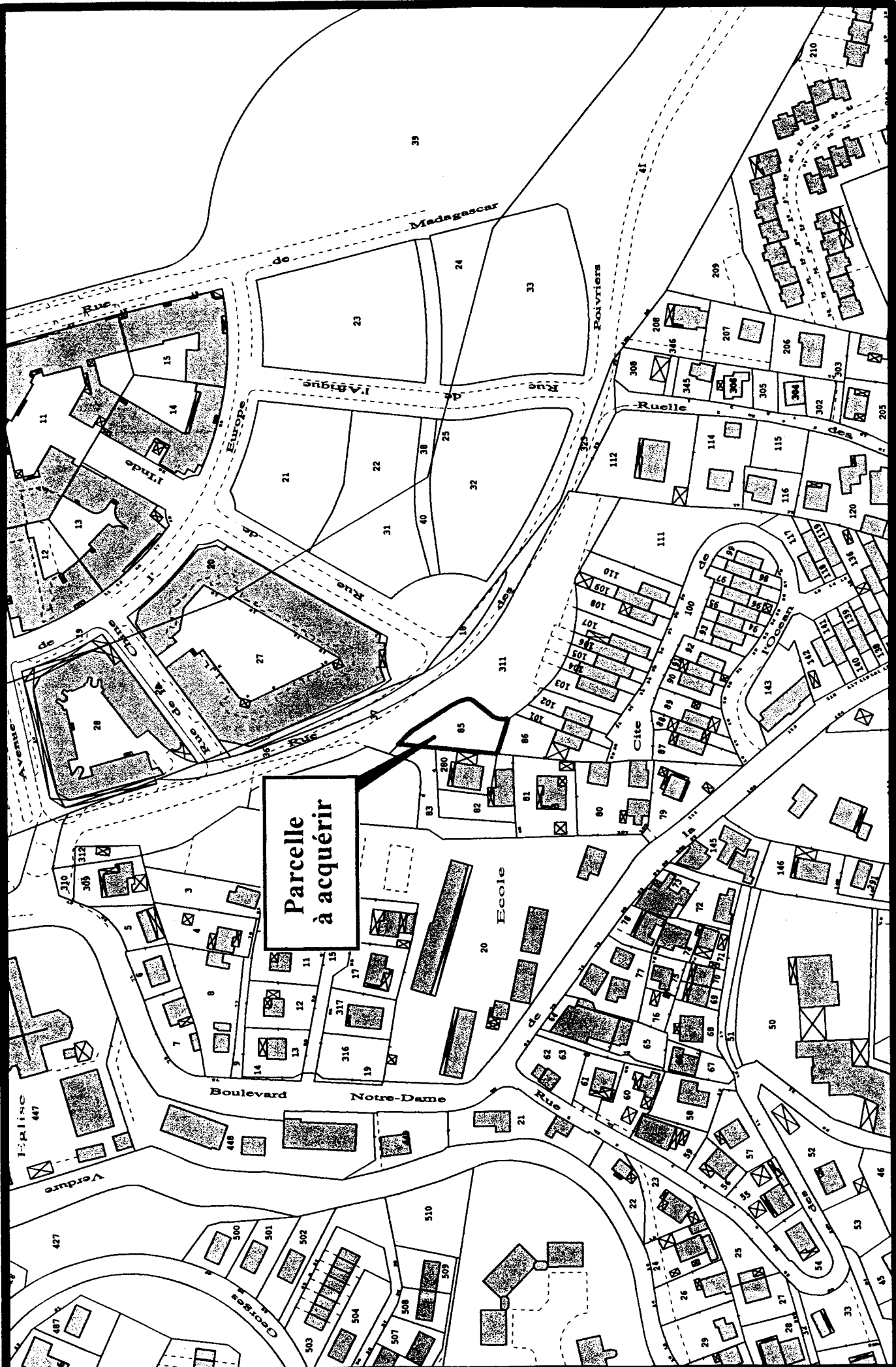


**Parcelle  
à acquérir**



**Parcelle  
à acquérir**





**Parcelle  
à acquérir**

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION  
le d'Evaluation Domaniale  
des Impôts de Saint Denis Ouest  
Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7015  
Saint Denis Messag Cédex 9  
02 62) 48 69 31

**AVIS DU DOMAINE**

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE**

Evaluateur : J-C LELIEVRE

références : N° dossier : VV 555/2002  
**TE AMIABLE**

1 Service consultant :  
Conseil Général

2 Date de la consultation :  
15-03-2002

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)  
Cession à la Commune de Saint-Denis

4 Propriétaire  
Département

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de St-Denis :  
parcelle CE 124 terrain de 14 963 m2

L>IS 353  
5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. - Servitudes - Etat  
- Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :  
au POS : zone NAU a

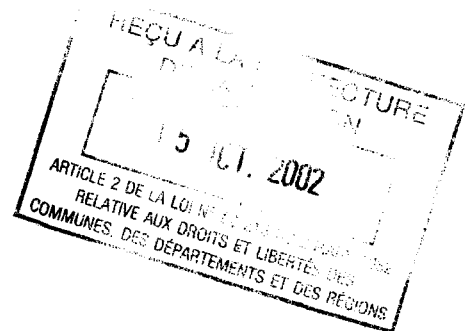
7. Indication sommaire de la situation locative :  
Constructions sur sol d'autrui

9 détermination de la valeur vénale actuelle :  
Dans le cadre d'une cession à la Commune de Saint-Denis pour réaliser une opération RHI  
97 260 €

13 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

A Saint Denis le 26 mars 2002  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE





**Direction des Services Fiscaux  
de la Réunion**  
**Brigade d'Évaluation Domaniale**  
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7015  
97701 Saint Denis Messag Cédex 9  
Tel : (02 62) 43 69 31

Le Directeur des Services Fiscaux  
de la Réunion  
à Monsieur le Maire de Saint-Denis  
Direction Générale Aménagement  
Développement Urbain  
Direction du Domaine

Hôtel de Ville  
97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

à l'attention de M. S. QUERRIOUX

V/ Réf : Votre lettre  
N° 1177/BL/CD/FO/02  
du 24 septembre 2002  
N/Réf : VV 173/2002  
Objet : valeur vénale de la parcelle HW 68

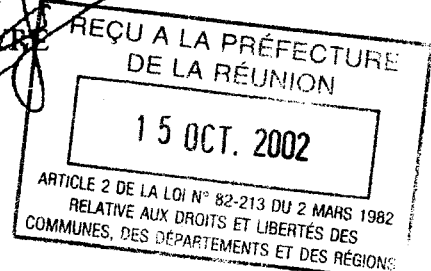
Monsieur le Maire

En réponse à votre lettre citée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que la parcelle HW 68 sise sur la commune de Saint-Denis, dont le nom du propriétaire n'a pas été indiqué dans votre demande, peut être estimée à :  
 $580 \text{ m}^2 \times 107 \text{ €/m}^2 = 19\,260 \text{ €}$

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

A Saint Denis le 3 octobre 2002  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, L'Inspecteur

J-C LELIEVRE



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

N° 7300 SG

Brigade d'Evaluation Domaniale  
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7015

**AVIS DU DOMAINE**

97701 Saint Denis Messag Cédex 9  
Tel : 02 62 48 69 31

(Valeur vénale)

(Code de Domaine de l'Etat art R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

Références : N° dossier : **VV 845/2002**      Evalueur : J-C LELIEVRE

COURRIER ARRIVE LE

03 JUIN 2002

Commune de Saint-Denis  
Direction du Domaine

**ACQUISITION AMIABLE****1 Service consultant :** Commune de SAINT-DENIS**2 Date de la consultation :** 30 avril 2002**3 Opération soumise au contrôle (objet et but)**  
Equipements scolaires et parascolaires**4 Propriétaire présumé** Copropriété Cité de l'Océan**5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune de : **Saint-Denis**  
Parcelle Parcelle HB 356, de 572 m<sup>2</sup>

**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 POS zone UB**6 Origine de propriété :** Ancienne**7 Situation locative :** libre**9 Détermination de la valeur vénale actuelle :**  
69 784 €**11 Réalisation d'accords amiables :** marge de 10 %**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).

A Saint Denis le 15 mai 2002

Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE

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 7015

97701 Saint Denis Messag Cédex 9  
Tel : (02 62) 48 69 31

## AVIS DU DOMAINE

(Code de l'urbanisme, art R 213-21 et R 142-15)

Références : N° dossier : **VV 549/2002**      Evalueur : **JC LELIEVRE**  
**EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION OU DU DROIT DE DELAISSEMENT**  
**1 SERVICE CONSULTANT:** Commune de Saint-Denis

agissant

- en qualité de titulaire du droit de préemption

### 2 DATE DE LA CONSULTATION

Demande d'avis en date du **18-03-2002**      reçue le **25-03-2002**

### 3 OPERATION SOUMISE AU CONTROLE (OBJET ET BUT)

Exercice du droit de préemption  
dans une zone concernée par le D P U

Déclaration d'intention d'aliéner au prix de: 250 000 €

reçue à la Mairie le 27-02-2002

et relative à l'immeuble décrit ci-après .

### 4 PROPRIETAIRE PRESUME

Mme MUSSARD née HOARAU Suzy.

### 5 DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE COMPRIS DANS L'OPERATION

Commune de                      Saint-Denis  
Adresse                              Chemin des Pêcheurs

Section HH 88

Superficie totale                401 m2

Immeuble non bâti

### 5a URBANISME

P.O.S.

Date du plus récent des actes rendant public  approuvant  ou modifiant le plan

et délimitant la zone concernée par le D.P.U.

par le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département

dans laquelle est situé le bien 18-12-1998

Date de référence pour apprécier l'usage effectif du bien : 18-12-1998

Situation au plan d'aménagement - Zone du plan - COS - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux - Divers

au P O S : zone UE

### 6 Origine de Propriété Ancienne

### 7 Situation locative libre

**9 Détermination du prix ou de la valeur vénale : 150 000 €**

**11 Réalisation d'accords amiables :**  
marge de négociation de 10 %

**12 OBSERVATIONS PARTICULIERES**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si le bien concerné faisait l'objet d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner

En cas de désaccord entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation (*Code de l'Urbanisme, art L 213-4 et L 142-5*)

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*).

A Saint Denis le 26 mars 2002  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

J-C LELIEVRE

