

**RAPPORT N° 04/5-46**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS**

- SIDR / DK 343 / Allée des Onyx / Bellepierre
- EPSMR / DL 568p / 3 ter Allée Ave Maria / Providence
- SEDRE / DK 158, 159, 246, 248, 368, 374 et 375 / Allée des Jasses / La Source
- SEDRE / HH 63 / 235, Route du Bois-de-Nèfles / Bois-de-Nèfles

Je vous propose de vous prononcer sur les acquisitions des terrains mentionnés en annexe et, en cas d'accord :

- de m'autoriser à signer les actes d'acquisitions ;
- de procéder au versement aux notaires rédacteurs des honoraires correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE MAIRE



**René-Paul VICTORIA**

**DELIBERATION N° 04/5-46  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 12 novembre 2004**

**OBJET**

**ACQUISITION AMIABLE DE TERRAINS**

- SIDR / DK 343 / Allée des Onyx / Bellepierre
- EPSMR / DL 568p / 3 ter Allée Ave Maria / Providence
- SEDRE / DK 158, 159, 246, 248, 368, 374 et 375 / Allée des Jaspés / La Source
- SEDRE / HH 63 / 235, Route du Bois-de-Nèfles / Bois-de-Nèfles

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 04/5-46 présenté par le Député-Maire, au nom des Commissions Aménagement du territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

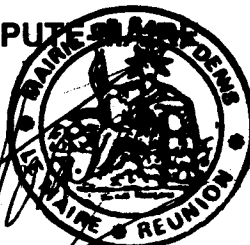
**ARTICLE 1**

Autorise le Député-Maire à procéder à l'acquisition des terrains mentionnés en annexe ;

**ARTICLE 2**

Autorise le Député-Maire à intervenir dans les actes correspondants.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Saint-Denis le, 19 NOV. 2004

LE DÉPUTÉ MAIRE  


**René-Paul VICTORIA**

**ANNEXE AU RAPPORT N°04/5-46  
ACQUISITIONS AMIABLES  
en séance du vendredi 12 novembre 2004**

REF.CAD - ADRESSE - SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISIT°	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
DK 343 Allée des Onyx Bellepierre Superficie de 1122 m <sup>2</sup> environ	SIDR	La parcelle DK 343 consiste en un terrain nu.  Terrain situé dans la ZAC de Bellepierre et en zone ZUB au PAZ (zone pouvant accueillir des équipements publics).	107 712 € soit 96 €/m <sup>2</sup> conformément à l'avis du Domaine n° 972/2004 en date du 14 mai 2004	Amiable	L'acquisition de ce terrain s'inscrit dans la volonté de la Ville de voir émerger dans les quartiers de Bellepierre et de la Source des équipements publics de proximité.  Ainsi l'acquisition de cette unité foncière par la Ville permettra de réaliser une aire de jeux pour enfants ; étant précisé que la CINOR réalisera pour sa part une bibliothèque sur ce même terrain.	
DL 568p 3 Ter Allée Avé Maria La Providence 440 m <sup>2</sup> environ	Etablissement Public de Santé Mentale de la Réunion (EPSMR)	La parcelle DL 568 consiste en un terrain à bâtir d'une superficie de 1 183 m <sup>2</sup> devant accueillir prochainement un établissement hospitalier  Terrain situé en zone UB au POS et touché à hauteur de 440 m <sup>2</sup> par l'emplacement réservé inscrit au PLU.	64 400 € soit 200 €/m <sup>2</sup> conformément à l'avis du Domaine n° 2009/2004 en date du 22 septembre 2004.	Amiable	La parcelle DL 568 est grevée de l'emplacement réservé n° 88 au Plan Local d'Urbanisme en vue de la réalisation de la voie de Piémont entre les Boulevards Gaston Monnerville et de la Providence. Cet emplacement réservé concerne le terrain à hauteur de 440 m <sup>2</sup> environ.  EPSMR ayant déposé un permis de construire sur ce terrain il lui a été imposé, dans le cadre de ce projet de projet et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la cession gratuite de 10% de son terrain soit 118 m <sup>2</sup> . Cette cession gratuite a ensuite été approuvée lors de la séance du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2003.  Afin de régulariser définitivement cette acquisition la Ville doit préalablement acquérir le reliquat, soit 322 m <sup>2</sup> environ, à titre onéreux.	

**N.B. : Les superficies sont données à titre indicatif.**

**Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint-Denis suite à l'établissement du document d'arpentage**

**ANNEXE AU RAPPORT N°04/5-46  
ACQUISITIONS AMIABLES (SUITE)  
en séance du vendredi 12 novembre 2004**

REF.CAD - ADRESSE - SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
DK 158, 159, 246, 248, 368, 374 et 375. Boulevard de la Source Allée des Jaspes La Source 1 321 m <sup>2</sup>	SEDRE	Terrain d'assiette ayant servi à la reconstruction du Foyer de la Source  Terrains situés dans la ZAC de Bellepierre (Secteur ZUB 6A)	Montant HT : 120.831,87 € (soit 91,47 €/m <sup>2</sup> ) ; conforme à l'estimation des Domaines (VV n° 0695/2004 du 08 avril 2004)  Montant TVA : 10.270,71 €  Montant TTC : 131.102,58 €	Amiable	Par Délibérations des Conseils Municipaux des 14 décembre 2000 et 07 mai 2004, la Ville a déjà approuvé l'acquisition des terrains devant servir de terrain d'assiette pour le projet de reconstruction du foyer de la Source.  La délibération du 07/05/04 a précisé la superficie du terrain d'assiette à acquérir : le projet étant aujourd'hui réalisé, il s'avère que la superficie du terrain d'assiette a été légèrement modifiée et que de nouvelles parcelles ont été créées au cadastre.  La présente délibération doit en outre préciser le montant de la transaction : il s'avère en effet, le bâtiment ayant été réalisé depuis moins de 5 ans, que la vente de ces terrains n'est pas exclue du champ d'application de la T.V.A. immobilière	Le prix de la transaction reste identique aux délibérations précédentes et reprend les termes du protocole foncier s'appliquant dans la ZAC de Bellepierre soit 91,47 €/m <sup>2</sup> HT.
					..... Il apparaît, par conséquent, opportun, dans le cadre de la régularisation foncière de ce dossier de préparer une nouvelle délibération prenant en compte ces modifications. .....	

**N.B. : Les superficies sont données à titre indicatif.  
Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint-Denis suite à l'établissement du document d'arpentage**

**ANNEXE AU RAPPORT N°04/5-46  
ACQUISITIONS AMIABLES (SUITE)  
en séance du vendredi 12 novembre 2004**

REF.CAD - ADRESSE - SUPERFICIE	PROPRIETAIRE	DESCRIPTIF DU TERRAIN	PRIX	MODE D'ACQUISITION	MOTIVATION D'ACQUISITION ET CONDITIONS PARTICULIERES	OBSERVATIONS
HH 63 235, Route du Bois de Nêfles Le Bois de Nêfles 1.929 m <sup>2</sup>	SEDRE	Terrain partiellement bâti, occupé sans titre par M.Mme FARI Jean-Pierre, depuis la vente de ce terrain par les Consorts Leveneur à la SEDRE (acte notarié du 08/07/1991)  Terrain situé en zone UE au PLU	Rétrocession au prix de 1 € symbolique  <b>Estimation des Domaines en cours</b>	Amiable	Dans le cadre de l'opération ZAC Bois de Nêfles dont le bilan de clôture a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 24/09/1994, la SEDRE avait opéré diverses acquisitions foncières de parcelles dont la terrain cadastré HH 63.  La Collectivité ayant procédé au versement de la participation financière d'équilibre d'opération, cette parcelle doit donc être rétrocédée à la Commune au prix de 1 € symbolique.  L'acquisition de cette parcelle est en outre motivée par le fait que la Commune souhaite d'étoffer ses réserves foncières (environ 42.000 m <sup>2</sup> ; hors périmètre de la « Coulée Verte ») dans le secteur du Collège Bois de Nêfles en vue d'un développement urbain maîtrisé et cohérent avec les objectifs de densification du Plan Local de l'habitat (PLH) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en révision.	Dans ce secteur, la Ville est propriétaire des parcelles riveraines cadastrées HH 165-166-167-169

**N.B. : Les superficies sont données à titre indicatif.  
Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint-Denis suite à l'établissement du document d'arpentage**



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 7014  
97701 Saint Denis Cédex 9  
Tel : 02 62 48 69 31

N° 7300 A-R

## AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale  
(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Références : N° dossier : 411-V.0695/2004 Evalueur : Jean-Claude LELIEVRE

### ACQUISITION AMIABLE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 6 AVRIL 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but)  
Foyer de la SOURCE

4 Propriétaire présumé SEDRE

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de : Saint-Denis  
Parcelles DK 368, 158, 159, 374, 246, 375, 248, au total 1321 m2

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 ZAC

6 Origine de propriété : indéterminée

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 1 321 m2 x 91,47 €/m2 = 120 831,87 €

11 Réalisation d'accords amiables :

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 8 avril 2004 .

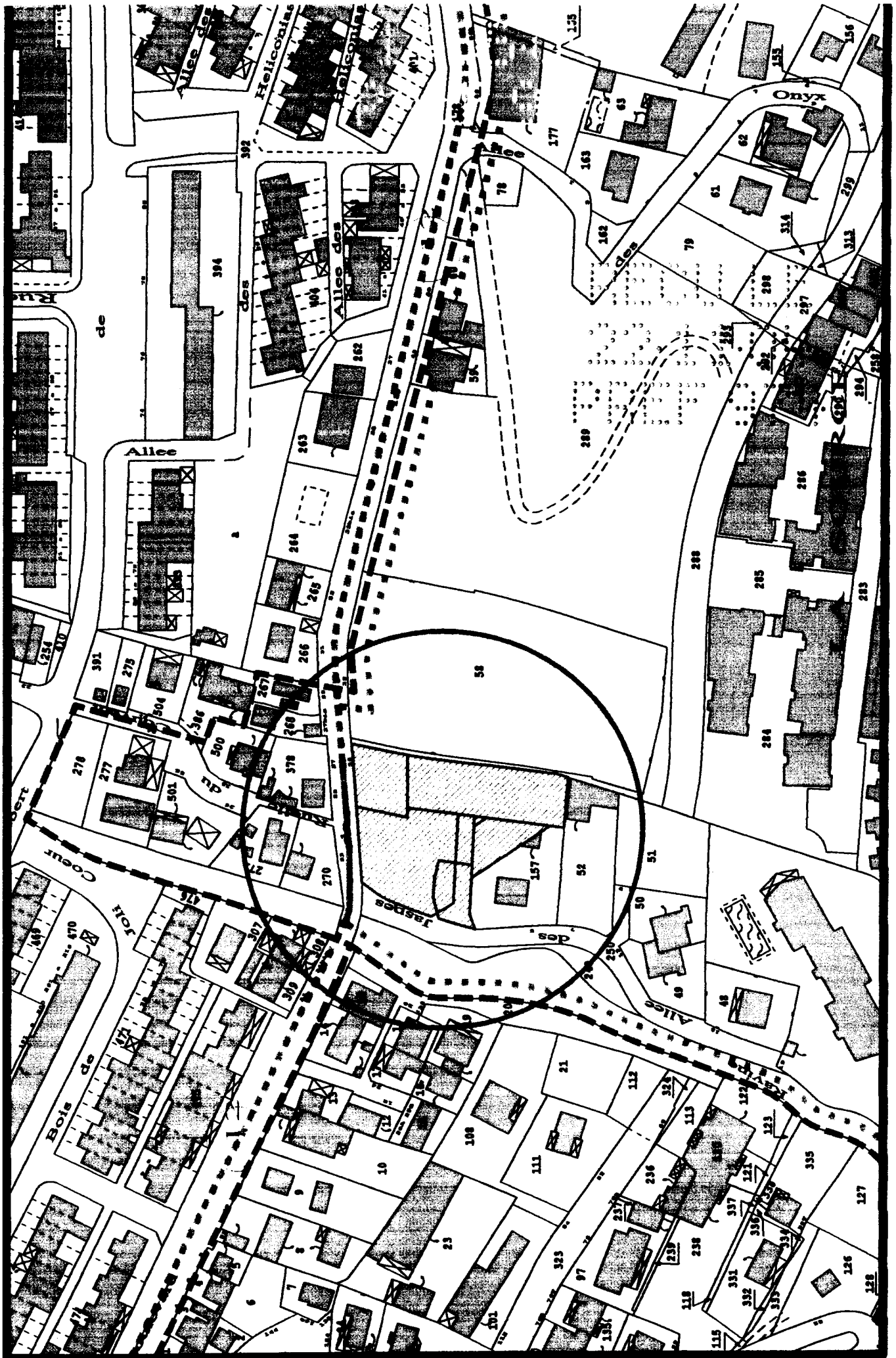
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du  
En annexe à la Délibération N° **CMS 116**

LE MAIRE





**Acquisition Divers DK - ZAC Bellepierre de la SEDRE**

# LEGENDE

## Eléments du P.P.R.

Zones de prescriptions

- zone Bg - constructible
- zone Bi - constructible
- zone Bgl - constructible

Zones d'interdiction

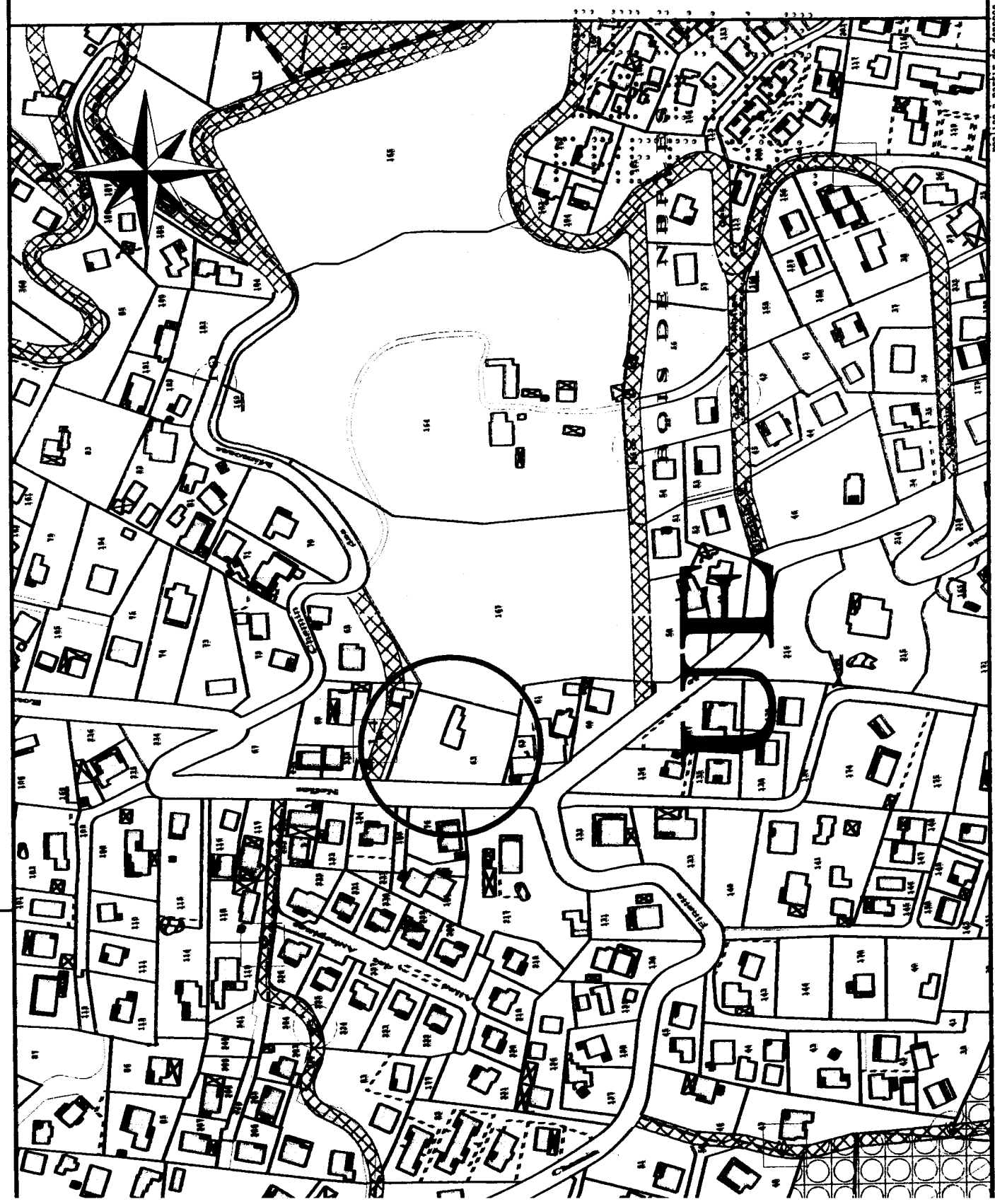
- zone R1 - inconstructible
- zone R2 - inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.

Autres

- zone sans contraintes spécifiques
- zone d'études particulières

## Eléments du P.O.S.

- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Zone
- Emprise
- Numérp d'emplacement réservé
- Zone monuments historiques
- Limite Section Cadastrele







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 7014  
97701 Saint Denis Cédex 9  
Tel : 02 62 48 69 31

N° 7300 A-R

## AVIS DU DOMAINE

Valeur vénale  
(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Références : N° dossier : 411-V.0972/2004 Evalueur : Jean-Claude LELIEVRE

### ACQUISITION AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de Saint-Denis
- 2 Date de la consultation : 10 mai 2004
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but)  
Aire de jeux, bibliothèque, aire de stationnement
- 4 Propriétaire présumé SIDR
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de : Saint-Denis  
Parcelles DK 340, 343, 380 au total 1317 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 ZAC BELLEPIERRE, au PAZ zone ZUB 5
- 6 Origine de propriété : indéterminée
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 1317 m<sup>2</sup> x 96 €/m<sup>2</sup> = 126 432 €
- 11 Réalisation d'accords amiables : marge de négociation 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).

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 12/11/2004  
En annexe à la Délibération N° 04/546

LE MAIRE



A Saint Denis le 14 mai 2004  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

Jean-Claude LELIEVRE

# LEGENDE

## Éléments du P.P.R.

### Zones de prescriptions

- zone Bg - constructible
- zone Bi - constructible
- zone Bgi - constructible

### Zones d'interdiction

- zone R1 - inconstructible
- zone R2 - inconstructible  
seul aménagement possible  
la zone et révision du P.P.R.

### Autres

- zone sans contraintes  
spécifiques
- zone d'études particulières

## Éléments du P.O.S.

- Espace Bois Classé
- Emplacement réservé
- Zone
- Emprise
- Numéro d'emplacement  
réservé
- Zone monuments historiques
- Limite Section Cadastre



Brigade d'Evaluation Domaniale  
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest  
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde  
BP 7014

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

**AVIS DU DOMAINE**

(Valeur vénale  
(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

Références : N° dossier : 411.V2009/2004 Evalueur : Jean-Claude LEBIEVRE

**ACQUISITION AMIABLE**

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 14 septembre 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) :  
création d'une voie

4 Propriétaire présumé E.P.S.M.R.

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de : Saint-Denis  
Parcelle DL 568p , terrain de de 440 m<sup>2</sup> non bâti,

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 : Acte du 25 juin 2002

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle :  
440 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup> = 88 000 €

11 Réalisation d'accords amiables :

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).

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 22/09/2004  
En annexe à la Délibération N° 04546

LE MAIRE






A Saint Denis le 22 septembre 2004  
Le Directeur des Services Fiscaux  
par délégation, l'Inspecteur

Jean-Claude LEBIEVRE



# LEGENDE

## Éléments du P.P.R.



Zones de prescription

-  zone Bg - constructible
-  zone Bi - constructible
-  zone Bgl - constructible








Zones d'intervention

-  zone R1 - inconstructible
-  zone R2 - inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.

Autres

-  zone aires contenues spécifiques
-  zone d'études particulières

## Éléments du P.O.S.

-  Espace Bois Classé
-  Emplacement réservé
-  Zone
-  Emprise
-  Numéro d'emplacement réservé
-  Zone monuments historiques
-  Limite Section Cadastre

