

**OBJET ACQUISITION DE TERRAINS (NON BATIS)**

**\* réserve foncière**

1° IH 136 / Route Gabriel Macé - Bretagne / Monsieur HOARAU Marc Claude

**\* projets de voirie**

2° BK 577et 579 / Avenue Leconte de Lisle - Chaudron - Sainte-Clotilde / SCI ROSINE

3° CM 739 / Allée Jacob - Brûlé / Monsieur DURAND Charles André

4° DT 52, 186 et 188 / Chemin Piton Trésor - Montagne / SARL TARDEX Développement

5° CV 462 partie / 140 chemin Piton - Bois-de-Nèfles / M. SADAR Aslam et Mme KO-HON-FANE Murielle

---

**CONSTRUIRE SAINT-DENIS POUR LES GENERATIONS FUTURES**

Je vous propose de vous prononcer sur l'acquisition amiable des terrains non bâtis désignés ci-dessus, aux conditions mentionnées dans les tableaux joints en annexe et, en cas d'accord, de m'autoriser à :

1° signer les actes d'acquisition correspondants,

2° procéder au versement des honoraires correspondants aux notaires chargés de la rédaction des actes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12745-1-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

**OBJET ACQUISITION DE TERRAINS (NON BATIS)**

\* réserve foncière

1° IH 136 / Route Gabriel Macé - Bretagne / Monsieur HOARAU Marc Claude

\* projets de voirie

2° BK 577et 579 / Avenue Leconte de Lisle - Chaudron - Sainte-Clotilde / SCI ROSINE

3° CM 739 / Allée Jacob - Brûlé / Monsieur DURAND Charles André

4° DT 52, 186 et 188 / Chemin Piton Trésor - Montagne / SARL TARDEX Développement

5° CV 462 partie / 140 chemin Piton - Bois-de-Nèfles / M. SADAR Aslam et Mme KO-HON-FANE Murielle

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Sur le RAPPORT N° 12/7-45 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur KICHENIN Virgile, 3ème Adjoint de Quartier, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

**ARTICLE 1** Autorise le Maire à procéder à l'acquisition des parcelles non bâties sus référencées, dont les caractéristiques principales sont mentionnées dans les tableaux joints en annexe, et pour lesquelles les offres financières de la Commune ont été acceptées à l'amiable par les propriétaires concernés.

**ARTICLE 2** Autorise le Maire à intervenir dans les actes correspondants.

**ARTICLE 3** Autorise le Maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires nécessaires (sous la Fonction 820 - Article 2111 Terrain non bâti - Article 2115 Terrain bâti) du Budget principal.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12745-2-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

## ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
IH 136 (Zone Uh au PLU)	795 m <sup>2</sup> selon les données du fichier cadastral	Route Gabriel Macé - La Bretagne - 97490 SAINTE CLOTILDE	M. HOARAU Michel Richard Marc Claude	183 000.00 € (230.19 €/m <sup>2</sup> environ)  soit un prix conforme à l'évaluation domaniale de France Domaine établie en date du 13/08/2012 (réf : 2012-411V1371)	Par courrier daté du 09 juillet 2012, M. HOARAU a accepté de céder à la Commune (par voie de préemption) ses parcelles cadastrées IH 288p-289-290-291-292-293-294 et 135, formant une unité foncière de près de 9800 m <sup>2</sup> sise le quartier de la Bretagne, pour un montant de 1 783 000.00 euros conforme à l'estimation des Domaines.  De plus, souhaitant développer une opération future d'aménagement sur ces terrains, il est apparu opportun pour la Commune de proposer à M. HOARAU d'acquérir à l'amiable son autre parcelle cadastrée IH n°136 en vue de disposer d'un accès supplémentaire sur la Route Gabriel Macé.  Le prix de la Ville (conforme à l'avis des Domaines) a été accepté amiablement par le vendeur.

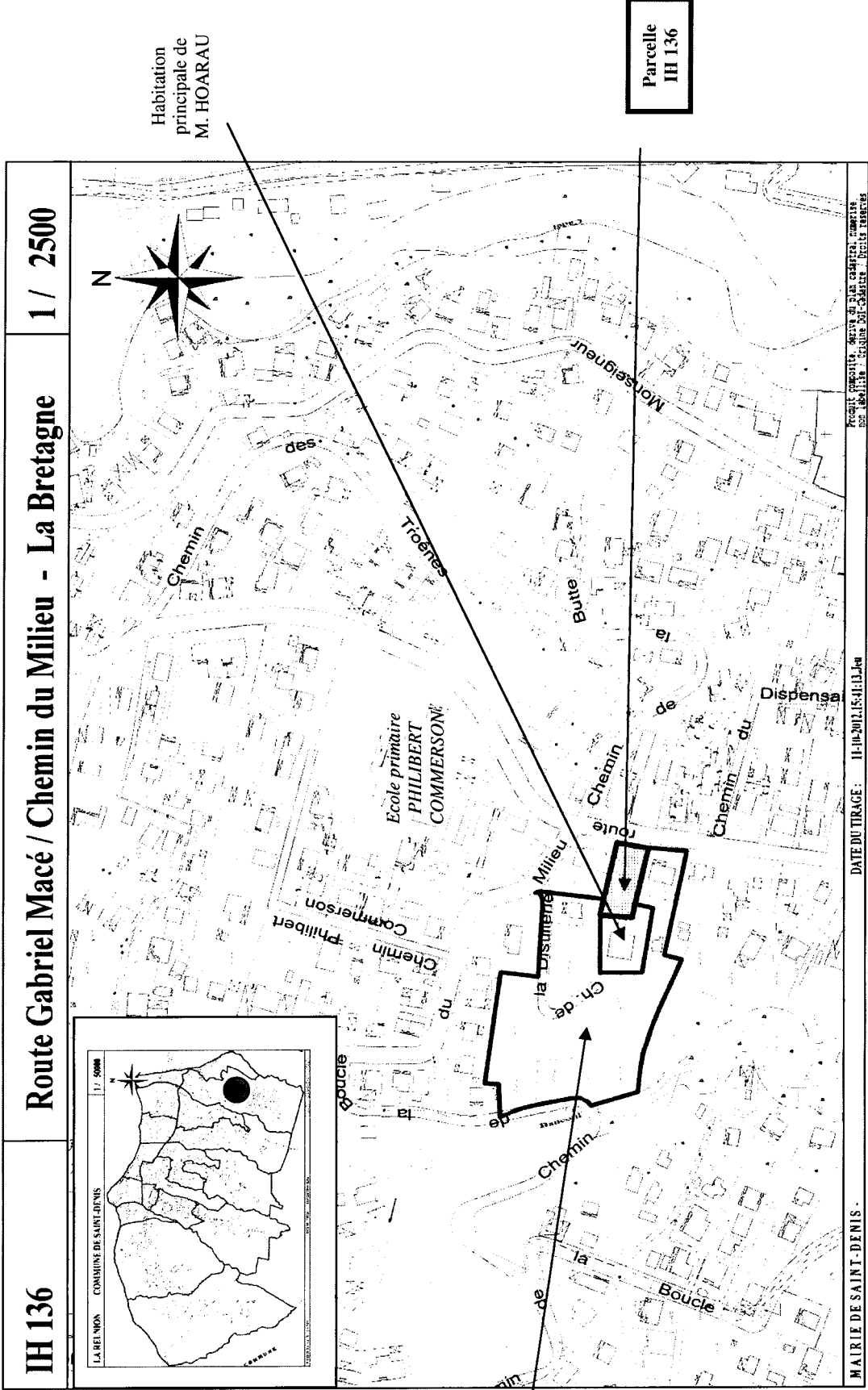
Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12745-3-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

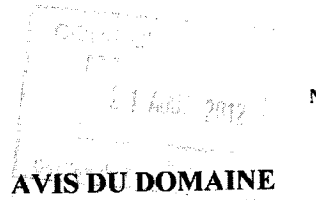
Parcelle IH 136 – M. HOARAU Michel Richard Marc Claude



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12745-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA REUNION  
Service du Domaine  
7 avenue André Malraux  
97 705 SAINT DENIS CEDEX 9  
Réception sur rendez-vous



N° 7300 R

## ACQUISITION AMIABLE

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : **2012-411V 1371**  
Affaire suivie par : **Lilian SAVIRAYE**  
Téléphone: **02 62 94 05 85**  
Télécopie : **02 62 94 05 83**  
Courriel : [tcdomaine104@dgfjp.finances.gouv.fr](mailto:tcdomaine104@dgfjp.finances.gouv.fr)

DDR  
20/08/12  
F. L...

1 Service consultant : **COMMUNE DE SAINT DENIS**

2 Date de la consultation : **5/07/2012**

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : **Construction d'une aire de stationnement**

4 Propriétaire présumé : **M. HOREAU Marc Claude**

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :  
Commune de : **Saint Denis**

Parcelle cadastrée **IH n° 136** d'une superficie de **795 m<sup>2</sup>**

5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes\_Etat du  
sous sol-Eléments particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :

Au PLU : zone **UH**

Au PPR : zone **bleue Bg**

6 Origine de propriété : **Indéterminée**

7 Situation locative : **Non précisée**

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : **Sans servitude : 183 000 €**

**Avec servitude : 155 000 €**

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

12 Observations particulières : **A la demande du consultant, deux valeurs vénales ont été établies, l'une qui tient compte d'un terrain libre de toute servitude et l'autre qui tient compte de l'institution d'une servitude de passage de 3,50 mètres de large sur 43 mètres de long qui grèverait la parcelle IH n° 136 au bénéfice de la parcelle IH n° 288 partie.**

Cette évaluation correspond 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 ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

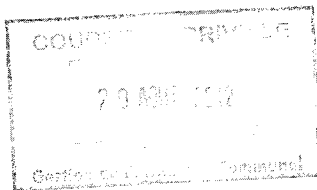
Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

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.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de LA REUNION.

A Saint-Denis le 13 août 2012  
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques  
de LA REUNION  
L'Inspecteur des Finances Publiques

Lilian SAVIRAYE



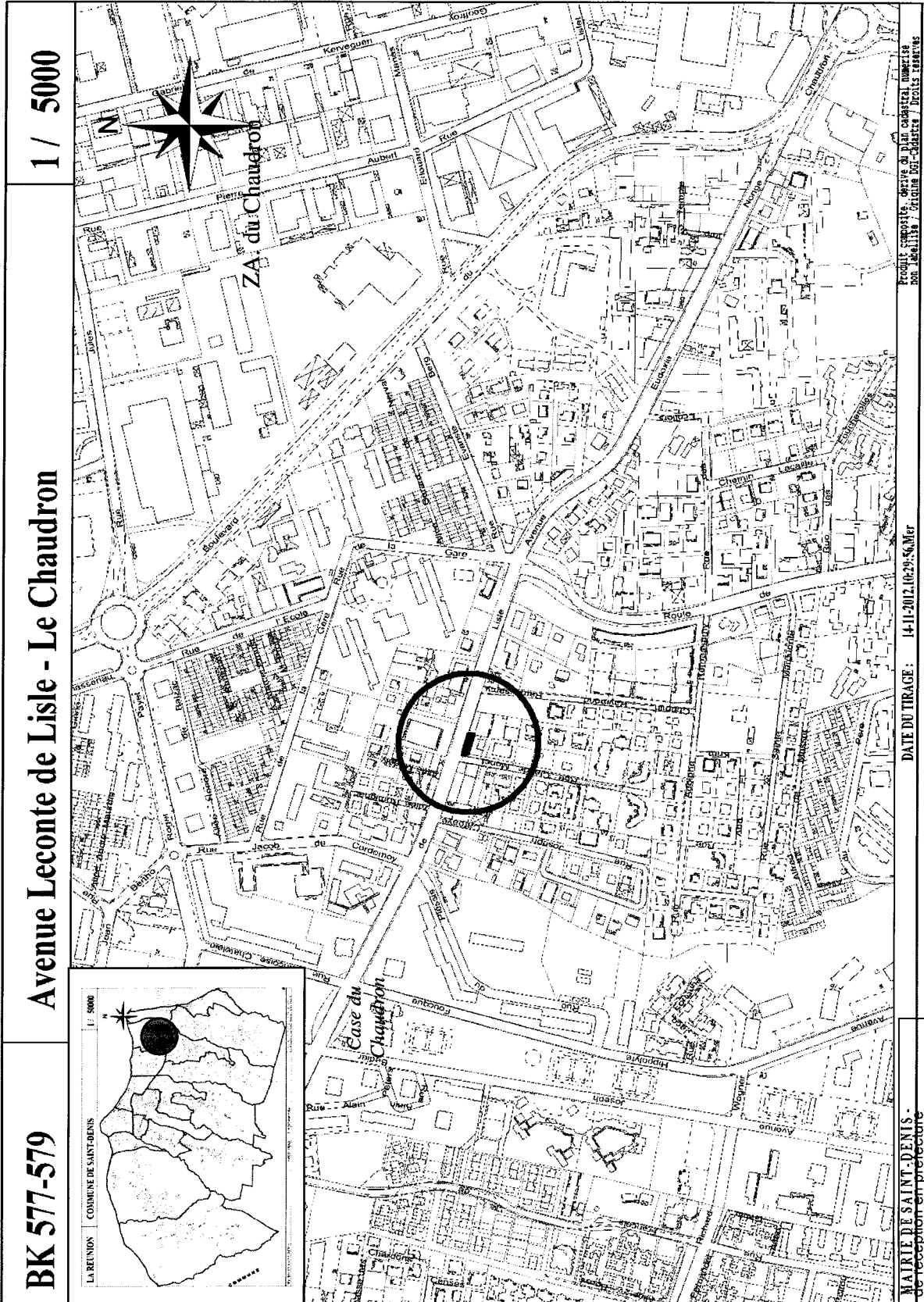
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12745-4-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

## ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
<b>BK 577-579</b> (ex- <b>parcelles</b> <b>BK 339-341</b> <b>parties)</b>  (Zone Ud au PLU)	125 m <sup>2</sup> au total  En vertu du document d'arpentage n°8922B établi le 05/07/2010 par le géomètre de la Ville	Avenue Leconte de Lisle  - 97490 Sainte-Clotilde	SCI ROSINE  représentée par Mme Nadège ROSINE	18 750.00 €,  Soit pour un montant inférieur au seuil de consultation obligatoire des services de France Domaine fixé par décret du 17 décembre 2001  Et, sur la base d'un prix négocié de 150 €/m <sup>2</sup> conforme aux références de prix observées sur le secteur en matière d'acquisition de voiries.	Ces deux parcelles constituent des emprises foncières grevées au plan local d'urbanisme par un emplacement réservé de voirie (n°277) institué en vue de la mise à l'alignement à 30 mètres de l'avenue Leconte de Lisle. A cet égard, elles doivent être acquises par la Collectivité en vue de son aménagement futur.  Le propriétaire déclaré des terrains, la SCI ROSINE, avait obtenu en 2005 un permis de construire référencé 97411 05A0383 occasionnant la cession gratuite à la Commune d'une emprise de 47 m <sup>2</sup> . Par ailleurs, le surplus (98m <sup>2</sup> ) avait été négocié sur la base d'un prix fixé à 150 €/m <sup>2</sup> conforme aux références du secteur. Toutefois, aujourd'hui, le dispositif de cession gratuite est devenu inconstitutionnel en raison d'une décision du Conseil d'Etat prise en date du 22 septembre 2010 (décision n°2010-33 QPC). Aussi le vendeur a souhaité négocier de nouveau le prix de la transaction.  Les parties se sont donc entendues sur la base d'un nouveau prix fixé à 150 €/m <sup>2</sup> pour la totalité de l'emprise foncière concernée (soit 125 m <sup>2</sup> ). Le prix définitif de la transaction est donc fixé à 18 750.00 euros.
Signé électroniquement par : Gilbert ANNETTE Cette nouvelle délibération annule partiellement et remplace la délibération du Conseil municipal prise sur cette même affaire en date du 20/11/2011.					

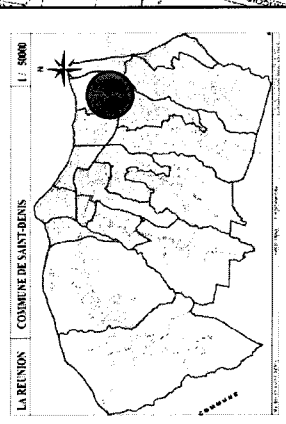
Parcelles BK 577 – 579 / SCI ROSINE



BK 577-579

Avenue Leconte de Lisle - Le Chaudron

1 / 5000



Mairie de Saint-Denis  
Accuse de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12745-5-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

DATE DU TIRAGE : 14-11-2012.10:29:56.Mer

PROJET DE DÉLIMITATION DES PARCELLES  
PAR LA MAIRIE DE SAINT-DENIS, DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

## ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
CM 739 (ex-CM 47 partie)  (Zone Um au PLU)	31 m <sup>2</sup>  selon le document d'arpentage n°9382P établi le 30/07/2012 par le géomètre de la Ville	Allée Jacob - Le Brûlé - 97400 SAINT DENIS	M. DURAND Charles André	2 480.00 €  Soit pour un montant inférieur au seuil de consultation obligatoire des services de France Domaine fixé par décret du 17 décembre 2001  Et, sur la base d'un prix négocié de 80 €/m <sup>2</sup> conforme aux références de prix observées sur le secteur en matière d'acquisition de voiries.	Cette bande de terrain non bâti est opportune à acquérir par la Ville en vue de l'élargissement à 6 mètres de l'Allée Jacob, site le village du Brûlé, en lien avec le projet de lotissement de logements aidés autorisés sur les parcelles voisines CM 68 et CM 363 appartenant à la SODIAC, et ce dans le cadre du programme de RHI multirisques Saint François / Le Brûlé (cf. destination prévue par l'emplacement réservé n°200 du PLU).  Le prix proposé par la Commune a été accepté à l'amiable par le propriétaire déclaré, par courrier daté du 22/10/2012.

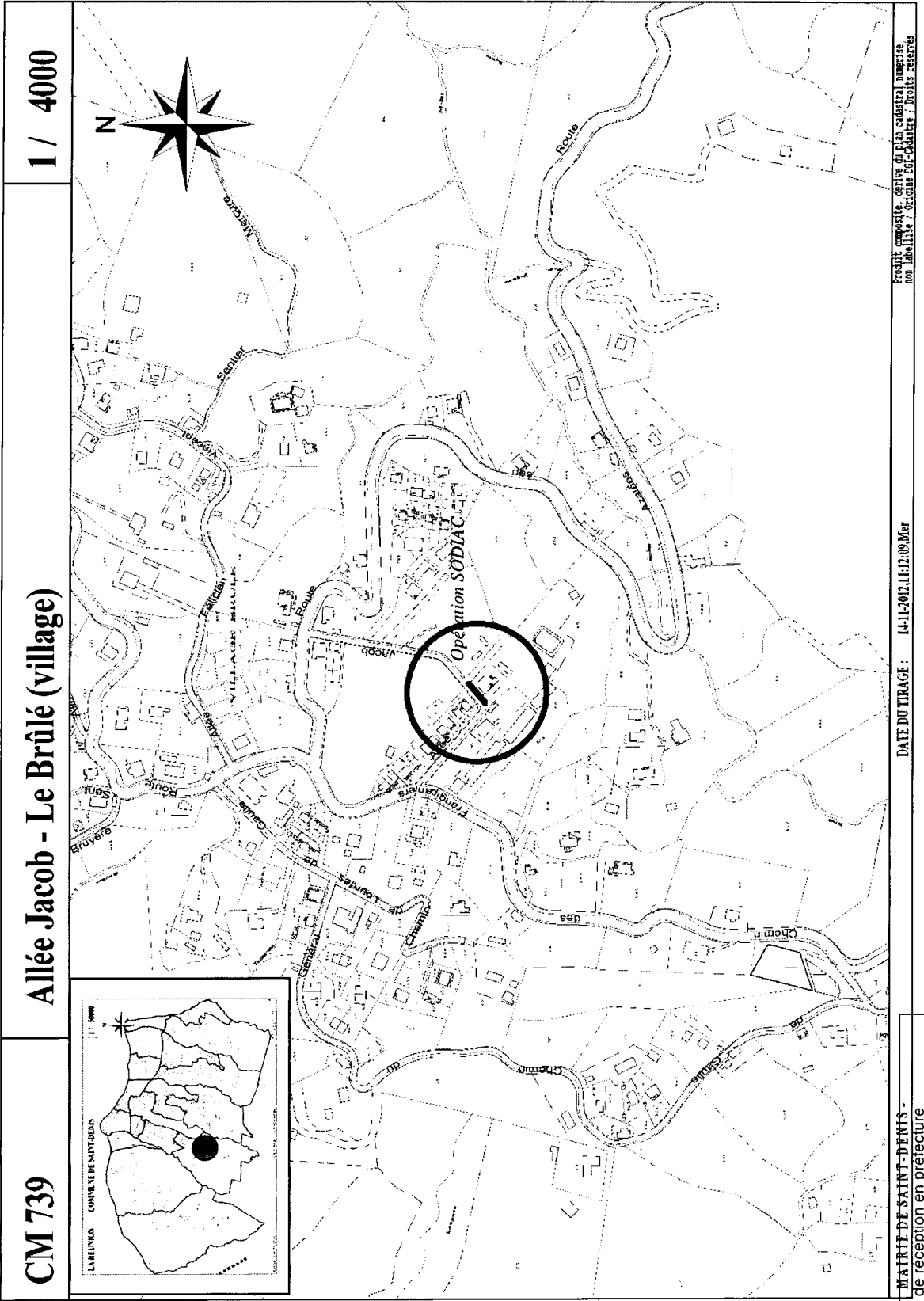
Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE



Parcelle CM 739 – M. DURAND Charles André



## ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

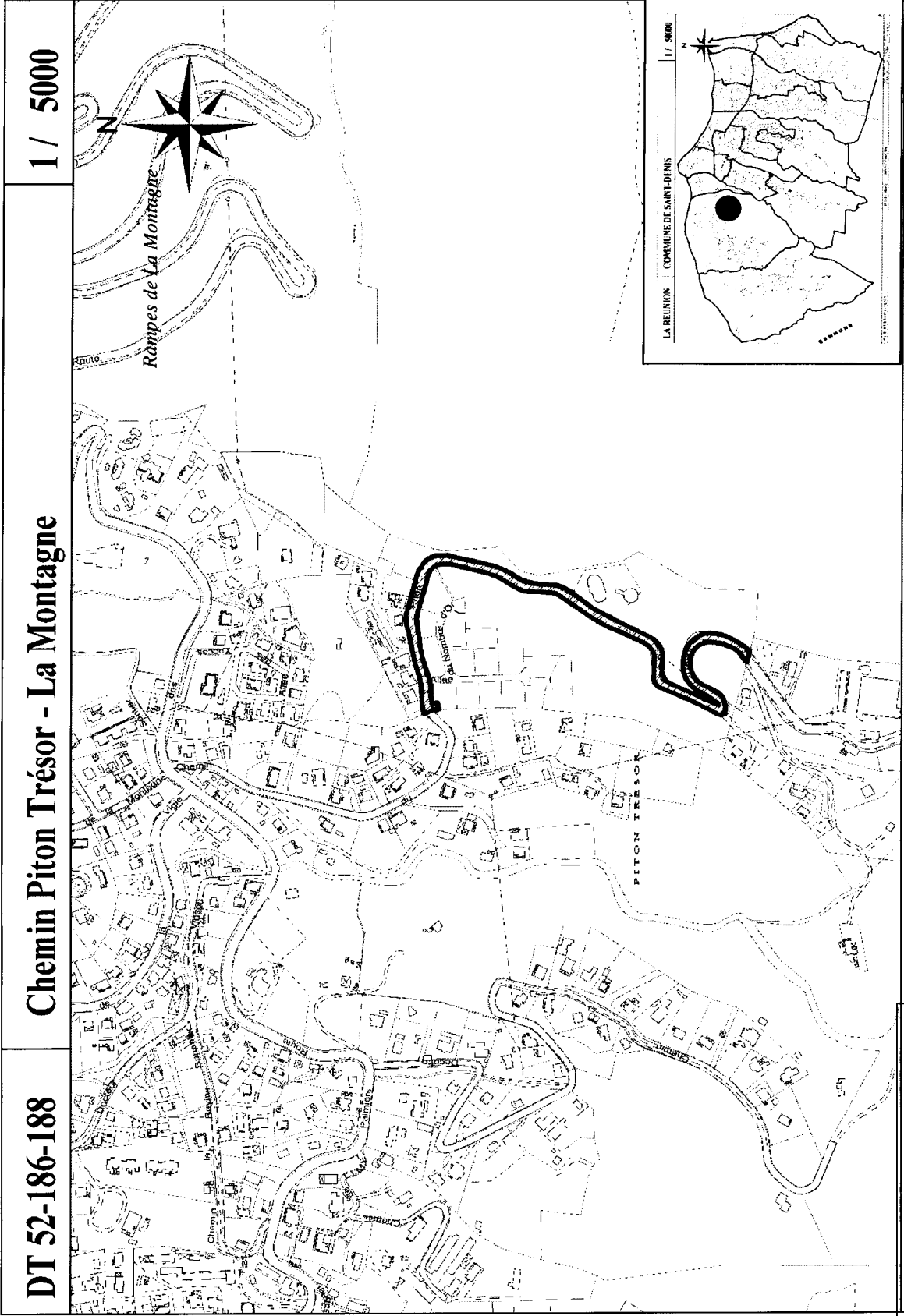
Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
DT 52-186-188 (Zones Um et Ntn au PLU)	7 016 m <sup>2</sup> selon les données issues du fichier cadastral	Chemin Piton Trésor - 97417 LA MONTAGNE	SAS TARDEX DEVELOPPEMENT Représentée par M. Philippe TARDIVEL	50 000.00 €  Soit pour un montant inférieur au seuil de consultation obligatoire des services de France Domaine fixé par décret du 17 décembre 2001.	Cette emprise de terrain non bâti est grevée au plan local d'urbanisme par l'emplacement réservé de voirie n°143, pour une mise à l'alignement à 8 mètres du Chemin Piton Trésor. Il est donc apparu opportun de régulariser la situation juridique de ce chemin ouvert à la circulation publique par une acquisition amiable de la pleine propriété de ces parcelles (terrain d'assiette de la voie et réseaux associés).  Le prix proposé par la Commune a été accepté à l'amiable par le propriétaire déclaré par courrier daté du 20 novembre 2012.

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12745-6-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012



Accueil du site de la Préfecture  
974-219740115-20121215-12745-7-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012

DATE DU TIRAGE: 22-11-2012 15:48:46.jeu

## ACQUISITION DE TERRAIN NON BATI

Référence cadastrale	Superficie	Adresse	Propriétaire présumé	Prix	Objet de l'acquisition
CV 462 partie (Zones AUh au PLU)	80 m <sup>2</sup> étant entendu que cette superficie devra être précisée par l'établissement d'un document d'arpentage.	148 Route du Piton Bois de Nêfles - 97490 Sainte Clotilde	M.SADAR Aslam et Mme KO-HON-FANE Murielle (propriétaires indivis)	12 000.00 € (150 €/m <sup>2</sup> ) soit pour un montant inférieur au seuil de consultation obligatoire des services de France Domaine fixé par décret du 17 décembre 2001.	Cette emprise de terrain non bâti est grevée au plan local d'urbanisme par l'emplacement réservé de voirie n°361, pour une mise à l'alignement à 10 mètres de la Route du Piton Bois de Nêfles.. Il est donc opportun de réaliser l'acquisition amiable de la pleine propriété de cette surface ; étant précisé que le vendeur s'est engagé à réaliser rapidement et à ses frais exclusifs les travaux de réalisation d'un nouveau mur de soutènement à l'alignement.  Le prix et les conditions proposés par la Commune ont été acceptés à l'amiable par le propriétaire déclaré par courriels datés du 04 décembre 2012.
<b>TOTAL ACQUISITION TERRAINS NON BATIS :</b>				<b>266 230.00 €</b>	

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12745-7-DE  
Date de réception préfecture : 26/12/2012