

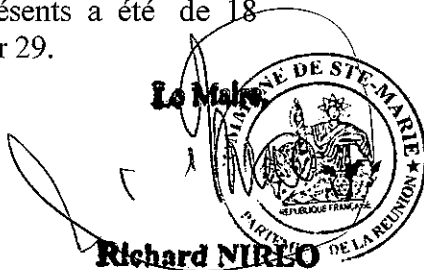
**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINTE-MARIE
SEANCE DU MERCREDI 27 AOÛT 2025**

**DELIBERATION N°DGA-DVD/DU/25/085 - CESSION DU TERRAIN COMMUNAL CADASTRE AN 75 AU
PROFIT DE MME THIBURCE LAETITIA**

Le Maire certifie que la liste des délibérations de la présente séance a été mise en ligne sur le site Internet de la ville le

01 SEPT 2025

que la convocation a été faite le 20/08/2025 et que le nombre de conseillers municipaux présents a été de 18 sur 29.



L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 27 août à 09 h 30, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle polyvalente communale de Duparc, après convocation légale, sous la Présidence de Monsieur Richard NIRLO, Maire.

Etaient présents : M. Richard NIRLO, Maire

Adjoint : Mme Sylvie BILLAUD - M. Christian DALLEAU - Mme Marie-Line SOUBADOU - M. André M'VOULAMA - Mme Olivette TAOMBE - M. Grégoire CORDEBOEUF - Mme Nadia WU-TIU-YEN - M. Matthias DASSOT - Mme Corinne GAUVIN - M. Jean-Louis LATOUCHE.

Conseillers Municipaux : Mme Vivienne DALLEAU - M. Mario LECHAT - Mme Myrielle HIVANHOE - Mme Michelle NIRLO - M. Eric THIBURCE – Mme Céline SITOUZE .

Est arrivé en cours de séance : M. Didier GOPAL à 9h42.

Etaient absents : Mme Arielle REZAC - Mme Carole HIVANHOE - Mme Marlène RODIER - M. Jean-François BOYER - Mme Dorianne JEAN-BAPTISTE - M. Christian ANNETTE - M. André CHERIMONT - Mme Sylvie NATIVEL - Mme Valérie GRAVIER - M. Thierry GUICHARD – M. Nicolas LEBRETON.

Monsieur Matthias DASSOT a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire.

DELIBERATION N°DGA-DVD/DU/25/085

CESSION DU TERRAIN COMMUNAL CADASTRE AN 75 PARTIE AU PROFIT DE MADAME THIBURCE LAETITIA

- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2141-2 et L3112-4
- Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2122-21 et L2241-1
- Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale n° 2025-97418-28252
- Vu le rapport de la PM

Considérant que la Commune est propriétaire du terrain non bâti de 36 306 m² cadastré AN 75, située chemin Côteau Rouge, 97438 SAINTE-MARIE,

Considérant que cette partie du terrain relève du domaine public communal et se situe en zone agricole, secteur AZ sur le plan local d'urbanisme approuvé le 27/12/201,

Considérant que la parcelle n'a jamais été affectée à l'usage du public.

Considérant la demande d'acquisition de Madame THIBURCE Laëtitia, de la partie de la parcelle cadastrée AN 75 d'une contenance cadastrale de 34 306m²,

Considérant son accord pour l'acquisition de cette propriété pour un montant de trente-quatre mille cinq cents euros (34 500,00€) suivant l'estimation du Domaine en date du 17 Juillet 2025 ;

Considérant la nécessité de sortir du domaine public communal ce terrain pour insertion dans le domaine privé, en raison du projet de vente,

Ceci exposé, il est demandé au Conseil Municipal :

- d'approuver la désaffectation et le déclassement de la parcelle cadastrée AN 75 du domaine public communal ;
- d'approuver la vente de parcelle cadastrée AN 75 au profit de Madame THIBURCE Laëtitia, pour une surface de 34 306 m² au prix de trente-quatre mille cinq cents euros, lequel prix devant être payé comptant à la signature.
- d'autoriser Monsieur Le Maire à signer tous les documents relatifs à ce projet et l'acte à intervenir. Les documents à signer pourront être soit :
 - un compromis de vente avec diverses conditions suspensives que pourraient demander l'acquéreur,
 - la vente directe à l'acquéreur avec paiement du prix, éventuellement avec une clause résolutoire si l'acquéreur souhaite que son acquisition soit confortée par l'obtention d'un permis de construire devenu définitif par exemple.

En cas d'activation par l'acquéreur de la condition résolutoire, dans le délai prévu au contrat, la mairie redeviendra propriétaire du terrain et devra restituer le prix de vente.

- d'autoriser Monsieur Le Maire à signer tous les documents relatifs à ce projet et l'acte à intervenir.

La commission Travaux, Habitat, Urbanisme et Environnement, réunie le mardi 19 août 2025 a émis un avis favorable.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

ADOPTÉ A LA MAJORITÉ.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,


Richard NIBLO



Direction Générale des Finances Publiques

Le 17 juillet 2025

Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale de La Réunion

7 avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de
La Réunion

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

Courriel : lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 92 64 28 67

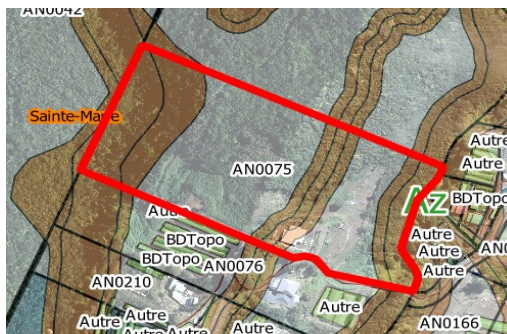
Mairie de Sainte-Marie

Réf DS : 23615257

Réf OSE : 2025-97418-28252

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

AN n° 75 – Emprise à céder d'environ 34 306 m² en nature de terrain agricole

Adresse du bien :

Espérance-Les-Hauts – 97438 Sainte-Marie

Valeur :

34 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Sabine BALANCOURT

2 - DATES

de consultation :	11/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/05/2025
du dossier complet :	16/07/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à un propriétaire riverain qui veut agrandir son exploitation agricole.

Aucun prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Bien situé dans les hauts de Sainte-Marie.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Réseaux proches et accès par une voie privée.

4.3. Références cadastrales

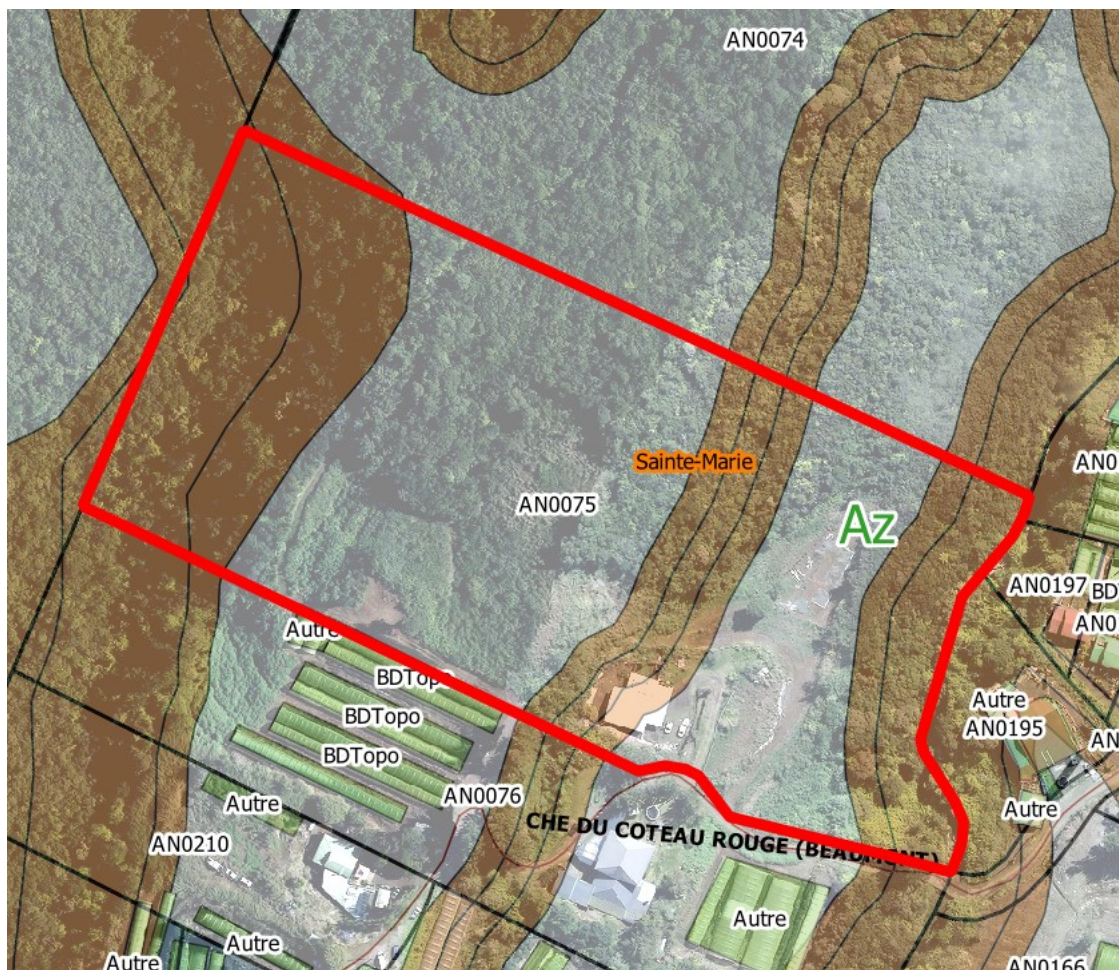
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/lieudit	Contenance cadastrale	Emprise à détacher	Surplus
Sainte-Marie	AN n° 75	Espérance les Hauts	36 306,00	34 306,00	2 000,00

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.4. Descriptif

Grande parcelle en zonage agricole située à Espérance les Hauts. Cette parcelle est concernée par les aléas du plan de prévention des risques naturels.



Sur cette parcelle, une emprise non bâtie d'environ 34 306 m² sera détachée pour cession au propriétaire riverain.

L'évaluation est réalisée sous réserve d'un mesurage par un professionnel habilité et, en cas de discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient à la commune de Sainte-Marie.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : Az

P.P.R. Réglementaire :

PPRi	FORT (13 % : 4749 m ²)
PPRMvt	MOYEN (32 % : 11718 m ²) - ELEVE (11 % : 3993 m ²)
PPRreglemen...	INTERDICTION (43 % : 15711 m ²)

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les recherches de termes de comparaison ont été réalisées dans l'application « estimer un bien », dans la base nationale des données patrimoniales (BNDP) et dans demande de valeur foncière (DVF).

La restitution brute des ventes sélectionnées a été complétée par les données d'urbanisme et corrigées et/ou complétées après la lecture des actes.

La recherche a porté sur les cessions de terrains agricoles sur les hauteurs de la commune de Sainte-Marie.

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 136bis Route des Fleurs, 97438 Sainte-Marie correspondant à la référence cadastrale : /

Périmètre géographique centré sur 136bis Route des Fleurs, 97438 Sainte-Marie Aire du polygone 37463794 m²

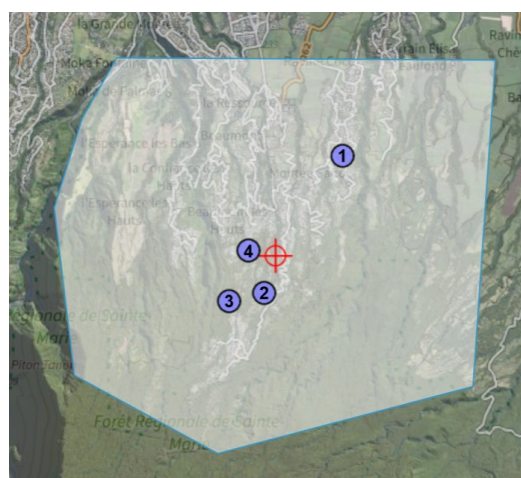
Période de recherche

De 05/2022 à 05/2025

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 5000 à 150000 m²



Liste des ventes sélectionnées = 5

N° au plan	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	P.L.U.	PPR
1	18//AL/213// 18//AL/216// 18//AL/218//	SAINT-MARIE	MONTE SANO LES HAUTS	09/09/2024	135 640,00	320 000,00	2,36	A / N	Retenue collinaire sur AL n° 2016
2	18//AP/1112// 18//AP/1110//	SAINT-MARIE	BEAUMONT LES HAUTS	28/02/2024	5 640,00	2 820,00	0,50	N	PPRi FORT (37 % : 941 m2) PPRMvt ELEVE (39 % : 986 m2) - MOYEN (35 % : 871 m2) PPRreglementaire INTERDICTION (39 % : 986 m2) - PRESCRIPTION (35 % : 871 m2)
3	18//AN/206//	SAINT-MARIE	ESPERANCE LES HAUTS SUD	26/08/2024	11 280,00	11 280,00	1,00	Az	PPRi FORT (22 % : 2459 m2) PPRMvt MOYEN (34 % : 3848 m2) - ELEVE (20 % : 2242 m2) PPRreglementaire INTERDICTION (54 % : 6090 m2)
4	18//AP/3874//	SAINT-MARIE	MONTE SANO	17/09/2024	5 840,00	5 000,00	0,86	A	PPRi MOYEN (5 % : 269 m2) PPRMvt INTERDICTION (5 % : 269 m2) PPRreglementaire
5	18//AP/3432//	SAINT-MARIE	PITON CAILLOU	26/08/2024	6 665,00	6 665,00	1,00	Az	PPRi FORT (16 % : 1072 m2) PPRMvt MOYEN (42 % : 2810 m2) - ELEVE (15 % : 1031 m2) PPRreglementaire INTERDICTION (58 % : 3841 m2)

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2024	janvier-décembre	1,14	1,00	0,50	2,36

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Cinq termes ont été sélectionnés.

Ils appellent les observations suivantes :

Le terme 1 est écarté sur l'une des parcelles il y a une retenue collinaire ce qui en augmente le prix ;

Le terme 2 est écarté car en zonage N ;

Les termes 3, 4 et 5 qui sont en zonage agricole sont retenus.

La moyenne de ces trois termes est de 0,95 €/m² mais le prix dominant est à 1 €/m².

La valeur est arbitrée à 1 €/m².

$34\,306\text{ m}^2 * 1\text{ €/m}^2 = 34\,306\text{ €}$ arrondis à **34 500 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **34 500 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de douze mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

L'évaluation est réalisée sous réserve d'un mesurage par un professionnel habilité et, en cas de discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des finances
publiques, et par délégation,
L'évaluateur



Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des Finances publiques

Département :
LA REUNION

Commune :
SAINTE MARIE

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 07/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

PARCELLES CADASTREE AN 75

Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025

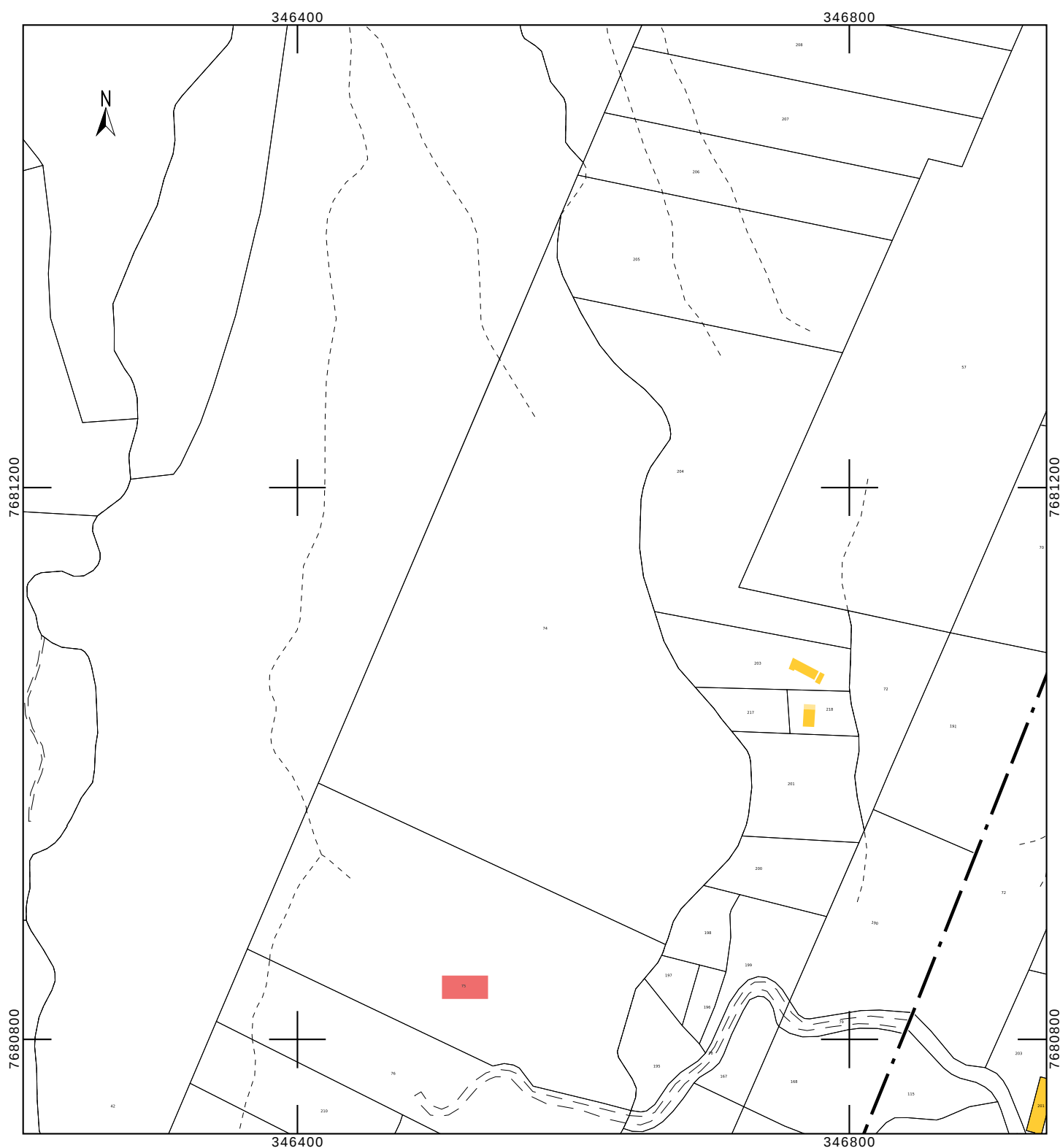
Publié le 10/09/2025

ID : 974-219740180-20250827-25085-DE

RUE CHAMP FLEURI 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02 62 48 68 40 -fax
ptgc.st-denis-de-la-
reunion@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





SAINTE-MARIE

RAPPORT N° 202500 0180

RAPPORT CONSTATATION

L'an deux mille vingt cinq, le douze du mois d'août,

Nous soussigné(s), Chef de Service WINIESKI-ANGAMA Sandra
Chef de Service VAITINADAPOLLE Cédric

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en
résidence à la Mairie SAINTE-MARIE

En fonction à la Police Municipale de SAINTE-MARIE

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de
Monsieur le Maire de SAINTE-MARIE

Vu les articles 21, 21/2°, 21-2, D14-1 et 429 du Code de Procédure
Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du CGCT

Vu les articles L.511 -1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Nous sommes sollicités par le service foncier aux fins d'établir un
rapport de désaffectation de la parcelle cadastrée AN75 située en
zone agricole excepté une portion de 1 000m² sur laquelle se
trouverait une maison.

Effectuons une consultation sur geo cadastre papang. La parcelle
située 40 chemin du Coteau Rouge, appartient à la commune de
Sainte Marie.

Sur place, le 07 août, à 14h20, constatons une parcelle partiellement
clôturée, de 1 000m², sur laquelle se trouve actuellement une maison
hors d'eau, hors d'air, inoccupée et non concernée par la demande.

Accédons à l'arrière de la maison où toute la parcelle n'est pas
accessible. Des constatations faites, la portion de la parcelle
susmentionnée est exempte de toute affectation réglementaire
(Autorisation d'Occupation Temporaire ou permanente).

Effectuons des prises de clichés photographiques en pièces jointes.

En conséquence, rapport transmis à Monsieur le Maire de
SAINTE-MARIE et rédigé le présent rapport à toutes fins que vous
jugerez utiles.

Fait à SAINTE-MARIE

Le 12/08/2025

Signature du rapport N°2025 000180

Les A.P.J.A. :

Vu et transmis,

Le Chef de Service de Police Municipale

OBJET : Désaffectation de la
parcelle AN75

P.J : Planches photographiques

Destinataires :

- Monsieur le Maire
- Monsieur le Chef de Service de la
Police Municipale
- Archives de la Police Municipale



Photo N°1

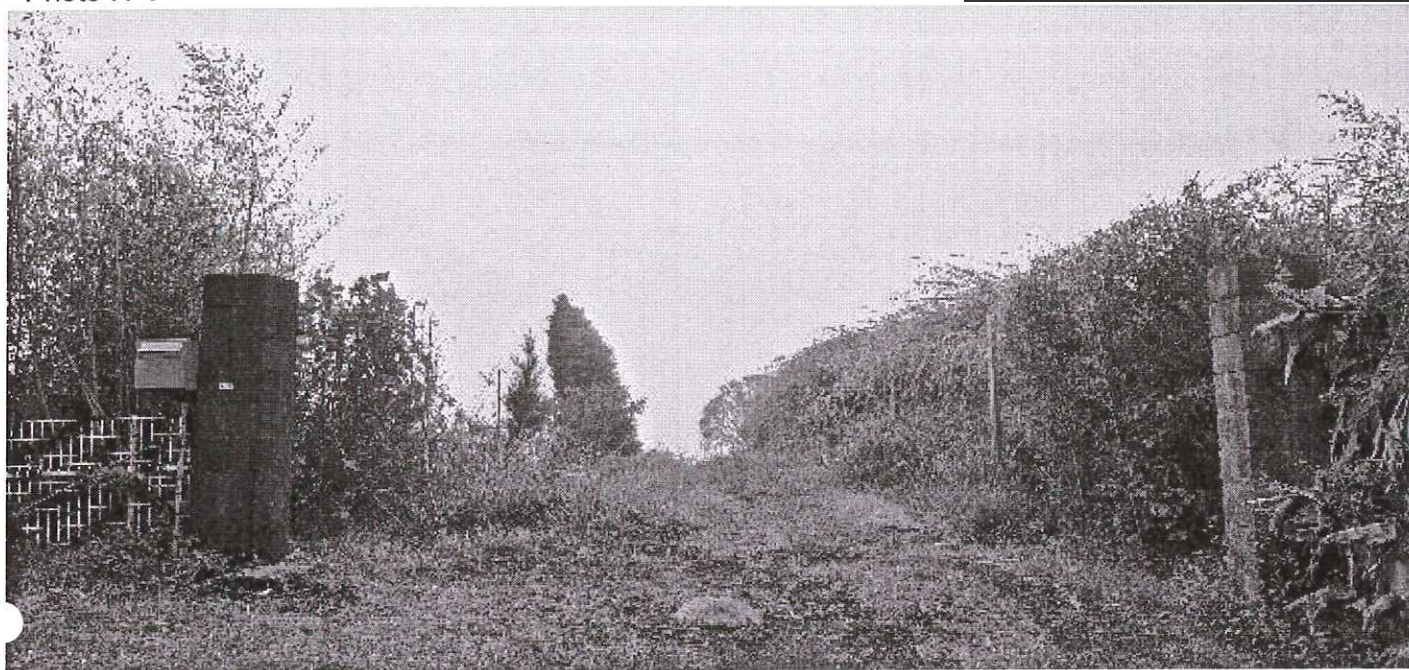


Photo N°2

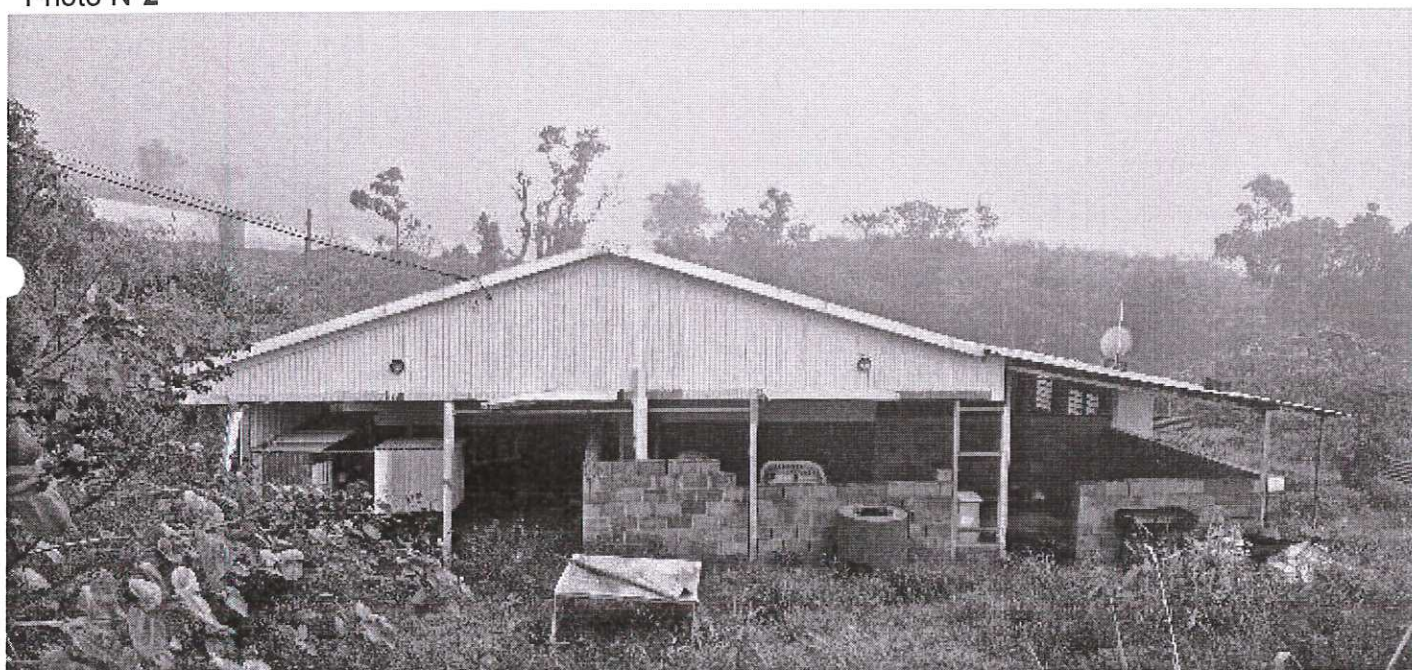


Photo N°3 - <Nouvelle photo>

Envoyé en préfecture le 10/09/2025

Reçu en préfecture le 10/09/2025

Publié le 10/09/2025

ID : 974-219740180-20250827-25085-DE

