

ECHANGE FONCIER DES PARCELLES CADASTRALES AH N° 267 PARTIE ET AH N° 266 PARTIE, SISES RUE CHANOINE MURAT ENTRE LA VILLE DE LE PORT ET MONSIEUR BILAL MALL

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du Conseil municipal sur le projet d'échange de terrains cadastrés section AH n° 267 et AH n° 266, sis rue Chanoine Murat, propriétés respectives de la Commune de Le Port et de Monsieur Bilal MALL.

Les parcelles contigües cadastrées AH 266 et AH 267 sont concernées par le projet de mise à l'alignement à 8 mètres de la rue Chanoine Murat. Une partie de leurs emprises doit donc être transférée dans le domaine public routier de la Commune.

A ce titre, la Commune a négocié en 2010 avec monsieur Mall un échange de terrains, d'une même superficie, de manière à tenir compte de cet alignement sans pour autant remettre en cause la superficie constructible de la parcelle AH 266. Un document d'arpentage a été établi en ce sens, pour un échange foncier de 45 m². En outre, un permis de construire a été accordé à monsieur Bilal Mall sur cette nouvelle unité foncière, par décision du 15 juillet 2011. Monsieur Mall occupe aujourd'hui l'emprise définitive de son projet de construction. L'achèvement des travaux de construction de monsieur Mall a par ailleurs été déclaré le 08 février 2012.

Toutefois, aucun acte notarié n'a été produit pour venir constater les prises de possession foncières et réaliser l'échange foncier correspondant.

L'aménagement récent de la partie restante de la parcelle communale AH 267, en aire de stationnement public, a relancé cette affaire.

Aussi, le géomètre de la Ville a été mandaté pour procéder aux opérations de bornage et de découpage foncier suivant le plan de division ci-après :

**DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DU PORT**

Propriété appartenant à la commune du PORT et M. MALL Bilal

Angle des rues Chanoine MURAT et René MICHEL

Cadastrée section AH numéros 266 et 267

PLAN DE DIVISION

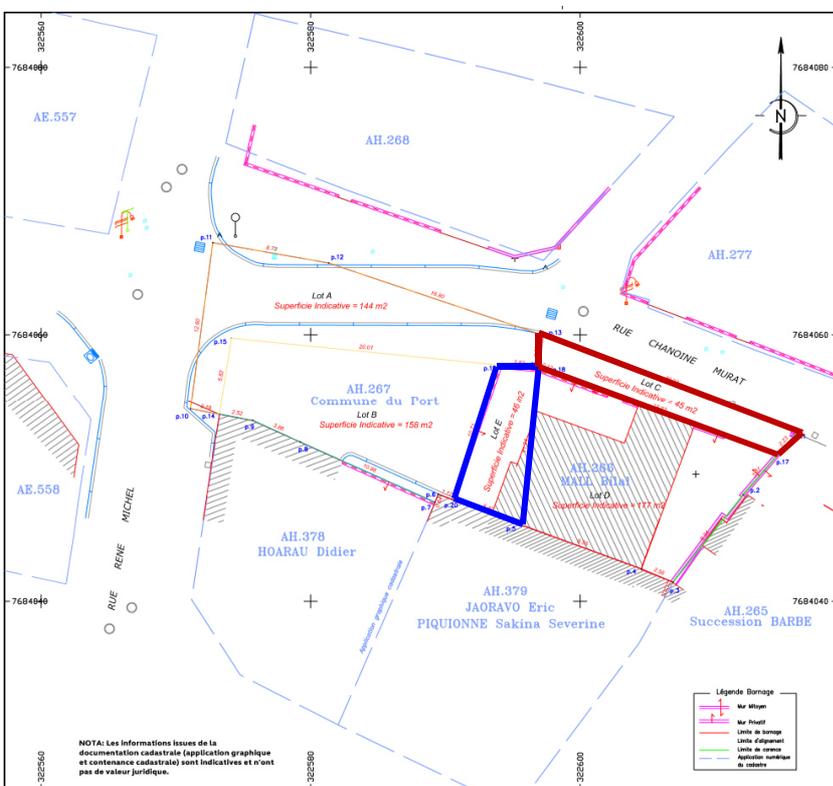
Echelle : 1/200
 Dossier : POR.1737.02.20
 Fichier : 1737_2.dwg
 Date : 22/10/2020

Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé
 Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité du Cabinet OIT

Planimétrie	IGN RGR92 projection UTM 40 Sud
Altitude	IGN IGN
Altération (ndre)	Négligeable
Réduction (échelle)	Négligeable
Modifications	

Sarl OIT
Océan Indien Topographie
Géomètre - Expert

3 avenue Théodore Drouot - 97420 Le Port
Tél : 02 62 42 19 15 www.oitre
cabinet.oit@geometre-expert.fr



Dès lors, il est nécessaire de formaliser un échange foncier entre MALL comme suit :

- ⇒ Monsieur MALL cède à la Ville une emprise mesurée à 45 m², détachée de la parcelle cadastrée AH n° 266, formant une partie de l'emprise de la voie Chanoine Murat (Lot C) ;
- ⇒ la Ville cède à Monsieur MALL une emprise mesurée à 46 m² précisément, détachée de la parcelle cadastrée AH n° 267 (lot E).

En outre, le service du Domaine fixe à la somme de 17 000,00 euros H.T. la valeur vénale de la parcelle communale.

Afin de réaliser un acte d'échange sans versement d'aucune soulte de part et d'autre, les parties ont donc convenu de fixer à une valeur équivalente la portion de terrain appartenant à Monsieur Mall.

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver cet échange foncier à intervenir entre la Ville de Le Port et Monsieur Bilal MALL, propriétaires respectifs des parcelles cadastrées AH n° 267 et AH n° 266 ;
- de fixer les emprises échangées à 45 m² pour Monsieur Bilal MALL et 46 m² pour la Ville ;
- de fixer la valeur vénale de ces deux emprises à la somme de 17 000 € HT, conforme à l'avis du Domaine ci-annexé, de sorte que l'échange foncier soit réalisé sans versement d'aucune soulte ;
- de fixer la date de signature de l'acte authentique d'échange au 30 novembre 2022 au plus tard ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire – Service Foncier et Gestion de Patrimoine

Pièces jointes :

- **Plan de situation cadastrale,**
- **Avis du Domaine,**
- **Permis de construire,**
- **Plan de division,**
- **Courrier.**

Annexe 1 : Plan de situation cadastral

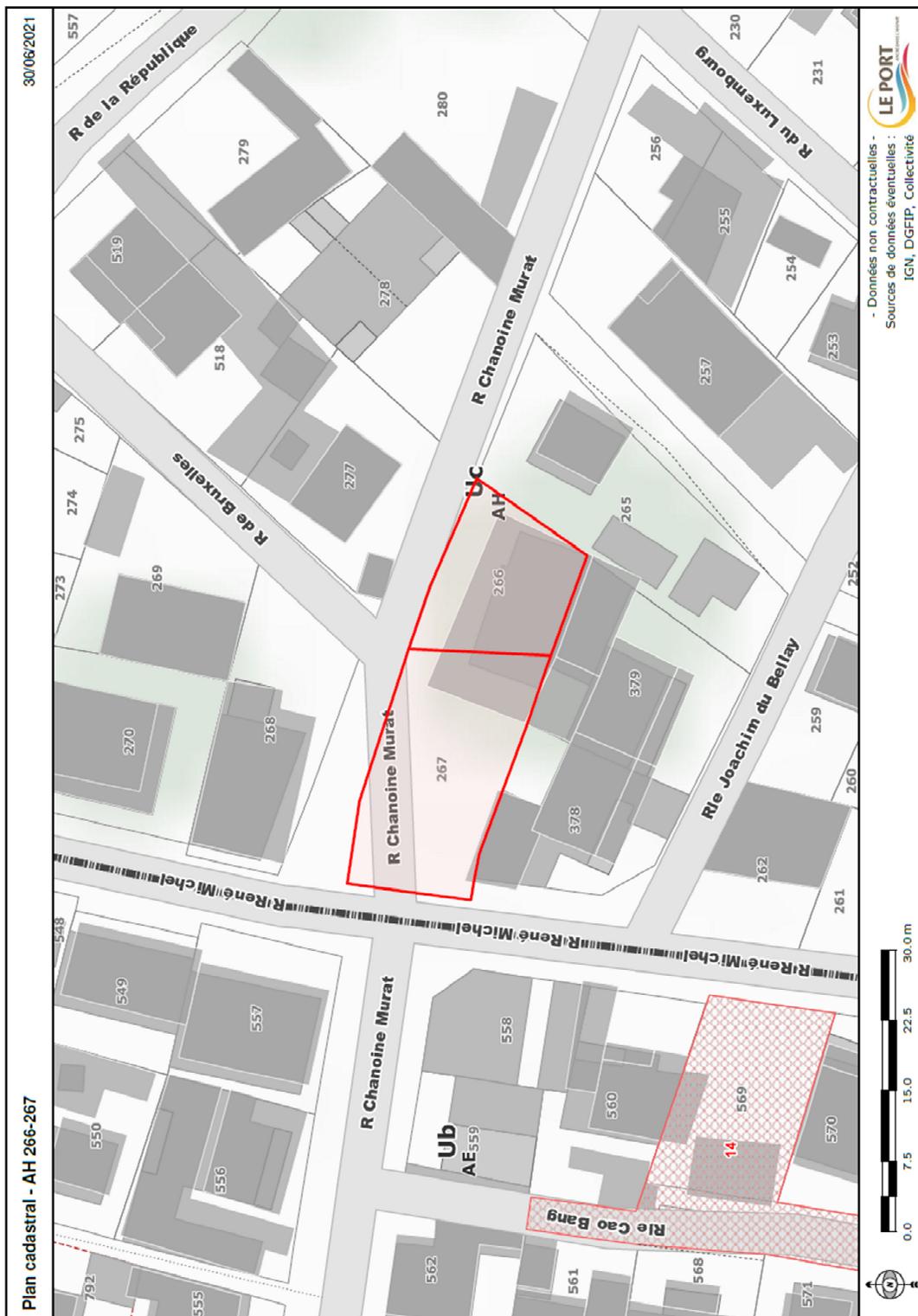
Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le 27/12/2021



ID : 974-219740073-20211209-DL_2021_173-DE



Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le 27/12/2021

ID : 974-219740073-20211209-DL_2021_173-DE

Annexe 2 : 2 avis du Domaine établis sur les parcelles AH 267 et AH



7300-1-SD



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale
7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9
téléphone : 02 62 94 05 88
mél. : drfp974.pole-evaluation@drfp.finances.gouv.fr

Le 12/07/2021

Le Directeur Régional des Finances
Publiques de la Réunion

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN
téléphone : 06 92 26 00 37
courriel : patrice.fradin@drfp.finances.gouv.fr
Réf. DS : 4915194
Réf OSE : 2021-97407-51455

Commune du PORT

Salim TIMOL

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Partie de parcelle cadastrée AH 267 pour 46 m² .
Adresse du bien : Rue du Chanoine Murat 97420 Le PORT
Département : La Réunion
Valeur vénale : 17 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.



1 - SERVICE CONSULTANT

Commune : Le Port

affaire suivie par : Salim TIMOL

2 - DATE

de consultation : 02 juillet 2021

de réception : 02 juillet 2021

de visite : sans

de dossier en état : 02 juillet 2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Echange foncier lié à l'élargissement de la rue Chanoine Murat entre la Ville du Port (propriétaire de la parcelle AH 267) et M. Bilal MALL (propriétaire de la parcelle AH 266) pour une superficie identique et sans soulte

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle d'une superficie de 46 m² correspondant à une partie de la maison et du jardin de l'acquéreur

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune du Port

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zonage UC au PLU adopté en octobre 2018. Tous réseaux.

Zone UC (après le 2/10/2018) : Emprise au sol limitée à 80 % de la surface au solsol
Hauteur maximale des constructions : 16 mètres

7-DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

17 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

8 -DUREE DE VALIDITE

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.

Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le 27/12/2021

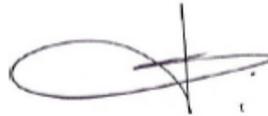
SLOW

ID : 974-219740073-20211209-DL_2021_173-DE

9 – OBSERVATIONS PARTICULIERES

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 RÉUNION.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
et par délégation,



Patrice FRADIN
Inspecteur des Finances Publiques

Bonjour,

¶

Je vous informe que votre demande relative à l'évaluation de la parcelle **AH n°266** ne répond pas aux modalités de consultation du Domaine, en vigueur depuis le 1er janvier 2017 (cf. arrêté du 5 décembre 2016).

En effet, sont considérées comme réglementaires les seules demandes d'évaluation concernant des projets d'acquisitions d'immeubles **d'un montant égal ou supérieur à 180 000 euros**, les prises à bail d'un montant annuel égal ou supérieur à 24 000 euros (charges comprises) et les cessions, quel que soit leur montant, à l'exception de celles des communes de moins de 2 000 habitants.

¶

Les projets d'acquisition ou de prise à bail portant sur des montants inférieurs à ces seuils, et de cessions par les communes de moins de 2 000 habitants, ne nécessitent pas de saisine du service du Domaine.

¶

Au cas particulier, votre projet n'entrant pas dans les critères énoncés ci-dessus, je vous informe que vous pouvez procéder à l'opération envisagée sans avis préalable du Domaine.

¶

Cordialement,

Email automatique

le 5 juillet à 06h56

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n°2021/97407 - Le Port/4915256 a été refusé]

¶

Bonjour,

¶

Nous vous informons que votre demande (votre référence interne) ne répond pas aux modalités de consultation du Domaine, en vigueur depuis le 1er janvier 2017 (cf. arrêté du 5 décembre 2016).

¶

Le motif de rejet est le suivant : Demande non Réglementaire.

¶

Cordialement,

¶

Le pôle d'évaluation domaniale

¶



PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 26/05/2011 et complétée le 23/06/2011	
ARRETE n°2011- 82 PC	
Par :	Monsieur Bilal Mall
Demeurant à :	4, rue de Chine – 97420 Le Port
Représenté(e) par :	
Pour :	Démolition totale - construction neuve
Sur un terrain sis à :	8, rue du Chanoine Murat – 97420 Le Port
Référence cadastrale :	AH 266

Référence dossier	
N° PC 974407 11A0051	
Surfaces hors œuvre autorisées	
Brute :	
Nette :	167,22 m ²
Destination : 1 logement	

MONSIEUR LE MAIRE DU PORT

- VU la demande de permis de construire susvisée ;
- VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, L 332-6 ;
- VU la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 29/07/04, modifié le 21/12/06 et le 19/06/08 par délibérations du conseil municipal du Port et mis à jour le 26/05/10 ;
- VU le règlement de la zone Ua2 du PLU ;
- VU l'arrêté municipal n° 2011-32 PC en date du 23/03/11 accordant le permis de construire au Syndicat Intercommunal d'Assainissement Le Port - La Possession ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 08-2741/SG/DRCTCV en date du 21/10/08 portant régularisation et autorisation de l'extension de la station d'épuration Le Port – La Possession ;
- VU les pièces complémentaires en date du 23/06/11 ;
- CONSIDERANT** que la demande de permis de construire concerne la démolition et la reconstruction d'un bâtiment et que, de ce fait, la parcelle est déjà raccordée au réseau public d'assainissement.

A R R E T E

- ARTICLE 1** : - Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.
- ARTICLE 2** : - Le projet devra être conforme aux prescriptions du règlement du PLU approuvé.
- ARTICLE 3** : - L'espace libre de toute construction ou installation, préservant la perméabilité du sol, doit représenter au minimum 20 % de la surface de la propriété.

.../...

ARTICLE 4 : - Le pétitionnaire est tenu d'assurer l'élimination des déchets engendrés lors de la démolition conformément aux dispositions prévues par la loi susvisée. Cette opération devra être traitée obligatoirement par des filières spécialisées et comporter les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie.

ARTICLE 5 : - Deux places de stationnement devront être prévues à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 6 : - La hauteur des clôtures est limitée à 1, 80 m en façade sur rue, et à 2, 00 m en limites séparatives. Le pétitionnaire devra respecter le schéma directeur des clôtures annexé au règlement du PLU.

ARTICLE 7 : - La construction devra jouxter rigoureusement la limite séparative de propriété sans saillie, retrait ni ouvrant d'aucune sorte et toute disposition sera prise pour que les eaux de toiture ne soient pas rejetées sur fonds voisins.

ARTICLE 8 : - Le maître d'ouvrage est tenu au respect des prescriptions générales dont la liste est annexée au présent arrêté.

ARTICLE 9 : - La construction faisant l'objet du présent arrêté est assujettie à la TLE (Taxe Locale d'Équipement), à la TDCAUE (Taxe Départementale pour le financement du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) et à la TDENS (Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles). Le montant de ces taxes ainsi que les modalités de leur recouvrement vous seront communiqués par la Direction des Services Fiscaux.

Le Port, le 15 JUIL. 2011
Le Maire


J.Y. LANGENIER

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

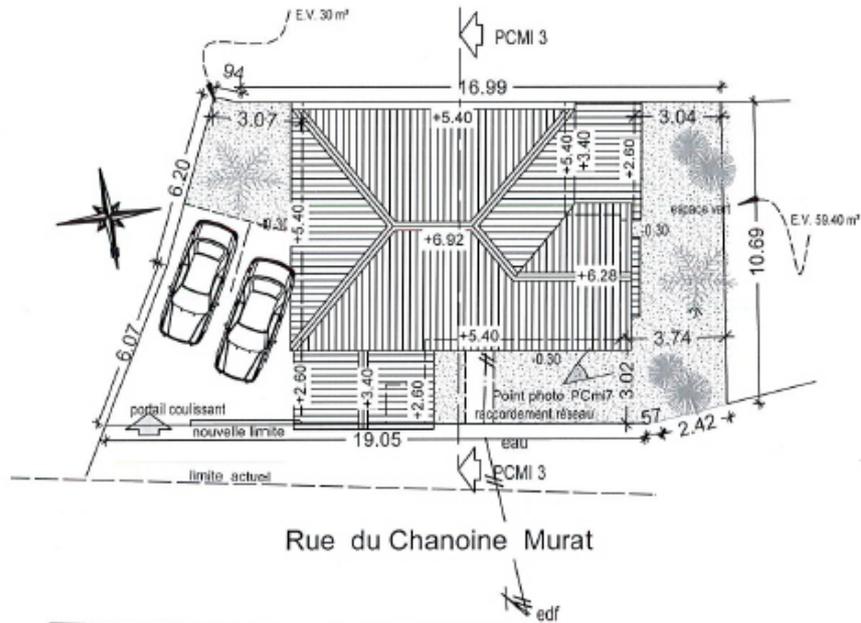
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE**: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.
- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
 - soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
 - soit déposée contre décharge à la mairie.
- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



MASSE

Echelle 1/200

Réf. cad. Section AH 266

Surface : 222 m²

Emprise au sol 110.22m²

espace vert et perméable 89.40m²

6 MAI 2011

du pour être annexé
au Permis de construire
N° 2011-88 PC
Le Port, le 15 JUL. 2011
LE MAIRE
J.Y. LANGENIER

 Bureau d'Etudes Fontaine Tel 0033 27 10 12 Fax 0033 27 60 61	Commune du Port	Maitre d'ouvrage Mr MALL Bitol	PCMI 2
	PROJET: VILLAES		Echelle 1/200

Annexe 4 : Plan de division foncière.

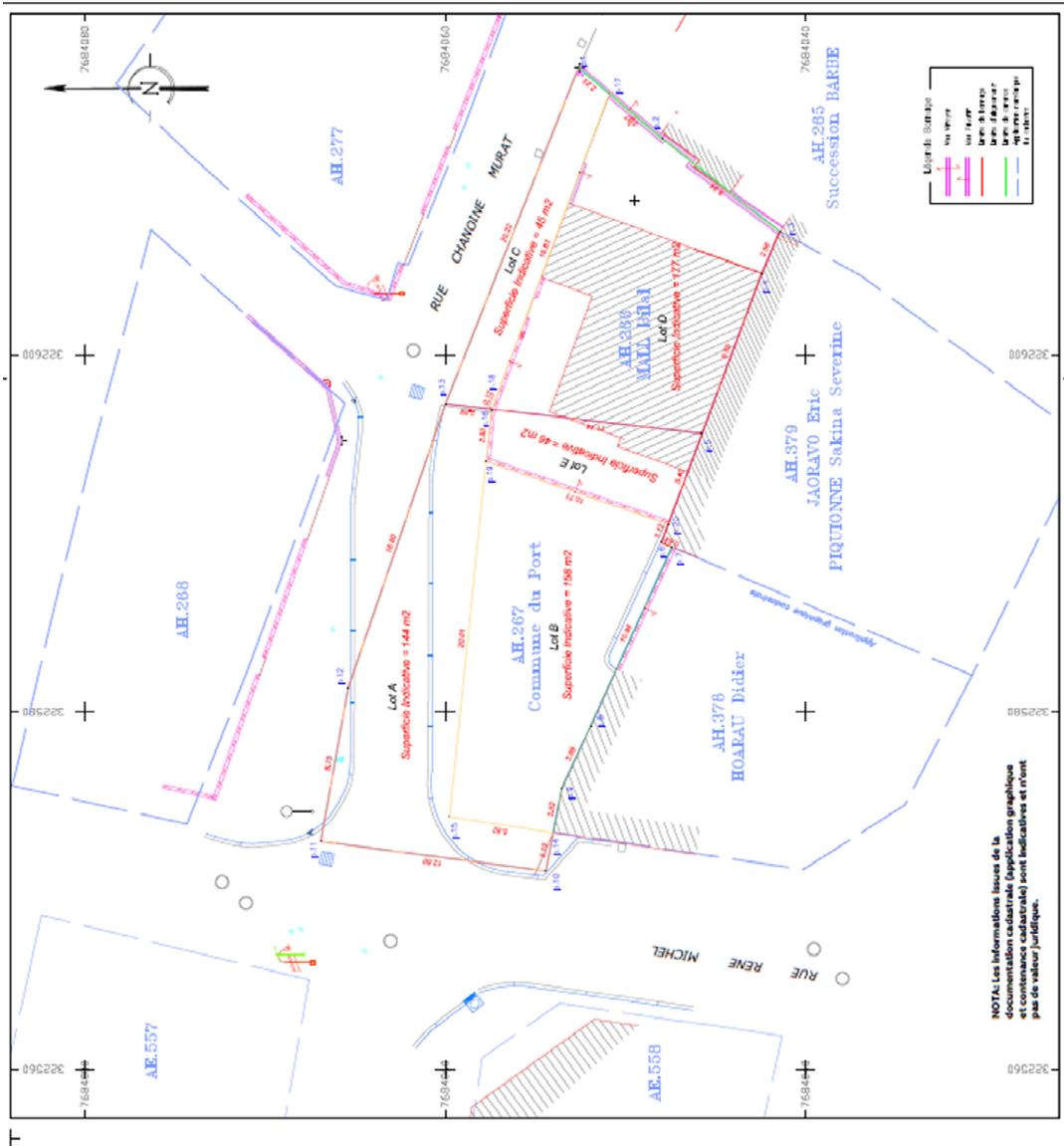
Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le 27/12/2021



ID : 974-219740073-20211209-DL_2021_173-DE



**DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DU PORT**

Propriété appartenant à la commune du PORT et M. MALL Bilal

Angle des rues Chanoine MURAT et René MICHEL

Cadastrée section AH numéros 266 et 267

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/200

Dossier : PORT 1731 62 26
Folier : 1732 24 09
Date : 29/12/2020

Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé.
Toute autre utilisation ne pourra engager la responsabilité du Cabinet OIT

Propriétaire	ON 10092 association L'UN 40 Sud
Architecte	ON 89
Architecte titulaire	MARQUAIS
Architecte adjoint	MARQUAIS
Modifications	

SarlOIT
Océan indien Topographie
Géomètre - Expert
3 Avenue Théodore Doulet - 97420 Le Port
Tel : 02 62 42 10 15
cabinet.oit@geometre-expert.fr

Annexe 5 : Courrier adressé à la famille MALL

Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le 27/12/2021

SLO

ID : 974-219740073-20211209-DL_2021_173-DE



Le Port, le 12 7 OCT 2021

Monsieur Bilal MALL
8 rue du Chanoine Murat
97420 LE PORT

N/Réf : 2021 - 365 /DAT-SF/DDR-ST
Dossier suivi par Salim TIMOL
Service Foncier – Tél : 02.62.42.86.88

Objet : Échange foncier des parcelles cadastrées AH n°266(p) et AH n°267(p),
Sises rue Chanoine Murat à Le Port.

Monsieur,

Dans le cadre de l'élargissement de la rue Chanoine Murat, un échange de portions de terrain entre la Ville et votre père, Monsieur Sulliman MALL, aurait dû être réalisé depuis plusieurs années.

Aujourd'hui, nous sommes en mesure de procéder à la régularisation de l'alignement de la rue Chanoine Murat sur votre propriété cadastrée AH n°266 et, d'autre part, de votre construction sur la parcelle communale cadastrée AH n°267.

Ces transferts de propriété concernent deux superficies équivalentes de 45 m². Nous vous informons, à titre indicatif, que le prix fixé par le service du Domaine est de 17 000,00 € H.T. (dix-sept mille euros). Cet échange n'engendrera donc aucun mouvement financier de la part des parties, mis à part les frais et honoraires du notaire.

Nous vous informons par conséquent que cette affaire sera présentée à l'ordre du jour du Conseil municipal. La rédaction de l'acte sera ensuite confiée au notaire de votre choix.

Nous vous souhaitons une bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

LE MAIRE



Olivier HOARAU