

DÉCISION N° 88/2025

DÉCISION DU 21 NOVEMBRE 2025 PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR LA VENTE DE LA PARCELLE CADASTRÉE BN N° 82 SISE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants, L213-1 et suivants et L 324-1 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 03 avril 2025 qui a maintenu le droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune de LA POSSESSION en portant le champ d'application géographique du droit de préemption urbain aux zones urbaines ou d'urbanisation future du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2025 par laquelle le conseil municipal de la Commune de LA POSSESSION a délégué à l'E.P.F. R l'exercice du droit de préemption urbain sur partie de son territoire ;
- Vu l'avis du conseil d'administration de l'EPFR en date du 10 décembre 2024 relatif à l'exercice du droit de préemption urbain par la directrice de l'EPFR sur partie du territoire de la Commune de LA POSSESSION ;
- Vu le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la Commune de LA POSSESSION approuvé le 12 juin 2019 ;
- Vu la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par Maître Anne-Cécile NARAYANIN-RAMAYE, Notaire, reçue en Mairie de LA POSSESSION le 22 août 2025 concernant la vente de la parcelle cadastrée BN n° 82, d'une superficie cadastrale de 530 m², bâtie et libre de toute occupation, sise 2 Rue Victor Hugo sur la Commune de LA POSSESSION (974 Réunion), appartenant à Madame Marie Céliane BAÏRAGUY-JAGOULOU et Monsieur Daniel Gérard BAUVAL pour un prix de deux cent soixante-dix mille euros (270.000,00 €) en ce compris une commission d'agence d'un montant de vingt mille cinquante euros (20.050,00 €) TTC à la charge du vendeur ;
- Vu la demande de visite notifiée le 7 octobre 2025 et satisfaite le 21 octobre 2025 ;
- Vu la demande unique de communication de documents notifiée le 20 octobre 2025 et satisfaite par courrier réceptionné le 23 octobre 2025 en Mairie de LA POSSESSION ;



- Vu l'avis des Domaines en date du 20 novembre 2025 ;

Considérant que :

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la Commune de LA POSSESSION poursuit sa politique de structuration urbaine dont l'un des objectifs est la requalification des espaces publics notamment, en termes d'aménagements publics, l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement (trottoirs, places de stationnement, plan de circulation). En effet, la trame viaire du réseau routier a peu évolué et n'est plus en mesure de répondre dans de bonnes conditions à la demande de trafic sans cesse croissante.

Ce projet communal répond à trois objectifs ambitieux :

- Fluidifier le centre-ville : en conservant une fluidité maximale de circulation tout en intégrant de nombreux nouveaux flux,
- Apaiser le centre-ville : en créant des pistes cyclables, des trottoirs plus agréables et accessibles, des espaces publics plus verts et qualitatifs, tout en préparant l'arrivée de bus à haut niveau de service,
- Relier le centre-ville : en raccordant rapidement le Cœur de Ville vers le futur échangeur Nord et l'échangeur Ouest.

La Commune se doit de maîtriser les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ces objectifs, aussi elle a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion, afin que ce dernier procède à toutes acquisitions foncières ou immobilières, en prévision desdites actions ou opérations d'aménagement.

La parcelle cadastrée BN n° 82 est localisée en centre-ville, au début de la Rue Victor Hugo, et elle est en partie grevée d'une voie ouverte au public qui dessert les maisons avoisinantes.



Sur ce secteur, la Commune souhaite disposer du foncier nécessaire à la création d'espaces publics permettant de créer une respiration urbaine et des aménagements publics pour organiser le stationnement et fluidifier la circulation sur la zone.

A cet effet, l'EPF Réunion est en cours d'acquisition de la parcelle BN n° 87 en fond de rue pour permettre l'aménagement d'une voie douce et d'une poche de stationnement.



Dès lors, l'acquisition de la parcelle cadastrée BN n° 82, compte tenu de son emplacement et de sa superficie, permettrait à la Ville d'aménager une voie de desserte publique pour les riverains et de créer une espace de stationnement supplémentaire conformément aux objectifs de la Commune en matière de structuration urbaine de son centre-ville.

ARTICLE 1 :

Je décide d'exercer le droit de préemption urbain sur la vente de la parcelle cadastrée BN n° 82 d'une superficie cadastrale de 530 m², bâtie et libre de toute occupation, sise 2 Rue Victor Hugo sur la Commune de LA POSSESSION (974 Réunion), appartenant à Madame Marie Céliane BAÏRAGUY-JAGOULOU et Monsieur Daniel Gérard BAUVAL et ce pour les motifs ci-dessus énoncés.



ARTICLE 2 :

Le prix d'acquisition de la parcelle cadastrée BN n° 82 est fixé à deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) et ce au vu de l'avis des domaines.

ARTICLE 3 :

Conformément aux dispositions de l'article R 213-9 du Code de l'Urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la présente notification pour faire connaître :

- soit son accord sur l'offre de prix contenue dans la présente décision ; dans ce cas, un acte authentique sera dressé dans les trois mois suivant la réponse du vendeur et le paiement de bien interviendra dans les quatre mois à compter de la même date (C. Urba R. 213-12 et L 213-14) ;
- soit sa décision de maintenir le prix fixé dans la DIA ; dans ce cas, le prix du bien sera fixé par le Juge de l'Expropriation ;
- soit sa renonciation à l'aliénation du bien. Le défaut de réponse dans le délai de deux mois est considéré comme une renonciation. La vente ne peut alors être réalisée sous peine de nullité conformément à l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 :

La présente décision sera transmise au contrôle de légalité dès sa signature.

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de LA POSSESSION.

La présente décision est notifiée à Maître Anne-Cecile NARAYANIN-RAMAYE auprès de qui les vendeurs ont fait élection de domicile dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ARTICLE 5

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en Mairie, devant le Tribunal Administratif de SAINT DENIS DE LA REUNION, 27 Rue Félix Guyon, Saint-Denis 97400, La Réunion.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier de la REUNION.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier de la REUNION, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de SAINT DENIS DE LA REUNION.

L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier de la REUNION dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

La Directrice Générale,



Pour la Directrice Générale, p.o.
Jacques LE ROUX
Directeur de la stratégie foncière

Christine PARAMÉ

