

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service local du Domaine

Adresse : 20 rue de l'Hôpital

Téléphone : 02 69 61 16 40

Le 07/08/2018

*Le Directeur régional des Finances publiques  
de Mayotte*

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Voahangy RANDRIAMASINORO  
Téléphone : 02 69 61 81 47  
Courriel : voahangy.randriamasinoro@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : 2018-602V0029

à  
*Monsieur le Directeur régional de l'ASP Mayotte  
à l'attention de M Abadallah HAMIDOUNI  
BP 1100  
97 600 MAMOUDZOU*

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAINS****ADRESSE DU BIEN : RN - DZOUMOGNÉ****VALEUR VÉNALE : 211 748 €****1 – SERVICE CONSULTANT : ASP POUR LA DEAL****AFFAIRE SUIVIE PAR : ABDALLAH HAMIDOUNI**

<b>2 – Date de consultation</b>	: 25/04/2018
<b>Date de réception</b>	: 25/04/2018
<b>Date de visite</b>	: 25/05/2018
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 06/08/2018

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

Estimation de la valeur vénale de dix neuf parcelles en vue de leur acquisition dans le cadre de l'aménagement de la déviation de la Route Nationale (RN 1) à Dzoumogné.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Réf Cad	Superficie m <sup>2</sup>	Propriétaire	titre	Zonage
AX 10	157	CDM et SMIAM	T 1690	A
AX 11	19	SNIE	T 3637	A
AX 78	2 894	CDM et SMIAM	T 1690	A
AX 48	2 954	CDM	T 361	Nps
AW 328	89	SCI RIVOL	T 2382	1AUe
AW 259	5 237	SIEAM	T 11326	Ne
AW 187	1 712	SCI PAPE ITI	T 3802	1AUh
AW 186	24	MANDJINDA RAFION		1AUh
AW 184	17	SIMBA ATTOUMANI		1AUh
AW 185	50	SAANDATI BACAR		1AUh
AW 188	95	MANDJINDA RAFION		Ua
AT 127 à 130	876	MOICHA AHAMADA	T 7644	Ua
AT 254	20			Ua
AT 475	24			Ua
AT 148	9	CDM		Ne
AT 150	44	Ahmed SOULAIMANA		Ne

Les terrains sont situés hors de la ZPG, plus ou moins plats et proches de zones habitées.

#### -5 SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : divers
- Origine de propriété : divers
- Situation d'occupation :

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU approuvé le du 13 Novembre 2010.

Zone de plan UA : . Sous secteur de la zone U.

Les secteurs repérés par les lettres Ua correspondent aux espaces urbanisés des villages exempts d'un quelconque aléa naturel et situés hors de la Bande Littorale.

Zones 1AUe et 1AUh : Sous secteurs de la zone AU.

- Le sous-secteur repéré par les lettres 1AUh correspondant à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation et affectées à de l'habitat, à des activités économiques compatibles avec de l'habitat et à des équipements publics de proximité.

- Le sous-secteur repéré par les lettres 1AUe correspondant à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation et affectées à des activités économiques.

### Zone de plan A :

Il s'agit de zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles. Elles se composent d'un secteur unique repéré par la lettre A.

### Zone de plan Ne et Nps :

Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

### **7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

La valeur du bien est estimée à :

Réf Cad	Superficie m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>				Valeur vénale €
		A	AU	Ua	N	
AX 10	157	14				2 198
AX 11	19					266
AX 78	2 894					40 156
AX 48	2 954				5	14 770
AW 328	89		44			3 916
AW 259	5 237				5	26 185
AW 187	1 712		44			75 328
AW 186	24					1 056
AW 184	17					748
AW 185	50					2 200
AW 188	95					4 180
AT 127 à 130	876					38 544
AT 254	20			44		880
AT 475	24					1 056
AT 148	9				5	45
AT 150	44					220
<b>TOTAUX</b>	<b>14 221</b>					<b>211 748</b>

## **8 – DÉTERMINATION DE VALIDITÉ**

24 mois

## **9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante (art L1334-13R et R1334-15 à R1334-29 du Code de la santé publique , de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb (art L1334-5 et L1334-6, art R1334-10 à 1334-13 du code de la santé publique ou de pollution des sols.

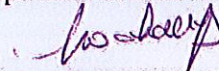
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable 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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques

Et par délégation

L'Inspectrice des Finances publiques



Voahangy RANDRIAMASINORO