

RAPPORT N° 05/1-28
au Conseil Municipal

OBJET

CESSION DE TERRAINS

CT 697 p / M. Philippe MUSSARD
EI 9 / Melle Elisabeth XAVIER
HI 279 p / SPAG DEVELOPPEMENT

HH 165 p / BATIPRO PROMOTION
HH 87-90-91-92-96-165 p / BATIPRO PROMOTION
HH 87-91-92-96-165 p / SARL AEDIFICARE

Je vous propose de vous prononcer sur les cessions, en pleine propriété, des terrains communaux désignés ci-après aux conditions mentionnées dans le tableau joint en annexe et, en cas d'accord, de m'autoriser à intervenir dans les actes correspondants.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**DELIBERATION N° 05/1-28
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 11 mars 2005**

OBJET

CESSION DE TERRAINS

CT 697 p / M. Philippe MUSSARD
E1 9 / Melle Elisabeth XAVIER
HI 279 p / SPAG DEVELOPPEMENT

HH 165 p / BATIPRO PROMOTION
HH 87-90-91-92-96-165 p / BATIPRO PROMOTION
HH 87-91-92-96-165 p / SARL AEDIFICARE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 Mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT n° 05/1-28 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Député-Maire, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(8 votes contre - dont 2 par procuration)**

ARTICLE 1

Approuve les cessions des terrains communaux aux conditions mentionnées dans le tableau en annexe et pour lesquels des accords ont été conclus à l'amiable avec les acquéreurs concernés ;

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à intervenir dans les actes correspondants.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 18 MAR. 2005

LE DEPUTE-MAIRE



VICTORIA

ANNEXE DU RAPPORT N°05/01-28
au Conseil Municipal
en séance du vendredi 11 mars 2005

CESSIONS DE TERRAINS

REF. CAD.	SUPERFICIE	SITUATION	ACQUEREUR	MOTIVATIONS	CONDITIONS PRINCIPALES
CT 697p (ex CT 912p)	160 m ² environ	Chemin des Abricotiers Bois de Nêfles 97490 Sainte-Clotilde Zone Uj au PLU (ex zone NAUa au POS)	M. MUSSARD Philippe	Par délibération n° 97/1-15 datée du 7 mars 1997, le Conseil municipal de Saint-Denis avait approuvé la cession en pleine propriété, au profit de M. Philippe MUSSARD, d'une portion de la parcelle CT 697, pour une superficie de 160 m ² environ, au prix de 3.049 € (19 €/m ²) ; et ce en vue de régulariser l'empiètement constaté sur ce terrain inexploité par la Ville. La régularisation de cette transaction n'étant pas intervenue depuis, il apparaît aujourd'hui opportun pour la Ville, dans le cadre d'une bonne gestion de son patrimoine, de régulariser cette occupation de fait ; et ce à la valeur de ce bien actualisée par les Services des Domaines soit 12.480 € (78 €/m ²).	Les conditions de la vente sont : 1 - Cession en pleine propriété. 2 - Superficie = 160 m ² environ 3 - Prix: 12.480 € ; conforme à l'avis des Domaines (VV n°411-V.2126/2004 du 7 octobre 2004).
EI 9	474 m ² environ	Chemin des Tamarins 97417 La Montagne Zone Um au PLU (ex zone NAUa au POS)	Mlle XAVIER Elizabeth, avec la possibilité d'insérer dans le compromis de vente une clause de substitution au profit d'une SCI.	La parcelle cadastrée EI 9, pour une superficie de 474 m ² environ, constitue un délaissé communal ne présentant pas d'intérêt en terme d'aménagement et de développement urbain pour la Ville. Dans le cadre d'une bonne gestion de son patrimoine, il apparaît donc opportun pour la Commune de céder ce terrain constructible. Le prix de cette transaction est fixé à 160 €/m ² ; supérieur à l'avis des Domaines (104 €/m ²) mais cohérent par rapport au prix moyen des transactions privées observées sur ce secteur.	Les conditions de la vente sont : 1 - Cession en pleine propriété. 2 - Superficie = 474 m ² environ 3 - Prix: 75.840 € ; conforme à l'avis des Domaines (VV n°411-V.1231/2004 du 18 juin 2004).

N.B : Les superficies sont données à titre indicatifs. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint – Denis suite à l'établissement des documents d'arpentage.

ANNEXE DU RAPPORT N°05/01-28
au Conseil Municipal
en séance du vendredi 11 mars 2005

CESSIONS DE TERRAINS

REF. CAD.	SUPERFICIE	SITUATION	ACQUEREUR	MOTIVATIONS	CONDITIONS PRINCIPALES
HI 279p	4.306 m ² environ constructibles	<p>Chemin des Pêcheurs Bois de Nêfles 97490 Sainte Clotilde</p> <p align="center">-</p> <p align="center">Zone Uj au PLU (ex zone UE au POS)</p>	Société SPAG DEVELOPPEMENT	<p>Afin de permettre la réalisation de son programme d'équipements collectifs liés au Collège de Bois de Nêfles, la Ville s'est rendue propriétaire de plusieurs terrains formant une unité foncière d'une superficie de 3,5 hectares environ.</p> <p>Ce programme étant aujourd'hui pratiquement achevé et la Ville disposant encore d'importantes réserves foncières, il apparaît pertinent d'ouvrir à l'urbanisation la majeure partie de ces terrains ; la Ville conservant toutefois un lot de 2000 m² environ pour terminer son programme.</p> <p>Afin de répondre à cet objectif d'urbanisation, il est ainsi apparu opportun de céder la parcelle HI 279p, pour une superficie de 4.306 m² environ, à la société SPAG DEVELOPPEMENT (propriétaire des terrains riverains cadastrés HI 215-278) qui propose un projet immobilier de standing d'une soixantaine de logements (du T1 au T4).</p> <p>Il convient en outre de souligner que la parcelle HI 279p est incluse dans le périmètre de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) instaurée sur les Chemins des Pêcheurs et des Mimosas à Bois de Nêfles par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2005.</p> <p>Cette participation, pour un montant de 20,00 € TTC / m² de terrain desservi et constructible, sera recouvrée en vertu d'un titre de recette émis par l'ordonnateur de la Commune au vu de l'autorisation d'urbanisme. Le montant de cette participation devra être versée dans le délai d'un an qui suit la notification du titre de recette par le Receveur municipal. Enfin, conformément aux dispositions de l'article R.2342-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, les poursuites pour le recouvrement de la participation sont effectuées comme en matière d'impôts directs.</p>	<p>Les conditions de la vente sont :</p> <p>1 - Cession en pleine propriété.</p> <p>2 - Superficie = 4.306 m² environ</p> <p>3 - Prix: 344.480 € (soit 80 €/m²); supérieur à l'avis des Domaines (VV n° 2005/411 V 262 en date du 23/02/05)</p> <p>4 - L'acte de vente devra préciser l'engagement de l'acquéreur à verser, en cas d'autorisation d'urbanisme, la somme due à la Ville au titre de la Participation pour Voirie et Réseaux instaurée par délibération du Conseil municipal de Saint-Denis datée du 11 mars 2005 sur les Chemins des Pêcheurs et des Mimosas à Bois de Nêfles 97490 Sainte Clotilde ; et ce selon les modalités détaillées ci-contre.</p>

N.B : Les superficies sont données à titre indicatifs. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint – Denis suite à l'établissement des documents d'arpentage.

ANNEXE DU RAPPORT N°05/01-28
au Conseil Municipal
en séance du vendredi 11 mars 2005

CESSIONS DE TERRAINS

REF. CAD.	SUPERFICIE	SITUATION	ACQUEREUR	MOTIVATIONS	CONDITIONS PRINCIPALES
HH 165p	8.195 m ² environ, dont 124 m ² environ inconstructibles	Chemin des Pêchers Bois de Nêfles 97490 Sainte Clotilde - zone Uj au PLU (ex zone UE au POS)	Société BATIPRO PROMOTION	<p>Afin de permettre la réalisation de son programme d'équipements collectifs liés au Collège de Bois de Nêfles, la Ville s'est rendue propriétaire de plusieurs terrains formant une unité foncière d'une superficie de 3,5 hectares environ.</p> <p>Ce programme étant aujourd'hui pratiquement achevé et la Ville disposant encore d'importantes réserves foncières, il apparaît pertinent d'ouvrir à l'urbanisation la majeure partie de ces terrains ; la Ville conservant toutefois un lot de 2000 m² environ pour terminer son programme.</p> <p>Afin de répondre à cet objectif d'urbanisation, il est ainsi apparu opportun de céder la parcelle HH 165p, pour une superficie de 8.195 m², à la société BATIPRO PROMOTION qui propose un projet immobilier d'une soixantaine de logements (du T1 au T4).</p> <p>Il convient en outre de souligner que la parcelle HH 165p est incluse dans le périmètre de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) instaurée sur les Chemins des Pêchers et des Mimosas à Bois de Nêfles par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2005.</p> <p>Cette participation, pour un montant de 20,00 € TTC / m² de terrain desservi et constructible, sera recouvrée en vertu d'un titre de recette émis par l'ordonnateur de la Commune au vu de l'autorisation d'urbanisme. Le montant de cette participation devra être versée dans le délai d'un an qui suit la notification du titre de recette par le Receveur municipal. Enfin, conformément aux dispositions de l'article R.2342-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, les poursuites pour le recouvrement de la participation sont effectuées comme en matière d'impôts directs.</p>	<p>Les conditions de la vente sont :</p> <p>1 - Cession en pleine propriété.</p> <p>2 - Superficie = 10.171 m² environ</p> <p>3 - Prix: 655.600 € (soit 80 €/m²); supérieur à l'avis des Domaines (VV n° 2005/411 V 260 en date du 23/02/05)</p> <p>4 - L'acte de vente devra préciser l'engagement de l'acquéreur à verser, en cas d'autorisation d'urbanisme, la somme due à la Ville au titre de la Participation pour Voirie et Réseaux, instaurée par délibération du Conseil municipal de Saint-Denis datée du 11 mars 2005 sur les Chemins des Pêchers et des Mimosas à Bois de Nêfles 97490 Sainte Clotilde ; et ce selon les modalités détaillées ci-contre.</p>

N.B : Les superficies sont données à titre indicatifs. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint – Denis suite à l'établissement des documents d'arpentage.

ANNEXE DU RAPPORT N°05/01-28
au Conseil Municipal
en séance du vendredi 11 mars 2005

CESSIONS DE TERRAINS

REF. CAD.	SUPERFICIE	SITUATION	ACQUEREUR	MOTIVATIONS	CONDITIONS PRINCIPALES
HH 87-90-91-92-96 et 165p	1.829 m ² environ constructibles	Chemin des Pêchers Bois de Nêfles 97490 Sainte Clotilde - Zone Uj au PLU (en zone UE au POS)	Société BATIPRO PROMOTION	<p>Afin de permettre la réalisation de son programme d'équipements collectifs liés au Collège de Bois de Nêfles, la Ville s'est rendue propriétaire de plusieurs terrains formant une unité foncière d'une superficie de 3,5 hectares environ.</p> <p>Ce programme étant aujourd'hui pratiquement achevé et la Ville disposant encore d'importantes réserves foncières, il apparaît pertinent d'ouvrir à l'urbanisation la majeure partie de ces terrains ; la Ville conservant toutefois un lot de 2000 m² environ pour terminer son programme.</p> <p>Afin de répondre à cet objectif d'urbanisation, il est ainsi apparu opportun de céder les parcelles HH 87-90-91-92-96-165p, pour une superficie de 1.829 m² environ, à la société BATIPRO PROMOTION qui propose un projet immobilier d'une soixantaine de logements (du T1 au T4).</p> <p>Il convient en outre de souligner que les parcelles HH 87-90-91-92-96-165p sont incluses dans le périmètre de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), instaurée sur les Chemins des Pêchers et des Mimosas à Bois de Nêfles par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2005.</p> <p>Cette participation, pour un montant de 20,00 € TTC / m² de terrain desservi et constructible, sera recouvrée en vertu d'un titre de recette émis par l'ordonnateur de la Commune au vu de l'autorisation d'urbanisme. Le montant de cette participation devra être versée dans le délai d'un an qui suit la notification du titre de recette par le Receveur municipal. Enfin, conformément aux dispositions de l'article R.2342-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, les poursuites pour le recouvrement de la participation sont effectuées comme en matière d'impôts directs.</p>	<p>Les conditions de la vente sont :</p> <p>1 - Cession en pleine propriété.</p> <p>2 - Superficie = 1.829 m² environ</p> <p>3 - Prix: 146.320 € (soit 80 €/m²); supérieur à l'avis des Domaines (VV n° 2005/411 V 259 en date du 23/02/05)</p> <p>4 - L'acte de vente devra préciser l'engagement de l'acquéreur à verser, en cas d'autorisation d'urbanisme, la somme due à la Ville au titre de la Participation pour Voirie et Réseaux instaurée par délibération du Conseil municipal de Saint-Denis datée du 11 mars 2005 sur les Chemins des Pêchers et des Mimosas à Bois de Nêfles, 97490 Sainte Clotilde ; et ce selon les modalités détaillées ci-contre.</p>

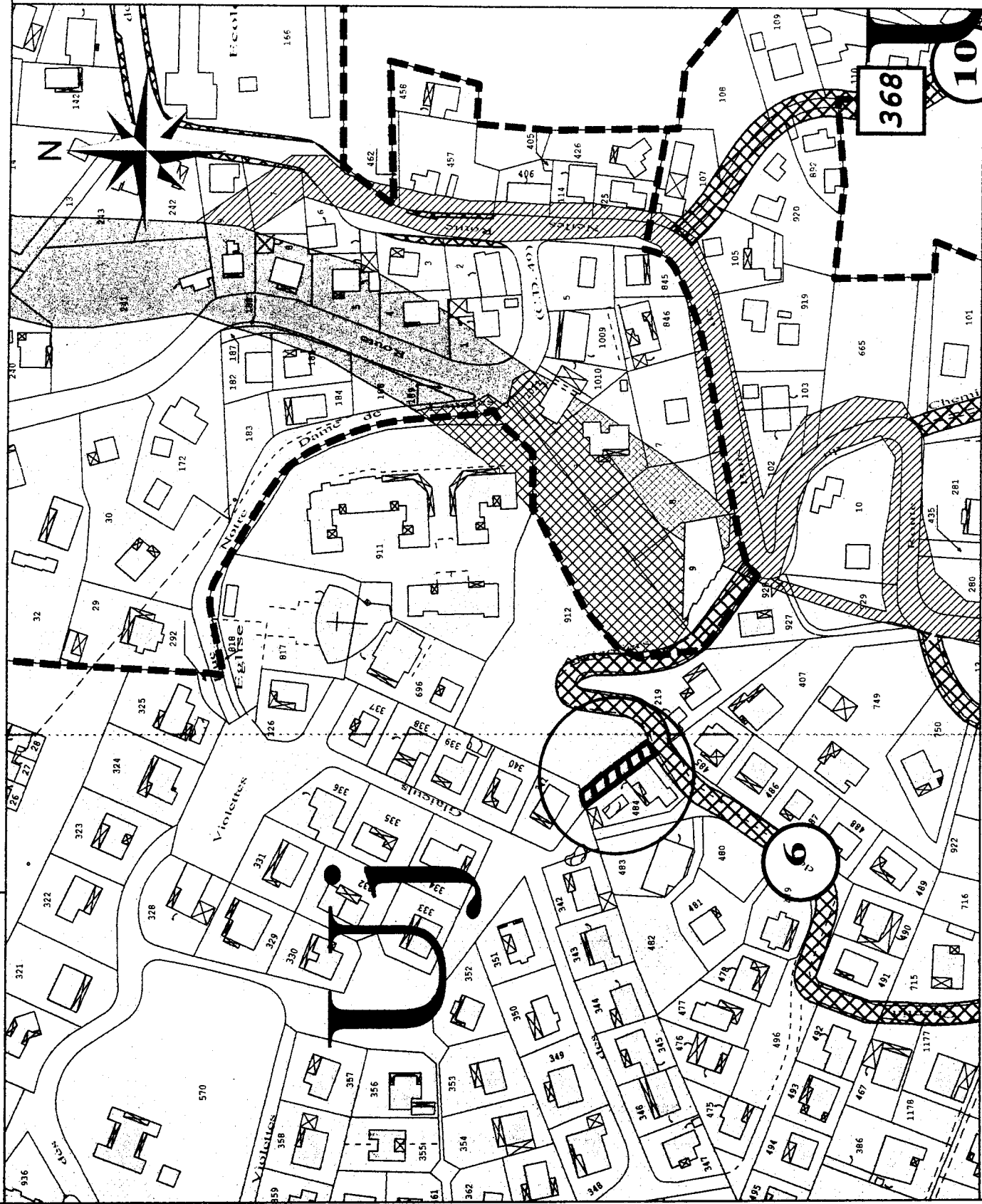
N.B : Les superficies sont données à titre indicatifs. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint – Denis suite à l'établissement des documents d'arpentage.

ANNEXE DU RAPPORT N°05/01-28
au Conseil Municipal
en séance du vendredi 11 mars 2005

CESSIONS DE TERRAINS

REF. CAD.	SUPERFICIE	SITUATION	ACQUEREUR	MOTIVATIONS	CONDITIONS PRINCIPALES
HH 87-91-92-96-165p	4.200 m ² environ constructibles	Chemin des Pêchers Bois de Nêfles 97490 Sainte Clotilde Zone Uj au PLU (ex zone UE au POS)	SARL AEDIFICARE	<p>Afin de permettre la réalisation de son programme d'équipements collectifs liés au Collège de Bois de Nêfles, la Ville s'est rendue propriétaire de plusieurs terrains formant une unité foncière d'une superficie de 3,5 hectares environ. Ce programme étant aujourd'hui pratiquement achevé et la Ville disposant encore d'importantes réserves foncières, il apparaît pertinent d'ouvrir à l'urbanisation la majeure partie de ces terrains ; la Ville conservant toutefois un lot de 2000 m² environ pour terminer son programme.</p> <p>Afin de répondre à cet objectif d'urbanisation, il est ainsi apparu opportun de céder les parcelles HH 87-91-92-96-165p, pour une superficie de 4.200 m², à la SARL AEDIFICARE qui propose un projet immobilier d'une quarantaine de logements sur ce terrain.</p> <p>Il convient en outre de souligner que les parcelles HH 87-91-92-96-165p sont incluses dans le périmètre de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) instaurée sur les Chemins des Pêchers et des Mimosas à Bois de Nêfles par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2005.</p> <p>Cette participation, pour un montant de 20,00 € TTC / m² de terrain desservi et constructible, sera recouvrée en vertu d'un titre de recette émis par l'ordonnateur de la Commune au vu de l'autorisation d'urbanisme. Le montant de cette participation devra être versée dans le délai d'un an qui suit la notification du titre de recette par le Receveur municipal. Enfin, conformément aux dispositions de l'article R.2342-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, les poursuites pour le recouvrement de la participation sont effectuées comme en matière d'impôts directs.</p>	<p>Les conditions de la vente sont :</p> <p>1 - Cession en pleine propriété.</p> <p>2 - Superficie = 4.200 m² environ</p> <p>3 - Prix: 336.000 € (soit 80 €/m²); supérieur à l'avis des Domaines (VV n° 2005/411 V 258 en date du 23/02/05)</p> <p>4 - L'acte de vente devra préciser l'engagement de l'acquéreur à verser, en cas d'autorisation d'urbanisme, la somme due à la Ville au titre de la Participation pour Voirie et Réseaux instaurée par délibération du Conseil municipal de Saint-Denis datée du 11 mars 2005 sur les Chemins des Pêchers et des Mimosas à Bois de Nêfles, 97490 Sainte Clotilde ; et ce selon les modalités détaillées ci-contre.</p>

N.B : Les superficies sont données à titre indicatifs. Elles seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint – Denis suite à l'établissement des documents d'arpentage.



LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace p à conserver, modifier ou créer (Z.A.)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQUES
- Principe de liaison (voiture)

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bi
- Zone Bpi

ZONES D'INTERDICTIONS

- Zone R1
- Zone R1i
- Zone R1t
- Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.

réalisé à partir de données cadastrales / fait par Direction Générale des Impôts
tous droits de reproduction, de transformation ou d'adaptation réservés

DATE DU TRACÉ : 07-02-2005, 08:33:14, Lun

MAIRIE DE SAINT-DENIS - BUREAU DU PLAN - S.I.C.

00. DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION

N° 7307 V-R

Brigade d'Evaluation Domaniale
Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014

AVIS DU DOMAINE

97701 Saint Denis Cédex 9
Tel : 02 62 48 69 31

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 411-V.1231/2004
VENTE AMIABLE

Evaluateur : Jean-Claude LELIEVRE

1 Service consultant : Commune de Saint-Denis

2 Date de la consultation : 2 juin 2004

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) non précisée

4 Propriétaire Commune de Saint-Denis

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération
Commune de St-Denis
Parcelle cadastrée EI 9, terrain de 474 m2 non bâti



5a. Urbanisme- Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol -
Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - voies et réseaux divers :
au POS zone NAU a

7. Indication sommaire de la situation locative : libre

9 détermination de la valeur vénale actuelle :
49 300 €

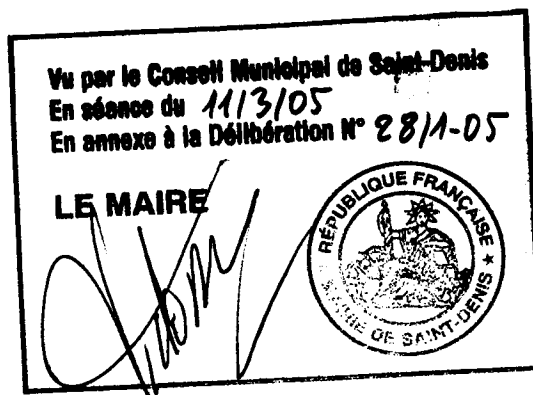
13 observations particulières

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant 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*

A Saint Denis le 18 juin 2004

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspecteur

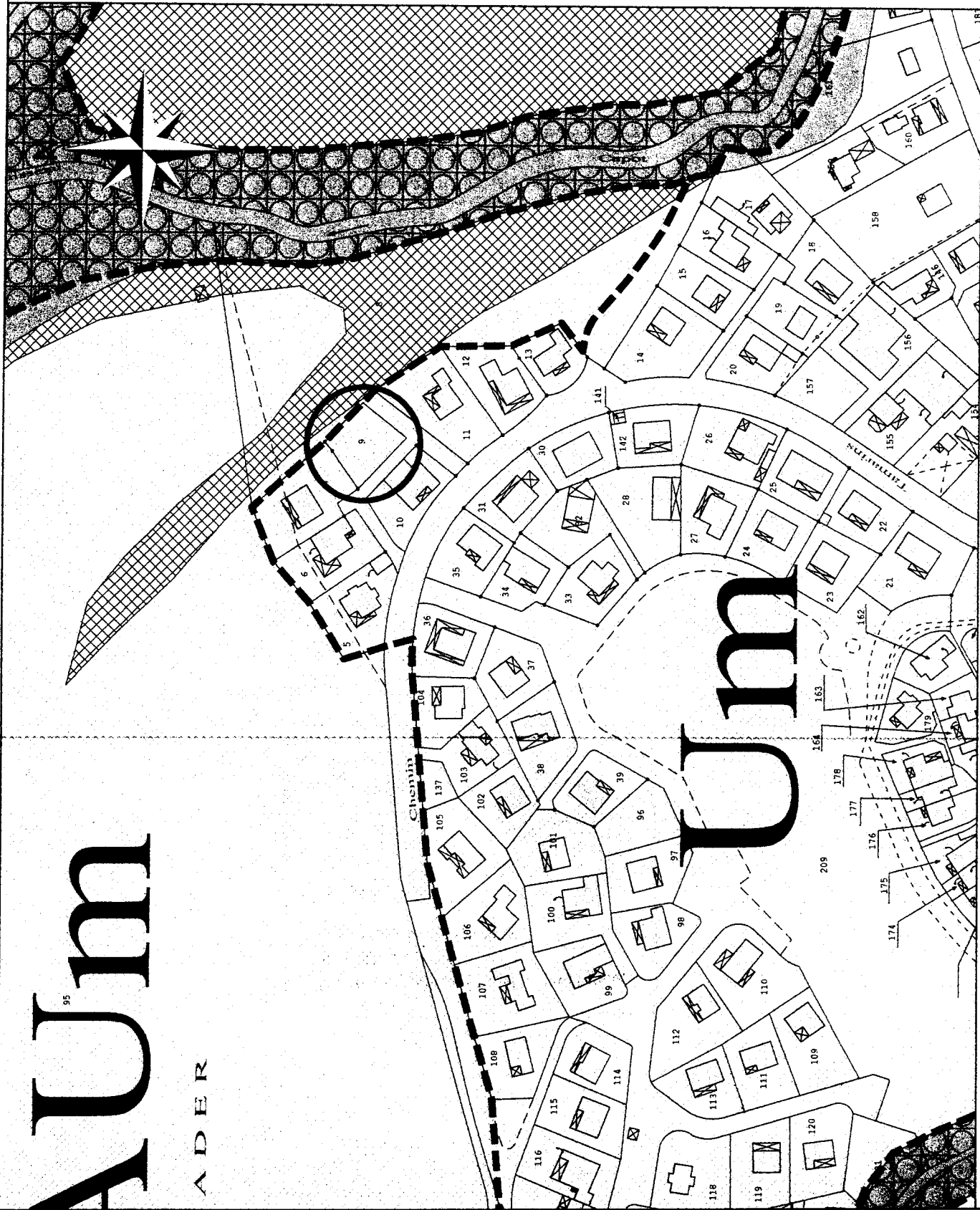
Jean-Claude LELIEVRE



AUM

ADER

U m



LEGENDE

- LEGENDE DU P.L.U.**
- Limite de zone et de secteur
 - Espace boisé classé
 - Emplacement réservé
 - Emplacement réservé avec espaces p à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
 - Numéro de l'emplacement réservé
 - Emprise de voie
 - Règles particulières d'implantation des constructions
 - Périmètre de Z.A.C.
 - Limite des PAS GEOMETRIQUES
 - Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Rg
- Zone Bi
- Zone Rgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone R1
- Zone R1h
- Zone R1i
- Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE

N° 7307 V-R

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde

BP 7014

97701 Saint Denis Cédex 9

Tel : 02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 2005/411 V 262 Evalueur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : 10/02/05 reçue le 15/02/05

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : vente à SPAG DEVELOPPEMENT pour une opération de logements

4 Propriétaire Commune de ST DENIS

5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS

Parcelle ~~HI~~ 279 p consistant en un terrain nu de 4 306 m²

^{HI}
5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au PLU Zone UJ aléa Bg (constructible)

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 275 584 €

12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant 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

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 11/3/05
En annexe à la Délibération N° 05/11-28

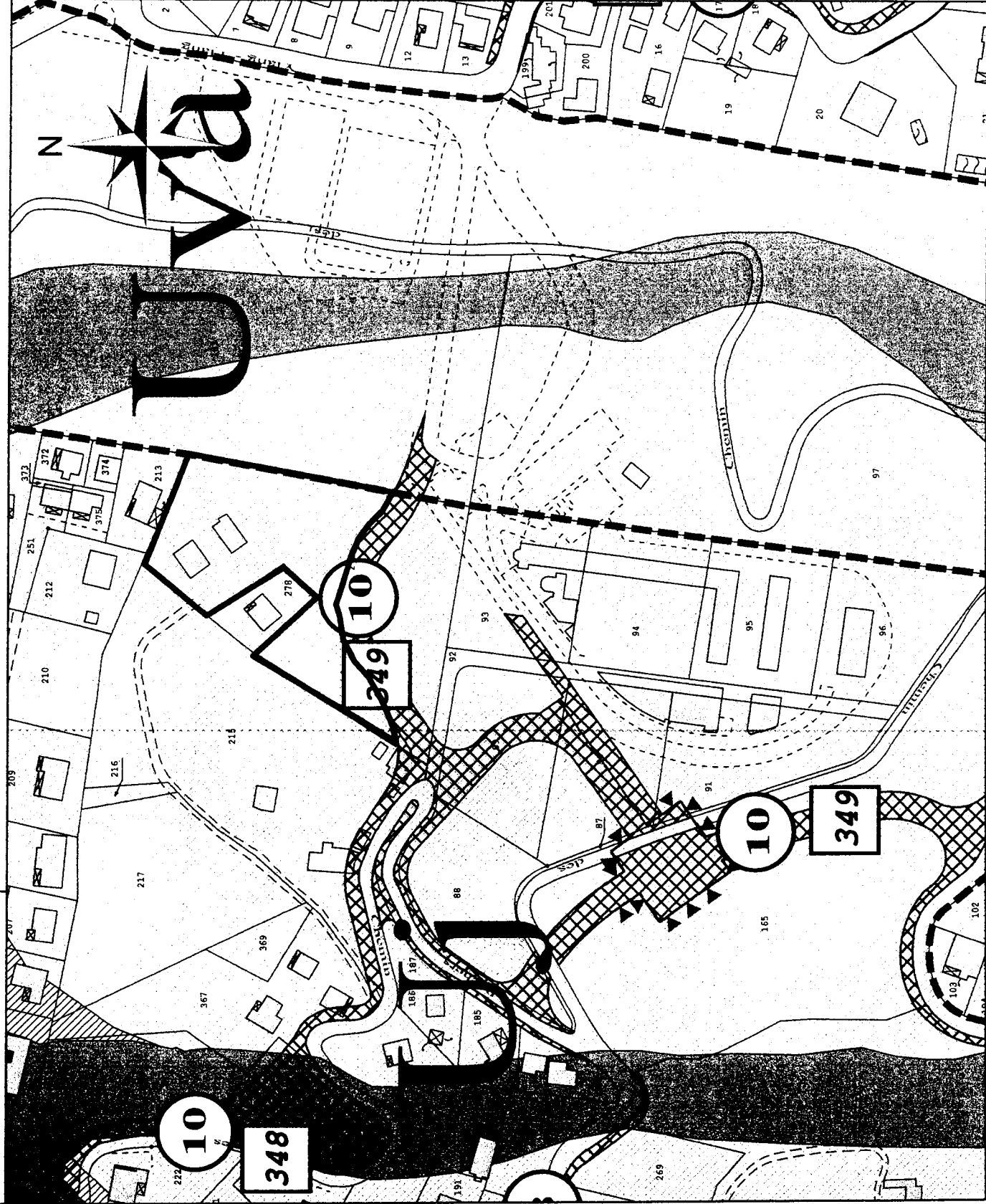
LE MAIRE



A Saint Denis le 23/02/05.

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, le Directeur Divisionnaire

André MERCADAL



LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U.

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace p à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQUES
- Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bi
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTIONS

- Zone RI
- Zone RII
- Zone RIII
- Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.



**DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
BRIGADE D'ÉVALUATION DOMANIALE**

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014

97701 Saint Denis Cédex 9
Tel :02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

N° 7307 V-R

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

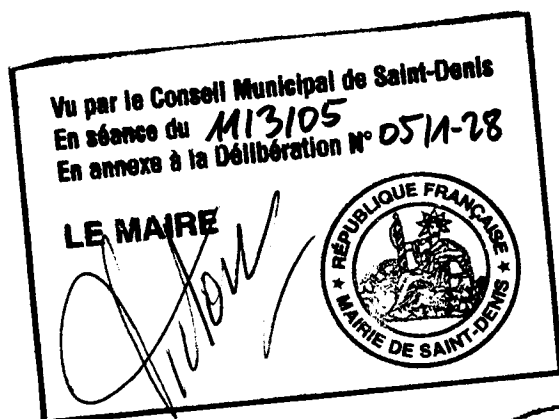
Références : N° dossier : 2005/411 V 260 Evalueur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 10/02/05 reçue le 15/02/05
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : vente à BATIPRO pour une opération de logements
- 4 Propriétaire Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS
- Parcelle HH 165 p consistant en un terrain nu de 8 195 m²
- 5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au PLU Zone UJ aléa Bg (constructible) et R1 (inconstructible pour 124 m²)
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 516 563 €

12 Observations particulières :

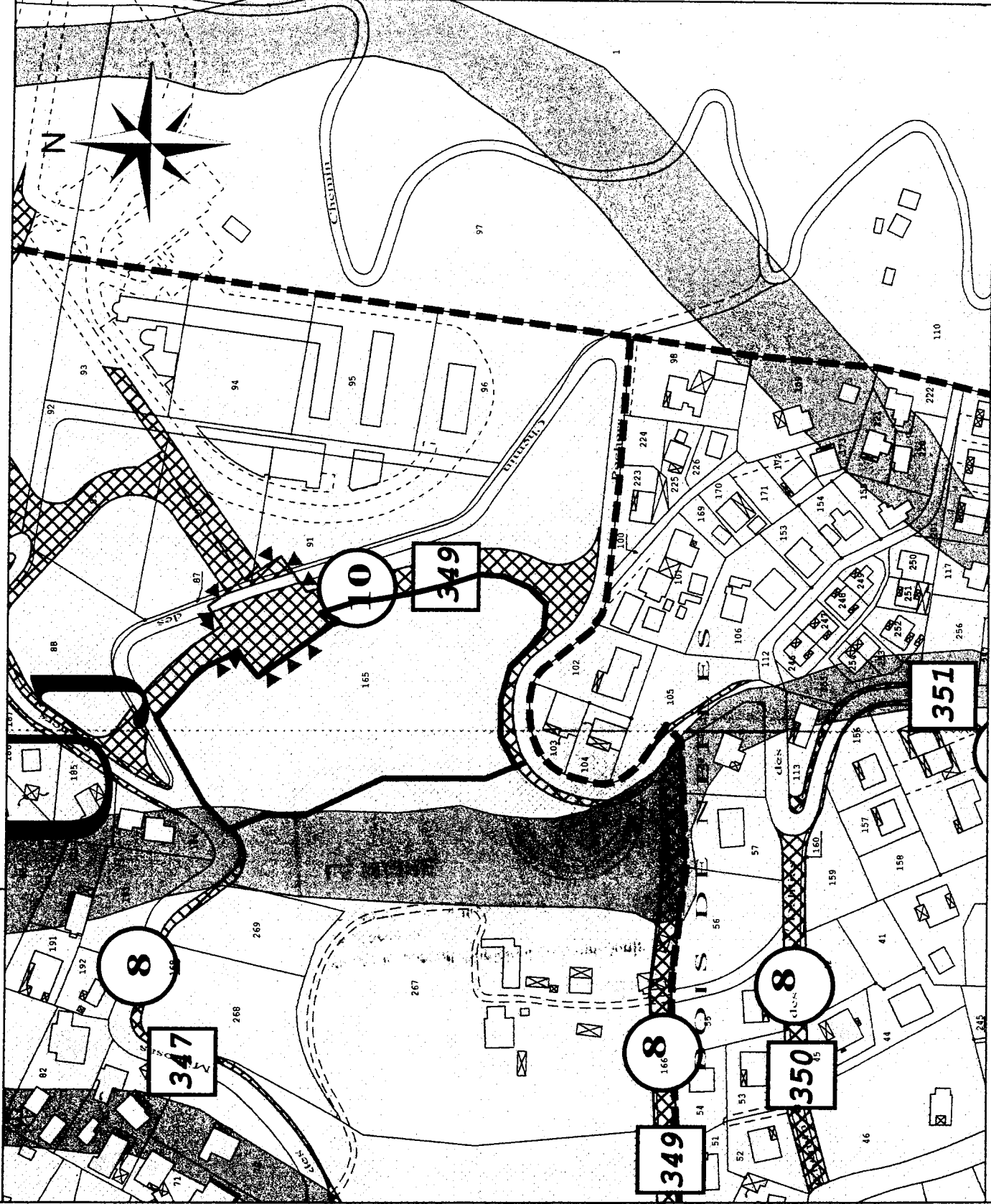
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an



A Saint Denis le 23/02/05.

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, le Directeur Divisionnaire

André MERCADAL



LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace p à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQUES
- Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRÉSCRIPTIONS

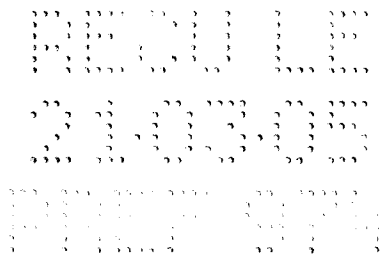
- Zone Pq
- Zone Pj
- Zone Pgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone Rj
- Zone Rli
- Zone Rll

Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.

Zone d'études particulières
- voir documents annexés au projet du P.P.R.



**DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE**

N° 7307 V-R

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014
97701 Saint Denis Cédex 9
Tel :02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 2005/411 V 259 Evalueateur : V. BAUBIL


VENTE AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : 10/02/05 reçue le 15/02/05
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : vente à BATIPRO pour une opération de logements
- 4 Propriétaire Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS
- Parcelles HH 87-90-91-92-96-165 p consistant en terrains nus de 1 829 m²
- 5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au PLU Zone UJ aléa Bg (constructible)
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 117 056 €
- 12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant 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

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 11/3/05
En annexe à la Délibération N° 05/1-28

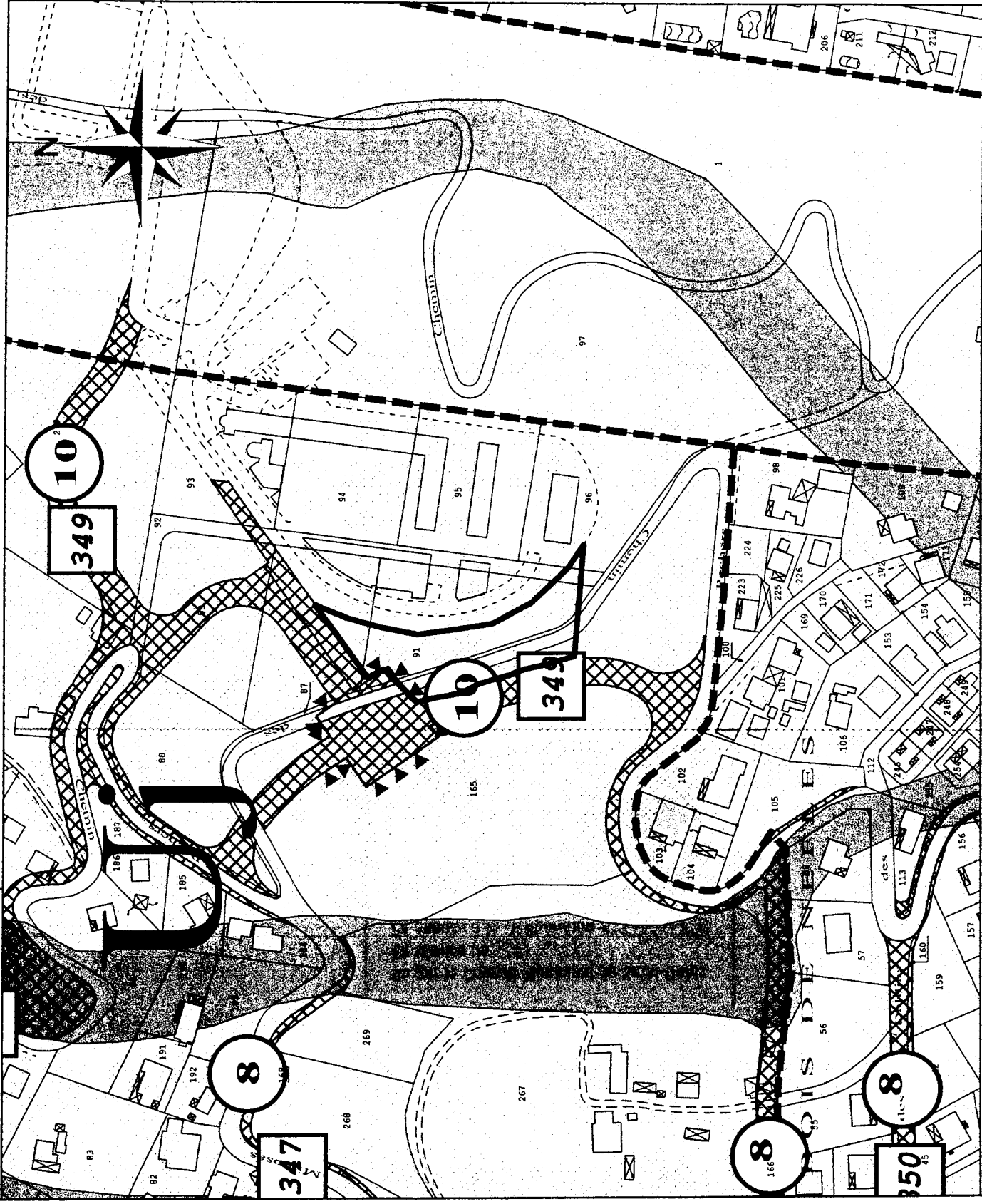
LE MAIRE

A Saint Denis le 23/02/05.

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspectrice

Valérie BAUBIL



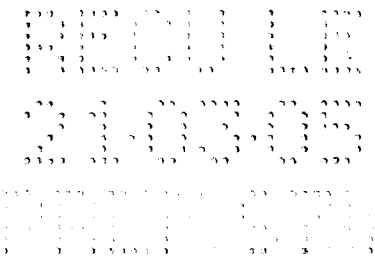
LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace p à conserver, modifier ou créer (Z.A.)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQUES
- Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.R.

- ZONES DE PRESCRIPTIONS**
 - Zone Iq
 - Zone Bi
 - Zone Igi
- ZONES D'INTERDICTION**
 - Zone Ri
 - Zone Rji
 - Zone Rli
- Zone R2 - Inconstructible** sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Zone d'études particulières** - voir documents annexés au projet du P.P.R.



N° 7307 V-R

**DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE LA REUNION
BRIGADE D'EVALUATION DOMANIALE**

Hôtel des Impôts de Saint Denis Ouest
1 Rue Champ Fleuri à Sainte Clotilde
BP 7014

97701 Saint Denis Cédex 9
Tel :02 62 48 69 31

AVIS DU DOMAINE

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SUR LA VALEUR VENALE

Références : N° dossier : 2005/411 V 258 Evaluateur : V. BAUBIL



VENTE AMIABLE

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
 - 2 Date de la consultation : 10/02/05 reçue le 15/02/05
 - 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : vente à SARL AEDIFICARE pour une opération de logements
 - 4 Propriétaire : Commune de ST DENIS
 - 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS
- Parcelles HH 87-91-92-96-165 p consistant en terrains nus de 4 200 m²
- 5a Urbanisme-Situation au plan d'aménagement-Zone de plan-C.O.S.-Servitudes_Etat du sous sol-Elements particuliers de plus value et de moins value-Voies et réseaux divers :
Au PLU Zone UJ aléa Bg (constructible)
- 7 Situation locative : libre
 - 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 268 800 €
 - 12 Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant 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

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 11/3/05
En annexe à la Délibération N° 05M-28

LE MAIRE



A Saint Denis le 23/02/05.

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, le Directeur Divisionnaire

André MERCADAL

LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U.

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace à conserver, modifier ou créer (Z.A.A.)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des P.P.P.
- Limites des PAS GEOMETRIQUES
- Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.P.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bt
- Zone Bgr

ZONES D'INTERDICTIONS

- Zone R1
- Zone R1i
- Zone R2

Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.P.

- Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.P.

