

**DELIBERATION N° 05/6-77
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 15 septembre 2005**

OBJET

CESSION DE TERRAINS

CP 304 (partie) / 1991 Route du Brûlé - Saint-François / M. et Mme LAURET Karl
HH 227 / 32 Chemin des Grenadiers - Bois-de-Nêfles / M. HOARAU Charles
HR 52 (partie) / 11 Allée des Primevères - Moufia / M. MACARTY Fabrice
HR 52 (partie) / 11 Allée des Primevères - Moufia / Melle AVANZINI Iris

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 05/6-77 présenté par le Député-Maire au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve la cession en pleine propriété des terrains communaux cités en objet, 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 **22 SEP. 2005**

Pour le Député-Maire absent
1er Adjoint



Jean-Jacques MOREL

CESSION DE TERRAINS

| REFERENCE CADASTRALE SUPERFICIE - SITUATION | ACQUEREUR | MOTIVATIONS | CONDITIONS PRINCIPALES DE CESSION |
|--|-----------------------------|--|---|
| CP 304 (partie) ex-CP 46 (partie) 1 687 m ² environ (dont 332 m ² environ constructibles) 1991 Route du Brûlé Saint-François 97400 Saint-Denis Zones AUh (332 m ²) et N (1 355 m ²) au PLU | M. et Mme LAURET Karl | <p>La parcelle CP 304 constituait le terrain d'assiette de l'Ecole Maternelle de Saint-François 9ème km, désaffectée depuis plusieurs années, et est contiguë à la propriété de M. Karl LAURET.</p> <p>Par mesure de sécurité (incendie), M. LAURET entretient le terrain communal en raison de la proximité de la végétation par rapport à son habitation.</p> <p>La partie constructible de la parcelle CP 304 n'étant pas exploitable, notamment ans le cadre de la RHI Brûlé/ Saint-François, et la Commune n'assurant pas l'entretien du terrain, il apparaît opportun dans le cadre d'une bonne gestion du patrimoine communal de céder environ 1 687 m² de la parcelle (partie pentue) à M. et Mme LAURET qui s'obligent, en contrepartie, à entretenir la partie du terrain classée en zone naturelle au PLU et à la conserver en espace vert.</p> <p>Le prix de vente est de 19 974,00 € et se décompose comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17 264,00 € pour la partie classée en zone AUh au PLU, soit 332 m² au prix de 52,00 €/m² (conforme au prix moyen des transactions observées sur le secteur) ; - 2 710,00 € pour la partie inconstructible du terrain classée en zone N au PLU, soit 2,00 €/m² conforme à la pratique de la Commune. <p>Sur le secteur, la Commune était propriétaire des parcelles aujourd'hui cadastrées section HH 227, 228, 236 et 237, pour une superficie d'environ 2 000 m², destinées à la réalisation d'une opération de logements aidés.</p> | <p>Les conditions de la vente sont :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Cession en pleine propriété ; 2 - Superficie de 1 687 m² environ ; 3 - Prix de 19 974,00 €, supérieur à l'avis des services du Domaine (VV 2005/411V0651 en date du 26.06.2005 fixant le prix du bien à 8 631,00 €) ; 4 - Condition suspensive à faire figurer dans l'acte de vente : obligation pour l'acquéreur d'entretenir et de conserver la partie du terrain classée en zone N au PLU en qualité d'espace vert. |
| HH 227 375 m ² environ (dont 130 m ² environ constructibles) 32 Chemin des Grenadiers Bois-de-Nèfles 97400 Sainte-Clotilde Zone-Um au PLU | M. HOARAU Charles | <p>Dans ce but, une superficie de 450 m² a été cédée à la SODIAC (parcelle HH 236 / confier la Délibération du 26.06.1998).</p> <p>Par ailleurs, environ 1 000 m² (deux fois 500 m²) ont été cédés à MM. ZILMIA Frédéric et Narcisse alors occupants de la Coulée Verte située à proximité (confier les Délibérations des 22.12.1997 et 26.06.2001).</p> <p>La parcelle HH 227 constitue donc un délaissé que M. HOARAU, propriétaire riverain, occupe sans autorisation.</p> <p>Au vu de l'inconstructibilité d'une grande partie du terrain, il apparaît donc opportun pour la Commune, dans le cadre d'une bonne gestion de son patrimoine, de le céder à cet occupant.</p> <p>Le prix de vente de 7 886,40 € est basé sur la valeur vénale du bien de 6 360,00 € majorée d'une indemnité de 1 526,40 € (6 % de la valeur vénale sur quatre ans) pour occupation de fait.</p> | <p>Les conditions de la vente sont :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Cession en pleine propriété ; 2 - Superficie de 375 m² environ ; 3 - Prix de 7 886,40 €, supérieur à l'avis des services du Domaine (VV 2005/411V0787 en date du 13.06.2005 fixant le prix de ce bien à 6 360,00 €). |

NB Les superficies sont données à titre indicatif. Celles-ci seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint-Denis, suite à l'établissement des documents d'arpentage.

CESSION DE TERRAINS

2 / 2


| REFERENCE CADASTRALE SUPERFICIE - SITUATION | ACQUEREUR | MOTIVATIONS | CONDITIONS PRINCIPALES DE CESSION |
|--|---------------------------|---|---|
| HR 52 (partie) 400 m ² environ constructibles 11 Allée des Primevères Moufia 97490 Sainte-Clotilde Zone Um au PLU | M. MACARTY Fabrice | La parcelle HR 52 a été acquise par la Commune, à l'amiable, en qualité d'espace vert de l'ex-Lotissement « TIC-TAC ». Toutefois, l'acte notarié daté du 06.07.1990, ne mentionne aucune obligation pour la Commune de maintenir cet espace à usage d'espace vert. Suite à la révision du Plan Local d'Urbanisme, la nouvelle association syndicale « Tic-Tac » a fait savoir à la Commune qu'elle entendait faire reconnaître ses droits sur cette parcelle qui aurait du être un espace commun au Lotissement. Ce bien faisant partie du domaine privé communal, la Commune a la possibilité aujourd'hui d'en disposer librement. Elle a donc proposé à l'association syndicale de lui céder ce bien à titre onéreux, laquelle a refusé l'offre de la Commune au profit de deux de ses membres : M. MACARTY Fabrice et Melle AVANZINI Iris (confer l'accord ci-annexé). Dans ces conditions, la parcelle HR 52 ne présentant pas d'intérêt en terme d'aménagement et de développement urbain pour la Commune, il apparaît opportun, dans le cadre d'une bonne gestion de son patrimoine, de céder ce bien selon le découpage suivant : - 400 m ² environ à M. MACARTY Fabrice, - 578 m ² environ à Melle AVANZINI Iris. | Les conditions de la vente sont : 1 - Cession en pleine propriété ; 2 - Superficie de 400 m ² environ ; 3 - Prix de 72.000,00 € (soit 180,00 €/m ²), conforme à l'avis des services du Domaine (VV 2005/411V1322 datée du 07.07.2005). |
| HR 52 (partie) 578 m ² environ constructibles 11 Allée des Primevères Moufia 97490 Sainte-Clotilde Zone Um au PLU | Melle AVANZINI Iris | | Les conditions de la vente sont : 1 - Cession en pleine propriété ; 2 - Superficie de 578 m ² environ ; 3 - Prix de 104.040,00 € (soit 180,00 €/m ²), conforme à l'avis des services du Domaine (VV 2005/411V1322 datée du 07.07.2005). |

NB Les superficies sont données à titre indicatif. Celles-ci seront précisées ultérieurement par le Bureau du Plan de la Commune de Saint-Denis, suite à l'établissement des documents d'arpentage.

par le Conseil Municipal de Saint-Denis
séance du 15/09/05
annexe à la Délibération N° 05/077

LE MAIRE

Jean-Jacques MOREL
1^{er} Adjoint





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

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 : 2005/411 V 0651 Evalueur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : Demande du 31/03/05 reçue le 12/04

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : cession à M. LAURET Karl, riverain

4 Propriétaire Commune de ST DENIS

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

Parcelle cadastrée CP 304 p consistant en un terrain de 1 687 m² en nature de friches sis route du Brûlé à St François.

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 Auh pour 332 m² et N pour 1 355 m², au PPR zone Bg pour 332 m² et zone R1 pour 1 355 m²

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 8 631 €

8 630 € pour la partie constructible soit 332 m²

1 € pour la partie inconstructible soit 1 355 m², à la condition d'entretenir le terrain et le conserver en espace vert (à mentionner dans l'acte).

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 15/05/05
En annexe à la Délibération N° 05/16-77

LE MAIRE

A Saint Denis le 26/06/05

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspectrice
Valérie BAUBIL

Jean-Jacques MOREL
1^{er} Adjoint

MINISTRE DE L'ÉCONOMIE
FINANCES ET DE L'INDUSTRIE



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 Bg
- Zone Bi
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone Ri
- Zone Rii
- Zone Rit
- 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 0785 / Evaluateur : V. BAUBIL

VENTE AMIABLE

1 Service consultant : Commune de ST DENIS

2 Date de la consultation : Demande du 15/04/05 reçue le 26/04

3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : cession à l'occupant M. HOARAU Charles

4 Propriétaire : Commune de ST DENIS

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

Parcelle HH 227 consistant en un terrain nu de 375 m² aménagé en espace vert sis 32, chemin des Grenadiers, Bois de Nèfles.

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 Um, Bg sur 130 m² et R1 sur 245 m² au PPR.

7 Situation locative : libre

9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 6 360 €

12 Observations particulières : valeur applicable dans la mesure où le terrain reste aménagé en espace vert.

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 15/9/05
En annexe à la Délibération N° 05/10-77

LE MAIRE

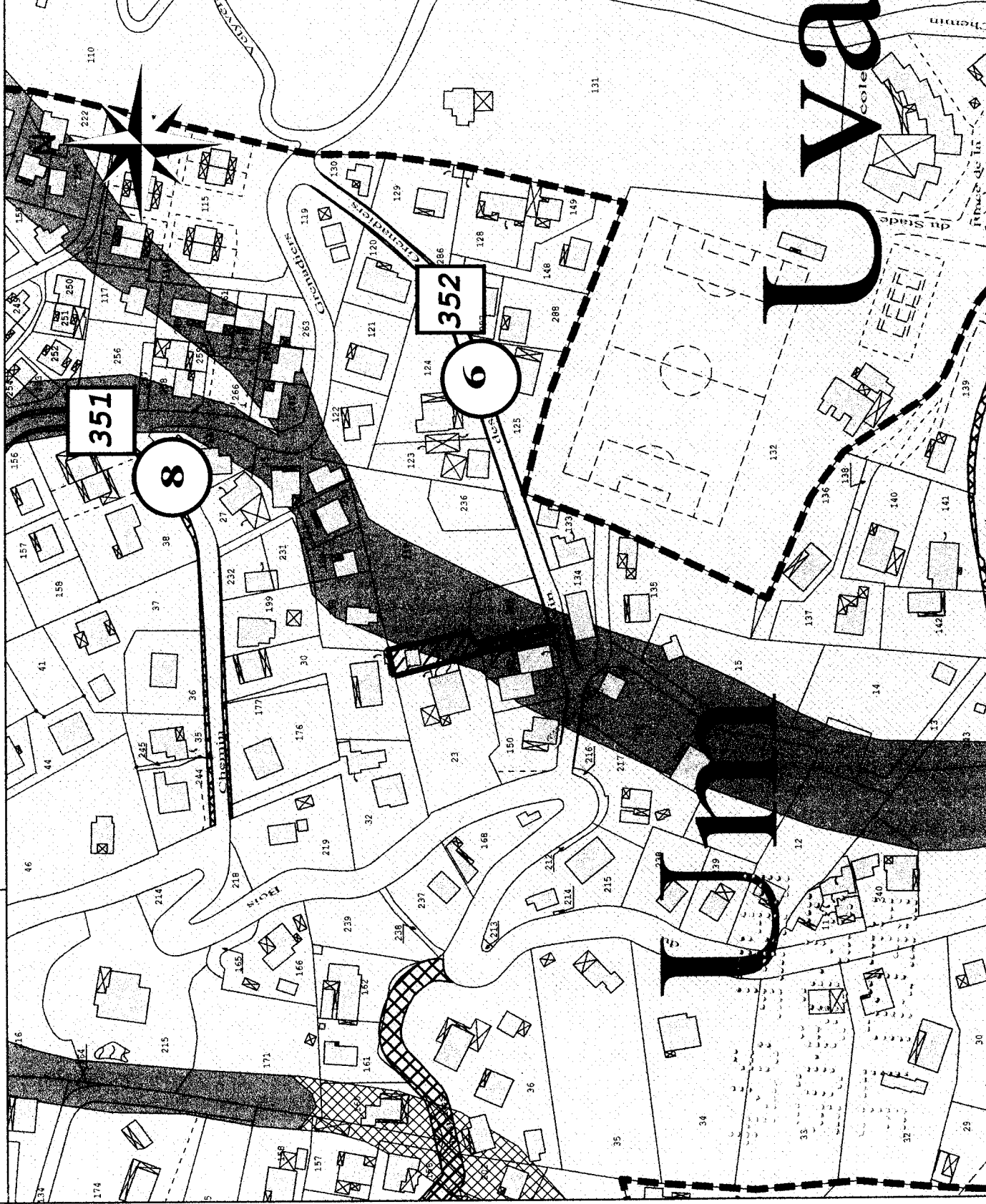


A Saint Denis le 13/06/05

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspectrice
Valérie BAUBIL

MINISTRE DE L'ECONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

Jean-Jacques MOREL
1^{er} Adjoint



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 Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone Ri
- Zone Rii
- Zone Rit
- 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° 7300 NR

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
Réception sur rendez-vous

AVIS SUR LE PRIX OU LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

Références : N° dossier : 2005/411 V 1322 Evalueur : V. BAUBIL

- 1 Service consultant : Commune de ST DENIS
- 2 Date de la consultation : Demande du 28/06/05
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : non précisée
- 4 Propriétaire présumé : Commune de ST DENIS
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :
Commune de : ST DENIS
Parcelle cadastrée HR 52 consistant en un terrain nu de 990 m² sis 11, allée des Primevères à Moufia.
- 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 UD
- 6 Origine de propriété : indéterminée
- 7 Situation locative : libre
- 9 Détermination de la valeur vénale actuelle : 178 200 € soit 180 €/m² pour un terrain non enclavé
- 12 Observations particulières :
L'évaluation demandée, n'étant prévue par aucun texte législatif ou réglementaire, est effectuée à titre officieux .

A Saint Denis le 07/07/2005

Le Directeur des Services Fiscaux
par délégation, l'Inspectrice

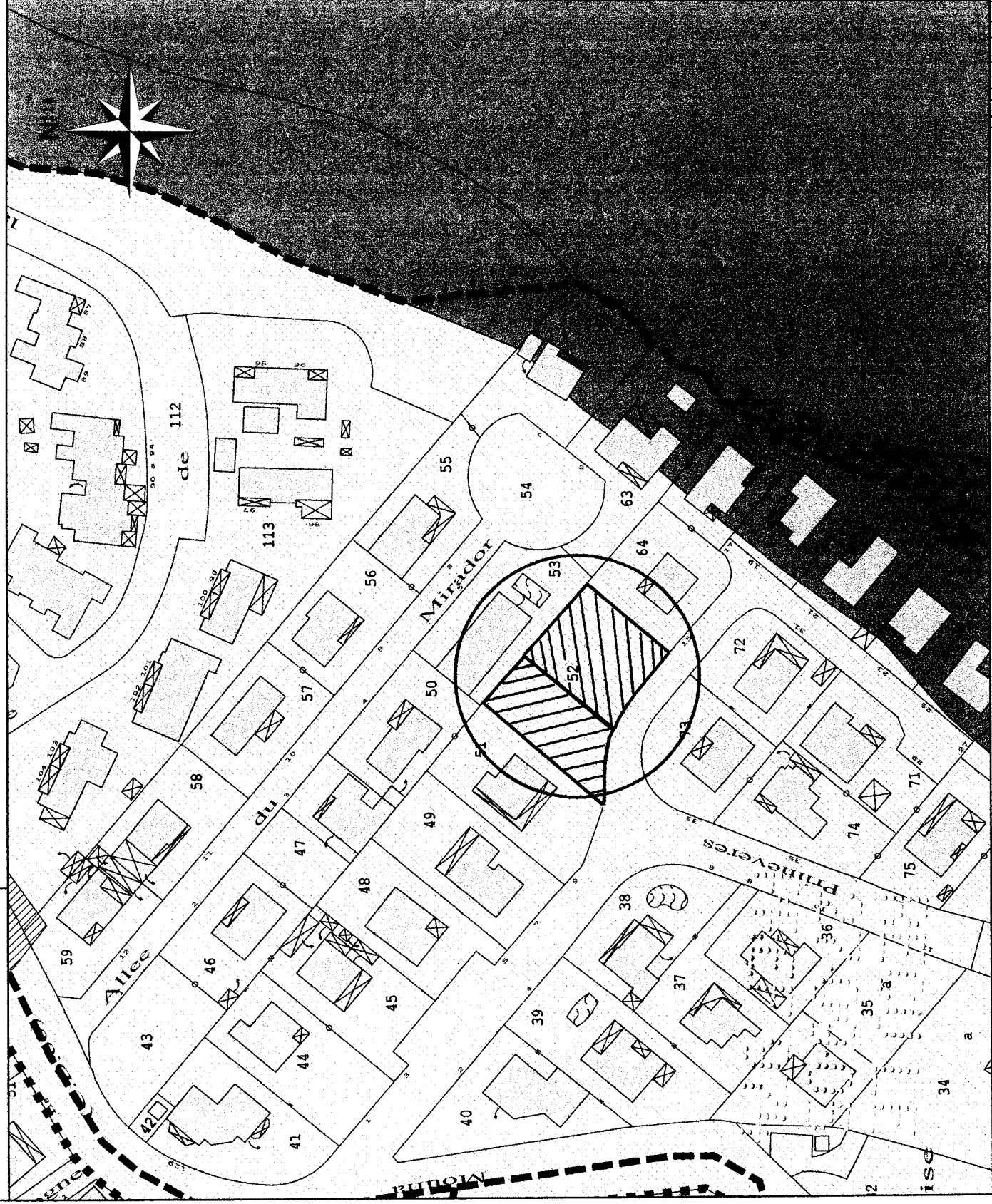
Valérie BAUBIL

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 15/9/05
En annexe à la Délibération N° 05/1677

LE MAIRE



Jean-Jacques MOREL
1^{er} Adjoint



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.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 Bg
- Zone Bi
- Zone Bgi

ZONES D'INTERDICTION

- Zone Ri
- Zone Rii
- Zone Rit
- 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.