

APPEL À PROJETS CESSION EQUIPEMENT À DOS D'ÂNE LA POSSESSION



Date et heure limites de remise des propositions :
14 août 2018 - 12h

1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIF DE L'APPEL A PROJETS

Le TCO recherche, au travers du lancement du présent appel à projets, un acquéreur de son ensemble immobilier avec espace aquatique à Dos D'Ane, La Possession.

Le TCO, à travers cette procédure souhaite répondre aux objectifs suivants :

- équilibrer le développement du territoire en valorisant les Hauts par l'implantation d'un équipement structurant ;
- développer un projet autour d'un positionnement et un concept lisible et fort ;
- faire appel à et miser sur le dynamisme et le savoir-faire d'opérateurs privés et leur capacité d'investissement et d'exploitation.

Le présent document constitue le règlement de l'appel à projets : il fait état des objectifs de l'appel à projets et fournit des informations juridiques, administratives et techniques.

La présente procédure n'est pas une procédure de marché public. Il s'agit d'une consultation ouverte ciblant les candidats présentant de solides garanties.

2. SITE PROPOSE

Situé aux portes d'entrée de grands sites touristiques naturels (Mafate, Cap Noir, Roche écrivain) et à proximité de nombreux départs de sentiers de randonnée, le Bourg de Dos d'Ane, à la Possession a été identifié, au même titre que la Petite France, comme « Porte de Parc » (plus de 90 000 touristes chaque année et 10 000 passages de marcheurs sont enregistrés par an à Dos d'Âne).

Les Portes et chemins de découverte du Parc se situent dans des communes disposant d'un bourg à vocation touristique à découvrir, situé sur un itinéraire d'intérêt patrimonial (paysager, naturel culturel), en l'occurrence pour Dos d'Ane, l'accès à Mafate, site touristique d'intérêt majeur à notoriété internationale.

Cet ensemble s'étend sur une surface de 3,2 ha. Les bâtiments érigés sont dispersés en quatre entités sur pilotis. Les constructions, d'excellente qualité architecturale et esthétique s'intègrent dans le paysage rural grâce aux matériaux durables et chaleureux (toitures en zinc et habillage des façades en bois).

A. Localisation du site

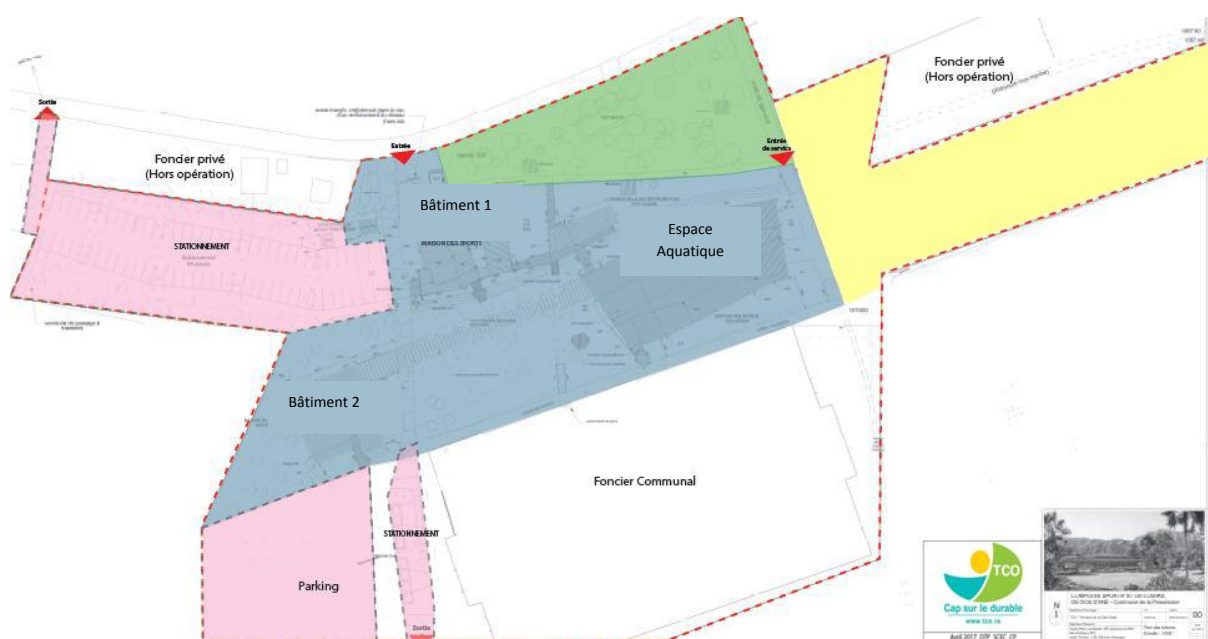
Dos d'Ane – La Possession





B. Description des équipements

Répartition des surfaces et équipements



- Bâtiment 1 (230 m²) : composé de deux modules
- Bâtiment 2 (300m²) : une grande salle modulable
- Bâtiment 3 (40 m²) : de type caravelle avec terrasse couverte
- L'espace aquatique (900m²) : composé d'un bassin d'apprentissage (75 m²), un bassin ludique (88 m²) avec des jets d'eau, bain bouillonnant et un espace bien-être
- Des espaces extérieurs constructibles (1,8 Ha)
- Deux parkings (capacité totale d'environ 80 places)

Le site proposé se trouve à 30 min du littoral, à mi-chemin entre zone chaude et zone fraîche, offrant un rapide dépaysement et s'ouvrant sur de multiples accès aux sites de « pleine nature » incontournables de la Réunion.

Implanté dans le cadre calme et exceptionnel de Dos d'Âne, ce bourg rappelle un paysage de cirque, typique du « village des hauts ».

4. MODALITES DE CESSION

A. Proposition d'un prix

Le candidat proposera dans son dossier un prix d'acquisition net vendeur correspondant à la valeur vénale du bien à la remise des offres.

A titre indicatif, l'estimation de l'ensemble réalisée par la Direction immobilière de l'Etat (ex France Domaine) est jointe en annexe.

B. Modalités financières

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte authentique, outre le prix, toutes les taxes et tous frais notariés inhérents à la vente. Il fera son affaire personnelle des éventuels frais de géomètre et d'architecte, des honoraires de ses conseils et autres frais éventuels.

En cas de désistement, l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'aucun remboursement.

5. VISITE SUR SITE

Les candidats intéressés par une visite des lieux devront en informer le TCO, contacts mail Sandra Aroumougom, sandra.aroumougom@tco.re au 02 62 32 12 12.

6. CONTENU DES DOSSIERS REMIS AUX CANDIDATS

Ce dossier est constitué par :

- le présent règlement de l'appel à projets
- les annexes:
 - o Localisation du site et Cartographies de PPR (Plan de Prévention des Risques) (Annexe 1)
 - o Règlement PLU - zone UTa et Ud (Annexe 2)
 - o Évaluation domaniale réalisée par les services de France Domaine (Annexe 3)

Le cahier des charges de l'appel à projets est téléchargeable sur le site www.tco.re (rubrique « Appels à projets » dans le menu « Compétences & Projets »).

La publicité est assurée par :

- La publication dans la presse locale ;
- Le site internet et réseaux sociaux du TCO.

8. REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

A. Modalités de remise des dossiers de candidature

Les plis contenant les candidatures seront :

- remis en trois exemplaires papier, avec un support électronique (CD ou clé USB) dans une enveloppe cachetée et marquée : « Confidentiel, ne pas ouvrir, Appel à projet Équipement de loisirs de Dos d'Ane, Direction Économie et Promotion du Territoire, TCO » contre récépissé au service et à l'adresse ci-dessous précisée aux horaires d'ouverture au public :

TCO, 1 Rue Eliard Laude, BP 50049, 97822 Le Port Cedex, Ile de la Réunion, Contact : Joëlle Sevingue ou Sandra Aroumougom

- ou remis par voie électronique (format *.pdf, *.doc, *.xls) à l'adresse mail suivante :

marche@tco.re

B. Date limite de réception des candidatures

Les candidatures devront parvenir avant le 14 août à 12h (heure locale).

C. Durée de validité des offres

Les offres doivent être valables pendant une période de 180 jours à compter de la date limite de remise des offres fixée au présent cahier des charges.

9. CONTENU DES DOSSIERS A REMETTRE PAR LES CANDIDATS

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés.

Tous les éléments financiers seront exprimés en Euros, et toutes taxes comprises.

Le dossier de candidature comprendra, dans des dossiers séparés, les pièces suivantes :

A. La présentation du candidat ou du groupement, comprenant au minimum

- le nom, le prénom et la fonction du candidat
- le numéro de téléphone et de télécopie, l'adresse Email, l'adresse

- la raison sociale, la forme juridique, le siège social du ou des société(s) /groupement (copie de carte d'identité ou du K bis ou des Statuts, curriculum vitae)
- la présentation de l'activité du candidat ou des membres du groupement, notamment la présentation de l'équipe et de leurs compétences et références
- les effectifs de la structure (nombre total de salariés) dans le cas d'une personne morale
- le compte de résultat et bilan des trois dernières années ou revenus des trois dernières années pour les personnes physiques

B. Une présentation du projet comprenant

Dossier descriptif de l'activité envisagée et son fonctionnement :

- le descriptif détaillé du projet (concept, ambiance, positionnement, proposition de nom pour le site, équipements, surface par affectation ...)
- la description détaillée des services proposés
- tout élément permettant d'apprécier la qualité du projet (décoration, aménagement intérieur...)
- la présentation des investisseurs et gestionnaires de la structure
- une présentation des clientèles visées, des potentialités et des contraintes du site au regard de l'activité envisagée
- les principes de fonctionnement et les modalités de gestion envisagées, effectifs et types d'emplois prévus
- la démarche de commercialisation (tarifs, communication, publicité, partenariats etc.)

Dossier économique et financier :

- le montage juridique (nom des structures d'investissement et d'exploitation)
- le compte d'exploitation et bilan prévisionnel sur 3 ans
- la liste détaillée et le montant des équipements à réaliser
- le plan de financement (autofinancement, emprunts, subventions, défiscalisation etc.)
- le nombre envisagé de création d'emplois et évolution
- une offre d'acquisition ferme pour l'ensemble de l'équipement.

Un phasage / calendrier :

- Planning prévisionnel d'ouverture réaliste du projet

Le candidat reste libre d'ajouter à son offre toute pièce qu'il juge nécessaire à une meilleure compréhension du projet proposé.

10. CRITERES DE SELECTION ET D'ANALYSE DES CANDIDATURES

- Critère de sélection :

Les dossiers devront impérativement être complets. En cas de dossier incomplet, le candidat sera invité à produire les pièces manquantes sous 5 jours. En l'absence de compléments, le dossier ne sera pas examiné.

- Critères d'analyse :

Les candidatures non conformes aux exigences du dossier de règlement d'appels à projets seront éliminées.

Chaque candidature sera étudiée selon les critères suivants :

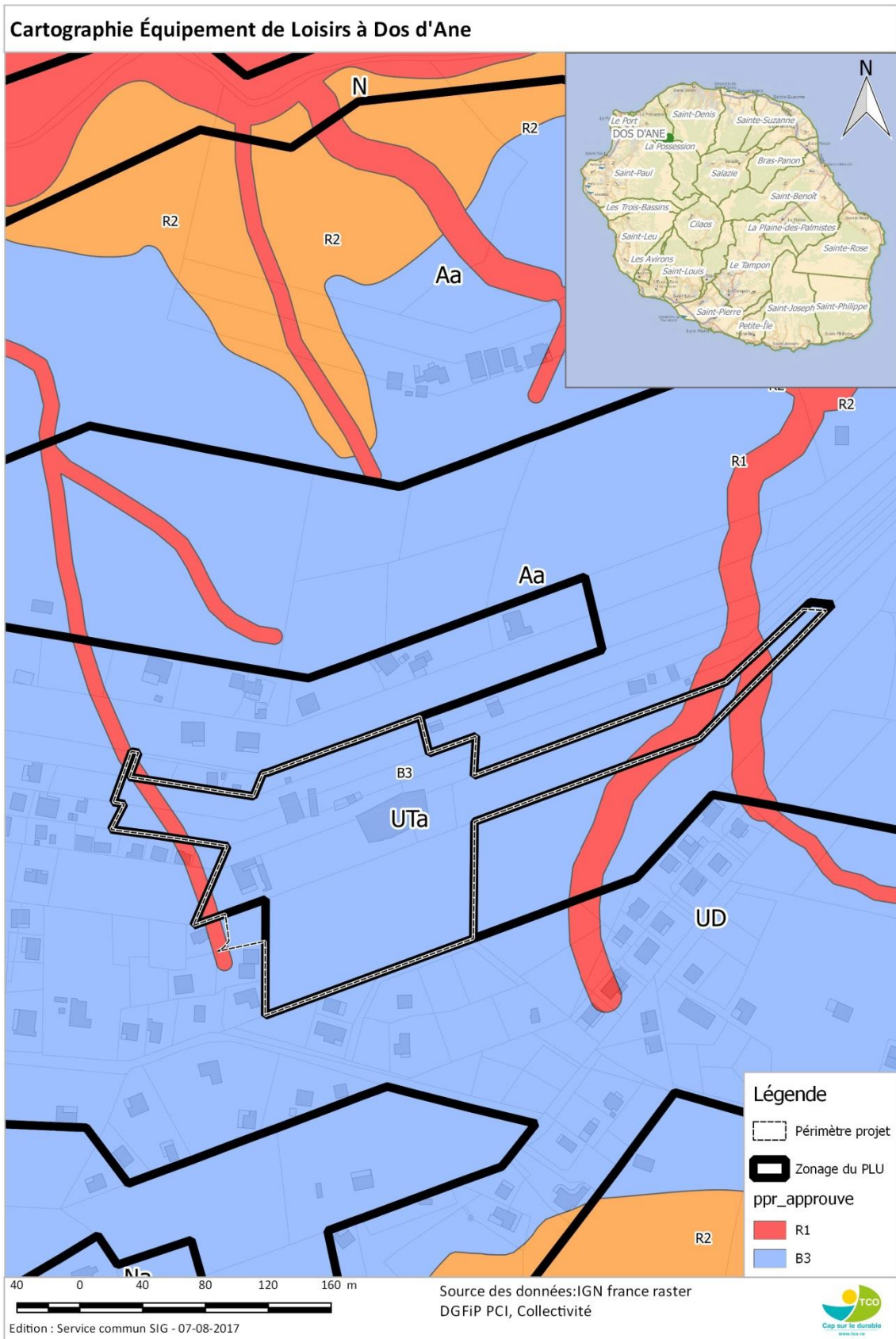
- Nature et pertinence du projet : 20 %
 - Concept général du projet,
 - Prestations et services offerts à la clientèle,
 - Impact du projet sur le développement de l'activité de la zone,
 - Adéquation du projet avec un marché.

- Compétences et références dans le domaine d'activité proposé : 30 %

- Financier : 50 %
 - Montage juridique et financier du projet,
 - Prix ferme proposé
 - Éléments généraux et prévisionnel d'activité, rentabilité attendue,
 - Garantie financière,
 - Capacité du candidat à mettre en œuvre le projet et à en assurer sa pérennité.

Si le TCO est intéressé par une ou plusieurs candidatures, il sera amené à contacter le ou les candidats pour présenter son / leur projet lors d'une audition et éventuellement affiner certains points de son / leur dossier.

Au cas où le TCO serait amené à ne pas donner suite à une candidature, aucune indemnité, aucun remboursement, ne pourra être réclamé par son auteur, au titre des frais et charges engagés par lui pour remettre une candidature.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies et chemins non carrossables, doivent être à une distance maximale de 50 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement non collectif avec épuration par le sol, conforme à la réglementation, est admis et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

En cas d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour être constructible, un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 600m². Cette superficie peut être ramenée à 400m², si le pétitionnaire prouve, sur la base d'une étude de sol, l'aptitude de son terrain à recevoir un système d'assainissement non collectif avec épuration par le sol, conforme à la réglementation.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

6.2 - Règle

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées sur une seule des deux limites séparatives à condition que la profondeur de la construction n'excède pas 15 mètres

Si une construction est implantée en retrait des limites séparatives, la marge d'isolement doit respecter un prospect $L=H/2$ (*) avec un minimum de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit respecter un prospect $L=(H+h)/2$ (*) avec un minimum de 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

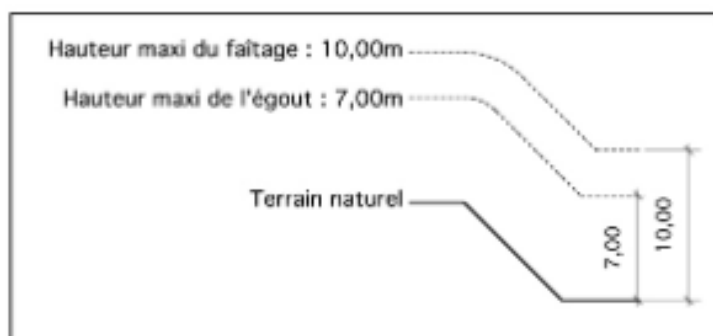
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

(*) L : Distance de la construction par rapport à la limite séparative
H : Hauteur de la construction mesurée à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit
(*) L : Distance de la construction par rapport à la limite séparative
H et h : Hauteurs des constructions mesurées à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit

L'emprise au sol des dépendances ne doit pas excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée dans un plan parallèle au terrain naturel (cf croquis), est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas de toitures en pentes, les combles peuvent être aménagés. Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle de hauteur.



La hauteur maximale des bâtiment annexes et dépendances est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Sont interdits

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, ainsi que les rythmes de façade horizontaux et les grandes surfaces vitrées,
- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures,
-
- l'emploi de la couleur blanche pour les toitures,
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

11.2 - Les clôtures

Les clôtures sur voie doivent respecter la symétrie de la construction et être constituées :

- soit de haies vives, doublées ou non de grilles posées sur un mur-bahut de 0,60 mètre de hauteur (variable de 0,30 à 0,90 mètre pour les terrains en pente). Les grilles doivent avoir une hauteur maximale de 1,40 mètre.

- soit de murs enduits de profil traditionnel (couverts en demi lune), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une épaisseur minimale de 0,40 mètre.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelques moyens que ce soit qu'à une distance de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00 mètres,
- largeur minimale : 2,50 mètres.

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements.

12.2 - Normes de stationnement

Cf. dispositions générales du présent règlement.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 100 mètres, soit dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,
- en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert et doivent être perméables.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics.

ZONE UT

Cette zone correspond aux secteurs d'équipements touristiques et de loisirs. Ces équipements ont une vocation d'animation et de mise en valeur d'espaces naturels : le front de mer, un secteur sur Ravine à Malheur et dans la ravine des Lataniers.

Outre les prescriptions spécifiques décrites ci-dessous, la zone est également soumise aux dispositions générales du titre précédent.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
2. Les terrains de camping et de caravanning.
3. Les constructions et installations à usage agricole.
4. Les aires naturelles de camping.
5. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
6. L'ouverture de carrières.
7. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles prévues à l'article UT2.
8. Les constructions à usage industriel.
9. Les constructions à usage de bureaux et de services.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées.

ARTICLE UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre

l'incendie, les services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

ARTICLE UT 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être reliée à un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de celui-ci, un système d'assainissement non collectif avec épuration par le sol, conforme à la réglementation, est admis et sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises dans le regroupement des exutoires pour permettre le raccordement aux éventuels réseaux futurs.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées autorisées est soumise à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Les conditions et les modalités de raccordement au réseau public doivent être conformes aux dispositions en vigueur (Cf. annexes sanitaires).

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

4.4 - Electricité - Télécommunication

Toute construction ou installation nouvelle doit être préférentiellement raccordée en souterrain depuis le domaine public. Le raccordement souterrain est obligatoire quand le réseau public est lui même enterré.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

6.2 - Règle

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 4 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 3 mètres. Aucun point du bâtiment ne doit faire saillie sur la marge d'isolement ainsi déterminée.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à 6 mètres au faîtage.

Les équipements publics de superstructures dont les caractéristiques techniques l'imposent peuvent être exemptés de cette règle.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Sont interdits

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles, ainsi que les rythmes de façade horizontaux et les grandes surfaces vitrées,

- les imitations artificielles de matériaux naturels,
- les climatiseurs, chauffe-eau solaires, panneaux photovoltaïques, antennes paraboliques insuffisamment intégrés dans la conception des façades ou toitures,
-
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être enduits.

11.2 - Les clôtures

Les clôtures sur voie doivent respecter la symétrie de la construction et être constituées :

- soit de haies vives, doublées ou non de grilles posées sur un mur-bahut de 0,60 mètre de hauteur (variable de 0,30 à 0,90 mètre pour les terrains en pente). Les grilles doivent avoir une hauteur maximale de 1,40 mètre.
- soit de murs enduits de profil traditionnel (couverts en demi lune), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et d'une épaisseur minimale de 0,40 mètre.

Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelques moyens que ce soit qu'à une distance de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimensions des places

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- longueur minimale : 5,00 mètres,
- largeur minimale : 2,50 mètres.

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m² par place, y compris les dégagements.

12.2 - Normes de stationnement

Cf. dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UT 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Au moins 25% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert.

Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doivent être perméables. Le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à rester perméable.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXE 3 : ESTIMATION VALEUR VENALE



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA REUNION
MISSIONS DOMANIALES
7 Avenue André Malraux CS 21015
97 744 SAINT DENIS Messag CEDEX 9

N° 7307

ESTIMATION VALEUR VENALE Projet de cession

Pour nous joindre :

Références : N° dossier : 2018-408V0331
Affaire suivie par : JP DARTY
Téléphone : 02 62 94 05 82
Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

- 1 Service consultant : TCO
- 2 Date de la consultation : Demande du 26/01/2018
- 3 Opération soumise au contrôle (objet et but) : Pôle loisirs du Dos D'Ane
- 4 Propriétaire présumé : TCO
- 5 Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération : Pôle Loisirs composé d'un espace aquatique, de deux bâtiments, d'une « rondavelle » et des terrains nus situés à Dos D'Ane sur les parcelles cadastrées AX 271 ; 56... et AY 250
Commune de La Possession
- 5a Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous sol - Eléments particuliers de plus value et de moins value - Voies et réseaux divers :
Au P.O.S. / P.L.U. : UD (parcelles AX 311 ; 374 et AY 237 et 250 valeur vénale : 370 000 €) et Uta (les autres parcelles d'une valeur vénale de : 1 364 000 €)
Au P.P.R. :
- 7 Situation locative :
- 9 VALEUR VENALE
- | | |
|--|---------------|
| 8 447 000 € : Espace aquatique | 2 719 000 € |
| Bâtiment 1 « MDS » | 723 000 € |
| Bâtiment 2 « MDD » | 851 000 € |
| Rondavelle | 171 000 € |
| Espaces Aménagés | 1 908 000 € |
| Terrains nus (370 000 € + 1 705 000 €) | = 2 075 000 € |

10 Observations particulières : La valeur vénale des composants bâtis y compris les espaces aménagés correspond à leur prix de revient communiqué par le TCO dans l'état où ils seraient susceptibles d'être cédés. (C.F. ci-joint : le tableau récapitulatif du prix de revient produit par le TCO).

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.

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 REUNION.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

A Saint-Denis, le 12 avril 2018
Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de La
REUNION
Le Responsable de la cellule Domaniale
Olivier BINEZ APF/A

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS