



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 29 JUIN 2023

DELIBERATION N° 12 /29062023

OBJET : OPERATION SAINT-LEU OCEAN : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS ISSUS DE L'OPERATION DE LA SCCV LES ECUMES (48 logements)

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	25
Procurations	09
Votants	34
Abstentions	00

NOTA : Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le :

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi vingt-neuf juin, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Monsieur Bruno DOMEN (Maire).

Étaient présents : M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint), Mme BERNON Nadège (2^{ème} Adjointe), Mme PLANESSE Nadine (5^{ème} Adjointe), M. BADAT Rahfick (6^{ème} Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7^{ème} Adjointe), M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Annick, M. ZETTOR Josian, M. LEAR Elie, Mme FERARD Sylvie, M. LAURET Bruno, M. FELICITE Roland, Mme VEMINARDI Mylène, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle, M. VIRAMA Stéphane, Mme SINAPAYEL Marie Josée, Mme VION Marie-Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, Conseillers municipaux.

Étaient représentés : Mme DALLY Brigitte (3^{ème} Adjointe), *procuration* à M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), *procuration* à M. GUINET Pierre (1^{er} Adjoint), Mme ANAMALE Marie Claude (9^{ème} Adjointe), *procuration* à M. RENE David (Conseiller), Mme DOMPY Brigitte (Conseillère), *procuration* à Mme BARBIN Suzelle (Conseillère), M. ELLIN Fabrice (Conseiller), *procuration* à M. DOMEN Bruno (Maire), Mme SORET Pascaline (Conseillère), *procuration* à Mme ZITTE Nicolette (Conseillère), M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, *procuration* à M. ZETTOR Josian (Conseiller), M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration* à M. LAURET Bruno (Conseiller), M. HODGI Claudio (Conseiller), *procuration* à M. LEAR Elie (Conseiller).

Absents : Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère), M. ABAR Dominique (Conseiller), M. MULQUIN Christophe (Conseiller).

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil. M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint) a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et quinze minutes.

DELIBERATION N°12/2906/2023**OPERATION SAINT-LEU OCEAN : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIES ET ESPACES COMMUNS ISSUS DE L'OPERATION DE LA SCCV LES ECUMES (48 logements)***Direction Aménagement et Développement / Aménagement***Le Maire expose :**

Il est rappelé à l'Assemblée que l'opération Saint-Leu Océan répond à la volonté de la Ville de proposer sur son territoire une offre diversifiée de logements, de services, de commerces et d'équipements publics adaptés aux besoins, dans un objectif de mixité sociale, d'attractivité, de qualité de cadre de vie et de respect de l'environnement. Le périmètre, les objectifs et le programme du projet Saint Leu Océan ont été validés lors de la séance du 16 juin 2016.

La Commune ne disposant pas de moyens humains, techniques et financiers pour réaliser en régie une opération d'aménagement d'une telle ampleur, le Conseil Municipal, réuni le 22 août 2016, a décidé de confier la réalisation de cette opération à des aménageurs dans le cadre :

- De deux appels à projets pour la cession immobilière avec charges d'intérêt général de deux macro-lots du projet ;
- D'une procédure de concession d'aménagement sur le reste du périmètre, en vertu de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme.

La bonne réalisation de cette opération d'aménagement nécessite la réalisation d'un rond point d'entrée situé sur la parcelle cadastrée AV 1715, sise 79 Route Nationale 1 à SAINT LEU, d'une contenance de 5 374 m² non-comprise dans le périmètre de l'opération Saint-Leu Océan.

A ce titre, il doit être précisé aux membres du Conseil que Monsieur FOURNIER, gérant de la société COLLINE GROUPE, bénéficie d'un compromis de vente qui lui a été consenti les 27 mai et 12 juillet 2016 par l'ensemble des coindivisaires propriétaires portant sur la parcelle AV 1715. La signature de cet acte a été consentie moyennant le prix de 1 900 000 euros et conclue sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Son bienfondé et sa base légale ont été confirmés par un arrêt de la chambre civile du 9 juillet 2019 rendue par la Cour d'Appel de Saint-Denis de la Réunion (n°18/00879). Monsieur FOURNIER doit désormais finaliser l'acquisition de ces terrains.

Il a ainsi déposé plusieurs permis de construire sur l'intégralité de la parcelle AV 1715.

Durant le premier semestre de l'année 2022, Monsieur FOURNIER a exposé à la Collectivité qu'il envisageait de réduire notablement l'emprise de son projet sur la parcelle AV 1715, de sorte que celle-ci serait décomposée en deux parties représentées sur le plan inséré dans le projet de protocole en annexe de la présente délibération.

Cette société, par l'intermédiaire de la SCCV LES ECUMES, a ainsi déposé un nouveau permis valant division sous le numéro PC 974413 23 le 02 mai 2023.

Le projet se situerait désormais sur une portion plus réduite de la parcelle AV 1715 et plus précisément sur les terrains issus des divisions 2 et 4 du permis précité et pour partie sur la division 3 (réalisation des équipements communs sur environ 100 m²) ainsi que matérialisé sur le plan en annexe de la convention.

Les terrains restants issus des divisions 1 (environ 1645 m²) et 3 (pour partie, environ 188 m²) seraient cédées à la commune.

Après achat par la Collectivité, la partie restante de la division n°3, d'une contenance cette fois d'environ 100 m², aurait vocation à être rétrocédée à l'euro symbolique, dans le foncier communal, conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, qui prévoient les conditions dans lesquelles les équipements communs du futur projet seront transférés dans le domaine public de la Commune, une fois les travaux achevés du permis valant division.

Une convention de rétrocession des équipements communs doit ainsi

La maîtrise de cette connexion viaire par la COMMUNE DE SAINT-LEU entre la rue des PITAYAS et le macro-lot n°1 serait un atout pour la poursuite des négociations avec la SCCV Amélie désignée comme acquéreur en séance du conseil municipal le 31 janvier 2017 à la suite de l'appel à projet de résidences personnes âgées et services et/ou résidences hôtelières initié par la Ville. De manière plus globale, cette voirie permettra le bon fonctionnement du projet d'aménagement Saint-Leu Océan.

La présente convention a ainsi pour objet, d'une part, de déterminer conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, les conditions dans lesquelles les équipements communs du futur projet de la SCCV LES ECUMES seront transférés dans le domaine public de la Commune de SAINT-LEU, une fois les travaux achevés.

Dès lors, l'espace public du projet défini dans le document graphique est destiné, à terme, à être ouvert à la circulation publique (chaussées, espace verts et trottoirs).

De même, l'aire de présentation des ordures ménagères, les réseaux d'assainissement Eaux usées, Eaux pluviales, éclairage public et les autres réseaux des concessionnaires réalisés sous voirie seront affectés au domaine public communal.

Les représentants de la Ville participeront en accord avec l'aménageur à toutes réunions afin de suivre et contrôler la qualité des travaux réalisés sur les équipements et ouvrages transférés.

Le transfert définitif sera acté après notamment :

- Signature du PV d'acceptation des Ouvrages en vue de leur intégration au domaine public routier ;
- Obtention de tous les documents sur les ouvrages réalisés ;
- Signature de l'acte de vente des ouvrages au prix de l'euro symbolique, après approbation de l'acquisition et du classement dans le domaine public par le Conseil municipal de la Ville de SAINT-LEU

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** le Maire ou l'élu délégué à signer la convention de rétrocession des voies et espaces communs issus de l'opération de la SCCV LES ECUMES ;
- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- **AUTORISE** le Maire ou l'élu délégué à signer la convention de rétrocession des voies et espaces communs issus de l'opération de la SCCV LES ECUMES
- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e) à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire

Pour extrait certifié conforme,

Saint-Leu, le 05 JUIL. 2023
Le Président de séance,


Bruno BOMEN

