



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 11 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi onze du mois de mars à dix-huit heures et cinquante-cinq minutes les membres du conseil municipal, dûment convoqués le mardi 05 mars 2024 se sont réunis dans la salle des délibérations de l'hôtel de Ville, sous la présidence de Gabrielle LOUIS-CARABIN, Maire.

Etaient présents : MM. Gabrielle LOUIS-CARABIN, Jean ANZALA, Betty ARMOUGOM, Pierre PORLON, Marie- Michelle HILDEBERT, Marcelin CHINGAN, Michel SURET, Rose-Marie LOQUES, Bernard SAINT-JULIEN, Elsa SUARES, Thierry FULBERT, Patrick PELAGE, Joseph HILL, Grégory MANICOM, Alina GORDON, Marie-Joël TAVARS, Rosette GRADEL, Sandra SERMANSON, Daniel DULAC, Annick CARMONT, Seetha DOULAYRAM, Pinchard DEROS, Ingrid FOSTIN, Yvane RHINAN.

Etaient représentés : MM. Sylvia SERMANSON (Marcelin CHINGAN), Evelyne CLOTILDE (Pierre PORLON), Nadia OUJAGIR (Jean ANZALA), Gina THOMAR (Rosette GRADEL), José OUANA (Elsa SUARES), Justine BENIN (Pinchard DEROS), Hermann SAINT-JULIEN (Ingrid FOSTIN).

Etaient absents excusés : MM. Marie-Alice RUSCADE, Bernard RAYAPIN.

Etaient absents : MM. Jacques RAMAYE, Jérôme CHOUNI.

Membres en exercice :	Membres présents :	Membres Représentés :	Absents Excusés :	Absents :
35	24	7	02	02

Le quorum étant atteint, vingt-quatre (24) Conseillers étant présents, sept (7) représentés, deux (02) absents excusés et deux (2) absents ; le Maire Gabrielle LOUIS-CARABIN, déclare la séance ouverte.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales Monsieur Patrick PELAGE est désigné pour assurer le Secrétariat de séance.

*Déclaration d'Utilité Publique des parcelles AL 550, 551 et 1727 :
Portage de l'opération par l'Etablissement Public Foncier
Guadeloupe Saint-Martin « Terres Caraïbes »*

3/DCM2024/29

*Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme,*

Considérant que la Ville du Moule a manifesté la volonté de mettre en œuvre les orientations de son Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) dans le cadre de son plan local d'urbanisme (PLU).

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240311-3DCM202429-DE
Date de télétransmission : 19/03/2024
Date de réception préfecture : 19/03/2024

Notifiée et publiée le 19/03/2024

Considérant qu'à ce titre, elle s'est lancée dans la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) outil de planification du projet d'ensemble de l'aménagement du secteur de la Baie du Moule et de l'entrée de Ville.

Considérant que parmi celles-ci, le développement de l'économie touristique :

- Réinvestir les sites de tourisme balnéaire et créer un réseau d'accueil et d'activités ;
- Restructurer les sites hôteliers comme « les Alizés », « Royal Caraïbes ».

Considérant que le choix s'est donc porté sur l'ancien hôtel « Royal Caraïbes » (ex-Copatel) à la Baie du Moule, avec la SEM PATRIMONIALE, chargée de mettre en œuvre un projet immobilier, touristique et économique avec un secteur d'opérations touristiques, un secteur d'opérations d'habitations résidentielles individuelles et collectives, un secteur de services et d'animation et le projet important de la construction du centre de balnéothérapie et de son hôtel.

Considérant que si l'acquisition du foncier, pour cette opération d'envergure est effective à 80 %, il reste toujours à acquérir trois parcelles, parties intégrantes du projet, ci-après déclinées :

- AL 550 : d'une superficie de 33 a 28 ca, propriété de la société PHB Promotion, pour la réalisation d'aires de stationnement et de parkings.
- AL 551 : d'une superficie 15 a 84 ca, propriété de la SCI LES CARAIBES pour la construction du centre de balnéothérapie.
- AL 1727 : solde de la parcelle AL 549, d'une superficie de 68 a 56 ca, propriété de la SCI JR INVESTISSEMENT, gérant M. Laurin JASAWANT, après expropriation pour le giratoire, à la charge du conseil régional, pour la réalisation d'aires de stationnement et de parkings.

Considérant que c'est ainsi que lors de sa séance du 10 avril 2017, le Conseil Municipal avait délibéré en vue d'autoriser Madame le Maire à solliciter de Monsieur le préfet de faire déclarer ce projet, d'intérêt général et d'utilité publique, permettant par la suite de pouvoir disposer de la maîtrise foncière des terrains indispensables à la réalisation de l'aménagement de « Royal Key ».

Considérant que le dossier n'a pas été transmis au préfet, la collectivité et la SEMSAMAR ayant privilégié de parfaire un calendrier d'avancement du projet, de mettre en place les structures juridiques, d'obtenir les financements nécessaires.

Considérant que par ailleurs, la Préfecture qui avait été destinataire d'un premier dossier de demande de DUP et d'enquête parcellaire pour la parcelle AL 551 concernée par le projet de construction du centre de balnéothérapie nous a demandé de considérer notre demande afin d'apprécier l'utilité publique dans sa globalité et d'inclure dans un seul dossier toutes les parcelles concernées.

Considérant que par délibérations numéros 11/DCM2021/107 et 12/DCM2021/108, en date du 29 octobre 2021, la Ville du Moule s'était déjà prononcée pour la demande d'enquête conjointe pour les parcelles AL 549 (68 a 56 ca) et AL 551.

Considérant que depuis, des avancées notoires ont été constatées avec notamment la réalisation de résidences en accession et en location, des commerces, du lotissement, de la passerelle du parcours paysager ainsi que l'entrée principale du site. Que la pose de la première pierre de l'hôtel-balnéothérapie sous enseigne PULMANN du groupe ACCOR a eu lieu en février 2021 et les travaux ont commencé.

Considérant que pour rappel, l'acquisition des parcelles suivantes est nécessaire à la réalisation de l'aménagement du site ROYAL KEY :

- AL 550, d'une superficie de 33 a 28 ca, propriété de la société PHB Promotion, pour la réalisation d'aires de stationnement et de parkings.
- AL 551 d'une superficie de 15 a 84 ca, propriété de la SCI LES CARAIBES ;
- AL 1727 issue de la parcelle AL 549 d'une superficie de 68 a 56 ca, propriété de la SCI JR INVESTISSEMENTS, après expropriation de la parcelle AL 1728 par ordonnance du 17 octobre 2017, pour la réalisation d'un rond-point de la voie publique pénétrante à l'entrée du Moule d'une part et qui a vocation à réduire les flux de poids lourds en centre-ville ainsi qu'à traiter le volet accidentogène de cette intersection à l'entrée de la Ville, d'autre part.

Considérant que, conformément à son PADD, la Ville du MOULE a souhaité limiter la présence de véhicules sur la presqu'île, développer la mobilité électrique et favoriser l'autonomie énergétique des installations touristiques du site.

Considérant que le concept de « Royal Key » privilégie la déambulation à la circulation automobile. Que les véhicules resteront à l'extérieur de la presqu'île.

Considérant que la maîtrise foncière de cette parcelle AL 1727, permettrait :

- D'y intégrer les équipements complétant le fonctionnement de la presqu'île :
 - Les places de stationnement (qui compléteront celles qui sont prévues sur la presqu'île et qui ont volontairement été limitées) ;
 - Un réservoir d'eau potable ;
 - Des bornes de recharge pour véhicules électriques et les panneaux photovoltaïques correspondants.
- Mais aussi de compléter l'offre de stationnement de la presqu'île de la Baie (besoin évalué à 186 places dans le « bilan parkings » du projet), de la plage de la Baie, du centre commercial « Bay Side » et des restaurants de la zone, avec la réalisation de places complémentaires.

Considérant qu'une navette électrique touristique reliant, l'hôtel, le quartier de la Baie au centre-ville est également envisagée.

Considérant qu'à ce jour, les négociations n'ont pas abouti avec les différents propriétaires des parcelles mentionnées.

Considérant que la Ville du Moule souhaite aboutir à la maîtrise foncière des dites parcelles et mettre en œuvre une procédure d'expropriation par la conduite d'une enquête conjointe :

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'intérêt général du projet ;
- Enquête parcellaire préalable à la cessibilité.

Considérant que le Conseil Municipal lors de sa séance du 1^{er} décembre 2022 a décidé :

- D'autoriser Madame le Maire à solliciter de Monsieur le préfet une enquête conjointe / Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'intérêt général du projet Royal Key/ Enquête parcellaire préalable à la cessibilité en vue de l'acquisition par expropriation des parcelles :
 - AL 550 de 33 a 28 ca, propriété de la société PHB Promotion ;
 - AL 551 de 15 a 84 ca, propriété de la SCI LS CARAIBES ;
 - AL 1727 de 68 a 56 ca, propriété de la SCI JR INVESTISSEMENT.

Considérant que ladite acquisition se justifie, en ce qu'elles sont indispensables à la construction du centre de balnéothérapie, projet touristique conduit en partenariat entre la Ville du Moule, la Région, la SEMSAMAR, la SEM PATRIMONIALE.

- D'autoriser Madame le Maire à solliciter du préfet le bénéfice de l'expropriation en vue de la cession de la parcelle au profit de la SEMSAMAR, aménageur, en application de l'article L. 411-1 du code de l'expropriation.
- D'autoriser Madame le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.
- De procéder au retrait de la délibération n°11/DCM2021/107 du 29 octobre 2021 relative à la Déclaration d'utilité publique de la parcelle AL 549.

Considérant que l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée en Mairie du Moule du lundi 17 juillet au jeudi 17 août 2023, a permis de déterminer précisément les parcelles situées dans l'emprise du projet et d'identifier les propriétaires concernés. Que l'instruction du dossier par les services de l'Etat a permis de reconnaître le caractère d'intérêt général du projet.

Considérant qu'aussi, le préfet de la Région Guadeloupe, a pris l'arrêté SG-BCI du 19/12/2023 portant déclaration d'utilité publique de l'acquisition des parcelles AL 550, AL 551 et AL 1727, comprises dans le périmètre du projet de construction de centre de balnéothérapie et aménagement des aires de stationnement et des parkings sur le territoire de la commune du Moule et déclaration de cessibilité des dites parcelles au profit de la commune du Moule.

Considérant qu'à ce stade de la procédure, la Ville du Moule a souhaité bénéficier de l'expertise et de l'expérience en matière d'expropriation de « Terres Caraïbes » (ancien établissement public foncier de Guadeloupe).

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240311-3DCM202429-DE
Date de télétransmission : 19/03/2024
Date de réception préfecture : 19/03/2024

Considérant que pour rappel « Terres Caraïbes » a pour vocation d'accompagner les collectivités et les EPCI membres dans la définition et la mise en œuvre de leur politique foncière. Que dans ce cadre est précédée par ses soins à l'acquisition et au portage de biens (immeubles, terrains) pour le compte de ses membres. Que la structure peut également intervenir pour son compte.

Considérant qu'en effet les éléments suivants sont ressortis d'une récente séance de travail, afin de permettre à cette dernière de poursuivre la procédure initiée :

- Désignation de « Terres Caraïbes » afin de procéder à l'acquisition des parcelles pour le compte de la commune par voie amiable ou par voie d'expropriation et afin de procéder au versement du prix ;
- Modification en conséquence de l'arrêté de DUP/CESSIBILITE du 19/12/2023 ;
- Les parcelles AL 550, 551 et 1727 feront l'objet d'un portage par « Terres Caraïbes » et de la signature d'une convention opérationnelle de portage (durée 5 ans, taux de portage fixé à 3% avec paiement par annuité).

*Où le Maire en son exposé,
Après discussion et échanges de vues,
DÉCIDE A LA MAJORITE
Vote à scrutin public*

Abstentions (3) : Marie-Michel HILDEBERT/Grégory MANICOM/Yvane RHINAN.-

Article 1 : De désigner l'Etablissement Public Foncier Guadeloupe Saint-Martin « Terres Caraïbes » afin de procéder à l'acquisition des parcelles pour le compte de la commune par voie amiable ou par voie d'expropriation et afin de procéder au paiement du prix.

Article 2 : D'autoriser Le Maire à solliciter auprès du Préfet la modification de l'arrêté SG-BCI du 19 décembre 2023 portant déclaration d'utilité publique, l'acquisition des parcelles AL 550, AL 551 et AL 1727 comprises dans le périmètre du projet de construction du Centre de Balnéothérapie et aménagement des aires de stationnement et des parkings sur le territoire de la commune du Moule, et déclaration de cessibilité desdites parcelles au profit de la commune du Moule

Article 3 : De valider le portage des parcelles AL 550, 551 et 1727 par la structure susnommée.

Article 4 : D'autoriser Le Maire à signer une convention opérationnelle de portage (durée de 5 ans, taux de portage fixé à 3 % avec paiement par annuité).

Article 5 : Le Maire et le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Article 6 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Guadeloupe dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Ce recours pourra être effectué par le biais de l'application informatique « Télé recours citoyens » (www.telerecours.fr)

Fait à Le Moule, le 11 Mars 2024

Pour avis conforme

Le Maire,

Le Secrétaire



Patrick PELAGE



Gabrielle LOUIS - CARABIN

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20240311-3DCM202429-DE
Date de télétransmission : 19/03/2024
Date de réception préfecture : 19/03/2024

Notifiée et publiée le 19/03/2024