



VILLE DE NOUMEA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt quatre, le mercredi 28 août à dix-huit heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Sonia LAGARDE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

DATE DE CONVOCATION
22/08/2024

DATE D'AFFICHAGE
22/08/2024

Mme Sonia LAGARDE	M. Marc LE LEIZOUR
M. Jean-Pierre DELRIEU	Mme Anne-Christine CHIMENTI
Mme Chantal BOUYE	Mme Kimberley BARONI
M. Patrick GUILLON	M. Christophe DELIERE
Mme Fabienne CHARDIGNY	Mme Laurène CASSAGNE
M. Tristan DERYCKE	M. Michel DESMEUZES
Mme Diane BUI-DUYET	Mme Christine BELLET
M. Warren NAXUE	M. Jean-Marie FIRMIN-GUION
M. Marc ZEISEL	Mme Liliane CONDOUMY
Mme Pascale SERVENT	M. Claude CHARLOT
M. Michel FONGUE	M. Patrick SAKOUMORI
Mme Janine BAJON	M. Daniel HINSCHBERGER
Mme Vaimoe ALBANESE	M. Jérémie KATIDJO-MONNIER
M. Nicolas BRIGNONE	Mme Laurie HUMUNI
Mme Cindy PRALONG	M. Emmanuel BERART
M. Philippe BLAISE	M. Eric MELTESALE
Mme Naïa WATEOU	Mme Christine LE SAINT
Mme Valérie LAROQUE	M. Bernard LAVANDIER
M. Christophe DELESSERT	M. Jonas TAOFIFENUA
Mme Stéphanie PAIMAN	
M. Alexandre MACHFUL	

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	: 53	M. Makaokio FIHIPALAI	Mme Tuilogona O'CONNOR
Nombre de présents	: 40	Mme Magali MANUOHALALO	Mme Muriel GERMAIN
Nombre de votants (10 procurations)	: 50	M. Joseph BOANEMOA	Mme Christiane SARIDJAN
		Mme Françoise SUVE	Mme Veylma FALAE
		Mme Isabelle LAFLEUR	Mme Jeanne POELLABAUER
		M. Luc BRUN	
		Mme Charlotte THAI AWE	
		M. Bruno CAPY	

Madame Kimberley BARONI a été élue secrétaire de séance.

DELIBERATION N°2024-865

autorisant la mise à disposition d'une parcelle d'1 hectare 38 ares environ située section Val Plaisance au profit de la société LVB

Le conseil municipal de la ville de Nouméa, réuni en séance publique, le 28 août 2024

VU la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

VU la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

VU le code des communes de la Nouvelle-Calédonie,

VU le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie,

VU le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa en vigueur,

VU l'acte de propriété de la ville de Nouméa n° 123/98 du 14 septembre 1998, transcrit le 28 septembre 1998 au volume 3320, numéro 7,

VU la convention de transfert de gestion de dépendances du domaine public maritime n° 18/97 du 12 février 1997,

VU l'avenant à la convention de transfert de gestion du 12 février 1997 n° 87/2003 du 22 avril 2003,

VU le cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt qui s'est déroulé du 12 octobre au 13 novembre 2023 et portant sur l'occupation d'un terrain du domaine public géré par la ville de Nouméa situé à la Côte Blanche section Val Plaisance,

VU le projet déposé par M. GOUJON représentant la société LVB en cours de constitution du 13 novembre 2023 et révisé lors des phases de discussions,

VU l'avis favorable de la province Sud du 28 juin 2024 relatif au projet présenté par M. GOUJON représentant de la société LVB en cours de constitution,

VU le plan,

VU la note explicative de synthèse n° 2024/77 du 8 août 2024,

La commission de l'aménagement, de l'urbanisme et du développement durable (caudd) entendue en séance du 14 août 2024

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} /

Est autorisée la mise à disposition au profit de la société LVB en cours de constitution et représentée par monsieur Christophe GOUJON, d'une parcelle d'un hectare trente-huit ares (1 ha 38a) environ située section Val Plaisance, provenant :

- des lots provinciaux n° 48, 56 et d'une partie du lot 49 section Val Plaisance (NIC : 649531-9962, 650532-0031 et 649531-8779), d'une superficie globale d'environ 1

hectare 25 ares, transférés en gestion à la ville de Nouméa par le biais d'une convention et dont est retirée la zone d'enrochement,

- du lot communal n° 27 section Val Plaisance de 12 ares 80 centiares (NIC : 650532-0077) dépendant de son domaine public.

Cette mise à disposition est consentie pour une durée de 50 années, à compter de la date de la signature de la convention.

Sont conférés des droits réels au bénéfice de la société LVB en cours de constitution sur les lots provinciaux donnés en gestion à la ville de Nouméa, objet de ladite mise à disposition.

Un droit de passage devra être maintenu le long de la limite Ouest, Ouest/Nord de l'ensemble de la parcelle mise à disposition, d'une largeur de 5 mètres environ permettant l'accès du public à la Pointe Cluzel.

ARTICLE 2 /

A titre de condition résolutoire, cette mise à disposition est accordée exclusivement :

1) pour la réalisation et l'exploitation d'un complexe balnéaire de loisirs destiné à une clientèle locale et touristique dans le respect des règles d'urbanisme prévues au plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa (zone urbaine de loisirs), des activités existantes dans le secteur et de la destination conventionnelle de la parcelle mise à disposition, notamment celle précisée dans la convention de transfert de gestion entre la province Sud et la ville de Nouméa du 12 février 1997, modifiée le 22 avril 2003,

2) pour la réalisation, à la charge de la société LVB en cours de constitution, d'une aire de stationnement laquelle sera ouverte gratuitement au public, avec un minima de 50 places pour véhicules légers et 30 places pour véhicules avec remorque. A noter qu'une zone pourrait être réservée pour les véhicules avec remorque le long de la bande foncière réservée au passage située le long de la limite Ouest, Ouest/Nord du terrain mis à disposition.

Ces 80 places de parking devront être ajoutées au nombre d'emplacements prévus et répondant aux besoins du projet, conformément à la réglementation du PUD de la ville de Nouméa.

Une raquette de retournement devra également être créée au niveau des limites Nord-Est du lot 56.

ARTICLE 3 /

Cette mise à disposition pourra avoir lieu sous réserve des conditions suspensives suivantes :

1) que la ville de Nouméa :

- reçoive le visa de la province Sud s'agissant de la future convention qui sera établie entre la ville de Nouméa et la société LVB représentée par monsieur GOUJON et qui confèrera des droits réels sur les parcelles provinciales au bénéfice de cette société,
- fasse établir à sa diligence et à ses frais un plan d'acte, un procès-verbal de délimitation de la parcelle mise à disposition et la procédure d'urbanisme qui en

découle,

2) que la société LVB représentée par monsieur GOUJON obtienne :

- l'octroi d'un ou plusieurs prêt(s) bancaire(s) d'un montant total de 1 800 000 000 de francs CFP, nécessaire(s) à la réalisation de son projet, pour une durée maximale de 20 ans et un taux maximal de 5,5 %.
- une double défiscalisation sur la base du montant de 1 800 000 000 de francs CFP,
- un permis de construire purgé de tout recours juridictionnel venant de tiers.

Dans le cas où une des conditions suspensives ne seraient pas remplies dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la présente délibération, les dispositions de celle-ci seront automatiquement caduques et entraîneront l'extinction des droits des parties sur la parcelle de 1 hectare 38 ares en question. Toutefois, en cas de contentieux le délai sera suspendu jusqu'à l'obtention du jugement en première instance.

ARTICLE 4 /

La mise à disposition est consentie :

- pendant la période des travaux, moyennant une redevance annuelle de cent cinquante mille (150 000) francs CFP conformément à l'arrêté du Maire n° 2024/3-DE du 11 janvier 2024 fixant les tarifs des occupations du domaine public communal, du stationnement et des locations.
- à compter du 1^{er} jour de l'exploitation, moyennant une redevance annuelle révisable qui tient compte d'une progressivité sur 10 ans, pour arriver à 2 millions de francs CFP par mois à partir de la 11^{ème} année de la manière suivante (sous réserve de la révision annuelle) :

Année d'exploitation	Redevance mensuelle en F CFP	Année d'exploitation	Redevance mensuelle en F CFP	Année d'exploitation	Redevance mensuelle en F CFP
Année 1 :	1 000 000	Année 6 :	1 500 000	Année 11 :	2 000 000
Année 2 :	1 100 000	Année 7 :	1 600 000	[...] :	2 000 000
Année 3 :	1 200 000	Année 8 :	1 700 000	Année 35 :	2 000 000
Année 4 :	1 300 000	Année 9 :	1 800 000		
Année 5 :	1 400 000	Année 10 :	1 900 000		

ARTICLE 5 /

La société LVB en cours de constitution représentée par monsieur Christophe GOUJON :

- devra prendre à sa charge les travaux de viabilisation de la parcelle mise à disposition et se rapprocher directement des délégataires de services publics.
- en outre, l'assainissement devra être autonome, sans aucun raccordement au réseau public et le bénéficiaire devra s'assurer de la qualité des rejets dans le milieu naturel selon les normes en vigueur,
- devra prendre en compte la proximité immédiate du littoral dans tous ses aspects (prise en compte des risques naturels et les initiatives prises face aux risques notamment de tsunami et submersion, le respect de la marge de recul du projet par rapport au trait de côte, être sensibilisé sur la protection de l'érosion),

- ne pourra ni sous-louer la parcelle, ni céder ses constructions sans l'accord exprès de la ville de Nouméa, laquelle devra également se prononcer sur la qualité du repreneur. Dans le cas où la future société LVB bénéficiaire déciderait de vendre ses aménagements et ses constructions, elle devra le proposer en priorité à la ville de Nouméa,
- aura à sa charge et à son initiative l'obtention de l'autorisation des services administratifs compétents de réaliser des travaux sur le domaine public et éventuellement sur l'emprise de la voirie, nécessaires pour la réalisation des accès au complexe ou pour l'implantation ou raccordement aux réseaux. Dans la même logique, le bénéficiaire devra respecter toutes les conditions d'utilisation et d'aménagement qui seraient nécessaires au regard de la présence éventuelle de réseaux sur la parcelle mise à disposition et sur le domaine public limitrophe,
- devra positionner l'éclairage du complexe sur la parcelle mise à disposition et de ses voies d'accès de manière à ne constituer aucune nuisance lumineuse pour les riverains et à respecter l'environnement du site,
- devra respecter les prescriptions relatives au bruit conformément à la réglementation en vigueur.
- les activités éventuelles de taxi-boat devront être encadrées par la ville de Nouméa ou par toute collectivité compétente afin d'éviter des conflits d'usage avec les activités déjà existantes dans le secteur.

ARTICLE 6 /

En fin de convention, la parcelle mise à disposition devra :

- soit, être rendue libre de toute occupation. La démolition des constructions et l'enlèvement des aménagements seront alors à la charge du bénéficiaire,
- soit, être rendue avec les constructions, moyennant une indemnité au profit du bénéficiaire. Le montant de l'indemnité sera calculé en fin de convention selon la valeur restant à amortir selon les normes comptables, du bâtiment, ainsi que des travaux effectués sur le bâtiment et les équipements.

Un état de l'entretien du bâtiment et des équipements devra être établi à partir de la 35^{ème} année, puis tous les 5 ans jusqu'à la fin de la convention.

ARTICLE 7 /

Par anticipation de l'établissement de la convention de mise à disposition, monsieur Christophe GOUJON représentant la société LVB en cours de constitution est autorisé :

- à déposer une demande de permis de construire un complexe balnéaire de loisirs et touristique sur la parcelle de 1 ha 38 a environ,
- à déposer toutes les demandes administratives nécessaires à la mise en œuvre de son projet,
- à pénétrer sur la parcelle en question pour tous travaux d'étude technique, environnementale, test en tout genre ou d'implantation nécessaire à son projet,
- à déposer les matériaux et engins nécessaires à la réalisation de son projet.

Le maire ou son représentant est habilité, le cas échéant, à signer toutes pièces ou documents nécessaires à l'instruction de ces demandes administratives lorsque l'autorisation du propriétaire ou gestionnaire de la parcelle qui sera mise à disposition est requise.

ARTICLE 8 /

Le maire ou son représentant est habilité à signer la convention de mise à disposition de la parcelle de 1 hectare 38 ares environ, dans laquelle seront définies la description des limites et la superficie exacte de la parcelle, et dès lors qu'elle contient les éléments substantiels des énoncés de la présente.

Le maire ou son représentant est habilité à signer tout acte complémentaire, rectificatif ou avenant éventuel modifiant non substantiellement la convention initiale.

Les diverses formalités se rapportant à l'acte seront aux frais du bénéficiaire et sous réserve d'une décision différente d'accord partie, à la diligence de la ville de Nouméa.

Les frais consécutifs à tout acte complémentaire, rectificatif ou avenant seront à la charge de la ville de Nouméa si la modification provient de son fait.

Le maire ou son représentant est autorisé à prendre toutes les mesures ou à signer tout document ou acte nécessaires pour l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 9 /

Le délai de recours devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie contre le présent acte est de deux mois à compter de sa publication et de sa notification.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 10 /

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise au commissaire délégué de la République pour la province Sud et publiée par voie électronique et notifiée à monsieur Christophe GOUJON, gérant de la société LVB en cours de constitution.

Le secrétaire de séance,



Kimberley BARONI

Madame Kimberley BARONI

Le Maire,



SONIA LAGARDE

DESTINATAIRES :

- | | |
|---------------------|---|
| - SUBD ADMINIS. SUD | 1 |
| - DF (dont TPS) | 2 |
| - DU | 1 |
| - société LVB | 1 |

