

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
des délibérations du Conseil Municipal**

-----  
**Séance du 30 novembre 2023**  
-----

**OBJET : AFFAIRE N° 1.4**

**Bail de trente ans au profit du Wood  
hôtel – Approbation**

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le Trente Novembre, le Conseil Municipal de la Commune de Trois-Bassins, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie - Salle du Conseil - sous la présidence de M. PAUSE Daniel, Maire.

Le Président, déclare la séance ouverte à 18h00, puis procède à l'appel des Conseillers Municipaux.

**PRESENTS**

M. AURE Fabien (2<sup>ème</sup> Adjt) - Mme ABSYTE Brigitte (3<sup>ème</sup> Adjt) - M. VAITY Bruno (6<sup>ème</sup> Adjt) - Mme JANNIN Jocelyne (7<sup>ème</sup> Adjt) - Mme HOARAU Gertrude - M. LIN KWANG Joseph - Mme ZITTE Danielle - Mme FLORESTAN Nadine - Mme DE LAVERGNE Agathe - M. ZEPHIR Jackson - Mme AURE Jacqueline - M. LEBON Eddie - Mme FURCY Florelle - M. SADEYEN Frédéric - M. POTHIN Joseph - M. MAURIN Jorris - Mme RAMANY Nathalie - Mme FRUTEAU Nadège - Mme FAIN Marie Yveline.

**EXCUSES**

M. M'BAJOURMBE Bryan (Procuration donnée à M. VAITY Bruno)  
M. BOURGOGNE Pierre  
M. AURE Yves  
Mme DEPEHI Bernadette

**ABSENTS**

M. FONTAINE Christopher - Mme SANDANCE Chantal - M. RAMAKISTIN Roland - M. CLAIN Patrick - Mme VAITY Cathy.

**NOTA** : Le Maire soussigné certifie que la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal a été affichée le 06 décembre 2023, que la convocation a été faite le 24 novembre 2023 et que le nombre de membres en exercice étant de 29 le nombre de membres présents est de 20.

Les conditions de quorum étant remplies, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Mme HOARAU Gertrude qui accepte, est désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Le Maire  
  
Daniel PAUSE  
REUNION

Accusé de réception en préfecture  
974-219740230-20231130-de-301123-1\_4-DE  
Date de télétransmission : 08/12/2023  
Date de réception préfecture : 08/12/2023

Le Maire expose :

Sur le littoral de Trois-Bassins au niveau de la Grande Ravine, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune prévoit la création d'ouvertures sur la mer et le site de la Grande Ravine, ainsi que la construction d'un pôle hôtelier qui s'intègre au paysage à proximité dudit site. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante précise que le pôle hôtelier est « *orienté balnéaire pour être associé à long terme à un possible bassin de baignade* ».

Dans ce cadre, la commune de Trois-Bassins s'est vue rétrocéder par la Région Réunion le délaissé de l'ex-RN1 présent sur le littoral communal et situé entre la RD 9 et la Grande Ravine, pour lequel elle avait inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune l'emplacement réservé n°13 pour aménagement de l'ancienne route nationale à proximité du site en vue notamment de créer lesdites ouvertures envisagées au PADD.

A proximité immédiate, précisément entre le délaissé et la RN1A actuellement en service, un projet d'hôtel quatre étoiles de quatre-vingt-huit (88) chambres est en cours de réalisation.

En outre, l'établissement hôtelier a entamé des démarches pour créer en contrebas du délaissé de l'ex-RN1 des aménagements et cheminements piétonniers accessibles aux personnes à mobilité réduite ainsi que d'autres aménagements légers pour que les clients de l'hôtel puissent accéder aux sites remarquables environnants.

A cette fin, l'établissement hôtelier a acquis la parcelle cadastrée section AB numéro 1896 sis littoral nord à Trois Bassins, auprès des consorts PAYET-RAUX pour la réalisation de ces cheminements et aménagements.

Un plan desdits cheminements et aménagements a été transmis par le WOOD hôtel et sera annexé en pièce n°4 au contrat de bail.

C'est dans ce cadre que l'établissement hôtelier, le WOOD hôtel, a sollicité la collectivité aux fins d'acquérir ou de louer une partie de l'emprise dudit délaissé routier de l'ex-RN1.

La commune a mis à l'étude cette proposition.

Il en est ressorti que :

- ↳ la commune ne souhaitait pas vendre son foncier mais accepterait de louer une partie dudit délaissé au WOOD hôtel à la condition que l'établissement hôtelier rende accessible au public gratuitement les chemins pédestres et les aménagements que le WOOD hôtel est en train de mettre en place pour les clients de l'hôtel et menant aux sites remarquables environnants (point de vue de la Grande Ravine) ;
- ↳ la location pouvait se faire dans le cadre d'un bail de droit privé (bail de droit commun de trente ans) compte tenu :
  - de l'étude juridique menée qui a conclu que le délaissé de voirie relevait du domaine privé communal ;
  - de la DCM n°06 du 06 avril 2023 portant classement du délaissé routier dans le domaine privé communal.

En conséquence, il est proposé de louer au WOOD hôtel des portions du délaissé routier de l'ex-RN1 dans le cadre d'un bail de droit commun d'une durée de trente ans.

Le loyer est fixé à un montant annuel de 6.000 euros révisable chaque année.

Dans le cadre de ce bail, le preneur s'engage à finaliser la création des aménagements et cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite telles que prévues au bail.

Accusé de réception en préfecture 974-219740230-20231130-de-301123-1_4-DE Date de télétransmission : 08/12/2023 Date de réception préfecture : 08/12/2023
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il s'engage à entretenir lesdits aménagements et cheminements afin qu'ils restent en bon état général et permettent de servir à l'usage pour lequel ils ont été réalisés.

Il s'engage à laisser lesdits cheminements accessibles au public gratuitement, et à cette fin notamment à accorder à titre gratuit au bailleur une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section AB numéro 1896.

Il s'engage à régler tous les frais des présentes, et notamment tous les frais engagés par le BAILLEUR pour la réalisation du présent bail dont tous ceux relatifs au conseil et à l'assistance juridique du BAILLEUR pour les études juridiques et la rédaction de ses actes administratifs ainsi que tous ceux relatifs à la création de parcelles cadastrales pour la publication du présent bail au fichier immobilier.

Le bail soumis à approbation et ses annexes sont joints en annexe.

### Interventions :

**M. LEBON Eddie** voit d'un bon œil la recette prévisionnelle sur 30 ans.

**M. AURE Fabien** précise que la plus-value est aussi dans la préservation de la continuité piétonne sur le secteur

### DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

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

- approuve les dispositions du bail de trente ans figurant en annexe de la présente délibération ;
- autorise le Maire, ou son représentant, à signer, avec le WOOD hôtel, le Bail sous seing privé de trente ans dont le projet est annexé à la présente délibération, aux conditions prévues par ledit projet de bail et moyennant le loyer annuel révisable de 6 000 €, ainsi que tous documents, pièces connexes et avenants éventuels, et à accomplir les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.
- autorise le Maire, ou son représentant, à réitérer ledit Bail de trente ans par acte authentique dans les conditions prévues au dit bail.

### Pour extrait certifié conforme

La secrétaire  
  
Gertrude HOARAU

Le Maire  
  
Daniel PAUSE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740230-20231130-de-301123-1\_4-DE  
Date de télétransmission : 08/12/2023  
Date de réception préfecture : 08/12/2023