

<p>DÉPARTEMENT DU TARN ARRONDISSEMENT DE CASTRES</p>  <p>Parc Georges Spénale 81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE Tél : 05.63.40.22.00 Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr</p>	<p>EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</p> <p>Séance du 29 septembre 2025</p> <p>Délibération n° DL-250929-093</p> <p>Objet :</p> <p>Rétrocession des futurs espaces publics Opération la Nouvelle Arçonnerie</p>
<p>Date de la convocation : 23 septembre 2025</p> <p>Conseillers en exercice : 29 Présents : 18 Procurations : 7</p> <p>Votants : 25 Pour : 25 Vote à l'unanimité</p>	<p>L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.</p> <p>Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Laurent SAADI, M. Maxime COUPEY, Mme Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjoints – et Mme Andrée GINOUX, MM. Alain OURLIAC et Christian JOUVE, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Pierre CABARET, Nicolas BÉLY, Benoît ALBAGNAC et Cédric PALLUEL, Mme Muriel PHILIPPE, M. Christian RIGAL et M. Maxime LACOSTE.</p> <p>Excusés : Mme Nathalie MARCHAND (procuration à M. Laurent SAADI), M. Jean-Philippe FÉLIGETTI (procuration à M. Cédric PALLUEL), Mme Laurence SÉNÉGAS, (procuration à Mme Laurence BLANC), Mme Bernadette MARC (procuration à Mme Andrée GINOUX), Mme Emmanuelle CARBONNE (procuration à Mme Muriel PHILIPPE), Mme Nadia OULD AMER (procuration à Mme Marie-Claude DRABEK), M. Julien LASSALLE, M. Stéphane FILLION (procuration à M. Maxime LACOSTE).</p> <p>Absents : Mme Isabelle MANTEAU, M. Sébastien BROS et Mme Valérie BEAUD.</p> <p>Secrétaire de séance : M. Stéphane BERGONNIER</p>

M. le Maire informe l'Assemblée que la Société Civile de Construction Vente (SCCV) Saint Sulpice Castela, qui prend le relais de la Société Demathieu et Bard Immobilier dans le cadre du réaménagement de la friche industrielle de l'ancienne Arçonnerie française, a sollicité la Commune en vue de la rétrocession des voies, réseaux et espaces verts de l'opération la Nouvelle Arçonnerie.

Les parties à rétrocéder sont réparties comme indiquées ci-dessous, comprenant les lots 1, 8 et 9 :



Conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il y a lieu de proposer à la commission les conditions et le prix d'achat des parcelles. Le montant de cette intégration est proposé à l'euro symbolique. Les parties en présence conviennent que ce transfert pourra intervenir dès la levée des réserves émises par la Commune et que l'ensemble de la procédure sera encadré par la convention dont le projet est annexé à la présente.

Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R.431-25 ;
- Vu le plan et le projet de convention qui lui ont été remis ;
- Vu l'arrêté du PC n° 081 271 24 A 0055 du 2 mai 2025 ;
- Vu l'arrêté du PC modifié n° 081 271 24 A 0055 M02 du 11 septembre 2025 ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Urbanisme / Cadre de vie / Transition énergétique / Commerces / Artisanat » du 17 septembre 2025 ;
- Considérant l'intérêt de formaliser les conditions d'aménagement des voies, équipements et espaces communs avec le lotisseur ainsi que le transfert dans le domaine public ;

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ,

- D'approuver le principe de cette rétrocession des voies, réseaux et espaces verts de l'opération la Nouvelle Arçonnerie.

- D'approuver la convention de rétrocession de la voirie et des espaces communs du lotissement telle que présentée et annexée.
- D'approuver le classement dans le domaine privé communal avec actualisation du tableau des voies communales.
- D'habiliter M. le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention et tous pièces et avenants s'y rapportant.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Raphaël BERNARDIN

Le Secrétaire de séance,



Stéphane BERGONNIER

Délai et recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Vu pour être annexé à la délibération
n°DL-250929-093 du 29/09/2025
Saint-Sulpice-la-Pointe, le 29/09/2025
Le Maire,
Raphaël BERNARDIN



Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le 13/10/2025

ID : 081-218102713-20250929-DL250929093-DE

**CONVENTION DE TRANSFERT DES ESPACES ET AMENAGEMENTS DANS LE DOMAINE PUBLIC DE
VOIRIE**

ARTICLE R. 431-24 DU CODE DE L'URBANISME

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Entre :

La Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, représentée par le Maire, M. Raphaël BERNARDIN, agissant pour le compte de celle-ci,

- par délégation de la signature de Monsieur le Maire prévue par [...]
- et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du [...] devenue exécutoire par suite de son affichage le [...]

Dénommée la Commune

D'une part,

Et

- **La SCCV Saint Sulpice Castela, établissement dont le siège est situé au 50 Avenue de la République, 94550 CHEVILLY-LARUE, immatriculée au Registre du Commerce de Créteil sous le numéro 988 478 327,**
Représentée par son Gérant, la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER,
Elle-même représentée par Monsieur Baptiste CAZAUX, agissant en qualité de Directeur Territorial de la société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER, dûment habilité aux présentes.

Dénommée la SCCV

D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. EXPOSE PREALABLE :

La SCCV est titulaire de deux promesses de vente de terrains à Saint Sulpice La Pointe (81370) dont les parcelles cadastrales sont les suivantes B650 (Propriétaire : Ville de Saint Sulpice) et B643p1 ; B644 ; B645 (propriétaire : EPFO).

A l'issue d'un appel à projets dont la SAS DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER à laquelle s'est substituée la SCCV Saint Sulpice Castela, a été désignée lauréate, la Commune lui a confié le réaménagement du quartier de l'Arçonnerie.

Par arrêté n° PC **081 271 24 A0055** du 02 mai 2025 la SAS DEMATHIEU BARD IMMOBILIER a obtenu un permis de construire valant division et permis de démolir, en vue de la réalisation, Avenue

Yves Bongars, à Saint Sulpice la Pointe, d'une opération d'ensemble, comprenant la création d'environ 118 logements répartis en 5 bâtiments collectifs et 7 villas, d'une halle commerciale de 200 m², et la démolition d'un bâtiment existant ainsi que la création d'espaces et aménagements extérieurs.

Le permis de construire a acquis un caractère définitif en l'absence de recours et de retrait. Les travaux devraient démarrer début d'année 2026 et s'achever début 2028.

Le projet, tel qu'autorisé par le permis de construire, prévoit notamment la réalisation de l'ensemble des espaces et aménagements extérieurs situés entre les bâtiments et destinés à devenir un espace public piétonnier. La volonté de la Commune est de maintenir un espace ouvert, sans clôture. Ces espaces et aménagements comprennent la création de cheminements, de plantations paysagères, une place aménagée devant la halle commerciale et des espaces destinés à être rétrocédés sans aménagement en limite de terrain. L'ensemble représente une surface totale de 6443 m².

Ces espaces et aménagements et les équipements qui y sont relatifs, ont pour vocation à être transférés à la Commune comme le prévoit l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme.

La SAS DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER a déposé une demande de transfert de permis de construire au profit de la SCCV Saint Sulpice Castela en date du 17 juillet 2025 ainsi qu'une demande de permis de construire modificatif en date du 23 juillet 2025.

Il est précisé que les modifications demandées portent sur la modification de l'emprise des lots du permis de construire valant division.

Ceci étant exposé, les Parties sont convenues de définir les modalités de transfert à la Commune desdits espaces et aménagements en vue d'une intégration dans le domaine public.

2. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet, en application de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, de prévoir le transfert, à titre gratuit, dans le domaine public de la Commune, de l'ensemble des espaces et aménagements extérieurs piétonniers situés hors emprise des bâtiments, une fois les travaux achevés, tels qu'ils figurent et sont délimités dans le permis de construire valant division et permis de démolir n° PC 081 271 24 A0055 du 02 mai 2025 et tels que modifiés par la PC 32 jointe à la demande de permis de construire modificatif. La PC 32 modifiée figure annexée à la présente convention.

L'arrêté de permis de construire est annexé à la convention.

Conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, cette convention a pour objet d'organiser les conditions techniques et financières du transfert à la Commune des espaces communs extérieurs et réseaux divers ci-après inventoriés après achèvement des travaux.

3. DESIGNATION DES ESPACES ET AMENAGEMENTS DESTINES A ETRE REMIS A LA VILLE

Par espaces, la présente convention entend les emprises foncières aménagées en vue de la circulation destinées à intégrer le domaine public de voirie.

Par aménagements, la présente convention entend le cheminement piéton, la place devant la halle, les placettes et zones de rencontre, les espaces verts et les plantations et les réseaux associés à savoir éclairage public, eaux pluviales, le mobilier urbain destinés à entrer dans le domaine public.

Les espaces et aménagements que la SCCV s'engage à transférer à la Commune après achèvement des travaux constituent les lots 1 et 8 et 9 de la PC 32 modificative.

Les surfaces estimées des espaces et aménagements devant être remis à la Commune telles qu'indiquées sur la PC 32 modificative annexée, sont d'environ :

- 5602 m² (lot 1)
- 202 m² (lot 8)
- 639 m² (lot 9)

Une fois le PCM obtenu, un plan géomètre sera mis à jour.

Etant précisé que les superficies définitives seront connues après réalisation du plan par le géomètre de l'opération.

Il est rappelé que les réseaux tels que CPCU, gaz, téléphone, électricité, et réseaux éventuels de câblo-opérateurs compris dans l'emprise des voiries ci-dessus restent la propriété des concessionnaires.

4. SUIVI DES TRAVAUX ET REMISE DES AMENAGEMENTS

4.1. EXECUTION DES TRAVAUX

La Commune, représentée par son Maire ou toute personne déléguée par ce dernier, et ses mandataires seront autorisés à suivre l'exécution des travaux, mais ne pourront présenter d'observations qu'à la SCCV et non aux entrepreneurs directement.

4.2. REMISE DES AMENAGEMENTS

A l'achèvement des travaux, la SCCV procède à la réception des ouvrages en présence des gestionnaires futurs.

La réception des espaces aménagements destinés à la Commune a lieu en présence des services techniques compétents. Ceux-ci peuvent formuler des réserves relatives à des travaux non conformes au dossier validé par la Commune ou non conformes aux règles de l'art. Ces réserves sont consignées dans un procès-verbal qui mentionne le délai dans lequel la SCCV doit procéder à la levée des réserves. Dans ce cas, la remise de l'ouvrage peut être reportée après la levée des réserves si l'importance de celles-ci le rend impropre à sa destination.

La SCCV remet à la Commune par procès-verbal contradictoire, les espaces et aménagements tels que décrits à l'article 2. La Commune ne peut refuser un espace ou aménagement conforme à sa destination. Le service de l'Urbanisme procédera à l'affectation des espaces et aménagements aux directions gestionnaires concernées.

La SCCV s'engage à remettre à la Commune les documents suivants :

- Plan de récolement des voiries, réseaux et espaces verts
- Notice descriptive VRD
- DOE complet (plans, schémas, fiches techniques, mesures, etc.)
- Attestations de conformité des réseaux (eau potable, eaux usées, éclairage public...)
- Fiches techniques des luminaires et mâts installés et des mobiliers installés
- Coordonnées des fournisseurs et garanties des équipements

La gestion et l'entretien des espaces et aménagements revenant à la Commune sont assurés dès leur remise. Dans tous les cas, la remise des espaces et aménagements ne sera effective qu'après les opérations de réception.

Avant la remise des espaces et aménagements, la SCCV fournit à la Commune et, si nécessaire, aux opérateurs de réseaux, concessionnaires de services publics ou administrations compétentes, sur papier et sur support informatique, l'ensemble de la documentation technique relative aux aménagements exécutés et nécessaire à leur exploitation (dossier de recollement et Dossier d'Intervention Ulérieure sur Ouvrages). La SCCV remet contradictoirement à la Commune un procès-verbal de réception.

La remise complète des espaces et aménagements peut être effective avant l'acquisition définitive des ouvrages par acte de vente notarié.

4.3. ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date effective de la remise des espaces et aménagements, la SCCV aura l'obligation de les entretenir en bon état.

5. PRIX ET TRANSFERT DE PROPRIETE

La SCCV s'engage à transférer à titre gratuit la propriété des espaces et aménagements et leur terrain d'assiette, ci-avant désignés, dans le cadre d'un acte de vente.

La remise n'entraîne pas le transfert de propriété : celui-ci doit faire l'objet d'un acte notarié établi sur l'initiative de la SCCV dans un délai maximal de 6 mois à compter de la remise des espaces et aménagements.

La signature de l'acte de vente ne pourra intervenir qu'après la délivrance par la Commune de l'attestation de non-opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux préalablement demandée par la SCCV comme l'y autorise l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.

6. ASSURANCES

La SCCV s'engage à remettre à la Commune les références des différents contrats d'assurance souscrits par eux-mêmes et par les entreprises titulaires des marchés (maîtrise d'œuvre et travaux) au plus tard à l'achèvement des travaux des espaces et aménagements transférés.

7. DECHEANCE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

A défaut de réalisation des espaces et aménagements à transférer dans les conditions décrites dans la demande de permis de construire et permis de construire modificatif et dans le respect des conditions visées à l'article 2 et à l'article 3 des présentes, le transfert de propriété n'aura pas lieu.

La SCCV conservera alors la propriété des espaces et aménagements ainsi que les obligations liées à leur gestion et à leur entretien, sauf à les transférer à une AFUL/ASL.

La présente convention sera résiliée de plein droit dans les cas suivants : retrait du permis de construire, caducité du permis de construire.

8. CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Le recours en annulation du présent acte sera porté devant le Tribunal administratif de Toulouse

Le recours en cas de défaut d'accord amiable relatif à la cession des emprises sera porté devant le Tribunal Judiciaire de Toulouse.

Faits à Saint Sulpice la Pointe en deux exemplaires, le

PROJET

