



Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 14 avril 2016

Membres du Bureau en exercice : 29

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle du 1^{er} étage de la CAGB à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 3.1.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h30.

Etaient présents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Gabriel BAULIEU, M. Michel LOYAT, Mme Françoise PRESSE, M. Robert STEPOURJINE, M. Pascal CURIE, M. Jean-Yves PRALON, M. Dominique SCHAUSS, M. Jean-Paul MICHAUD, Mme Elsa MAILLOT, M. François LOPEZ, Mme Karima ROCHDI, Mme Martine DONEY, M. Jacques KRIEGER, M. Yoran DELARUE, M. Christophe LIME, M. Anthony POULIN, M. Serge RUTKOWSKI, M. Bernard GAVIGNET (à partir du 3.1), M. Marcel FELT, M. Daniel HUOT, M. Pascal DUCHEZEAU, M. Fabrice TAILLARD, Mme Catherine BARTHELET, M. Pierre CONTOZ

Etaient absents : M. Alain BLESSEMAILLE, Mme Sylvie WANLIN, M. Alain LORIGUET, M. Emmanuel DUMONT

Secrétaire de séance : M. Gabriel BAULIEU

ZAC des Marnières - Convention de participation d'urbanisme

Rapporteur : Marcel FELT, Conseiller communautaire délégué

Commission : Economie, emploi-insertion, enseignement supérieur et recherche

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire Participation versée directement au concessionnaire de la ZAC

Résumé :

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Marnières à Chalezeule, la société immobilière Carrefour envisage de construire un Retail Park (programme commercial) d'environ 15 000 m² de Surface de plancher sur les terrains lui appartenant.

Conformément à la possibilité ouverte par l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport a pour objet de valider la convention de participation due par la société immobilière Carrefour au titre de la réalisation des équipements publics de la ZAC.

I. Contexte

Depuis 2013, le Grand Besançon a repris en régie le projet d'aménagement de la ZAC des Marnières et a confié la réalisation de nouvelles études préalables puis pré-opérationnelles à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 25.

Fin 2015, le Grand Besançon a confié la réalisation de la ZAC à cette SPL par la voie d'une nouvelle concession d'aménagement signée le 4 décembre 2015.

Les études menées depuis 2013 étant de nature à remettre en cause le projet initial validé par délibération du 6 octobre 2011, une modification du dossier de réalisation de la ZAC des Marnières a été opérée puis validée par délibération en date du 31 mars 2016.

Parallèlement au montage du dossier modificatif de réalisation de ZAC, la société immobilière Carrefour a décidé de construire un programme commercial d'environ 15 000 m² de Surface de Plancher (SDP) sur les terrains lui appartenant au cœur de la ZAC. Une demande de permis de construire a été déposée le 31 décembre 2015.

Or, l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « *lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du permis de construire* ».

En application de cet article du Code de l'Urbanisme, une convention de participation du constructeur au coût des équipements publics de la ZAC doit être conclue entre la société immobilière Carrefour, le Grand Besançon et la SPL Territoire 25.

II. Caractéristiques principales de la convention

La convention, jointe au présent rapport, détermine la participation financière aux équipements généraux de la ZAC due par la société immobilière Carrefour en sa qualité de constructeur qui entend édifier un programme commercial sur des terrains compris dans le périmètre de la ZAC et n'ayant pas fait l'objet d'une cession, d'une location ou d'une concession d'usage consentie par le Grand Besançon ou la SPL Territoire 25.

Le montant de cette participation est fixée à 2 700 000 € pour la construction d'un programme commercial d'environ 15 000 m² de SDP appelé Retail Park Carrefour.

Cette participation constitue une recette de l'opération et, à ce titre, sera directement versée à l'aménageur Territoire 25 qui a en charge l'équipement de la zone.

Le versement de cette participation sera opéré selon les modalités suivantes :

- Echéance 1 : 20 % 45 jours après l'obtention de l'arrêté du permis de construire de ce Retail Park purgé de tout recours et de tout retrait,
- Echéance 2 : 30 % 6 mois après l'obtention de l'arrêté du permis de construire de ce Retail Park purgé de tout recours et de tout retrait,
- Echéance 3 : 30 % 12 mois après l'obtention de l'arrêté du permis de construire de ce Retail Park purgé de tout recours et de tout retrait,
- Echéance 4 : 15 % à la date d'autorisation d'ouverture au public de ce Retail Park,
- Echéance 5 : 5 % au plus tard le 30/06/2019.

Ces modalités de versement ont été fixées en considération du calendrier de réalisation des équipements publics de la ZAC.

MM. A. BLESSEMAILLE, B. GAVIGNET et D. SCHAUSS, conseillers intéressés, ne participent pas aux débats et ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Bureau :

- **se prononce favorablement sur la convention de participation à intervenir entre la CAGB, la SPL Territoire 25 et la Société immobilière Carrefour, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Marnières,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer cette convention et tout acte afférent.**

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 23
Contre : 0
Abstention : 0

Préfecture du Doubs

Reçu le 21 AVR. 2016



Contrôle de légalité

Concession d'aménagement de la ZAC des Marnières
Convention de participation
(art. L.311-4 du code de l'urbanisme)

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par M. Jean-Louis FOUSSERET, dûment délégué à cet effet par une délibération du Bureau communautaire en date du 14/04/16, dénommée « la Collectivité » ou « la collectivité concédante » ou « le concédant » ou « la CAGB »,

Et :

La Société Immobilière Carrefour, Société par actions simplifiée, au capital social de 842 344 356,15 €, ayant son siège à Mondeville (14120), Z.I. route de paris, identifiée au SIREN sous le numéro 323 439 786 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Caen et représentée par [.....], en sa qualité de [.....], ci-après dénommée le « Constructeur » ou « Immobilière Carrefour »

Et :

La Société Publique Locale TERRITOIRE 25 dont le siège social est au 6 rue Louis Garnier 25000 Besançon, représentée par M. Bernard BLETTON, Directeur Général Délégué, ci-après dénommée « SPL T25 »

Il est exposé ce qui suit :

Par délibération du 31 mars 2006, le conseil communautaire de la CAGB a créé la ZAC des Marnières.

Le Constructeur envisage de réaliser un projet de Retail Park sur un terrain lui appartenant, s'inscrivant dans les objectifs du projet urbain évoqués dans le dossier de création de ZAC.

Par courrier en date du 12 décembre 2013 adressé à M. le Président de la CAGB, la société Immobilière Carrefour a donné son accord sur un montant de participation de 2,7 M€ maximum au programme de l'ensemble des équipements publics lié au projet d'aménagement de la ZAC des Marnières.

La modification du dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics de la zone ont été approuvés par délibération du 31 mars 2016, conformément aux articles R.311-7 et R.311-8 du code de l'urbanisme. Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics sont annexés à la présente convention.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la part communale de la Taxe d'aménagement.

La SPL T25 s'est vue confier la réalisation de la zone d'aménagement concerté des Marnières dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 4 décembre 2015.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article I - Objet de la convention

En application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au coût d'équipement du projet de la ZAC des Marnières.

Article 2 - Désignation du terrain

Le constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser des travaux sur le terrain situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Marnières dont la désignation est la suivante :

- Adresse : chemin des Marnières à Chalezeule (25220)
- Parcelles cadastrées section AH n°16, 25, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 85, 100, 101, 240, 242, 251, 254, 255, 256, 266, 269, 271, 272, 274, 276, 277, 279, 281, 282, 285, 286, 288, 289, 290, 299 et 301 ; parcelles cadastrées section AO n°68, 263, 264, 337, 339 et 342 ; parcelles cadastrées section AP n°128 et 141 pour une superficie totale de 102.327 m².

Article 3 - Projet du Constructeur

Le Constructeur souhaite réaliser sur le terrain lui appartenant et mentionné à l'article 2, un Retail Park d'environ 15 000 m² de surface de plancher (SDP) comprenant des petites et moyennes surfaces commerciales.

Article 4 - Montant de la participation

Au regard du programme de l'ensemble des équipements publics lié au projet d'aménagement de la ZAC des Marnières, le montant de la participation due par le Constructeur a été fixé, en date du 4 décembre 2015, à 2 700 000 € (DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE euros).

Etant ici précisé que ladite participation est hors du champ d'application de la TVA.

Article 5 - Modalités de versement

Article 5.1

Compte tenu des modalités de financement des équipements publics, le Constructeur s'engage à verser le montant de la participation prévue par la présente convention directement à la SPL T25, selon les modalités ci-après définies.

Article 5.2.

Le Constructeur s'engage à verser la participation au coût de l'ensemble des équipements publics du secteur selon l'échéancier suivant :

- Echéance 1 : 20 % 45 jours après l'obtention de l'arrêté du permis de construire de ce Retail Park purgé de tout recours et de tout retrait,
- Echéance 2 : 30 % 6 mois après l'obtention de l'arrêté du permis de construire de ce Retail Park purgé de tout recours et de tout retrait,
- Echéance 3 : 30 % 12 mois après l'obtention de l'arrêté du permis de construire de ce Retail Park purgé de tout recours et de tout retrait,
- Echéance 4 : 15 % à la date d'autorisation d'ouverture au public de ce Retail Park,
- Echéance 5 : 5 % au plus tard le 30/06/2019.

Etant ici précisé que les présentes modalités de versement ont été fixées en considération du calendrier de réalisation des équipements publics suivants :

- Enfouissement des lignes à Haute Tension par RTE, conformément au Programme des Equipements Publics du dossier de réalisation de la ZAC ci-annexé, au plus tard au cours du 1^{er} trimestre 2017.
Dans l'hypothèse où ce délai ne serait pas respecté, il est convenu entre les Parties que l'échéance 2 serait reportée automatiquement du temps nécessaire à l'achèvement de cet enfouissement.
- Réalisation par la SPL T25 de « l'entrée Est de l'espace commercial de Chalezeule » (carrefour à feux de Port Arthur, giratoire dit des agasses et requalification des RD 217 et 218) et du « chemin du tunnel » jusqu'au débouché de la voie de livraison du futur Retail Park conformément au Programme des Equipements Publics du dossier de réalisation de la ZAC ci-annexé au plus tard le 31 mars 2018.

- Dans l'hypothèse où ce délai ne serait pas respecté, il est convenu entre les Parties que l'échéance 4 serait reportée automatiquement du temps nécessaire à l'achèvement de l'équipement public susvisé.
- Réalisation par la SPL T25 d'un aménagement provisoire de l'entrée Ouest permettant l'accès à la partie Ouest du parking du Retail Park au plus tard le 31 mars 2018.
Dans l'hypothèse où ce délai ne serait pas respecté, il est convenu entre les Parties que l'échéance 4 serait reportée automatiquement du temps nécessaire à l'achèvement de cet accès.
- Réalisation par la SPL T25 de l'aménagement définitif de l'entrée Ouest et réalisation de la 1^{ère} tranche du Parking Relais (environ 70 places) au plus tard le 30 juin 2019.
Dans l'hypothèse où ce délai ne serait pas respecté, il est convenu entre les Parties que l'échéance 5 serait reportée automatiquement du temps nécessaire à l'achèvement de ces aménagements.

Article 6 - Transfert du permis - Mutation

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 7 - Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de délivrance du permis de construire. Elle prendra fin à la date du dernier versement effectué par le Constructeur.

Article 8 - Dégrèvement

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis de construire, la somme correspondante est restituée au Constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

En cas d'annulation du permis de construire ou de retrait par l'autorité administrative ou en cas de retrait du permis de construire par le Constructeur, ce dernier ne sera plus redevable de la participation susmentionnée.

Article 9 - Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Besançon.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L.332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la CAGB dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

Article 10 - Frais

Les frais éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du Constructeur. Conformément à l'article R.332-41 du code de l'urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre de la présente convention, la dénomination et l'adresse du redevable et du bénéficiaire de chaque contribution, la date de chaque versement ou obtention de contribution, les références de l'acte en raison duquel est effectué ou la contribution obtenue seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme ouvert en mairie de Chalezeule, en application de cet article.

Article 11 - Incidences

Article 11.1

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Article 11.2

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

Article 12 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile en leur siège respectif pour :

- la CAGB, à Besançon, 4 rue Gabriel Plançon,
- le Constructeur, en son siège social,
- la SPL T25, à Besançon, 6 rue Louis Garnier.

Fait en 3 exemplaires originaux, à, le

Pour le Grand Besançon,
Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET

Pour la SPL T25,
Le Directeur Général,

Bernard BLETTON

Pour le Constructeur,