



Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 28 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, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.2.1, 1.2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 5.1, 6.1.

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 20h05.

Etaient présents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Gabriel BAULIEU, M. Michel LOYAT, Mme Françoise PRESSE, M. Robert STEPOURJINE, M. Jean-Yves PRALON, M. Dominique SCHAUSS (jusqu'au 1.2.2), Mme Elsa MAILLOT, M. François LOPEZ, Mme Karima ROCHDI (à partir du 3.1), Mme Martine DONEY, M. Jacques KRIEGER, M. Yoran DELARUE, Mme Sylvie WANLIN, M. Bernard GAVIGNET (à partir du 3.1), M. Marcel FELT, M. Daniel HUOT, M. Pascal DUCHEZEAU, M. Fabrice TAILLARD, M. Alain LORIGUET, Mme Catherine BARTHELET, M. Emmanuel DUMONT (à partir du 1.1.5)

Etaient absents : M. Alain BLESSEMAILLE, M. Pascal CURIE, M. Jean-Paul MICHAUD, M. Christophe LIME, M. Anthony POULIN, M. Serge RUTKOWSKI, M. Pierre CONTOZ

Secrétaire de séance : M. Alain LORIGUET

Procurations de vote :

Mandants : JP. MICHAUD, A. POULIN, P. CONTOZ

Mandataires : M. DONEY, F. PRESSE, D. HUOT

Délibération n°2016/003188

Rapport n°3.2 - ZAC des Marnières - Convention de participation d'urbanisme avec l'enseigne Mc Donald's

ZAC des Marnières - Convention de participation d'urbanisme avec l'enseigne Mc Donald's

Rapporteur : Marcel FELT, Conseiller communautaire délégué

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

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Marnières à Chalezeule, l'enseigne de restauration rapide Mc Donald's envisage la création d'un restaurant d'environ 800 m².

Cette enseigne s'installera, d'une part sur des fonciers acquis auprès de l'aménageur et, d'autre part sur une parcelle acquise directement par l'enseigne.

Or, en ZAC et compte tenu du fait qu'une partie des terrains objet du Permis de Construire n'aura pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage par l'aménageur, le constructeur doit obligatoirement fournir une convention de participation financière avec sa demande de Permis de Construire.

Le présent rapport a donc pour objet de valider cette convention de participation d'urbanisme régie par l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

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.

Par ailleurs, l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « lorsqu'une construction est édifée 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 l'enseigne Mc Donald's, le Grand Besançon et la SPL Territoire 25.

II. Caractéristiques principales du projet Mc Donald's et de la convention à signer

Le projet de construction de l'enseigne Mc Donald's porte sur la création d'un restaurant de 800 m² environ sur les parcelles suivantes :

- section AP n°63 - 123 - 126 - 60 et 61 à acquérir directement auprès de l'aménageur,
- section AP 64 - 65 et 66 à acquérir auprès d'un particulier.

La convention portera donc sur la participation financière aux équipements généraux de la ZAC due par l'enseigne Mc Donald's pour les parcelles AP 64 - 65 et 66 qu'elle n'aura pas acquises auprès de l'aménageur.

Or, compte tenu des faits suivants :

- le montant de la participation du constructeur doit être calculé au regard des m² construits sur lesdites parcelles,
- l'enseigne n'envisage pas de construction sur ces parcelles qui seront uniquement vouées à usage de parkings,
- le montant de la participation financière de l'enseigne Mc Donald's pour les parcelles section AP n°64 - 65 et 66 est fixé à 0 €.

La participation de l'enseigne aux équipements de la ZAC se fera uniquement par le biais des acquisitions de charges foncières liées aux parcelles cadastrées AP 63 - 123 - 126 - 60 et 61 faites auprès de l'aménageur la SPL Territoire 25.

Pour information, le prix de vente de ces fonciers par l'aménageur a été fixé à 950 000 €.

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

A l'unanimité, le Bureau :

- **approuve le projet de convention de participation d'urbanisme à intervenir avec la SPL Territoire 25 et la société Mc Donald's, dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC des Marnières,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer cette convention de participation et tout acte relatif à celle-ci.**

Pour extrait conforme,

Le Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 23

Contre : 0

Abstention : 0

Préfecture du Doubs

Reçu le

10 MAI 2016

Contrôle de légalité





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

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, représentée par son Président, M. Jean-Louis FOUSSERET, dûment habilité à cet effet par une délibération du Bureau du 28 avril 2016, dénommée par les mots « la Collectivité », « la Collectivité concédante », « le Grand Besançon » ou « la CAGB »,

Et :

La Société McDonald's France, Société par Actions Simplifiée au capital de 27 450 000 €, dont le siège social est à GUYANCOURT (Yvelines), 1 rue Gustave Eiffel, identifiée au SIREN sous le n°722 003 936 et immatriculée au RCS de Versailles, représentée par Michel GOYARD, dûment habilité en vertu d'un pouvoir en date du délivré par Christophe CHAPUIS agissant en qualité de Senior Vice-Président Régions, Gestion du Réseau, Construction et Développement, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 25 janvier 2016 par Nawfal TRABELSI, Président de la société McDonald's France, ayant lui-même agi au nom et en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société McDONALD'S France, et dûment nommé à cette fonction en vertu d'une délibération de l'Associé unique en date du 07/12/2015, ci-après dénommée le « Constructeur » ,

Et :

La Société Publique Locale TERRITOIRE 25, dont le siège social est au 6 rue Louis Garnier 25000 Besançon, représentée par son Directeur Général, M. Bernard BLETTON, 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.

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.

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

Le Constructeur envisage de réaliser un bâtiment destiné à la restauration rapide et s'inscrivant dans les objectifs du projet urbain évoqués dans le dossier de création et le dossier modificatif de réalisation de la ZAC.

Ce projet immobilier s'inscrit dans un tènement foncier sur lequel le Constructeur acquière une partie des terrains à la SPL T25 et l'autre partie à son propriétaire privé actuel.
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 de la ZAC.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet des travaux

Le Constructeur souhaite réaliser sur la ZAC des Marnières à Chalezeule et sur les parcelles AP 63, 123, 126, 60, 61, 64, 65 et 66 d'une superficie totale de 4,414 m² situées le long de la RD 218, dénommée « Voie des Agasses », un programme de construction à usage de restauration rapide, le tout correspondant à environ 800 m² de SDP.

Sur ce tènement foncier, les parcelles AP 60, 61, 63, 123 et 126, d'une superficie de 3,366 m², seront acquises prochainement par le Constructeur auprès de la SPL T25, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives qui seront mentionnées à l'acte, dont l'obtention du permis de construire et les autorisations administratives devenues définitives et nécessaires à son activité. Les parcelles seront utilisées dans le cadre du programme immobilier d'ensemble pour la réalisation du bâtiment d'activité et pour la réalisation du parking du Personnel et d'une partie du parking affecté à la clientèle.

Sur ce même tènement foncier, les parcelles AP 64, 65 et 66 seront acquises prochainement par le Constructeur auprès de leur propriétaire actuel, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives qui seront mentionnées à l'acte, dont l'obtention du permis de construire et les autorisations administratives devenues définitives et nécessaires à son activité. Les parcelles seront utilisées pour la réalisation du complément du parking affecté à la clientèle.

Article 2 - Montant de la participation

Au regard de la destination de la construction ainsi que du projet de demande de permis de construire tel qu'il a été déposé en Mairie de Chalezeule le 5 avril 2016, le montant de la participation due par le Constructeur pour l'aménagement des parcelles AP 64, 65 et 66 s'élève à 0 euros.

En effet, pour ces parcelles, la participation au coût des équipements publics sera réglée au travers du prix figurant dans l'acte de vente des parcelles AP 60, 61, 63, 123 et 126 entre la SPL T25 et le Constructeur.

Par ailleurs, la convention de participation doit être passée « lorsqu'une construction doit être édifiée » et ceci n'est pas le cas pour les parcelles AP 64, 65 et 66 qui sont uniquement destinées à la réalisation d'une partie du parking affecté à la clientèle.

Article 3 - 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.

Article 4 - Effet

La présente convention prendra effet, après sa signature par les parties, à compter de la date de délivrance du permis de construire par la commune de Chalezeule.

Article 5 - 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 6 - Frais

Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du Constructeur.

Article 7 - Incidences

Article 7.1

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 7.2

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 8 - Élections 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,
- pour la Société Mac Donald's, en son siège social,
- pour la SPL T25, à Besançon, 6 rue Louis Garnier.

Fait à Besançon, le à en 3 exemplaires originaux

Pour le Grand Besançon,
Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET

Pour la SPL T25,
Le Directeur,

Bernard BLETON

Pour la société Mc Donald's,

Michel GOYARD