



Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 1^{er} décembre 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. Gabriel BAULIEU, 1^{er} Vice-Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 22h30.

Etaient présents : M. Gabriel BAULIEU, M. Michel LOYAT (à partir du 7.3), M. Alain BLESSEMAILLE (à partir du 7.3), Mme Françoise PRESSE, M. Robert STEPOURJINE, M. Pascal CURIE, M. Jean-Yves PRALON (à partir du 7.3), M. Dominique SCHAUSS, Mme Elsa MAILLOT, M. François LOPEZ, Mme Karima ROCHDI, Mme Martine DONEY, M. Jacques KRIEGER, M. Yoran DELARUE, M. Christophe LIME, M. Serge RUTKOWSKI, Mme Sylvie WANLIN, M. Bernard GAVIGNET (à partir du 5.1), M. Marcel FELT, M. Daniel HUOT, M. Pascal DUCHEZEAU, M. Fabrice TAILLARD, M. Alain LORIGUET, Mme Catherine BARTHELET, M. Emmanuel DUMONT, M. Pierre CONTOZ

Etaient absents : M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Jean-Paul MICHAUD, M. Anthony POULIN

Secrétaire de séance : M. Alain LORIGUET

Procurations de vote :

Mandants : JP. MICHAUD (à partir du 7.3), A. POULIN

Mandataires : M. LOYAT (à partir du 7.3), F. PRESSE

Délibération n°2016/003449

Rapport n°3.2 - ZAC des Marnières - Avenant à la convention de participation d'urbanisme avec l'enseigne Mc Donald's

ZAC des Marnières - Avenant à la convention de participation d'urbanisme avec l'enseigne Mc Donald's

Rapporteur : Alain BLESSEMAILLE, Vice-Président

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

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Par délibération du 28 avril 2016, le Bureau a validé le projet de convention de participation d'urbanisme relatif à la participation de l'enseigne Mc Donald's au financement des équipements publics de la ZAC des Marnières à Chalezeule.

Suite à l'acquisition de parcelles complémentaires par l'enseigne auprès du Département du Doubs, cette convention, signée entre la CAGB, Mc Donald's et Territoire 25 le 7 juin dernier, doit faire l'objet d'un avenant.

I. Contexte

Par délibération du 28 avril 2016, le Bureau communautaire a validé la convention de participation d'urbanisme relative à l'implantation de l'enseigne Mc Donald's dans le périmètre de la ZAC des Marnières à Chalezeule.

Cette convention a été signée le 7 juin 2016 entre le Grand Besançon, l'enseigne Mc Donald's et la SPL Territoire 25 en sa qualité de concessionnaire de la ZAC.

Cette enseigne a ainsi pu obtenir son Permis de Construire le 20 juin 2016.

Or, suite à l'accord du Conseil Départemental concernant la cession par cette collectivité à l'enseigne de terrains lui appartenant et constituant des délaissés de voirie, l'enseigne Mc Donald's a déposé en mairie de Chalezeule un Permis de Construire Modificatif (PCM) en vue de créer des places de parkings supplémentaires sur sa propriété.

Aussi, conformément à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme et compte tenu du fait que le PCM de l'enseigne Mc Donald's porte sur des terrains non acquis auprès de l'aménageur, il convient de modifier la convention de participation d'urbanisme signée le 7 juin 2016.

La présente délibération a donc pour objet de valider l'avenant n°1 à la convention de participation d'urbanisme relative au financement des équipements publics de la ZAC des Marnières par l'enseigne Mc Donald's.

II. Caractéristiques principales de l'avenant

Le PC initial de l'enseigne de restauration rapide portait sur les parcelles cadastrées section AP 60, 61, 63, 123 et 126 acquises directement auprès de l'aménageur et sur les parcelles cadastrées section AP 64, 65 et 66 acquises auprès d'un particulier.

La convention initiale portait donc plus précisément sur les parcelles acquises par l'enseigne directement auprès de particuliers.

Aujourd'hui, l'avenant à la convention, objet du présent rapport, élargit le périmètre de celle-ci à la parcelle cadastrée section AP n° 163 en cours d'acquisition par Mc Donald's auprès du Conseil Départemental du Doubs.

Aussi, compte tenu des faits suivants :

- Le montant de la participation constructeur doit être calculé au regard des m² construits sur lesdites parcelles,
- L'enseigne n'envisage pas de construction sur cette parcelle qui sera uniquement vouée à usage de parkings,

Le montant de la participation financière de l'enseigne Mc Donald's pour l'ensemble des parcelles non acquises auprès de l'aménageur est maintenue à 0 €.

La participation de cette enseigne aux équipements de la ZAC se fait uniquement par le biais des acquisitions de charges foncières auprès de Territoire 25.

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

A l'unanimité, le Bureau :

- **approuve l'avenant n°1 à la convention de participation d'urbanisme signé le 7 juin dernier entre Territoire 25, le Grand Besançon et Mc Donald's,**
- **autorise le Président, ou son représentant, à signer cet avenant et tout acte relatif à celui-ci.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 25

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 2

Préfecture du Doubs

Reçu le 13 DEC. 2016



Contrôle de légalité



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES MARNIERES

AVENANT I A LA CONVENTION DE PARTICIPATION SIGNÉE AVEC LA SOCIÉTÉ MC DONALD'S LE 07 JUIN 2016

(ARTICLE 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 du 1^{er} décembre 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 13 mai 2016 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 conféré 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 M. Bernard BLETTON, son Directeur Général, 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 réalise un bâtiment destiné à la restauration à service rapide qui s'inscrit 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 principalement dans un tènement foncier sur lequel le Constructeur acquiert 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, une convention de participation a été signée entre les 3 parties prenantes le 07 juin 2016 pour la partie du tènement foncier non acquis auprès de l'aménageur T25.

Suite à la signature de la convention de participation, la société McDonald's a procédé à l'acquisition auprès du Département du Doubs d'un délaissé de voirie cadastrée AP 163 de 488 m² qui jouxte le tènement foncier à acquérir auprès de la SPL T25.

Ce complément foncier lui permet de créer quelques places de parking supplémentaires ce qui modifie le projet initial et a nécessité le dépôt d'une demande de Permis de construire modificatif.

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, le présent avenant à la convention de participation prend en compte cette nouvelle situation et fixe les conditions définitives de participation du Constructeur au coût d'équipement de la ZAC.

Ceci 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 66 et 163 d'une superficie totale de 4.902 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 550 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 et 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 ont été acquises par le Constructeur auprès de leur propriétaire et seront utilisés pour la réalisation du complément du parking affecté à la clientèle.

Sur ce même tènement foncier, la parcelle AP 163 est en cours d'acquisition par le Constructeur auprès du Département du Doubs et sera utilisée également 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 de la demande de permis de construire modificatif telle qu'elle a été déposée en mairie de Chalezeule le 26 septembre 2016, le montant de la participation due par le Constructeur pour l'aménagement de la parcelle AP 163 s'élève à 0 euros.

En effet, la convention de participation doit être signée « lorsqu'une construction doit être édifiée » et ceci n'est pas le cas pour la parcelle AP 163 qui sera uniquement destinée 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 du présent avenant à la convention de participation signée le 7 juin 2016 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 du présent avenant à la convention de participation signée le 7 juin 2016 auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Article 4 - Effet

Le présent avenant à la convention de participation signée le 07 juin 2016 prendra effet à compter de la date de délivrance du permis de construire.

Article 5 - Litiges

Tout litige résultant de l'application du présent avenant à la convention de participation signée le 7 juin 2016 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 du présent avenant à la convention de participation signée le 7 juin 2016 sont à la charge du Constructeur.

Article 7 - Incidences

7.1.- La signature du présent avenant à la convention de participation signée le 7 juin 2016 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.

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 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent avenant à la convention de participation signée le 07 juin 2016, les parties intervenantes font élection de domicile en leur siège respectif :

- pour la CAGB, à Besançon, 4 rue Gabriel Plançon,
- pour la Société McDonald's, en son siège social,
- pour la SPL T25, à Besançon, 6 rue Louis Garnier.

Fait en 3 exemplaires originaux à Besançon le,.....

Pour la Société McDonald's,

Michel GOYARD

Pour la SPL T25,
Le Directeur Général,

Bernard BLETTON

Pour le Grand Besançon,
Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET