

DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME ENVIRONNEMENT
LM/FL

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 27 SEPTEMBRE 2007

OBJET : Déplacement du magasin Champion - échange de terrains

Rapporteur : Marcel RODRIGUEZ

Lors de sa séance du 28 septembre 2006, le Conseil Municipal a approuvé les conditions d'échange à intervenir entre la Ville et le groupe CARREFOUR PROPERTY pour l'implantation du nouvel hypermarché CHAMPION sur la partie Nord de la Place de Bretagne.

Cette délibération du 28 septembre 2006 fait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Rennes (requête n° 0604929-5) par l'association « Place de Bretagne » qui contestait notamment le projet d'acte d'échange entre la ville et le groupe CARREFOUR PROPERTY.

La Société CARREFOUR PROPERTY a déposé une nouvelle demande de permis de construire le 16 juin 2007. Le dossier est actuellement en cours d'instruction.

D'autre part, le déclassement de la partie nord de la place de Bretagne a été réitéré par le Conseil Municipal le 5 septembre 2007.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de se prononcer de nouveau sur les modalités de réalisation de cette opération qui va faire l'objet de deux actes administratifs distincts:

- Délibération du Conseil Municipal relative aux modalités de la cession-échange de terrain nécessaire au transfert-agrandissement du magasin CHAMPION,
- Arrêté de permis de construire relatif à cette opération. Cet arrêté devra préciser les conditions de réalisation des parkings liés à cet agrandissement, conformément à l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme et à la délibération municipale du 20 novembre 2003. Sur ce point le Conseil Municipal n'a pas compétence et n'a donc pas à prendre de décision, le permis de construire relevant des pouvoirs du Maire, mais il est appelé à prendre acte de l'économie de l'opération sous cet angle.

1) Cession échange de terrain

Le nouveau permis déposé par la Société CARREFOUR PROPERTY est modifié par rapport au précédent. La surface du terrain nécessaire à l'opération est évaluée à 6 106 m² (pour une emprise au sol de 5 581 m² et une SHON de 6 032 m²). Ainsi, sur la base de 100 € le mètre carré, conformément à l'estimation des Services Fiscaux, le bien cédé par la commune est évalué à 610 600 Euros.

La Société CARREFOUR PROPERTY prévoit de rétrocéder à la Ville les parcelles DH 63, DH 64, DH 65, DH 66, DH 67, DH 68, DH 111 et DH 112 représentant 3758 m², évaluées à 375 800 Euros.

En conséquence, le présent échange serait fait moyennant le versement par la Société Carrefour Property d'une soulte de 234 800 Euros comptant, à la signature de l'acte d'échange.

2) Permis de construire

Il est instruit selon les règles du PLU.

Pour les parkings, il stipule que le calcul des places de stationnement s'effectue de la façon suivante :

Pour les opérations commerciales de plus de 3 000 m² de SHOB :
« maximum en emprise au sol 1,5 fois la SHON de bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m² de surface de vente ».

De l'examen du dossier et conformément à l'autorisation de la CDEC, il ressort que la SHON commerciale s'élève à 3 612 m².

Le nombre de places de stationnement doit donc être égal à 289 unités.

Il faut rappeler que le magasin actuel et les commerces environnants ont été implantés dans le cadre d'une opération de lotissement communal, suite à l'acquisition par la ville des terrains nécessaires, par acte du 7 janvier 1970 (ex ferme Villemin).

Cet aménagement a été réalisé en deux tranches :

↳ 1^{ère} tranche :

Arrêté préfectoral du 24 septembre 1974. Il prévoyait entre autres la réalisation d'un supermarché de 1000 m²,

↳ 2^{ème} tranche

Arrêté préfectoral du 9 février 1976

qui lui, prévoyait une extension de ce supermarché de 1 800 m².

Les travaux de terrassement voirie et parking ont été réalisés par la ville et les montants ont été pris en compte pour la fixation du prix de vente des lots (*150 francs pour la 1^{ère} tranche – 250 francs pour la 2^{ème} tranche ; délibérations du 22 février 1973 et du 2 juin 1975*). Chaque cession a fait l'objet d'une délibération spécifique.

Les parties communes (*voirie et parking*) de l'ensemble de ces deux tranches de lotissement constituent aujourd'hui la parcelle DH 132 du centre commercial.

Chaque propriétaire a donc participé au prorata de la surface de son lot au financement des voies et parking du centre commercial. Il y a donc lieu de tenir compte des droits issus des participations des différents propriétaires de lots.

L'examen du dossier de CDEC indique que 1 635 m² supplémentaires consacrés à la vente vont être créés. L'application du calcul des normes de stationnement du PLU à cette surface nouvelle correspond à 131 places.

Les nouveaux parkings doivent être aménagés par la collectivité sur l'espace rétrocédé à la ville. La Société CARREFOUR PROPERTY devra verser à la ville une taxe pour non réalisation de places de parking pour 131 places soit 393 000 €.

Au total la Société CARREFOUR PROPERTY devra payer à la ville :

- au titre de la soulte pour le foncier :	234 800 €
- pour les places de parking manquantes	393 000 €
soit un total de	627 800 €

Le dossier comprendra donc deux actes administratifs distincts :

- le Conseil Municipal pour sa part qui doit se prononcer par délibération sur la soulte liée au foncier est invité à approuver le protocole d'échange et à autoriser le maire à le signer ;
- Le Conseil Municipal est invité à prendre acte de ce que l'arrêté de permis de construire fixera le montant de la taxe due pour non réalisation de places de stationnement.

- Vu l'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 5 septembre 2007 devenue exécutoire le 12 septembre 2007 précitée, prononçant le déclassement de la partie de dépendance domaniale ci-dessus désignée ;

- Vu l'avis du Service des Domaines en date du 6 septembre 2007 relatif aux conditions de l'échange ;

- Vu l'avis favorable des commissions « Urbanisme, Environnement, Travaux » et « Finances, Ressources Humaines, Administration Générale » ;

- Vu le projet de protocole d'échange à intervenir entre la Ville et la Société CARREFOUR PROPERTY, établi par Me Jean-François Jouan, Notaire à Rennes avec la participation de Maître REDO, notaire à Plœmeur ;

- Considérant que le projet sus-exposé répond à un intérêt public local pour la satisfaction des besoins de la population en matière de commerces et services de proximité et le développement économique local ;

- Considérant que pour réaliser ledit projet, il convient de réitérer l'approbation des conditions de l'échange à intervenir avec le groupe CARREFOUR PROPERTY ;

Par les motifs ainsi exposés et qui constituent la motivation de la présente délibération, le Conseil Municipal :

- APPROUVE les conditions de l'échange à intervenir avec le groupe CARREFOUR PROPERTY et le versement par ce groupe d'une somme de 234 800 Euros correspondant à la soulte due dans l'échange de terrain entre le groupe et la Ville ;
- AUTORISE le Maire ou l'Adjoint délégué à signer les actes correspondants et notamment le protocole d'échange dont les termes sont approuvés par le Conseil ;
- PREND ACTE que l'arrêté de permis de construire délivré au profit du groupe CARREFOUR PROPERTY fixera le montant de la taxe due pour non réalisation de places de stationnement.

Délibération adoptée à l'unanimité (6 abstentions).

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué

Marcel RODRIGUEZ

Annexe : projet d'acte d'échange