

DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME ENVIRONNEMENT
ALC/FL

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 28 SEPTEMBRE 2006

OBJET : Extension – Déplacement du supermarché CHAMPION

Rapporteur : Marcel RODRIGUEZ

Par délibération du 6 avril 2006, le Conseil Municipal avait autorisé la cession à la Société CARREFOUR PROPERTY du terrain nécessaire au déplacement – transfert du magasin CHAMPION.

Le demandeur a, par la suite, déposé le 30 mai 2006 une demande de retrait du permis de construire qui lui avait été délivré le 5 mai 2006 par la Mairie.

Le 28 juin dernier, le Conseil Municipal a décidé de retirer la délibération du 6 avril dernier et de procéder à la désaffectation de l'usage public de la partie de la place de Bretagne sur laquelle le magasin doit être transféré. Le déclassement a été prononcé par le Conseil Municipal le 31 août dernier. Cette délibération est devenue exécutoire le 1^{er} septembre 2006.

Parallèlement, la Sté CARREFOUR PROPERTY a déposé une nouvelle demande de permis de construire le 16 juin 2006. Le dossier est actuellement en cours d'instruction. Le PLU, approuvé le 17 mai dernier est devenu exécutoire le 1^{er} juin 2006, le permis doit ainsi être examiné dans ce nouveau cadre réglementaire.

Il appartient donc au Conseil Municipal de se prononcer sur les nouvelles 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 Sté 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 5 679 m² et une SHON de 6 240 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 111, DH 112 représentant 2 946 m², évaluées à 294 600 Euros.

En conséquence, le présent échange serait fait moyennant le versement par la Société Carrefour Property d'une somme de 316 000 Euros payée de la manière suivante :

- 234 800 Euros comptant à la signature de l'acte d'échange.
- 81 200 Euros en la remise des parcelles DH 63 (lot de copropriété n°5), DH 64, DH 65, DH 66, DH 67, DH 68.

2)

Permis de construire

Il est instruit selon les règles du nouveau 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 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 autre 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 1635 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 Sté 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 Sté 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 €

Ces éléments sont conformes aux termes de la précédente délibération du 6 avril dernier mais font l'objet d'une présentation administrative et juridique différente.

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 contrat 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 31 août 2006 devenue exécutoire le 1^{er} septembre 2006 précitée, prononçant le déclassement de la partie de dépendance domaniale ci-dessus désignée ;
- Vu l'avis du Service des Domaines en date du 18 janvier 2006 relatif aux conditions de l'échange ;
- Vu l'avis favorable des commissions « Urbanisme, Environnement, Travaux » et « Finances, Ressources Humaines, Administration Générale » ;
- Vu le projet d'acte d'échange à intervenir entre la Ville et la Société CARREFOUR PROPERTY, établi par Me Jean-François Jouan, Notaire à Rennes ;
- 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 ;

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 l'acte 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 la majorité par 24 voix pour
5 voix contre

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué

Marcel RODRIGUEZ

Annexe : projet d'acte d'échange.