

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

GRAND MONTAUBAN – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

SESSION ORDINAIRE
Séance du 22 octobre 2014

**DELIBERATION N° 2014/10/189 : PROJET LEROY MERLIN - PARCELLE SUPPLEMENTAIRE -
REDUCTION DE PRIX - PROTOCOLE ENTRE LA VILLE DE MONTAUBAN, LE GRAND
MONTAUBAN COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION, CHAMBERY TRANSACTION
INVESTISSEMENT ET LEROY MERLIN**

*L'an deux mille quatorze, le mercredi 22 octobre à 18h00, les membres du Conseil
Communautaire du Grand Montauban-Communauté d'Agglomération, se sont réunis dans la
grande salle de l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par la Présidente,
conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 16
octobre 2014 .*

Présents Titulaires : 42

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Alain ABADIE, Anne ALASSANE, Mathieu ALBERT,
Danielle AMOUROUX, Danielle BEDOS, Pauline BLANC, Marc BOURDONCLE, Nadine BOUVET,
Aline CASTILLO, Roger CATUSSE, Nadia CHEKLIT, Didier CLAMENS, Alain CRIVELLA, Jean-
Martial DEJEAN, Daniel DONADIO, Philippe FRANCOIS, Alain GABACH, Jean-François
GARRIGUES, Jacques GAYRAL, José GONZALEZ, Paul GRAND, Annie GUILLOT, Aline HUARD,
Jean-Louis IBRES, Aurore KOTHE, Francis LABRUYERE, Sophie LARAN, Pierre-Antoine LEVI,
Véronique MALY, Christian MOULIS, Pauline MUGNIER, Paulette MULLER-DUPONT, Laurence
PAGES, Bernard PAILLARES, Christian PEREZ, Rodolphe PORTOLES, Gérard ROUTIER,
Bernadette SERIEYS, Gaël TABARLY, Thierry VIALLO, Michel WEILL.

Absents ayant donné pouvoir : 5

Mesdames, Messieurs, Marie-Claude BERLY à Laurence PAGES, Jean-Luc BUDOIA à Christian
PEREZ, Christine MOLLIN à Jean-Louis IBRES, Valérie RABAULT à Pauline BLANC, Monique
VALAT à Danielle AMOUROUX.

Absents Excusés : 4

Mesdames, Messieurs, Maxime BERAUDO, Pierre BONNEFOUS, Thierry DEVILLE, Isabelle
SOULAYRES.

Secrétaire de Séance : Monsieur Jean-François GARRIGUES

Monsieur Thierry DEVILLE donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

Par délibérations du conseil communautaire n°2012/6/124 et 2012/6/125 en date du 29 juin 2012, le GMCA a autorisé la cession d'un ensemble de parcelles situées au lieu-dit Aussone Nord à Montauban, respectivement à LEROY MERLIN ou toute société qui s'y substituerait d'une part, et CHAMBERY TRANSACTION INVESTISSEMENT ou toute société qui s'y substituerait d'autre part.

Il a été convenu que les parcelles et surfaces exactes cédées seraient définies après la réalisation d'un document d'arpentage des terrains qui est aujourd'hui en cours.

Deux actes sous seing privés ont donc été signés avec le Grand Montauban :

-une promesse de vente à Leroy Merlin portant sur un terrain d'une surface approximative de 59 857 m² à prendre dans les parcelles portées par l'Etablissement Public Foncier de Montauban, afin d'y implanter un magasin à l'enseigne LEROY MERLIN et ses aménagements (voiries, parkings, espaces verts).

-une promesse de vente à CTI portant sur un terrain d'une surface approximative de 19 912 m² à prendre dans les parcelles également portées par l'Etablissement Public Foncier de Montauban, afin d'y implanter une ou plusieurs moyennes surfaces.

Il convient aujourd'hui de délibérer sur des adaptations nécessaires à la réalisation de ces cessions, dont les grandes lignes sont les suivantes :

I – Parcelle supplémentaire :

Lors de la délibération initiale de cession des parcelles à Leroy Merlin, la parcelle DM 397 d'une superficie de 970 m² incluse dans le projet mais en cours d'acquisition par le Grand Montauban, ne pouvait être mentionnée dans la dite délibération de cession. Depuis, l'acquisition de cette parcelle a été régularisée. Il convient donc de l'intégrer au nombre des parcelles cédées à Leroy Merlin. Il est précisé que le prix de cession, précisé par la délibération, soit 50 €/m² est applicable pour ce complément.

II – Réduction du prix :

Les promesses de vente signées comportent des conditions suspensives permettant la définition du montage de l'opération et l'obtention des autorisations administratives nécessaires à sa réalisation. A ce titre, les projets de Leroy Merlin et CTI impliquent notamment « que l'acquéreur obtienne à ses frais une étude de sol ne révélant aucun désordre du sol ou du sous-sol rendant impossible la réalisation projetée, laquelle ne prévoit aujourd'hui aucune fondation spéciale, ou faisant apparaître la nécessité de procéder pour la réalisation du projet de l'acquéreur à la réalisation de fondations autres que superficielles ».

Or, pour les deux projets, l'étude de sol révèle des désordres nécessitant de renforcer les sols par des colonnes ballastées avec matelas de répartition sur 40 cm, et de traiter à la chaux les terres pour consolider la couche de forme. Ceci représente un budget supplémentaire conséquent pour la construction des bâtiments.

Dans ce cadre, et au vu de la condition suspensive, le Grand Montauban accepte de tirer les conséquences de cette situation impliquant une plus-value du coût des projets des acquéreurs en réduisant le prix de vente des terrains.

Ainsi, au vu des justificatifs présentés et des vérifications effectuées par les services, le Grand Montauban propose une réduction maximum du prix de vente des terrains pour un montant de TROIS CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (300 000 euros TTC) sur le projet Leroy Merlin et CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (100 000 euros TTC) pour le projet CTI qui sera appliquée lors de la réitération authentique après remise des devis définitifs par les sociétés.

III – Protocole :

Par ailleurs, le projet de Leroy Merlin est soumis à l'obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau, notamment car l'emprise des parcelles concédées se situe pour partie en zones humides.

Dans ce cadre, il convient de conclure un protocole d'accord entre toutes les parties concernées afin de déterminer les conditions de traitement des zones humides et fossés présents sur les dits terrains :

- Zones humides

Le projet Leroy-Merlin aura une emprise destructrice directe sur une surface de 2,3 hectares de la zone humide Prairie d'Aussone, ainsi que 0,05 ha de la zone humide Mégaphorbiaie d'Aussone, soit sur un total de 2,35 ha de zones humides.

Au vu de la nature et de la qualité de celles-ci, ainsi que de la réglementation applicable, qui impose une compensation, c'est-à-dire la création/entretien d'une zone humide d'une superficie au moins égale à celle détruite, mais avec l'application d'un coefficient multiplicateur. Il a été convenu entre la Police de l'eau et Leroy Merlin, l'application d'un coefficient multiplicateur à 1,5 portant la superficie totale de cette compensation à 3,5 ha.

Par ailleurs, la ville de Montauban, propriétaire de terrains sis à Montauban, Lieudit Boé cadastrés DH 122 (102 080 m²), DH 240 (24 000 m²), DM 22 (57 490 m²) pour une surface de 183 570.m², accepte la réalisation par Leroy Merlin des mesures compensatoires sur ses terrains, qui se trouvent dans la continuité des mesures compensatoires déjà prévues dans le cadre de la réalisation du boulevard urbain ouest.

La compensation serait réalisée par LEROY MERLIN ou toute société qui s'y substituerait de la façon suivante :

- ✓ Recréation d'une zone humide sur lesdits terrains pour une surface de 1 ha environ, ainsi que la prise en charge financière de son entretien annuel pendant une durée de 15 années consécutives à compter de sa création. Leroy Merlin s'engage à réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, tous les travaux relatifs à la réalisation de ces mesures compensatoires de récréation. Un constat d'huissier sera réalisé avant et après la réalisation de ces travaux.
- ✓ L'entretien annuel de la zone humide ainsi recréée ainsi que les 2,5 ha de prairies mésophiles de Boé Est accueillant des zones humides, sera assuré par le GMCA, compétent à ce titre (broyage forestier la première année, puis broyage simple les années suivantes). Cet entretien sera refacturé à LEROY MERLIN par le GMCA dans la limite annuelle de deux mille euros toutes taxes comprises et ce durant 15 années consécutives à compter de sa création.

- Fossés-servitudes

Le terrain d'assiette du projet Leroy Merlin est traversé par 3 fossés d'écoulement temporaires ainsi que d'un 4ème fossé mitoyen.

L'émissaire hydraulique F1 sera dévié en dehors du terrain d'assiette du projet Leroy Merlin, sur des terrains appartenant actuellement à l'Etablissement Public Foncier de Montauban, cadastré DH 695 et destinés à devenir propriété du GMCA. Il y sera effectué une continuité hydraulique, à partir du busage sous voirie réalisé par le GMCA, puis un dévoiement à ciel ouvert.

Les travaux seront à la Charge exclusive de LEROY MERLIN ou toute société qui s'y substituerait et seront réalisés au préalable de toute intervention relative à la construction du magasin Leroy Merlin sur le terrain d'assiette du projet, mais postérieurement à la réitération authentique indiquée en article 3 du protocole.

Ce fossé passera, en mitoyenneté des propriétés CTI et GMCA. La réalisation des travaux et de dévoiement, ainsi que l'entretien courant annuel du fossé seront réalisés par LEROY MERLIN ou toute société qui s'y substituerait dans les conditions et limites précisées dans le protocole.

A ce titre le GMCA accepte de consentir tout acte nécessaire lors de la réitération authentique pour permettre la réalisation de ces travaux et cet entretien (création de servitude notamment).

Afin de permettre la réalisation dans les meilleures conditions, des travaux précisés en article 1 et 2 dont le contenu est décrit en annexe du protocole, il est d'ores et déjà convenu que l'ensemble des parties se réuniront dans le cadre d'une concertation afin de préciser les délais et planning d'intervention, modalités de contrôle, et conformité des travaux aux descriptions contenues en annexe du protocole.

Les modalités pratiques et techniques, la localisation, les délais ainsi que les surfaces des travaux décrits ci-avant sont précisées dans l'annexe jointe au protocole.

Vu l'avis de France domaine en date du 20/02/2014,

Vu le projet de protocole joint à la présente,

Vu l'avis favorable de la Conférence des Vice-Présidents du 15 octobre 2014,

Je vous propose,

- ↳ De valider l'intégration aux parcelles cédées à Leroy Merlin ou toute société qui s'y substituerait, de la parcelle DM n°397 d'une superficie de 970 m², au prix de cession indiqué par la délibération du 29 juin 2012,
- ↳ D'accepter la réduction du prix de vente des parcelles, d'un montant toutes taxes comprises de TROIS CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (300 000 euros TTC) pour le projet Leroy Merlin ou toute société qui s'y substituerait, et CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (100 000 euros TTC) pour le projet CTI ou toute société qui s'y substituerait,
- ↳ De valider les dispositions du protocole, notamment quant à la création des servitudes nécessaires, dans les limites et conditions fixées par ce dernier, sachant que l'ensemble de ces travaux s'effectueront postérieurement à la réitération authentique des promesses de ventes ci-avant désignées, à savoir :
 - d'une part l'acquisition définitive par GMCA des emprises foncières restant actuellement la propriété de l'Etablissement public foncier de Montauban (EPFL), et concernées par le projet et l'opération

d'implantation des équipements commerciaux de LEROY MERLIN et CTI, condition préalable déjà prévue dans les compromis de vente susvisés,
-et d'autre part la réitération des promesses de vente susvisées, autrement dit, au jour du transfert définitif de propriété entre GMCA et LEROY MERLIN ou toute société qui s'y substituerait d'une part, et GMCA et CTI ou toute société qui s'y substituerait d'autre part.

- ↳ D'autoriser Madame La Présidente ou son représentant à signer le dit protocole et l'ensemble des documents afférents à ce dossier.

Entendu le présent exposé, après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- ↳ De valider l'intégration aux parcelles cédées à Leroy Merlin ou toute société qui s'y substituerait, de la parcelle DM n°397 d'une superficie de 970 m², au prix de cession indiqué par la délibération du 29 juin 2012,
- ↳ D'accepter la réduction du prix de vente des parcelles, d'un montant toutes taxes comprises de TROIS CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (300 000 euros TTC) pour le projet Leroy Merlin ou toute société qui s'y substituerait, et CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (100 000 euros TTC) pour le projet CTI ou toute société qui s'y substituerait,
- ↳ De valider les dispositions du protocole, notamment quant à la création des servitudes nécessaires, dans les limites et conditions fixées par ce dernier, sachant que l'ensemble de ces travaux s'effectueront postérieurement à la réitération authentique des promesses de ventes ci-avant désignées, à savoir :
 - d'une part l'acquisition définitive par GMCA des emprises foncières restant actuellement la propriété de l'Etablissement public foncier de Montauban (EPFL), et concernées par le projet et l'opération d'implantation des équipements commerciaux de LEROY MERLIN et CTI, condition préalable déjà prévue dans les compromis de vente susvisés,
 - et d'autre part la réitération des promesses de vente susvisées, autrement dit, au jour du transfert définitif de propriété entre GMCA et LEROY MERLIN ou toute société qui s'y substituerait d'une part, et GMCA et CTI ou toute société qui s'y substituerait d'autre part.
- ↳ D'autoriser Madame La Présidente ou son représentant à signer le dit protocole et l'ensemble des documents afférents à ce dossier.

ADOPTÉE PAR 44 VOIX POUR, 1 VOIX CONTRE ET ABSTENTION : 2.

La Présidente certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Préfecture le :

27 OCT. 2014

De sa publication le :

27 OCT. 2014

et/ou notification le :

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 23 octobre 2014

La Présidente,
Brigitte BAREGES