

2024/312

NB

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES



SEANCE DU 17 JUIN 2024

L'an deux mille vingt quatre et le dix-sept juin à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Toulouges, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil municipal située Parc de Clairfont, sous la présidence de Monsieur Laurent LOPEZ, 1^{er} Adjoint.

Date de la convocation : 10 juin 2024	Présents : Laurent LOPEZ, Aurélie PASTOR-BARNEOUD, Eric GARAVINI, Christine MALET, Stéphanie GOMEZ, Eric BOSQUE, Pascale MICHEL, Serge CIVIL, Béatrice BAILLEUL, Patrice PASTOU, Sandra FERRER, Audrey CALVET, Vanessa BLAY, Sandrine RABASSE, Rudy KLEIN, Martial MIR, Bernard PAGES, Michel PLAZA, Patrick LANNES, Fabrice SCHORDING
Nombre de conseillers :	
En exercice : 27	
Présents : 20	Absents excusés ayant donné procuration : Nicolas BARTHE absent excusé procuration Stéphanie GOMEZ, Thierry SEGARRA absent excusé procuration LOPEZ, Franck DE LA LLAVE absent excusé procuration Eric GARAVINI, Isabelle OSTERSTOCK absent excusé procuration Audrey CALVET
Votants : 24	Absents excusé : Florian GUZDEK : Absents : Jean-Charles FESQUET, Fabien BATLLE Secrétaire de séance : Martial MIR

PROJET Z5

Approbation d'une promesse de Bail Emphytéotique Administratif et cession d'une parcelle

Eric GARAVINI expose aux membres du conseil qu'il a été contacté il y a quelques temps par la famille de Monsieur Zinédine ZIDANE, notamment Monsieur PELLET, gérant et associé de la société ELECTRUM, en vue de réaliser dans le département et plus particulièrement sur le territoire de la commune de TOULOUGES, un nouveau projet de type Z5.

Deux projets similaires ont déjà été réalisés sur le territoire national, à Aix-en-Provence, à Istres et un à l'étranger, à Turin (Italie).

Celui de Toulouges est porté par la famille proche de Zinédine ZIDANE, sa soeur Lila Zidane, son conjoint Yannick PELLET et d'autres associés.

Le projet se décompose en deux parties, il concerne tout d'abord la réalisation d'un complexe sportif Z5 football à 5 et terrains de Padel sur le modèle des trois existants et d'un local à usage d'activités, commerces et bureaux portant le nom des Terrasses du Parc.

La commune de TOULOUGES dispose des emprises foncières permettant la réalisation de ces deux projets. Après discussions et diverses réunions, le projet a mûri et a permis d'aboutir aux projets proposés aujourd'hui à l'approbation de l'assemblée délibérante.

En substance, il s'agit de réaliser pour la ville une division foncière avec sur une partie de la division une cession vente (prévisionnel de 2 800m²) en vue d'implanter un immeuble de bureaux et de commerces les Terrasses du Parc. Sur l'autre partie, la ville reste propriétaire et contracte un bail emphytéotique administratif pour le projet Z5 Padel football à 5.

2024/313

NB

Ces deux projets d'aménagements supposent l'obtention de plusieurs autorisations d'urbanisme :

En l'occurrence sur la partie foncière BEA, un permis de construire relatif à l'édification d'un club house (bâtiment sportif) et un permis de construire, pour la réalisation des aménagements sportifs, terrains de foot, terrains de Padel, leurs installations et équipements accessoires, le tout après divisions foncières et déclassement des emprises faisant partie du domaine public communal.

Il a été convenu de conclure, dans l'attente de la délivrance desdites autorisations, une promesse de bail emphytéotique, scellant les obligations respectives des parties, ainsi qu'une promesse de cession du terrain communal, après déclassement.

Dans le cadre de ce montage contractuel, la commune aurait alors l'obligation :

- de réaliser les travaux accessoires à l'aménagement de sports et loisirs ouvert au public et plus précisément, sous maîtrise d'ouvrage publique, de réaliser un nouveau terrain de sport dédié à la pratique du football et du rugby, au sein même de l'actuel bassin de rétention, pour un coût estimé à 30 000 € HT, soit 36 000 € TTC ;
- de réaliser des travaux de noues paysagères le long et autour du bassin de rétention, en fonction des contraintes administratives et urbanistiques, le tout pour un coût de 15 000 € HT, soit 18 000 € TTC.

De son côté, la société ELECTRUM aura pour obligation, dans le cadre de l'exécution du bail et sur toute sa durée, de mettre à la disposition de la collectivité des créneaux offerts, durant les heures creuses et en-dehors des vacances scolaires), sous réserve des disponibilités, à raison de 8 heures par mois au maximum et non cumulables sur son espace de foot à 5.

Un projet de promesse de bail emphytéotique, susceptible, si les conditions suspensives sont levées, de déboucher sur la conclusion d'un bail emphytéotique administratif, a été soumis à l'analyse du futur cocontractant de la commune, lequel l'a validé après avoir pris l'attache de ses Conseils.

Eric GARAVINI donne lecture des clauses substantielles de ce projet de bail et, en tant que de besoin, rappelle qu'en note de synthèse, ces principes ont été exposés à l'ensemble des conseillers municipaux, en même temps que les convocations, de sorte qu'ils ont tous pu en prendre librement connaissance avant la séance.

Il précise que l'objet du bail emphytéotique sera strictement encadré et limité aux seules activités sportives et à l'événementiel.

En préalable, il est nécessaire de procéder au déclassement de tous les terrains, dès lors qu'ils font partie du domaine public, même si dans le cadre d'une cession, l'article L. 3112-4 du CG3P autorise d'ores et déjà la conclusion d'une promesse de vente.

Après échanges des points de vue et discussions, Eric GARAVINI propose de passer au vote.

Où l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

DECIDE

- de déclasser toutes les emprises nécessaires à la conclusion du bail emphytéotique et à la cession du terrain, et d'être autorisé à lancer les procédures légales et réglementaires afin de les intégrer dans le domaine public,
- de signer une promesse de cession des emprises nécessaires à la réalisation d'un immeuble à vocation d'activités, de bureaux et de commerces, pour une contenance au sol de 2 800 m² (prévisionnel), à prendre sur une parcelle en cours de délimitation au prix de vente de 112.95 €/m², pour un prix de cession total de 316 260 € TTC, les frais d'acte notarié et de géomètre (4 863 € TTC) étant intégralement supportés par l'acquéreur, en application de l'article L.3112-4 du CG3P, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

2024/314

NB

L'estimation de France Domaine du mois d'août 2022, sur cette parcelle AV 90 est de 165 000 € pour les 39 201 m²,

- d'autoriser la société ELECTRUM à déposer une demande de permis de construire sur l'emprise correspondant au futur projet de bâtiment à vocation d'activités, bureaux et commerces et toute autre autorisation administrative nécessaire (ERP, permission de voirie...), mais également une seconde demande correspondant au projet de complexe sportif qui sera l'objet du bail emphytéotique ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à déposer sur la parcelle communale section AV n°90 une demande de déclaration préalable en vue de procéder à la division parcellaire, préalablement à la conclusion du futur bail emphytéotique, afin d'en définir précisément le périmètre ;
- d'autoriser la société ELECTRUM à déposer sur le terrain correspondant à l'emprise du futur bail emphytéotique une demande de permis de construire relative à la construction d'un bâtiment sportif ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de bail emphytéotique avec la société ELECTRUM sous les conditions suspensives rappelées ci-dessous et pour un loyer mensuel de 3 000 € TTC, et pour une durée globale de 70 ans, au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2025, sous réserve de la purge des conditions suspensives ci-dessous :
 - purge de l'ensemble des délais de recours gracieux et/ou contentieux contre la présente délibération du conseil municipal autorisant la cession du terrain communal et la conclusion d'une promesse de bail emphytéotique, celle(s) emportant déclassement des emprises du domaine public ainsi que toutes les autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires à la réalisation du projet pris dans son ensemble et notamment les deux permis de construire et la déclaration préalable ;
 - la cession effective de la parcelle à prendre sur la parcelle en cours de découpage et le paiement intégral du prix, augmenté des frais d'acte notarié et de géomètre, cession qui interviendra dans un délai maximum d'un mois après la purge de la dernière des autorisations administratives nécessaires au bon accomplissement du projet.

La cession du terrain et le bail emphytéotique devront être réitérés au plus tard le 30 octobre 2024 devant notaire et les frais d'acte et de publication seront à la charge de l'emphytéote et de l'acquéreur.

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents afférents à ce dossier.

Fait et délibéré les jour, mois en an que dessus,
Pour extrait certifié conforme
Délibération rendue exécutoire par publication ou notification

à compter du 25.06.2024

Fait à Toulouges, le 18 juin 2024



Le Maire,

Nicolas BARTHE

Le Maire,

CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte consécutivement à sa transmission en préfecture.
INFORME que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.
INFORME de la possibilité de saisir Monsieur le Président dans un délai également de deux mois d'un recours administratif préalable susceptible de prolonger le délai de recours contentieux susmentionné.
INFORME que le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>

DIFFUSION PUBLIÉE et MISE EN LIGNE le : 26.06.2024

Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

Publié le



ID : 066-216602136-20240618-DELIB20240607-DE