

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAÔNE 25660



NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
23	23	23

Date de la convocation
05/09/2023

Date d'affichage
14/09/2023

Objet de la délibération
GBM – Protocole d'accord Saône /Pole Porte Sud /Village Services (Cheneau Blond)

Séance du 11 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois le onze septembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle Guy DEVAUX, sous la présidence de M. Benoit VUILLEMIN, Maire.

Présents : Marion BELLEVILLE, Lylia CALVAT, Nathalie CASTILLON, Jérôme CUCHE, Daniel FABREGUES, Marlène GABLE, Claude GAULARD, Karine GOMES, Fanny GROSGURIN, Emilio JUAREZ, Antoinette LE BRAS, Marc LECAILLE, Jean-Baptiste MALIVERNAY, Cyril MARÉCHAL, Christian MOREL, Franck NICOLAS, Charles-Emmanuel PELLETIER, Margaux PRAOM, Delphine RAHON-SIMON, Philippe RIGAL, Nadine SAUVONNET, Violette SEGARD, Benoit VUILLEMIN.

Présents : Marion BELLEVILLE, Lylia CALVAT, Nathalie CASTILLON, Jérôme CUCHE, Daniel FABREGUES, Marlène GABLE, Claude GAULARD, Karine GOMES, Fanny GROSGURIN, Cyril MARÉCHAL, Christian MOREL, Franck NICOLAS, Charles-Emmanuel PELLETIER, Delphine RAHON-SIMON, Philippe RIGAL, Nadine SAUVONNET, Violette SEGARD, Benoit VUILLEMIN.

Excusés :

Emilio JUAREZ, donnant pouvoir à Lylia CALVAT
Antoinette LE BRAS, donnant pouvoir à Benoit VUILLEMIN
Marc LECAILLE, donnant pouvoir à Karine GOMES
Jean-Baptiste MALIVERNAY, donnant pouvoir à Jérôme CUCHE
Margaux PRAOM, donnant pouvoir à Claude GAULARD

Marlène GABLE a été désignée secrétaire de séance.

Contexte

FIMOGEST (groupe BONNEFOY) est propriétaire depuis plusieurs années d'un foncier d'environ 4.8 ha situé en bordure de la RN57 dans le quartier dit du Cheneau Blond à SAÔNE (cf. localisation ci-après). Ce terrain forme avec un foncier communal d'environ 4 ha un espace destiné à accueillir des activités économiques à court terme conformément à la délibération du Conseil de Communauté de Grand Besançon Métropole du 11/05/2022 relative à la priorisation de ses Zones d'activités économiques.

Au vu de l'implication forte de sedia dans les projets économiques structurants notamment sur l'agglomération bisontine, FIMOGEST s'est rapproché de sedia en vue d'intervenir ensemble pour réaliser une opération d'aménagement sur cet espace. Aussi, lorsque le projet, qui est aujourd'hui en phase amont, passera à l'étape opérationnelle, FIMOGEST et sedia constitueront une société de projet dédiée.

Ce projet d'aménagement d'environ 8.8 ha prioritaire pour les collectivités locales est donc envisagé collégalement entre Grand Besançon Métropole, la Ville de Saône, sedia et FIMOGEST (dans l'attente de la constitution de la société ad hoc).

Pour rappel, ce projet est destiné à des activités économiques à dominante mixte (industrie – artisanat – commerce de gros – logistique) selon les termes de la délibération du Conseil de Communauté du 11/05/2022 et a été dénommé « Pôle Porte Sud – Village Services du Plateau ».



Superficie du site : env 8.76 ha

- en propriété de la collectivité : env 3.94 ha,
- en propriété Fimogest (groupe Bonnefoy) : env 4.82 ha.

Topographie :



Objet du protocole d'accord

Plusieurs conditions de nature différente devront être réunies préalablement au passage en opérationnalité du projet et, parmi elles, le transfert de propriété de l'actuel foncier communal et les modalités de réalisation et de financement des travaux primaires.

Aussi, des investigations pré-opérationnelles doivent être engagées rapidement afin de lever ces conditions. Elles concernent le foncier global d'assiette (parcelle collectivité + parcelle FIMOGESt) et la périphérie du projet.

Afin de pouvoir diligenter ces investigations, les parties conviennent des termes dudit protocole qui préfigureront notamment les principales modalités et conditions de transfert de propriété du foncier communal à Grand Besançon Métropole puis à la société de projet ou à l'un de ses membres.

Par délibération du 11/05/22 Grand Besançon Métropole a validé son Schéma de priorisation des Zones d'activités économiques (ZAE) (cf. annexe 1). La ZAE du Cheneau blond y est retenue comme zone de priorité 1 à aménager à court moyen termes sous réserve d'une évolution de la programmation vers une dominante mixte (industrie – artisanat – commerce de gros – logistique).

Toutefois, le PLU en vigueur autorise aujourd'hui les activités de commerce, bureaux, services, hôtels et restauration ou encore les équipements collectifs.

Le présent protocole doit donc acter du phasage de la ZAE permettant in fine d'aboutir à la programmation souhaitée par GBM. Il s'agit donc de permettre le lancement d'une première phase de la ZAE conforme au PLU en vigueur puis, après révision du SCoT et élaboration du PLUi, permettre l'implantation des activités industrie – artisanat – commerce de gros et logistique.

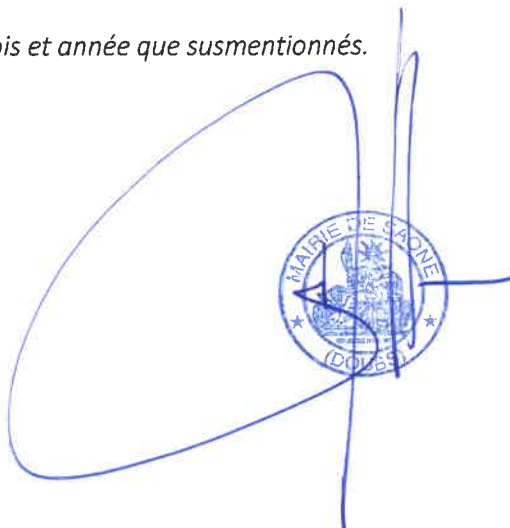
Au vu des faits exposés,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal par 23 voix pour, 0 contre, 0 abstention,

DÉCIDE

- D'APPROUVER le protocole d'accord Saône /Pôle porte sud /Village services du Plateau joint en annexe :
- D'AUTORISER M. le Maire ou son représentant à signer le protocole ainsi que tout document y afférent.

Ainsi délibéré aux mêmes jour, mois et année que susmentionnés.



Fait à Saône, le 12/09/23
Monsieur le Maire de Saône,
Benoit VUILLEMIN

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

DESTINATAIRES :

PREFECTURE DU DOUBS

GBM

SEDIA

PROTOCOLE D'ACCORD

SAÔNE - PÔLE PORTE SUD / VILLAGE SERVICES DU PLATEAU



ENTRE :

Grand Besançon Métropole (GBM), représentée par **Mme Anne VIGNOT**, sa Présidente,

Et

La Ville de Saône, représentée par **M. Benoit VUILLEMIN**, son Maire,

Et

SEDIA, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 15 026 816 € dont le siège social est situé 6 Rue Louis Garnier à BESANCON, enregistrée au Registre du Commerce de BESANCON sous le n° 775 665 359, représentée par **M. Vincent FUSTER**, son Président Directeur Général,

Et

FIMOGEST, Société au capital de € dont le siège social est situé **adresse**, immatriculée au Registre du Commerce de **compléter** sous le n° et représentée par **M. Frédéric BONNEFOY**, son **compléter**

EXPOSE PREALABLE

Contexte

FIMOGEST (groupe BONNEFOY) est propriétaire depuis plusieurs années d'un foncier d'environ 4.8 ha situé en bordure de la RN57 dans le quartier dit du Cheneau Blond à SAÔNE (cf. localisation ci-après). Ce terrain forme avec un foncier communal d'environ 4 ha un espace destiné à accueillir des activités économiques à court terme conformément à la délibération du Conseil de Communauté de Grand Besançon Métropole du 11/05/2022 relative à la priorisation de ses Zones d'activités économiques.

Au vu de l'implication forte de sedia dans les projets économiques structurants notamment sur l'agglomération bisontine, FIMOGEST s'est rapproché de sedia en vue d'intervenir ensemble pour réaliser une opération d'aménagement sur cet espace. Aussi, lorsque le projet, qui est aujourd'hui en phase amont, passera à l'étape opérationnelle, FIMOGEST et sedia constitueront une société de projet dédiée.

Ce projet d'aménagement d'environ 8.8 ha prioritaire pour les collectivités locales est donc envisagé collégalement entre Grand Besançon Métropole, la Ville de Saône, sedia et FIMOGEST (dans l'attente de la constitution de la société ad hoc).

Pour rappel, ce projet est destiné à des activités économiques à dominante mixte (industrie – artisanat – commerce de gros – logistique) selon les termes de la délibération du Conseil de Communauté du 11/05/2022 et a été dénommé « Pôle Porte Sud – Village Services du Plateau ».



Superficie du site : env 8.76 ha

- en propriété de la collectivité : env 3.94 ha,
- en propriété Fimogest (groupe Bonnefoy) : env 4.82 ha.

Topographie



Objet du protocole d'accord

Plusieurs conditions de nature différente devront être réunies préalablement au passage en opérationnalité du projet et, parmi elles, le transfert de propriété de l'actuel foncier communal et les modalités de réalisation et de financement des travaux primaires.

Aussi, des investigations pré-opérationnelles doivent être engagées rapidement afin de lever ces conditions. Elles concernent le foncier global d'assiette (parcelle collectivité + parcelle FIMOGEST) et la périphérie du projet.

Afin de pouvoir diligenter ces investigations, les parties conviennent des termes dudit protocole qui préfigurera notamment les principales modalités et conditions de transfert de propriété du foncier communal à Grand Besançon Métropole puis à la société de projet ou à l'un de ses membres.

Par délibération du 11/05/22 Grand Besançon Métropole a validé son Schéma de priorisation des Zones d'activités économiques (ZAE) (cf. annexe 1). La ZAE du Cheneau blond y est retenue comme zone de priorité 1 à aménager à court moyen termes sous réserve d'une évolution de la programmation vers une dominante mixte (industrie – artisanat – commerce de gros – logistique).

Toutefois, le PLU en vigueur autorise aujourd'hui les activités de commerce, bureaux, services, hôtels et restauration ou encore les équipements collectifs.

Le présent protocole doit donc acter du passage de la ZAE permettant *in fine* d'aboutir à la programmation souhaitée par GBM. Il s'agit donc de permettre le lancement d'une première phase de la ZAE conforme au PLU en vigueur puis, après révision du SCoT et élaboration du PLUi, permettre l'implantation des activités industrie – artisanat – commerce de gros et logistique.

I – Foncier

A – Dénomination cadastrale :

La parcelle cadastrale aujourd'hui propriété de la Ville de Saône dans l'assiette du projet est la suivante :

- Commune : Saône
- Lieu-dit : Cheneau Blond
- Section : AN
- N° : 97
- Contenance cadastrale : 3 ha 93 a 62 ca
- Propriétaire actuel : Ville de Saône

Pour mémoire, les parcelles cadastrales aujourd'hui propriété de FIMOGEST au sein de l'assiette du projet forment un ensemble de 4 ha 81 a 65 ca.

B – Modalités financières d'acquisition :

La commune de SAONE n'étant plus compétente pour la création de ZAE (loi NOTRE), le foncier communal fera l'objet d'un transfert de bien à GBM en vue de sa cession à l'aménageur selon les modalités définies par la délibération cadre du 18/12/2017 (cf. annexe 2) :

« Concernant les terrains non viabilisés localisés dans des secteurs à urbaniser à moyen long termes (de type AUY) :

Les biens sont mis à disposition par les communes à la communauté d'agglomération jusqu'à la décision de lancement d'une opération d'aménagement qui permettra la réalisation des travaux de viabilisation de la future zone d'activités.

Les biens sont cédés par la commune à la Communauté d'Agglomération ou un aménageur sur la base de la valeur vénale du bien (estimation du Domaine qui prend en compte les caractéristiques du bien, le zonage PLU et la non constructibilité du terrain). »

A cet effet, une promesse synallagmatique de vente ou un compromis de vente sous conditions suspensives sera établi pour préciser toutes les modalités en vue de la vente (prix de cession, conditions juridiques, ...).

Les parties prenantes ici représentées s'accordent d'ores et déjà sur les modalités financières d'acquisition suivantes :

- **Prix d'acquisition** selon estimation du Domaine en date du 16/12/22 à 296 000 € sur demande de GBM
- Complété par une **clause de retour à meilleure fortune** rédigée comme suit :
 - « pour la part du résultat d'exploitation excédant 5% du montant du bilan de clôture de l'opération d'aménagement :
 - 1/3 de la part excédentaire reviendra à la Commune de SAONE,
 - 1/3 de la part excédentaire reviendra à FIMOGEST,
 - 1/3 de la part excédentaire reviendra à la société de projet à constituer entre FIMOGEST et sedia ».

C – Conditions suspensives de la vente (liste non exhaustive – à intégrer au compromis de vente) :

Les parties prenantes ici représentées s'accordent sur les principales conditions suspensives ci-après, qui pourront bien entendu ensuite être complétées en fonction des échanges et études qui se dérouleront pendant la période d'application dudit protocole :

- Parcelle libre de toute occupation, de toute indemnité d'éviction, de toute hypothèque et de toute servitude,
- Terrain exempt de toute pollution. La purge de toute pollution s'entend que le foncier d'assiette cédé par la collectivité doit permettre l'installation de programmes immobiliers relevant des destinations validées par les 4 parties ici représentées au présent protocole sans que l'aménageur ne soit tenu de faire réaliser des travaux préalables de proto-aménagement,
- Absence de prescription de fouilles archéologiques, l'aménageur se chargeant du pilotage des démarches d'archéologie préventive,
- Obtention des autorisations administratives d'aménager et de construire (Adaptation du Plan Local d'Urbanisme, Permis d'Aménager, ...), purgées de tout recours et de tout retrait,
- Obtention de l'accord du Conseil d'Administration respectif de chaque structure composant la société de projet.

II – Etudes et procédures préalables

Préalablement à la signature du compromis de vente ou de la promesse synallagmatique de vente, diverses études et procédures préalables, qui peuvent excéder le seul périmètre du projet, devront être menées d'une part par les collectivités et d'autre part par les membres de la société ad hoc, ces deniers étant par conséquent autorisés par GBM et la Ville de Saône à les diligenter au travers du présent protocole.

A – Etudes et procédures préalables à mener par Grand Besançon Métropole :

- Etudes des VRD primaires (assainissement, eau potable, voirie) liées au projet,
- Etude de requalification de la rue du Cheneau Blond à partir de l'intersection avec la RD 246, carrefour compris (cf. annexe 3),
- Etude pollution avant cession,
- Modification éventuelle du règlement du PLU et élaboration du PLUi intégrant les destinations et sous destinations requises (cf. annexe 4).

En effet, l'opération se réalisera dans un 1^{er} temps selon les dispositions des documents d'urbanisme applicables aujourd'hui (SCOT, PLU) et, une fois le futur PLUi approuvé, la programmation sera adaptée en fonction des destinations et sous-destinations qui figureront audit PLUi en vue d'aboutir à une programmation à dominante mixte (industrie – artisanat – commerce de gros – logistique) (cf. annexe 4).

Il est précisé que GBM mène également des études sur le Pôle d'échanges multimodal de Saône et sur la requalification de la zone industrielle et la zone Petit frêne contiguës de la ZAE du Cheneau blond. GBM veillera à la cohérence entre l'ensemble des études et travaux en cours et à venir dans ce périmètre élargi.

B – Etudes et procédures préalables à mener par les membres de la société de projet :

- Etude hydrologique et hydrogéologique,
- Elaboration et dépôt du dossier d'examen au cas par cas de l'évaluation environnementale et, le cas échéant, réalisation de l'évaluation environnementale,
- Procédures en matière d'archéologie préventive,
- Etude géologique G1,
- Etudes d'AVP des infrastructures internes au projet et programmation de la zone.

III – Modalités d’association des collectivités

A – Comité de Pilotage :

- Objet : présentation de l’état d’avancement des études de chaque partie prenante et de la commercialisation pour arbitrage
- Composition :
 - M. le Maire de Saône,
 - Elus référents de GBM,
 - Direction Générale de FIMOGEST
 - Direction Générale de sedia
 - Services compétents de chaque partie prenante
- Périodicité prévisionnelle : bimestrielle

B – Comité Technique :

- Objet : discussions autour de sujets techniques et préparation du Comité de Pilotage
- Composition :
 - Services compétents de chaque partie prenante
- Périodicité prévisionnelle : mensuelle

IV – Réalisation du projet

A – Investissements primaires pris en charge par Grand Besançon Métropole :

- Mise en conformité des réseaux d’assainissement publics (eaux usées et eaux pluviales),
- Travaux de requalification de la rue du Cheneau Blond (cf. périmètre en annexe 3) nécessaires à son bon fonctionnement au regard de la situation existante et des usages futurs, avec l’apport d’un fonds de concours de la commune de Saône et d’une participation de la société de projet (quote-part à déterminer en fonction de l’usage, la fréquentation et la portion de section concernée), selon les études décrites au paragraphe II-a et les prescriptions de Grand Besançon Métropole, futur gestionnaire des ouvrages (quote-part liée au projet à définir).

B – Investissements primaires pris en charge par la commune de Saône :

- Travaux de requalification de la rue du Cheneau Blond (cf. périmètre en annexe 3) nécessaires à son bon fonctionnement au regard de la situation existante et des usages futurs, par le biais d’un fonds de concours de la commune de Saône à GBM, selon les études décrites au paragraphe II-a et les prescriptions de Grand Besançon Métropole, futur gestionnaire des ouvrages (quote-part liée au projet à définir).

C – Investissements pris en charge par la société de projet :

- Acquisition de la parcelle communale (acte de vente prévu en 2025) dans les conditions décrites au paragraphe I,
- Travaux de VRD internes au projet selon les études décrites au paragraphe II-b et selon les prescriptions de Grand Besançon Métropole, futur gestionnaire des ouvrages,
- Travaux de requalification de la rue du Cheneau Blond éventuellement induits par le projet aux abords de la zone selon les études décrites au paragraphe II-a et les prescriptions de Grand Besançon Métropole, futur gestionnaire des ouvrages (quote-part à déterminer en fonction de l’usage, la fréquentation et la portion de section concernée).

D – Rétrocession aux collectivités :

- Rétrocession aux collectivités compétentes des espaces publics à titre gratuit, sous réserve du respect des préconisations de la collectivité pour leur conception et leur réalisation.

V - Durée du protocole

Le présent protocole prend effet dès signature par les quatre partenaires. Il prend fin :

- En cas de non-poursuite du projet : après renoncement des parties à poursuivre l'opération d'aménagement et décision commune de mettre fin à leur partenariat,
- A la signature du Compromis de Vente de la parcelle AN 97 (cf. paragraphe I). Le compromis et l'acte de vente reprendront les principales conditions du présent protocole.

VI – Calendrier prévisionnel

Avril à juin 2023 : évaluation des travaux de requalification de la rue du Cheneau Blond par GBM et détermination des quotes-parts revenant à chaque partie

Septembre 2023 : validation dudit protocole et autorisation de signature du Compromis de Vente par le Conseil Communautaire de GBM du 28 septembre 2023

Octobre 2023 : signature dudit protocole

Début 2024 : signature du Compromis de Vente du foncier de la collectivité entre la société de projet, GBM et la Ville de Saône

2024 – 1^{er} semestre 2025 : levée des conditions suspensives (pollution, archéologie préventive, étude environnementale, permis d'aménager, ...)

2^e semestre 2025 : signature de l'Acte de Vente dudit foncier

2026 : engagement opérationnel

Fait en 4 exemplaires originaux,
A Besançon, le Juin 2023

Pour Grand Besançon Métropole,

Anne VIGNOT

Pour la Ville de Saône,

Benoît VUILLEMIN

Pour sedia,

Vincent FUSTER

Pour FIMOGEST,

Frédéric BONNEFOY

PROJET

ANNEXES :

- Annexe 1 : délibération du 18/12/17 « Prise de compétence en matière de ZAE : définition des modalités de mise à disposition et de cessions des biens »
- Annexe 2 : délibération du 11/05/22 « Schéma des zones d'activités économiques de Grand Besançon métropole »
- Annexe 3 : périmètre d'étude de la requalification de la rue du Cheneau blond
- Annexe 4 : destinations et sous destinations requises par GBM, illustrées à titre indicatif par l'esquisse prévisionnelle et de principe de programmation du 02/03/2023

PROJET

**Annexe 1 : délibération du 18/12/17 « Prise de compétence en matière de ZAE :
définition des modalités de mise à disposition et de cessions des biens »**

PROJET

Annexe 2 : délibération du 11/05/22 « Schéma des zones d'activités économiques de Grand Besançon métropole »

PROJET

Annexe 3 : périmètre d'étude de la requalification de la rue du Cheneau blond

PROJET

Annexe 4 : Destinations et sous destinations requises par GBM

Comme indiqué dans l'objet du présent protocole, les différentes parties conviennent du lancement d'une première phase de la ZAE conforme au PLU en vigueur puis, après révision du SCoT et élaboration du PLUi, de l'implantation d'activités conformes aux orientations de GBM.

1. Activités autorisées par le PLU approuvé (1^{ère} phase)

La 1^{ère} phase se conformera au règlement de la zone 1AUy du PLU, au sein duquel les destinations sont spécifiées dans le caractère de la zone, ainsi que dans les articles 1 et 2.

2. Activités pressenties par le futur PLUi (2^e phase)

Dans sa délibération du 11/05/22 Grand Besançon Métropole a retenu la ZAE du Cheneau blond comme zone de priorité 1 à aménager à court moyen termes sous réserve d'une évolution de la programmation vers une dominante mixte (industrie – artisanat – commerce de gros – logistique).

Afin de lever toute ambiguïté en regard du Code de l'urbanisme, il est précisé que cette programmation correspondra de préférence aux destinations et sous destinations suivantes du futur PLUi :

- Destination « Commerce et activité de service »
 - o Sous destination « Commerce de gros » principalement
- Destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »
 - o Sous destination « industrie ». Etant entendu que les activités artisanales du secteur de la construction et de l'industrie sont incluses dans cette sous destination
 - o Sous destinations « Entrepôt »

Sont par contre non privilégiées dans la programmation :

- Destination « Agricole et forestière »
- Destination « Habitat »
- Destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics »
- Destination « Commerce et activité de service »
 - o Sous destination « Cinéma »
- Destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »
 - o Sous destination « Centre de congrès et d'exposition »

Ces destinations et sous destinations sont ici illustrées à titre indicatif par l'esquisse prévisionnelle et de principe de programmation établie le 02/03/2023 ci-annexée, laquelle mentionne les vocations compatibles avec le PLU, ses OAP, et le SCOT en vigueur pour une 1^{ère} phase de réalisation puis avec le futur PLUi lorsque celui-ci sera approuvé pour une 2^e phase.

Nécessité d'ajouter un tableau avec la SDP prévisionnelle de la programmation déclinée par destinations et sous destinations

