

# COMPTE RENDU

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Mercredi 24 Septembre 2014

Maison du Temps Libre à Salignac

Présents : 22

**AYMAT Pascale, BASTIDE Jaques, BIROLEAU Benjamin, BOBET Arnaud, BORRELLY Marie Claire, BOURSEAU Christiane, BRIDOUX-MICHEL Nadia, BRUN Jean Paul, COURSEAUX Mickael, DUMAS Alain, GUINAUDIE Sylvain, JEANNET Serge, LARRIEU Josette, LAVAUD Véronique, LOUBAT Sylvie, MANSUY Ludovic, MERCADIER Armand, MIEYEVILLE Georges, MONSEIGNE Célia , RAYNAL Vincent, SAGASTI Sylvie, TABONE Alain.**

Absents excusés 2 : GRASSIAN Frédérique, PILARD Christophe,

Absents excusés ayant donné pouvoir 3 : RODRIGUEZ Nathalie pouvoir à Serge JEANNET, MABILLE Christian pouvoir à SAGASTI Sylvie, SALLES-CLAVERIE Catherine pouvoir à Sylvain GUINAUDIE

Secrétaire de séance : Armand MERCADIER

A l'ouverture de la séance, le Conseil Communautaire compte 22 membres présents, le quorum est donc atteint. Trois conseillers communautaires ont donné pouvoir. Le nombre de votants est donc de 25

### **1- Procès-Verbal de la séance précédente :**

Le procès-verbal de la séance du 10 Septembre 2014 est approuvé à l'unanimité.

Pour : 25

Contre : 0

Abstention : 0

**2- Délibération n°2014-107 : Village des Marques – Reprise du projet par la société JBR France**

Vu la délibération n°35-2011 en date du 27 avril 2011 par laquelle le Conseil Communautaire a décidé, suite à la consultation de plusieurs opérateurs, de retenir la société Bergerac Outlets en partenariat avec Les société FREEPORT et RETAILS Partners, afin de préparer avec les conseils juridiques de la Communauté de Communes du Cubzaguais la rédaction d'un compromis de vente permettant à cette société de déposer un dossier de demande d'autorisation commerciale dans le cadre du projet de village des marques,

Vu la délibération n°77-2011 en date du 26 octobre 2011, par laquelle le Conseil Communautaire a délibéré favorablement sur la signature d'un protocole d'accord avec la société Bergerac Outlets,

Vu la délibération n°2012-11 en date du 25 janvier 2012 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé la Promesse Unilatérale de Vente au bénéfice de la société Bergerac Outlets, ainsi que sa signature,

Vu la délibération n°2012-12 en date du 08 février 2012 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé une Promesse Unilatérale de Vente au bénéfice de Bergerac Outlets Bordeaux SAS société ad-hoc créée pour le projet de Saint André de Cubzac en substitution de la Société BERGERAC Outlets,

Vu la promesse de vente signée entre la Communauté de Communes et la société Bergerac Outlets Bordeaux en date du 29 février 2012, dont le terme est échu.

Considérant que la Société BERGERAC a obtenu une autorisation commerciale en date du 20 juin 2012 et que la Commission Nationale d'Aménagement Commerciale en du 03 octobre 2012 a rejeté le projet de la société Bergerac Outlets Bordeaux,

Considérant le pourvoi, auprès du Conseil d'Etat, de la société BOB SAS contre la décision de la CNAC du 03 octobre 2012,

Considérant que le projet initial présentait de nombreuses faiblesses, la société BERGERAC outlets Bordeaux a décidé d'étudier un nouveau projet. Pour ce faire, la société BOB SAS a travaillé en partenariat avec les sociétés NEINVER et MAB Développements, suite au retrait des partenaires initiaux. NEINVER et MAB ont créé une société commune dénommée JBR France. L'année 2013 et les premiers mois de 2014 ont été consacrés à l'étude d'un nouveau projet réduit en termes de surfaces foncières et bâties, et plus élaboré en termes environnementaux et de développement durable,

Considérant que dans le courant de l'année 2014 la société MAB développements a réorienté sa politique et s'est retirée de la société JBR détenue désormais à 100% par NEINVER,

Considérant le courrier reçu le 18 septembre 2014, co-signé des sociétés BOB SAS et JBR France et joint en annexe,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré décide :

- De prendre acte des accords entre les sociétés BOB SAS et JBR France susmentionnés, et de la reprise du projet de Village de Marques de Saint André de Cubzac par la société JBR France,
- De prendre acte de l'engagement de BOB SAS à retirer son recours introduit devant le Conseil d'Etat, et de sa renonciation irrévocable et sans réserve à ses droits au titre de la promesse unilatérale de vente en date du 29 février 2012,
- D'autoriser Monsieur Le Président à poursuivre les discussions avec la société JBR France dans le but d'aboutir notamment à la finalisation d'une Promesse Unilatérale de Vente permettant à cette société de déposer les dossiers de demandes d'autorisations administratives,

Pour : 24

Contre : 0

Abstention : 1 (Arnaud BOBET)

### **3- Délibération n°2014-108 : Acquisition Chemin de Virsac**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 Mars 2008** portant déclaration d'utilité publique des travaux de création de la ZAC « Parc d'Aquitaine », et des acquisitions de parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet,

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2012** portant prorogation de la déclaration d'utilité publique des travaux de création de la ZAC « Parc d'Aquitaine », et des acquisitions de parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°28-2005**, en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°44-2005** en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°07-2006** en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°57-2006** en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°05-2007** en date du 21 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération 2013-49 du Conseil Municipal de Saint-André-de-Cubzac en date du 23 septembre 2013**, par laquelle il a décidé de déclasser du domaine public communal le chemin de Virsac, et de céder ledit chemin à la Communauté de Communes du Cubzaguais à l'euro symbolique,

\*\*\*

Considérant que le chemin communal de Virsac est situé dans le périmètre de la ZAC « Parc d'Aquitaine » et fait partie intégrante des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet, et notamment de la viabilisation du projet d'usine de production de menuiseries,

Considérant que la Commune de Saint-André-de-Cubzac, afin de céder ce chemin à la Communauté de Communes du Cubzaguais, a mis en œuvre et finalisé la procédure nécessaire à la désaffectation puis au déclassement du domaine public communal dudit chemin.

Considérant que par délibération en date du 23 septembre 2013, elle a accepté la cession du chemin à la Communauté de Communes,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- **D'autoriser l'acquisition** par la Communauté de Communes du Cubzaguais, du chemin de Virsac à la simple condition d'une soulte de 1 euro au profit de la commune de Saint-André de Cubzac,
- **D'autoriser Monsieur Le Président** à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition, et notamment l'acte authentique notarié de transfert de propriété avec le propriétaire susmentionné, avec faculté de déléguer et substituer,
- **De désigner la SCP Viossange/Latour** comme notaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais pour cette opération.

Pour : 25

Contre : 0

Abstention : 0

#### **4- Délibération n°2014-109 : Cession Foncière ZAC Parc d'Aquitaine SCI VRB**

**Vu la délibération du conseil communautaire n°28-2005**, en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°44-2005** en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°07-2006** en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°57-2006** en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°05-2007** en date du 21 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2014-46** en date du 30 avril 2014, approuvant la signature d'une promesse unilatérale de vente avec la SCI VRB

**Vu la promesse unilatérale de vente unilatérale signée au bénéfice de la SCI VRB**, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014,

Considérant que la promesse unilatérale de vente signée le 1<sup>er</sup> juillet 2014 avec la SCI VRB arrive à son terme le 20 octobre 2014,

Considérant que l'ensemble des conditions suspensives prévues dans la promesse de vente sont remplies,

Considérant que le Bénéficiaire est en mesure de lever les options sur les terrains concernés,

Considérant la désignation des parcelles à céder, telle que résultant d'un document d'arpentage dressé le 7 avril 2014, par la Société OGEO, géomètre-expert à SAINT ANDRE DE CUBZAC :

Un terrain à bâtir destiné à la réalisation d'une usine de fabrication de fenêtres situé à SAINT ANDRE DE CUBZAC (33240), Lande de la Garosse.

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	2456	LANDE DE LA GAROSSE	62 a 93 ca
	A	2459	" "	25 a 01 ca
	A	2462	" "	14 a 97 ca
	A	2464	" "	13 a 61 ca
	A	2467	" "	13 a 20 ca
	A	2470	" "	14 a 50 ca
	A	2473	" "	26 a 49 ca
	A	2475	" "	34 ca
	A	2454	" "	21 a 88 ca
	A	2480		20 ca
	A	2479	" "	18 ca
	A	2451	" "	20 a 85 ca
	A	2448	" "	12 a 66 ca
	A	2477	" "	90 ca
Contenance totale				02 ha 27 a 72 ca

Considérant que les conditions financières sont les suivantes : la vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal, taxe à la valeur ajoutée sur la marge comprise de 793.671,34 €. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à 110.511,34 €. Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge ressort donc à la somme de 683.160,00 €, soit un prix de 30€ HT/m2 conformément à l'avis des domaines,

Considérant la condition particulière relative à la réalisation des travaux de viabilisation, et à la consignation de la moitié du prix en vue de garantir cette réalisation, prévue dans la promesse unilatérale de vente en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014, et reprise dans le projet d'acte authentique de vente,

Considérant la nécessité de créer une servitude d'usage au bénéfice de la Communauté de Communes du Cubzaguais, sur la réserve incendie qui sera réalisée par VRB sur ses terrains,

Considérant que cette servitude sera enregistrée par Me Viossange, le jour de la signature de l'acte authentique de vente,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'autoriser la cession des terrains susvisés, à la SCI VRB, pour un montant de 30€ HT/m<sup>2</sup>, soit un prix de SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (793.671,34 €), TVA sur marge incluse,

- D'approuver la création d'une servitude au bénéfice de la Communauté de Communes du Cubzaguais, sur la réserve incendie qui sera réalisée par la SCI VRB,

-D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette cession, et notamment l'acte authentique notarié de transfert de propriété avec la société susmentionnée, avec faculté de déléguer et substituer,

Pour : 25

Contre : 0

Abstention : 0

**5- Délibération n°2014-110: Acquisitions foncières ZAC Parc d'Aquitaine terrains appartenant au Conseil Général de la Gironde**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 Mars 2008** portant déclaration d'utilité publique des travaux de création de la ZAC « Parc d'Aquitaine », et des acquisitions de parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet,

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2012** portant prorogation de la déclaration d'utilité publique des travaux de création de la ZAC « Parc d'Aquitaine », et des acquisitions de parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°28-2005**, en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°44-2005** en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°07-2006** en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°57-2006** en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°05-2007** en date du 21 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2014-79** en date du 9 juillet 2014, approuvant la cession de la parcelle AL 109p au Conseil Général de la Gironde,

Considérant le document d'arpentage n° 2974N dressé par le Cabinet de Géomètre OGEO, vérifié et numéroté le 10 avril 2014 par les services du Cadastre, délimitant les parcelles AL 502, 503 et 504,

Considérant le document d'arpentage dressé le 28 juillet 2014 par M. Cédric MAGLIN, géomètre au cabinet OGEO, et actuellement en cours de vérification et numérotation par les services du Cadastre, délimitant deux parcelles désignées provisoirement Lot 7E et a, d'une contenance respective de 1202 m<sup>2</sup> et 1335 m<sup>2</sup>,

Considérant que dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Parc d'Aquitaine, il est nécessaire pour la Communauté de Communes du Cubzaguais d'acquérir plusieurs parcelles auprès du Conseil Général de la Gironde :

- La parcelle cadastrée AL 502, d'une superficie de 1508m<sup>2</sup>, en vue de la revente à CFA Atlantique dans le cadre de la réalisation de l'Ecoparc commercial, et de l'aménagement paysager de celui-ci ;
- La parcelle cadastrée AL 503, d'une superficie de 600 m<sup>2</sup>, aux abords du giratoire d'entrée de la ZAC Parc d'Aquitaine, situé sur la RN 1010 ;
- La parcelle cadastrée AL 504, d'une superficie de 1141 m<sup>2</sup>, aux abords du giratoire d'entrée de la ZAC Parc d'Aquitaine, situé sur la RN 1010 ;
- Une parcelle en cours de numérotation, d'une superficie de 1202 m<sup>2</sup>, à proximité du giratoire de la Garosse, en vue de la revente à CFA Atlantique dans le cadre de la réalisation de l'Ecoparc commercial ;
- Une parcelle en cours de numérotation, d'une superficie de 1335 m<sup>2</sup>, le long de la RN 1010, pour enfouissement des réseaux de la ZAC, et réalisation d'une piste cyclable ;

Soit une superficie totale de terrains à acquérir de 5 786 m<sup>2</sup>.

Considérant que ces acquisitions s'inscrivent dans un ensemble d'opérations foncières conclues avec le Conseil Général de la Gironde, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Parc d'Aquitaine,

Considérant le courrier du Bureau des Opérations Foncières du Conseil Général de la Gironde, en date du 13 juin 2014, approuvant l'ensemble des rétrocessions foncières à opérer au bénéfice de la Communauté de Communes à la simple condition d'une soulte de 1 euro au profit du Département de la Gironde,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide:

- **D'autoriser l'acquisition** par la Communauté de Communes du Cubzaguais, des terrains susvisés à la simple condition d'une soulte de 1 euro au profit du Département de la Gironde,
- **D'autoriser Monsieur Le Président** à signer tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions susmentionnée, et notamment les actes authentiques notarié de transfert de propriété avec le propriétaire susmentionné, avec faculté de déléguer et substituer ;
- **De désigner la SCP Viossange/Latour** comme notaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais pour cette opération.

Pour : 25

Contre : 0

Abstention : 0