

INTERVENTION CONVENTION DE CONCESSION

Monsieur le Maire,
Chers collègues,

Après les échanges que nous venons d'avoir sur le budget, je souhaite intervenir sur la délibération qui nous est soumise. Parce qu'en réalité, ces deux sujets — le budget et cette convention — sont intimement liés. Ils racontent exactement la même chose : une gestion qui n'est plus soutenable, et des choix politiques qui aggravent encore la situation.

Nous venons de le démontrer : notre commune est aujourd'hui en déséquilibre structurel. Nos recettes de fonctionnement ne couvrent plus nos dépenses. Notre épargne est devenue négative. Et pour tenir, vous consommez les réserves du passé.

Dans ce contexte, chaque décision compte. Chaque euro compte. Chaque engagement de la commune doit être pesé, justifié, sécurisé. Or que nous propose-t-on ce soir ?

De réserver 12 places de stationnement sur le domaine public, pendant 15 ans, au profit d'un opérateur privé... gratuitement. Sans redevance. Sans compensation. Sans contrepartie réelle.

Autrement dit : au moment même où la commune manque de ressources, vous choisissez d'abandonner une ressource potentielle.

Ce n'est pas un détail. C'est un choix politique. Et ce choix est d'autant plus problématique qu'il est juridiquement et techniquement fragile.

D'abord sur le plan juridique, le principe est clair : toute occupation privative du domaine public doit donner lieu à une redevance, précisément parce qu'elle procure un avantage économique. Et ici, cet avantage est évident : ces places sont indispensables à l'exploitation du futur restaurant.

Dès lors, une question simple se pose : pourquoi cette gratuité ? Pourquoi ce traitement privilégié ? Pourquoi cet opérateur, et pas les autres acteurs économiques de la commune ? Où est l'égalité de traitement ?

Deuxième point : l'intérêt général. On nous parle de dynamisme, d'attractivité. Très bien. Mais qu'en sera-t-il du préjudice porté aux parents d'élèves, aux boulistes, à la clientèle du Backstage, à ceux qui se déplaceront pour un événement à la salle Gaston Sabatier ?

Mais soyons concrets : aujourd'hui, ce projet n'existe pas. Le permis de construire n'est pas obtenu. Aucune garantie de réalisation n'est prévue. Aucun délai n'est fixé. Aucun engagement concret n'est pris (emplois, ouverture, délais).

En revanche, l'avantage, lui, est immédiat et certain. La commune prend donc un engagement ferme de 15 ans dès aujourd'hui... sur la base d'un projet hypothétique sans garantie d'utilisation effective. La convention ne comporte aucune condition suspensive. Elle :

- n'est pas conditionnée à l'obtention du permis,
- ne prévoit aucun délai de réalisation,
- ne prévoit pas de caducité en cas d'échec du projet.

C'est un déséquilibre évident.

Troisième point : la sécurité juridique.

Vous fondez une obligation de stationnement — qui doit être pérenne dans le cadre d'un permis de construire — sur une convention qui est, par nature, précaire et révocable. C'est totalement antinomique.

Que se passera-t-il si cette convention est remise en cause ? Que deviendra la légalité du permis ?

Nous prenons ici un risque juridique sérieux, qui pourrait se retourner contre la commune.

Quatrième point : le contenu même de la convention :

- Aucune redevance.
- Aucune participation financière.
- Aucune obligation d'aménagement.
- Aucun mécanisme de contrôle.

C'est un contrat profondément déséquilibré, au détriment de la collectivité.

Cinquième point : la transparence.

Une telle occupation du domaine public, à des fins économiques, n'aurait-elle pas dû faire l'objet d'une publicité, voire d'une mise en concurrence ?

Ne pose-t-elle pas un problème majeur ? Celui de la violation potentielle des principes d'égalité d'accès au domaine public et donc celui de annulation de la convention qui pourrait être contestée par des tiers. Avez-vous proposer des places de parking au BackStage ? à la pizzeria ? au Saint-Brice ?

Ensuite sur un plan plus technique

Premier point : *Qu'elle serait la parcelle concernée : A187 ou A1784 les deux bordent la parcelle A1783 dont on suppose qu'elle sera la bénéficiaire ?*

La convention de fait aucune référence aux parcelles concernées. Les références cadastrales doivent être stipulées dans la convention, car on ne peut pas faire de l'approximation sur le domaine public en inscrivant « parking communal » / « devant ».

Deuxième point

Aujourd'hui, comme déjà souligné, ce restaurant n'existe pas. Le permis de construire n'est pas encore accordé. Aucune garantie de réalisation n'est prévue. Et aucun délai n'est fixé.

Or, Si l'on se réfère au PLUic, il s'avère que la zone concernée par les parcelles est la zone UD4-2 avec deux sous zones ISB1 (Elargissement de voirie - RN 113 par l'Etat) et 2SB3 (Création d'un équipement public par la commune de Saint Brès) toutes deux caractérisées comme « emplacement réservé : création d'un équipement public »

qu'en est il alors de cette réservation sur la dernière qui figure au PLUic ?

De plus des places de stationnement pour personnes handicapées doivent figurées et aussi l'accessibilité à ces mêmes personnes depuis l'espace public doit avoir lieu. Qu'en est-il du projet ? Avez-vous une ébauche à nous soumettre ?

Pour une voiture classique, les dimensions minimales sont de 2,30 m de largeur et 5 m de longueur, soit une superficie de 11,5 m². Il est également nécessaire de disposer d'une hauteur de 2 m minimum. Pour les stationnements PMR c'est 3,30 m

Il faut donc pour le projet une bande de 27,6 m (12*2.3) + 1 ou 2 mètre(s) pour cette convention y sont ils ? (sachant la bande de réserve pour l'élargissement de voirie RN 113)

Mais au-delà de ces aspects juridique et techniques, il y a une question de fond.

Comment pouvez-vous, d'un côté, expliquer aux habitants que la situation financière est tendue — au point de consommer les réserves — et de l'autre, accorder gratuitement un avantage économique durable à un acteur privé ?

Ce n'est pas cohérent. Ce n'est pas responsable.

Nous devons prendre des décisions irréprochables, solides juridiquement, justifiables politiquement, incontestables éthiquement. Ce n'est pas le cas aujourd'hui.

Nous ne sommes pas opposés au développement économique. Nous ne sommes pas opposés à l'installation d'un restaurant. Mais nous sommes opposés à ce que cela se fasse au détriment des finances communales, au mépris des règles du domaine public, et dans des conditions juridiquement fragiles.

C'est pourquoi nous demandons formellement l'ajournement de cette délibération. Le temps de sécuriser juridiquement la convention, de prévoir une redevance ou une compensation, d'encadrer le projet par des conditions claires, et de garantir la transparence et l'égalité entre les acteurs économiques.

En l'état, cette convention est prématurée, déséquilibrée et risquée pour la commune.

Et il est de notre responsabilité collective de ne pas l'adopter en l'état.

Je vous remercie.

cadastre.gouv.fr

Parcelle 1783 - Feuille 000 A 01 - Commune : SAINT-BRES (34)

> Centrer sur la commune
> Centrer sur la feuille

Système
RGF93CC43
X: Y:

> Mémoriser ce zoom
> Zoom mémorisé
> Zoom précédent
 Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

outils simples outils avancés

S'informer
Imprimer
Légendes
DÉSACTIVER

Affichage
> Mémoriser cet affichage

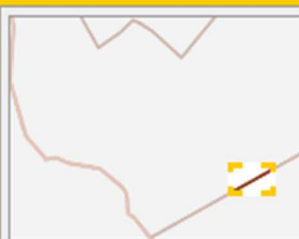
> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1783255.08 ; Y=2274120.51
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 39' 45" N - 4° 1' 56" E) - Latitude = 43.662594 N - Longitude = 4.032227 E

► Veuillez cliquer sur le plan, maintenir cliqué et faire glisser votre souris pour déplacer la carte.

Bienvenue dans l'atelier cartographique

Différents outils sont à votre disposition pour vous permettre de vous déplacer sur le plan, d'obtenir des informations sur la parcelle et sur la feuille cadastrale ou encore d'imprimer gratuitement un extrait de plan.
Des outils avancés vous permettront d'effectuer des mesures ou encore de porter au plan des modifications de construction ou des commentaires.
Pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter l'aide.

Je donne mon avis
SERVICES PUBLICS



> Centrer sur la commune
> Centrer sur la feuille



Système

RGF93CC43

X: Y:

> Mémoriser ce zoom

> Zoom mémorisé

> Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

outils simples outils avancés

S'informer

Imprimer

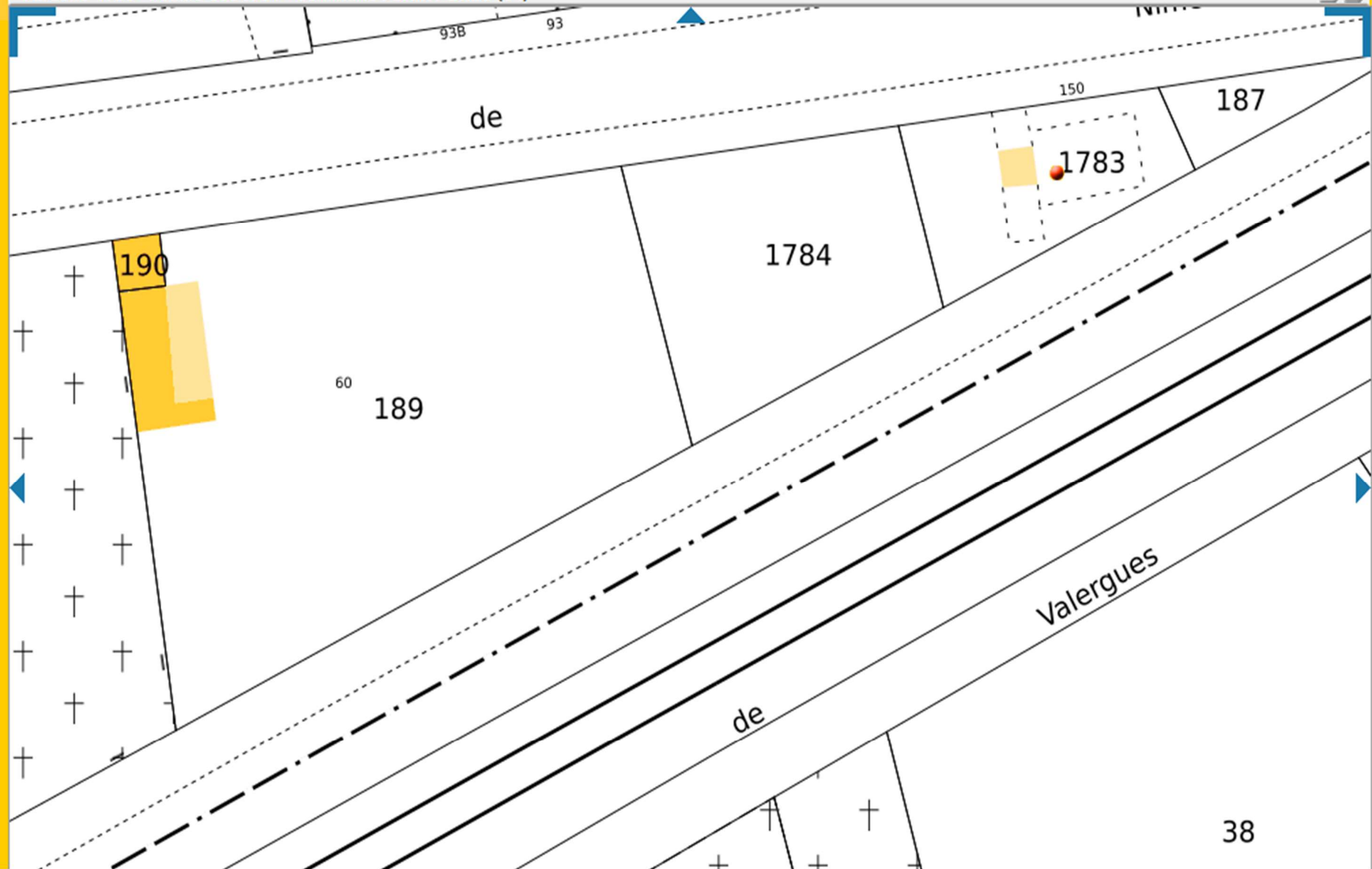
Légendes

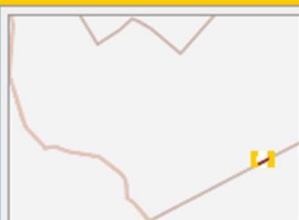
DÉSACTIVER

Affichage



> Mémoriser cet affichage





> Centrer sur la commune

> Centrer sur la feuille



Système

RGF93CC43

X: Y:

> Mémoriser ce zoom

> Zoom mémorisé

> Zoom précédent

 Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

outils simples outils avancés

S'informer Imprimer Légendes DÉSACTIVER

Affichage



> Mémoriser cet affichage

> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1783443.60 ; Y=2274237.33
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 39' 49" N - 4° 2' 4" E) - Latitude = 43.663625 N - Longitude = 4.034582 E

▶ Veuillez cliquer sur le plan, maintenir cliqué et faire glisser votre souris pour déplacer la carte.

1784

150

187

1783



PLUic

Rechercher



- ▶ PLUi - Carroyage
- ▶ PLUi - Pièce A
- ▶ PLUi - Pièce A bis
- ▶ PLUi - Pièce B
- ▶ PLUi - Pièce C
- ▶ PLUi - Pièce D
- ▶ PLUi - Pièce E
- ▶ PLUi - Pièce F

PLUi - Carroyage

Carroyage

NATTRAC

- 2000
- 3000
- 5000

PLUi - Pièce A

Changements de destinations Emprise

-

Bâtiments autorisés à



PLUic

UB 2-3



- ▶ PLUi - Carroyage
- ▶ PLUi - Pièce A
- ▶ PLUi - Pièce A bis
- ▶ PLUi - Pièce B
- ▶ PLUi - Pièce C
- ▶ PLUi - Pièce D
- ▶ PLUi - Pièce E
- ▶ PLUi - Pièce F

PLUi - Carroyage

Carroyage

NATRAC

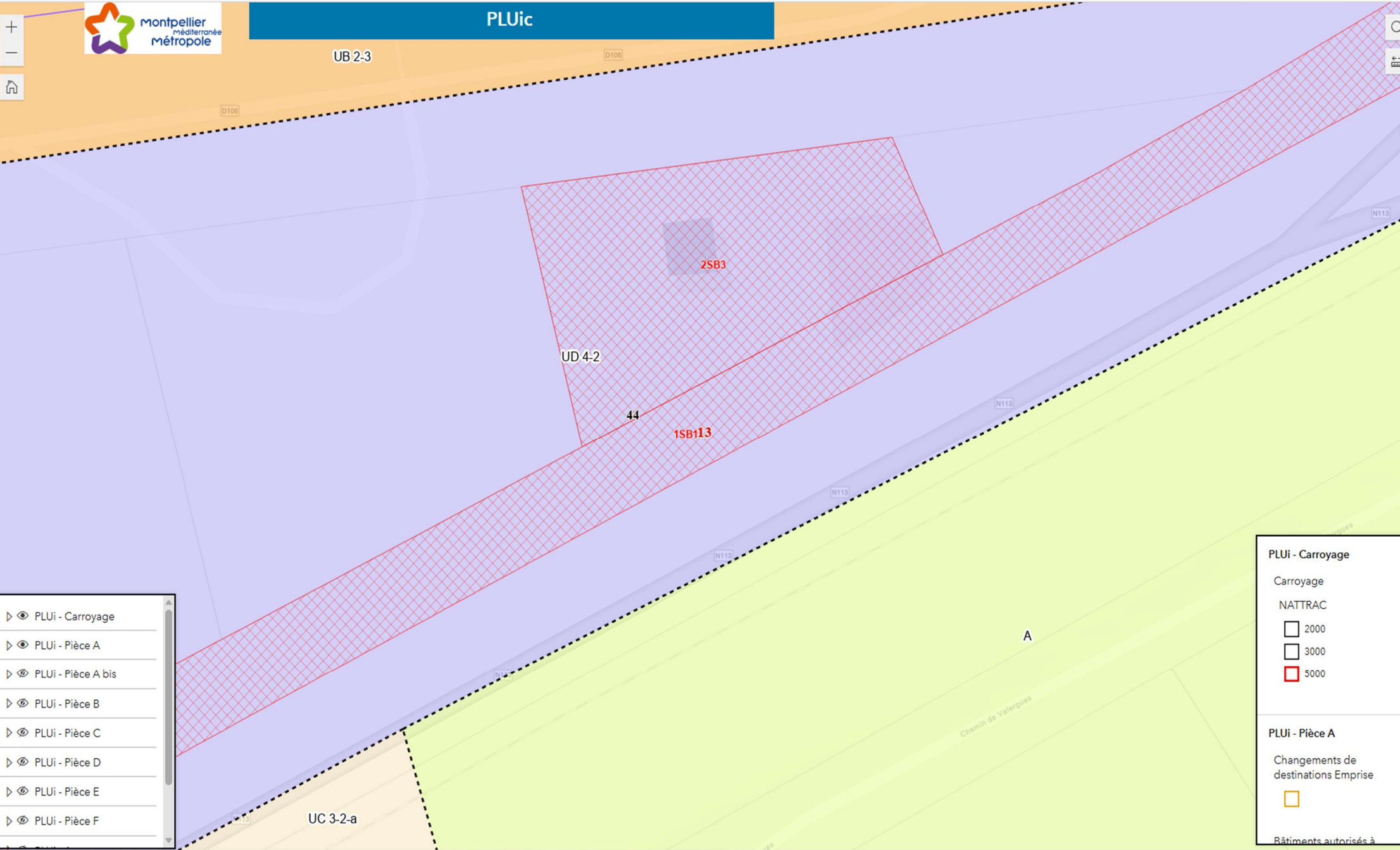
- 2000
- 3000
- 5000

PLUi - Pièce A

Changements de destinations Emprise

-

Bâtiments autorisés à



PARTIE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

TITRE I : Emplacements réservés aux voies et cheminements

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m ² par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR216	Création de voirie et réaménagement berges sur une largeur de 15m entre la rue Marqueroise et la rue Pierre Corneille	863	3M
Montpellier	1MR217	Permettre les circulations modes doux entre l'avenue de Palavas et l'avenue du Pont Trinquat par l'accès à l'impasse Zimmer et l'accès de la résidence la Roseraie	1340	3M
Montpellier	1MR218	cheminement piétonnier entre future ZAC de l'Union et avenue Albert Einstein	1010	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM1	Elargissement de l'avenue du champ des Moulins	348	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM2	Création d'une liaison piétons/cycles entre quartiers des jardins et des Saliniers	220	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM3	Création d'une liaison véhicules et piétons	183	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM6	Aménagement d'une liaison piétonne entre la RM27 et la rue de l'ancien four	245	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM7	Aménagement pour espace public et stationnement	1591	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM8	Aménagement d'une liaison piétonne	64	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM9	Aménagement pour espace public et stationnement	665	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM10	Cheminement piéton le long du cours d'eau	910	3M
Prades-le-Lez	1PZ1	Création d'un cheminement piéton et cycliste - Rue des Baronnes	1025	3M
Prades-le-Lez	1PZ2	Aménagement d'un carrefour - Chemin de Cabanis	137	3M
Prades-le-Lez	1PZ3	Elargissement de voirie - Chemin de Nouau	2434	3M
Prades-le-Lez	1PZ4	Création chemin de service - Chemin du Nouau et le ruisseau des Pendances	171	3M
Prades-le-Lez	1PZ5	Elargissement de voirie - RM17	346	3M
Restinclières	1RE1	Elargissement de voirie - RM610	789	3M
Saint-Brès	1SB1	Elargissement de voirie - RN 113	5490	Etat
Saint-Brès	1SB2	Elargissement de voirie - Accès réservoir d'eau potable de Saint-Brès	340	3M
Saint-Drézéry	1SD1	Elargissement de voirie - chemin des Grives, chemin des Azerolles	1399	3M
Saint-Drézéry	1SD2	Elargissement de voirie - Chemin de Moulins	1234	3M

TITRE II : Emplacements réservés aux équipements et ouvrages publics

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m ² par défaut)	Bénéficiaire
Murviel-les-Montpellier	2MM3	Aménagement de fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	175	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM4	Aménagement fossé et liaison piétons/vélos entre Champ des Moulins et Clapas	381	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM5	Aménagement des fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	292	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM6	Aménagement des fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	136	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM7	Aménagement des fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	479	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM8	Aménagement des fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	308	3M
Pérols	2PS1	Création d'un espace public socio-culturel et espace vert	11743	Cne de Pérols
Pérols	2PS2	Création d'un équipement public	16828	Cne de Pérols
Pignan	2PI1	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	50668	3M
Pignan	2PI2	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	25752	3M
Pignan	2PI3	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	6390	3M
Saint-Brès	2SB1	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	1352	3M
Saint-Brès	2SB2	Sécurisation des réseaux primaires de distribution d'eau potable du réservoir	208	3M
Saint-Brès	2SB3	Création d'un équipement public	367	Cne de Saint-Brès
Saint-Drézéry	2SD1	Extension du cimetière	1207	Cne de Saint-Drézéry
Saint-Drézéry	2SD2	Création d'un espace intergénérationnel	821	Cne de Saint-Drézéry
Saint-Génies-des-Mourgues	2SGM1	Extension école	120	Cne de Saint-Genies-des-Mourgues

	S1 Secteurs situés à moins de 500 mètres d'au moins deux arrêts (gare/tram/trambus) Se référer au règlement graphique pièce F : stationnement	S2 Secteurs situés à moins de 500 mètres d'un arrêt gare/tram/trambus Se référer au règlement graphique pièce F : stationnement	Montpellier hors périmètres S1 et S2	30 communes hors périmètres S1 et S2
Logement	Minimum 0,5 place de stationnement pour 65 m ² de surface de plancher (SDP). Cette norme minimale est plafonnée à 0,5 place par logement y compris lors de la construction de logements locatifs sociaux.	Minimum 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher (SDP). Cette norme minimale est plafonnée à une place de stationnement par logement et à 0,5 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.	Minimum 1 place pour 50 m ² de surface de plancher. Cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement.	Minimum une place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m ² Minimum deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m ² Cette norme minimale est plafonnée à une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.
Hébergement	Minimum 0,5 place de stationnement pour : <ul style="list-style-type: none"> 6 places d'hébergement au sein d'une résidence étudiante et universitaire ; 6 places d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ; 6 places d'hébergement au sein d'un foyer de jeunes travailleurs 	Minimum 1 place de stationnement pour : <ul style="list-style-type: none"> 6 places d'hébergement au sein d'une résidence étudiante et universitaire ; 6 places d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ; 6 places d'hébergement au sein d'un foyer de jeunes travailleurs 	Minimum 1 place de stationnement pour : <ul style="list-style-type: none"> 4 places d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ; 3 places d'hébergement au sein d'un foyer de jeunes travailleurs ou au sein d'une résidence étudiante ; 	
Bureau	Minimum 1 place de stationnement pour 400 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 300 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 100 m ² de SDP	
Industrie et commerce de gros	Minimum 1 place de stationnement pour 400 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 300 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 250 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de SDP
Entrepôt	Minimum 1 place de stationnement pour 400 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 300 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 250 m ² de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de SDP
Artisanat et commerce de détail	L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1 ^{er} et 4 ^{er} du I de l'article L. 752-1 du code de commerce ne peut excéder un plafond correspondant à 50% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce			

