

2010-A013

OBJET : Développement économique et Emploi - ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Convention de participation L.311-4 du Code de l'Urbanisme avec la Société Zidane Concept

Le 25 février 2010 à 17 h 30, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la halle des sports de Venelles sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 17 février 2010, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etai(en)t Présent(s) :

Maryse JOISSAINS MASINI, Président - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - BABULEAUD Jean-Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCI Angélique - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Erick - CHORRO Jean - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELOCHE Gérard - DESCLOUX Odette - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - EUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Pierre - FERAUD Jean-Claude - GARÇON Jacques - GARDIOL Philippe - GASCUEL Jean - GOIRAND Daniel - GOURNES Jean-Pascal - GROSDÉMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadia - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LE MOINE Patrick - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - LOUIT Christian - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOHAMMEDI Amaria - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NELIAS Mireille - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SAEZ Jean-Pierre - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danièle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VENEL Gérard

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

BURLE Christian suppléé par MAUNIER André - CIOT Jean-David suppléé par REYRE Michel - CURINIER Erick suppléé par BUCHAUT Romain - DEMENGE Jean suppléé par MIOCHE Philippe - GARNIER Eliane suppléée par MARRON Danièle - GUERRERA Hervé suppléé par VALETTA Marie-José - GUINDE André suppléé par AMBROGGIANI Lucien - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - MALLET Raymond suppléé par AUBERT Jean-Luc - MARTIN Richard suppléé par MAGNAN Catherine - MEDVEDOWSKY suppléé par SKRIVAN Fleur - SLISSA Monique suppléée par FABRE-MONTON Nathalie - TURCAN Jean-Louis suppléé par NAVIO Christine

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :

AMAROUCHE Annie donne pouvoir à FERAUD Pierre - AMIEL Michel donne pouvoir à NELIAS Mireille - AREZKI Alain donne pouvoir à DESCLOUX Odette - ARNAUD Christian donne pouvoir à BOYER Michel - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à BELLUCI Angélique - CRISTIANI Georges donne pouvoir à MAURICE Jany - DAGORNE Robert donne pouvoir à BONFILLON Jean - DRAOUZIA Fatima donne pouvoir à DELOCHE Gérard - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - FOUQUET Robert donne pouvoir à BRUNET Danièle - GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - GALLESE Alexandre donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - GARCIA Daniel donne pouvoir à BUCCI Dominique - GERACI Gérard donne pouvoir à BRAMI Héliot - JONES Michèle donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - LAFON Henri donne pouvoir à PAOLI Stéphane - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - MERGER Reine donne pouvoir à BENON Charlotte - MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à PIERRON Liliane - PATOT Gérard donne pouvoir à ORCIER Annie - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à RENAUDIN Michel - POTIE François donne pouvoir à TAULAN Francis - TONIN Victor donne pouvoir à DILLINGER Laurent

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

BOULAN Michel - CANAL Jean-Louis - DEVAUX Pierre - FILIPPI Claude - GERARD Jacky - LONG Danielle - PELLENC Roger - ROUARD Alain - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VEYRUNES Bernard

Secrétaire de séance : Yannick DE CARA

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 25 FEVRIER 2010

Rapporteurs: Roger PELLENC
Madame Catherine RIVET

Objet: DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - ZAC - ZAC
communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence -
Convention de participation article L.311-4 du Code de
l'Urbanisme avec la société Zidane Sport Concept.
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Au sein de la ZAC du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence, un projet de complexe sportif et de loisirs porté par la Société Zidane Sport Concept est prévu sur des terrains devant faire l'objet d'un dépôt de permis de construire auprès de la Commune. Des participations au coût d'aménagement de la ZAC doivent lui être imputées par le biais d'une convention au titre de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

Exposé des motifs :

La ZAC du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence constitue une extension du Pôle d'Activités d'Aix vers le sud-est afin d'aménager la finition du Pôle et son entrée. La création de la ZAC a été votée par le Conseil Communautaire du 11 décembre 2009 ; le programme des équipements publics et le dossier de réalisation sont approuvés par le Conseil Communautaire du 25 février 2010.

Au sein de cette opération d'ensemble, un sous-secteur, situé entre la prison et la route départementale 59, fait l'objet d'une opération d'aménagement économique conforme aux objectifs de la ZAC sur des terrains appartenant à un propriétaire privé.

C'est sur les terrains de ce propriétaire que le projet d'aménagement d'un équipement sportif et de loisirs porté par la société Zidane Sport Concept doit prochainement voir le jour et pour lequel un permis de construire est en cours de dépôt auprès des services de la ville d'Aix. Une convention de participation prévue à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme doit être conclue avec le pétitionnaire puisqu'elle est une pièce obligatoire de son permis de construire, en contrepartie de la réalisation des équipements prévus dans le cadre de la ZAC et qui bénéficieront à ce programme.

Cette participation est calculée sur une assiette comprenant l'estimation du programme des équipements publics tous frais confondus, dont est soustrait le montant du réseau d'assainissement pluvial de la ZAC car le projet devra à cet égard fonctionner de façon totalement autonome.

Ainsi le montant de la participation associée à la SHON maximale constructible sur le terrain du projet ZSC s'élève à 222.345 € pour 4.500m². Le permis de construire porte sur une SHON de 3.168,21m². Par conséquent, le montant de participation immédiatement exigible est de 156.541,25€. Le reliquat sera exigible lors de dépôts de permis de construire ultérieurs sur ce même terrain.

Par ailleurs, la CPA a décidé lors du Bureau du 4 février 2010 de confier la réalisation de la ZAC du Quartier de l'Enfant à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement. De ce fait, la convention de participation est tripartite entre ZSC, la CPA et le concessionnaire, afin que celui-ci puisse toucher directement les participations.

Visas :

VU l'exposé des motifs,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.311-4 ;
VU les délibérations du Conseil Communautaire n°2001-A046 du 20 juillet 2001 déclarant d'intérêt communautaire l'aménagement du Quartier de

l'Enfant à Aix-en-Provence et n°2006-A167 du 22 juin 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC ;

VII la délibération du Conseil Communautaire n°2009-A221 du 11 décembre 2009 créant la ZAC ;

VU la délibération du Bureau Communautaire du 4 février 2010 concédant l'opération de ZAC à la société Pays d'Aix Territoire ;

VU le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la convention avec la société Zidane Sport Concept ci-joint ;
- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer la présente convention et tout document nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre de cette décision.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

La ZAC du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence a été créée le 11 décembre 2009 afin d'aménager une extension et la finition du Pôle d'Activités d'Aix vers le sud-est et d'accueillir des activités économiques sur les espaces encore non urbanisés demeurant au sein du périmètre global de 36 hectares environ.

Par délibération du 25 février 2010, le Conseil Communautaire a approuvé le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC.

L'aménagement et l'équipement de la zone ont été confiés à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre d'une concession d'aménagement délibérée par le Bureau Communautaire du 4 février 2010 et dont le traité a été signé le xx février 2010.

Lors de la Création de la ZAC, il a été décidé de l'exonérer du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement (TLE).

En application du dernier alinéa de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au coût d'équipement de la ZAC dans la mesure où celui-ci envisage de réaliser une construction dans le périmètre de l'opération sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone (L.311-4).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions et modalités de participation financière de la société ZSC aux frais d'équipement de la ZAC du Quartier de l'Enfant, dans la mesure où le projet est situé dans le périmètre de la ZAC et où celui-ci bénéficiera de la réalisation du programme des équipements publics.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS D'URBANISME

Le raccordement du lotissement aux équipements généraux de la ZAC est autorisé.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DU CONSTRUCTEUR

Le terrain assiette du projet est une partie de la parcelle HL56, qui représente une surface de 17.217m². La SHON autorisée sur terrain est de 4500 m².

Le Constructeur envisage de réaliser sur son terrain un programme de construction à usage de d'équipement de loisirs/centre sportif, et d'aménager des terrains de sport en plein air.

ARTICLE 4 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

L'aménageur de la ZAC exécutera sur l'ensemble de la zone des travaux d'aménagement et d'équipements primaires et secondaires prévus au programme des équipements publics de ladite zone, selon les dossiers de ZAC approuvés par la Communauté du Pays d'Aix.

ARTICLE 5 - MONTANT DE LA PARTICIPATION

Au regard du programme des équipements publics de la ZAC défini dans le dossier de réalisation et estimé prévisionnellement, dont est soustrait le montant du réseau d'assainissement pluvial de la ZAC, le montant de la participation dû par le constructeur est de 49,41 € par m² de SHON, soit 222.345€ pour la totalité de la SHON potentielle du terrain soit 4.500m².

Le premier permis de construire porte sur une SHON de 3.168,21m². Par conséquent, le montant de participation qui y est attaché est de 156.541,25€. Le reliquat sera exigible lors de dépôts de permis de construire ultérieurs sur ce même terrain.

(Valeurs février 2010, actualisables suivant les conditions prévues à l'article 6)

Ainsi le montant de la participation associée à la SHON maximale constructible sur le terrain du projet ZSC s'élève à 222.345 € pour 4.500m². Le permis de construire porte sur une SHON de 3.168,21m². Par conséquent, le montant de participation immédiatement exigible est de 156.541,25€. Le reliquat sera exigible lors de dépôts de permis de construire ultérieurs sur ce même terrain.

ARTICLE 6 : MODALITES DE VERSEMENT - DECLARATION FISCALE

6.1 Compte tenu des modalités de financement des équipements publics prévues par le programme des équipements publics de la ZAC, la Communauté du Pays d'Aix décide que le montant de la participation prévue à l'article 5 des présentes sera intégralement versé à l'Aménageur de la ZAC.

La Communauté du Pays d'Aix habilite donc expressément au titre des présentes la SPLA Pays d'Aix Territoires à percevoir et conserver la dite participation en tant que recette propre.

La participation perçue sera consignée sur un registre tenu par le concessionnaire conformément aux dispositions des articles L. 332-29 et R332-41 du Code de l'urbanisme et retracée dans le bilan et le compte-rendu annuel des comptes de l'opération.

6.2 Le Constructeur s'engage à verser la participation au vu d'une facture émise par l'Aménageur payable à 30 jours à réception et selon les modalités suivantes :

- 10% au plus tard dans le mois suivant la fin de la période de recours du permis de construire et préalablement au démarrage des travaux. A ce sujet, le Constructeur s'engage expressément à notifier à Pays d'Aix Territoires copie de l'arrêté délivrant le permis de construire, dans le délai de 15 jours à compter de son obtention.
- 30% à l'expiration d'un délai de 18 mois après obtention du permis de construire purgé de tout recours.
- 30% au démarrage des travaux d'aménagement de la ZAC.
- 30% à la réception du dernier équipement de la ZAC par la personne

compétente.

La totalité de la participation est due dans un délai de 8 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention et devra être soldée à ce moment-là.

6.3 Passé ce délai, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue à l'aménageur, lequel conserve, de même que la Communauté du Pays d'Aix, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages et intérêts.

6.4 Les versements prévus aux articles 5 et 6 sont indexés sur l'indice national des travaux publics TP 01, publié au bulletin officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I sur I0, dans lequel :

- I0 est le dernier indice connu en février 2010
- I est le dernier indice publié avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice, les sommes restant dues sont prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égale à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus, serait substitué de plein droit à l'ancien, dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus.

En cas de désaccord sur le choix de cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliqueront à titre provisionnel.

ARTICLE 7 : GARANTIE BANCAIRE

Le Constructeur s'engage à fournir à l'Aménageur le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre préalablement agréé par lui, garantissant solidairement avec le Constructeur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2021 et 2026 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des articles 2032 et 2039 du Code Civil, le paiement de la participation et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

Le dit cautionnement devra être fourni dans un délai de 15 jours après l'obtention du permis d'aménager.

ARTICLE 8 : MUTATION ET TRANSFERT DU PERMIS

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts

Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 9 : DEGREVEMENT

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis, la somme correspondante est restituée au constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

ARTICLE 10 : LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites relève de la compétence du tribunal administratif de Marseille.

~~Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la Communauté du Pays d'Aix dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.~~

ARTICLE 11 : FRAIS

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont à la charge du Constructeur.

ARTICLE 12 : EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis déposée par le Lotisseur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 13 : DUREE DE LA CONVENTION

Le terme de la présente convention est la date d'opposabilité de la décision de suppression de la ZAC.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties intervenantes font élection de domicile :

- Pour la Communauté du Pays d'Aix, en l'Hôtel de Boadès,
- Pour le Constructeur, en son siège social,
- Pour l'Aménageur, en son siège social.

Fait à Aix-en-Provence, le
(en 3 exemplaires originaux)

Pour le Constructeur

Pour la Communauté du Pays d'Aix

Pour la SPLA Pays d'Aix Territoires

OBJET : Développement économique et Emploi - ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Convention de participation L.311-4 du Code de l'Urbanisme avec la Société Zidane Concept

Vote sur le rapport

Inscrits	143
Votants	132
Abstentions	7
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	125
Majorité absolue	63
Pour	125
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Étai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Étai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Étai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

AGOPIAN Jacques - AMBROGGIANI Lucien - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DEVESA Brigitte - SKRIVAN Fleur - VALETA Marie-José

Étai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité des suffrages exprimés le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

B
N

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

Le Président

**Pour le Président et par
Délégation
Le Directeur Général des Services**

Philippe Neveu