

2017_CT2_204

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Approbation d'une convention de participation aux équipements publics de la ZAC avec la Société SPURGIN

Le 11 mai 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes Espace Georges Jouvin à Pertuis, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 mai 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – AMIEL Michel – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CHARRIN Philippe – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine – SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MORBELLI Pascale – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BARRET Guy donne pouvoir à DAGORNE Robert – BENKACI Moussa donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BUCCI Dominique donne pouvoir à SLISSA Monique – CESARI Martine donne pouvoir à CHARRIN Philippe – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à MALAUZAT Irène – FILIPPI Claude donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot - MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - PAOLI Stéphane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à RAMOND Bernard – TERME Françoise donne pouvoir à AUGÉY Dominique – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à de SAINTDO Philippe

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORELLI Christian – BOULAN Michel – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille - LAGIER Robert – LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – YDE Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_204-
DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi

Zones d'activités

■ Séance du 11 mai 2017

05_1_04

■ **Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Approbation d'une convention de participation aux équipements publics de la ZAC avec la Société SPURGIN**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 18 Mai 2017

3206

■ Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Approbation d'une convention de participation aux équipements publics de la ZAC avec la Société SPURGIN

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La ZAC de La Roque d'Anthéron 2 a été créée par délibération du Conseil de Métropole du 30 mars 2017. Cette opération s'étend sur 13 ha dont plus de 10 ha sont maîtrisés par la Métropole et près de 2,3 ha appartiennent à un propriétaire privé. Cette opération d'aménagement est réalisée en régie par la Métropole.

L'entreprise SPURGIN souhaite construire une usine de fabrication de pré-murs en béton sur 5 ha, dont la moitié est située sur la ZAE de la Roque d'Anthéron 1 existante, et l'autre moitié sur la parcelle de 2,3 ha inscrite dans le périmètre de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2.

Les nouvelles constructions pouvant être érigées sur les terrains privés se situant dans le périmètre de ZAC sont soumises à des participations conformément à l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme. En effet, cet article stipule que « Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

Le montant des participations pour la ZAC est calculé sur l'assiette des travaux d'aménagement et de viabilisation de l'opération (accessibilité, VRD) hors bassin de rétention. En effet, la gestion du pluvial sur cette parcelle, avec la réalisation d'un bassin de rétention est à la charge du constructeur.

Ainsi, le montant unitaire des participations dues au titre du L.311-4 du code de l'urbanisme s'élève à 30 € HT/m² de surface de terrain, conformément au Dossier de Réalisation et au Programme des Équipements Publics.

Ainsi, il convient d'approuver dans le cadre de l'opération portée par la Société SPURGIN sur 22 751 m² de terrain dans la ZAC de la Roque d'Anthéron 2 une convention entre le constructeur et la

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_204-
DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

Métropole Aix-Marseille-Provence

Métropole fixant le montant de la participation à 682 530€HT et définissant les conditions et modalités de son versement.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.311-4 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération du Conseil de Métropole n° du 30 mars 2017 créant la ZAC ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 18 mai 2017 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC, son programme des équipements publics et déterminant les participations aux équipements publics de la ZAC ;
- La délibération n° HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de faire participer la société SPURGIN au coût des équipements publics de la ZAC conformément à l'article L311-4 du Code d'Urbanisme.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention avec la Société SPURGIN.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer la convention ainsi que tout document afférent à cette affaire.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Développement des entreprises,
Zones d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170511-2017_CT2_204- DE Date de télétransmission : 29/05/2017 Date de réception préfecture : 29/05/2017

**CONVENTION DE PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
DE LA ZAC DE LA ROQUE D ANTHON 2**

(art. L.311-4 du Code de l'Urbanisme)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Métropole Aix-Marseille-Provence Territoire du Pays d'Aix, dont le siège social est 58 Boulevard Charles Livon – 13007 Marseille, représentée par son Vice-Président Monsieur Gérard GAZAY, dûment habilité à cet effet par la délibération n°..... du Bureau de Métropole du 18 mai 2017, agissant en vertu de l'arrêté n°16/114/CM du 8 avril 2016.

ci-après dénommée « l'aménageur » ou « la MAMP »

ET

La Société SPURGIN, SA au capital social de _____, inscrite au RCS de sous le n° _____, dont le siège social est _____, représentée par Monsieur _____ en qualité de gérant, dûment habilité pour la présente convention par délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire de la société en date du 10 mars 2010.

ci-après dénommée « le propriétaire » ou « le constructeur »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

La ZAC de La Roque d'Anthon 2 a été créée le 30 mars 2017 afin d'étendre la zone d'activités existante et permettre d'offrir du foncier d'activités à destination d'entreprises industrielles et de PME/PMI. Le périmètre de la zone s'étend sur 13 ha et intègre 2,2 ha de foncier appartenant à la Société SPURGIN.

L'opération est menée en régie par la Métropole. La ZAC est exonérée du champ d'application de la Taxe d'Aménagement (TA).

Par délibération du 18 mai 2017, le Conseil de Métropole a approuvé le programme des équipements publics, le dossier de réalisation de la ZAC et déterminé le montant unitaire de la participation aux équipements publics de la ZAC.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_204-
DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

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 Lotisseur 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 SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions et modalités de participation financière de la société SPURGIN aux frais d'équipement de la ZAC de La Roque d'Anthéron 2, 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 – DISPOSITION D'URBANISME

Le raccordement du projet, développé sur cette parcelle, aux équipements généraux de la ZAC est autorisé.

ARTICLE 3 – PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le terrain assiette du projet est une partie de la parcelle AA116 à diviser (AA116b) , qui représente une surface de 22 751 m² et appartient à la Société SPURGIN.

Le constructeur envisage de réaliser sur son terrain la construction de son unité de stockage liée à l'usine de fabrication de pré-murs en béton, située sur la parcelle limitrophe.

ARTICLE 4 – TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

L'aménageur exécutera sur l'ensemble de la zone des travaux d'aménagement et d'équipements prévus au programme des équipements publics de ladite zone, selon les dossiers de ZAC approuvés par le Conseil de Métropole.

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 des bassins de rétention et du réseau pluvial de la ZAC, les participations applicables à la parcelle, objet de la présente convention, s'élèvent à 30€HT/m² de terrain, soit 682 530 €HT pour une surface totale de 22 751 m² (TVA en supplément au taux en vigueur).

(Valeur mai 2017, actualisable suivant les conditions prévues à l'article 6)

ARTICLE 6 : MODALITÉS DE VERSEMENT – DÉCLARATION FISCALE

6.1 Le constructeur s'engage à verser la participation à l'aménageur payable en 30 jours à réception et selon les modalités suivantes :

- 30% 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 l'Aménageur copie de l'arrêté délivrant le permis de construire, dans le délai de 15 jours à compter de son obtention.
- 30% au démarrage des travaux d'aménagement de la ZAC ;
- 40% à la livraison du chantier d'aménagement de la ZAC.

Quel que soit le nombre de permis déposés, la totalité de la participation est due dans un délai de 2 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention et devra être soldée à ce moment-là.

6.2 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 la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages et intérêts.

6.3 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 mai 2017
- 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 provisionnellement 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.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170511-2017_CT2_204- DE Date de télétransmission : 29/05/2017 Date de réception préfecture : 29/05/2017

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, 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 d'aménager.

ARTICLE 9 : DEGREVEMENT

En cas de modification du permis de construire, 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 MAMP 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 constructeur, 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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_204-
DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

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 Métropole Aix-Marseille-Provence, en son siège social,
- Pour le propriétaire, en son siège social,

Fait à Marseille, le
(en 2 exemplaires originaux)

Pour le Propriétaire
Représenté par le Président Directeur
Général

Michel LAUGNER

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence
Représentée par le Vice-Président délégué
au Développement des entreprises, Zones
d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Zone d'Aménagement Concerté de La Roque d'Anthéron 2 – Approbation d'une convention de participation aux équipements publics de la ZAC avec la Société SPURGIN

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **23 MAI 2017**

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20170511-2017_CT2_204-DE
 Date de télétransmission : 29/05/2017
 Date de réception préfecture : 29/05/2017