

## 2019\_CT2\_424

### **OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Opération d'Aménagement Cap Horizon à Vitrolles – Détermination des participations constructeurs au titre de la ZAC**

---

Le 17 octobre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 11 octobre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GUINIERI Frédéric – JOUVE Mireille – LAFON Henri – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – ZERKANI-RAYNAL Karima

**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 MICHEL Marie-Claude – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BONTHOUX Odile – FILIPPI Claude donne pouvoir à DAGORNE Robert – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – HOUEIX Roger donne pouvoir à SALOMON Monique – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – LEGIER Michel donne pouvoir à MANCEL Joël – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – LHEN Hélène donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à GERARD Jacky – TALASSINOS Luc donne pouvoir à DELAVET Christian – TAULAN Francis donne pouvoir à SUSINI Jules

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BENKACI Moussa – BORELLI Christian – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – de BUSSCHERE Charlotte – GARELLA Jean-Brice – GOUIRAND Daniel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDÉ Marcel

**Secrétaire de séance** : Stéphane PAOLI

**Madame le Président** donne lecture du rapport ci-joint.

## RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi  
Zones d'activités

■ Séance du 17 octobre 2019

05\_1\_06

■ Opération d'Aménagement Cap Horizon à Vitrolles – Détermination des participations constructeurs au titre de la ZAC

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

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### ■ Séance du 24 Octobre 2019

11822

### ■ Opération d'Aménagement Cap Horizon à Vitrolles – Détermination des participations constructeurs au titre de la ZAC

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération du Conseil de Communauté du 21 mai 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA) a décidé la création de la ZAC « Cap Horizon » sur la commune de Vitrolles et par délibération du 17 décembre 2015 a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC conformément à l'article R311-8 du Code de l'Urbanisme.

La CPA a confié la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC « Cap Horizon », par le biais d'une concession d'aménagement attribuée à la SPLA Pays d'Aix Territoires, suite à la délibération du Conseil de Communauté du 11 juin 2015.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, certains terrains ne seront pas cédés par l'aménageur. En application du dernier alinéa de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, la ZAC « Cap Horizon » ayant été exonérée de la taxe d'aménagement, une convention de participation du constructeur au coût des équipements publics doit être conclue avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cette convention déterminera la participation financière aux équipements de la ZAC, due par le constructeur, qui entend édifier un projet, sur un terrain compris dans le périmètre de la ZAC, ce terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession ou d'une location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone.

Le montant de la participation au coût des équipements publics est calculé comme suit :

- La surface de plancher prévisionnelle de la ZAC est estimée à 195 073 m<sup>2</sup>, avec un potentiel de 65 000 m<sup>2</sup> supplémentaires qui pourraient être développés par des constructeurs autonomes, soit au total 260 073 m<sup>2</sup> de SDP.
- La part des dépenses affectée au financement des travaux d'aménagement, à l'exclusion des ouvrages liés à la mobilité et déduction faite des subventions à percevoir sur ces travaux, s'élève à 22 929 K€ HT.
- Au regard du montant des dépenses et de l'assiette taxable, la participation moyenne aux coûts des équipements est de 88,17 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le montant de la participation due par les constructeurs a été fixé en fonction du type d'activités selon la programmation envisagée à l'échelle de l'opération. Afin de ne pas pénaliser les activités mixtes qui restent la priorité en matière de développement économique, elle est modulée de la façon suivante :

- 60 € HT le m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les locaux industriels et logistiques,
- 75 € HT le m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les locaux mixtes,
- 100 € HT le m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- 150 € HT le m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les locaux commerciaux, de services et les hôtels.

Ces participations sont révisables annuellement, au 1<sup>er</sup> novembre de l'année, selon l'indice national des travaux publics TP01.

Les équipements publics, dans la mesure où ils sont prévus au programme des équipements publics de la ZAC, sont exonérés.

Une convention spécifique par opération doit être conclue entre la Métropole, la SPLA et le constructeur autonome en vue de préciser les modalités de versement de cette participation au coût des équipements de la zone. Ce document constitue une pièce obligatoire du permis de construire.

Si le permis de construire délivré au constructeur autorisait la réalisation d'un nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher différent de celui mentionné dans la convention, le montant dû de la participation sera réajusté.

Conformément à la circulaire UHC/DU/16 n°2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi SRU, le montant des participations issues de ces conventions sera directement versé en totalité par le constructeur à l'aménageur de la ZAC qui supporte les charges d'équipement.

Le recouvrement de la participation auprès du constructeur interviendra selon les conditions suivantes :

- 10% dans le mois suivant la notification de l'arrêté de permis de construire et préalablement au démarrage des travaux ;
- 40% dans les trois mois suivant la déclaration d'ouverture du chantier ;
- Le solde à l'achèvement des constructions ;

Les termes de mise en œuvre de ces participations resteront en vigueur jusqu'à la décision de suppression de la ZAC.

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

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme et notamment l'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 n°2015-A076 du Conseil communautaire de la CPA du 21 mai 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC ;
- La délibération n°2015-A318 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
- La délibération n°2015\_B235 du Bureau communautaire de la CPA du 11 juin 2015 approuvant le contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient de fixer les montants des participations financières qui seraient dues par les constructeurs autonomes qui souhaitent construire au sein de la ZAC Cap Horizon à Vitrolles, conformément à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvés les montants de participations dus par les constructeurs d'un projet édifié sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location, ou concession d'usage consentie par la SPLA Pays d'Aix Territoires dans la ZAC Cap Horizon.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer les conventions de participation, ainsi que tout autre document à intervenir.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Opération d'Aménagement Cap Horizon à Vitrolles – Détermination des participations constructeurs au titre de la ZAC**

Vote sur le rapport

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Inscrits                     | 90 |
| 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 OCT. 2019**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191017-2019\_CT2\_424-DE  
Date de télétransmission : 29/10/2019  
Date de réception préfecture : 29/10/2019