

Délibération n°DEL-16-0090

ZAC Saint-Martin du Touch (Toulouse) : instauration d'une participation des constructeurs au titre de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme

L'an deux mille seize le jeudi dix-huit février à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	88
Procurations :	40
Date de convocation :	12 février 2016

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE
Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Guy LAURENT, Mme Josiane MOURGUE
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES, Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Jean-Louis MIEGEVILLE
Toulouse	Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, Mme Charlotte BOUDARD, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Martine CROQUETTE, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT,

	M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Marie-Jeanne FOUQUE, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJIJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAIZE, Mme Florie LACROIX, M. Jean-Luc LAGLEIZE, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Laurent LESGOURGUES, Mme Marthe MARTI, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	M. Patrick BEISSEL, M. Claude RAYNAL
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Marie-Dominique VEZIAN
Mme Roseline ARMENGAUD	Monique COMBES
Mme Lysiane MAUREL	Francis SANCHEZ
Mme Sophie LAMANT	Vincent TERRAIL-NOVES
M. Laurent MERIC	Danielle PEREZ
M. Maurice GRENIER	Robert MEDINA
M. Bernard KELLER	Michel FRANCES
M. Bernard LOUMAGNE	Jean-Louis MIEGEVILLE
M. Michel ALVINERIE	Gérard ANDRE
M. Patrick JIMENA	Michèle BLEUSE
M. Damien LABORDE	Anne BORRIELLO
Mme Elisabeth MAALEM	Guy LAURENT
Mme Karine TRAVAL-MICHELET	Joël CARREIRAS
M. Michel AUJOULAT	Pascale LABORDE
M. Gilles BROQUERE	Thierry FOURCASSIER
Mme Corinne VIGNON ESTEBAN	Ida RUSSO
M. Robert GRIMAUD	Aline FOLTRAN
M. Patrick DELPECH	Patrice RODRIGUES
M. Bernard SANCE	François LEPINEUX
M. Edmond DESCLAUX	Joseph CARLES
M. Jacques SEBI	Michel ROUGE
M. Bruno COSTES	Marie-Jeanne FOUQUE
M. Jacques DIFFIS	Raymond-Roger STRAMARE
M. Bernard SOLERA	Aviv ZONABEND
M. Christophe ALVES	Christine ESCOULAN
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Emilion ENSAULT
M. Franck BIASOTTO	Annette LAIGNEAU
M. Jean-Jacques BOLZAN	Sacha BRIAND
Mme Marie-Pierre CHAUMETTE	Nicole MIQUEL-BELAUD
Mme Hélène COSTES-DANDURAND	Francis GRASS
M. Romain CUJIVES	François BRIANCON
Mme Vincentella DE COMARMOND	Isabelle HARDY
Mme Marie DEQUE	Charlotte BOUDARD
M. Djillali LAHIANI	Philippe PLANTADE
M. Antoine MAURICE	Régis GODEC
Mme Claude TOUCHÉFEU	Pierre COHEN
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Jean-Claude DARDELET
Mme Mireille ABBAL	Claude RAYNAL
M. Daniel FOURMY	Monique DURRIEU
M. Jacques TOMASI	Martine BERGES

Conseillers excusés

Colomiers	M. Arnaud SIMION
Cugnaux	M. Philippe GUERIN
Gagnac	M. Michel SIMON
Toulouse	Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Jacques ROUCH
Tournefeuille	Mme Danielle BUYS

Délibération n° DEL-16-0090**ZAC Saint-Martin du Touch (Toulouse) : instauration d'une participation des constructeurs au titre de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme****Exposé**

Par délibération en date du 29 juin 1990, le Conseil Municipal de Toulouse a décidé de créer la ZAC Saint Martin du Touch, transférée depuis à Toulouse Métropole. L'aménagement de la ZAC a été confiée à la SEM OPPIDEA dans le cadre d'une convention publique d'aménagement en date du 24 juin 1991, qui a fait l'objet de 5 avenants, dont le dernier date du 9 mars 2012.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, certains terrains ne seront pas cédés directement par l'aménageur. Néanmoins, les projets situés au sein du périmètre de la ZAC bénéficient de l'ensemble des ouvrages et infrastructures réalisés dans ce cadre et doivent donc à ce titre supporter la participation prévue à l'article L311-4 du code de l'urbanisme, dans le respect du principe de mutualisation du coût des équipements entre l'ensemble des constructeurs.

Peuvent ainsi être recevables au titre de la participation du L311-4 l'ensemble des dépenses issues du programme des équipements publics de la ZAC et des dépenses pour service rendu.

Ce principe se traduit par le mode de calcul suivant : montant de la participation au regard du montant prévisionnel des équipements publics mis à la charge des opérateurs privés et des m² de surface plancher réalisables dans la ZAC.

Le montant de ces dépenses actualisées est estimé à un total de 40 043 000 € selon le CRACL 2014, réparti comme suit :

- 3 655 000 € pour les études et honoraires de maîtrise d'œuvre,
- 35 857 00 € au titre des travaux des espaces publics,
- 531 000 € au titre des charges de gestion (communication pour l'attractivité du site).

La surface de plancher réalisable au CRACL 2014 de la ZAC est de 449 603m², ce qui induit un montant moyen de participation de 89€/m² de surface plancher.

Le projet de convention de participation expliquant les modalités de participation est joint en annexe. Les extensions inférieures à 10 m² sont exonérées.

Il est proposé que cette participation soit versée directement à l'aménageur désigné par Toulouse Métropole.

Sur la base de ces montants, les porteurs de projet envisageant la réalisation d'une construction participeront financièrement à la ZAC, les conventions établissant les montants de leur participation étant exigibles pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs il est précisé que les travaux liés à l'assainissement collectif nécessaires au renforcement des réseaux situés en dehors du périmètre de la ZAC ne sont pas inclus dans le programme des travaux financés par le bilan de l'opération, étant donné qu'ils sont financés par ailleurs par la participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC), instituée par la loi du 14 mars 2012.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu les articles L. 311-1 et suivants, notamment l'article L. 311-4, et les articles R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 21 janvier 2016 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse en date du 29 juin 1990, décidant de la création de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Martin du Touch.

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse en date du 24 juin 1991, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Saint-Martin du Touch.

Vu la signature avec la SETOMIP de la Convention Publique d'Aménagement en date du 24 juin 1991.

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse en date du 27 juin 2003, approuvant le programme des équipements publics et le dossier de réalisation modificatif de la Zone d'Aménagement Concertée Saint Martin du Touch.

Vu la délibération en date du 17 décembre 2015, approuvant le compte-rendu annuel d'activité à la collectivité 2014,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'instaurer une participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC sur les terrains privés situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC Saint-Martin du Touch d'un montant de 89€ /m².

Article 2

D'approuver le projet de convention de participation ci-annexé.

Article 3

D'autoriser Monsieur le Président à signer les conventions subséquentes de participation au coût des équipements de la ZAC.

Résultat du vote :

Pour	128
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 23/02/2016

Reçue à la Préfecture le 25/02/2016

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC

ZAC SAINT MARTIN DU TOUCH A TOULOUSE (31)
CONVENTION DE PARTICIPATION
(Art. L. 311-4 du Code de l'Urbanisme)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La métropole dénommée **Toulouse Métropole** dont le siège est à TOULOUSE (31000), 6 rue René Leduc BP 35821, identifiée au SIREN sous le numéro 243100518, créée par décret n° 2014-1078 du 22 septembre 2014 portant transformation de la Communauté Urbaine de Toulouse, publié au JORF n°0222 du 25 septembre 2014 page 15603,

Représentée par son Président en exercice,

Ci-après désignée par les termes « **Toulouse Métropole** »,

D'UNE PART,

ET

/...../ demeurant /...../

Ci-après désigné par les termes « **le constructeur** »

D'AUTRE PART,

EN PRÉSENCE DE :

La Société OPPIDEA, Société d'Economie Mixte Locale au capital de 14 874 360 euros, dont le siège social est sis Immeuble **Toulouse** 2000, bâtiment E, n°2 Esplanade Compans Caffarelli, BP 91003, 31010 TOULOUSE CEDEX 06, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 528 998 354,

Représentée par /...../ désigné dans ces fonctions par délibération du Conseil d'Administration du /...../

Ci-après désignée par le terme « **OPPIDEA** »,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par délibération en date du 29 juin 1990, le Conseil Municipal de Toulouse a décidé de créer la ZAC Saint Martin du Touch, transférée depuis à Toulouse Métropole.

L'aménagement et l'équipement de la ZAC a été confiée à la SEM OPPIDEA dans le cadre d'une convention publique d'aménagement en date du 24 juin 1991, qui a fait l'objet de 5 avenants, dont le dernier en date du 9 mars 2012.

Le Constructeur envisage la réalisation d'une extension de ses bâtiments situés sur la parcelle dont il est propriétaire dans le périmètre de la ZAC.

Cette parcelle n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la ZAC.

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 la participation financière du Constructeur au coût d'équipement de la ZAC. Elle constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – TERRAIN – PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le propriétaire envisage de réaliser sur le terrain lui appartenant sis /...../

Un programme de construction à usage de /...../

Article 2 – PARTICIPATION

En fonction du montant global des dépenses d'équipements à engager au titre de la ZAC et de l'estimation quantitative des surfaces dont la construction y est projetée, le montant de la participation due par le constructeur est fixé à /...../ euros par mètre carré de Surface de Plancher.

Sur la base de la demande de permis de construire qu'il a déposée, le programme de construction du Constructeur porte sur /...../ mètres carrés de Surface de Plancher.

En conséquence, le montant de la participation due par le Constructeur s'élève à /...../ (/...../) euros.

Ce montant sera directement versé à la société OPPIDEA, concessionnaire d'aménagement de la ZAC, pour être affectée au bilan de l'opération d'aménagement.

Article 3 – DATE D'EFFET

La présente convention prendra effet à dater de sa notification au Constructeur.

Article 4 – PAIEMENT

Le constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics de la zone selon l'échéancier suivant :

- /...../
- /...../

Passé ces délais, les sommes dues seront automatiquement augmentées d'intérêts de retard calculés sur la base du taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que le paiement des intérêts de retard ne dégage le Constructeur de son obligation de payer OPPIDEA à la date prévue, OPPIDEA conservant, de même que Toulouse Métropole, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

Le constructeur transmettra à OPPIDEA une copie de l'arrêté de permis de construire dans les dix jours calendaires de la date à laquelle il en aura reçu notification.

Les paiements seront effectués :

- Soit au moyen d'un chèque établi à l'ordre d'OPPIDEA, lequel fera l'objet d'un encaissement dans les délais normaux ;
- Soit par virement bancaire au crédit du compte d'OPPIDEA, dont l'identification suit :
/...../

Article 5 – MUTATION – TRANSFERT - DEGREVEMENT

La participation sera due par le Constructeur même en cas de cession du terrain d'assiette du programme de construction ou de transfert du permis de construire, le constructeur faisant son affaire de ses rapports avec les tiers bénéficiaires à ce sujet.

En cas d'annulation, de retrait ou de péremption du permis de construire pour l'obtention duquel est conclue la présente convention, et si les travaux n'ont pas été réalisés, la participation sera remboursée au Constructeur.

Article 6 – FRAIS

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

Article 7 – ELECTION DE DOMICILE

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

- pour Toulouse Métropole, en son siège,
- pour le Constructeur, à l'adresse indiquée en en-tête des présentes,
- pour OPPIDEA, en son siège social.

Article 8 – LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Toulouse.

Fait à Toulouse, le

En 4 exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

Pour TOULOUSE MÉTROPOLE

Pour le CONSTRUCTEUR

Pour OPPIDEA