



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2019 À 18 HEURES 30
SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 54
présents : 34
absents représentés : 15
absents : 5

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-six du mois de septembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 18 septembre 2019, s'est réuni en session ordinaire, à la salle « Ladislas de Hoyos » du pôle culinaire de MACS à Seignosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Pierre FROUSTEY, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAULOUÈDE, Patrick LACLÉDÈRE, Jean-Claude SAUBION, Alain LAVIELLE, Jean-François MONET, Patrick BENOIST, Benoît DARETS, Aline MARCHAND, Didier SARCIAT, Francis BETBEDER, Lionel CAMBLANNE, Xavier GAUDIO, Henri ARBEILLE, Delphine BART, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Nelly BÉTAILLE, Pascal BRIFFAUD, Pascal CANTAU, Anne-Marie DAUGA, Nathalie DECOUX, Jean-Luc DELPUECH, Michel DESTENAVE, Louis GALDOS, Éric KERROUCHE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Isabelle MAINPIN, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Pierre PECASTAINGS, Christine TOULAN-ARRONDEAU, Françoise TROCCARD, Jean-Louis VILLENAVE.

Absents représentés :

Mme Nicole CHUSSEAU a donné pouvoir à Mme Anne-Marie DAUGA, M. Hervé BOUYRIE est suppléé par M. Bernard MORESMAU, Mme Christine BENOIT a donné pouvoir à M. Jean-Claude SAUBION, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, M. Fabrice DATCHARRY a donné pouvoir à M. Pascal BRIFFAUD, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, Mme Christine GAYON a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Valérie GELEDAN a donné pouvoir à M. Lionel CAMBLANNE, Mme Christine JAURY-CHAMALBIDE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Corine LAFITTE a donné pouvoir à Mme Françoise TROCCARD, Mme Marie-Thérèse LIBIER est suppléée par Mme Corine WALTER, Mme Patricia MARS-JOLIBERT a donné pouvoir à M. Aline MARCHAND, M. Michel PENNE a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH.

Absents : Monsieur Arnaud PINATEL, Mesdames Nathalie CASTETS, Catherine COLL, Cécile CROCHET, Chantal JOURAVLEFF.

Secrétaire de séance : Monsieur Francis LAPÉBIE.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES CONDITIONS DES VENTES DES TERRAINS SUR LES MACRO-LOTS ACCUEILLANT DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES GROUPÉES ET PLUSIEURS ACTIVITÉS IMPORTANTES

Rapporteur : Monsieur le Président

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence en matière de création, d'aménagement, de gestion et d'entretien des zones d'activité élargie à l'ensemble des zones de son territoire depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est chargée de la poursuite des opérations d'aménagement des zones engagées par les communes avant cette date.

Aussi, afin d'optimiser la commercialisation et l'occupation des terrains aménagés et viabilisés sur l'ensemble des zones d'activité économique de son territoire, la Communauté de communes a formalisé, par délibération en date du 4 juin 2015, modifiée par délibération du 18 octobre 2017, les étapes du processus d'instruction des demandes mais également les clauses générales des ventes imposées aux acquéreurs, et déjà en vigueur.

Au regard des nouveaux aménagements prévus sur certaines zones d'activité et considérant l'intérêt manifesté par des constructeurs et promoteurs d'immeubles à usage professionnel pour acquérir des parcelles, il convient d'apporter une modification au règlement des conditions de vente des terrains, notamment sur la possibilité de vendre des macro lots.

Ce nouveau dispositif constitue une nouvelle offre immobilière sur le territoire. Ce caractère novateur participe pleinement des objectifs en termes de densification, posés notamment par le PLUi en cours d'élaboration. En dernier lieu, la construction de ce type de bâtiment qui va offrir des surfaces de toitures plus importantes peut aussi permettre le développement d'infrastructures de type photovoltaïque et ainsi répondre aux objectifs posés par le programme TEPCV.

Les dispositions du projet de règlement modifié sont les suivantes (ajouts) :

1. Processus d'instruction des demandes

1.1 Le demandeur doit fournir un dossier de candidature complet auprès du service développement économique de MACS.

Pièces obligatoires pour tous les dossiers de candidature :

- Lettre de motivation du projet,
- Dossier de synthèse,
- Plan d'affaires comprenant les éléments financiers prévisionnels, et, pour les entreprises concernées, comptes de résultat et les 3 derniers bilans,
- Justificatif sur le financement, pré-accord bancaire, justificatif de validité de financement et/ou une attestation bancaire justifiant de la disponibilité des fonds,
- Esquisse du projet de construction.

1.2 L'instruction du dossier de candidature est réalisée par le service développement économique, afin de s'assurer de la recevabilité technique du projet d'installation sur la ZAE demandée.

1.3 Après établissement de la recevabilité technique, le dossier est inscrit à l'ordre du jour de l'atelier développement économique de MACS.

1.4 L'atelier développement économique donne un avis sur le dossier de candidature proposé. Si l'avis est favorable, il est inscrit à l'ordre du jour du conseil communautaire de MACS.

1.5 Le conseil communautaire délibère sur la vente effective du terrain pour que le projet d'installation puisse se faire sur la ZAE demandée.

1.6 La promesse de vente, puis l'acte de vente sont ensuite rédigés et signés devant notaire.

1.7 Une indemnité d'immobilisation égale à 5 % du prix HT du terrain sera versée par l'acquéreur à la signature de la promesse de vente.

2. Conditions particulières de vente

2.1. Obligation de construire

L'acquéreur s'oblige, après obtention du permis de construire, à édifier sur le terrain un bâtiment d'activité. Les mesures ci-après visées ont pour but de faire respecter entre la date d'acquisition et le début de l'activité, un délai maximum de trois années.

- Concernant un lot mis à la vente, une délibération sera systématiquement proposée au conseil communautaire.

Une délibération comprenant plusieurs lots contigus pourra être proposée au conseil communautaire à partir du moment où il sera prouvé que la construction projetée nécessite la vente effective de plusieurs lots.

- Concernant des macro lots (dont la surface est supérieure à 3 000 m² et qui regroupent plusieurs lots) pouvant accueillir des opérations immobilières groupées et plusieurs activités importantes, une délibération sera systématiquement proposée au conseil communautaire.
- L'acquéreur devra avoir signé la promesse de vente « obligatoire » dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la délibération qui lui sera faite par MACS (possibilité pour le président d'accorder une prorogation exceptionnelle).
- L'acquéreur prendra l'engagement dans la promesse de vente, puis dans l'acte authentique de vente :
 - o de se conformer au cahier des charges et au règlement du lotissement,
 - o de lever l'option dans les 10 mois maximum de la signature de la promesse de vente,
 - o de signer l'acte définitif de vente dans un délai d'un mois maximum après la levée de l'option,
 - o de déposer une demande de permis de construire dans les 4 mois qui suivent la signature de la promesse de vente, étant précisé, que le récépissé de dépôt de permis de construire doit-être transmis à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans les 15 jours de son dépôt à la mairie, à défaut, la promesse de vente sera caduque,
 - o de démarrer les travaux de construction dans l'année qui suit la signature de l'acte de vente et de les achever dans le délai de 3 ans après signature de l'acte de vente,
 - o d'adresser à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud le récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier et la copie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux,
 - o l'acquéreur ne pourra revendre son lot, sauf autorisation expresse de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dans un délai de 3 ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Ce délai sera automatiquement prorogé en cas de contestation de la conformité par la Communauté de communes.

Non-respect des délais de construction :

- En cas de construction non débutée ou non achevées dans les délais :
 - o la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra demander la restitution du terrain au prix d'achat hors taxes, l'acquéreur devant supporter les entiers frais de restitution (taxes, frais de géomètre et frais d'actes notariés liés à la revente, etc. ...).
 - o si l'acquéreur n'a pas restitué le terrain à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans un délais de 2 mois après une mise en demeure, le prix de rachat par MACS sera minoré de 10 % de sa valeur.
 - o la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud se réserve le droit de faire supporter à l'acquéreur les frais de démolition éventuels (qui pourront être retenus sur le prix afin de remettre le terrain dans l'état où il se trouvait lors de la vente), si la construction déjà réalisée n'est pas réutilisable ou n'intéresse pas d'éventuels repreneurs.

Non-respect des activités autorisées :

Dans le cas d'un macro lot, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de plusieurs activités.

Dans le cas d'un seul lot, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de :

- o 2 activités maximum pour les lots de surface inférieure à 1 200 m².

L'activité pour laquelle le lot a été vendu doit, en ce cas, représenter au minimum 2/3 de la surface utilisée (terrain et construction).

- 3 activités maximum pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m².

L'activité pour laquelle le lot a été vendu doit, en ce cas, représenter au minimum 1/2 de la surface utilisée (terrain et construction).

L'activité secondaire devra recueillir l'accord exprès préalable de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tout comme le changement de l'activité principale.

Toute division de lots en propriété ou en jouissance est interdite.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code civil ;

VU le code général des propriétés des personnes publiques, notamment son article L. 3211-14 ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1311-9 à L. 1311-11 et L. 2241-1 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant modification et mise en conformité des statuts de la communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 76-II de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et portant modification des statuts ;

VU la délibération du conseil communautaire n° 20171018D03B en date du 18 octobre 2017 portant modification du règlement de commercialisation des lots des zones d'activité économique communautaires ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, au regard des nouveaux aménagements prévus sur certaines zones d'activité et de l'intérêt manifesté par des constructeurs et promoteurs d'immeubles à usage professionnel pour acquérir des parcelles, d'apporter une modification au règlement des conditions de vente des terrains sur les zones d'activité communautaires ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'approuver le processus d'instruction des dossiers de candidatures, ainsi que les conditions particulières de vente des terrains situés sur les zones d'activité économique communautaire, tels que définis ci-dessus,
- de prendre acte de la substitution de ces nouvelles dispositions valant règlement de commercialisation des terrains situés sur les zones d'activité économique communautaires, à celles définies par délibération n° 20171018D03B en date du 18 octobre 2017,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à entreprendre toute démarche et à signer toute pièce nécessaire à l'entrée en vigueur et à l'application du règlement, tel que défini par la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. Depuis le 30 novembre 2018, outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

À Saint-Vincent de Tyrosse, le 27 septembre 2019

Le président,
Pierre Froustey

