



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 26 NOVEMBRE 2020 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 51
absents représentés : 6
absent : 1

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 26 NOVEMBRE 2020**

L'an deux mille vingt, le vingt six du mois de novembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 18 novembre 2020, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Françoise AGIER, Henri ARBEILLE, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Alain CAUNÈGRE, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHE, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Elisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Patrick TAILLADE, Yves TREZIÈRES, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Lionel CAMBLANNE a donné pouvoir à M. Henri ARBEILLE, Mme Chantal COMBEAU a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Laetitia GIBARU a donné pouvoir à M. Alexandre LAPÈGUE, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, M. Olivier PEANNE a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS.

Absent : Monsieur Serge MACKOWIAK.

Secrétaire de séance : Monsieur Henri ARBEILLE.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES CONDITIONS DES VENTES DES TERRAINS

Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE

Dans le cadre de l'exercice de la 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 l'aménagement et de la commercialisation des zones.

Afin d'optimiser la commercialisation et l'occupation des terrains aménagés et viabilisés sur l'ensemble des zones d'activités économiques de son territoire, la Communauté de communes a formalisé par de délibérations en date des 4 juin 2015, 18 octobre 2017 et 26 septembre 2019, les étapes du processus d'instruction des demandes mais également les clauses générales des ventes imposées aux acquéreurs.

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

Ce dispositif constitue une nouvelle offre immobilière sur le territoire. Ce caractère novateur participe pleinement des objectifs en termes de densification, posés notamment par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Aussi, la construction de ce type de bâtiments, 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.

Dans le prolongement de la possibilité de vendre des macro lots, il est nécessaire d'apporter des précisions sur l'absence de limitation en la matière, qu'il s'agisse du nombre d'activités autorisées ou du nombre de bâtiments dans l'objectif de densification posé par le PLUi.

Les dispositions du projet de règlement modifié sont les suivants (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 de la délibération 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 délais 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 délai 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 :

- o Dans le cas d'un macro lot, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de plusieurs activités, sans limitation, réparties dans autant de bâtiments construits et mis en vente.
- o Dans le cas d'un seul lot, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de 2 activités maximum pour les lots de surface inférieure à 1 200 m².
- o L'activité pour laquelle le lot a été vendu doit représenter au minimum 2/3 de la surface utilisée (terrain et construction) pour les lots de surface inférieure à 1 200 m².
- o Dans le cas d'un seul lot, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de 3 activités maximum pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m².
- o L'activité pour laquelle le lot a été vendu doit représenter au minimum 1/2 de la surface utilisée (terrain et construction) pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m².
- o L'activité secondaire devra recueillir l'accord exprès préalable de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tout comme le changement de l'activité principale.
- o 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 Maremne 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 n° 20150604D04C en date du 4 juin 2015, relative au règlement des conditions de ventes des terrains des zones d'activité économique communautaires ;

VU la délibération n° 20171018D03B en date du 18 octobre 2017, relative à la modification du règlement de commercialisation des lots des zones d'activité économique ;

VU la délibération n° 20190926D03C en date du 26 septembre 2019 relative à la modification du règlement de commercialisation des lots des zones d'activité économique ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, au regard des nouveaux aménagements prévus sur certaines zones d'activités et 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'activités économiques 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° 20190926D03C en date du 26 septembre 2019,
- 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. 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 novembre 2020

Le président,
Pierre Froustey

