

mise en ligne le 28/10/2022
publiée du 28/10/2022 au 28/12/2022

DEL2022-063



MAIRIE DE PEYMEINADE

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 28 septembre 2022

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

OBJET : Aménagement du centre-ville – ZAC « Espace Lebon - Avenant n°1 au traité de concession entre la SAGEM et la Commune

Le Conseil Municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 21 septembre 2022, s'est réuni le mercredi 28 septembre 2022 en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire.

PRÉSENTS : M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE - M. Michel DISSAUX - Mme Aleth CORCIN - M. Pierre FAURET - Mme Andrée MARCKERT - M. Jean-Luc FRANCOIS - Mme Huguette LACROIX - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPPELLI - M. Christian LEBÈGUE - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS - M. Pierre-François DERACHE - Mme Clarisse PIERRE - Mme Sophie PERCHERON - M. Joseph MATTIOLI - M. Eric VIDAL - M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR : M. Jean-Michel BATTESTI - M. Yann GAMAIN - Mme Laetitia INNOCENTI - Mme Patricia DI SANTO.

POUVOIRS DE : M. Jean-Michel BATTESTI à Mme Andrée MARCKERT - M. Yann GAMAIN à Mme Catherine LE ROLLE - Mme Laetitia INNOCENTI à M. Pierre-François DERACHE - Mme Patricia DI SANTO à M. Joseph MATTIOLI.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Pierre-François DERACHE

DOMAINE / THEME : Urbanisme / Foncier

RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS

SYNTHESE

Par délibération n°2018-005 en date du 21 février 2018, le Conseil Municipal retenait la SAGEM en tant que concessionnaire de l'aménagement de la ZAC LEBON. Un traité de concession était signé ensuite le 30 mai 2018.

Ce traité de concession définit les missions de l'aménageur SAGEM, dont notamment celle d'acquérir à l'amiable ou par voie de préemption le foncier non maîtrisé dans le périmètre de la ZAC. Il prévoit en outre que l'aménageur devra préparer les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité nécessaires à la procédure d'expropriation si elle s'avère nécessaire, mais que cette procédure sera menée au nom de la Commune.

Pour des raisons de simplification, il est préférable de confier à la SAGEM la procédure d'expropriation, si elle s'avère nécessaire. L'aménageur mènera ainsi en son nom la procédure d'expropriation, ce qui évitera des actes supplémentaires de revente de terrains entre la collectivité et l'aménageur.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Espace Lebon.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.110-1, L.121-1 et suivants, R.121-1 et suivants et L.131-1 et suivants, R.131-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-1, L. 300-4, L.300-5 et suivants,

Vu la délibération n°160623-03 en date du 23 juin 2016 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC),

Vu l'arrêté n°AE-F09317P0040 de l'autorité environnementale en date du 22 mars 2017 portant décision de dispense d'étude d'impact à la suite d'un examen au cas par cas,

Vu la délibération n° 2017-021 en date du 30 mars 2017 approuvant le bilan de concertation publique,

Vu la délibération n°2017-022 en date du 30 mars 2017 portant sur l'approbation du dossier de création de la ZAC et décision de création de la ZAC « Espace Lebon »,

Vu la délibération n°2018-005 en date du 21 février 2018 portant sur le choix du concessionnaire (la SAGEM) de la ZAC « Espace Lebon » et approuvant le traité de concession,

Vu la délibération n°2019-032 en date du 20 juin 2019 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Espace Lebon »,

Vu la délibération n°2019-033 en date du 20 juin 2019 portant sur l'approbation du programme d'équipement public de la ZAC « Espace Lebon »,

Vu la délibération n°2021-010 en date du 10 mars 2021 portant sur l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) conjointe à une procédure de cessibilité des terrains en vue de l'acquisition des terrains,

Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au Conseil Municipal :

Considérant que pour mener à bien le projet d'aménagement de l'Espace Lebon, il est nécessaire que soit maîtrisé l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC,

Considérant que l'aménageur a engagé des négociations amiables qui sont encore en cours,

Considérant que, conformément au traité de concession (articles 2a et 8.4) et en application de la délibération n°2021-010 en date du 10 mars 2021, l'aménageur a préparé le dossier d'enquête conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et a présenté le dossier en Préfecture,

Considérant que les services préfectoraux, dans un souci de simplification opérationnelle et procédurale, ont évoqué la possibilité pour la commune de confier directement la conduite de la procédure d'expropriation à l'aménageur de ZAC et de le désigner comme étant le bénéficiaire des éventuelles expropriations à venir,

Considérant que le traité de concession prévoit à l'article 2 les missions que le concessionnaire doit prendre en charge dont notamment : *« Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération. » (...)*

Considérant que l'article 2a du traité prévoit en outre que *« le concessionnaire préparera les dossiers afin d'obtenir les arrêtés préfectoraux de DUP et de cessibilité qui seront ensuite approuvés par la collectivité. Cette dernière mènera en son nom la procédure d'expropriation si elle s'avère nécessaire. »*

Considérant que l'article 8.4 du traité prévoit en outre que *« l'Aménageur établit aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité. Cette déclaration sera au nom de la Commune, non déléguée à l'Aménageur. »*

Considérant que pour confier la procédure d'expropriation au bénéfice de l'aménageur, il convient de modifier ces deux articles par avenant,

Considérant que la modification opérée a pour objectif de confier au concessionnaire la faculté d'engager et conduire directement en son nom et pour son compte une procédure d'expropriation, en toutes ses composantes et étapes, de la préparation des dossiers tendant à l'obtention d'une DUP et des arrêtés de cessibilité à la prise de possession des biens nécessaires à l'opération de ZAC,

Considérant que ces prérogatives incluent notamment la possibilité de saisir le juge de l'expropriation de demandes d'ordonnances d'expropriation au profit du concessionnaire ou de requêtes en fixation d'indemnités,

Considérant par ailleurs que la gestion du droit de délaissement ouvert par la procédure d'expropriation sera confiée à l'aménageur qui est considérée comme l'autorité expropriante,

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal d'approuver l'avenant n°1 dudit traité de concession et d'autoriser le maire ou son représentant à signer les documents s'y rapportant.

C'est pourquoi il est proposé au Conseil Municipal d'approuver l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Espace Lebon.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **D'APPROUVER** l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Espace Lebon, tel qu'annexé à la présente,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents s'y rapportant.

VOTE :

POUR : 23

M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE (2) - M. Michel DISSAUX - Mme Aleth CORCIN - M. Pierre FAURET- Mme Andrée MARCKERT (2) - M. Jean-Luc FRANÇOIS - Mme Huguette LACROIX - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPELLI - M. Christian LEBÈGUE - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS - M. Pierre-François DERACHE (2) - Mme Clarisse PIERRE.

CONTRE : 6

Mme Sophie PERCHERON - M. Joseph MATTIOLI (2) - M. Eric VIDAL - M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

Fait en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Peymeinade, le 28 septembre 2022

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



Le Secrétaire de séance,
Pierre-François DERACHE

AVENANT N° 1 au Traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC « Espace Lebon »

Entre

A - Identification du concessionnaire ou aménageur

SAGEM LA GARDE
132 Rue Le Corbusier
83130 LA GARDE

Représenté par : Monsieur Charles IGNATOFF, Directeur Général, nommé à cette fonction aux termes d'une décision du Conseil d'Administration de la SAGEM le 8 août 2017, et ayant tous pouvoirs aux termes de l'article 22 des statuts de ladite société.

Et

B - Identification du concédant ou collectivité amédante

La commune de PEYMEINADE
Hôtel de Ville
06530 PEYMEINADE

Représenté par : Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire de la Commune de PEYMEINADE, spécialement autorisé à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du

C - Objet du traité

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L. 1523-1 à L.1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Commune de Peymeinade a confié à l'Aménageur « SAGEM », la réalisation de l'opération d'aménagement ZAC « Espace Lebon », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du 21 février 2018. Le contrat de concession signé le 30 mai 2018 a été notifié le 22 juin 2018 à l'aménageur.

D. Objet de l'avenant, modifications introduites

Il s'agit d'opérer les modifications contractuelles suivantes :

- L'article 2 a) du traité de concession initial signé le 30 mai 2018 est modifié comme suit :
 - 1^{er} alinéa : « Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation (ajout), prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération. » (...)
 - 2^{ème} alinéa : **Remplacé par :**
Pour ce faire, il achètera dans le périmètre de la zone, auprès des particuliers, les terrains restant à acquérir suivants, sachant que la collectivité possède le reste du foncier de la zone soit 13.000 m²: 8 parcelles cadastrées section AR numéros 173, 174, 175, 181, 187, 188, et section AE numéros 262, 269 et 478 dont 5 partiellement pour un total d'environ 1392 m².»
 - 3^{ème} alinéa : « La collectivité apportera les terrains dont elle est déjà propriétaire à l'opération, sous forme d'apport en nature ».
 - Suppression du dernier alinéa : « *le concessionnaire préparera les dossiers afin d'obtenir les arrêtés préfectoraux de DUP et de cessibilité qui seront ensuite approuvés par la collectivité. Cette dernière mènera en son nom la procédure d'expropriation si elle s'avère nécessaire.* »
- La rédaction initiale de l'article 8.4 du traité de concession signé le 30 mai 2018 est intégralement remplacée par le texte ci-après :

« Dans le cas où un accord amiable ne pourrait être trouvé entre l'aménageur et le propriétaire d'un bien nécessaire à la réalisation du programme de l'opération, l'aménageur pourra solliciter directement en son nom propre et à son bénéfice la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération et conduire la procédure d'expropriation, ainsi que l'y autorise l'article L.300-4 du code de l'urbanisme. A cette fin, il pourra notamment solliciter directement à son bénéfice les arrêtés de cessibilité et les ordonnances du juge de l'expropriation nécessaires. »

Dans ce cas, le concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation et porte au même compte tous les frais afférents, ainsi que les éventuels frais d'assistance et de représentation en justice.

En cas d'intervention d'une DUP, l'aménageur aura en charge le traitement administratif et le coût des éventuelles mises en demeure formulées sur le fondement de l'article L.241-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au titre du droit de délaissement propre à la procédure d'expropriation. »

E. Autres clauses du traité

Toutes les clauses du traité initial demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de divergence.

F - Signature du titulaire du traité

Nom, prénom et qualité du signataire	Lieu et date de signature	Signature

G - Signature du concessionnaire ou aménageur

A : LA GARDE, le

Signature

H - Notification de l'avenant au titulaire du traité

En cas de remise contre récépissé :

Le titulaire signera la formule ci-dessous :

« Reçue à titre de notification copie du présent avenant »

A, le

Signature du titulaire

En cas d'envoi en lettre recommandée avec accusé de réception :

(Coller dans ce cadre l'avis de réception postal, daté et signé par le titulaire du traité.)

En cas de notification par voie électronique :

(Indiquer la date et l'heure d'accusé de réception de la présente notification par le titulaire du traité.)

ANNEXES EVENTUELLES

Traité de concession initial

PROJET

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220928-DEL2022-063-DE
Date de télétransmission : 07/10/2022
Date de réception préfecture : 07/10/2022