RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL du 27 SEPTEMBRE 2013

N°40/2013

AVENANTS A LA CONVENTION D'AMENAGEMENT et D'EQUIPEMENT de la ZAC DE GRAVELLES ET DES AUNETTES à l'effet de permettre la résiliation anticipée de la convention et valant promesse de vente

Historique du dossier

La ZAC de Gravelles et des Aunettes a été créée par délibération du conseil municipal en date du 30/03/1990 définissant un périmètre et le mode de réalisation choisi.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26/04/1991 définissant le

- Le PAZ plan d'aménagement de zone et le RAZ le règlement d'aménagement de zone
- Le programme et l'échéancier des équipements publics
- Les modalités prévisionnelles de financement

Dans le cadre d'une convention signée le 21/06/1991, la commune a confié à la société en nom collectif d'aménagement d'Etréchy, la SNCAE, l'aménagement et l'équipement de la ZAC de GRAVELLES et des AUNETTES s'étendant sur une superficie de 374 654m² et autorisant la constructibilité maximale par secteur comme suit :

SECTEUR	DESTINATION	Surface de plancher maximum	SITUATION
Secteur ZA	vocation artisanale PME –PMI	105 000m ²	rue des Tulipiers, rue des Chênes Rouges, rue des Liquidambars et allée de la Juine
Secteur ZB	vocation industrielle	110 000m ²	rue des Hêtres Pourpres
Secteur ZC	vocation artisanale	6 000m ²	rue des Hautes Prasles

Cette convention prévoyait les phases de réalisation des aménagements, les acquisitions foncières nécessaires et détaillait les participations dues à la ville par l'aménageur.

Conformément aux dispositions de la convention de la ZAC, le transfert de propriété des voies, réseaux et ouvrages ainsi que l'incorporation dans le domaine public s'est effectué au fur et à mesure de la mise en service des tranches réalisées par l'aménageur. Par délibérations successives du 27/11/2009, 21/10/2011 et 14/12/2012 le conseil municipal a procédé dans sa totalité au classement dans le domaine public communal desdits équipements.

Aujourd'hui après 23 ans d'existence il est opportun de dresser un état des équipements restant à faire, des participations restant dues et de la commercialisation.

Pour ce faire, la commune s'est entourée d'un conseil juridique et a confié à Maître CASSIN la mission de rédiger un avenant à la convention d'aménagement de la ZAC.

Cet avenant a pour objet de définir les obligations respectives mutuellement consenties et acceptées par l'aménageur et la commune permettant de résilier ladite convention avant l'achèvement du programme convenu.

Etat des équipements

L'aménageur doit encore réaliser une passerelle piétonne d'une valeur de 1.2MFr (valeur 1991). Au regard du refus de la DDE de réaliser ce type d'équipement, les deux parties ont convenu que la SNCAE est déchargée de son obligation d'avoir à livrer cet équipement à la commune sous réserve du versement d'une contrepartie financière de 314 955 euros (somme réactualisée au 4^{ème} trimestre 2012).

Etat des participations

L'aménageur reste redevable de la participation d'un montant de 1MFr au titre d'une participation à l'amélioration des accès, du paysagement et de la signalétique de la zone ou de son environnement. Il a été convenu que la SNCAE versera à la commune la somme de 254 729 euros (valeur réactualisée 2012).

Etat de la commercialisation

L'aménageur a reçu pour mission de commercialiser tout ou partie des surfaces cessibles de la ZAC selon les trois secteurs cités précédemment. Sur les 247 681m² de surfaces cessibles, il reste à l'aménageur 132 422m² à vendre.

Actuellement on dénombre l'installation de 23 sociétés sur le secteur ZA, 4 sur le secteur ZB et 3 sur le secteur ZC entièrement commercialisé.

Par ailleurs, cet avenant a aussi pour objet de définir et d'organiser la cession onéreuse par la SNCAE à la Commune des parcelles situées en site classé devenues de ce fait non commercialisables puisque inconstructibles, des terrains situés aux Aunettes secteur resté non aménagé et pour lesquels la commune a le projet de réaliser le déplacement de la bretelle n°2 et d'un terrain sis au lieudit les Hautes Prasles à préserver en raison de sa richesse environnementale (la mare). La remise en état des terrains situés en site classé devra être constatée et attestée par les services de la DRIEE, le procès de récolement des travaux interviendra fin septembre

Les deux parties considèrent que la somme totale correspondant au paiement des obligations contractées par l'aménageur est de 519 247.66 euros. L'aménageur vend à la commune les terrains décrits ci-dessus au prix de 227 450.53 euros payable le jour de la signature de l'acte authentique. Cette somme vient en réfaction des obligations non réalisées par la SNCAE ce qui libère un solde en faveur de la commune de 291 797 euros.

Aussi est-il proposé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à signer les avenants à la convention de la ZAC et tous les documents y afférents ainsi que l'acte notarié.

Projet de délibération

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30/03/1990 portant création de la ZAC de Gravelles et des Aunettes,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28/11/1990 portant approbation du plan d'aménagement de zone de la ZAC de Gravelles et des Aunettes avant mise en enquête publique,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26/04/1991 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Gravelles et des Aunettes,

Vu la délibération du conseil municipal du 26/04/1991 portant désignation de l'aménageur et convention,

Vu la convention d'aménagement et d'équipement de la ZAC de Gravelles et des Aunettes signée le 21 juin 1991,

Vu l'avis du Domaine en date du 02/07/2013 portant sur l'estimation des parcelles cadastrées comme suit : B 11, ZD 102 et 595, ZD n° 379-18-24-25-26-28-380-382- 389 et ZC 383

Considérant la nécessité de faire le bilan sur les obligations respectives et mutuelles consenties et acceptées par la SNCAE et la commune et de signer l'avenant n°1 à ladite convention,

Considérant la nécessité de mettre un terme à ladite convention et de signer l'avenant portant résiliation de la convention d'aménagement et d'équipement du 21/06/1991,

Considérant l'accord amiable sur la cession onéreuse par la SNCAE aménageur de la ZAC de Gravelles et des Aunettes à la commune des parcelles situées dans le site classé de la Vallée de la Juine cadastrées B 11, ZD 102 et 595, des parcelles situées au lieudit les Aunettes futures emprises de la bretelle n°2 cadastrées ZD n° 379-18-24-25-26-28-380-382 et 389 et la parcelle ZC 383 situées au lieudit les Hautes Prasles présentant un écosystème à préserver,

APRES DELIBERATION, le Conseil Municipal,

AUTORISE le maire ou en cas d'empêchement l'adjoint délégué à l'urbanisme et à l'environnement à signer l'avenant n°1 à la convention d'aménagement et d'équipement de la ZAC de Gravelles et des Aunettes et à l'effet de permettre la résiliation anticipée de la convention et valant promesse de vente.

AUTORISE le maire ou en cas d'empêchement l'adjoint délégué à l'urbanisme et à l'environnement à signer l'avenant portant résiliation de la convention d'aménagement et d'équipement du 21 juin 1991

AUTORISE le maire ou en cas d'empêchement l'adjoint délégué à l'urbanisme et à l'environnement à signer l'acte notarié portant acquisition par la commune des parcelles cadastrées comme suit :

B 111	LE VINTUE	1 ha 95 a 80 ca
ZD 102	LE VINTUE	7 a 80 ca
ZD 595	LE VINTUE	56 a 49 ca
ZD379	LES AUNETTES	2 a 65 ca
ZD 18	LES AUNETTES	90 ca
ZD 24	LES AUNETTES	12a40ca
ZD 25	LES AUNETTES	30 a
ZD 26	LES AUNETTES	7a
ZD 28	LES AUNETTES	8 a 30 ca
ZD 380	LES AUNETTES	9 a 58 ca
ZD 382	LES AUNETTES	4 a 78 ca
ZD 389	LES AUNETTES	33 a 71 ca
ZC 383	LES HAUTES PRASLES	1 ha
TOTAL DES SURFACES CADASTRALES		4 ha 69a 41ca²

Pour un montant total de 227 450,53 euros venant en réfaction des obligations non réalisées par la SNCAE ce qui libère un solde en faveur de la commune de 291 797 euros.