SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU NERACAIS (S.M.D.E.N.)

PROCES-VERBAL : REUNION DU COMITE SYNDICAL DU MARDI 28 MAI 2024

* * * * *

Le Comité Syndical du Syndicat Mixte pour le Développement Économique du Néracais, légalement convoqué le mardi 21 mai 2024, s'est réuni à 17h30 à Agrinove à Nérac, le mardi 28 mai 2024, en séance publique, sous la présidence de M. Nicolas Lacombe.

Étaient présents :
Département de Lot-et-Garonne : Mme Marylène Paillares, Messieurs Ludovic Biasotto et Nicolas Lacombe.
Communauté de communes Albret Communauté : Messieurs Patrick Golfier, Jean de Nadaillac et Pascal Legendre.
Excusés : Mesdames Stéphanie David et Valérie Tonin ; Messieurs Jacques Bilirit et Philippe Bousquier.
Pouvoirs : de Monsieur Jacques Bilirit à Madame Marylène Paillares, de Madame Stéphanie David à Monsieur Nicolas Lacombe et de Madame Valérie Tonin à Monsieur Pascal Legendre.
Absents : Messieurs Pierre Chollet et Jean-François Garrabos.
Assistaient par ailleurs : Monsieur Jean-Marc Cammarata, directeur d'Albret Communauté, Monsieur Jean-Luc Giordana, directeur adjoint, Madame Iseline Moret, chargée d'animation économique (Conseil départemental de Lot-et-Garonne), Monsieur Hubert Cazalis, directeur du S.M.D.E.N., Monsieur François Paolini, chef de projets du S.M.D.E.N., Madame Virginie Comin, assistante administrative du S.M.D.E.N., Monsieur Cyril Galtié, directeur de la SEM 47 et Madame Sophie Deghaye, chargée d'opérations à la SEM 47.
Secrétaire de séance : Monsieur Pascal Legendre est désigné secrétaire de séance.

Le quorum étant obtenu, Monsieur Nicolas Lacombe, Président, ouvre la séance. **Le comité syndical adopte à l'unanimité le procès-verbal de la réunion du mercredi 27 mars 2024.**

Actualités d'Agrinove :

- Les trois lauréats de la 10ème édition du concours Agrinove ont été désignés lors de la réunion du jury le 14 mai 2024. La remise des prix est programmée le mercredi 26 juin 2024 à 11h au Conseil Départemental de Lot-et-Garonne. Une invitation spécifique parviendra aux membres du SMDEN prochainement ;

- La prochaine édition d'Agrinovembre se déroulera le mardi 12 novembre 2024 après-midi à l'Espace d'Albret, en présence notamment de Monsieur Philippe Dessertine, principal conférencier de ce forum.

- L'entreprise Form2Fab est installée au sein de la pépinière depuis le 15 mai 2024 ;

- la prochaine bataille des start-up aura lieu le 11 juin 2024 à Gaujac dès 18h. Les membres du SMDEN sont invités à cette soirée.

* * * * *

1) Compte-rendu annuel de l'aménageur (n° 2024-11) :

Monsieur Nicolas Lacombe, Président, rappelle au Comité Syndical que, conformément à l'article 17 du contrat de concession d'aménagement signé avec la SEM 47, l'aménageur doit adresser « chaque année à la collectivité, avant le 31 mai, un compte-rendu financier ».

Ce document nous est parvenu par courrier postal le 21 mai 2024. Lecture est donnée de ce document constitué d'un compte-rendu d'activités et d'un bilan financier, l'ensemble ayant été envoyé aux membres du comité syndical en pièce annexe au présent projet de délibération.

LE COMITE SYNDICAL, après en avoir délibéré,
Vu le code de l'Urbanisme et son article L. 300-5,
Vu le Code Général des Collectivités Locales et son article L. 1523-2,
Après avoir examiné le compte-rendu annuel fourni pour la SEM 47 et notamment son compte-rendu d'activités, son détail des dépenses et des recettes, son tableau annuel de trésorerie, ainsi que l'exposé de ses perspectives pour 2024,
Approuve à l'unanimité le compte-rendu annuel remis par la SEM 47.

2) Présentation du dossier de réalisation de la ZAC Agrinove (n° 2024-12) :

LE COMITE SYNDICAL,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 300-1 et R 300-1 et suivants,

Vu la délibération du Comité Syndical en date du 08 novembre 2017 définissant les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC,

Vu la délibération du Comité Syndical en date du 22 février 2018 qui tire le bilan de cette concertation,

Vu la délibération du 23 mai 2023 du Conseil Communautaire d'Albret Communauté, qui approuve la Création de la ZAC Agrinove,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC , qui, conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, a été élaboré et comprend :

I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone :

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

IV. Le dossier d'autorisation environnementale

CONSIDERANT l'intérêt économique du Syndicat Mixte pour le Développement Économique du Néracais de favoriser la réalisation de la ZAC Agrinove, en vue de l'accueil d'entreprises sur le territoire,

Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité :

- D'APPROUVER le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Agrinove,
- **D'ADOPTER** le Programme des Équipements Publics,
- D'AUTORISER Monsieur le Président à déposer le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) auprès de la Communauté de Communes Albret Communauté en vue de l'approbation de son Programme des Équipements Publics, conformément à l'article R311 – 8 du Code de l'Urbanisme.

3) Approbation du cahier des charges de cession ou de location des terrains pour la technopole Agrinove (n° 2024-13) :

LE COMITE SYNDICAL,
CONSIDERANT l'intérêt économique du Syndicat Mixte pour le Développement Économique du Néracais de favoriser la réalisation de la ZAC Agrinove, en vue de l'accueil d'entreprises sur le territoire,
CONSIDERANT que le SMDEN a confié à la SEM 47 l'aménagement de la ZAC Agrinove, par une concession d'aménagement en date du 15 juin 2017,

Dans le cadre de sa mission, la SEM 47 propose le cahier des charges de cession ou de location des terrains pour la technopole Agrinove. Il détermine notamment :

- Les droits et obligations des constructeurs et de la SEM47,
- Les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone s'imposant aux acquéreurs,
- Les limites de prestations dues par l'aménageur et celles incombant à l'acquéreur,
- La surface de plancher constructible à l'intérieur du périmètre.

CONSIDERANT L'article L311-6 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de l'article L. 151-27. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'État dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. […]»

Il est donc proposé que ce cahier des charges de cession ou de location des terrains soit approuvé par délibération par la Communauté de Communes Albret Communauté, afin que ses dispositions deviennent opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme après avoir fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 300-1 et R 300-1 et suivants,
Vu la délibération du Comité Syndical en date du 08 novembre 2017 définissant les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC,
Vu la délibération du Comité Syndical en date du 22 février 2018 qui tire le bilan de cette concertation,
Vu la délibération du 23 mai 2023 du Conseil Communautaire de Albret Communauté, qui approuve la Création de la ZAC Agrinove,

Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité :

- D'APPROUVER le cahier des charges de cession ou de location des terrains ainsi que ses annexes,
- D'AUTORISER Monsieur le Président à signer ce cahier des charges,
- D'AUTORISER Monsieur le Président à déposer ce cahier des charges auprès de la Communauté de Communes Albret Communauté en vue de son approbation, conformément à l'article R311 – 8 du Code de l'Urbanisme.

4) ZAC Agrinove : acquisitions foncières (n° 2024-14) :

VU la délibération du Comité Syndical en date du 26 avril 2017 qui attribue le marché de concession d'aménagement à la SEM47 ;

VU la délibération du Comité Syndical en date du 6 décembre 2022, qui approuve le dossier de création de la ZAC et autorise le Président à déposer le dossier de création de la ZAC Agrinove, auprès de la Communauté de communes Albret Communauté ;

VU la délibération de la Communauté de Communes Albret Communauté du 24 mai 2023, qui approuve la création de la Zone d'Aménagement Concerté Agrinove.

La SEM 47, désignée comme l'aménageur de la ZAC Agrinove, doit procéder aux acquisitions foncières des parcelles contenues dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté créée par délibération le 24 mai 2023. L'article 7 du traité de Concession stipule qu'en cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la collectivité.

Or, les parcelles situées 261 et 263 Route de Francescas cadastrées AV 224 et AV 225, d'une contenance totale de 6994 m², font partiellement partie du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté. Elles sont composées d'un ensemble immobilier comprenant deux logements accolés, ainsi que des dépendances. Elles appartiennent respectivement pour la parcelle AV 224 à Mr et Mme Jean Pierre Planté, et pour la parcelle 225, à Monsieur Pierre Planté. L'acquisition de la partie située dans le périmètre de la ZAC est indispensable notamment pour réaliser les ouvrages de récupération des eaux pluviales et de rejet vers le ruisseau du Male.
Après plusieurs discussions avec les deux propriétaires concernés, il a été convenu :

- Que l'acquisition de la totalité des deux propriétés était préférable compte tenu de la configuration des lieux et du devenir des terrains à proximité très immédiate : zone d'activités économiques
- D'un prix d'acquisition à hauteur de 350 000 € pour l'ensemble des deux parcelles composant la propriété, conforme à l'estimation de l'Office notarial Frédéric BLAJAN, Brice LAGIER et Lucie LANTAUME-BAUDET, Notaires associés. Il est réparti selon les modalités suivantes : 250 000 € pour la parcelle cadastrée section AV numéro 224 et 100 000 € pour la parcelle cadastrée section AV numéro 225.

Le Comité syndical, après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité :
- **D'AUTORISER** l'acquisition par la SEM47, au prix de 350 000 €, des parcelles AV 224 et AV 225 d'une contenance totale de 6 994 m².

* * * * *

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance.

Le Président,
Nicolas LACOMBE