

Délibération n°DEL-19-0873

**ZAC du Pôle économique du futur parc des expositions et centre de conventions de Toulouse Métropole - MEETT (Commune de Beauzelle) : approbation des modalités de participation financière des constructeurs (article L.311-4 du Code de l'urbanisme) et de la convention type**

L'an deux mille dix-neuf le jeudi dix octobre à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

**Participants**

Afférents au Conseil :	134
Présents :	96
Procurations :	38
Date de convocation :	04 octobre 2019

**Présents**

Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Laurent MERIC, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, Mme Elisabeth MAALEM, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	M. Michel ROUGE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Maxime BOYER,

	M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Hélène COSTES-DANDURAND, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJIJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, Mme Annette LAIGNEAU, Mme Marion LALANE de LAUBADERE, M. Jean-Michel LATTES, M. Laurent LESGOURGUES, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothee NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
Tournefeuille	M. Patrick BEISSEL, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

**Conseillers ayant donné pouvoir**

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Dominique COQUART
M. Francis SANCHEZ	Jean-Marc BARES-CRESCENCE
M. Bernard KELLER	Monique COMBES
M. Bernard LOUMAGNE	Dominique BOISSON
M. Grégoire CARNEIRO	Béatrice URSULE
M. Patrick JIMENA	Antoine MAURICE
M. Damien LABORDE	Pascale LABORDE
M. Guy LAURENT	Elisabeth MAALEM
Mme Josiane MOURGUE	Arnaud SIMION
M. Daniel DEL COL	Raymond-Roger STRAMARE
M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE	Ida RUSSO
M. Michel SIMON	Guy LOZANO
Mme Aline FOLTRAN	Michel ROUGE
M. Bernard SANCE	François LEPINEUX
Mme Nathalie SIMON-LABRIC	Marc PERE
M. Edmond DESCLAUX	Joseph CARLES
M. Bruno COSTES	Ghislaine DELMOND
M. Jacques DIFFIS	Robert MEDINA
M. Bernard SOLERA	Jean-Michel LATTES
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
M. Marc DEL BORRELLO	Marie DEQUE
Mme Dominique FAURE	Emilion ESNAULT
Mme Charlotte BOUDARD PIERRON	Dorothee NAON
M. Frédéric BRASILES	Daniel ROUGE
Mme Martine CROQUETTE	Monique DURRIEU
Mme Vincentella DE COMARMOND	Pierre COHEN
M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT	Francis GRASS
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Pierre TRAUTMANN
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
M. Djillali LAHIANI	Samir HAJIJE
Mme Marthe MARTI	Martine SUSSET
Mme Nicole MIQUEL-BELAUD	Bertrand SERP
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Sylvie ROUILLON VALDIGUIE
Mme Gisèle VERNIOL	Régis GODEC
M. Aviv ZONABEND	Gilles BROQUERE
Mme Mireille ABBAL	Martine BERGES
Mme Danielle BUYS	Catherine BLANC
M. Daniel FOURMY	Pierre LACAZE

**Délibération n° DEL-19-0873**

**ZAC du Pôle économique du futur parc des expositions et centre de conventions de Toulouse Métropole - MEETT (Commune de Beauzelle) : approbation des modalités de participation financière des constructeurs (article L.311-4 du Code de l'urbanisme) et de la convention type**

**Exposé**

Dans la continuité du nouveau Parc des Expositions et Centre de Conventions / Congrès, lancé avec le soutien de la Région Occitanie, du Département de la Haute-Garonne et de Tisséo Collectivités, Toulouse Métropole a initié le développement d'un Pôle économique.

La métropole doit en effet se doter des services associés à ce nouvel équipement pour conforter son positionnement sur le marché de l'événementiel mais également répondre aux enjeux de développement du secteur Nord-Ouest de l'agglomération. Ainsi les fonciers autour du nouveau Parc représentent une réelle opportunité pour accueillir de nouvelles activités économiques, offrir des services, créer des emplois et renforcer l'attractivité du site.

Ces fonciers permettent à la Métropole :

- d'optimiser les retombées économiques de l'équipement, en créant un nouveau pôle économique dédié au tourisme d'affaire et plus généralement accompagner le développement de la Métropole,
- de valoriser les investissements réalisés par la Métropole dans le cadre du PEx (voiries primaires, prolongement du tramway notamment) par la commercialisation des fonciers adjacents dont elle dispose,
- de préparer les mutations des secteurs adjacents, (Garossos et Enseigne Beauzelle) dans une logique de fonctionnement urbain de l'ensemble.

En application des articles L300-1, L300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme, Europolia, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) de Toulouse Métropole, a ainsi été désignée concessionnaire pour mener à bien une opération d'aménagement par délibération n°DEL-17-0819 du 3 octobre 2017. Le traité de concession d'aménagement du Pôle économique d'une superficie de 92.2 hectares a été signé entre Europolia et Toulouse Métropole le 20 novembre 2017 pour une durée de 12 ans.

Par délibération DEL-18-0501 du 28 juin 2018, le Conseil de la Métropole a décidé de lancer la concertation préalable au projet de création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) dite « Parvis-Garossos » ou ZAC du « Pôle économique du MEETT ».

Par délibération n° DEL-19-0278 du 11 avril 2019, le Conseil de Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la future ZAC du « Pôle économique du MEETT ».

Par délibération DEL-19-0211 du 11 avril 2019, le Conseil de Métropole a approuvé PLUi-H et sur l'OAP UP0 portant sur le périmètre de la concession d'aménagement incluant le projet urbain de la ZAC du « Pôle économique du MEETT ».

Par délibération de ce jour, le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC du Pôle économique du MEETT et crée ainsi ladite ZAC, conformément aux articles L.311-1 et R.311-2, R.311-3 et R.311-5 du code de l'urbanisme.

Par délibération de ce jour, le Conseil de la Métropole a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC du Pôle économique du MEETT.

Par délibération de ce jour, le Conseil de la Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Pôle économique du MEETT.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Pôle économique du MEETT, certains droits à construire ne seront pas cédés directement par l'Aménageur de la zone. Les constructions qui seront édifiées sur ces terrains doivent faire l'objet d'une participation financière au coût des équipements publics de la ZAC, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

En effet, la ZAC du Pôle économique du MEETT est une ZAC à maîtrise foncière partielle, avec une part importante du foncier dont la mutation sera opérée entre opérateurs privés. Conformément à l'article L311-4 du Code de l'urbanisme, le constructeur qui n'acquiert pas le terrain de l'aménageur mais directement auprès d'un propriétaire foncier doit participer au financement des équipements publics de la ZAC.

Pour ce faire, une convention doit être préalablement conclue entre le maître d'ouvrage et chacun des constructeurs concernés. Celle-ci constitue une pièce obligatoire de tout dépôt de permis de construire ou de lotir dans le périmètre de la ZAC.

Cette convention de participation dont le modèle type est joint en annexe 4, a pour objet de définir les modalités de participation dues pour toute construction nouvelle ou extension sur les terrains non acquis par l'Aménageur. Celle-ci définit notamment :

- les stipulations contractuelles minimales à imposer au constructeur, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme,
- le montant de ladite participation par catégorie de construction,
- les modalités d'indexation,
- les modalités de paiement de la participation.

Préalablement à l'établissement de cette convention, doit être fixé le montant de la participation aux coûts d'équipement de la zone qui s'appliquera à toute création de surface hors œuvre nette, dans le périmètre de la ZAC pour les terrains qui n'ont pas été cédés par l'aménageur ; que ce soit pour une construction nouvelle ou pour une extension de construction existante.

Cette participation par m<sup>2</sup> de surface de plancher est établie selon un barème par catégorie de construction :

- Activités/tertiaire associé : 94€/m<sup>2</sup>SP,
- Commerces/services : 94€/m<sup>2</sup>SP,
- Logement libre : 205€/m<sup>2</sup>SP,
- Logement locatif social : 92€/m<sup>2</sup>SP,
- Logement en accession sociale : 130€/m<sup>2</sup>SP,
- Logements coût maîtrisé : 145€/m<sup>2</sup>SP.

Cette participation sera versée directement à Europolia, l'aménageur désigné par Toulouse Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement du Pôle économique du MEETT.

L'objet de la présente délibération vise à approuver l'établissement d'une participation au coût des équipements par les constructeurs et le montant de cette participation des constructeurs.

## Décision

---

Le Conseil de la Métropole ;  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;  
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment, L.311-4, et les articles R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme ;  
Vu la délibération n°DEL-17-0297 approuvant le bilan de la concertation préalable sur l'opération d'aménagement autour du nouveau Parc des Expositions et Centre de Conventions de Toulouse Métropole ;

Vu la délibération n°DEL-17-0819 approuvant la désignation de la SPLA Europolia en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement autour du nouveau Parc des Expositions et Centre de Conventions et adoptant le traité de concession d'aménagement ;  
 Vu la délibération n°DEL-180501, approuvant l'ouverture, les objectifs et les modalités de la concertation préalable au projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Parvis-Garossos » autour du nouveau Parc des Expositions et Centre de Conventions/Congrès de Toulouse Métropole ;  
 Vu la délibération du Conseil de Métropole en date du 11 avril 2019 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Parvis Garossos » renommée ZAC du Pôle économique du MEETT ;  
 Vu la délibération du Conseil de Métropole en date du 11 avril 2019 portant approbation du PLUi-H de Toulouse Métropole ;  
 Vu l'actualisation de l'étude d'impact ;  
 Vu l'avis favorable tacite de l'Autorité Environnementale en date du 8 avril 2019 portant sur l'étude d'impact du PEx et des aménagements connexes dont la ZAC du Pôle économique du MEETT ;  
 Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique Foncière du 6 septembre 2019 ;  
 Vu la délibération précédemment proposée ce jour en Conseil de la Métropole, approuvant le dossier de création de la ZAC Pôle économique du MEETT, et valant création de celle-ci ;  
 Vu la délibération proposée également ce jour en Conseil de la Métropole, approuvant le Programme des équipements publics (PEP) de la ZAC Pôle économique du MEETT ;  
 Vu la délibération précédemment proposée ce jour en Conseil de la Métropole, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Pôle économique du MEETT ;  
 Vu le projet de convention de participation telle qu'annexé à la présente délibération et constituant l'annexe 4 du dossier de création/réalisation ;  
 Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré ;  
 Décide :

#### Article 1

D'approuver le projet de convention de participation au coût des équipements de la ZAC du Pôle économique du MEETT, tel qu'annexé à la présente délibération.

#### Article 2

De fixer le montant de la participation mis à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire, comme établi dans l'exposé.

#### Article 3

D'autoriser SPLA Europolia, conformément à l'article 16.2 du traité de concession, à signer les conventions de participation au coût d'équipement de la ZAC avec les bénéficiaires des autorisations de construire.

#### Article 4

D'autoriser la perception de cette participation directement au bénéfice de l'aménageur, la SPLA Europolia.

#### Résultat du vote :

Pour	123
Contre	11 (Mmes BLEUSE, SIMON-LABRIC, RAMOS, VERNIOL, MM. JIMENA, LEPINEUX, PERE, CUJIVES, MAURICE, SANCE, GODEC.)
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le

Reçue à la Préfecture le

16 OCT. 2019

16 OCT. 2019

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
 Au registre sont les signatures,  
 Pour extrait conforme,  
 Le Président,

*Jean-Luc Moudeuc*



Jean-Luc MOUDENC