



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS D'APT LUBERON

SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf septembre à 18 heures, l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon s'est réuni au siège de la Communauté de communes, sous la présidence de M. Gilles RIPERT.

DÉLIBÉRATION N° CC-2024-98

OBJET : COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE ACTUALISE AU 31/12/2023 DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR L'EXTENSION DE LA ZA PIED-ROUSSET SUR LA COMMUNE DE GOULT

MEMBRES EN EXERCICE : 48 - QUORUM : 25 - PRESENTS : 27 - PROCURATIONS : 5 - VOTANTS : 32

Présents :

APT : Mme Véronique ARNAUD-DELOY, M. Jean AILLAUD, Mme Gaëlle LETTERON, M. Frédéric SACCO, Mme Sylvie TURC, M. Patrick ESPITALIER, Mme Laurence GREGOIRE, M. Dominique THEVENIEAU

AURIBEAU : M. Roland CICERO

BONNIEUX : Mme Evelyne BLANC

CASENEUVE : M. Gilles RIPERT

CASTELLET-EN-LUBERON : M. Roger ISNARD représenté par Mme Anne-Cécile ERTLE

CÉRESTE-EN-LUBERON : M. Gérard BAUMEL

GARGAS : M. Patrick SIAUD, Mme Michèle FAUQUE

GOULT : M. Didier PERELLO

JOUCAS : M. Lucien AUBERT

LACOSTE : M. Mathias HAUPTMANN

ROUSSILLON : Mme Gisèle BONNELLY

RUSTREL : M. Pierre TARTANSON

SAIGNON : M. Jean-Pierre HAUCOURT

SAINT-MARTIN-DE-CASTILLON : Mme Charlotte CARBONNEL

SAINT-PANTALÉON : M. Luc MILLE

SAINT-SATURNIN-LÈS-APT : M. Yves MARCEAU, Mme Sandrine ISSON

VIENS : M. Frédéric ROUX représenté par Mme Viviane DARGERIE

VILLARS : Mme Sylvie PEREIRA

Absents :

APT : Mme Emilie SIAS, Mme Isabelle TAILLER, M. Yannick BONNET, M. André LECOURT, M. Jean-Louis CULO, M. Nathan SAIHI, Mme Céline CELCE, M. Christophe CARMINATI

BUOUX : M. Hervé PLANCHON

GARGAS : Mme Claire SELIER, M. Benjamin BAGNIS

GIGNAC : Mme Sylvie PASQUINI

LAGARDE D'APT : Mme Maryse BONNET

LIOUX : M. Francis FARGE

MURS : M. Christian MALBEC

SAINT-SATURNIN-LÈS-APT : Mme Patricia BAILLARD

Procurations :

APT : Mme Dominique SANTONI donne pouvoir à M. Gilles RIPERT

BONNIEUX : M. Pascal RAGOT donne pouvoir à Mme Evelyne BLANC

MÉNERBES : M. Patrick MERLE donne pouvoir à M. Lucien AUBERT

SAINT-SATURNIN-LÈS-APT : M. Christian BELLOT donne pouvoir à M. Yves MARCEAU

SIVERGUES : Mme Martine CALAS donne pouvoir à M. Roland CICERO

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20240919-2024-98-DE
Date de télétransmission : 23/09/2024
Date de réception préfecture : 23/09/2024
Page 1 sur 3

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5211-10,

Vu l'article L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L. 305 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération 2022-11 en date du 24 février 2022 approuvant le projet de concession d'aménagement entre la Communauté de Communes et la SPL TERRITOIRE VAUCLUSE et autorisant Monsieur le Président à signer cette convention,

Vu la délibération 2023-09 en date du 23 février 2023 approuvant la Convention d'avance de trésorerie dans le cadre de la concession d'aménagement avec la SPL Territoire Vaucluse pour l'extension de la ZAE de Pied Rousset sur la commune de Goult,

Le Président rappelle qu'en application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, la SPL Territoire Vaucluse présente le Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 Décembre 2023,

Considérant que par délibération du 24 Février 2024, la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon a décidé d'engager la réalisation du projet d'extension de la zone d'activités de Pied Rousset sur la Commune de Goult et a décidé de confier cette opération à la SPL Territoire Vaucluse dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 25 avril 2022,

Considérant que l'objectif de ce projet est de pouvoir étoffer l'offre en matière d'accueil d'activités économiques sur le territoire et de pouvoir proposer des produits fonciers et immobiliers permettant d'apporter une réponse aux demandes des entreprises,

Considérant que sur les aspects opérationnels, l'action de la SPL s'est principalement portée jusqu'à présent sur la réalisation des missions suivantes :

- La consultation des équipes de maîtrise d'œuvre de la zone d'activités et la désignation, avec l'accord des représentants de la Communauté de Communes, du groupement composé de PLANISPHERE (BET infrastructures), de l'atelier d'architecture SKALA et l'Agence Paysages,
- Le suivi des études opérationnelles (plan de composition de la zone, Avant-Projet),
- L'élaboration du dossier d'examen « au cas par cas » en application du Code de l'Environnement.

Considérant qu'après instruction, le Préfet de Région a décidé de soumettre ce projet à la procédure d'évaluation environnementale avec la nécessité de réaliser une étude d'impact comprenant un inventaire faune/flore sur 4 saisons,

Considérant que cette étude a permis d'identifier les enjeux environnementaux du site et différentes modifications du projet ont dû être adoptées afin de les prendre en compte avec notamment la préservation d'un secteur d'intérêt écologique dans lequel on trouve des pieds d'Ophrys et des lézards verts à 2 raies qui constituent des espèces protégées,

Considérant l'élaboration et le suivi des dossiers réglementaires (dossier de permis d'aménager déposé pour instruction le 11 Avril 2024, dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement (Dossier Loi sur l'Eau) déposé le 25 Avril 2024),

Considérant que sur le plan financier, le bilan initial de l'opération était arrêté à la somme de 4 191 000 € HT.

Considérant que le bilan arrêté au 31 Décembre 2023 s'élève désormais à 5 112 460 € HT. Cette augmentation découle notamment des ajustements de programme liés à la nécessité de prendre en compte les enjeux environnementaux mis en évidence par l'étude d'impact (+521 500€HT) et à l'augmentation des coûts d'emprunt par rapport aux hypothèses du bilan initial (+290 960€HT).

Considérant que ces augmentations sont toutes compensées en recette par une augmentation du prix de vente des terrains à bâtir (90 €/m² pour la partie constructible et 30 €/m² pour la partie non

constructible), ainsi que par une augmentation du prix des ateliers techniques et locaux tertiaires (+5 600 HT par local),

Considérant que le montant de la participation de la Collectivité reste sans changement et consiste en l'apport en nature des terrains à l'opération,

Considérant l'avis favorable émis par la commission développement économique en date du 6 septembre 2024,

Le Président propose de délibérer.

**L'ORGANE DÉLIBÉRANT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
OUI L'EXPOSÉ DU PRÉSIDENT
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

À l'unanimité,

Approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé,

Approuve le bilan de la zone d'activités de Pied Rousset arrêté au 31 Décembre 2023 à 5 112 460 € HT, ainsi que son plan de trésorerie des recettes et des dépenses,

Approuve le tableau des acquisitions et des cessions réalisées,

Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document à intervenir dans le cadre de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le secrétaire de séance,
M. Frédéric SACCO



Le Président,
M. Gilles RIPERT,



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

Mise en ligne le : 02/10/2024

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20240919-2024-98-DE
Date de télétransmission : 23/09/2024
Date de réception préfecture : 23/09/2024
Page 3 sur 3

CC-2024-98



Extension de la
ZA de Pied de
Rousset
à Goult

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2022-2023
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2023

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE
TERRITOIRE VAUCLUSE
AU CAPITAL DE 399 000 €UROS
SIEGE SOCIAL : HOTEL DU DEPARTEMENT
AVIGNON
RCS : 802 646 117

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20240919-2024-98-DE
Date de télétransmission : 23/09/2024
Date de réception préfecture : 23/09/2024

En application de l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales, la SPL Territoire Vaucluse présente le compte-rendu annuel de la concession concernant l'extension de la zone d'activités de Pied Rousset sur la Commune de Goult.

I- Présentation générale de l'opération

Après délibération du Conseil Communautaire du 24 Février 2022, la concession d'aménagement a été signée le 25 avril 2022 entre la SPL Territoire Vaucluse et la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon, autorité concédante.

Sa durée a été fixée à 8 années.

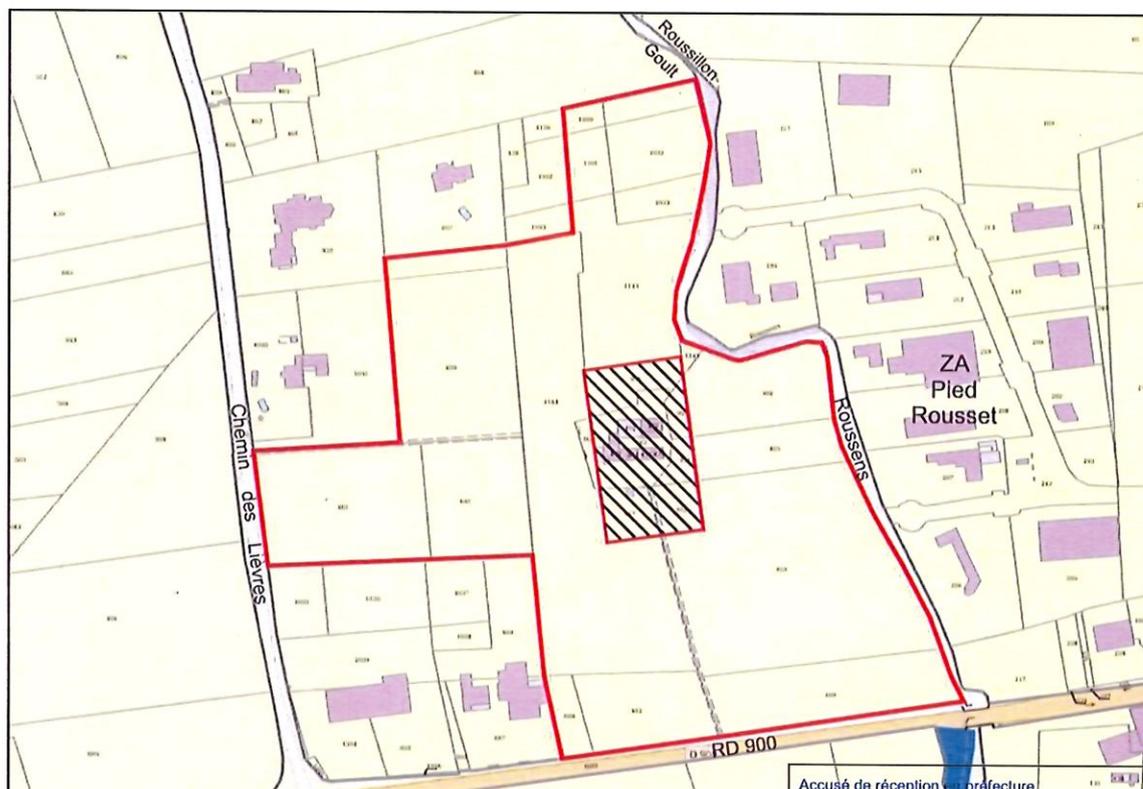
Objectifs de l'opération

La Communauté de Communes du Pays d'Apt Luberon souhaite étoffer son offre en matière d'accueil d'activités économiques et proposer des produits fonciers et immobiliers permettant d'apporter une réponse aux demandes des entreprises.

Parmi les sites envisagés, il est apparu pertinent d'engager une opération d'aménagement sur la commune de Goult afin de permettre l'extension de la zone d'activité Pied de Rousset.

Périmètre de l'opération

Le projet porte sur un périmètre d'environ 5,5 Ha, propriété de la Communauté de Communes, qui se situe en bordure de la RD900 et du Chemin des Lièvres. Les propriétés bâties ont été exclues du périmètre de l'opération.



Accusé de réception en préfecture
004-200040024-20240919-2024-90-DE
Date de télétransmission : 23/09/2024
Date de réception préfecture : 23/09/2024

Programme de l'opération

Le programme d'aménagement et de construction de la concession prévoit le découpage et la commercialisation d'une douzaine de lots à bâtir destinés à l'accueil d'activités économiques. La surface cessible se limite à environ 2 hectares compte tenu de la zone inondable non constructible située à l'Est du site et du secteur non aedificandi le long de la route départementale.

Dans le cadre de la concession, il est également prévu la construction d'un bâtiment composé d'ateliers techniques et locaux tertiaires sur une emprise foncière d'environ 2 800 m², permettant la réalisation d'une dizaine d'ateliers d'environ 120 m² chacun avec possibilité de regroupement.

L'aménageur réalisera les voies de desserte et la mise en place des réseaux nécessaires aux constructions qui seront réalisés par les futurs acquéreurs des lots à bâtir (eau potable, électricité, téléphone, fibre optique, protection incendie, eaux pluviales avec bassin de rétention) à l'exception de la création ou du renforcement éventuel des réseaux en dehors du périmètre de l'opération qui resteraient à la charge de la Communauté des Communes. Le site ne disposant pas de réseau public d'assainissement, les acquéreurs des lots devront s'équiper d'un dispositif d'assainissement autonome à calibrer en fonction des caractéristiques de leur activité.

Éléments contractuels

Le programme de l'opération et son bilan financier prévisionnel initial sont définis dans le contrat initial de concession signé le 25 Avril 2022 après délibération du Conseil Communautaire du 24 Février 2022.

II - Note de conjoncture 2022-2023

Dès le démarrage de l'opération, un comité de pilotage a été mis en place avec les représentants de la Communauté de Communes (Vice-Présidents et Directeurs de services) et des représentants de l'aménageur.

Des réunions techniques avec les services concernés ont également été régulièrement organisées.

Le foncier et les documents d'urbanisme

Le foncier est situé en zones AU3 et AU3i au PLU actuellement en vigueur. Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle qui permet la réalisation de l'opération. Le secteur AU3i qui couvre quasiment la moitié des terrains (2,5 hectares) est soumis au risque d'inondation et il est de ce fait inconstructible.

Les études

Une consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée en Juin 2022 pour une mission infrastructure couplée avec un volet architectural et paysager. Après analyse des offres, il a été décidé le 28 Juillet 2022 avec l'accord des représentants de la Communauté de Communes de retenir le groupement composé du BET PLANISPHERE (Mandataire), l'atelier SKALA et l'agence Paysages pour assurer la maîtrise d'œuvre du projet.

Les études techniques ont été engagées avec l'élaboration du plan de composition de la future zone d'activités et l'avant-projet des espaces publics qui ont fait l'objet de plusieurs réunions avec la Communauté de Communes.

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20240919-2024-98-DE
Date de télétransmission : 23/09/2024
Date de réception préfecture : 23/09/2024

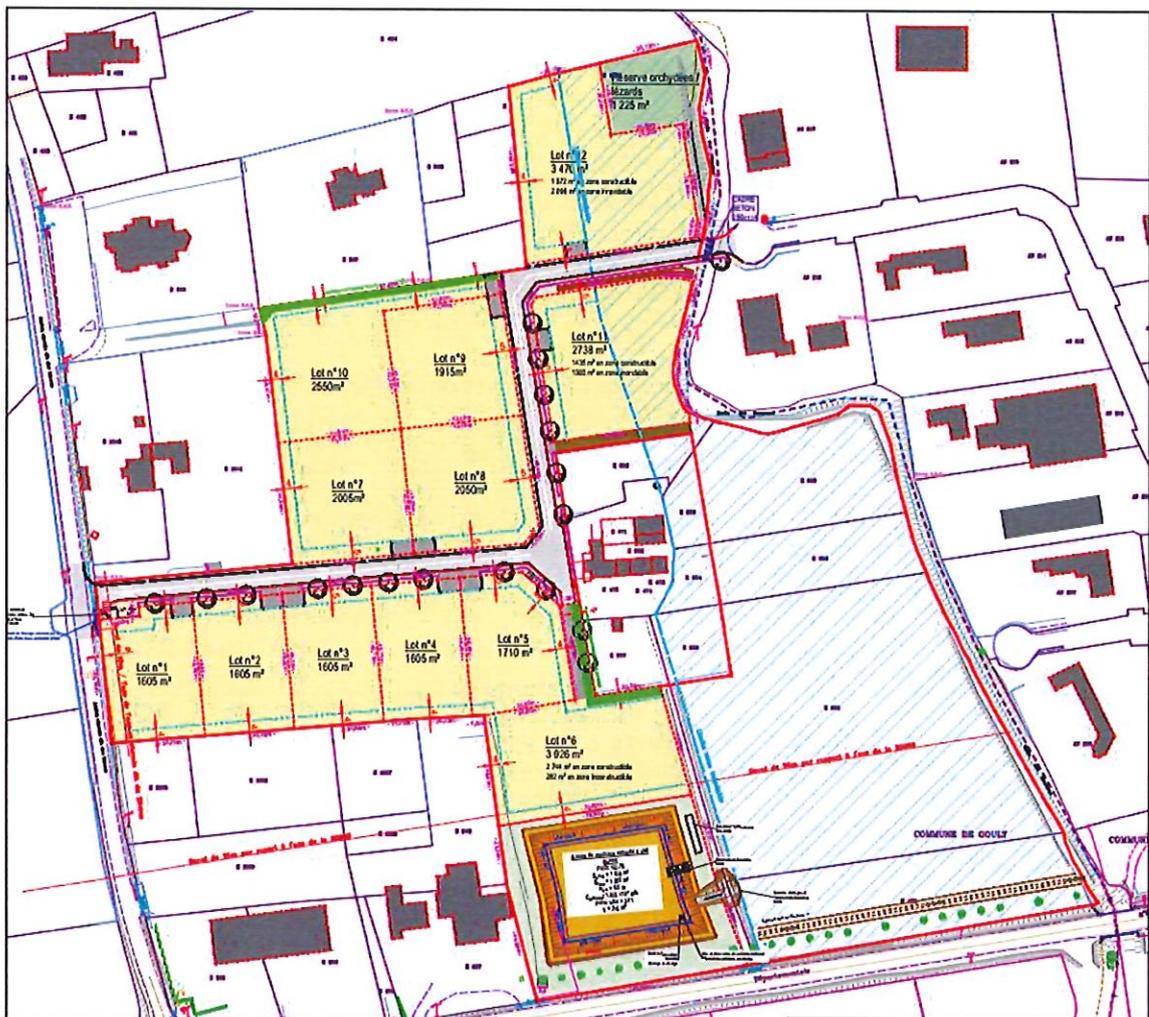
En parallèle, un dossier d'examen « au cas par cas » a été établi en application du Code de l'Environnement et transmis pour instruction au Préfet de Région qui a décidé de soumettre le projet à la procédure d'évaluation environnementale par arrêté du 10 Mars 2023.

La réalisation de l'étude d'impact a été confiée au bureau d'études environnement Symbiose et les études complémentaires qui se sont avérées nécessaires ont été réalisées par les prestataires suivants : Cabinet Barth Environnement pour l'inventaire faune/flore 4 saisons, le cabinet Horizon Conseil pour étude de circulation, le cabinet CIA pour les études air, santé, acoustique et le cabinet Lamy pour l'étude sur les énergies renouvelables.

Toutes ces études ont été intégrées dans le dossier d'étude d'impact qui a pu précisément identifier les enjeux environnementaux du site et différentes modifications du projet ont dû être adoptées afin de les prendre en compte.

Il s'agit notamment de la préservation de la zone inondable avec ses prés et le corridor boisé qui ont un rôle écologique, la réalisation d'aménagements paysagers complémentaires pour renforcer l'intégration du projet, la réalisation d'un passage à faune ainsi que la reconstitution d'un fossé pour abriter la couleuvre de Montpellier présente sur le site, la préservation d'un secteur d'intérêt écologique dans lequel on trouve des pieds d'Ophrys et des lézards verts à 2 raies qui constituent des espèces protégées.

L'étude d'impact a permis de pouvoir finaliser le dossier de permis d'aménager qui a été déposé pour instruction le 11 Avril 2024, ainsi que le dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement (Dossier Loi sur l'Eau) qui a été déposé le 25 Avril 2024.



Plan de la Zone d'Activité du permis d'aménager

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20240919-2024-98-DE
Date de télétransmission : 23/09/2024
Date de réception préfecture : 23/09/2024

Les incidences financières de ces modifications de projet ont été intégrées dans le nouveau bilan financier prévisionnel, ce qui se traduit également par une augmentation du prix de cession des terrains à bâtir pour maintenir l'équilibre financier de l'opération. Sans participation nouvelle de la Collectivité, le prix d'équilibre doit être fixé à 90€/m² et 30 € pour la partie inondable des lots n° 11 et n° 12.

Commercialisation

Depuis le démarrage de l'opération, plusieurs prospects ont été identifiés et seront tous recontactés lors de la phase de commercialisation des terrains qui interviendra après obtention du permis d'aménager.

III - Perspectives 2024-2025

Les instructions du dossier de permis d'aménager et du Dossier Loi sur l'Eau vont se poursuivre au cours de l'année 2024, avec notamment la consultation du public par voie électronique. Si besoin, le projet sera ensuite ajusté pour prendre en compte les éventuelles observations recueillies et le dossier d'appel d'offres pourra être élaboré en vue de la réalisation des travaux de viabilisation des lots en 2025. Au préalable, la SPL Territoire Vaucluse procèdera à l'acquisition des terrains appartenant à la Communauté de Communes. La phase de commercialisation des lots pourra également intervenir au cours de l'année 2025.

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20240919-2024-98-DE
Date de télétransmission : 23/09/2024
Date de réception préfecture : 23/09/2024

IV - Bilan au 31 décembre 2023

Bilan de l'opération

Le bilan initial de l'opération s'élevait à 4 191 000 € HT.

Le Bilan arrêté au 31/12/2023 s'élève à 5 112 460 € HT (+921 460 €).

Cette augmentation découle des modifications du programme et des coûts des travaux rendus nécessaires par le résultat des études environnementales d'une part (+ 521 500 HT) ainsi que de l'augmentation des coûts d'emprunts par rapport aux hypothèses du bilan initial (+290 960 € HT). La rémunération contractuelle de l'aménageur varie en conséquence à +109 000 € HT.

En recette, ces augmentations sont compensées par une augmentation du prix de vente des terrains à 90 €/m² de terrain constructible et 30 €/m² pour le terrain non constructible ainsi que par une augmentation du prix des ateliers de 5 600 HT par atelier portant les recettes prévisionnelles de l'opération à :

- 1 797 000 € HT de cessions de terrains (+810 000 € HT)
- 2 450 000 € HT de cessions d'ateliers (+56 000 € HT)

La participation de la collectivité reste sans changement et consiste en l'apport des terrains en nature à l'opération pour un montant de 810 000 €.

Avancement financier

Les dépenses réalisées au 31 Décembre 2023 s'élèvent à 55 541 € HT et consiste aux études de maîtrise d'œuvre et la rémunération contractuelle de l'aménageur à l'avancement.

Aucune recette n'a été perçue au 31 Décembre 2023.

Le financement de l'opération est assuré par une avance de la Communauté de Communes d'un montant de 100 000 €, avec un premier versement de 50 000 perçus en 2023.

Compte tenu de la situation de TVA auprès du Trésor, la trésorerie de l'opération était donc de - 10 675 € au 31 décembre 2023. Cette trésorerie négative est mutualisée dans le cadre d'un compte courant opérations ouvert auprès de la Banque des Territoires et génère des frais financiers imputés aux comptes de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20240919-2024-98-DE
Date de télétransmission : 23/09/2024
Date de réception préfecture : 23/09/2024

ANNEXES

BILAN REVISE : ZAE Pied de Rousset - CCPAL - CONCESSION D'AMENAGEMENT

Avancement des Dépenses et Recettes en Euro Hors Taxe



04/04/24

DEPENSES	Réalisé HT au 31/12/23	Reste à réaliser HT	Total HT	Avt	RECETTES	Réalisé HT au 31/12/23	Reste à réaliser en HT	Total HT	Avct
Etudes pré-opérationnelles									
Acquisitions		810 000	810 000		Cessions de Terrains à Bâtir		1 852 460	1 852 460	
Frais d'acquisition		17 000	17 000		Cessions d'Ateliers Techniques et Bureaux		2 450 000	2 450 000	
Travaux d'aménagement		1 191 500	1 191 500						
Etudes, Moe et Honoraires d'aménagement	30 947	111 053	142 000	22%	Apports en nature		810 000	810 000	
Portage : divers, impôts, taxes et assurances		15 000	15 000		Subventions				
Frais de commercialisation		18 000	18 000		Produits divers				
Frais financiers		520 960	520 960						
Rémunération de l'aménageur	24 594	502 406	527 000	5%					
TOTAL DEPENSES	55 541	5 056 919	5 112 460	1%	TOTAL RECETTES		5 112 460	5 112 460	

DEPENSES	BILAN	REALISE	PREVISIONNEL					BILAN	Variations
	Précédent	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-delà	INITIAL	Précédent / INITIAL
Acquisitions	810 000			810 000				810 000	
Frais d'acquisition	17 000			17 000				17 000	
Travaux d'aménagement	700 000			953 200	238 300			1 191 500	+491 500
Etudes, Moe et Honoraires d'aménagement	112 000	30 947	41 000	22 895	16 646	1 200	29 311	142 000	+30 000
Ateliers Techniques et Bureaux	1 871 000			129 100	1 038 200	625 450	78 250	1 871 000	
Portage : divers, impôts, taxes et assurances	15 000		1 000	3 500	3 500	3 500	3 500	15 000	
Frais de commercialisation	18 000			7 000	6 000	1 500	3 500	18 000	
Frais financiers	230 000		1 977	65 412	132 683	119 397	201 490	520 960	+290 960
Rémunération de l'aménageur	418 000	24 594	24 774	60 932	130 207	106 094	180 399	527 000	+109 000
TOTAL des DEPENSES HT	4 191 000	55 541	68 752	2 069 039	1 565 536	857 141	496 451	5 112 460	+921 460
TVA déductible	544 600	5 639	8 400	226 039	260 029	125 830	22 412	648 350	+103 750
TVA complémentaire	131 600	-506	-13 533	-226 039	-26 359	116 930	361 790	212 282	+80 682
TOTAL des DEPENSES TTC	4 867 200	60 675	63 618	2 069 039	1 799 206	1 099 901	880 653	5 973 092	+1 105 892

RECETTES	BILAN	PREVISIONNEL						BILAN	Variations
	Précédent	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-delà	INITIAL	Précédent / INITIAL
Cessions de Terrains à Bâtir	987 000				433 350	478 800	940 310	1 852 460	+865 460
Cessions d'Ateliers Techniques et Bureaux	2 394 000				735 000	735 000	980 000	2 450 000	+56 000
Apports en nature	810 000			810 000				810 000	
Subventions									
Produits divers									
TOTAL des RECETTES HT	4 191 000			810 000	1 168 350	1 213 800	1 920 310	5 112 460	921 460
TVA collectée	676 200			233 670	242 760	384 202	860 632	860 632	+184 432
TOTAL des RECETTES TTC	4 867 200			810 000	1 402 020	1 456 560	2 304 512	5 973 092	+1 105 892

TRESORERIE	PREVISIONNEL					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-delà
Total des recettes TTC			+810 000	+1 402 020	+1 456 560	+2 304 512
Total des dépenses TTC	-60 675	-63 618	-2 069 039	-1 799 206	-1 099 901	-880 653
Trésorerie annuelle	-60 675	-63 618	-1 259 039	-397 186	+356 659	+1 423 859
Avance Collectivité	+50 000	+50 000				
Remboursement avance Collectivité						-100 000
Emprunt			+2 700 000			
Amortissement emprunt				-146 233	-596 926	-1 956 841
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	-10 675	-24 293	+1 416 668	+873 249	+632 982	

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2022-2023

Aucune acquisitions et aucune cession réalisée au cours de la période

Accusé de réception en préfecture
084-200040624-20240919-2024-98-DE
Date de télétransmission : 23/09/2024
Date de réception préfecture : 23/09/2024

