

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 28 FEVRIER 2019

Nombre de Conseillers :

En exercice : 77

Présents : 63

Votants : 71 (dont 8 procurations)

N°10

OBJET :

**ZONE D'ACTIVITES
ECONOMIQUES
LES ANCISES 2
MODIFICATION DU
CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAIN**

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA, Président.**

Présents :

M. Frédéric AGUILERA, Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY – M. AURAMBOUT - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - R. MAZAL - C. BENOIT - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES – P. MONTAGNER – J. TERRACOL (à partir de la question n°4 A/), Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. MINARD – F. SENNEPIN - F. DUBESSAY – N. RAY – J. ROIG - J.M. GUERRE – C. CATARD – C. SEGUIN – F. SEMONSUT – P. COLAS – R. LOVATY – C. BERTIN – A. CORNE – F. HUGUET - J. COGNET - H. DUBOSCQ - P. SEMET (de la question n°1 à la n°14 et à partir de la n°19) - JY. CHEGUT – MC. VALLAT – JM. LAZZERINI – N. COULANGE – A. GIRAUD – M. MONTIBERT – JD. BARRAUD – G. DURANTET - B. AGUIAR – C. FAYOLLE – G. MARSONI – C. DUMONT — E. GOULFERT – A. CHAPUIS - M. MERLE - C. BOUARD – P. BONNET – G. MAQUIN – C. MALHURET – E. VOITELLIER – YJ. BIGNON - B. KAJDAN (de la question n° à la n°1 à la n°4 C/) - M. JIMENEZ – JJ. MARMOL - S. FONTAINE – W. PASZKUDZKI - MO. COURSOL - JL GUITARD - F. SKVOR - M.J. CONTE (de la question n°1 à la n°9 D/ et à partir de la n°12) – C. LEPRAT – JP. SALAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration : Mmes et MM. J.P BLANC à C. CATARD - A. DAUPHIN à A. CORNE - J. BLETTERY à Mme COULANGE - M. GUYOT à Mme E. CUISSET, MC. STEYER à G. MAQUIN - C. GRELET à JJ. MARMOL - B. KAJDAN à JL. GUITARD (à partir de la question n°4 D/) - C. POMMERAY à F. SKVOR Conseillers Communautaires.

Absents représentés par leur suppléant : Mme et MM. M. MORGAND par M. S. DELABRE (de la question n°1 à la n°8 et à partir de la n°9 C/) - F. BOFFETY par J. THOMARAT, Conseillers Communautaires.

Absents excusés : Mme et MM. I. DELUNEL – F. SZYPULA, Vice-Présidents.

M. B. BAYLAUCQ - M. CHARASSE - JM. BOUREL, Conseillers Communautaires.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Vice-Président.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le décret 2011-2054 du 29 décembre 2011,

Vu l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme qui prévoit l'approbation lors de chaque cession ou concession d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC d'un cahier des charges de cession de terrain (CCCT),

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture

le : - 7 MARS 2019

Publiée ou notifiée

le : - 7 MARS 2019

Vu les délibérations 28 A et 28 B du 29 mars 2007, portant sur l'approbation du dossier projet d'aménagement et du dossier de réalisation de la zone des Ancises 2 sur la commune de Creuzier le Neuf,

Considérant que le cahier des charges de cessions de terrains (CCCT) a pour objet de régir les relations de l'aménageur avec les acquéreurs de lots, et des acquéreurs entre eux,

Considérant qu'il convient de mettre en conformité le cahier des charges de cession de terrain existant avec la réglementation portant suppression des notions de surfaces hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB),

Considérant qu'il convient de spécifier pour chaque parcelle cédée, la surface de plancher maximale constructible,

Propose au Conseil Communautaire :

De modifier le cahier des charges de cession de terrain de la Zone d'Activités Economiques des Ancises 2 (joint aux présentes) en indiquant la surface de plancher dont la construction est autorisée lors de cession de parcelles.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

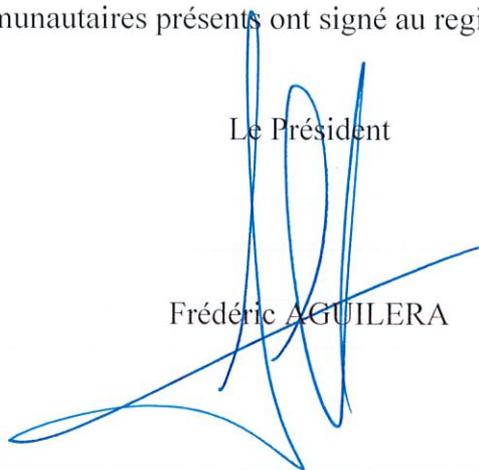
- approuve cette proposition,
- charge M. le Président et M. le directeur général des services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....
Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, le 28 février 2019.

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président

Frédéric AGUILERA



**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DES TERRAINS
SITUES DANS LA ZAC DES ANCISES II**

Préambule :

Par délibération n° 14 du Conseil Communautaire du 26 octobre 2006, Vichy Val d'Allier, communauté d'agglomération, a approuvé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Ancises II », à Creuzier le Neuf, pour procéder à l'aménagement et à l'extension de la zone d'activités des Ancises.

L'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, prévoit que les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur d'une ZAC font l'objet d'un cahier des charges qui indique :

- le nombre de mètres carrés de surface plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ;
- les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le parc d'activités des Ancises II a pour vocation d'accueillir des activités industrielles, tertiaires, artisanales et de services.

Afin de préserver un cadre de qualité (en termes d'équipements publics et de paysages), la Communauté d'Agglomération Vichy Communauté a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC dite des Ancises II.

Le présent cahier des charges est approuvé lors de chaque vente et assure la continuité des objectifs d'urbanisme lors de la cession, de la location ou de la concession d'usage d'un terrain.

Il sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou constructions, qu'il s'agisse soit de la première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Titre 1 – Conditions générales concernant la cession des terrains et le programme des constructions à réaliser

Article 1 – Objet de la cession

Article 2 – Délais d'exécution

Article 3 – Prolongation éventuellement des délais

Article 4 – Résolution en cas d'inobservation des délais

Article 5 - Conditions de rétrocession de terrain

Titre 2 – Prescriptions techniques, paysagères, urbanistiques et architecturales

Article 1 – Présentation du projet de construction à l'aménageur

Article 2 – Prescriptions techniques particulières

Article 3 – Aménagement et gestion des espaces libres privatifs

Article 4 – Servitudes publiques

Article 5 – Association syndicale libre

Zone d'Aménagement Concerté des Ancises II
Vichy Communauté

Acquéreur :

Identification cadastrale

Commune :

Section :

Parcelle(s) :

Conditions de la cession

Surface du terrain en m² :

Surface de plancher en m² autorisée :

Prix de vente HT/m² en € :

Titre 1 – Conditions générales concernant la cession des terrains et le programme des constructions à réaliser

Article 1 – Objet de la cession

L'objet de la cession porte -----² de la parcelle identifiée au cadastre de la Commune de Creuzier le Neuf, en section -----, sous le numéro -----.

La présente cession de terrain est consentie à la ----- ou à toute personne morale qu'elle se substituerait, ci-après dénommé « L'ACQUEREUR », en vue de la réalisation d'un bâtiment d'environ ----- m² pour y installer son entreprise -----, conformément à la vocation de la ZAC des Ancises II.

Cette construction devra être édifiée conformément aux dispositions générales du PLU de la commune de Creuzier le Neuf et aux conditions particulières du règlement de la ZAC des Ancises II.

Le nombre de mètres carrés maximal de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est fixé à (Surface * 0.6) m².

Article 2 – Délais d'exécution

L'ACQUEREUR doit :

- déposer, dans un délai de douze mois à dater de la signature de l'acte de vente, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.

Il devra avoir obtenu l'accord de la Communauté d'Agglomération sur son projet définitif de construction avant de déposer son permis de construire.

- entreprendre les travaux de construction dans un délai de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations en tenant lieu.

Article 3 – Prolongation éventuellement des délais

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de vente ou de location. Le vendeur pourra même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Les délais seront, si leur observation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée légale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement

est à la charge du constructeur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Dérogations au principe :

Des délais différents s'appliquent lorsque l'acquéreur procède à cet achat de terrain en vue d'assurer le développement de son entreprise déjà installée sur le site.

Dans ce cas particulier, L'ACQUEREUR doit :

- déposer, dans un délai maximal de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente, la demande de permis de construire ou avoir accompli toute autre formalité administrative qui lui serait substituée.

Il devra avoir obtenu l'accord de la Communauté d'Agglomération sur son projet définitif de construction avant de déposer son permis de construire.

- entreprendre les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire.
- avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire ou des autres autorisations en tenant lieu.

Dans le cas où L'ACQUEREUR n'aurait pas respecté les clauses ci-énoncées, la Communauté d'Agglomération se réserve le droit de racheter à L'ACQUEREUR ledit terrain.

Article 4 – Résolution en cas d'inobservation des délais

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, le vendeur pourra, si les délais d'exécution des travaux définis dans les articles 2 et 3 ci-dessus ne sont pas respectés, adresser une mise en demeure à l'acquéreur ou au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception, de satisfaire à ses obligations :

- dans un délai de 30 jours en ce qui concerne les alinéas 1 à 3 des articles 2 et 3.
- dans un délai de 3 mois en ce qui concerne l'alinéa 4 pour l'achèvement des travaux.

Passé ces délais, la cession pourra être résolue par décision du VENDEUR (la Communauté d'Agglomération) notifiée par acte d'huissier.

L'ACQUEREUR aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée de la manière suivante :

- l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En cas de réalisation, même partielle de construction, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix du vendeur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

Article 5 – Rétrocession de terrain

L'ACQUEREUR d'un terrain dont le projet de construction serait abandonné et qui souhaiterait se déposséder de ce bien devra impérativement notifier sa décision à la Communauté d'Agglomération par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, la Communauté d'Agglomération pourra exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui. Le prix de la rétrocession sera alors fixé dans les conditions énoncées à l'article 4.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui même.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit sauf autorisation spéciale et expresse accordée par le vendeur, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la ZAC.

Titre 2 – Prescriptions techniques, paysagères, urbanistiques et architecturales

Article 1 – Présentation du projet de construction à l'aménageur

L'ACQUEREUR devra présenter, pour information, à la Communauté d'Agglomération son projet de construction avant de déposer sa demande d'autorisation de construire auprès de la commune.

Cette présentation du programme de construction pourra être soit orale (présentation au cours d'une réunion), soit écrite (envoi d'un dossier complet).

Le dossier de présentation devra comprendre les pièces suivantes :

- le plan de masse du projet (échelle : 1/200^e)
- le plan de chaque niveau du bâtiment avec indication des surfaces hors œuvre pour chaque local
- l'élévation des différentes façades
- une note de calcul du COS et des surfaces de stationnement
- une description du projet (nature et couleur des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur)
- une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries
- un plan de végétation et une notice indiquant les mesures d'entretien envisagées.

L'examen du dossier par la Communauté d'Agglomération ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire et autres autorisations administratives.

Article 1.1 – Urbanisme et architecture

11.1 Document d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU applicables dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Article 2 – Prescriptions techniques particulières

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, un document intitulé « prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales », qui sera annexé au présent CCCT.

En application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, cette pièce est obligatoire pour l'instruction des permis de construire. Le constructeur la joindra au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

- *Assainissement (eaux urbaines, eaux pluviales, eaux résiduaires industrielles)*

En matière d'assainissement, l'ACQUEREUR devra se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par la Communauté d'Agglomération ainsi qu'à son règlement d'assainissement collectif.

L'ACQUEREUR est tenu de spécifier à la Communauté d'Agglomération la nature ainsi que la composition physico-chimique, la température et la nature physique de ses effluents. Tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation de la Communauté d'Agglomération.

Les effluents rejetés dans le réseau collectif d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, l'ACQUEREUR devra installer, à ces frais, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de rétention. Il devra, en outre, signer une convention spécifique de déversement des eaux résiduaires industrielles avec la Communauté d'Agglomération.

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards ou des boîtes de raccordement prévues à cet effet, accessibles à tout contrôle soumis à la libre détermination de la Communauté d'Agglomération, le regard de branchement devra être implanté sous le domaine public en limite du domaine privé.

Dans le cas d'un rejet direct au milieu naturel, les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet, qui devra recevoir l'agrément de la Communauté d'Agglomération.

L'ACQUEREUR soumettra à la Communauté d'Agglomération les plans des dispositifs de prétraitements avant tout commencement de travaux. La Communauté d'Agglomération donnera son accord ou proposera à l'ACQUEREUR les modifications nécessaires.

- *Autres réseaux*

L'ACQUEREUR devra se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, téléphone... établies par le vendeur et suivant les plans de réseaux fournis par ce dernier. Il fera son affaire de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols, de leurs revêtements et de leur fondation et soubassement, à l'identique après exécution des dits travaux, ainsi que le versement des taxes et abonnements lui incombant.

L'acquéreur aura à sa charge l'ensemble des frais de branchements sur les câbles basse-tension à partir des socles équipés à cet effet. Pour des puissances souscrites supérieures à 36 KVA, l'acquéreur aura à sa charge les contributions d'établissement et câblages de bouclage du raccordement.

- *Exécution des travaux*

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des répartitions des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement en général, exécutés par le vendeur. L'acquéreur ou le constructeur devra imposer ces obligations aux entrepreneurs participant à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction.

Article 3 – Aménagement et gestion des espaces libres privés

L'ACQUEREUR devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura en charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

L'ACQUEREUR s'engage à :

- interdire la formation de tas d'ordures, de déchets, de décombres ou résidus sur son lot afin de conserver les espaces non bâtis dans un état propre ; Il devra faire sa propre affaire de l'enlèvement des déchets divers liés à l'exercice de son activité.
- ne pas stocker à l'air libre, pendant plus de 24 heures, quelque produit ou matériel que ce soit ;
- entretenir et arroser les plantations existantes sur la parcelle cédée.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement devront obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.

Les projets d'enseigne ou de publicité ou de signalisation ou de leurs modifications seront obligatoirement soumis à l'agrément du vendeur.

Article 4 – Servitudes publiques

L'ACQUEREUR supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC des Ancises II.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que la Communauté d'Agglomération entendrait implanter dans la ZAC (eaux pluviales, eaux usées, adduction d'eau, gaz, électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications).

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'ACQUEREUR acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y seront implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la Communauté d'Agglomération et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Article 5 – Association syndicale libre

Il pourra éventuellement être créé entre tout ou partie des propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC une association syndicale libre.

Cette association pourrait avoir pour objet de :

- la gestion et l'entretien des espaces libres privatifs ;
- la gestion de la sécurité de la ZAC, etc ...

Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N° 10 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 FEVRIER

Objet de l'acte : 2019 ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES - LES ANCIZES 2 -

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

.....
Date de décision: 28/02/2019

Date de réception de l'accusé 07/03/2019

de réception :

.....
Numéro de l'acte : 28FEV2019_10

Identifiant unique de l'acte : 003-200071363-20190228-28FEV2019_10-DE

.....
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .2

Domaine et patrimoine

Aliénations

Date de la version de la 28/11/2018

classification :

.....
Nom du fichier : 10.pdf (99_DE-003-200071363-20190228-28FEV2019_10-DE-
1-1_1.pdf)