



EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 24 SEPTEMBRE 2020

Nombre de Conseillers :

En exercice : 77

Présents : 67

Votants : 73 (dont 6 procurations)

N°28

OBJET :

SEUILLET

ZI DU COQUET

CESSION DE TERRAIN
A LA SCI LE PUY DU
RAS

REVERSEMENT A LA
COMMUNE DE SAINT-
GERMAIN-DES-FOSSES
DU PRIX DU FONCIER
DANS LE CADRE DU
PAIEMENT DIFFERE

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture

le : - 5 OCT. 2020

Publiée ou notifiée

le : - 5 OCT. 2020

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. Elisabeth CUISSET, Jean-Sébastien LALOY, Caroline BARDOT, Joseph KUCHNA, Michèle CHARASSE, François SENNEPIN, Nicole COULANGE, Michel MARIEN, Nathalie CHAMOUX BOUILLON, Jean-Marc GERMANANGUE, Marilynne MORGAND, Bernard AGUIAR, Charlotte BENOIT, Jean-Claude BRAT, Vice-Présidents.

Mmes et MM. Romain LOPEZ, Monique GIRAUD, Jacques TERRACOL, Françoise DUBESSAY, Michel LAURENT, Elisabeth BARGE, Alain VENUAT, Ariane MILET, Patrick SEROR, Ludivine DUFRAISE, Olivier ROYER, Christine MAGNAUD, Franck GONZALES, Philippe COLAS, Thierry WIRTH, Thierry LAPLACE, Hadrien FAYET, Annie CORNE, Bertrand BAYLAUCQ, Annie DAUPHIN, Jean-Louis LONG, Marie CHATELAIS, Benjamin BAFOIL, Marie-José MORIER, Pascal DEVOS, Séverine THOMAS-MOLLON, Jean-Dominique BARRAUD, Jean-Pierre RAYMOND, Véronique TRIBOULET, Romain DEJEAN (à partir de la délibération n°13), Sandrine MORIER-MIZOULE, Jean-Michel MEUNIER, Alexis MAYET (à partir de la délibération n°7), Jacques BLETTERY, Sylvain BRUNO, Laure GUERRY, Christine BOUARD, Pierre BONNET, Yves-Jean BIGNON, Evelyne VOITELLIER, Jean ALMAZAN, Anne-Sophie RAVACHE, Valérie LASSALLE, Pauline TIROT, Henri SARRE, Alexis BOUTRY, Linda PELISSIER, Christiane LEPRAT, Bernard KAJDAN, Sylvie DUBREUIL, Jean-Pierre SIGAUD, Isabelle RECHARD, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration :

Mmes et MM. François HUGUET à Annie DAUPHIN, Jean-Marc BOUREL à Jean-Claude BRAT, Jean-Philippe SALAT à Charlotte BENOIT, Patrick BLETHON à Jean ALMAZAN, Corinne IBARRA à Sylvie DUBREUIL, Claude MALHURET à Frédéric AGUILERA.

Absents excusés :

M. François SZYPULA, Jean-François CHAUFFRIAS, Alexandre GIRAUD, Christophe DUMONT.

Secrétaire : M. Benjamin BAFOIL.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de Vichy Communauté et notamment sa compétence en matière de développement économique,

Vu la délibération n° 4^B du Conseil Communautaire du 27 juin 2002 déterminant les modalités de transfert des zones d'intérêt communautaire et notamment la zone industrielle du Coquet située sur les communes de Saint-Germain-des-Fossés et Seuillet,

Vu l'acquisition par la Communauté d'Agglomération, le 19 décembre 2003, de plusieurs parcelles appartenant à la commune de Saint-Germain-des-Fossés et notamment la parcelle A 498 d'où est issue la parcelle A 582 sise à Seuillet, en vue de l'extension de la zone industrielle du Coquet et ce, au prix net de 2,75€ du m², selon le principe du paiement différé,

Vu la délibération n° 25 du Conseil communautaire du 13 juin 2019 fixant le coefficient de surface plancher maximale à 0.75 pour chaque parcelle cédée sur l'ensemble des zones d'activités économiques communautaires et ce dans la limite des différentes contraintes urbanistiques propres à chaque zone (hauteur maximale des constructions, implantation par rapport aux limites séparatives et espaces publics ...),

Vu l'avis du Pôle d'Évaluations Domaniales de la Direction Générale des Finances Publiques du Puy-de-Dôme rendu le 11 mai 2020 pour la parcelle A 582, estimant le mètre carré de ladite parcelle à 6 € HT/m² avec une marge de négociation de 10%,

Considérant la demande formulée le 14 février 2020 par la SCI LE PUY DU RAS, ayant le même gérant que l'entreprise de Transports JULIEN déjà implantée dans la zone industrielle du Coquet, de pouvoir acquérir la parcelle A 582 d'une superficie de 7564 m², contiguë à celles de l'entreprise susmentionnée, et ce afin de développer ses activités de transports routiers et de négoce de matériaux,

Propose au Conseil Communautaire :

- d'accepter la cession, au profit de la SCI LE PUY DU RAS représentée par Monsieur Pascal JULIEN, ou toute personne qu'elle se substituerait, de la parcelle A 582 d'une superficie de 7564 m² située rue de la Prat dans la zone du Coquet à Seuillet telle que figurant au plan joint, au prix de 5,90 € H.T. /m².
- d'approuver le cahier des charges de cession ci-annexé.
- de reverser, une fois la vente conclue, la somme due à la commune de Saint-Germain-des-Fossés, pour l'acquisition de la parcelle A 582, en vertu de l'acte de vente en date du 19 décembre 2003 susmentionné, s'élevant à 2,75€ du m², soit un montant global de 20 801 €.
- de donner mandat en conséquence à M. le Président ou Mme la Vice-Présidente déléguée à la gestion patrimoniale pour signer tous documents relatifs à cette opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

- approuve ces propositions.
- dit que les recettes et dépenses inhérentes à cette transaction seront imputées au budget « zones d'activités » de Vichy Communauté pour l'année 2020.

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 24 septembre 2020.

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,

Frédéric AGUILERA

**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DES TERRAINS
SITUES DANS LA ZONE D'ACTIVITES DU COQUET**

Préambule :

La délibération n° 4E en date du 27 juin 2002 a déterminé les modalités de transfert des communes à la Communauté d'Agglomération de Vichy, des zones d'activités d'intérêt communautaire (notamment la zone d'activités du Coquet) pour procéder à l'aménagement et à l'extension des dites zones.

Le parc d'activités du Coquet a pour vocation d'accueillir des activités économiques, industrielles et artisanales.

Afin de préserver ce cadre de qualité (en termes d'équipements publics et de paysages), la Communauté d'Agglomération de Vichy 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 zone d'activités dite du Coquet.

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 – Délai 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 privés

Article 4 – Servitudes publiques

Article 5 – Association syndicale libre

Zone d'Activités du Coquet
Vichy Communauté

Acquéreur :

SCI LE PUY DU RAS

<u>Identification cadastrale</u>	<u>Conditions de la cession</u>
Commune : SEUILLET	Surface du terrain en m² : 7564
Section : A	Surface de plancher en m² autorisée : 5673
Parcelle(s) : 0582	Prix de vente HT/m² en € : 5,90

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 sur un bien situé sur la commune de Seuillet, à savoir la parcelle A 0582 d'une superficie de 7564 m².

La présente cession de terrain est consentie à la SCI LE PUY DU RAS ou toute personne morale qu'elle se substituerait, ci-après dénommée « L'ACQUEREUR », pour étendre l'activité déjà présente sur la zone, de transports routiers et négoce de matériaux.

Cette construction, le cas échéant, devra être édifiée conformément aux dispositions générales de la carte communale de la commune de Seuillet et aux conditions particulières du règlement de la zone d'activités du Coquet.

Le nombre de mètres carrés maximal de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est fixé à 5673 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 de 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 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 fixées 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 zone d'activités.

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 de la carte communale applicables dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celle-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions de la carte communale ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à cette dernière, 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 privatifs

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 zone d'activités du Coquet.

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 zone d'activités (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 zone d'activités 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 zone, etc.

Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N° 28 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24

SEPTEMBRE 2020 - SEUILLET - ZI DU COQUET - CESSIION DE TERRAIN

Objet de l'acte : A LA SCI LE PUY DU RAS - REVERSEMENT A LA COMMUNE DE SAINT
GERMAIN DES FOSSES DU PRIX DU FONCIER DANS LE CADRE DU
PAIEMENT DIFFERE

.....
Date de décision: 24/09/2020

Date de réception de l'accusé 05/10/2020

de réception :

.....
Numéro de l'acte : 24SEP2020_28

Identifiant unique de l'acte : 003-200071363-20200924-24SEP2020_28-DE

.....
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .2

Domaine et patrimoine

Aliénations

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

.....
Nom du fichier : 28.pdf (99_DE-003-200071363-20200924-24SEP2020_28-DE-
1-1_1.pdf)