

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

REÇU LE

Nombre de conseillers en exercice : 62  
Pouvoir : 4  
Pour : 57

Abstention : 0

Présents : 53  
Votants : 57  
Contre : 0

26 JUIL. 2017

Sous-Préfecture  
15100 ST-LOUR

L'an deux mille dix-sept, le vingt-huit avril, le Conseil communautaire, dûment convoqué par courrier en date du 21 avril 2017, s'est réuni en session ordinaire, à Marcenat sous la présidence de Monsieur Bernard DELCROS, Président de Hautes Terres Communauté, Sénateur du Cantal,

Présents titulaires : AMILHAUD-BONHOURE Nathalie, BARRES Alain, BATIFOULIER Vivien, BEAUFORT-MICHEL Bernadette, BRESSON Auguste, BRIANT Anne, BUCHON Frédérique, CEYTRE Georges, CHABASSEUR Pierre, CHABRIER Christian, CHABRIER Gilles, COUVRET Jacques, DELCROS Bernard, DESTANNES Michel, ESBRAT Jacques, FOURNAL Alain, FROSIO Erik, GENEIX David, GIBERT Maurice, GINHAC Valérie, JUILLARD Josette, JUILLARD Pierre, LESCURE Luc, LOCATELLI Pierre, MAGE Jean, MARSAL Michel, MARTIN Pierre, MATHIEU Thierry, PAGENEL Bernard, PALLUT Christophe, PALLUT Maurice, PHILIPPON Jean, PIERREVAL Roger, PONCHET-PASSEMARD Colette, POUDEIROUX Gérard, POUILHE Michel, PRADEL Ghyslaine, RAYNAUD Bernard, RIGAL Marie-Pierre, RISPAL Annie, RISPAL Bernard, RONGIER Jean, TESTUD Gabriel, TOURVIEILLE Denis, TRONCHE André, TUFFERY Marie-Claire, VANTALON Alain, VEDRINES Sébastien, VERDIER Jean-Louis, VEYROND Michelle, VIALA Eric, VIGUES Nicole.

Présents suppléants : LENEGRE Patrice suppléant de BONHOMME Lucien

Pouvoirs : de CHAUVEL Lucette à BUCHON Frédérique, de LEMOINE Antoine à RIGAL Marie-Pierre, de PANAFIEU Franck à Ghyslaine PRADEL, de VIGNERON Emmanuelle à CHABRIER Gilles.

Secrétaire de séance : JUILLARD Josette

**Objet : Parc d'Activités Intercommunal de Neussargues-Approbation du dossier de réalisation et du cahier des charges de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)**

Monsieur le Président expose que, par délibération en date du 19 février 2017, Hautes Terres Communauté a créé une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur le lieu-dit les Canals, au croisement de la RN 122 et de la RD 23 à Neussargues afin d'aménager un parc d'activité à vocation économique.

Le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération du 13 janvier 2017 du conseil municipal de Neussargues-en-Pinatelle, et opposable depuis le 27 mars 2017, autorise la réalisation du projet économique actuel de ZAC.

Il convient aujourd'hui de se prononcer sur le dossier de réalisation qui conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme se compose :

- Du Programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Du Programme des constructions à réaliser dans la zone ;
- Des Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation constitue la seconde étape de la procédure de ZAC. Il porte sur la 1<sup>ère</sup> tranche d'aménagement, soit 6 ha 76, correspondant à la partie immédiatement urbanisable (zonage AUY du PLU).

Cette première tranche sera aménagée en deux phases.

- Une première phase pour laquelle les subventions ont été acquises et correspondant à un terrain propriété de la collectivité ;
- Une deuxième phase, qui sera aménagée dès que la première tranche sera entièrement commercialisée.

### Programme des constructions :

La ZAC de Neussargues s'inscrit dans la stratégie de développement économique de la Communauté de communes en aménageant des terrains à vocation économique pour l'accueil d'entreprises. Aussi, les aménagements portant uniquement sur du foncier non-bâti, il n'y a pas de programme de construction.

### Programme des équipements (PEP) :

Le projet de PEP est composé d'équipements répondant aux besoins de la ZAC, à savoir la réalisation :

- de plateformes pour accueillir les lots destinés à la construction de bâtiment d'activité économiques,
- du réseau de voiries nécessaire à la desserte des plateformes aménagées sur la tranche 1,
- de la sécurisation du carrefour d'accès au parc d'activité et de l'élargissement de la RD 23
- d'un important dispositif d'assainissement des eaux pluviales comprenant plusieurs bassins de rétention pour le contrôle du débit vers les exutoires,
- des réseaux divers,
- de cheminements doux,
- de plantations et de murets en pierre, venant contribuer à l'intégration paysagère des aménagements et au maintien du caractère bocager.

### Les engagements financiers de la Communauté de communes

Le bilan financier de cette opération, s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 1.820.653 € HT moyennant une participation financière de la Communauté de communes et s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles € HT	Phase 1	Phase 2
Etudes préalables	65 790 €	
Procédures d'urbanisme	8 950 €	
Honoraires (MO, SPS, Etudes de sol)	34 413 €	38 000 €
Acquisition foncière		175 000 €
Travaux Tranche 1	753 500 €	715 000 €
Bornage des lots	10 000 €	20 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>872 653 €</b>	<b>948 000 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1 820 653 €</b>

Financement € HT	
Vente des terrains	379 314 €
Autofinancement	783 334 €
Etat	
- <i>Fond de soutien</i>	164 453 €
- <i>TEPCV</i>	40 000 €
Conseil Régional	
- <i>Programme parcs d'activités</i>	250 000 €
Conseil Départemental	
- <i>FAZA - Contrat de territoire 2013-2015</i>	150 000 €
- <i>Aménagement RD 23</i>	23 000 €
Syndicat d'Electricité du Cantal	30 552 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 820 653 €</b>

Ainsi les recettes de l'opération sont assurées par la cession des terrains aménagés d'une part, et les participations publiques d'autre part.

Il est important de préciser que les subventions mentionnées dans le tableau ci-dessus ont été acquises pour l'aménagement de la Phase 1. La seconde phase fera l'objet de nouvelle demande de financement.

### CAHIER DES CHARGES DE CESSION

Depuis la loi SRU, la cession ou concession d'usage de terrain situé en zone d'aménagement concerté doit s'accompagner d'un cahier des charges indiquant la surface constructible autorisée sur la parcelle cédée.

Le cahier des charges a pour objet de fixer les règles à caractère privé, s'ajoutant aux dispositions contenues dans le règlement du PLU (zone AUy), ainsi que les conditions générales de vente ou de location.

Il convient aujourd'hui de se prononcer sur le cahier des charges type. Il détaille les dispositions paysagères, et guide les futurs acquéreurs dans leur projet de construction. Ce document sera ensuite signé, préalablement à l'acte de vente, entre l'acquéreur et la collectivité pour préciser selon les spécificités de chaque projet, la surface constructible autorisée.

**Le Conseil communautaire après en avoir délibéré :**

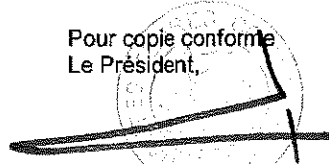
- **APPROUVE** les modalités prévisionnelles de financement,
- **APPROUVE** le programme des équipements publics,
- **SE PRONONCE** favorablement sur le dossier de réalisation de la ZAC,
- **APPROUVE** le cahier des charges de cession type fixant les conditions générales de vente ainsi que les règles de caractère privé de la ZAC,
- **EXECUTE** les formalités de publicités légales,
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer toutes pièces relatives au dossier,
- **DEMANDE** de tenir compte de la présente délibération dans le cadre du budget en cours
- **DECIDE** d'adresser une ampliation de la présente à Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Flour pour le contrôle de sa légalité.

Acte rendu exécutoire après transmission en sous-préfecture le :

26/07/17

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an

Pour copie conforme  
Le Président,



Bernard DELCROS

