Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 007-200039832-20250623-D_2025_5_12-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
"PAYS DES VANS EN CEVENNES"

Département : ARDECHE
ARRONDISSEMENT : LARGENTIERE

Canton : LES VANS

Préfecture de PRIVAS

délibération :
D_2025_5_12

Nombre de délégués en exercice : 30

Présents : 22

Votants : 28

Objet : Examen du projet de cahier des charges de cession des terrains de la ZA Balagère

L' an deux mille vingt cinq, le lundi 23 juin à 18 h 30, le Conseil Communautaire dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire Salle des fêtes de MONTSELGUES, sous la présidence de Monsieur FOURNIER Joël, Le Président.

Date de convocation du : 17 Juin 2025

Titulaires : Monsieur LAGANIER Jean-Marie, Monsieur BORIE Jean-François, Madame BASTIDE Bérengère, Monsieur FOURNIER Joël, Monsieur GARRIDO Jean-Manuel, Monsieur BRUYERE-ISNARD Thierry, Monsieur ROCHE Bruno, Monsieur NOEL Daniel, Monsieur MANIFACIER Jean-Paul, Monsieur MICHEL Jean-Marc, Monsieur THIBON HUBERT, Madame DOLADILLE Monique, Monsieur ALLAVENA Serge, Madame DESCHANELS Georgette, Monsieur ROUVEYROL Bernard, Monsieur LEGRAS Emmanuel, Monsieur THIBON Pierre, Madame RAYNARD Christiane, Monsieur GADILHE Sébastien, Madame RIEU-FROMENTIN Françoise, Monsieur MANIFACIER Christian, Monsieur ROBERT Lionnel

Pouvoirs :
Monsieur ROGIER Jean-Paul a donné pouvoir à Monsieur BORIE Jean-François
Madame ESCHALIER Cathy a donné pouvoir à Madame RIEU-FROMENTIN Françoise
Madame LASSALAZ Françoise a donné pouvoir à Madame BASTIDE Bérengère
Monsieur BONNET Franck a donné pouvoir à Monsieur GADILHE Sébastien
Madame FEUILLADE Delphine a donné pouvoir à Monsieur NOEL Daniel
Madame CHALVET Catherine a donné pouvoir à Monsieur BRUYERE-ISNARD Thierry

Absent(s) :

Excusé(s) : Monsieur ROGIER Jean-Paul, Madame ESCHALIER Cathy, Monsieur BALMELLE Robert, Madame LASSALAZ Françoise, Monsieur PELLET Fabien, Monsieur BONNET Franck, Madame FEUILLADE Delphine, Madame CHALVET Catherine

Secrétaire de Séance : Madame Bérengère BASTIDE

Projet de cahier des charges en annexe
Monsieur Lionnel Robert _ Vice-président, rappelle que le chantier d'extension de la ZA Balagère sur la commune de Chambonas est en bonne voie d'achèvement. Les opérations de pré-réception ont débuté. Par ailleurs, des discussions sont engagés avec des acquéreurs potentiels pour plus de la moitié des 12 lots ouverts à la commercialisation.
Conformément aux précédentes discussions en commissions « économie » et « aménagement », ainsi qu'en conseil, un cahier des charges de cession a été élaboré afin de donner les conditions que les acquéreurs devront respecter en termes de délais, de constructions et de destinations des futurs locaux. Ce cahier des charges est annexé à l'acte de vente de chaque lot, ainsi qu'à toutes les ventes ultérieures. En synthèse, les principales conditions consistent en :
- La reconnaissance de la force obligatoire et l'opposabilité du cahier des charges, qui s'appliquera à tous les propriétaires ou utilisateurs des terrains ou constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.
- Les lots en vente ont vocation à ne recevoir que des activités artisanales, avec obligation du maintien de l'affectation artisanale. Aucune activité commerciale ne sera possible dans les futurs bâtiments construits, sans limitation de durée.
- Les acquéreurs auront 30 mois pour bâtir les lots à partir de la signature du compromis de vente, sans quoi la collectivité bénéficiera d'un droit de retour à un montant identique à celui de la cession. En cas de démarrage des travaux, une indemnisation complémentaire pourra être apportée.
- Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le cahier des charges seront nuls et sans effet.
- L'obligation générale de conservation et d'entretien des terrains et bâtiments.
- L'obligation de se conformer au règlement du lotissement qui comporte des exigences environnementales fortes : obligation de production d'électricité photovoltaïque en toiture ; végétalisation ; limitation des enseignes…

Envoyé en préfecture le 24/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 007-200039832-20250623-D_2025_5_12-DE

Par ailleurs, il convient d'autoriser le Président à lancer les démarches préalables aux ventes : saisine notaire, relevé géomètre de fin de travaux, dépôt procédure lotissement, sollicitation trésorerie pour calcul de la TVA à la marge, …

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés ;
- Approuve le cahier des charges de cession tel qu'annexé à la présente délibération,
- Donne mandat au Président et au Vice-président en charge de l'aménagement pour engager toutes les formalités préalables pour réaliser les ventes des lots de la ZA Balagère,
- Donne pouvoir au Président pour réaliser les ventes des 12 lots de la ZA Balagère, conformément aux dispositions prises lors de la délibération D_2025_1_6 du 27 janvier dernier,
- Autorise le Président à engager toutes démarches et à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Pour : 28 Contre : 0 Abstention : 0

Le Président, Joël FOURNIER

Emis le 23/06/2025, transmis en sous-préfecture et rendu exécutoire le