

CREUSE GRAND SUD

Communauté de Communes



DELIBERATION du BUREAU de la Communauté

N° 2024 – B - 006

Séance du 6 Mars 2024

FIXATION D'UNE INDEMNITÉ D'OCCUPATION POUR UNE EMPRISE TEMPORAIRE DE 4 500 M² SUR LA PARCELLE ZA 285

L'an deux mille vingt-quatre, le 6 Mars 2024 à 18 heures, les membres composant le Bureau de la Communauté de communes Creuse Grand Sud se sont réunis à Aubusson, sous la présidence de Valérie BERTIN, Présidente, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement le 1er Mars 2024.

ETAIENT PRESENTS : Mesdames Valérie BERTIN, et Catherine DEBAENST, et Messieurs Denis PRIOURET, Jean-Luc LEGER Philippe ESTERELLAS, Laurent LHERITIER, Didier TERNAT, Claude BIALOUX et Alain DETOLLE

ETAIT EXCUSEE : Madame Céline COLLET-DUFAYS

Rappel du contexte :

Afin de réutiliser les gravats issus de ses chantiers conformément aux principes de l'économie circulaire, l'entreprise Eurovia – à travers son antenne d'Aubusson - a besoin d'une plateforme temporaire de stockage de déchets inertes d'environ 4 500 m² sur la Zone du Mont et a sollicité Creuse Grand Sud.

Dans l'extension Est de la Zone du Mont, Creuse Grand Sud dispose à ce jour de 4,4 Hectares de réserve foncière intercommunale à vocation économique. Seule 2 parcelles répondraient au dessin d'Eurovia : la parcelle ZA252 et ZA 285. Les autres parcelles de Creuse Grand Sud sont soit classée Agricole, soit non adaptée pour Eurovia.

Conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aubusson, cette extension Est de la zone du Mont, classée en secteur AU_i et dédiée à une future urbanisation, prévoit d'accueillir des activités industrielles. Toutefois, à ce jour, aucune installation d'entreprise n'est prévue dans ce secteur.

La parcelle ZA285 répondrait au besoin d'Eurovia.

Objet de la demande

Il s'agit de définir le montant trimestriel de l'indemnité dans le cadre d'une convention d'occupation précaire (le projet de convention est joint au présent rapport).

La parcelle ZA 285 a été identifiée comme pertinente car desservie par une voirie lourde. Le besoin de l'entreprise se limite à 4 500 m² que l'occupant délimitera à ses frais.

Eléments d'appréciation :

Le stockage de déchets est soumis à la réglementation relative aux Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) de 2015. Toutefois, et par dérogation, les ICPE d'une surface inférieure ou égale à 4 500 m² concernant une aire de transit de déchets inertes ne sont soumis ni à autorisation ni à déclaration. En effet, la seule obligation qui s'applique est celle de respecter l'article L.541-31 du code de l'environnement, lequel limite la durée de stockage à moins d'un an avant le transport vers un autre lieu.

Dans une optique d'intégration paysagère, l'occupant s'engagera à aménager des buttes de terre sur la partie de parcelle occupée dans le but d'atténuer la visibilité du site. De plus, la gestion des poussières provenant des gravats sera prise en charge par un système d'aspersion sur site lors du concassage annuel.

En ce qui concerne l'aménagement du site, l'occupant assumera la responsabilité de sa réalisation, en prévoyant notamment un accès via une voirie avec un busage, ainsi que l'installation d'une plateforme.

L'occupant devra s'engager à éviter toute émanation de poussières.

Aspects financiers :

Il est proposé de fixer l'indemnité trimestrielle d'occupation à 900 € Hors Taxes (TVA à 20%) révisable annuellement avec l'indice ILC.

En conséquence, cette indemnisation correspond à un prix à l'hectare annualisé de 8 000 € HT, soit 0,80 € HT / m² et par an. En Creuse, l'hectare non aménagé ne dépasse pas habituellement les 200 € HT / Ha et par an. D'un autre point de vue, considérant une valeur vénale autour de 8 € HT / m², le rendement locatif brut s'élèverait à 9 %, soit un temps brut de retour sur investissement de 11 ans.

Enfin, l'occupation par l'entreprise Eurovia permettra d'aménager une plateforme sur ce site.

Le bureau communautaire après avoir délibéré, autorise La Présidente à :

- **VALIDER** le montant de l'indemnité trimestrielle d'occupation de 900 € HT (neuf cent euros Hors Taxes) avec TVA à 20%, soit 1 080 € TTC (mille quatre-vingt euros Toutes Taxes Comprises), révisable annuellement pour une occupation temporaire d'une superficie de 4 500 m² sur les parcelles ZA 285,
- **AUTORISER** Madame la Présidente à signer la convention d'occupation temporaire, ses éventuels avenants et tout document nécessaire.

Ainsi fait et délibéré le 21 février 2024 et ont signé les membres présents après lecture faite.

AMPLIATION TRANSMISE au représentant de l'Etat le

PUBLIEE le



La Présidente,
Valérie BERTIN

