

UDSIS
Union départementale scolaire et d'intérêt social
des Pyrénées-Orientales

extrait du registre des délibérations
séance du 12 décembre 2018

L'an deux mille dix huit et le 12 décembre, à 15 heures 30, le comité syndical régulièrement convoqué, s'est réuni à THUIR, sous la présidence de Jean ROQUE, Président de l'U.D.S.I.S..

N° délibération : 12/12/18-03	objet : construction d'une nouvelle Unité Centralisée de Production Culinaire (UCPC) : « Acquisition du terrain devant recevoir la construction ».
--	---

représentants des conseillers généraux :

Titulaires présents : Jean ROQUE, Marie Pierre SADOURNY, Edith PUGNET, René OLIVE

Suppléants présents : Robert OLIVE

Titulaires absents ayant donné procuration : /

Absents : Hermeline MALHERBE, Martine ROLLAND, Michel MOLY, Françoise FITER, Marina PARRA-JOLY

représentants de l'assemblée syndicale :

Titulaires présents : Alain GOT, Mireille REBECQ, Raymond LEMORT, Jacqueline ALBAFOUILLE

Suppléants présents : Katell MATET

Titulaires absents ayant donné procuration : Georges GRAU ayant donné procuration à Jacqueline ALBAFOUILLE, Charles CHIVILO ayant donné procuration à Raymond LEMORT

Absents : Pierre AYLAGAS, Corinne GAILLOT, Henri GEORGES, Jean-Louis ALBITRE, Michel KLUSKA, Yves BARNIOL, Sylvie TORRES, Christophe PAYROU, Loïc GARRIDO

Le Président,

Rappelle les termes de la Délibération du **24 mai 2018** par laquelle, le Comité Syndical de l'Etablissement Public, après les débats menés au cours de la séance, a décidé :

- **D'arrêter le choix** du secteur d'implantation de la nouvelle UCPC.
- **De donner mandat au Président,**
 - **Pour engager,** toutes les négociations et démarches nécessaires avec les propriétaires des terrains potentiels sur le secteur retenu, les institutions locales et les services d'état ad hoc.
 - **Pour déterminer,** le terrain qui sera le mieux adapté aux besoins de l'Etablissement Public et dont le choix définitif sera arrêté par le Comité Syndical lors d'une prochaine séance.

Expose le résultat de la recherche de terrains adaptés à la construction de la future cuisine centrale : Sur le sujet, 2 terrains situés dans la ZAE « Los Palaus » à 66170 Millas et donc, à proximité de la cuisine centrale déjà existante sur la zone, ont été analysés afin de savoir s'ils pouvaient répondre aux besoins de l'UDSIS dans le cadre de la modernisation de son outil de production culinaire au sens de la compétence de l'Etablissement Public en la matière.

- ✓ **1^{er} terrain (dit " BECK ") – quelques caractéristiques principales et significatives :**
La propriété est constituée de 4 parcelles, dont **3** dédiées au bassin de rétention (AV 64-65-66 d'une superficie cumulée de 7001 m² non constructibles) en très bon état de fonctionnement et **1** attribuée à la partie constructible (AV 94 d'une superficie de 6506 m²), seule cette dernière partie peut intéresser l'UDSIS.

Parcelle AV 94 :



- Située dans les zonages U4 du PLU communal et B3 - R2 du PPRI afférant à la parcelle.
- Entièrement viabilisée et clôturée.
- Prix : 6506 m² x 38 € HT = **247.228 € HT** (frais de notaire en sus).
- CES 50% (pour constructions Publiques).
- Des canalisations et pompes de relevage des eaux de pluies vers le bassin de rétention mitoyen sont existantes.

- ✓ **2ème terrain (dit "coopérative La Tour") – quelques caractéristiques principales et significatives** : La propriété en question d'une superficie de 6853 m² ≈, est issue du découpage d'une parcelle mère suite à la modification du PLU communal permettant une augmentation des surfaces constructibles. Un bassin de rétention existe à proximité, mais non utilisable en l'état.

Parcelle AV 77 provisoire (suite à bornage contradictoire) :

- Située dans les zonages U4a du PLU communal et B3 - R2 du PPRI afférant à la parcelle.
- Non viabilisée.
- Prix : 6853 m² x 25 € HT = 171.325 € HT (frais de notaire en sus).
- Viabilisation (ratio): 6853 m² x 6 € HT = 41.118 € HT.
- Aménagement du bassin de rétention = 15.000 € HT (estimation).
- Déplacement ligne électrique aérienne = 25.000 € HT (estimation).

Total estimatif global = 252.443 € HT.

- Nécessité absolue de prévoir une servitude de passage avec la propriété voisine afin de faciliter les accès journaliers entre la cuisine centrale de l'UDSIS existante sur la ZAE et la future. (mutualisation des moyens entre les 2 unités).
- CES 50% (pour constructions Publiques).

NB : Quelle que soit la parcelle retenue, il conviendra, de mettre en place avec les propriétaires des bassins de rétention, une autorisation contractuelle d'utilisation permanente de ces ouvrages. (La forme juridique en sera définie ultérieurement).

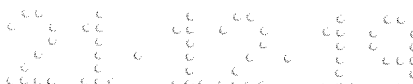
Souligne qu'au vu des caractéristiques présentées ci avant, il est apparu d'évidence au cours de la recherche de terrains sur le secteur de Millas que celui dit " BECK " est économiquement et techniquement le plus avantageux pour notre Etablissement Public et répond parfaitement aux besoins de modernisation de notre outil de production culinaire collective . De plus son positionnement géographique dans la zone permet une meilleure visibilité depuis les accès routiers et la voirie de desserte intérieure.

C'est ainsi que :

- **pour s'assurer** de la possible réalisation de la future cuisine sur ce terrain, un Certificat d'urbanisme opérationnel expliquant le projet envisagé à été déposé en Mairie de Millas le 25 mai 2018.
- **la Commune de MILLAS** en date du 30 juillet 2018 à délivré le Certificat d'urbanisme avec la mention " Opération Réalisable " et nous a, par la suite, invité à prendre l'avis préalable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) quant à la précision de certaines contraintes liées aux risques inondation pouvant impacter le terrain.
- **En suivant, la DDTM**, après instruction du dossier subséquent, a adressé à l'UDSIS le 12 octobre 2018 un avis favorable quant à la réalisation du projet envisagé sur ce terrain (parcelle AV 94), sous conditions des dispositions constructives et d'urbanisme de la zone.

Précise par ailleurs :

- **Que le conseil Communautaire de la Communauté de Communes Roussillon Conflent**, dans sa séance du 07 juillet 2018 et après en avoir délibéré, a décidé :
 - **D'Adopter** un accord de principe pour accueillir la nouvelle cuisine centrale de l'UDSIS sur la ZAE communautaire « Los Palaus » implantée sur la Commune de Millas.
 - **De se porter acquéreur** des parcelles AV 64-65-66 (constituant le bassin de rétention précisé en amont) de la propriété " BECK ", ceci, afin de donner à l'UDSIS la Maîtrise foncière de la parcelle AV 94 nécessaire à la réalisation de son projet.
- **Que la S.C.I « Los Palaus III »**, propriétaire du terrain dit " BECK ", s'est engagée par courrier en date du 09 juillet 2018 à vendre la parcelle AV 94 exclusivement à l'UDSIS et les



parcelles AV 64-65-66 constituant le bassin de rétention, à la Communauté de Communes Roussillon Conflent. La validité de son Engagement courant jusqu'au 31 décembre 2018.

En Conséquence, au vu des éléments précédemment exposés, **Propose** au Comité syndical, après en avoir délibéré :

- **De retenir le terrain dit " BECK "**, présentant les avantages et caractéristiques techniques les mieux adaptées à recevoir la future cuisine Centrale de l'UDSIS.
- **D'acquérir ce terrain** au prix de 38 € HT /m2 (frais de Notaire et taxes s'y rattachant en sus).
- **De finaliser** son acquisition par acte notarié avec en préalable la mise en place de la promesse de vente ad hoc.
- **De retenir** l'office Notarial « BERTRAND-GOUVERNAIRE » sis 161 Avenue Jean Jaurès à 66170 MILLAS pour finaliser et contractualiser l'acquisition de la propriété.
- **De donner** tous pouvoirs nécessaires au Président, pour signer l'acte notarié correspondant et tous les documents s'y rapportant ainsi que d'engager toutes démarches nécessaires à la bonne réalisation de l'acquisition du bien immobilier.

Le comité syndical, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Président de l'U.D.S.I.S.,

Jean ROQUE

