

COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 27 décembre 2022 - Délibération n° 2022/12/02

Objet : VENTE D'UNE PARCELLE DE TERRAIN NON CONSTRUCTIBLE SUR LA ZA DE RIGOUR NORD A BOURGANEUF.

L'an deux mille vingt-deux, le 27 décembre, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest s'est réuni en session ordinaire à l'espace culturel Claude Chabrol, commune de Sardent, sur la convocation en date du 22 décembre 2022, qui lui a été adressée par M. Le Président, conformément aux articles L 5211-2 et 2122-8 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : DESLOGES Georges – FAURE Josette – SARTY Denis – SIMON-CHAUTEMPS Franck – POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène – MALIVERT Jacques – SUCHAUD Michelle – FINI Alain – BOSLE Alain – BENABDELMALEK Clément – VERGNAUD Didier – DUBREUIL Raymond – BERTELOOT Dominique – LANDREVIE Laurence – MOREAU Jean-Claude – SALADIN Christine – LAINE Joël – GRENOUILLET Jean-Yves – CALOMINE Alain – DEFEMME Catherine – LEHERICY Joseph – NOURRISEAU Pierre-Marie – GAUDY Sylvain – GAILLARD Thierry – DUGUET Pierre – PATAUD Annick – CAILLAUD Monique – LAPORTE Martine.

Etaient excusés : DUBOUIS Sandrine – RIGAUD Régis – GARGUEL Karine – LAGRAVE Annick – DESSEAUVE Nadine – CLOCHON Bruno – DUGAY Jean-Pierre – FERRAND Marc – MEYER Christian – PAROT Jean-Pierre – POITOU Delphine – DERIEUX Nicolas – AUGUSTYNIAC Jérôme.

Pouvoirs :

1. Mme DUBOUIS Sandrine donne pouvoir à M. DESLOGES Georges
2. M. RIGAUD Régis donne pouvoir à Mme POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène
3. Mme GARGUEL Karine donne pouvoir à M. BENABDELMALEK Clément
4. Mme LAGRAVE Annick donne pouvoir à M. MALIVERT Jacques
5. M. DUGAY Jean-Pierre donne pouvoir à M. LAINE Joël
6. Mme POITOU Delphine donne pouvoir à Mme DEFEMME Catherine
7. M. DERIEUX Nicolas donne pouvoir à Mme BERTELOOT Dominique
8. M. AUGUSTYNIAC Jérôme donne pouvoir à M. GAILLARD Thierry

Suppléance : M. VERGNAUD Didier remplace M. CLOCHON Bruno – Mme LANDREVIE Laurence remplace M. FERRAND Marc.

Secrétaire de séance : M. LAINE Joël

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants			
		Abstention(s)	Blanc(s)	Nul(s)	Refus de vote
64	28	36			
Pour	Contre				
33	0	3	0	0	0

Vu les articles 422-2, 421-2, 421-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le plan de localisation annexé à la présente délibération ;

Le Président expose les éléments suivants :

La Communauté de communes a aménagé des terrains à vocation commerciale et artisanale sur la zone d'activités de Rigour-Nord, à la sortie de Bourganeuf en direction de Limoges. Près de 5 ha de terrains ont été acquis en 2005, à l'amiable, auprès de deux particuliers, pour ensuite faire l'objet travaux d'aménagement et de viabilisation.

L'ensemble de cette emprise foncière est classé en zone UI au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bourganeuf, à savoir « zone Urbaine à vocation principale économique ».

La propriété intercommunale comprend ainsi :

- Ⓢ Des terrains nus mais viabilisés et commercialisables.
- Ⓢ Des emprises foncières nues, périphériques aux terrains commercialisables, non constructibles, et pour la plupart situées entre la route départementale 941 (dont giratoire) et les parcelles commercialisables en entrée de zone. En effet conformément aux dispositions de l'arrêté de lotir, également rappelées dans le règlement de la zone « UI » du PLU, les constructions et installations sur cette zone d'activités doivent être implantées en retrait de 25 m de l'axe de la RD 941.

Les parcelles non constructibles situées dans cette bande de 25 mètres ont été plantées pour certaines ou se sont envahies progressivement pour d'autres, en raison de difficultés d'accès, particulièrement les emprises situées en contre-bas du giratoire de la RD 941.

S'agissant des parcelles commercialisables de la zone d'activités, la SCI INALEI (23 Aulon) va acquérir la parcelle cadastrée section AE n°236, formant le lot n°12 de la zone d'activités, en vue d'y implanter une construction pour une activité artisanale. Ce lot est situé en entrée de zone, à proximité des parcelles occupées par les Ets Lestrade et Agro-Services 2000.

La parcelle AE n°236 est également mitoyenne d'une parcelle non constructible située dans la bande des 25 m de l'axe de la RD 941, en contre-bas du giratoire de la RD 941, et propriété de la Communauté de communes, à savoir la parcelle cadastrée section AE n°237 (1 397 m²), en nature de terre. L'accès à cette parcelle n°237 se fait par la parcelle AE n°236.

La parcelle AE n°237, très encaissée n'a fait l'objet d'aucun entretien et s'est envahie avec le temps. Le PLU dans son zonage a identifié la pointe Sud-Ouest de cette parcelle en corridor écologique en raison de la présence de 3 chênes, mais le règlement du PLU ne prévoit aucune disposition spécifique en la matière.

Au vu de l'état de la parcelle AE n°237, le gérant associé de la SCI INALEI a donc sollicité la Communauté de communes pour acquérir cette parcelle en vue de la nettoyer et de l'entretenir régulièrement en espaces verts, dans le prolongement de son site d'activité.

Malgré une acquisition des terrains à l'amiable, la Communauté de communes, par précaution, avait néanmoins mis en place une procédure de déclaration d'Utilité Publique pour permettre l'aménagement et la cessibilité des terrains (arrêté du 10/08/2004).

Selon le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : pour les cessions de gré à gré, priorité est accordée aux anciens propriétaires expropriés et à leurs ascendants et, en cas de refus de leur part, aux collectivités territoriales. En outre, les propriétaires ayant cédé leur terrain à l'amiable et leurs descendants bénéficient de la même priorité que les propriétaires expropriés.

Cela signifie donc que les vendeurs des terrains à la Communauté de communes ont un droit de priorité. En cas d'avis favorable du Conseil communautaire à la vente, il conviendra donc de recueillir la position de l'ancien propriétaire, ou défaut, de son héritier ou son héritière.

Aucune autre disposition ne bloque la vente :

- Ⓢ Les dispositions de l'arrêté de DUP et de cessibilité des terrains et le règlement du PLU n'interdisent pas la vente de cette emprise foncière.
- Ⓢ L'acquéreur pourrait disposer du bien comme il l'entend, la seule obligation s'imposant à lui étant de ne pas construire ni de réaliser d'autres installation.
- Ⓢ La parcelle n'étant pas en nature de bois, le droit de préférence au profit de la Commune de Bourganeuf ne s'applique pas.

L'estimation de la valeur vénale du terrain doit se faire dans les mêmes règles que pour la vente de terrain, à savoir :

- Ⓢ Obligation de saisir le service des Domaines pour une estimation de la valeur vénale : un avis a été rendu en date du 28/11/2022 sur la valeur vénale, proposée à 1 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
- Ⓢ Le Conseil communautaire peut ensuite fixer librement le prix de vente.
- Ⓢ Information obligatoire des vendeurs ou de leurs descendants : notification individuelle, par lettre en recommandé A/R, de la décision de mise en vente et le prix fixé. Ces derniers ont 2 mois à compter de l'avis de réception de la notification pour faire connaître leur décision.
- Ⓢ Réponse des vendeurs ou de leurs descendants :
 - Soit réponse favorable pour acheter au prix proposé : obligation de leur vendre.
 - Soit, intérêt pour acheter mais désaccord sur le prix : le prix devra être fixé par le juge de l'expropriation.
 - Soit, pas d'intérêt exprimé pour acheter : auquel cas, la Communauté de communes pourra vendre librement à la SCI INALEI.

Le Bureau communautaire, réuni le 20/09/2022, propose de :

- Ⓢ retenir le principe d'une vente sans perte ni plus-value pour couvrir les frais engagés par la Communauté de communes jusqu'alors (frais d'acquisition, d'actes et bornage rapportés à la surface à vendre) ;
- Ⓢ mettre à la charge de l'acquéreur la totalité des frais se rapportant à la vente.

Le prix de vente proposé est de 500 €.

Après avoir entendu cet exposé et en avoir débattu, le Conseil communautaire :

- Fixe le prix de vente de la parcelle cadastrée section AE n°237 à 500 €,
- Met à la charge de l'acquéreur les frais d'acte,
- Autorise la vente de ladite parcelle à la SCI INALEI, sous réserve que le vendeur initial ou ses héritiers ne se positionnent pas sur la vente,
- Autorise M. Le Président à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente décision.

Fait et délibéré les jour et mois et an susdits,
Au registre suivant les signatures.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,
Sylvain GAUDY.

