

COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 28 septembre 2021 - Délibération n° 2021/09/02

Objet : PROPOSITION DE VENTE D'UNE EMPRISE FONCIÈRE NON CONSTRUCTIBLE SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LANGLADURE (COMMUNE DE SAINT-DIZIER-MASBARAUD)

L'an deux mille vingt et un, le 28 septembre, 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 21 septembre 2021, 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 : COTICHE Thierry – DESLOGES Georges – BOUDEAU Philippe – SARTY DENIS – ESCOUBEYROU Luc – SPRINGER Liliane – POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène – MALIVERT Jacques – SUCHAUD Michelle – GARGUEL Karine – BOSLE Alain – GAUTIER Laurent – BENABDELMALEK Clément – MAGOUTIER Gérard – DESSEAUVE Nadine – VALLAEYS Gaël – CLOCHON Bruno – LEGROS Jean-Bernard – DAVID Robert – PARAYRE Régis – MEYER Christian – SALGUERO-HERNANDEZ Jean-Manuel – MOREAU Jean-Claude – BUSSIERE Jean-Claude – BORD Jean-Jacques – PAROT Jean-Pierre – ROYERE Joël – SALADIN Christine – BOURDEIX Dominique – LAROCHE Michel – LAINE Joël – GRENOUILLET Jean-Yves – CALOMINE Alain – LAGRANGE Serge – DERIEUX Nicolas – DEFEMME Catherine – NOURRISSEAU Pierre-Marie – GAUDY Sylvain – PICOURET Michel – GAILLARD Thierry – PATAUD Annick – CAILLAUD Monique.

Etaient excusés : VELLEINE-DEMAY Corinne – DUBOUIS Sandrine – SIMON-CHAUTEMPS Franck – RIGAUD Régis – FINI Alain – LAGRAVE Annick – DUGAY Jean-Pierre – FERRAND Marc – RABETEAU Raymond – AUGUSTYNIAC Jérôme – DUGUET Pierre – LAPORTE Martine.

Pouvoirs (Cf. loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 permettant à un conseiller d'être porteur de 2 pouvoirs) :

1. Mme DUBOUIS donne pouvoir à M. DESLOGES Georges
2. M. SIMON-CHAUTEMPS Franck donne pouvoir à M. GAUDY Sylvain
3. M. RIGAUD Régis donne pouvoir à Mme POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène
4. M. FINI Alain donne pouvoir à M. MALIVERT Jacques
5. Mme LAGRAVE Annick donne pouvoir à M. MALIVERT Jacques
6. M. DUGAY Jean-Pierre donne pouvoir à M. LAINE Joël
7. M. AUGUSTYNIAC Jérôme donne pouvoir à M. GAILLARD Thierry
8. M. DUGUET Pierre donne pouvoir à M. M. GAILLARD Thierry
9. Mme LAPORTE Martine donne pouvoir à M. GRENOUILLET Jean-Yves

Suppléance : M. PICOURET Michel remplace M. TROUSSET Patrick.

Secrétaire de séance : M. Jean-Claude MOREAU.

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants			
64	42	51			
Pour	Contre	Abstention(s)	Blanc(s)	Nul(s)	Refus de vote
34	2	15	0	0	0

Vu la compétence intercommunale « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire »;

Vu les articles L.421-2, L.422-2-2^{ème} alinéa, R.421-2 et R.421-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique;

Vu l'arrêté préfectoral n°2003-161-5 du 10/06/2003 déclarant l'utilité publique (DUP) de l'aménagement de la zone d'activité de Langladure et cessibles les terrains nécessaires à la réalisation de cette opération;

Vu la carte communale partielle en vigueur sur le secteur de Langladure (dont emprise foncière de la zone d'activités de Langladure), commune de Saint-Dizier-Masbaraud;

Le Président rappelle que la Communauté de communes, malgré une DUP, a acquis à l'amiable, en novembre 2003, plus de 28 ha de terrains (principalement pâtures et quelques parcelles boisées) auprès de Madame Renée Eva BARLET veuve BATOUT et de sa fille Marie Thérèse Lucie BATOUT épouse NOIZAT (résidant sur la commune de Saint-Dizier-Masbaraud) afin d'aménager la zone d'activités de Langladure.

La propriété intercommunale comprend ainsi :

- des terrains viabilisés, et empierrés pour certains, commercialisables ;
- des emprises foncières, périphériques aux terrains commercialisables, classés en zone naturelle « N » à la carte communale partielle, donc non constructibles, composées de boisement divers, certains faisant notamment écran au village proche de Langladure.

Certaines parties naturelles nécessitent de l'entretien annuel pour la Communauté de communes.

Le Président informe le Conseil que M. MONFAIT Michel et son épouse, propriétaires d'une résidence secondaire au village de Langladure (parcelles cadastrées section AR n°48 et n°105), mitoyenne de la propriété intercommunale, ont demandé d'acquérir l'intégralité de la parcelle cadastrée section AR n°129, propriété de la Communauté de communes d'une surface totale de 6 688 m², située en zone « N ».

Il s'agit d'une emprise restée en l'état, exceptée quelques plantations supplémentaires, comprenant des arbres anciens, sans valeur (principalement des châtaigniers). Ce peuplement comprend notamment des éléments secs. Régulièrement des branches tombent sur sa propriété et certains arbres sont encore menaçants.

Sur un plan juridique, le Président informe que la vente est possible, à la seule condition de respecter certaines dispositions du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. En effet, 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 (article L.422-2). 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.

Mme Renée Eva BARLET étant décédée le 1^{er} mars 2014, et après vérification, Mme Marie Thérèse Lucie BATOUT épouse NOIZAT est la seule héritière. La Communauté de communes aura donc l'obligation de lui notifier la décision ainsi que le prix de vente déterminé par le Conseil (article R.421-2). Mme BATOUT-NOIZAT aura ensuite un délai de 2 mois à compter de la date d'avis de réception de la notification pour faire connaître sa décision.

Le prix de vente est fixé librement par le Conseil communautaire après consultation de l'avis du service des Domaines (article L.421-2). Un avis a ainsi été sollicité et rendu par le service des Domaines le 07/07/2021 avec fourchette évaluée entre 0,11 € / m² et 0,18 € / m².

Le Président ajoute que :

- Les dispositions de l'arrêté de DUP et de cessibilité des terrains et de la carte communale n'interdisent pas la vente de tout ou partie des emprises foncières en zone N.
- L'acquéreur pourrait disposer du bien comme il l'entend, la seule obligation s'imposant à lui étant de ne pas construire, conformément à la carte communale en vigueur.
- En l'absence d'autres propriétés boisées limitrophes de la parcelle, le droit de préférence ne s'applique pas.

Sur avis du Bureau communautaire, le Président, propose au Conseil communautaire de fixer le prix de vente du terrain :

- sur la base du coût moyen d'acquisition (frais d'actes inclus), soit 0,22 € / m² ;
- majoré de frais de bornage des parcelles limitrophes (propriété de M. Monfait) qui avaient été supportés intégralement par la Communauté de communes, soit 1 195,20 € TTC.

Le prix de vente pour la parcelle AR n°129 est donc de 2 666,56 €.

Le Président précise en outre que les frais d'acte seront supportés intégralement par l'acquéreur.

Considérant que la Communauté de communes n'a pas utilisé de cette parcelle et qu'elle génère du temps et des coûts d'entretien ;

Considérant en outre que la vente de cette parcelle ne remet pas en cause son caractère non constructible, selon les dispositions de la carte communale partielle en vigueur ;

Le Président propose donc au Conseil communautaire de se prononcer sur la vente de cette parcelle, selon la procédure ci-avant exposée et selon les conditions financières proposées.

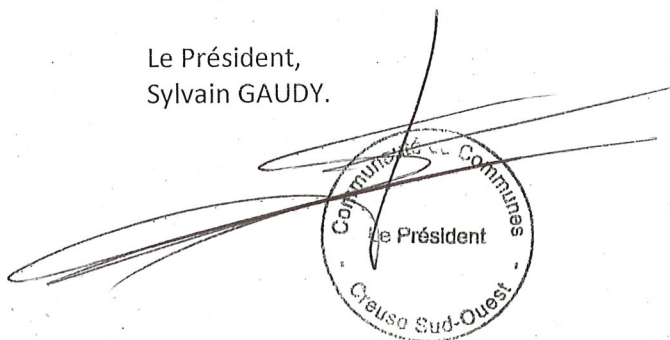
Après avoir entendu cet exposé et en avoir débattu, le Conseil communautaire :

- Autorise le Président à mettre en vente la parcelle cadastrée section AR n°129 d'une surface totale de 6 688 m², sise sur la commune de Saint-Dizier-Masbaraud.
- Décide de fixer le prix de vente à 2 666,56 €, hors frais d'acte.
- Dit que les frais d'acte seront supportés en intégralité par l'acquéreur.
- Autorise le Président à mettre en œuvre préalablement la procédure définie aux articles R.421-2 et R.421-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, en notifiant la présente décision et le prix de vente à Mme Thérèse Lucie BATOUT épouse NOIZAT.
- Autorise le Président à vendre ladite parcelle à M. Michel MONFAIT et à son épouse Elisabeth, dans l'hypothèse où Mme BATOUT-NOIZAT ne ferait pas valoir son droit de priorité.
- Dit que le Conseil sera de nouveau consulté dans l'hypothèse où Mme BATOUT-NOIZAT ferait valoir son droit de priorité.
- Autorise le Président à signer l'acte de vente et tout autre document se rapportant à la présente délibération.

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

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,
Sylvain GAUDY.



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'Communauté de Communes' at the top, 'Le Président' in the center, and 'Creuse Sud-Ouest' at the bottom.