

COMMUNE DE CHAMPAGNE

Compte-rendu de la réunion du Conseil Municipal du 12 août 2024 à 19h00

Le Conseil Municipal s'est réuni le 12 août 2024 sous la présidence de Monsieur Philippe Delaplacette, Maire.

Secrétaire de séance : Sylvie Sonnier

Pouvoirs : Yohann Perrin à Sylvie Sonnier, David Lopez à Norbert Moulin, Serge Berthon à Benoit Revol-Tissot, Bernard Besset à Rémi Delaplacette, Frédéric Dutel à Philippe Delaplacette

Absente excusée : Virginie Coste

Après approbation du compte-rendu de la séance précédente, l'ordre du jour est abordé.

1 – Délibération portant exercice du droit de priorité

EXPOSE DES MOTIFS

Monsieur le Maire rappelle que, par la lettre recommandée avec accusé de réception, en date du 17 juin 2024, reçu en Mairie le 18 juin 2024, la société Esset Property Management, agissant pour le compte de SNCF Réseau, a informé la Commune de la cession des parcelles section A n° 36, 2889, 2888, 2891, 2890, 2894, 2892, 2893, et 45, et à la possibilité d'exercer son droit de priorité,

Codifié sous les articles L.240-1 à L.240-3 du Code de l'Urbanisme, le droit de priorité fait obligation à l'Etat, aux sociétés dont il détient la majorité du capital, ainsi qu'à certains établissements publics de proposer prioritairement aux communes et établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption l'acquisition de leurs biens situés sur leur territoire.

L'article L240-1 du Code de l'urbanisme prévoit ainsi que :

« Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics mentionnés aux articles L. 2102-1, L. 2111-9 et L. 2141-1 du code des transports, aux établissements publics mentionnés à l'article L. 4311-1 du code des transports et au dernier alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations. (...) »

Le droit de priorité peut donc être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre de telles actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet :

- la mise en œuvre de projets urbains
- la politique locale de l'habitat
- l'organisation du maintien, de l'extension ou l'accueil des activités économiques
- le développement des loisirs et du tourisme
- la réalisation d'équipements collectifs
- la lutte contre l'insalubrité
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels.

L'acquisition de ce bien permettra notamment de créer un **parc photovoltaïque au sol**. Le projet de centrale photovoltaïque au sol visera à produire une électricité propre et décentralisée nécessaire à un développement durable du territoire national. En effet, de manière générale, les centrales photovoltaïques présentent un intérêt général parce qu'elles produisent de l'énergie injectée sur le réseau public. La production d'électricité peut être considérée comme une mission de service public dont dépend la sécurité d'approvisionnement national, au sens de l'article L 121-1 du Code de l'énergie. On rappellera également que la jurisprudence administrative en la matière considère qu'une installation productrice d'électricité d'origine renouvelable présente un intérêt général.

Le reliquat permettra la création d'une station de ravitaillement multi énergies d'une entreprise implantée à proximité, et constituera des réserves foncières pour la Commune.

Ce projet répond donc à une action ou une opération d'aménagement ayant pour objet le maintien, l'extension et l'accueil des activités économiques, et répond donc bien à une des finalités de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, il apparaît opportun pour la Commune de Champagne d'exercer, son droit de priorité.

Par suite, l'article L240-3 du Code de l'urbanisme prévoit que :

*« L'Etat, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et en indiquent le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur départemental des finances publiques. **La commune** ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent **peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques.** »*

L'une des particularités du droit de priorité issu de la loi ENL est l'obligation faite au vendeur de mentionner un prix tel qu'évalué par le directeur des services fiscaux.

Le courrier d'Esset Property Management précise que ce bien est estimé par le directeur départemental des finances publiques :

- à 85 000 € - 140 000 € - 281 000 € HT ainsi qu'il ressort de l'avis n° 2022-07051-86034 en date du 5 mai 2023,
- à 1 € / m² HT ainsi qu'il ressort de l'avis n° 2024-07051-08490 en date du 27 mars 2024.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver la cession dans la fourchette de prix estimé par le directeur départemental des finances publiques, pour un montant de 140 000 €.

En effet, le site n'est pas immédiatement exploitable en l'état : nécessité de remblaiement (coût estimatif à 200 000 €) + diverses études (environnementale, archéologique) sont à réalisées.

De plus, les différents projets n'ont pas fait l'objet :

- de demande d'autorisation administrative
- de demande d'autorisation d'urbanisme

Au vu de la multiplication des procédures, pour certaines à la charge de la commune (type révision du document d'urbanisme ...),

Au vu de la longueur et l'inertie engendrée par la complexité des multiples démarches à mettre en œuvre,

Ce projet est, semble-t-il d'intérêt général et demandera un portage financier par la commune,

La mise en œuvre complexe des baux ruraux ou tout autre type de contractualisation avec les différents partenaires,

La volonté de la commune de ne pas laisser ce tènement devenir une friche potentielle,

Le croisement de plusieurs projets d'intérêt territorial : la vélo route Viafluvia, la production d'ENR en local pour répondre au PCAET de la communauté de communes Porte de DrômArdèche,

Tous ces éléments font qu'il est donc proposé d'approuver le principe d'exercice du droit de priorité sur les parcelles appartenant à SNCF Réseau, cadastré section A n° 36, 2889, 2888, 2891, 2890, 2894, 2892, 2893, et 45, d'une superficie de 67 739 m², au prix estimé par France Domaine de **140 000 €**.

DELIBERATION

En conséquence,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L240-1 et suivants,

Vu la lettre recommandée avec accusé de réception, en date du 17 juin 2024, reçu en Mairie le 18 juin 2024, informant la Commune de la cession des parcelles section A n° 36, 2889, 2888, 2891, 2890, 2894, 2892, 2893, et 45, et à la possibilité d'exercer son droit de priorité,

Vu les avis du directeur départemental des finances publiques n° 2022-07051-86034 en date du 5 mai 2023 et n° 2024-07051-08490 en date du 27 mars 2024,

Considérant l'exposé des motifs,

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité :

- d'approuver le principe d'exercice du droit de priorité sur les parcelles appartenant à SNCF Réseau, cadastré section A n° 36, 2889, 2888, 2891, 2890, 2894, 2892, 2893, et 45, d'une superficie totale de 67 739 m², au prix estimé par le directeur départemental des finances publiques de 140 000 €,

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la régularisation de cette affaire.

La séance est levée à 20h