



ÉTUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

Déclassement par anticipation d'un bien du domaine public

1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Dans le cadre de la restructuration de ses équipements techniques, la commune de Crest-Voland envisage de céder le terrain de l'actuel centre technique municipal (CTM), situé au lieu-dit Le Biollet, à la société LEGENDRE IMMOBILIER, pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 40 logements.

Cette opération permet à la commune de financer la construction d'un nouveau centre technique municipal, mieux adapté à ses besoins actuels, pour un coût estimé à environ 2M€.

Afin de respecter le cadre légal en matière de gestion du domaine public, une procédure de déclassement anticipé du bien doit être engagée, conformément à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

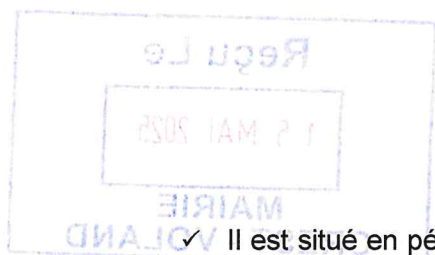
2. PRESENTATION ET ENJEUX DE LA REALISATION DU NOUVEAU CTM

Le centre technique actuel, situé au cœur du tissu urbain de la commune, présente plusieurs problèmes, notamment l'interface entre les véhicules et activités bruyantes, en dehors des horaires de travail, et le cœur de village ainsi que l'activité touristique. Il est donc pertinent de sectoriser les services techniques, en les éloignant des zones résidentielles, et de les regrouper avec des bâtiments de stockage ou des ateliers artisanaux et des activités économiques. Cela permettrait ainsi de préserver la tranquillité des secteurs d'habitations du village.

De plus, les besoins de la commune en matière de stockage et de garages ont évolué, avec un besoin accru de stockage fermé et un nombre de garages nécessaires pour l'entretien des machines supplémentaires (notamment les dameuses). Ce besoin d'agrandissement est également soutenu par des discussions en cours avec la commune voisine en vue d'une mutualisation des services.

Dans cette optique, la commune de Crest-Voland a donc envisagé la construction d'un nouveau centre technique, idéalement situé à l'écart du village, offrant ainsi une plus grande surface de stockage et de stationnement pour les véhicules.

Le choix de ce site est issu d'une réflexion multiple et répond parfaitement aux besoins identifiés par la commune. Plusieurs terrains ont été étudiés et la parcelle choisie correspond aux nombreux critères nécessaires à l'implantation d'un centre technique municipal avec un impact moindre.



- ✓ Il est situé en périphérie du tissu urbain, en aval du village, tout en restant à une distance raisonnable. Le fonctionnement du centre technique ne sera donc plus une source de nuisances pour les habitants de la commune.
- ✓ La commune possède déjà un espace de rangement dans cette zone, ce qui permettra de regrouper tous les espaces de stockage communaux sur un même site.
 - ✓ Le terrain est facilement accessible depuis la route départementale 71B, facilitant l'exploitation du centre technique par les services municipaux.
 - ✓ Bien que le terrain soit partiellement situé sur une zone agricole (zone AP), la zone de construction du centre technique n'a pas de valeur agronomique particulière. Actuellement à l'abandon, elle n'est utilisée pour aucune activité agricole. L'implantation du centre technique à cet endroit n'aura donc aucun impact sur l'agriculture locale. De plus, l'installation de locaux techniques et industriels pour les administrations publiques est autorisée par l'article AP-APS1.1 du PLU.

Les aménagements sont conçus de manière à limiter au maximum l'artificialisation des sols et à optimiser le foncier. Ainsi, le bâtiment exploite la déclivité du terrain pour proposer un accès de plain-pied de chaque côté et permettre de construire la zone de stockage au-dessus de celle de stationnement.

Les zones enrobées de chaque côté correspondent au minimum nécessaire à l'exploitation du bâtiment (aire de retournement camions/chargeuses, et stockage sel/fraisât).

Le bâtiment est destiné aux compétences techniques municipales (entretien des voiries et du patrimoine bâti, déneigement, etc.). Il sera mobilisable 24h/24 pour les interventions d'urgence et nécessitera une chambre d'astreinte.

Il abritera au rez-de-chaussée des garages pour les chargeuses, les camions des services techniques, ainsi que des locaux pour le personnel (vestiaires, atelier de réparation et d'entretien du matériel).

À l'étage, seront aménagés des box de stockage du matériel afin de regrouper le matériel actuellement stocké sur le terrain.

À l'extérieur, contre la façade nord, sont prévues des pompes à carburant pour le ravitaillement des véhicules, ainsi qu'une aire de lavage. Côté est, des espaces de stockage pour le sel, le fraisât et des barrières/blocs de chantier seront aménagés.

A cet effet, un permis de construire a déjà été déposé en date du **15 avril 2025**

3. MOTIF DU DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION

Le déclassement anticipé du bien est justifié par la nécessité de permettre la conclusion d'une promesse de vente du CTM actuel au bénéfice de la société LEGENDRE IMMOBILIER afin de répondre à plusieurs objectifs :

- ✓ Permettre à LEGENDRE IMMOBILIER d'obtenir son permis de construire et de fiabiliser le projet envisagé sur le CTM actuel
- ✓ Permettre à la commune d'obtenir le permis de construire du nouveau CTM
- ✓ A la réalisation de la vente : assurer un premier versement de LEGENDRE Immobilier à la commune couvrant la totalité du montant des travaux du nouveau CTM tout en conservant la jouissance du CTM actuel jusqu'au déménagement et à la désaffectation effective.

4. MODALITÉS FINANCIÈRES ET JURIDIQUE

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 6 mars 2026, ce délai permettant aux deux parties de pouvoir fiabiliser leurs projets respectifs.

Le prix de vente du terrain du CTM s'élève à 2,7 M€, dont 2 M€ seront versés comptant lors de la signature de l'acte authentique prévue en mars 2026 assurant ainsi le financement des travaux du nouveau CTM, et 700 000 € au moment de la désaffectation effective des lieux, prévue au plus tard le 31 décembre 2026.

La vente est assortie d'une condition résolutoire de la désaffectation effective du CTM actuel au plus tard le 31 décembre 2026. Etant précisé plusieurs éléments :

- Dans la promesse, un différé de jouissance est prévu au plus tard jusqu'au 3 octobre 2026 afin de permettre à la commune, à réception des fonds, de lancer les travaux du nouveau CTM et de procéder au déménagement. Sauf cas de force majeur, ce délai de 8 mois est jugé suffisant. Il est par ailleurs précisé qu'il n'est pas non plus possible pour un opérateur (en l'occurrence LEGENDRE IMMOBILIER) d'acheter le terrain avec un différé de jouissance plus important sans remettre fondamentalement en cause la pérennité de son projet (et donc le financement et la réalisation du nouveau CTM).
- Si le bien peut être désaffecté au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026, il est convenu dans la promesse entre les parties que si le bien n'est pas désaffecté avant le 3 octobre 2026, une indemnité forfaitaire de 5000€/jour de retard sera versée à LEGENDRE IMMOBILIER. Cette indemnité est justifiée par le fait qu'un différé de jouissance effectif au-delà de 8 mois entraîne des contraintes financières importantes en termes de travaux et de fiabilisation de la commercialisation. La date de désaffectation au 31 décembre 2026 permet de garder une certaine souplesse sans actionner immédiatement la clause

résolutoire ni entraîner de changements majeurs sur l'économie du projet en cas d'un éventuel retard imprévu. Il est par ailleurs rappelé que le solde du prix à payer de 700.000 € est encore supérieur au montant maximal de l'éventuelle indemnité à verser si le bien devait être désaffecté au plus tard le 31 décembre 2025 (soit environ 450.000 €).

- La résolution de la vente entraînera les effets suivants :
 - o Remboursement de la commune à LEGENDRE immobilier du prix déjà versé
 - o Paiement des indemnités journalières versées ou à verser après le 3 octobre 2025
 - o Paiement ou remboursement des frais d'actes déjà versés

5. IMPACTS BUDGÉTAIRES ET FINANCIERS

Le produit de la vente (2,7 M€) constitue une recette exceptionnelle qui finance intégralement le nouveau centre technique. Le budget de fonctionnement ne sera pas impacté à la hausse, le nouveau bâtiment permettant une gestion plus efficace et centralisée des services techniques.

L'intérêt du déclassement par anticipation est aussi de pouvoir permettre à la commune d'engager uniquement les dépenses à risques nécessaires pour fiabiliser son projet et de pouvoir avoir la trésorerie immédiate pour le démarrage des travaux qui représente plus de 90% du budget total.

L'investissement est donc neutre sur la durée voire bénéficiaire pour la commune, tout en améliorant les conditions de travail du personnel et la performance logistique des services municipaux.

6. CONCLUSION

La présente étude justifie le recours à la procédure de déclassement par anticipation, conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du CGPPP. Cette opération est équilibrée financièrement voire excédentaire, cohérente avec les besoins de la commune et s'inscrit dans une stratégie de modernisation de ses équipements techniques.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de délibérer en ce sens et de joindre la présente étude d'impact à la délibération correspondante.