

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE GAP**

Le huit décembre deux mille vingt-trois à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville,
après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 33
DATE DE LA CONVOCATION	01/12/2023
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	15/12/2023

OBJET :

**Déclassement d'emprise du Domaine Public sans enquête publique et échange foncier
- Régularisation foncière - Route de Chabanas**

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , M. Jean-Louis BROCHIER , M. Cédryc AUGUSTE , Mme Solène FOREST , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , Mme Mélissa FOULQUE , Mme Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Nina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTROYA , Mme Christiane BAR , M. Eric GARCIN , M. Nicolas GEIGER , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie CORDIER , Mme Esther GONON
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

Mme Paskale ROUGON procuration à M. Daniel GALLAND, Mme Catherine ASSO procuration à M. Olivier PAUCHON, Mme Chantal RAPIN procuration à Mme Françoise DUSSERRE, M. Richard GAZIGUIAN procuration à M. Pierre PHILIP, M. Gil SILVESTRI procuration à M. Jérôme MAZET, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, Mme Charlotte KUENTZ procuration à Mme Esther GONON, Mme Isabelle DAVID procuration à M. Eric GARCIN, Mme Pimprenelle BUTZBACH procuration à M. Nicolas GEIGER

Absent(s) :

M. Christophe PIERREL

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Evelyne COLONNA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

A l'occasion du bornage de sa propriété, le géomètre mandaté par Monsieur Eric AYE a relevé l'existence d'une situation de double empiètement se matérialisant par :

- un empiètement d'environ 5 m² du Domaine Public (constitué par la contre-allée de la Route de Chabanas) sur la propriété de Monsieur AYE ;
- un empiètement analogue d'environ 5 m² de la propriété de Monsieur AYE sur le Domaine Public.

Aussi, la situation commande à ce qu'une régularisation foncière soit opérée.

Pour ce faire, les parties ont convenu de réaliser entre elles un échange foncier des emprises devant être régularisées. Aussi, les parties ont donc envisagé la réalisation d'un échange aux caractéristiques suivantes :

- Cession, à titre d'échange, par la Commune au profit de Monsieur AYE Eric, d'une emprise d'environ 5 m² à déclasser du Domaine Public ;
- Cession, à titre de contre-échange, par Monsieur AYE Eric au profit de la Commune, d'une emprise d'environ 5 m² à détacher de la parcelle actuellement cadastrée Section CY Numéro 96.

Pour rendre cet échange réalisable, il y a lieu, au préalable, d'opérer le déclassement de l'emprise d'environ 5 m² devant être cédée par la Commune au titre de l'échange.

L' article L.141-3 du Code de la Voirie Routière prévoit que le déclassement d'un accessoire de voirie est dispensée d'enquête publique préalable, sauf lorsque le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, ce qui n'est pas le cas de l'emprise sus désignée.

De ce fait, le déclassement est dispensé d'enquête publique préalable.

Le déclassement de cette emprise entraîne son transfert dans le Domaine Privé de la Commune à compter du caractère exécutoire de la présente délibération du Conseil Municipal prononçant le déclassement.

Les copies de la délibération et du document d'arpentage dressé par le géomètre seront transmises au service du cadastre pour modification cadastrale.

Le Service des domaines, consulté pour cette affaire, a rendu un avis en date du 19/06/2023.

En vertu de l'article 1042 du Code Général des Impôts, la Commune sollicite l'exonération de tout droit au profit du Trésor Public.

Décision :

Il est proposé, sur avis favorables des Commissions de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Énergétique et des Finances réunies respectivement les 28 et 29 novembre 2023 :

Article 1 : de prononcer le déclassement du Domaine Public d'une emprise située en bordure de la contre-allée de la Route de Chabanas, d'une surface totale d'environ 5 m² ;

Article 2 : d'approuver :

- la cession, à titre d'échange, d'une emprise d'une superficie d'environ 5 m² à prélever du Domaine Public après déclassement préalable ;
- l'acquisition, à titre de contre-échange d'une emprises analogue d'une superficie totale d'environ 5 m² à prendre sur la parcelle actuellement cadastrée Section CY Numéro 96 appartenant à Monsieur Eric AYE, afin d'opérer une régularisation foncière d'une situation de double empiètement ;

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à ces opérations dont l'acte authentique d'échange.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 42

La Conseillère Municipale Déléguée



Evelyne COLONNA

Le Secrétaire de Séance

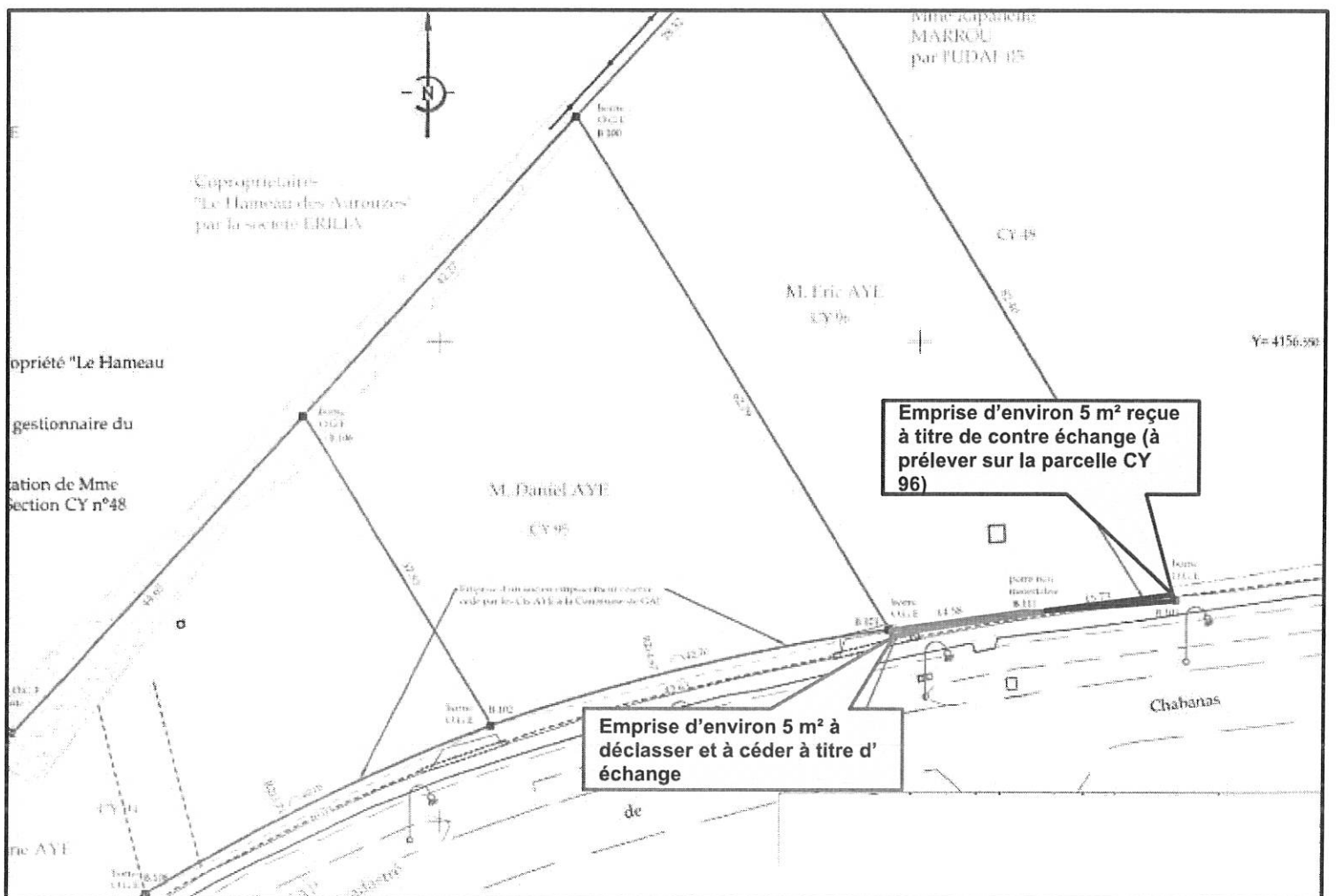


Evelyne COLONNA

Transmis en Préfecture le : 19 DEC. 2023

Affiché ou publié le : 19 DEC. 2023

Déclassement d'emprise du Domaine Public sans enquête publique et échange foncier - Régularisation foncière - Route de Chabanas





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE VAUCLUSE

CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES

PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE

CITÉ ADMINISTRATIVE

AVENUE DU 7^{ÈME} GÉNIE

BP 31091

84097 AVIGNON CEDEX 9

Téléphone : 04 90 80 41 45

Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Christel MORAND

christele.morand@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.90.80.41.36

Portable : 06.34.25.64.78

Réf. DS : 12 77 95 81

Réf. OSE : 2023-05061-45 221

Vos Réf. : ECHANGE COMMUNE DE GAP AYE-JPCDP/AM

7302-SD



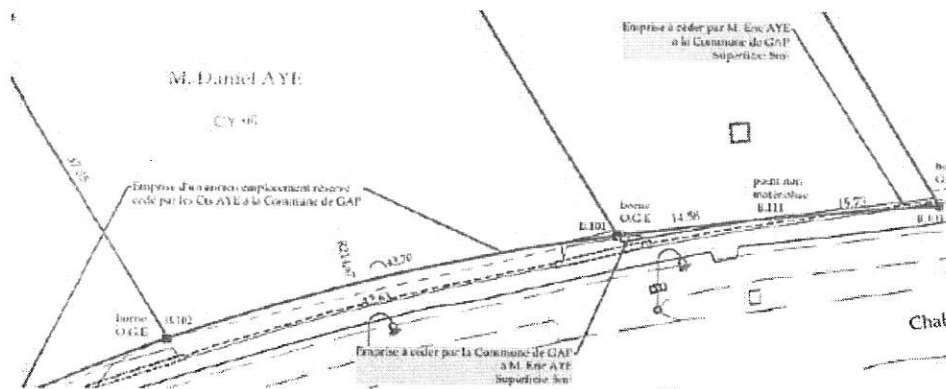
FINANCES PUBLIQUES

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 19/06/2023



AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Désignation du bien : CONTRE-ALLÉE

Adresse du bien : ROUTE DE CHABANAS À GAP (05000)

Valeur : **5€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** pour chaque emprise
des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur" (voir **\$9** page 4)

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANTONY MAZAN, , SERVICE FONCIER

2 - DATE

Date de consultation	07/06/2023
Date de visite	Néant
Demandes de renseignements	19/06 et 09/10/2023
Réponse	12/10/2023
Date de constitution du dossier "en état"	12/10/2023
Date d'échéance	Conseil Municipal du 29/06/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Échange

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Échange pour régularisation

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Gap est le chef-lieu du département des Hautes-Alpes et compte 40.559 habitants. Située sur la Route Napoléon (RN 85), elle se trouve au sud-est du Dauphiné. À 750m d'altitude, Gap est situé au sud-ouest du Parc National des Écrins, au sud-est du Massif du Dévoluy, à l'ouest du Lac de Serre-Ponçon et au nord de la Durance.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en centre-ville

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GAP	Domaine Public	ROUTE DE CHABANAS	5m ²	Contre-allée
GAP	CY 96	ROUTE DE CHABANAS	5m ²	Contre-allée
TOTAL :			10m²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de parcelles en nature de contre-allée soumise pour 5m² respectivement à une double situation d'empiétement.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :

Domaine public Commune de GAP
CY 96 Eric AYE

Origine de propriété :

Domaine public non recherchée
CY 96 Donation-Partage cumulative à titre de partage anticipé du 27/12/2006 (07P02405) en nue-propriété de la parcelle CY 96 en nature de terrains à bâtir avec chemin de desserte (1/3 CY 91 et 1/3 CY 93) d'une superficie de 2.008m² à la valeur en nue-propriété de 56.000€, soit à 27,88€/m²

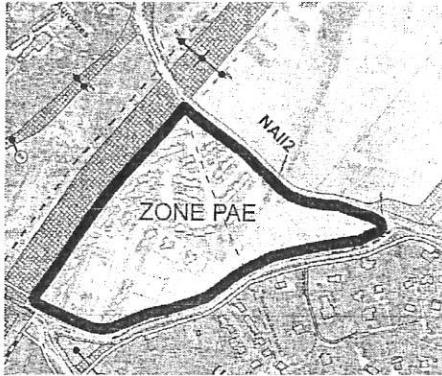
5.2. Conditions d'occupation actuelles

Présumé libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UC du PLU : zone urbaine à dominante d'habitat individuel dense, intermédiaire ou collectif
Secteur de Programme d'Aménagement d'Ensemble PAE – Charance - Les Aurouzes (DCM 19.06.1998 / DCM 13.07.2007)



OAP Habitat

PLU dont la dernière modification a été approuvée le 06/06/20023

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrains, zone UC à GAP, cessions > 01/01/2019 :

=>13 termes de comparaison établissant un prix moyen de 34€/m² et un prix médian de 1€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub*	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	Nature réelle	PLU	Superficie	Prix	€/m²	Observations
1	20/03/2019	19P02808	DZ 1011	QUARTIER DE CHARANCE	Parcelle de terre en nature de contre-allée	Parcelle de terre en nature de contre-allée	UC OAP Habitat ER 117	432	432 €	1,00 €	à Commune
2	02/07/2019	19P05522	BC 315	TRESCHATÉL	Terre	Bord de route	UC OAP Habitat ER 4 et 6	634	12 046 €	19,00 €	à Commune
3	19/08/2019	19P06901	AK 359	AVENUE DE BURE	Chemin piétonnier	Chemin piétonnier	UC OAP Habitat	231	1 €	0,00 €	à Commune
4	26/08/2019	19P07282	EH 686 684	QUARTIER DE CHARANCE	Terre	Bord de route	UC OAP Habitat ER 19	36	3 875 €	107,64 €	à Commune
5	04/09/2019	19P07287	DL 248	AVENUE DE CHARANCE	Accotement de voirie	Accotement de voirie	UC OAP Habitat	247	1 €	0,00 €	à Commune
6	06/11/2019	19P09184	CZ 432	ROUTE DE CHABANAS	Terrain	Terrain	UC OAP Habitat ER 30 PAE Charance-Crève Coeur	39	4 290 €	110,00 €	échange
7	06/11/2019	19P09184	CZ 431	ROUTE DE CHABANAS	Terrain	Terrain	UC OAP Habitat PAE Charance-Crève Coeur	39	4 290 €	110,00 €	échange
8	03/03/2020	20P02398	AW 528 529 97	LES GOURLANCHES	Voie	Voie	UC OAP Habitat	192	1 €	0,01 €	à Commune
9	13/11/2020	20P08996	DL 239	AVENUE DE CHARANCE	Chemin d'accès	Chemin d'accès	UC OAP Habitat	75	1 €	0,01 €	
10	09/12/2020	20P10205	CY 165	LES AUROUZES	Terrain et chemin (moitié-moitié)	Terrain et chemin (moitié-moitié)	UC OAP Habitat	680	30 770 €	45,25 €	
11	20/01/2021	21P01442	EH 689 691 693	QUARTIER DE CHARANCE	terrain nu	Terrain nu	UC OAP Habitat ER 19	294	14 700 €	50,00 €	à Commune
12	02/09/2021	21P09077	BI 505	QUARTIER STE.-MARGUERITE	Emplacement de containers à ordures ménagères	Emplacement de containers à ordures ménagères	UC OAP Habitat 33 secteur 2	63	1 €	0,02 €	à Commune
13	27/12/2021	22P00527	CZ 401	ROUTE DE CHABANAS	Trottoir	Trottoir	UC OAP Habitat ER 30 PAE Charance-Crève Coeur	115	1 €	0,01 €	à Commune
									Prix moyen /m² :	34,07 €	
									Prix médian /m² :	1,00 €	

Le tableau des termes de comparaison est joint au présent avis.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Il est retenu le prix médian, soit **1€/m²**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **5€ pour chaque emprise**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas et céder à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

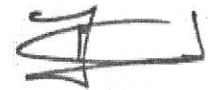
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques de Vaucluse, par délégation,

L'Inspecteur Des Finances Publiques

Évaluateur



Christel MORAND

