REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

COMMUNE D'ORAISON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE ORDINAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2022

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni le 28 septembre 2022 à 19h00, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoît Gauvan, Maire d'Oraison.

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 23
Pouvoirs : 5
Suffrages exprimés : 27
Date de la convocation : 13/09/2022

Etaient présents : Tous les membres en exercice sauf :
Mme Michèle Saez, pouvoir à Mme Marie-Thérèse Martinon
Mme Dominique Feraud pouvoir à M. Dominique Colleaux
M. Bruno Chesnel, pouvoir à M. François Imbert
Mme Eva Teichmann, pouvoir à Mme Valérie Brennus
Mme Isabel Gamba, pouvoir à Mme Laurence Leplatre
Mme Vanessa Dominici absente

Secrétaire de Séance : Mme Marion Marchal

OBJET : OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU CHEMIN D'EXPLOITATION N°39 EN VUE DE SON ALIENATION A LA SCI DU CASSOIRE

N° 75/2022

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L.3211-14

Vu le Code de la voirie Routière et notamment son article R.141-4,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration et notamment l'article R134-7,

Vu l'avis du Domaine en date du 20 juin 2022 (cf. annexe n°1),

Considérant que le propriétaire des parcelles cadastrées ZI n°448, ZI n°446, ZI n°445 et F n°301 (SCI du Cassoire représentée par Monsieur Gwenaël Doucet) a sollicité de la Commune, l'acquisition d'une portion du chemin communal n°39, cadastrée en partie sur les parcelles ZI n°342, ZI n°447, ZI n°444, dans le but de regrouper son unité foncière en vue d'un projet d'extension de l'entreprise « François Doucet Confiseur »,

Considérant qu'en contrepartie, la SCI du Cassoire a proposé de céder à la commune une partie des parcelles ZI n°448, F n°301 et ZI n°445 dans le but de dévoyer le chemin communal en créant ainsi une nouvelle voie,

Considérant que l'échange de parcelles a été présenté par le géomètre Monsieur Petitjean dans un document en date du 9 mars 2022 (cf. annexe n°2), et que les surfaces indiquées (à savoir une cession de 1130 m² de la commune à la SCI du Cassoire et une acquisition par la commune d'environ 760 m²) sont des surfaces estimatives qui nécessiteront par la suite la réalisation des documents d'arpentage correspondants afin de définir de manière exacte les surfaces échangées,

Considérant que dans ces conditions, la conservation de la portion du chemin n°39 dans le domaine public de la commune ne présente pas d'intérêt public,

REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

Considérant que le tronçon du chemin concerné, d'une emprise d'environ 1130 m² est un chemin affecté à l'usage direct du public, qu'il permet de desservir notamment une exploitation agricole ainsi qu'une habitation et que par conséquent, ce déclassement modifiera les conditions de desserte et de circulation assurée par la voie,

Considérant que dans ces conditions, cette cession nécessite au préalable un déclassement de la portion du chemin cédée avec réalisation préalable d'une enquête publique,

Considérant qu'une suite favorable à la demande d'acquisition de la SCI du Cassoire pourrait être donnée selon les modalités suivantes, acceptées par l'intéressé dans un courrier en date du 19 septembre 2022 :

- La commune cèdera les parties de parcelles concernées par le projet au prix majoré estimé par le service du Domaine à savoir 33 €/m².

- En échange, et ce afin que la commune puisse financer les travaux d'aménagement de la nouvelle voirie estimés à 38 132.81 € TTC, il est demandé à la SCI du Cassoire de céder la partie de ses parcelles à la commune (soit environ 760 m²) à l'euro symbolique.

- La SCI du Cassoire doit également s'engager à prendre à sa charge l'ensemble des dépenses liées à cette opération, à savoir les frais de géomètre, les frais liés à l'enquête publique ainsi que les frais de notaire.

- La SCI du Cassoire doit s'engager à lancer les démarches liées à l'extension de son entreprise François Doucet Confiseurs avant la finalisation de la procédure d'échanges de parcelles.

Il est donc nécessaire de procéder dans un premier temps aux démarches pour ouvrir une enquête publique préalable au déclassement de ce tronçon de voie, conformément au code de la voirie routière, afin de recueillir les observations du public.

M. Michel Doucet ayant quitté la salle pendant l'exposé et ne participant pas au vote

LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE

- **DECIDE** le principe d'échange de parcelles dans les conditions fixées ci-avant, à savoir une cession des parties de parcelles communales cadastrées ZI n°342, ZI n°447, ZI n°444 au prix de 33€/m² en échange de l'acquisition par la commune d'une partie des parcelles cadastrées ZI n°448, ZI n°445 et F n°301 appartenant à la SCI du Cassoire, à l'euro symbolique, en vue de la réalisation d'une nouvelle voie communale d'une largeur de 6m.

- **CHARGE** Monsieur le Maire d'ouvrir prochainement l'enquête publique telle que prévue par le code de la voirie routière, tendant au déclassement d'une partie du tronçon du chemin communal n°39 cadastré ZI n°342, ZI n°447, ZI n°444 en vue de son aliénation.

REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tout acte ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

- **DIT** que les frais de géomètre, d'enquête publique et de notaire seront à la charge de la SCI du Cassoire ou toute autre société s'y substituant.

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que ci-dessus.
Pour Copie Certifiée Conforme.

Le Maire,
Benoît Gauvan

Acte publié, Affiché et Notifié le :	**29/09/2022**

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Marseille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre.
Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.

REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

Annexe n°1 : avis du Domaine en date du 20 juin 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Vaucluse
Conseil aux Décideurs Publics et Affaires domaniales

Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Marc CHABERT
Téléphone : 04 90 27 70 16
Mél. : marc.chabert@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. Domaines OSE : 2022-04143-44069
Réf. Démarches Simplifiées : 8.951.946

Avignon, le 20 juin 2022

Le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Maire d'Oraison
Service de l'Urbanisme

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

(NOUVELLE PRÉSENTATION EN COURS D'EXPÉRIMENTATION DEPUIS MAI 2021 PAR CERTAINS ÉVALUATEURS DOMANIAUX DES FINANCES PUBLIQUES)

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

Le terrain à évaluer à Oraison, récemment vu du ciel.

Désignation des biens :	Terrain constructible en zone d'activités.
Adresse :	Z..A. Les Bouillouettes, 04700 ORAISON.
Valeur :	**33 900,00 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis).

REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

1 - Service consultant :

La Commune d'Oraison.

Affaire suivie par : Madame Claire Lungo, Responsable du Service de l'Urbanisme.

Références du consultant : Échange entreprise Doucet.

2 – Dates :

Consultation :	Déposée sur « Démarches simplifiées » le 2 juin 2022.
Enregistrement de la demande :	*2 juin 2022.*
Visite sur place :	Non nécessaire.
Caractère complet du dossier :	2 juin 2022.
Délai supplémentaire :	*Non nécessaire.*
Limite de restitution de l'avis :	*2 juillet 2022 (application de l'article L 1311-12 du C.G.C.T.).*

3 - Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

3.1. Nature de l'opération :

Cession.

3.2. Statut de la saisine :

Au regard de la Charte de consultation des Domaines en vigueur depuis le 1er janvier 2017, la présente demande est considérée comme réglementaire, car :

- elle émane d'une Commune de plus de 2.000 habitants.
- elle est relative à une cession immobilière.

3.3. Projet et prix envisagé :

D'ici août 2022, cession du tracé d'un chemin communal à une entreprise propriétaire riveraine, afin de lui permettre de réunir ses emprises qui sont déjà localisées de chaque côté de cette voie.

4 - Description des biens

4.1 Situation générale :

Située dans le Sud des Alpes de Haute-Provence et dans la moyenne vallée de la Durance, la commune d'Oraison est devenue depuis quelques années la quatrième du département par sa population (bientôt 6.000 habitants).

Elle est rattachée à l'intercommunalité Durance Lubéron Verdon Agglomération (siège à Manosque).

Son développement économique et démographique s'accompagne d'une importante demande portant sur les terrains nus en zone constructible, aussi bien pour de l'habitat que pour des activités.

4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Le bien à évaluer se trouve dans le quartier d'activités dit des Bouillouettes, secteur de très bonne planimétrie, situé à environ 1,5km au Sud-Ouest du centre historique d'Oraison.

Ce bien est par définition de très bonne accessibilité car il recouvre en grande partie une voie communale existante.

Ce bien est proche des réseaux existants.

4.3 Références cadastrales :

Les parcelles concernées sont les suivantes :

cadastre	ZI 342	ZI 444	ZI 447	total
Surface en m²	708	315	86	1 109

La collectivité consultante évoque une surface totale à céder de **1.130m²** (intervention d'un géomètre).

REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

4.4 descriptif :

Il s'agit d'une bande de terrain, étroite et allongée, quasiment rectiligne, qui correspond à un segment d'une voie semi-rurale goudronnée, et d'une partie de ses abords.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet.

5 - Situation Juridique

5.1 propriété des biens :

Les biens appartiennent à la Commune d'Oraison.

D'après le fichier de propriété cadastrale, l'origine de propriété remonterait au 16 juin 1992 pour la parcelle ZI 444, et au 16 février 1990 pour la parcelle ZI 447 ; elle n'a pas été retrouvée de façon fiable pour la parcelle ZI 342.

Les parcelles mitoyennes au Nord (F 202, F 1228) et au Sud de la bande de terrain (ZI 301, ZI 446 et ZI 448) appartiennent à la SCI du Cassoire (représentée par Monsieur Doucet), qui a demandé à acquérir les biens communaux.

Le terrain communal à estimer (chemin au centre), vu en octobre 2020, bordé par les terrains liés à l'entreprise Doucet.

5.2 conditions d'occupation actuelle :

Les biens sont libres de tout occupant.

6 - Urbanisme et réseaux

6.1 Règles actuelles :

La commune d'Oraison est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 16 mars 2017 (source : site internet Géoportail de l'Urbanisme).

Les trois parcelles à évaluer y sont classées en zone urbanisée Ux2 : « secteurs à vocation d'activités économique de la commune ; le zonage Ux2 correspond [entre autres] au secteur des Bouillouettes ».

Eu égard à son zonage, à sa bonne accessibilité et à la proximité des réseaux, la bande de terrain à évaluer peut être qualifiée de terrain à bâtir.

6.2 Date de référence et règles applicables :

Pour les terrains à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'Expropriation, cette date est celle de leur constructibilité légale et effective.

Pour les autres immeubles, cette date est celle de leur usage effectif.

REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les terrains à bâtir.

La plus simple et la plus courante est celle de la comparaison directe ; elle consiste à fixer la valeu vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possibl de(s) l' (les) immeuble(s) à évaluer.

Au cas particulier, cette méthode peut être utilisée, car il existe un marché immobilier local ou régiona avec des biens comparables à celui du bien à étudier.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ ; MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Étude de marché :

8.1.1. Sources et critères de recherches ; termes de référence ;

Application « Estimer un bien » (recherche possible seulement parmi les ventes postérieures à 2013) :

Critères de recherches utilisés :

- Catégorie de bien : non bâti.
- Surface : plus de 500m².
- Période de vente : depuis 2014.
- Localisation géographique :

REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
099_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

Détail des 5 termes de comparaison détectés :

Date de vente	Cadastre	Superficie	Prix total HT	Prix au m² HT	Vendeur
03/12/2014	ZY 164	1 026	35 945,00 €	35,03 €	D.L.V.A.
31/01/2017	ZY 163	1 529	53 515,00 €	35,00 €	D.L.V.A.
27/03/2019	ZY 176	1 001	35 035,00 €	35,00 €	D.L.V.A.
10/06/2020	ZY 177	978	34 230,00 €	35,00 €	D.L.V.A.
01/06/2021	ZY 182	941	32 935,00 €	35,00 €	D.L.V.A.

Base de données BNDP (recherche possible parmi tous les actes notariés publiés depuis 2004) :

Précisément sur les biens à évaluer :

- néant.

Sur des biens similaires :

- le 5 juin 2007, le tènement constitué des parcelles ZI 301, ZI 446 et ZI 448 a été cédé par la Commune d'Oraison à la SCI Du Cassoire (établissements Doucet) au prix de 36.960,00€ pour une contenance totale de 4.620m², soit un prix unitaire de 8,00€/m² ; le zonage de ces terrains au P.O.S. de cette époque n'est pas connu.

8.1.2. autres sources :

8.1.2.1.Estimations antérieures sur les biens à évaluer :

Aucune demande antérieure n'a été détectée.

8.1.2.2 Estimations antérieures sur des biens similaires :

Le 11 mars 2022, le terrain de 1.496m² cadastré ZY 180, situé rue Marie Curie 600m plus au Sud dans la même zone d'activités, a été estimé pour Durance Lubéron Verdon Agglomération sur une base unitaire de 35,00€/m² (référence interne : OSE 2022-04143-14476).

8.2 Analyse et arbitrage du service :

8.2.1 Éléments d'arbitrage :

Contrairement aux lots commercialisés par D.L.V.A., la bande de terrain à évaluer n'est probablement pas parfaitement viabilisée (réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunications à déployer).

8.2.2. Arbitrage final :

La gamme dégagée ci-dessus est très homogène à 35,00€/m².

Compte tenu des éléments négatifs qui précèdent, il est prudemment proposé une valeur unitaire de **30,00€/m²**, légèrement inférieure au tarif dominant détecté.

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 **33 900,00€** ; elle est calculée comme suit :

Nature des biens	Surface en m²	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Terrain à bâtir non équipé en zone d'activités	1 130	30,00 €	**33 900,00 €**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % amenant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 30.510,00€.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé (supérieur à 33.900,00€).

Ils ont aussi la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas (inférieur à 30.510,00€).

REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuels, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 – Durée de validité :

Le présent avis domanial est valable pour une durée de 18 mois.

11– Observations :

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

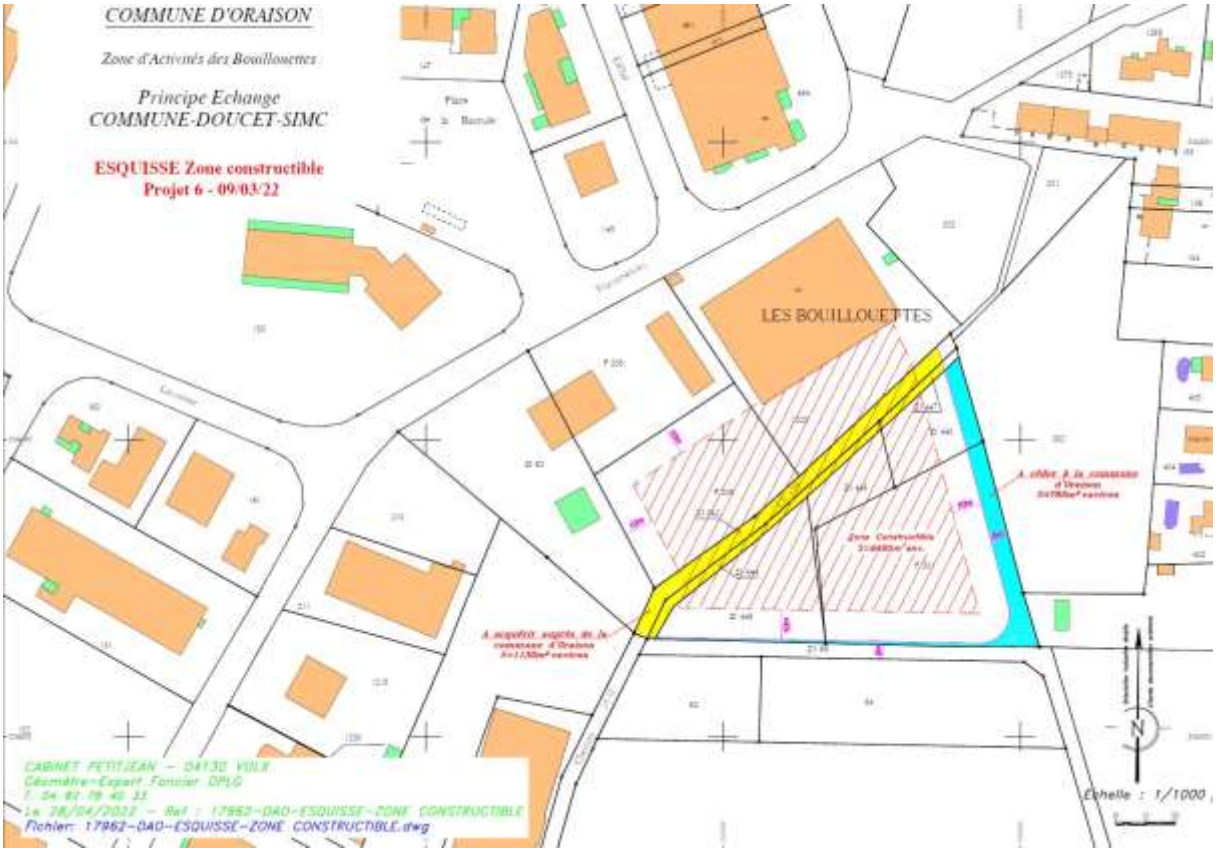
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse
et par délégation, l'évaluateur au Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon

Marc CHABERT

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

REÇU EN PREFECTURE
le 29/09/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-210401436-20220928-DCM_75_2022

Annexe n°2 : principe d'échange Commune-Doucet, 09/09/2022, cabinet Petitjean