

Nombre de Conseillers :

- en exercice.....33
- présents.....25
- absents.....08
- votants.....32
- procurations.....07

Acte certifié exécutoire compte tenu de sa :

télétransmission en Préfecture le :

27 SEP. 2023

publication en ligne le :

27 SEP. 2023

DAVIET Roland, Maire.

Le 19 septembre 2023 à 18h00, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy, dûment convoqué le 12 septembre 2023, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle d'animation, sise 15 rue de la Grenette, sous la présidence de Monsieur Roland DAVIET, Maire d'Epagny Metz-Tessy.

PRÉSENTS : Tous les Conseillers sauf M. Jean-Louis ANGELLOZ-NICOUD, Mme Laurence BACINO, M. Jean-Philippe BOIS, Mme Marie-Thérèse BOUKOUYA, Mme Célia DE LA CHAPELLE, Mme Emmanuelle CUVEILLIER, M. Adrien GUILMAIN et Mme Corinne MASSE, absents et excusés.

M. Jean-Louis ANGELLOZ-NICOUD a donné procuration à Mme Brigitte REBOUILLAT.

Mme Laurence BACINO a donné procuration à Mme Nathalie BERTHET-BONGAY.

M. Jean-Philippe BOIS a donné procuration à M. Lucien LAVOREL.

Mme Marie-Thérèse BOUKOUYA a donné procuration à Mme Martine COUTAZ.

Mme Emmanuelle CUVEILLIER a donné procuration à Mme Juliette LAZZERINI.

M. Adrien GUILMAIN a donné procuration à M. Joseph PELLARIN.

Mme Corinne MASSE a donné procuration à M. Jean-Philippe BRITON.

Mme Sylvie CATALANO a été désignée secrétaire de séance.

- O B J E T -

2023 / 73 Aliénation foncière d'une partie de la parcelle cadastrée AR 110 - Commune d'EPAGNY METZ-TESSY / SCI TOURBIERES - Lieudit "Les Tourbières" :

Madame le Premier Maire Adjoint expose ;

Dans le cadre du projet innovant du Grand Annecy d'aménager un pôle d'économie circulaire en remplacement de la déchetterie actuelle, le Conseil Municipal a décidé, par délibération n° 2023/26 du 21 mars 2023 de vendre les tènements communaux nécessaires à la réalisation de cet ouvrage, à savoir la parcelle cadastrée AR 113 et une partie des parcelles cadastrées AR 110 et 114, étant précisé que la partie des parcelles cadastrées AR 110 et 113 affectées à la déchetterie actuelle et dépendant du domaine public communal intégreront le domaine public du GRAND ANNECY.

Au regard de la division cadastrale liée à cette vente au profit du Grand Annecy, il n'est pas opportun pour la commune de conserver la propriété de la partie de la parcelle communale cadastrée AR 110 telle que figurée sous teinte orange au plan ci-annexé (annexe 1), d'une superficie de 635 m², précision étant ici faite que le tènement n'est pas concerné par l'emprise de la déchetterie actuelle mais dépend de la parcelle cadastrée AR 110 de plus grande importance dépendant du domaine public de la commune puisque affectée pour partie à la déchetterie actuelle.

Constatation étant ici faite que :

- la partie de la parcelle telle que figurée sous teinte orange doit être détachée conformément au plan joint (annexe 1) ;
- cette partie du tènement n'est pas affectée au domaine public ;

il y a lieu de procéder au déclassement du domaine public de cette partie de parcelle sans enquête puisque non affectée au fonctionnement de la déchetterie actuelle.

CONSIDÉRANT l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui prévoit expressément que le bien d'une personne publique qui n'est plus affecté au service public ou à l'usager du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ;

CONSIDÉRANT que l'enquête publique préalable au déclassement n'est nécessaire que lorsqu'un texte le prévoit expressément, soit pour les dépendances de la voirie routière lorsqu'il est porté atteinte aux fonctions de desserte et de circulation de la voie (article L.143-3 du Code de la voirie routière) ;

CONSIDÉRANT que ledit tènement ne constitue pas une voie mais un terrain nu à bâtir ;

CONSIDÉRANT l'avis du service Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie en date du 1^{er} août 2023 (annexe 2) ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

DÉCIDE DE CONSTATER la désaffectation de la partie de la parcelle cadastrée AR 110 telle que figurée sous teinte orange au plan ci-annexé (annexe 1), sise au lieudit "Les Tourbières", d'une superficie de 635 m².

DÉCIDE le déclassement du domaine public communal, sans enquête publique préalable, dudit tènement afin d'intégrer le domaine privé de la commune sans affectation particulière.

DÉCIDE DE VENDRE à la société SCI TOURBIERES la partie de la parcelle communale cadastrée AR sous le numéro 110, sise au lieudit "Les Tourbières", telle que figurée sous teinte orange au plan ci-annexé, d'une superficie de 635 m², au prix de 25,00 € le m² soit au prix de 15 875,00 €.

PRÉCISE que les frais de géomètre sont pris en charge par la Commune et que les frais notariés sont pris en charge par la société SCI TOURBIERES en sa qualité d'acquéreur.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à la régularisation de ce dossier par acte authentique ainsi que tout acte relatif à la mise en œuvre de la présente délibération.

PRÉCISE que le transfert de propriété et de risque interviendra à la réitération de la présente délibération par acte authentique.

Pour Extrait Conforme,
Le Maire,

The image shows a blue ink signature of Roland DAVIET over a circular official stamp. The stamp contains the text "MAIRIE EPAGNY METZÈS" around the perimeter and "74" at the bottom. There are also some smaller, less legible markings within the stamp.

Roland DAVIET.

Le secrétaire de séance,

A blue ink cursive signature of Sylvie CATALANO.

Sylvie CATALANO.

Commune : 074112
Epagny Metz-Tessy

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le
A
Par

Section : AR
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : P4

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/01/1999

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 09/06/2023 par M. T.J. Géomètres Experts géomètre à ANNECY.....

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A le

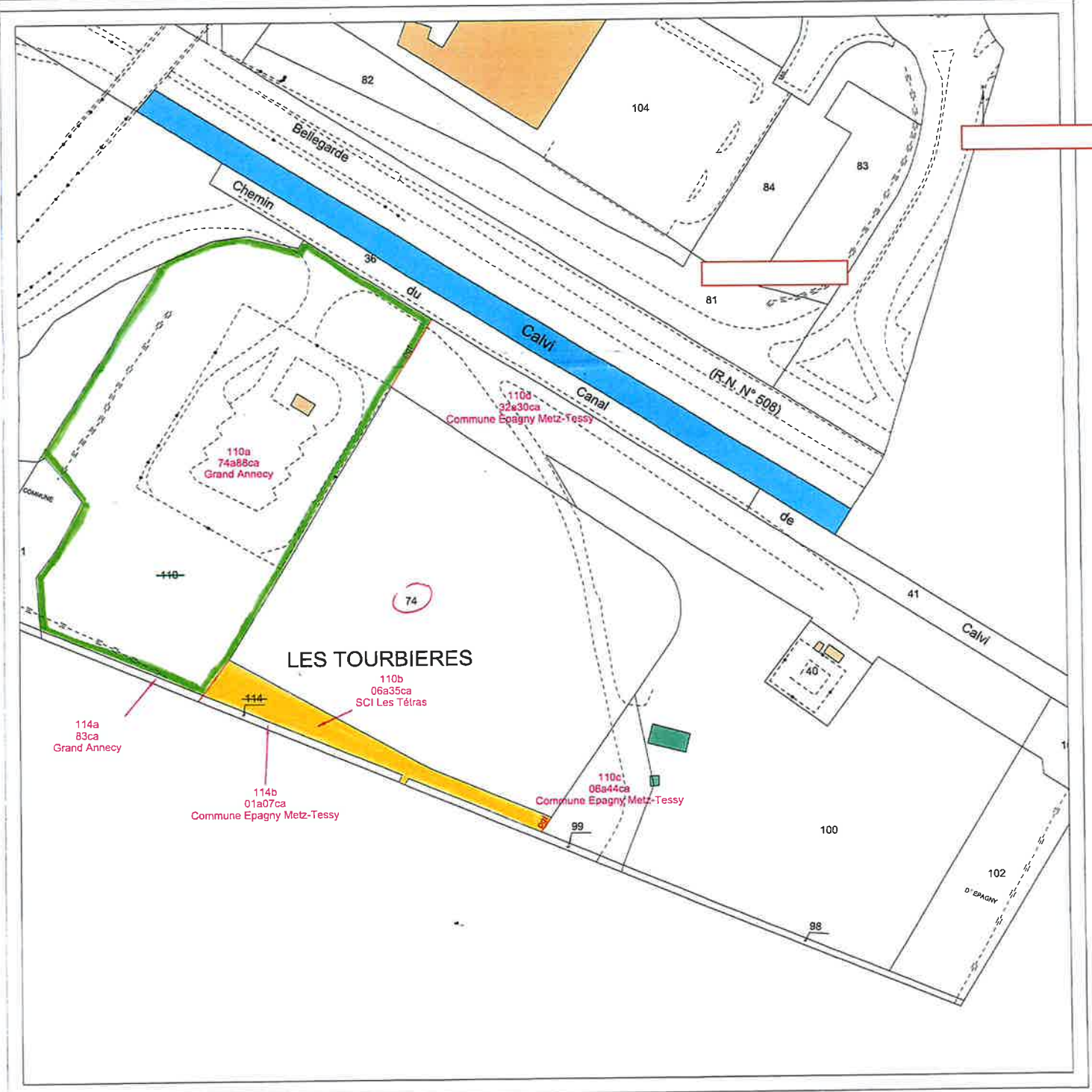
Annexe 1 à la délibération approuvative du Conseil Municipal n° 2023/73 en date du 19 septembre 2023

Cachet du rédacteur du document :



Document dressé par
Florence TRIBOUT.....
à ANNECY.....
Date 09/06/2023.....
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).



4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation

Commune d'Epagny-Metz-Tessy -

secteur des Tourbières et des Palluds -> secteur à vocation d'industries lourdes et de recyclage

site de l'ancienne décharge réhabilitée par le SILA et qui supporte l'actuelle déchetterie intercommunale.

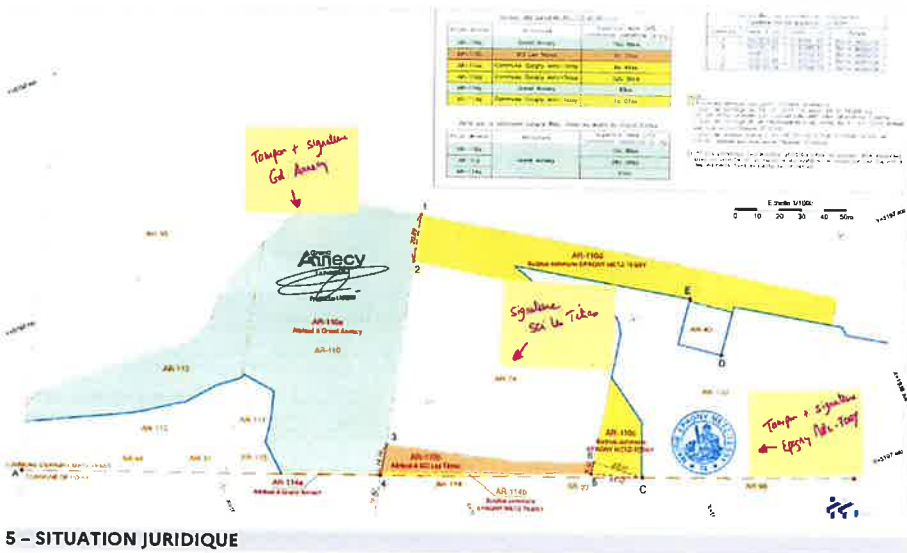
Références cadastrales

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

112 AR 110 de 11 997 m²

Descriptif

L'emprise cédée serait de 635 m² à prendre sur la parcelle 112 AR 110 : terrain supportant la déchetterie



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Parcelle AR 110 : zone Ux4 'secteur lié aux activités de recyclage' + 846 m² en zone Ns 'secteur naturel sensible'

Emplacement réservé n° 19 'passage pour entretien du Nant de Gillon et préservation d'une zone d'humide' +secteur soumis à risques induits par la canalisation de transport d'hydrocarbures liquide et par la canalisation de gaz

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par la comparaison directe

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché sur les mutations de terrains à vocation d'activités de recyclage, déchetterie... dans un secteur proche d'Epagny - Sources internes à la DGFIP

Acte	Date	Commune	parcelle	Surface	Prix HT	Prix/m ² HT	Précisions
7404P01 2019P17814	20/09/19	EPAGNY METZ-TESSY	AR 78 - 101 ...	-	-	18 €	échanges de terrains en zone UX4, entre la commune, les industries BAIKOWSKI et PSB
7404P01 2019P16940	20/09/19	EPAGNY METZ-TESSY	AR 78	4503	81 054 €	18 €	vente entre les industries BAIKOWSKI et PSB
7404P01 2021P18060	29/07/21	LA BALME DE SILLINGY	B 330	7817	139 205 €	18 €	projet de déchetterie CCFU
7404P01 2020P19306	27/10/20	LA BALME DE SILLINGY	B 161...	582	11 640 €	20 €	
7404P01 2018P04017	13/02/18	LA BALME DE SILLINGY	B 2322...	3117	62 340 €	20 €	
7404P01 2022P02793	01/02/22	LA BALME DE SILLINGY	B 2322...	3117	64 238 €	21 €	
7404P01 2018P01984	14/12/17	LA BALME DE SILLINGY	B 2954...	2132	53 300 €	25 €	cession commune Marais Noirs Est - ancienne déchetterie 1AUXI
7404P01 2022P01324	28/12/21	POISY	AZ 118 ...	8489	212 225 €	25 €	
7404P01 2020P17137	15/10/21	POISY	AZ 122...	6173	154 325 €	25 €	

prix minimal	18 €
prix moyen	21 €
prix maximum	25 €

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché fait ressortir un prix moyen de 21 € le m².

On note 2 termes de comparaison, sur Poisy mais très proche du bien à estimer et correspondant également à l'ancienne déchetterie réhabilitée, cédés par la commune au prix de 25 € le m².

Avis précédents dans le projet de pôle d'économie circulaire :
2023-74112-00766 ; 2023-74112-17572 ; 2023-74112-27576

Le service retient la valeur unitaire de 25 € le m²

Soit 635 m² x 25 € = 15 875 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 estimée à 15 875 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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 la Directrice départementale des Finances publiques
L'inspectrice des Finances publiques

Nadine HARMON



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.