



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil municipal :
le 08/12/2023

Publication :
le 20/12/2023

Délibération n° D-2023-496

Déclassement du domaine public - Emprise rue Dumont
d'Urville - Cession / acquisition de terrains avec la
Communauté d'Agglomération du Niortais

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE

Excusés :

Monsieur Guillaume JUIN, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Déclassement du domaine public - Emprise rue Dumont d'Urville - Cession / acquisition de terrains avec la Communauté d'Agglomération du Niortais

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre du projet de cession de la rue Dumont d'Urville à la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) afin de la rétrocéder ensuite à l'opérateur SOGEPROM chargé de la réalisation d'un projet d'habitat dans le secteur Niort-Ribray, le Conseil municipal a décidé, par délibération en date du 2 octobre 2023, la mise à l'enquête publique de ce bien en vue de son déclassement du domaine public routier.

L'emprise de cette voie (1 119 m²) n'est plus affectée, depuis plusieurs années, à la circulation publique dans la mesure où elle est clôturée et inaccessible.

Conformément aux dispositions du Code de la Voirie Routière, une enquête publique a été mise en œuvre par arrêté de Monsieur le Maire du 12 octobre 2023 et s'est déroulée en mairie du 2 au 20 novembre 2023 inclus.

Dans son rapport du 28 novembre 2023, Monsieur Bernard ALEXANDRE, commissaire-enquêteur, a considéré que :

- depuis plusieurs années, l'emprise concernée est close sur son pourtour par un grillage de deux mètres de haut. La rue Dumont d'Urville n'est plus ouverte à la circulation publique. La désaffectation matérielle de cette voie est donc actée ;
- ladite rue ne dessert aucun propriétaire riverain privé. Aucune plainte relative à son annexion et pour entrave à la libre circulation n'a été déposée à la mairie de Niort depuis la condamnation de cette voie publique.

Le commissaire-enquêteur a ainsi émis un AVIS FAVORABLE au projet de déclassement de la voie communale dénommée « Jean Dumont d'Urville », aucune observation du public n'ayant été recueillie.

Compte tenu de ces conclusions, il est proposé, après déclassement du domaine public routier, la cession de la rue Dumont d'Urville au profit de Communauté d'Agglomération du Niortais, moyennant l'euro symbolique, conformément à l'avis du Domaine du 1er août 2023.

De plus, dans le cadre de l'aménagement de voirie à réaliser dans le même secteur (élargissement de la rue Jean Chardin), la Communauté d'Agglomération du Niortais a proposé de céder à la Ville de Niort, à l'euro symbolique, les portions de parcelles suivantes :

- terrains cadastrés section BH n°519p (82ca), 498p (39ca), 497p (33ca) 496p (31ca), 472p (19ca) et 473p (18ca).

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- constater la désaffectation à l'usage du public de la voie Dumont d'Urville ;
- prononcer le déclassement du domaine public routier de ladite emprise ;

- approuver la cession de la voie Dumont d'Urville au profit de la Communauté d'Agglomération du Niortais, moyennant l'euro symbolique ;

- décider l'acquisition des parcelles de la Communauté d'Agglomération du Niortais cadastrées section BH n° 519p (82ca), 498p (39ca), 497p (33ca), 496p (31ca), 472p (19ca) et 473p (18ca), moyennant l'euro symbolique et le classement de ce foncier dans le domaine public routier après transfert de propriété et réalisation des travaux d'élargissement de la rue Jean Chardin ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout acte en vue de la réalisation de cette opération.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	4

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lydia ZANATTA

Jérôme BALOGÉ

Commune : 079191
Niort

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

Section : BH
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/01/2003

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

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

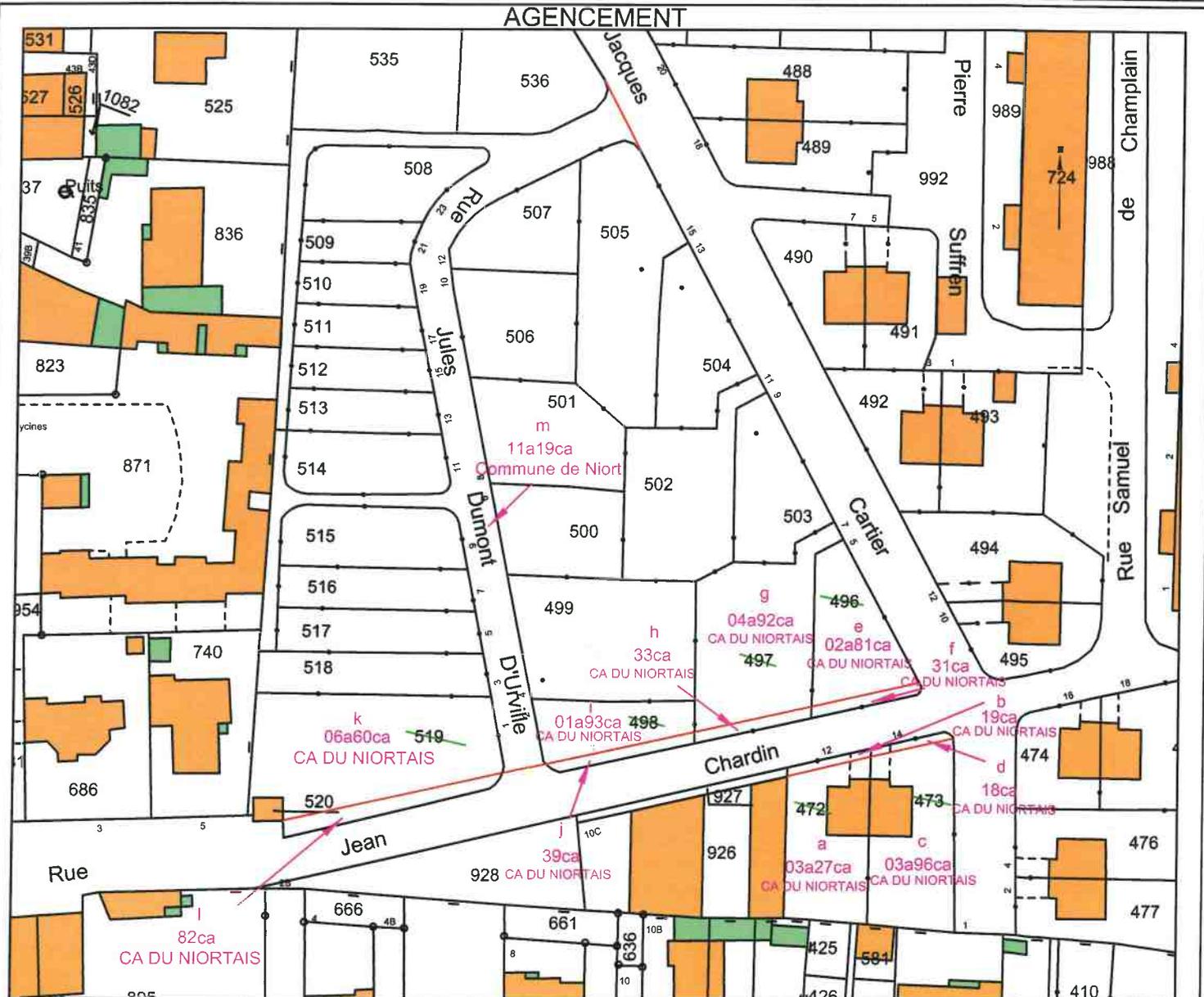
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 12/09/2023... par M THERRY.Damien.....géomètre à NIORT.(079)....
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A.NIORT....., le 12/09/2023.....



Document dressé par
THERRY.Damien.....
à NIORT.....
Date 12/09/2023.....
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 reboute du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriante).

230546



Communauté d'Agglomération du Niortais,
représentée par (Nom et qualité) :

Commune de Niort,
représentée par (Nom et qualité) :





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/08/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11, rue Riffault – CS 70549

- 86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

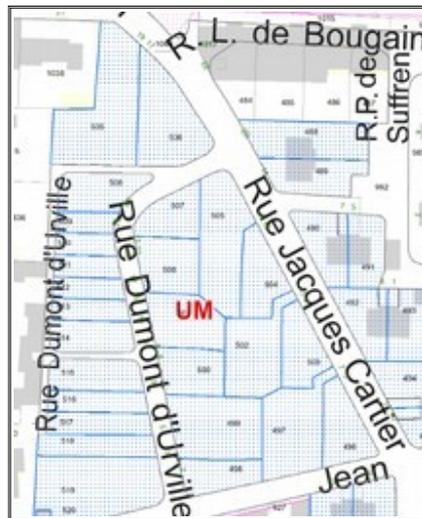
Ville de Niort

Réf DS:13461651

Réf OSE : 2023-79191-57216

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Voirie à déclasser

Adresse du bien : Rue Jules Dumont d'Urville, 79 000 Niort

Valeur : 1€, (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

de consultation :	21/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de l'opération d'habitat Niort-Ribray, et de la cession de l'ensemble des TAB de la zone, la voirie en cul de sac à l'arrière de certains TAB est à intégrer au TAB.

Pour cela cette voirie est à déclasser du domaine public.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Niort se situe à 50 minutes en voiture de la Rochelle (64 km) et de la côte atlantique. La ville se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 (Paris-Bordeaux) et l'A83 (Nantes Bordeaux), à 50 minutes de Poitiers (76 km), 1h30 de Nantes (144 km), 1h50 de Bordeaux (185 km), 3h45 de Paris (409 km). Le TGV Atlantique place Niort à moins de 2h de Paris. Les aéroports de Poitiers et La Rochelle proposent des vols directs vers des villes françaises ou européennes. Avec plus de 59 000 habitants, Niort est la ville-centre d'une communauté d'agglomération d'environ 121 000 habitants (40 communes). Son aire urbaine s'étend sur 74 communes. La ville concentre plus de 60 % des emplois de l'aire urbaine et polarise la majorité des déplacements domicile-travail. La présence sur son territoire des sièges nationaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL Assurances en a fait la capitale française des mutuelles d'assurance, la 4^e place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	Non cadastrée	Rue Jules Dumont d'Urville, Niort	1112m ²	Ancienne voirie en bordure de parcelle constructible

4.3. Descriptif

Ancienne voirie dont une partie est en impasse formant limite entre des constructions et des TAB inscrit dans le projet, actuellement espace totalement clôturé pour la sécurisation du chantier.

Parcelle non cadastrée pour l'instant de superficie 1112m², tout en longueur.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Niort

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UM du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 14/12/2020.

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

Méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Recherche de terme de comparaison en usage de voirie ou espace commun à intégrer au sein de parcelle de TAB sur Niort sur la période de 2021 à 2023, sur un périmètre de 3km autour du bien à évaluer par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

Biens non bâtis : ... - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	20/07/2021	Rue Max Linder, Niort	BE 74 à 96 et BH472 jusqu'à 516	UM	19680m ²	1€	0€/m ²	Ensemble de TAB pour projet de réaménagement, proche du bien à estimer
2	28/07/2022	Le Dixieme, Niort	AE871/870	AUM	2678m ²	1€	0€/m ²	Ensemble de voirie, espace commun
3	09/03/2023	Rue Henri Fabre, Niort	AW554/553/552/773	UM	45m ²	1€	0€/m ²	Aménagement de trottoirs, accessoire à la voirie. rétrocession
4	13/07/2022	Rue Marguerite Yourcenar, Niort	IY112/123	UM	1524m ²	500€	0,33€/m ²	Cession à titre gratuit, voirie
5	11/01/2022	199 Quai Maurice Metayer, Niort	KV126	UM	8m ²	1€	0,13€/m ²	Très petit TAB
6	20/03/2023	10 all de Fleuriau, Niort	BM736	UM	130m ²	1€	0€/m ²	Très longue et fine bande de TAB

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

En nature de voirie, les transferts s'effectuent à l'euro symbolique puisque considérée comme du transfert de charge. Au cas présent, la voirie une fois déclassée sera intégrée pour partie aux parcelles de TAB. L'aménageur futur acquéreur de l'ensemble ayant possibilité de garder tout ou partie de la voirie ou de déplacer les accès, et en l'absence d'information sur le projet d'aménagement des parcelles, le transfert de voirie est considéré comme un transfert de charge.

A partir de la sélection des termes de comparaison ci-dessus, il ressort une valorisation des parcelles en nature de voirie à l'euro symbolique.

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 1 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus haut 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 céder à un prix plus bas.

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 et par délégation,

Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques



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.