

Délibération n° 103/2022 du 27/09/2022

Département
de Meurthe-et-Moselle
Arrondissement
NANCY
Canton
JARVILLE-
LA-MALGRANGE

COMMUNE DE FLEVILLE-DEVANT-NANCY
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 27 SEPTEMBRE 2022

Nombre
de Conseillers
en exercice : 19
de Présents : 15
de Votants : 19

L'An deux mille vingt-deux, le vingt-sept septembre, le Conseil Municipal de la Commune de Fléville-devant-Nancy, étant réuni en lieu ordinaire de ses séances, salle du conseil municipal, après convocation légale de M. Alain BOULANGER, Maire.

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la Mairie le 04 octobre 2022 et que la convocation du Conseil avait été faite le 23 septembre 2022.

Etaient présents : M. BOULANGER, M. WEIDMANN, Mme PECORARI, M. HANS, Mme HANSSLER, M. ALT, Mme CHALON, Mme JAMBOIS, Mme HAREL, Mme MARGUELON, Mme COLLIN, Mme CORVELLEC, Mme KLEIN, Mme GRANDGIRARD, M. CANISARES, M. LASSER, M. RENEUX, M. RUMINSKI, M. MAILLARD

Pouvoirs écrits : Mme JAMBOIS à Mme PECORARI, M. RENEUX à M. RUMINSKI, Mme CHALON à M. BOULANGER, M. LASSER à M. CANISARES

Conformément à l'article L 2121-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal a désigné, à l'unanimité parmi ses membres, M. HANS pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

ALIENATION D'UNE PARTIE DU CHEMIN COMMUNAL DE LA FEVIERE ET PRESCRIPTION D'UNE ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur Christophe WEIDMANN indique que M. et Mme Jean-Marie TYRODE, a sollicité l'acquisition d'une partie du chemin communal de la Févière d'environ 150 m2, situé en zone UB du PLU, pour agrandir sa propriété et lui donner un tracé droit et plus cohérent.

La ville a accueilli favorablement cette demande ; dès lors que cette extrémité du chemin n'est pas utilisée.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2241-1 ;

Vu le Code de la voirie routière et notamment ses articles R. 141-4 et R 141-10 définissant les modalités de l'enquête ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 161-1, L161-10 et suivants ;

Vu la volonté de la municipalité de céder à titre onéreux la partie du chemin communal de la Févière environ 150m2 situé derrière la propriété de M. et Mme Tyrode.

Vu que les chemins communaux appartiennent au domaine privé de la commune ;

Considérant que pour être aliénés, les chemins communaux doivent faire l'objet d'un constat de désaffectation à l'usage du public ;

Vu la nécessité d'organiser une enquête publique visant à démontrer que ledit chemin a bien perdu son affectation et de permettre son aliénation ;

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

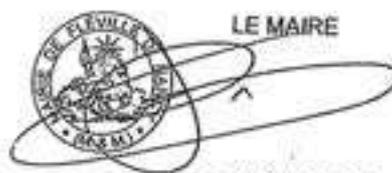
Autorise Monsieur le Maire à lancer la procédure de consultation publique en vue de l'aliénation et de la désaffectation dudit chemin et à signer toutes pièces afférentes à ce dossier,

Inscrit au budget les recettes afférentes à ce projet d'aliénation ainsi que, notamment, les indemnités versées au commissaire enquêteur ainsi que les frais de publication de l'enquête.

Un arrêté sera pris en vue de désigner un commissaire enquêteur. L'arrêté précisera l'objet de la requête, la date à laquelle celle-ci sera accessible, ainsi que les heures et le lieu où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations. La durée de l'enquête sera fixée à 15 jours. L'arrêté sera publié par voie d'affichage et éventuellement par tout ou autre procédé, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'arrêté doit également être affiché aux extrémités du chemin faisant l'objet du projet d'aliénation.

Les observations du public seront enregistrées dans un registre d'enquête ouvert à cet effet. A la fin de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Ce dernier le transmettra au maire dans un délai d'un mois avec le dossier, accompagné de ses conclusions.

Fait et délibéré les jour, an et mois susdits,
Pour extrait conforme

LE MAIRE

Alain BOULANGER

ANNEXE 2

ARRETE n°103/2022
PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION
D'UNE ENQUETE PUBLIQUE

**ARRETE PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION
D'UNE ENQUETE PUBLIQUE
en vue de l'aliénation d'une partie du chemin communal de la Févière**

Monsieur le Maire,

Vu les articles L.161-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

Vu les articles R. 161.25 à R 161-27 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

Vu les articles R. 13-6, R.134-7, R 134-17 et R. 134-24 du code des relations entre le public et l'administration ;

Vu le décret n°2015-955 du 31 juillet 2015 relatif à l'enquête publique préalable à l'aliénation des chemins ruraux ;

Vu la décision en date du 23 novembre 2021 portant établissement de la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2022 publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de Meurthe-et-Moselle ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2022,

Vu le dossier d'enquête publique mis à disposition du public

Considérant la demande d'un riverain d'acquérir une partie du chemin communal de la Févière et qu'il y a lieu de mettre en œuvre la procédure de l'article L.161-10 du Code Rural, qui autorise la vente d'un chemin rural lorsqu'il cesse d'être affecté à l'usage du public

ARRETE

ARTICLE 1 : objet de l'enquête publique

Le projet d'aliénation d'une partie du chemin communal de la Févière, à l'arrière de la parcelle AB 331, est soumis à une enquête publique destinée à recueillir les observations de la population. Cette enquête se déroulera pendant une durée de 15 jours consécutifs du vendredi 9 décembre 2022 au vendredi 23 décembre 2022 *inclus*.

ARTICLE 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Mme Suzanne GERARD, assistante de direction retraitée, est désignée par Monsieur le maire et se tiendra à la disposition du public à la mairie, salle du conseil municipal, lors de deux permanences :

Vendredi 16 décembre de 14h00 à 17h00

Vendredi 23 décembre de 14h00 à 17h00

ARTICLE 3 : Composition du dossier d'enquête (Article R.161-26) :

Le dossier d'enquête publique est constitué des éléments suivants :

- Le projet d'aliénation,
- Une notice explicative,
- Un plan de situation et cadastraux, et
- Le cas échéant une appréciation sommaire des dépenses.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ouvert, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice, seront tenus à disposition du public à la mairie de Fléville-devant-Nancy aux horaires habituels du secrétariat (du lundi, mercredi et vendredi : 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h00 - Mardi et Jeudi de 8h30 à 12h00 et de 15h à 17h00) pendant toute la durée de l'enquête.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

054-215401977-20221110-103-2022-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 21/11/2022

CD

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions, contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet.

Celles-ci pourront par ailleurs être communiquées oralement ou par écrit à la commissaire, à l'occasion de ses permanences, dont les dates et horaires sont précisés à l'article 2 du présent arrêté.

Elles pourront également être adressées au plus tard le 23 décembre à 17h00, à la commissaire enquêtrice à la mairie où toute correspondance doit être envoyée à l'adresse suivante :

A l'attention de Madame la commissaire enquêtrice,
Aliénation d'une partie du sentier communal de la Févière
Mairie de Fléville
18, rue du Château
54710 FLEVILLE-DEVANT-NANCY
Ou par courriel : urbanisme@fleville.fr

ARTICLE 4 : Publicité de l'enquête

Un avis au public reprenant les indications du présent arrêté et faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les journaux suivants :

- L'EST REPUBLICAIN
- LES TABLETTES LORRAINES

Cet avis sera, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, affiché à la mairie ainsi qu'aux extrémités du chemin concerné.

L'avis sera également, dans le même délai et pendant toute l'enquête, publié sur le site internet de la commune : www.fleville.fr

ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête, le vendredi 23 décembre à 17h00, le registre d'enquête sera clos par la commissaire enquêtrice, laquelle disposera alors d'un délai d'un mois pour transmettre au maire le rapport d'enquête et ses conclusions. Ces documents seront laissés à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Après remise du rapport et des conclusions, le Conseil Municipal délibérera. Cette délibération sera ensuite transmise à Monsieur le préfet de Meurthe & Moselle dans un délai de deux mois à compter de sa transmission et de son affichage.

Article 6 : Mesures sanitaires

En raison des conditions sanitaires, les personnes se présentant en mairie devront respecter les gestes barrières en vigueur.

Article 7 : Recours

Le maire certifie le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de Nancy dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé recours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Ampliation du présent arrêté sera envoyée à Monsieur le préfet de Meurthe & Moselle et à Madame la Commissaire enquêtrice

Fait à Fléville-devant-Nancy, le 10 novembre 2022

Le Maire,
Alain BOULANGER



DECLARATION SUR L'HONNEUR

Département de Meurthe & Moselle
Commune de Fléville Devant Nancy
Réf. Délibération CM N°2022/78 du 27.09.2022

Enquête publique : *Aliénation d'une partie du chemin communal de la Févière.*

Je soussignée, Suzanne GERARD, assistante de direction retraitée, inscrite sur la liste d'aptitude départementale des commissaires enquêteurs de Meurthe & Moselle, désignée pour mener l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel.

Fait à Méréville le 06/02/2023
Pour servir et valoir ce que de droit.
Suzanne GERARD

Suzanne GERARD

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Références : Arrêté municipal N° 103/2022 du 10 Novembre 2022.

Objet de l'enquête publique : projet d'alléation d'une partie du chemin communal de la Févière, à l'arrière de la parcelle AB 331.

Période de l'enquête publique : du Vendredi 9 au Vendredi 23 Décembre 2022.

1. OBSERVATIONS INSCRITES AU REGISTRE MIS A DISPOSITION DU PUBLIC A LA MAIRIE DE FLEVILLE DEVANT NANCY

1.1. LORS DE LA PERMANENCE DU VENDREDI 16/12/2022 DE 14 A 17H

1) M. Roger ANTONJUKO

Je ne suis pas d'accord que les élus Municipaux abandonnent tout et se placent à tenter les demandes et démarches de ces nombreuses habitant(e)s qui vivent à l'arrière de la ville -
Les élus Municipaux ne devraient même pas eux même le territoire de Fleville

avec des parcelles non mesurées et parties vicieuses dans les elevations -

droits de servitude et jessuels les représentants de l'état français de batonniers des campagnes après leur système qu'il y ait de catastrophe naturelle -

Promesse tenue du Sénat et Assemblée Nationale, c'est le patrimoine et l'histoire qui font prospérer
le territoire (le huy de Fleville) à transporter à chaque fois jusqu'à la mort de l'habitant -
Solidarité, égalité, fraternité en ce domaine -



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Références : Arrêté municipal N° 103/2022 du 10 Novembre 2022.

Objet de l'enquête publique : projet d'aliénation d'une partie du chemin communal de la Févière, à l'arrière de la parcelle AB 331.

Période de l'enquête publique : du Vendredi 9 au Vendredi 23 Décembre 2022.

1. OBSERVATIONS INSCRITES AU REGISTRE MIS A DISPOSITION DU PUBLIC A LA MAIRIE DE FLEVILLE DEVANT NANCY

1.1. LORS DE LA PERMANENCE DU VENDREDI 16/12/2022 DE 14 A 17H

1) M. Roger ANTONJUKO

Je ne puis pas d'accord que les élus
municipaux chamboulent tout et se placent
à l'écoute des demandes et démarches de ces
nombreux habitants qui aspirent à un
cadastre de la ville -
Les élus municipaux ne connaissent même
pas eux même le territoire de Fleville

Que les parcelles ne soient abeuvées et pentes
mieux dans les données -

Arrière des données précises les représentants
de l'état français de bétonner les
campagnes après les systèmes qu'il y ait
de catastrophe naturelle -

Pour le moins du droit et l'Assemblée
Nationale, c'est le patrimoine et l'histoire
qui font passer -

Et pourquoi (le budget de Fleville) à emprunter
à chaux jusqu'à la mort le cadastre -
liberté, égalité, fraternité en en somme
vous ?



2) M. Jean Claude COLLIGNE (transmis par M. ANTOJUKO, observations déposées dans sa boîte aux lettres)

Déposé dans la Boîte aux lettres de M. Antojuko

Mesdames, messieurs,

La mairie veut prendre le chemin à son nom, alors que depuis 1947/48, elle n'a jamais entretenu ce bout de chemin de 4 mètres de large. Ce sont toujours les voisins qui l'ont défriché (M. Gigout, M. Joublin, M. Louis et Mme Ducret).

La commune se l'accapare pour le revendre à M. Tyrode (n°7 de la rue du Berger), voisin du dessus.

Ce monsieur a défriché une partie du chemin qui le dérangeait pour l'avoir à moindre prix, alors qu'il n'a peut-être même pas fait de demande en mairie.

Il a passé un accord avec le promoteur et le maire pour lui laisser en toute liberté.

Jean-Claude, Colligne
Colligne

3) Mme Janine GOLEC

Ce chemin communal mérite d'être consacré
par la commune. Il est, nécessaire pour la
jeune et la flore qui l'occupent actuellement.
Cet espace vert doit être consacré et protégé.

Mme Janine GOLEC

4) Mme Martine CREUSAT

Une enquête publique est-elle gratuite ?
Parfois, l'enquête publique pour un même projet
de l'enquête inappropriée (vacances scolaires
et fêtes de fin d'année).
La population a d'autres préoccupations en ces
moments difficiles.
Le projet est-il urgent ?
Il y aura des investissements de cette parcelle et d'autres
à l'avenir achetés dans le labissement pour
avoir les moyens et l'envie d'agrandir sa parcelle
de la faiblesse ?

M. Creusat

5) M et Mme Dominique BOULANGER

A l'attention de Madame la Commissaire Enquêteuse
(document remis à la permanence du 16/12/2022)

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte par
arrêté municipal n° 103/2022, nous vous faisons
part de notre OPPOSITION à la désaffectation
d'une partie du chemin communal de la
FÈVÈRE dans le cadre du projet de son aliénation
pour un ensemble de motifs qui sont détaillés
dans une note qui ^{vous} sera remise au plus tard
le 23/12/2022 à 17h00.

Toutefois, nous tenons, d'ores et déjà, en premier
lieu à souligner que la décision du Conseil
Municipal (délibération du 22/09/2022) est motivée
par un unique motif = répondre à la demande
d'acquisition d'un terrain -

De toute évidence, la Commune n'a pas examiné
l'intérêt général, n'a pas mesuré les enjeux de
ce quartier en pleine mutation, n'a pas mené
de réflexions sur le devenir du secteur
concerné et au delà, notamment en termes de
mobilités et de fonctionnement -

 Brigitte et Dominique BOULANGER

1.2. EN DEHORS DES PERMANENCES : LUNDI 19 DECEMBRE 2022

6) M. Dominique PELLISSIER

Le 19/12/2022

M. Dominique Pellissier 18, rue des prairies

L'intégralité de mes observations est transcrite dans une
soumission que je remettrais, par mes propres moyens, à Mme
la Conseillère. Signature le vendredi 19/12.

Dans l'immédiat, ma principale observation porte sur
le fait suivant : la commune, en faisant un seul
projet unique, M. de M. T., a commis un détournement de
puissance, de faire par le Conseil d'État comme une
illégalité consistant, pour une autorité administrative,
à mettre en œuvre l'un de ses pouvoirs dans un but
autre que celui pour lequel ce lui a été confié.

Suivant Maurice Hauriou (Revue de Droit administratif,
1904, p. 112), la commune doit savoir dans
tous les cas d'être soustraite à la situation de détournement
de puissance de l'intérêt général et le but de service.

En l'espèce, la commune formule une proposition visant
pour lui rendre une partie du chemin communal afin de
satisfaire un intérêt privé. L'intérêt général est donc absent.
De plus, le but du service en l'espèce : un chemin
communal affecté à tous les habitants, est également
absent.

C'est pourquoi, le projet - ainsi également
par d'autres de fronts (cf. annexes) ne peut qu'être
rejeté par le Conseil Municipal, ce faisant objet
d'une requête en annulation pour excès de pouvoir, devant
le Tribunal Administratif.

Fait à Thiilly, le 19/12/2022

D. Pellissier

1.3. LORS DE MA DEUXIEME PERMANENCE DU VENDREDI 23 DECEMBRE 2022

7) M. Jean Marie THYRODE

23 25 décembre 2022

Depuis mon arrivée en 2007 le chemin objet de cette expertise a été défriché et entretenu par mes soins en accord tacite avec la commune.

Ce chemin constitué en partie d'une haie est une ressource de biodiversité (oiseaux, renard, chevreuil etc) que nous avons entretenue avec soin.

Je demande d'acquiescer à pour objet

- de protéger la haie existante
- de protéger la diversité
- de conserver une haie naturelle qui permette le dép d'un habitat sans gêne particulière pour moi
- de conserver une fruição chemin de Félicité, rue de porger devant ma maison.
- et m'assurer que les constructions de nouvelles habitations à venir ne soient pas juste au dessus de ma propriété et de ma terrasse
- en cas de son acquisition de ce chemin je considère que ma propriété sera fortement valorisée

Steville le 27 décembre 2022

Jean Marie Thyrode

❖ M. Roger ANTOJUKO (en complément des observations déposées en 1, lors de la permanence du 16/12/2022)

La publication de l'enquête publique sur les
désaffectations et l'aliénation du chemin
communal (dernière le n° 7, rue du
Beyer) n'a pas été faite correctement -

1) Normalement l'affichage de l'enquête publique
à l'entrée du chemin n° 1 à la sortie du
chemin, il y a juste un panneau à la
sortie ?

2) Publication dans le journal du 21/11/22
erreur de frappe (publier communal à la
place de chemin communal dans le titre)

3) sur le site internet de la mairie, aucune
indication pour cette partie du chemin -

Le texte de la note budgétaire n'a pas été prise en
compte (article 606 code pénal) -

Les procédures n'ont pas été respectées
correctement -

Trouvez l'erreur - contactez ou pas.

Merci à vous.



8) M. Jean DUCRET

Le chemin est aux habitants de Fleville
il doit rester

M. Jean DUCRET



❖ M. BOULANGER & Mme Dominique BOULANGER

En complément des observations déposées le 16/12/2022 (5)

La municipalité ne fait pas la preuve d'un dés-intérêt durable du chemin. Il peut être utile à l'avenir.

La vente constituerait une rupture et empêcherait un projet de liaison utile et d'intérêt général.

A signaler : la délibération ^(27/05/22) précise que la partie du chemin concerné est octroyé en zone UB du PLU et l'avis des Domanes mentionne de fait l'actuel Zone IAU (à destination à court à moyen terme) -

Nous déposons ce jour un dossier d'int de 5 pages -

2 COURRIERS REMIS AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. LETTRE - MEMOIRE DE 2 PAGES DE M. PELLISSIER JOINTE EN ANNEXE 1 ET REMISE LORS DE LA PERMANENCE DU 23/12/2022 EN COMPLEMENT DE L'OBSERVATION 6

Synthèse de la lettre mémoire jointe en annexe 1 :

- Opposition à ce projet pour les motifs ci-après :

1. Son but est étranger à l'intérêt général et relève d'un détournement de pouvoir susceptible d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif.
2. Non-respect par le Conseil Municipal de l'article L 161-10 du Code rural (notamment alinéas 2 et 3 - version en vigueur depuis décembre 1992 repris dans la lettre), il n'y a pas qu'un riverain concerné mais deux, mais aussi le propriétaire de la parcelle du futur lotissement n°8.
3. Sur le plan du contenu urbanistique du projet et de la désaffection du public, supposée, mais pas démontrée par la commune, la partie du chemin est partiellement boisée et un aménagement doux, interdit aux voitures est possible pour le relier à la rue du Berger.
4. Sur le plan écologique : en cas de vente de ce chemin, les acquéreurs pourront utiliser les extensions de terrain pour y faire des travaux personnels tels que piscine, garage, boxes à voitures... n'ayant plus aucun rapport avec le patrimoine naturel commun.
5. Surpris que cette partie du chemin soit prématurément arpentée par un géomètre-expert foncier sous le n° de parcelle 473 comme si elle était déjà en vent au profit exclusif des demandeurs.

Questions :

Qui a pris la décision ? Qui a payé le géomètre expert ? quel est le coût ?

6. La notice explicative (pièce n° 3 du dossier d'enquête) est viciée par un abus de langage entre partie du chemin communal de la Févière et plus loin « ledit chemin »

puis avis du domaine sur la valeur vénale du chemin... A noter qu'il n'ya pas eu d'affichage à l'extrémité de départ du chemin.

2.2. M. ET MME BOULANGER DOMINIQUE ET M. AMOURY BOULANGER (EN
COMPLEMENT des observations déposées précédemment (9))
(Lettre remise à la permanence du 23/12/2022 - de 5 pages non numérotées- en annexe)

Confirmation de leur opposition à la désaffectation de ce sentier en développant point par point les motifs de cette décision, résumés ci-après :

- Pour son caractère historique : ce sentier s'inscrit dans un réseau ancien et historique et dans un maillage au sein du village (5 copie de la carte d'état major page 1). La partie du chemin concernée correspond très certainement à un vestige d'un tracé ancien et formant l'articulation entre le Chemin de la Févière et un cheminement vers l'actuelle rue Léon Ducret. Il est donc un témoignage du passé rural de la commune et il est important de le maintenir
- Ce chemin est aujourd'hui en veille, en attente : il est envahi de végétation et partiellement boisé, délaissé par la Municipalité. Il est devenu un abri et réservoir de biodiversité à prendre en compte.
- Pour quel usage le riverain envisage-t-il l'achat ? Pour une extension bâtie ? la question se pose en termes de zonage (UB comme l'indique la délibération ou 1AU le précise l'avis des domaines) ? une clarification doit être apportée notamment en termes d'incidence financière.
- Sa potentialité : le chemin est une opportunité car il peut constituer un véritable atout dans les mois à venir avec le futur lotissement de la Noue et la proximité d'une grande emprise foncière en zone UE. La vente à des riverains privés empêcherait tout projet ultérieur d'intérêt général.
- Sur le plan réglementaire : la conservation s'impose conformément aux documents d'urbanisme en vigueur. Une prescription garantissant le maintien des sentiers est inscrite au PLU, applicable à la zone UB concernée (voir article UB3 – Accès et voiries - point 3.3.).
- Par rapport au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
Les orientations prises en compte lors de l'élaboration du PLU sont :
 - La préservation des atouts patrimoniaux et naturels du territoire,
 - Le renforcement de l'attractivité basée sur le tourisme culturel et fluvial et les activités de lois,
 - La préservation d'une identité et un cadre de vie de qualité.

Page 26 : il est stipulé qu'il est nécessaire de renforcer les sentiers nature... L'objectif étant de finaliser le réseau des déplacements « doux en s'appuyant sur la logique des quartiers/hameaux...

- Par rapport au PLU de Mars 2013 qui décline ces mêmes objectifs dans les réponses au diagnostic comme dans les réponses réglementaires et notamment :
 - o Dans la justification de la partie d'aménagement et d'urbanisme :
 - Point 3.b page 87, point 3c. page 88 et point 3.d page 89
 - o Dans les incidences du PLU sur l'environnement :
 - Point 2 pages 120-120

- Sur le caractère incomplet et imprécis du dossier de consultation mis à disposition du public (plans obsolètes suite à un permis de construire défavorable) :
 - o Y a-t-il un projet d'aliénation de l'ensemble du sentier ?
 - o Concernant les parcelles du projet : pas d'information de la commune sur la vente d'une partie de ces parcelles. Y a-t-il un compromis de vente ? information insuffisante
 - o Projet mis en ligne le 13/06/22 et encore visible par URBAVENIR effaçant le sentier et intégrant déjà la désaffectation
 - o Pas d'information sur le devenir du sentier sur sa partie sud rejoignant la ruelle du Haut du Village.

Conclusion : avis d'opposition au présent projet de désaffectation et alerte sur la méthode employée qui laisse craindre que l'intérêt privé prime sur l'intérêt collectif. La décision par délibération du Conseil Municipal du 15 Juillet 2021 interpelle sur la méthode et le processus adoptés. Réglementairement tout autre riverain doit être consulté et doit pouvoir bénéficier des mêmes droits en cas de désaffectation.

- o un terrain non constructible à 29.10 €/m², bien inférieur au prix du marché.
 - Sur la publicité annoncée : sur le site non parue suite à des problèmes informatiques,
 - Un tract diffamatoire a été distribué dans les boîtes aux lettres de certains concitoyens : ... « Venez nombreux car la mairie envisage -illégalement- de condamner ce chemin en cédant à un propriétaire riverain une partie du chemin rural qui deviendra ainsi une impasse au lieu d'être relié à la rue du Berger ».
1. Est-il possible à présent d'interdire M. THYRODE de construire sur cette partie en précisant qu'il doit laisser le chemin en l'état car cela n'a jamais été évoqué ? sinon autre proposition : bande piétonne avec disparition de la haie existante (plutôt en discussion en CM) ...
 2. Est-ce que M. THYRODE avait le droit de venir déposer des observations sur le registre d'enquête comme tout autre citoyen ?

3. REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS

M. le Maire demande d'attendre les réponses aux questions précitées pour la remise de mon rapport et mes conclusions dont le date butoir est pour l'instant le 21 janvier 2023. Au-delà, une prolongation me sera accordée et une information en mairie sera diffusée.

Procès-verbal des observations envoyé le 4 Janvier 2022

Pièces jointes : 2

1. Lettre mémoire de M. PELLISSIER
2. Lettre de MM. BOULANGER

Suzanne GÉRARD
Commissaire Enquêteur

(Signature manuscrite)

ANNEXE 1

Lettre mémoire de M. PELLISSIER

lettre *Reçue le 2 31/12/22*
2144

Observations de M. Dominique Pellissier, 18, rue du puits

Ce projet public vise à aliéner une partie du chemin rural dit de la Févière afin de satisfaire la demande privée de M. et Mme T., propriétaires d'une maison située au 7, rue du Berger et désireux « d'agrandir leur propriété et (de) lui donner un tracé droit et plus cohérent » (cf. Compte-rendu du Conseil municipal (CM) du 27/09/2022, p.6).

1/ Je suis opposé à ce projet car il a un but étranger à l'intérêt général.

L'utilisation par un CM de la procédure de droit public de l'aliénation d'un chemin communal, afin de satisfaire un intérêt privé, procédure reprise dans le considérant de l'arrêté municipal 103/2022 du 10/11/2022 :

« Considérant la demande d'un riverain d'acquérir une partie du chemin de la Févière... ».

relève ici manifestation d'un **détournement de pouvoir**¹ susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif. Pour cette raison, ce projet, illégal sur le plan interne, ne peut recevoir qu'un avis défavorable par Mme la Commissaire-Enquêtrice.

2/ De plus, le CM ne respecte pas l'article L 161-10 du Code rural, notamment les alinéas 2 et 3 (cf.infra) car il y a deux riverains et non pas un seul riverain, lequel est favorisé. En l'espèce : outre le demandeur, propriétaire des parcelles 331 et 335, il y a le propriétaire de la parcelle du futur lotissement, n°8.

Article L161-10 Code rural

Version en vigueur depuis le 12 décembre 1992

Création Loi 92-1283 1992-12-11 annexe JORF 12 décembre 1992

« Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal, à moins que les intéressés groupés en association

¹ Selon le Glossaire du Conseil d'Etat (<https://www.conseil-etat.fr/pages/glossaire>), à la rubrique « détournement de pouvoir » : *illégalité consistant, pour une autorité administrative, à mettre en œuvre l'un de ses pouvoirs dans un but autre que celui pour lequel il lui a été confié (en poursuivant par exemple un intérêt purement personnel, ou un but exclusivement financier)*. Et : Hauriou, Précis de droit administratif, 11ème édition, p.419 : « Le détournement de pouvoir est le fait d'une autorité administrative qui (...) use de son pouvoir pour des motifs autres que ceux en vue desquels ce pouvoir lui a été conféré, c'est-à-dire autres que la sauvegarde de l'intérêt général et le bien du service ».

syndicale conformément à l'article L. 161-11 n'aient demandé à se charger de l'entretien dans les deux mois qui suivent l'ouverture de l'enquête.

Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés.

Si, dans le délai d'un mois à dater de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales ».

3/ Sur le plan du contenu urbanistique du projet et de la désaffectation du public, supposée, mais pas démontrée par la commune, je fais remarquer à Mme la Commissaire-Enquêtrice que cette partie du chemin est partiellement boisée et qu'un aménagement doux, interdit aux voitures, est possible pour le relier à la rue du Berger. Alors que la vente à des riverains privés empêchera tout projet ultérieur d'intérêt général. Pire encore pour la commune, en cas de désaffectation de cette partie du chemin, puis vente aux riverains, ces propriétaires pourront utiliser les extensions de terrain pour y faire des travaux personnels après décapage du terrain (piscine, garage, boxes-à-bagnole, etc) n'ayant plus aucun rapport avec le patrimoine naturel commun, à un moment où la crise climatique oblige à protéger la nature et non pas à la détruire.

4/ Et, pour en finir, je suis surpris que cette partie du chemin soit prématurément arpentée par un géomètre-expert foncier, sous le n° de parcelle 473 comme si elle était déjà en vente au profit exclusif des demandeurs, M. et Mme T. Mes questions sont : qui a pris la décision ? Qui a payé le géomètre-expert ? Et quel coût ? Si ce sont les contribuables locaux qui ont payé, par le biais du budget communal, ceux-ci doivent être remboursés par le demandeur.

En conclusion : après sa tentative d'aliéner le chemin communal de la Févière dans sa première partie, afin de favoriser un promoteur privé, le CM remet le couvert en cherchant à aliéner la deuxième partie du chemin, ou une partie de celui-ci (Ce n'est pas clair dans la notice explicative²), pour favoriser un propriétaire privé, en ajoutant un motif de grief supplémentaire sur le plan du droit administratif : un détournement de pouvoir au profit d'un intérêt personnel.

Fait à Fléville, le 16 décembre 2022,



² La notice explicative est viciée par un abus de langage : si on évoque bien une « partie du chemin communal de la Févière » dans le titre et dans le § 1, dès le § 2, on ne parle plus que du chemin : « le dit chemin » ; puis : « avis du domaine sur la valeur vénale du chemin » au § 3 ; puis : « ce chemin » au § 4 ; puis : « aliénation du dit chemin » au § 5 ; et enfin : « Cet arrêté a été affiché aux lieux habituels ainsi qu'aux extrémités du chemin concerné » au § 6. A noter qu'il n'y a pas d'affichage à l'extrémité de départ du chemin.

Lettre de MM et Mme BOULANGER Dominique

Reçu le 23/12
10H45 SEI

Enquête publique
sur la « désaffectation d'une partie du chemin communal de la Févière »
Commune de Féville-devant-Nancy (document remis le 23 décembre 2022)

À l'attention de Madame la Commissaire Enquêtrice :

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte par arrêté municipal n°103/2022 du 10 novembre 2022, nous faisons part de notre opposition à la désaffectation de la partie du chemin communal de la Févière concernée par la dite enquête pour les motifs suivants détaillés et développés point par point :

- son caractère historique : ce chemin s'inscrit dans un réseau ancien et historique et dans un maillage au sein du village

Historiquement, le sentier de la « Févière », dernièrement concerné par une enquête publique, relie la rue principale du village à la ruelle du haut du village. En continuité, « le chemin de la févière » mène quant à lui aux vergers, aux cultures. Le terme « févière » (« lieu où on cultive les fèves ») a pour origine la présence de féviers, arbres introduits en Europe au début du 18ème siècle.

Les cartes anciennes (voir carte d'état major ci-dessous) témoignent de la présence d'un axe, inscrit dans un maillage et complétant le réseau viaire, jusqu'aux lieux-dit et communes voisines (Gérardcourt, Lupcourt, Ferme de Bédon ...). La partie du chemin concernée par l'enquête correspond très certainement à un vestige d'un tracé ancien et formant l'articulation entre le Chemin de la Févière et un cheminement vers l'actuelle rue Léon Ducret.



Féville sur la Carte d'Etat-Major, disponible sur geoportail.fr

Document remis à la permanence du 23/12/2022

1

Ce chemin est donc un **témoignage du passé rural** de la commune et il est important de le maintenir. Ce maillage et la continuité sont à préserver et la responsabilité de la municipalité est d'avoir une approche globale et anticipée sur la mise en valeur de ce réseau existant.

La logique s'impose et il serait incompréhensible et totalement incohérent de désaffecter ce tronçon du chemin de la Févière alors que la municipalité a pris l'engagement de conserver le Chemin au sein du lotissement de la Noue avec modification du tracé.

- **Le chemin est aujourd'hui en veille, en attente**

Délaissé par la municipalité, sans mise en valeur et sans entretien régulier engagé par la commune, **cette partie du chemin est aujourd'hui envahi de végétation et partiellement boisé**. Toutefois, cette forme d'abandon par la commune ne doit pas justifier une désaffectation pure et simple, et notamment au regard d'un projet d'aliénation sollicité par un propriétaire privé.

De plus, dans un quartier en pleine mutation, il faut d'abord analyser, observer et anticiper. **Abri et réservoir de biodiversité, la végétation « spontanée » visible sur cette partie de chemin est à prendre en compte**. Large d'environ 4m, **cette section, aujourd'hui en attente, peut devenir un support intéressant**. Tout en maintenant son boisement et en sélectionnant la végétation à privilégier, un projet sur ce tronçon et un aménagement respectueux sont possibles. Le maintien est donc essentiel et la vente à un riverain conduirait plutôt à **l'effacement d'une trace du passé pour une convenance personnelle**. Quelle assurance avons-nous sur la préservation du caractère naturel de ce tronçon ?

Pour quel usage le riverain envisage-t-il l'achat ? Pour une extension bâtie ? La question se pose en termes de zonage (UB comme l'indique la délibération ou 1AU comme le précise l'avis des Domaines ?)

Une clarification doit être apportée, notamment en termes d'incidence financière.

- **sa potentialité : le chemin est une opportunité**

A contrario, ce chemin peut constituer un véritable atout dans les mois à venir. Alors même qu'un nouveau lotissement va voir le jour et qu'une grande emprise foncière en zone UE toute proche pourrait un jour évoluer, **la vente paraît incompréhensible, ou tout au moins prématurée**. La vente à des riverains privés empêchera tout projet ultérieur d'intérêt général.

Sans faire l'expérience et le bilan du fonctionnement du quartier, des attentes et besoins à venir des futurs habitants, la municipalité précipite une vente d'un espace qui pourrait s'avérer très utile dans le futur. Il ne faut pas insulter l'avenir : cette liaison entre une voie piétonne et une voie de véhicules est une opportunité. Diversification des parcours, connexion plus rapide, désenclavement, cet espace interstitiel peut être support de nombreux usages, que l'on ne connaît encore pas. **Pourquoi se départir d'un espace public, potentiellement utile, au profit d'un seul et unique administré, au lieu de le mobiliser au profit du plus grand nombre ?**

Cette section offre par exemple la possibilité d'une transversale entre la Rue du Berger, le chemin de la Févière et le chemin piéton de compensation (suite au déplacement du Chemin de la Noue après enquête publique).

Le chemin et cette partie ne constituent pas un frein mais plutôt une opportunité, un support de projet et un levier que la municipalité ne peut nier et doit mobiliser. C'est une richesse patrimoniale.

D'autres communes font des sentiers un vecteur de lien social et de partage. À Houdemont, l'association Eco-village met en valeur les sentiers de la commune à travers un entretien et des parcours de découverte. Nombre de communes ont aujourd'hui réhabilité des sentiers qui constituent un atout touristique et une force en termes d'attractivité culturelle et économique : sentier des Lavandières à Liverdun, sentier des carrières à Malzéville ...

Alors qu'on ne parle partout que de protection de l'environnement et de préservation du patrimoine, à Fléville, **trois enquêtes publiques dans un délai d'un an et demi ont été prescrites pour la désaffectation et l'aliénation des chemins et sentiers ruraux.** Pourquoi la municipalité vise-t-elle sans cesse les sentiers et les chemins ruraux qui font la richesse et la diversité de nos villages au profit d'une ville toujours plus standardisée et homogène ? Fléville faisait autrefois exception à de nombreux titres, notamment pour son Château et son caractère préservé, mais aujourd'hui, Fléville brille pour ses désastres patrimoniaux ...

La « priorité absolue » de l'équipe municipale dans son programme électoral 2020 était pourtant de « préserver l'esprit village de Fléville et le patrimoine le plus cher des Flévillois : leur cadre de vie. Il serait de bon ton d'appliquer cet engagement et de mettre les paroles en cohérence avec les actes. Le maintien du chemin répond à cette priorité.

- sa conservation s'impose sur le plan réglementaire

Conformément aux documents d'urbanisme en vigueur (projet d'aménagement et de développement durable, rapport de présentation du PLU, règlement du PLU), **la conservation du chemin s'impose.** En effet, une prescription garantissant le maintien des sentiers est inscrite au PLU, applicable à la zone UB concernée (voir article UB3 - accès et voiries - point 3.3), qui stipule que les voies et cheminements piétonniers figurant au plan annexé sont à conserver.

Ce chemin relie deux voies et figure comme tel au plan cadastral, s'inscrit dans une continuité, se poursuit par le chemin de la Févière et relie la Rue du Berger.

Par ailleurs, dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement sont claires et ont été prises en compte lors de l'élaboration du PLU :

- la préservation des atouts patrimoniaux et naturels du territoire,
- le renforcement de l'attractivité basée sur le tourisme culturel et fluvial et les activités de loisirs,
- la préservation d'une identité et un cadre de vie de qualité.

Page du 26 du PADD, le document signale qu'il est « nécessaire de renforcer les sentiers nature. Ces liaisons douces permettent à la population de s'approprier ces espaces et de bénéficier de lieux de respiration, de détente, de loisir et de découverte de la nature ». Il précise que « l'objectif est de finaliser le réseau des déplacements « doux » (piétons/cycles), en s'appuyant sur la logique de quartiers / hameaux et en complétant le réseau des liaisons « vertes ». Ainsi, ces connexions

amélioreront le fonctionnement du territoire. Ces micro espaces publics constitueront des éléments d'articulation entre les différents espaces. ».

Le PADD affirme que « la commune a la volonté de conforter et de dynamiser les activités touristiques, culturelles liées au Château et celles liées à la trame verte et bleue avec le Canal. L'objectif est de créer du lien entre les différents sites de visite. Les espaces naturels qui offrent une palette diversifiée de paysages et de pratiques d'activités de loisirs font également partie des éléments attractifs de la commune : tourisme de proximité, loisirs de week-end, randonnée pédestre, équestre, cycle. ».

Le maintien du sentier s'inscrit pleinement dans ces orientations et la décision d'une désaffectation apparaîtrait tout à fait contradictoire et contraire aux engagements pris par la commune.

Le rapport de présentation du PLU de mars 2013 décline ces mêmes objectifs dans les réponses au diagnostic comme dans les réponses réglementaires (voir notamment dans la justification du partie d'aménagement et d'urbanisme le point 3.b. → p.87, le point 3.c → p.88, le point 3.d → p.89), et dans les incidences du PLU sur l'environnement le point 2. → pp. 120-121).

Conclusion :

Au regard de ces motifs, nous formulons un avis d'opposition au présent projet de désaffectation et de surcroît nous tenons à alerter sur la méthode employée, qui laisse craindre que l'intérêt privé prime sur l'intérêt collectif.

La décision par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2021 interpelle sur la méthode et le processus adoptés. La cession d'une partie du "Chemin de la Févière" à un riverain a été validée à l'unanimité avec autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer tout document relatif à cette vente. La délibération prise le 15 juillet 2021 par le Conseil Municipal est surprenante. Tout semblait donc déjà acté et ficelé avec une cession programmée d'un terrain de 250 m², sans passer par une enquête publique. Sur la période du 25 juin 2021 au 9 juillet 2021, une enquête publique a eu lieu avec pour conclusion le déplacement compensatoire du sentier de la Noue avec un débouché sur la partie de Chemin aujourd'hui visé par l'enquête publique et autorisée à la vente par le Conseil Municipal le 15 juillet. Où sont la cohérence et la prise de décision rigoureuse ?

Une enquête publique est finalement prescrite pour décembre 2022 par arrêté municipal du 10 novembre 2022. Pourquoi ce revirement ? Pourquoi ne pas respecter les flévillois en appliquant à la lettre la procédure, en forme et en temps ? Pourquoi répondre immédiatement et sans études d'autres scénarios aux demandes de propriétaires privés ? Pourquoi s'engager, susciter une attente, et finalement rétropédaler ?

Réglementairement, tout autre riverain doit être consulté et doit pouvoir bénéficier des mêmes droits en cas de désaffectation.

DELAI SUPPLEMENTAIRE
POUR REMISE DU RAPPORTE EP



MAIRIE DE FLEVILLE-DEVANT-NANCY
18 rue du Château - 54710 FLEVILLE
TEL. 03.83.26.35.25 - Fax 03.83.26.13.86 - mairie@fleville.fr
www.fleville.fr



MAIRIE DE FLEVILLE-DEVANT-NANCY
18 rue du Château - 54710 FLEVILLE
Tel. 03.83.26.35.25 - Fax 03.83.26.13.86 - mairie@fleville.fr
www.fleville.fr

Fleville, le 20 janvier 2023

A Madame Suzanne GERARD
Commission Enquêteur

Objet : Enquête publique – arrêté n°103/2022 – délai supplémentaire
Nos réf : AB / IL N°18

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique réalisée en vue de l'adoption d'une partie du chemin communal de la Fèvière vous avez été nommée commissaire enquêteur. Celle-ci s'est déroulée du 09 au 23 décembre 2022 inclus.

Afin de clarifier certains éléments juridiques du dossier, je vous informe que je vous accorde un délai supplémentaire pour remettre votre rapport soit le lundi 6 février à 17h00.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sincères salutations

Alain BOULANGER



INFORMATION AU PUBLIC

Vu l'arrêté 103/2022 du 30 novembre 2022 concernant l'enquête publique pour l'adoption d'une partie du chemin communal de la Fèvière, visé à l'annexe de la présente AB 118,

Vu l'article 12 de son arrêté indiquant qu'à l'expiration du délai de l'enquête, le vendredi 23 décembre à 17h00, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur, lequel déposera dans l'un des délais d'un mois pour transmettre au maire le rapport d'enquête et ses conclusions.

Un délai supplémentaire est accordé pour la remise du rapport.
Cet délai devra être notifié pour le 6 février 17h00.

Fleville le 20 janvier 2023

Alain BOULANGER

Vue aérienne _ plan de situation



ANNEXE 7

Plan du futur lotissement de la Noue

Plan Départemental des Itinéraires
de Promenade et de randonnée



D'après InfoGeo54.fr
Date d'impression:
05/12/2022
D'après © IGN RGE®
© les contributeurs
GeoStreetMap®

ANNEXE 9

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

5

7300 - SD

Direction générale des Finances publiques
 Direction départementale des Finances publiques de Meurthe-et-Moselle
 Pôle d'évaluation domaniale
 50 Rue des PONTS CS 60069
 54 036 NANCY CEDEX
 téléphone : 03 83 17 70 10
 méf. : ddfip54.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 14/11/2022

Le Directeur départemental des Finances publiques

à

Monsieur le Maire
Commune de Fléville-devant-Nancy

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lucie GIRARDIN
 Courriel : lucie.girardin@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 03-83-17-77-48 / 06-11-77-37-28

Réf DS: 10365082
 Réf OSE : 2022-54197-79660

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



Nature du bien : Chemin communal
Adresse du bien : Rue du Château
 54710 FLÉVILLE-DEVANT-NANCY
Valeur : 4 772€ HT (29,10€/m²), hors droits assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

SP1

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Fléville-dvt-Nancy - affaire suivie par : M. Alain BOULANGER, en sa qualité de Maire

2 - DATE

de consultation : 24/10/2022

de délai négocié : -

de visite : -

de dossier en état : 24/10/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un chemin communal

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire compte tenu de la nature de l'opération

3.3. Projet et prix envisagé

Vente pour une commune de plus de 2 000 habitants (sans prix négocié)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Fléville-devant-Nancy est une commune située au sud de Nancy, incluse dans la Métropole du Grand Nancy et comptant 2 250 habitants¹. Elle partage sur son territoire communal une partie du « Dynapôle » et du pôle commercial d'activités « Nancy Porte Sud ». Elle est bien desservie par les infrastructures routières et par plusieurs lignes du réseau de transport urbain métropolitain.

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

La parcelle à évaluer se situe au bout d'un lotissement.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
197 Fléville-devant-Nancy	DP section AB	Rue du Château 54 710 FLÉVILLE-DEVANT-NANCY	164m ²	Chemin communal
TOTAL			164m ²	

4.4. Descriptif

L'emprise sous expertise est constituée d'un chemin rural communal actuellement intégré au domaine public communal, dont la surface intersectée est de 164m². Le chemin fait la jonction

¹ Source : www.fleville.fr/fr/28/21/chiffres-cles.html

entre la rue du Berger (à l'Ouest) et la ruelle du Haut du Village (au Sud). Le chemin rural dit de la Févière d'où débute le tracé se situe quant à lui à l'Est (voir ci-dessous, image de gauche) :



Le tracé est fictif et est situé aux abords de la parcelle AB 331. Il s'agit de la partie du Chemin de la Févière qui jouxte la parcelle AB 331, au Sud-Est qui va être cédé.

4.5. Surfaces du bâti

L'emprise ne supporte pas de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'emprise est propriété de la commune de Fléville-devant-Nancy étant actuellement intégrée au domaine public communal.

5.2. Conditions d'occupation

L'estimation est réalisée libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AU au PLU de Fléville-devant-Nancy. Il s'agit d'une zone à urbaniser à court ou moyen terme.



6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet au titre de la présente opération (cf. § 3.1).

La consistance matérielle du bien, son usage effectif et la réglementation d'urbanisme seront analysés au jour de l'estimation.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison 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.

Recouplement par la méthode par le revenu qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier, bien que l'immeuble ne soit pas actuellement loué, le service a conforté la valeur de l'immeuble à partir du revenu potentiel qui pourrait être généré, au regard des loyers habituellement pratiqués pour des biens comparables.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché est réalisée par les applications internes de la Direction générale des Finances publiques, alimentées à partir de la base des données patrimoniales et intégrant les données cadastrales. Les données brutes restituées font l'objet d'un retraitement par consultation des extraits d'actes, de la consultation du portail cadastral² et des données d'urbanisme³.

² <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

³ <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

La recherche initiale a fait ressortir 35 termes de comparaisons. Un recouplement avec les zonages d'urbanisme a été fait pour écarter les ventes ne concernant pas des terrains en zone urbaine. Les terrains en zone d'activités (généralement Ux au PLU) ont également été enlevés. Enfin, les ventes sur les communes trop éloignées (Maxéville, Malzéville, Tomblaine) et Nancy (qui a son propre marché) ont été retirées afin d'obtenir une tendance de marché cohérente.

Les ventes restantes ont été organisées en deux études de marché : une étude sur Fléville-devant-Nancy uniquement, et une étude pour les communes proches.

Si le nombre de termes de comparaison sur Fléville-devant-Nancy peut paraître suffisant, 3 ventes sur 4 concernant la même opération foncière (sui à division cadastrale). La 2^e étude sert de recouplement afin de valider le niveau de valeur de la 1^{ère} étude.

Étude n°1

Code d'opération	Réf. cadastrale	Rég. Foncière	PLU	Commune	Adresse	Date de l'opération	Surface (m ²)	Prix (€)	Valeur
SPFE NANCY 1	5404P01 2019P11248	AD	SAU	FLÉVILLE-DEVANT-NANCY	LANOUE	09/09/2019	461	92 200	200
SPFE NANCY 1	5404P01 2019P01875	AB	U	RICHARDMENS	LE VILLAGE	16/11/2019	399	70 200	180
SPFE NANCY 1	5404P01 2019P02355	AB	U	RICHARDMENS	LE VILLAGE	08/02/2019	418	78 625	188,1
SPFE NANCY 1	5404P01 2019P02694	AB	U	RICHARDMENS	LE VILLAGE	06/03/2019	382	76 000	198,95
SPFE NANCY 1	5404P01 2019P10221	AB	U	RICHARDMENS	LE VILLAGE	08/08/2019	451	85 825	190,3
SPFE NANCY 1	5404P01 2020P06857	AB	U	RICHARDMENS	LE VILLAGE	31/12/2019	376	73 000	193,47
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P15553	AB	U	RICHARDMENS	LE VILLAGE	28/10/2021	334	68 790	194,34
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P15553	AB	U	RICHARDMENS	LE VILLAGE	29/10/2021	333	65 790	197,59

La moyenne simple est de 193,60€/m² pour des terrains de 395m² environ.

Étude n°2

Code d'opération	Réf. cadastrale	Rég. Foncière	PLU	Commune	Adresse	Date de l'opération	Surface (m ²)	Prix (€)	Valeur
SPFE NANCY 1	5404P01 2020P12739	XA	SAU	HELLECOURT	LES PRES MALOUTURE	29/10/2020	420	109 900	261,67
SPFE NANCY 1	5404P01 2020P13004	XA	SAU	HELLECOURT	LES PRES MALOUTURE	10/11/2020	420	149 900	356,9
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P02376	AD XA	SAU	HELLECOURT	LES PRES MALOUTURE	23/02/2021	341	100 990	296,16
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P07966	XA AD	SAU	HELLECOURT	LES PRES MALOUTURE	18/09/2021	352	100 900	286,9
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P07796	AB AB	SAU	JARVILLE LA MALGRANGE	PATURE SOUS LA ROUTE FLEVA	31/05/2021	483	118 200	244,90
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P08192	AB AB	SAU	JARVILLE LA MALGRANGE	PATURE SOUS LA ROUTE FLEVA	28/06/2021	458	118 200	241,80
SPFE NANCY 1	5404P01 2019P08937	AC	SAU	JARVILLE LA MALGRANGE	PRES JEAN FONTENIER	19/07/2019	489	182 000	368,00

La moyenne est de 296€/m² pour des terrains d'environ 421m².

Les deux études sont relativement cohérentes l'une avec l'autre avec un prix du m² de terrain à bâtir sur un prix pivot de 245€/m² (± 10%) pour la banlieue sud de Nancy. L'étude de marché sur Fléville-devant-Nancy se situe dans le premier quartile de l'étude fusionnée avec une moyenne de 194€/m².

A titre de recouplement, une 3^e étude est réalisée pour rechercher des valeurs de jardin (hors TAB)

Étude n°3

Service emprise	Ref. ADP/15/147	Ref. Parcelles	Zone	Commune	Adresse	Date inclusion	Date de publication	Prix total	Prix/m²
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P01879	2659AM99M	N	HOUEMONT	LA GUNGUETTE	02/02/2021	08/02/2021	500	2,38
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P02123	5470AM131M	N	VANDOEUVRE LES NANCY	CHE DE LA LOUVIERE	21/01/2021	15/02/2021	800	3,13
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P14072	5470AM76M	N Espace boisé classé	VANDOEUVRE LES NANCY	BOIS LE DUC	28/09/2021	20/10/2021	1 005	5
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P01716	5470AM148M	Nb	VANDOEUVRE LES NANCY	SEN DES MEZES	14/01/2021	05/02/2021	2 800	9,57
SPFE NANCY 1	5404P01 2019P12356	5470AM167M	Nb	VANDOEUVRE LES NANCY	SEN DES MEZES	19/09/2019	09/10/2019	4 300	21,23
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P12334	5470AM287M	UC Espace vert protégé	VANDOEUVRE LES NANCY	RUE D'AUSTERLITZ	13/09/2021	20/09/2021	15 000	34,64
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P07760	3660AM030M	UB	MESEN	SANT PIERRE	14/06/2021	21/06/2021	15 000	44,78
SPFE NANCY 1	5404P01 2021P58027	4880AM161M	UA	RICHAMONEL	LE VILLAGE	17/06/2021	25/06/2021	25 000	85,31
SPFE NANCY 1	5404P01 2020P01018	5470AM185M	Uca	VANDOEUVRE LES NANCY	RUE DE HOUEMONT	24/12/2019	23/01/2020	20 000	80,97

La moyenne est de 28,56€/m².

L'étude met en exergue deux niveaux de valeurs :

- de 2,38€/m² à 21,23€/m² pour des jardins situés en zone naturelle,
- de 34,64€/m² à 80,97€ pour des jardins en zone U, bénéficiant de facto d'une valeur plus importante liée à un potentiel de constructibilité.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

S'agissant d'emprises en zone urbaine de la commune, la valeur de base doit être celle du terrain à bâtir. Cependant, les facteurs intrinsèques de la valeur ne permettent pas à l'emprise d'être considérée comme constructible. En effet, de part sa nature réelle de chemin et sa configuration, un double abattement doit être appliqué :

- 30 % sur la valeur de base considérant une 3^e zone de terrain à bâtir,
- 50 % sur cette dernière valeur pour inconstructibilité.

La valeur unitaire ainsi arbitrée est de :

$$194€/m^2 \times 30 \% \times 50 \% = 29,10€/m^2$$

Ce niveau de prix est cohérent vis-à-vis de la 3^e étude de marché (> ± 5 % de la valeur moyenne). En effet, si l'emprise sous expertise ne peut recevoir de construction, elle bénéficie d'un emplacement privilégié et d'une constructibilité hypothétique liée à son zonage à PLU⁴, ce qui justifie de retenir une valeur légèrement inférieure à la strate de la 3^e étude pour les jardins en zone U et supérieure à la strate des jardins en zone N.

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 de l'emprise de 164m² issue du domaine public communal (chemin communal) :

$$164m^2 \times 29,10€/m^2 = 4 772, 40€ \text{ arrondi à } 4 772€ \text{ (soit } 29,10€/m^2)$$

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

4 surtout en l'incluant dans une unité foncière présentant les caractéristiques requises pour recevoir une construction

Les frais annexes induits par cette vente (frais de géomètres et de bornage, ...) ne sont également pas compris, devant résulter d'un accord entre les parties.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4 294,8 arrondi à 4 295€.

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 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 12 mois.

11 - OBSERVATIONS

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

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine 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.

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

Pour le Directeur et par délégation,
L'évaluateur domaniale



Christophe COURBON

Inspecteur des Finances Publiques

n° DS 10365082 - n° OSE 2022-54197-79660

