



COMMUNE DES ORRES

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉLABLE
DÉCLASSEMENT D'UNE PORTION DE LA VOIE DITE
« CHEMIN DE LA RETENUE DE BOIS MÉAN » APPARTENANT AU
DOMAINE PUBLIC ROUTIER
APRES L'INTERSECTION AVEC LA ROUTE DE BOIS MEAN JUSQU'A
L'INTERSECTION AVEC LE CHEMIN GRAND CABANE, SUR UN
LINEAIRE DE 195 METRES ENVIRON.

CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Conformément à la réglementation en vigueur et plus particulièrement en application du Code de la voirie routière et de ses articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-10, le dossier d'enquête préalable au déclassement est constitué des documents listés ci-après :

- ✓ **La délibération n°2024-052 de la Commune des Orres sollicitant l'ouverture de l'enquête en date du 24 juin 2024**
- ✓ **La délibération n°2025-130 en date du 17 décembre 2025 actualisant la consistance de la portion de voie soumise à enquête publique**
- ✓ **Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :**

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° L'appréciation sommaire des dépenses, s'il y a lieu.

L'enquête publique relève du Code des relations entre le public et l'administration, à ce titre, l'étude d'impact visée aux dispositions de l'article R.141-6 du Code de la Voirie Routière n'est pas requise dans la composition du présent dossier d'enquête publique.

*** * ***

1. Présentation du demandeur

Le présent dossier est présenté par la **Commune des Orres**, représentée par son Maire en exercice, M. Pierre VOLLAIRE, domicilié en Mairie, 2 rue Dessus-Vière – Le Chef-Lieu – 05200 LES ORRES.

Coordonnées : Tél : 04.92.44.00.40 / Mail : contact@mairie-lesorres.fr

2. Cadre juridique applicable :

2.1. Concernant l'aliénation des voies communales

Le **Code général de la propriété des personnes publiques** pose le principe suivant :

Article L.3111-1 :

Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L.1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.

Le **Code de la voirie routière** apporte les précisions suivantes :

Article L.111-1 :

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. [...]

Article L.141-3 :

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale,

propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

2.2. Concernant l'enquête publique préalable obligatoire

L'enquête publique relative au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales est régie par les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière dont les termes sont reproduits ci-dessous :

Article R.141-4 :

L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours.

Article R.141-5 :

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

Article R.141-6 :

Le dossier d'enquête comprend :

a) Une notice explicative ; b) Un plan de situation ; c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ; d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- a) *Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;*
- b) *La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet*
- c) *Éventuellement, un projet de plan de nivellement.*

Article R.141-7:

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.

Lorsque leur domicile est inconnu la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Article R.141-8 :

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Article R.141-9 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Article R.141-10 :

Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête publique visée dans les articles cités ci-dessus relève du Code de la relation entre le public et l'administration. A ce titre, l'étude d'impact visée au R.141-6 du Code de la Voirie Routière n'est pas requise dans la composition du présent dossier d'enquête publique.

2.3. Concernant la Décision de Déclassement

L'article **L.2141-1** du CGPPP dispose que :

Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

En ce qui concerne **l'autorité habilitée à prendre la décision** de déclassement à l'issue de l'enquête publique, le Code de la voirie routière précise que:

Article L.141-3 :

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies. (...)

Article L.141-4 :

Lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée.

2.4. Concernant la procédure de Désaffectation différée

L'article **L. 3112-4** du CGPPP expose une procédure dérogatoire de **“Désaffectation différée”** :

Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire.

3. Justification du recours à la procédure de déclassement

La présente enquête publique est organisée à l'initiative de la commune des ORRES, située dans le département des Hautes-Alpes, arrondissement de Gap, canton d'Embrun.

Elle porte sur le projet de déclassement avec désaffectation différée au plus tard le 30 avril 2026, d'une portion du chemin de la retenue de Bois Méan, dépendance du domaine public routier communal, en vue de son incorporation au domaine privé de la commune et de son intégration dans un programme global de valorisation foncière, immobilière et touristique au lieu-dit Préclaux, dans le secteur des ORRES 1800.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêts lancé par la commune pour la valorisation, par cession, de plusieurs emprises, et plus particulièrement de la parcelle cadastrée section E n° 2958, support du projet lauréat porté par le groupement PRO&IMMO / CGH.

Dans ce cadre la parcelle supportant l'actuelle portion du chemin de la retenue de Bois Méan doit faire l'objet d'une vente avec charges.

4. Délibération portant ouverture de l'enquête publique

4.1 Délibération du 24 juin 2024 portant ouverture de l'enquête publique

DEPARTEMENT DES HAUTES ALPES
ARRONDISSEMENT DE GAP
CANTON D'EMBRUN

Publication effectuée
le 25/06/2024.....
Le Maire,
Pierre VOLLAIRE

COMMUNE DES ORRES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024-052
SEANCE du 24 juin 2024
Convoqué le 14 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-quatre du mois de juin, le Conseil municipal de la commune des Orres s'est réuni en séance ordinaire en Salle du Conseil municipal (Mairie – 2 rue Dessus Vière – 05200 Les Orres) sous la présidence de Monsieur Pierre VOLLAIRE, Maire.

Membres en exercice : 14

Membres présents : 09

Résultat du vote :

Votants : 11

Pour : 11

Contre : 00

Abstentions : 00

Présents : Mme ROUX Chantal, MM. BONNAFFOUX Sébastien, CEAS Benoît, LAGIER Robert, MEGARNI Stéphane, MEYSSIREL Bernard, MEYSSIREL Cédric, NOEL Hervé, VOLLAIRE Pierre

Absents : Mme BOU Suzanne, MM. AUBERT Sébastien, LAURENS Ludovic,

Pouvoirs : Mme FORME Sonia à M. MEYSSIREL Cédric, Mme CHOSSAT Martine à M. NOEL Hervé

Secrétaire : Mme ROUX Chantal

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS SUR LA PARCELLE E2958 AU LIEU-DIT PRÉCLAUX
APPROBATION DU DECLASSEMENT ANTICIPE ET PRINCIPE DE DESAFFECTATION
DIFFEREE DANS LES CONDITIONS A FIXER A LA PROMESSE DE VENTE D'UNE PARCELLE
SUPPORTANT LE GARAGE A DAMEUSE PROPRIETE COMMUNALE MISE A DISPOSITION
DE LA SEMLORE ET D'UNE SECTION DU CHEMIN DIT DE « LA RETENUE DE BOIS MEAN »**

Le Maire rappelle,

Que par délibération n°2020-118 du 17 décembre 2020, la Conseil municipal a décidé de lancer une procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêts pour la valorisation par cession de plusieurs parcelles dont la parcelle E 2958 sis au lieu-dit Préclaux.

Le Conseil municipal a ensuite, par délibération n°2023-023 du 11 avril 2023 approuvé le choix de l'Opérateur dénommé PRO & IMMO / CGH.

Puis par délibération n°2024-037 du 29 avril 2024 le Conseil municipal a habilité le Maire à signer les actes afférents à la contractualisation, dont l'avant-contrat.

L'avant-contrat signé détaille la consistance du terrain d'assiette supporté par le projet.

Ainsi, le terrain d'assiette du projet se décompose comme suit :

- 10 812 m² environ, à détacher de la parcelle E 2958 à acquérir de la COMMUNE
- 841 m² environ à détacher de la parcelle E 2933 propriété de la COMMUNE
- 545 m² environ à détacher de la parcelle E 1913 propriété de la COMMUNE
- 101 m² environ à détacher de la parcelle E 1912 propriété de la COMMUNE
- 6 127 m² environ : résultant de la parcelle E 2935 et d'une partie de la parcelle E 2932, à acquérir de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE DES ORRES, ci-après désignée « SEMLORE », société gestionnaire de la station.

La cession de l'emprise issue de la parcelle n°2958, support du Projet lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêts au lieu-dit Préclaux, devra faire l'objet d'une procédure de division parcellaire matérialisée sur le plan ci-joint, en vue de sa cession pour une contenance de 10 812 m² environ

Assentiment du préfet en préfecture :
Date de télétransmission : 25/06/2024
Date de réception préfecture : 25/06/2024

Cette parcelle supporte la voie communale dite Chemin de la retenue de Bois Méan.

La cession de l'emprise issue de la parcelle n°2933, support du Projet lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêts au lieu-dit Préclaux, devra faire l'objet d'une procédure de division parcellaire, matérialisée sur le plan ci-joint, en vue de sa cession pour une contenance de 841 m² environ.

La cession de l'emprise issue de la parcelle n°1913, support du Projet lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêts au lieu-dit Préclaux, devra faire l'objet d'une procédure de division parcellaire, matérialisée sur le plan ci-joint, en vue de sa cession pour une contenance de 545 m² environ.

La cession de l'emprise issue de la parcelle n°1912, support du Projet lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêts au lieu-dit Préclaux, devra faire l'objet d'une procédure de division parcellaire, matérialisée sur le plan ci-joint, en vue de sa cession pour une contenance de 101 m² environ.

Par ailleurs, la cession de l'emprise issue de la parcelle n°2935 et pour partie de la parcelle n°2932, également supports du Projet lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêts au lieu-dit Préclaux, devra faire l'objet d'une procédure de division parcellaire s'agissant de la parcelle n°2932, matérialisée sur le plan ci-joint, en vue de sa cession. Ces parcelles appartiennent à la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE DES ORRES, ci-après désignée « SEMLORE ».

La parcelle n°2958 supporte actuellement un bâtiment communal affecté au service public des remontées mécaniques et fait l'objet d'une mise à disposition par la Commune, propriétaire, auprès du délégataire des remontées mécaniques et du domaine skiable, la SEMLORE. Ce bien indispensable à l'exécution du service public revêt la qualité de biens de retour du contrat de concession conclu entre la SEMLORE et la Commune.

La parcelle n°2958, supporte une portion de la voie communale à caractère de chemin dite Chemin de la Retenue de Bois Méan, de l'intersection avec la Route de Bois Méan jusqu'à l'intersection avec le Chemin Grand Cabane, sur une portion de 240 mètres linéaires environ.

L'affectation du garage au service public des remontées mécaniques dans les conditions précitées et la fonction de desserte dudit garage par la voie dite Chemin de la retenue de Bois Méan, constituent des nécessités du service public de nature à justifier que leur désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse de vente à intervenir.

Il est rappelé qu'afin de faciliter les actes de valorisation du patrimoine des collectivités, l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques a introduit dans le code général de la propriété des personnes publiques des dispositions permettant le déclassement formel anticipé des biens du domaine public et leur désaffectation matérielle différée, afin de permettre la conclusion d'une promesse de vente.

En effet, l'article L.2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit, en raison du principe d'inaliénabilité du domaine public, que la cession d'une de ses dépendances ne peut en principe être réalisée sans qu'elle ait été préalablement déclassée du domaine public, par un acte administratif constatant qu'elle n'est plus affectée à un service public ou à l'usage direct du public.

Désormais, par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.

Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

Ainsi, en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à

l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

L'article L.3112-4 du même code précise qu'un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

Dans cette hypothèse, le texte prévoit qu'à peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire.

Au cas présent, les nécessités du service public des remontées mécaniques justifient que la désaffectation du garage permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

Il y a donc lieu de mettre en œuvre les dispositions précitées contenues à l'article L.3112-4 du CGPPP en décidant de la désaffectation différée du garage et de la voie dite Chemin de la retenue de Bois Méan.

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2141-1 et suivants et L.3112-4,

Vu le code de la voirie routière,

Vu la délibération n°2023-023, du 11 avril 2023 approuvant le choix de l'opérateur,

Vu la délibération n°2024-037, du 29 avril 2024 habilitant le Maire à la signature des actes dont l'avant-contrat,

Vu la délibération n°2023-093 du 15 novembre 2023, approuvant le tableau de classement de la voirie communale,

Vu le dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt,

Vu l'avant-contrat,

Vu le plan parcellaire faisant apparaître l'emprise du chemin et celle du garage,

Vu le plan d'implantation du Projet,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **DÉCIDE** du principe de la désaffectation du garage mis à disposition de la SEMLORE et de la voie dite Chemin de la retenue de bois Méan ;
- **DIT** que la désaffectation du garage est subordonnée à la mise à disposition à la SEMLORE de bâtiments de substitution à construire à Prébois et Bois Long ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à fixer les délais de désaffectation s'agissant de désaffectations matérielles différées dans le temps, dans le cadre de la promesse de vente sous conditions de suspensives à intervenir entre la commune et l'Opérateur dénommé PRO & IMMO / CGH ;
- **PRESCRIT** que la promesse de vente à intervenir devra comporter des clauses précisant que l'engagement de la Commune propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la

formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public ;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à engager les procédures de déclassement de la portion de voie dénommée Chemin de la retenue de Bois Méan, appartenant domaine public routier, de l'intersection avec la Route de Bois Méan jusqu'à l'intersection avec le Chemin Grand Cabane, sur un linéaire de 240 mètres environ ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à l'ouverture de l'enquête publique du domaine public routier de la voie précitée en application des dispositions prévues à l'article R 141- 4 à R 141- 10 du code de la voirie routière ;
- **PRÉCISE** que le Conseil municipal sera ultérieurement saisi pour délibérer en vue :
 - D'approuver le déclassement formel du garage relevant du domaine public et de la voie relevant du domaine public routier, précision faite que le déclassement de la voie interviendra après une procédure d'enquête publique ;
 - De constater par délibération la désaffectation dès qu'elle sera effective (désaffectation matérielle différée) ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à déposer un dossier complet de demande de division parcellaire préalable pour les parcelles n°E2958, 2933, 1912 et 1913, auprès de l'autorité compétente ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes aux effets ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Pierre VOLLAIRE



Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif (dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat).

4.2 Délibération du 17 décembre 2025 portant actualisation de l'emprise de la voie soumise à enquête publique et ouverture de l'enquête publique

DEPARTEMENT DES HAUTES ALPES
ARRONDISSEMENT DE GAP
CANTON D'EMBRUN

Publication effectuée
le 18/12/2025.....
Le Maire,
Pierre VOLLAIRE

COMMUNE DES ORRES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2025-130

Séance du 17 décembre 2025
Convoqué le 08 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-sept du mois de décembre, le Conseil municipal de la commune des Orres s'est réuni en séance ordinaire en Salle du Conseil municipal (Mairie – 2 rue Dessus Vière – 05200 Les Orres) sous la présidence de Monsieur Pierre VOLLAIRE, Maire.

Membres en exercice : 14

Membres présents : 11

Résultat du vote :

Votants : 11

Pour : 11

Contre : 00

Abstentions : 00

Présents : Mmes BOU Suzanne, CHOSSAT Martine, FORME Sonia, ROUX Chantal, MM. AUBERT Sébastien, BONNAFFOUX Sébastien, CEAS Benoît, LAGIER Robert, MEGARNI Stéphane, NOEL Hervé, VOLLAIRE Pierre

Absents : MM. LAURENS Ludovic, MEYSSIREL Bernard, MEYSSIREL Cédric

Pouvoirs :

Secrétaire : Mme ROUX Chantal

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT SUR LA PARCELLE E2958 AU LIEU DIT PRÉCLAUX
ACTUALISATION DE L'EMPRISE DE LA SECTION DU CHEMIN DE LA RETENUE DE BOIS
MEAN SOUMISE À ENQUÊTE PUBLIQUE EN VUE DE SON DÉCLASSEMENT**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2141-1 et suivants et L.3112-4,

Vu le code de la voirie routière,

Vu la délibération n°2023-023, du 11 avril 2023 approuvant le choix de l'opérateur,

Vu la délibération n°2024-037, du 29 avril 2024 habilitant le Maire à la signature des actes dont l'avant-contrat,

Vu la délibération n°2023-093 du 15 novembre 2023, approuvant le tableau de classement de la voirie communale,

Vu la délibération n°2024-052 du 24 juin 2024, approuvant le lancement d'une enquête publique en vue du déclassement d'une section du chemin de Bois Méan,

Vu la délibération n°2025-108 du 24 juin 2024, approuvant le lancement d'une enquête publique en vue du déclassement d'une section du chemin de Bois Méan, portant approbation des termes de l'avenant n°1 au protocole d'accord du 29 avril 2024 et à la promesse de vente,

Vu le dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt,

Vu l'avant-contrat,

Vu le plan parcellaire faisant apparaître l'emprise du chemin,

Vu le plan d'implantation du Projet,

Accusé de réception en préfecture
006-210500989-20251217-2025-130-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Considérant que la valorisation du patrimoine communal doit être recherchée tout en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques et touristiques,

Considérant que les activités économiques d'initiatives privées contribuent au développement du territoire en participant à son attractivité notamment touristique, en diversifiant et complétant l'offre à destination des touristes, ce qui revêt un intérêt capital notamment pour le développement de la station des ORRES,

Considérant que l'émergence d'initiatives économiques privées contribuant au développement du territoire ne doit pas intervenir sans une adéquate prise en considération des nécessités liées à l'augmentation des capacités de stationnement sur le périmètre de la station et notamment aux Orres 1800, et qu'il est opportun d'assortir les cessions portant valorisation domaniale de charges particulières en ce sens,

Considérant que notre Assemblée a approuvé le principe d'un appel à manifestation d'intérêt par délibération n°2020-118 du 17 décembre 2020 portant sur diverses parcelles ou d'emplacements communaux situés pour la plupart aux abords des sites touristiques pour y développer des activités diverses compatibles avec les affectations domaniales et identifiées comme telles pour être proposées à l'appel à manifestation d'intérêt, incluant la parcelle E2958,

Considérant qu'en exécution de cette délibération la Commune a engagé un processus d'appel à manifestation d'intérêt lequel intègre les évolutions législatives prévues par l'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, imposant l'organisation d'une procédure de sélection préalable permettant aux acquéreurs potentiels de se manifester,

Considérant que par une délibération n° 2023-023 du 11 avril 2023, notre Assemblée a désigné le groupement PRO&IMMO/CGH, conduit par la société PRO&IMMO en qualité d'opérateur cocontractant,

Considérant que par une délibération n°2024-037 du 29 avril 2024, notre Assemblée a approuvé les termes de l'avant-contrat avec l'opérateur contractant désigné,

Considérant que le protocole homologué par délibération du Conseil municipal a été conclu le 07 mai 2024,

Considérant qu'en exécution dudit protocole une promesse a été conclue le 22 juillet 2024,

Considérant qu'il est apparu nécessaire, dans le cadre de la poursuite de l'exécution de l'opération et des obligations respectives pour chacune des parties d'établir un avenant modifiant tant les dispositions du protocole du 07 mai 2024 que celles de la promesse de vente du 22 juillet 2024,

Considérant que par une délibération n°2025-108 du 4 décembre 2025, notre Assemblée a approuvé les termes des avenants au Protocole et à la Promesse Unilatérale de Vente,

Considérant d'une part, qu'au bénéfice desdites modifications, la date de la désaffectation différée doit désormais avoir lieu dans un délai de 20 mois à compter de la conclusion de la promesse de vente et le déclassement doit intervenir au plus tard à la date du 30 avril 2026,

Considérant d'autre part, que l'emprise de la section du chemin de Bois Méan a été précisé dans le cadre de l'élaboration du dossier d'enquête publique,

Qu'en conséquence, le déclassement portera sur la portion située sur le chemin de Bois Méan entre les points « A » et « B » identifiés sur le plan annexé à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à engager les procédures de déclassement de la portion de voie dénommée Chemin de la retenue de Bois Méan, appartenant domaine public routier, et matérialisé sur le plan ci-annexé du point « A » localisé par ses coordonnées (44°28'56.8"N 6°33'10.7"E) jusqu'au point « B » localisé en limite des parcelles E3097 et 3107 ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à l'ouverture de l'enquête publique relative au déclassement partiel de la voie précitée du domaine public routier en application des dispositions prévues à l'article R 141- 4 à R 141- 10 du code de la voirie routière.

Agence de l'énergie et de l'environnement
18/12/2025
Date de validité : 18/12/2025
Signature : 18/12/2025

- **PRÉCISE** que le Conseil municipal sera ultérieurement saisi pour délibérer en vue d'approuver le déclassement formel de la voie relevant du domaine public routier, précision faite que le déclassement de la voie interviendra après une procédure d'enquête publique ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes aux effets ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME,

La Secrétaire de Séance
Chantal ROUX



Le Maire,
Pierre VOLLAIRE



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Marseille à compter de sa notification ou publication, en application de l'article R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE AU DÉCLASSEMENT

**En application des dispositions des articles L.141-3, R.141-4 à R.141-10 du
Code de la voirie routière**

1 -NOTICE EXPLICATIVE

1- Notice explicative

1.1- Opération projetée et objet de l'enquête publique

a- Contexte

La commune des ORRES mène une politique de valorisation de son patrimoine, visant à optimiser l'usage de ses biens, à générer des ressources et à soutenir le développement de la station, tout en respectant les sujétions liées aux services publics locaux.

Les activités économiques d'initiative privée sont considérées comme contribuant de manière significative à l'attractivité et à la compétitivité de la station, en diversifiant les services et équipements offerts aux touristes.

Dans ce cadre, le projet lauréat de l'appel à manifestation d'intérêts au lieu-dit Préclaux a vocation à :

- renforcer l'offre d'hébergement, de services et d'activités à proximité des ORRES 1800 ;
- améliorer la cohérence urbaine et fonctionnelle du secteur ;
- accompagner l'essor de la fréquentation par une organisation adaptée des flux et du stationnement.

Le terrain d'assiette du projet est constitué d'un ensemble d'emprises communales et d'emprises appartenant à la SEMLORE, devant faire l'objet de divisions parcellaires préalables en vue de leur cession à l'opérateur.

La parcelle E 2958, au cœur du dispositif, supporte actuellement :

- une partie du terrain destiné à accueillir le projet lauréat ;
- la voie communale dite chemin de la retenue de Bois Méan, depuis l'intersection avec la route de Bois Méan jusqu'à l'intersection avec le chemin Grand Cabane, sur un linéaire d'environ 195 mètres.

Ce projet va nécessiter des opérations foncières et immobilières portant sur la parcelle communale n°2958, qui supporte actuellement la portion du Chemin de la retenue de Bois Méan objet de la présente enquête publique.

Par conséquent, il convient d'engager, au préalable, le déclassement de la portion de la voie dite « Chemin de la retenue de Bois Méan », en vue de sa sortie du Domaine Public Routier Communal.

Pour ce faire, conformément à l'article L.141-3 du Code de la Voirie Routière, le déclassement doit être précédé d'une enquête publique, ouverte par le Maire et organisée en vertu des dispositions des articles R.141-4 et suivants de ce même code.

b- Réalisation de l'opération projetée et déclassement de la voirie communale

Le projet issu de l'Appel à Manifestation d'Intérêt décrit supra, dénommé « *KALYSTRA Lodge & Spa* », consiste en la réalisation, sur le tènement, d'une résidence de tourisme haut de gamme classée, comprenant une capacité significative d'hébergement en logements touristiques, des équipements de bien-être et de spa, des services hôteliers et para-hôteliers et des espaces communs de qualité, le tout conçu pour s'insérer harmonieusement dans le paysage de montagne et l'environnement boisé du site, et pour contribuer de manière pérenne au développement touristique, économique et social de la station.

Le terrain d'assiette du projet résulte d'un détachement et d'une recomposition parcellaires portant sur plusieurs parcelles communales et sur des parcelles appartenant à la société d'économie mixte locale SEMLORE, gestionnaire de la station, son périmètre ayant été définitivement établi par procès-verbal de délimitation contradictoire.

Il est précisé que le périmètre foncier du projet comprend, pour partie, l'emprise d'un chemin communal dénommé « chemin de la retenue de Bois Méan », relevant du domaine public routier communal, dont le maintien en l'état est incompatible avec l'unité foncière et la cohérence d'ensemble de l'assiette du projet, l'implantation des constructions et de leurs accès, l'organisation fonctionnelle et sécurisée des circulations, ainsi qu'avec la mise en œuvre des prescriptions d'urbanisme applicables, notamment en matière de gabarits, de reculs et de stationnement.

Dès lors, le déclassement de la portion de voie concernée, préalable à son intégration au terrain d'assiette du projet et à la recomposition parcellaire permettant la cession avec charges à l'opérateur, constitue une condition nécessaire à la réalisation de cette opération d'aménagement touristique, qui répond à des motifs d'intérêt général de

développement et de structuration de l'offre touristique de la commune, de requalification du cœur de station et d'optimisation de l'usage du foncier en zone de montagne.

c- Descriptions des conséquences de la désaffectation du déclassement et de la cession de l'emprise de la voie sur la circulation :

L'article L.2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit, en raison du principe d'inaliénabilité du domaine public, que la cession d'une de ses dépendances ne peut, en principe, être réalisée qu'à la condition que celle-ci ait été préalablement déclassée du domaine public, par un acte administratif constatant qu'elle n'est plus affectée à un service public ou à l'usage direct du public.

En l'espèce, le projet d'aménagement touristique conduit par la commune des Orres implique la cession, au profit de l'opérateur retenu à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt, des emprises issues notamment de la parcelle E 2958, supportant à la fois un bâtiment communal affecté au service public des remontées mécaniques, mis à disposition de la SEMLORE, et une portion de la voie communale dite « chemin de la retenue de Bois Méan » soumis à l'enquête publique, relevant du domaine public routier communal et assurant des fonctions de dessertes.

Les nécessités actuelles du service public des remontées mécaniques, ainsi que la fonction de desserte exercée par cette portion de voie, justifient que le chemin ne puisse être immédiatement désaffecté sans porter atteinte à la continuité du service public et aux conditions de circulation et d'accessibilité dans le secteur de Bois Méan. Une désaffectation préalable et concomitante au déclassement contraindrait, en effet, la commune à fermer sans délai ces emprises à l'usage auquel elles sont aujourd'hui affectées, alors même que les bâtiments de substitution destinés à la SEMLORE et la nouvelle configuration de voirie assurant la desserte ne sont pas encore réalisés.

Afin de concilier, d'une part, les exigences liées au principe d'inaliénabilité du domaine public et aux règles de déclassement-cession des dépendances publiques, et, d'autre part, la nécessité de garantir la continuité du service public des remontées mécaniques et la desserte du secteur, la commune a décidé de mettre en œuvre la faculté ouverte par l'article L.3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Aux termes de ces dispositions, un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente dès lors que la désaffectation du bien concerné a été décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse. Dans cette hypothèse, la promesse doit, à peine de nullité, stipuler que l'engagement de la personne publique propriétaire demeure subordonné à l'absence, postérieurement à sa formation, de tout motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté, qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

Appliqué au cas présent, ce mécanisme permet à la commune :

- de décider par délibération n°2024-052 du 24 juin 2024, le principe de la désaffectation différée du garage mis à disposition de la SEMLORE et de la portion de voie communale dite « Chemin de la retenue de Bois Méan », en prévoyant que la désaffectation effective interviendra à l'issue d'un délai fixé dans la promesse de vente et corrélatif, pour la voie, à la mise en service de la nouvelle configuration de desserte ; précision faite que la date de désaffectation différée a été fixée par délibération n°2025-130 du 17 décembre 2025 au 30 avril 2026 ;
- de conclure une promesse de vente portant sur les emprises concernées, alors même que celles-ci demeurent, jusqu'à l'échéance convenue, affectées au service public ou à l'usage direct du public ; la promesse devant comporter les clauses prescrites par l'article L.3112-4, relatives au caractère conditionnel de l'engagement de la commune et aux conséquences d'un éventuel maintien dans le domaine public pour motif de continuité du service ou de protection des libertés ;
- de poursuivre, en parallèle, la procédure de déclassement de la portion de voie relevant du domaine public routier, au terme de l'enquête publique ouverte à cet effet, le déclassement formel et la constatation de la désaffectation matérielle intervenant dans les conditions et délais fixés par les actes précités.

Dans ce cadre, la désaffectation du chemin de la retenue de Bois Méan interviendra donc de manière différée au plus tard le 30 avril 2026, postérieurement à la décision de principe et au déclenchement de la procédure de déclassement, mais antérieurement à la réitération authentique de la vente, de sorte qu'au moment de la cession définitive, les emprises cédées ne seront plus, en fait, affectées ni au service public des remontées mécaniques ni à la circulation générale, conformément aux

exigences cumulées des articles L.2141-1 et L.3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Ce dispositif de désaffectation différée, adossé à un déclassement et à une promesse de vente encadrés par les clauses prévues à l'article L.3112-4, permet ainsi d'articuler juridiquement la réalisation du projet d'aménagement touristique avec la préservation, pendant la phase transitoire, des conditions de desserte, de circulation et de continuité du service public sur le secteur concerné, jusqu'à la mise en service des aménagements de substitution prévus par l'opération.

1.2- Déroulement de l'enquête publique :

Par sa délibération n°2025-130 du 17 décembre 2025 (Annexe 1), le conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure d'enquête publique prévue par le code de la voirie routière et préalable au déclassement des emprises du domaine public routier suivantes :

- Une portion de la voie communale dite Chemin de la retenue de Bois Méan matérialisée sur le plan ci-annexé du point « A » localisé par ses coordonnées (44°28'56.8"N 6°33'10.7"E) jusqu'au point « B » localisé en limite des parcelles E3097 et 3107, pour un linéaire de 195 mètres.

En outre, par la même délibération, le conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à mettre en œuvre l'ensemble des opérations nécessaires à la réalisation de l'enquête publique, et notamment la constitution du dossier d'enquête publique, la désignation du commissaire enquêteur, l'ouverture de l'enquête publique et les mesures de publicité à accomplir.

Par l'arrêté municipal n°2026-003 en date du 12/02/2026 (Annexe 2), il a été précisé que :

L'enquête publique se déroulera dans les locaux :

**Mairie des Orres – 2 rue Dessus Vière, Le Chef-Lieu – 05200 LES ORRES,
à partir du 05/03/2026 à 9h, jusqu'au 20/03/2026 à 17h, soit pendant quinze
(15) jours calendaires.**

Le commissaire enquêteur, inscrit sur la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs du département des Hautes-Alpes pour l'année 2026, a été désigné et assurera des permanences afin de recevoir le public au jours et horaires suivants :

- Jeudi 05/03/2026 entre 09h00 et 12h00
- Mercredi 11/03/2026 entre 09h00 et 12h00
- Vendredi 20/03/2026 entre 14h00 et 17h00

Le dossier d'enquête public, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés et mis à disposition du public dans les locaux municipaux mentionnés par l'arrêté municipal susvisé, et cela pendant toute la durée de l'enquête publique telle que mentionnée dans le même arrêté, et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture, hors jours fériés, à savoir : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Ainsi, chacun peut prendre connaissance du dossier sur place et consigner le cas échéant ses éventuelles observations, suggestions sur le registre d'enquête prévu à cet effet.

Le dossier d'enquête publique est consultable, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la Mairie des Orres : <https://www.mairie-lesorres.fr/services-municipaux/urbanisme-habitat>.

Le Public peut également adresser ses observations écrites ou suggestions au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Marie des Orres - À l'attention de M. André PASQUALI, Commissaire enquêteur - 05200 LES ORRES.

L'ensemble des observations et suggestions recueillies seront annexées au registre d'enquête publique.

L'arrêté municipal du 12/02/2026 précisant l'objet de l'enquête publique, le nom et qualité du commissaire enquêteur, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci, ainsi que ses modalités de déroulement, a été affiché en Mairie et sur les lieux concernés, 15 jours avant le début de l'enquête publique et publié sur le site internet de la Mairie des Orres., sur une page dédiée à l'enquête publique : <https://www.mairie-lesorres.fr/enquete-publique-declassement-dune-emprise-relevant-domaine-public-routier-chemin-retenu-bois-mean> et dans la rubrique « Publications » : <https://www.mairie-lesorres.fr/publications>

Enfin, à l'issue de l'enquête publique, et après d'éventuelles modifications pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations éventuelles du public et du

rapport du commissaire enquêteur, le projet de déclassement du domaine public des emprises susmentionnées, sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

- 1.3- Mesures permettant de garantir les conditions de circulations et de dessertes entre la fermeture de la voie soumise à enquête préalable et la création de la nouvelle voie

- **Fonction de desserte actuellement assurée par la voie :**

À ce jour, la voie communale dite « chemin de la retenue de Bois Méan » assure la desserte du garage mis à disposition de la SEMLORE, affecté aux services des remontées mécaniques, l'accès au domaine skiable et domaine estival pour les services de la SEMLORE, les occupants du domaine, l'accès à la montagne pour le pastoralisme et les exploitants forestiers.

Description de la voirie :

La voie constitue l'un des accès au domaine de montagne, utilisé uniquement par des usagers ciblé (service de la SEMLORE pour gestion du domaine skiable et domaine estival/bike park, les occupants prestataires sur le domaine (restaurants d'altitude, tyrolienne) et enfin hors période hivernale pour le pastoralisme, les secours et l'exploitation forestière (pour le compte de la commune des Orres).

Sur la section concernée par la présente enquête publique, il s'agit d'un chemin de terre (non revêtu), à double sens de circulation (croisement sur le replat), d'une largeur en moyenne de 4 mètres. Les accotements sont d'un côté un fossé, de l'autre un talus dans la montée jusqu'au replat. L'accès en hiver est interdit, sauf pour le personnel de la SEMLORE.

Outre le bâtiment actuel de la SEMLORE, aucun accès riverain n'est existant sur ce tronçon, ni d'aire de stationnement ou de zone de retournement publiques (les aires de stationnement et retournement existantes sont affectées aux besoins de la SEMLORE).

- **Modalités temporaires de circulation des véhicules en phase transitoire**

Pendant la phase de travaux et jusqu'à la remise de la voirie nouvelle à la Commune, des itinéraires de substitution seront mis en place afin d'assurer le maintien de l'accessibilité des usagers et des services publics (secours, remontées mécaniques, etc.).

Les deux itinéraires de substitution (via Prébois et via Les Orres 1650), déjà aujourd'hui accessibles pour les mêmes usagers et aux mêmes conditions d'accès, sont des chemins existants, en capacité de répondre aux besoins sans aménagements spécifiques ni adaptation du régime de circulation.

Le plan de circulation sera affiché sur site et diffusé aux usagers en amont de son déploiement.

- **Mise en service de la voie nouvelle**

La voie nouvelle à créer dans le cadre de l'opération immobilière, relira les points A et B précédemment décrits, avec une géométrie de voie légèrement adaptée, permettant d'en homogénéiser la pente et réduire les plus forts pourcentages. Elle sera revêtue d'enrobés sur environ 75% de son linéaire, sur une largeur de 5 mètres, avec gestion des eaux de ruissellement, et avec des accotements enherbés, une bande arbustive et des brise-vue installés, ainsi que des places de stationnement privatives (future résidence de tourisme). Les 25% restants seront constitués d'un chemin de terre de 4 mètres de large. Les arbres en accotement seront au maximum préservés.

Cette nouvelle voirie sera à double sens de circulation, et ouverte aux mêmes usages qu'avant déclassement, avec en plus une circulation publique à l'année sur la partie enrobée pour les services de secours ainsi que pour les usagers de la future résidence de tourisme, qui bénéficiera de plusieurs accès à des parkings privés. Aucun autre aménagement spécifique n'est prévu pour cette voie.

La nouvelle voie sera remise en pleine propriété à la Commune qui l'intégrera dans son domaine privé, avant de la classer dans le domaine public routier communal afin de garantir, à l'issue de l'opération, la pérennité des conditions de circulation et de desserte des usagers.

2- PLANS DE SITUATION

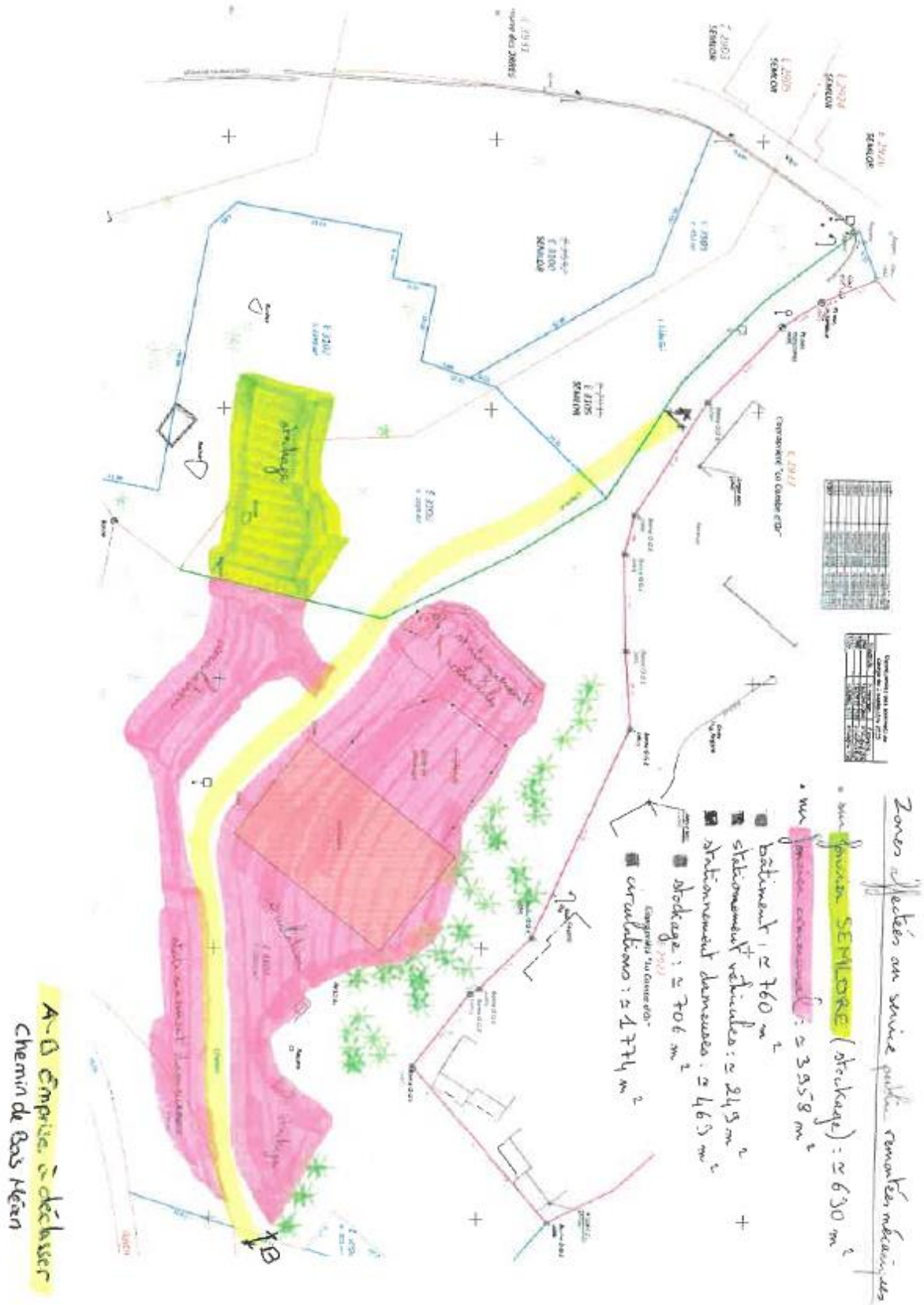
2 - Situation :

L'emprise du domaine public routier faisant l'objet de la procédure de déclassement anticipé est située sur la Commune des Orres, au sein du lieu-dit Bois Méan – Les Orres 1800.

Il s'agit d'une partie de la voie communale dite Chemin de la retenue de Bois Méan sur une portion de 195 mètres environ matérialisé sur le plan ci-après du point « A » localisé par ses coordonnées (44°28'56.8"N6°33'10.7"E) jusqu'au point « B » localisé en limite des parcelles E3097 et 3107.

Plan de situation :





3- APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

1. Les dépenses liées à l'opération de déclassement anticipée sont évaluées comme suit :

- Frais de géomètre pour la division parcellaire : 0 € HT (prise en charge par le porteur du projet immobilier)
- Frais du Commissaire enquêteur : 1 500 € HT
- Frais de publicité liés à l'enquête publique : 900 € HT

2. Les frais de déviation temporaire de la voie :

Les déviations temporaires sont réalisées sur des chemins existants, n'engendrant pas de frais.