



Trèbes.

N° 37/2025

Envoyé en préfecture le 06/10/2025

Reçu en préfecture le 06/10/2025

Publié le 06/10/2025

ID : 011-211103973-20251006-37_2025-DE

SLO

FOLIO 160

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE PREMIER OCTOBRE, les membres du conseil municipal de la commune de Trèbes se sont réunis en salle du Conseil Municipal, en séance publique, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément aux articles L. 2121-12 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Date de la convocation du Conseil Municipal : 25 septembre 2025

PRÉSENTS : M. MÉNASSI, MAIRE.

MMES. MM. CARBONNEL. GARINO. SENTENAC. LAROCHE. OLLAGNIER. MEDVES. MAYNARD. SAINT-ANDRÉ, Adjoints.

MMES. MM. BILLECI. CASTANS. DIEDRICH. DE PRADO. GALY. QUESNEL. LAFON. LASGOUZES. MITAIS. PEIX. SANCHEZ. NICOLAÏ. VIC. DENAT.

ABSENTS EXCUSÉS :

MME GRAVES

MME JOURDA

M. PIEDRA

M. PANERO

PROCURATIONS :

MME JOURDA à M. le Maire

M. PIEDRA à MME BILLECI

M. PANERO à MME VIC

Madame Nathalie BILLECI a été désignée secrétaire de séance

OBJET : Déclassement et cession d'une fraction des parcelles BM 78 et 79 et d'une fraction du domaine public

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la demande de M. Guillaume GRAVES, propriétaire de la parcelle BM 80, d'agrandir son jardin en faisant l'acquisition d'une fraction des parcelles communales BM 78 et 79, ainsi que d'une

fraction du domaine public, constitutive de l'extrémité de l'impasse qui donne sur la rue des Listans ;

VU l'évaluation domaniale, mentionnant comme prix minimal de la transaction la somme de 7,50 € par mètres carrés, soit 1 477,50 € pour l'ensemble de la surface sollicitée, qui s'élève 197 mètres carrés ;

CONSIDÉRANT que la ville n'a aucun intérêt à la conservation de ces parcelles, génératrices d'entretien ; que le public n'a aucun intérêt à l'utilisation de la fraction du domaine public constitutive de l'extrémité de l'impasse qui donne sur la rue des Listans ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

Nombre de membres en exercice :	27
Nombre de membres présents :	23
Nombre de suffrages exprimés :	26

Vote : Pour	26
Contre	00
Abstentions	00

DÉCLASSE les fractions des parcelles BM 78 et BM 79, fractions d'une surface respective de 14 et 129 mètres carrés, représentées sous les lettres B et D dans le premier plan de modification du parcellaire cadastral joint à la présente délibération ;

DÉCLASSE la fraction du domaine public constitutive de l'extrémité de l'impasse qui donne sur la rue des Listans, d'une surface de 54 mètres carrés, représentée sous la lettre A dans le second plan de modification du parcellaire cadastral joint à la présente délibération ;

APPROUVE la cession des surfaces ainsi déclassées, d'une superficie totale de 197 mètres carrés, au profit de M. Guillaume GRAVES, pour un montant de 1 477,50 €.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte authentique ainsi que tout autre document utile à l'avancement de ce dossier.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 06/10/2025

Reçu en préfecture le 06/10/2025

Publié le 06/10/2025

ID : 011-211103973-20251006-37_2025-DE

SLOW

7302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 26/05/2025

Direction Départementale des Finances Publiques des
Pyrénées Orientales

Pôle d'évaluation domaniale

24 avenue de la Côte Vermeille
66961 PERPIGNAN Cedex 9

téléphone : 04 68 66 49 53

Courriel : ddip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie MICHEL

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

M. le Maire de la COMMUNE DE TREBES

Réf DS: 24131797

Réf OSE: 2025-11397-35050

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Emprise de terrain nu de 180 m² environ, issue de la parcelle BM 79 p
et d'une partie du domaine public communal

Adresse du bien :

Rue des Carignans 11800 Trèbes

Valeur :

8,50 € / m², valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE TREBES

affaire suivie par MAUGARD FLORIAN Directeur général des services

2 - DATES

de consultation :	09/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

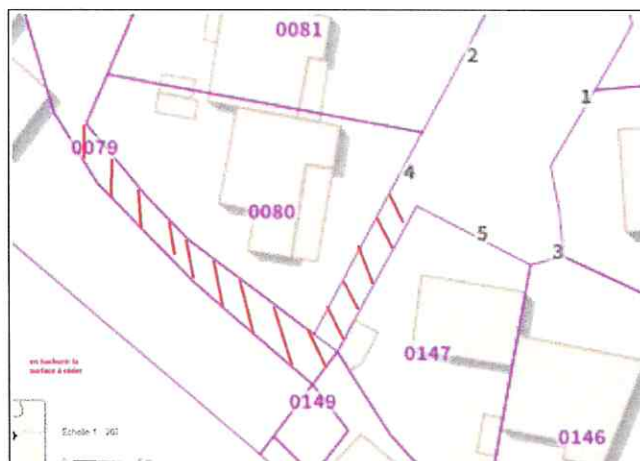
3.3. Projet et prix envisagé

Cession

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune	Parcelle	Adresse/lieu dit	Superficie	Nature
Trèbes	BM79 p + fraction du domaine public	Rue des Carignans	180 m ² env	Passage



Bande de terrain étroite de type chemin vicinal en partie engravée et en partie enherbée.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire(s) : Ville de Trèbes

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Zonage PLU : U Zone UC

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Termes similaires trouvés dans les mutations intervenues sur la commune de Trèbes entre 2022 et 2025 pour des biens de petite superficie:

<u>Ref. Cadastrales</u>	<u>Zonage</u>	<u>Commune</u>	<u>Adresse</u>	<u>Date mutation</u>	<u>Surface terrain (m²)</u>	<u>Prix total</u>	<u>Prix/m²</u>	<u>Nature</u>
397//BC/158//	UC	TREBES	LES AUZIS-SUD	02/02/2023	73	500 €	6,85 €	Bande de terrain séparant 2 propriétés
397//AR/241//	UA	TREBES	13 RTE DU THERON	29/12/2022	45	450 €	10,00 €	Bande de terrain séparant 2 propriétés

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

On retiendra la valeur moyenne des deux termes, soit 8,50 €/m²

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE / MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 8,50 €/m². Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 7,50 €/m² € (arrondie).

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 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la*

mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Par délégation du Directeur Départemental des finances
publiques

L'évaluatrice



Valérie MICHEL

Commune : 11397
Trèbes

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

Envoyé en préfecture le 06/10/2025

Reçu en préfecture le 06/10/2025

Publié le 06/10/2025

ID : 011-211103973-20251006-37_2025-DE

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A

Par

Section : 000BM
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : P4
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 01/01/1986

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

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

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : 10.09.2025.....effectué sur le terrain ;

~~C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le par M géomètre à~~

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

A ..Trèbes....., le 10 septembre 2025..

Document dressé par

BONNEL Thomas.....

à CARCASSONNE.....

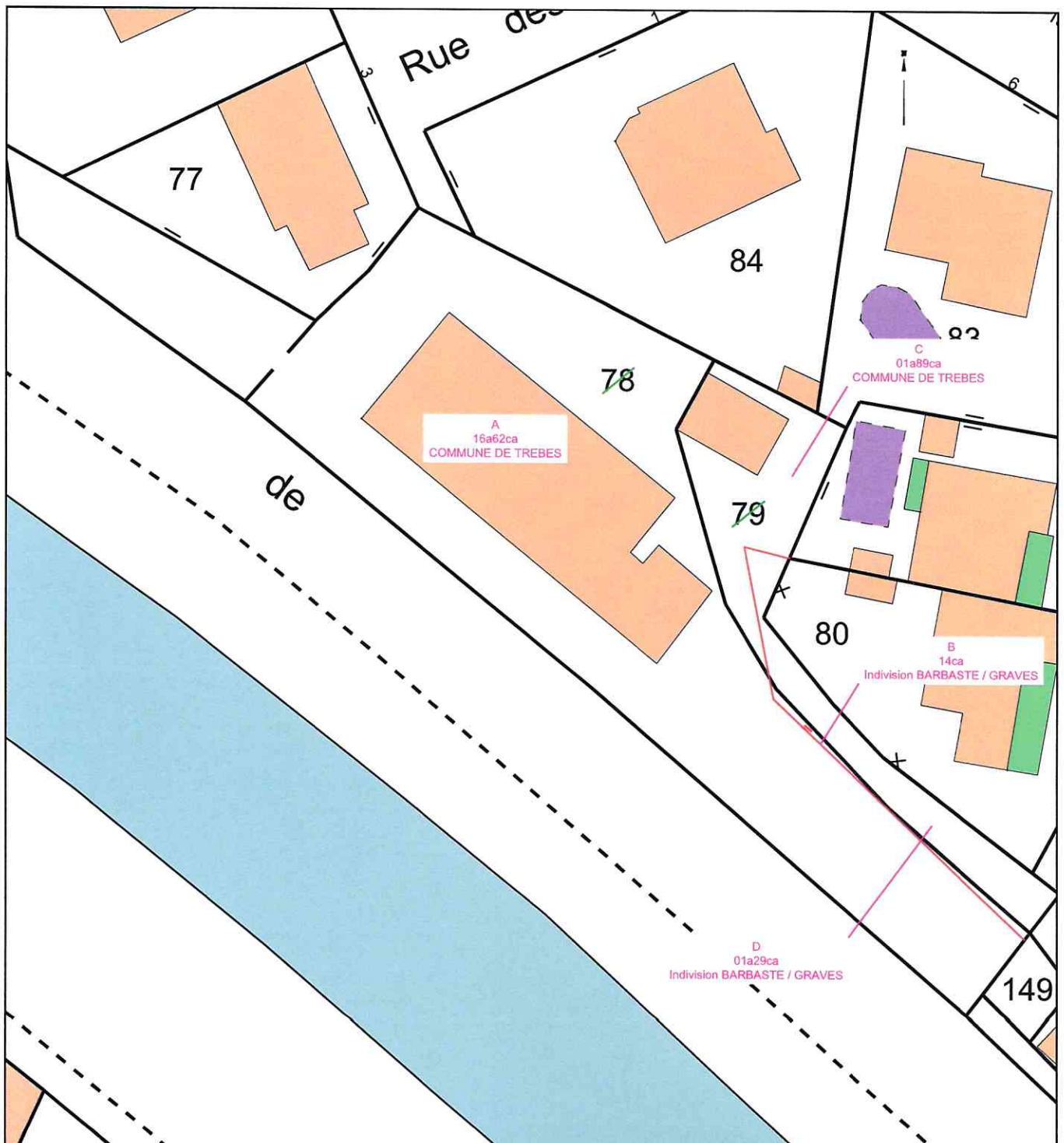
Date 10/09/2025.....

Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).

(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).



Commune : 11397
Trèbes

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

Envoyé en préfecture le 06/10/2025

Reçu en préfecture le 06/10/2025

Publié le 06/10/2025

ID : 011-211103973-20251006-37_2025-DE

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A

Par

Section : 000BM

Feuille(s) : 01

Qualité du plan : P4

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/250

Date de l'édition : 01/01/1986

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

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

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : 10.09.2025 effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le par M géomètre à

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

A Trèbes, le 10 septembre 2025.

Document dressé par

BONNEL Thomas

à CARCASSONNE

Date 10/09/2025

Signature :

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

