



Trèbes.

N° 39/2023

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023

ID : 011-211103973-20231204-D39_23-DE

S'LO

FOLIO 193

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE PREMIER DÉCEMBRE, les membres du conseil municipal de la commune de Trèbes se sont réunis salle du Conseil Municipal, en séance publique, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément à l'article 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 : 24 novembre 2023

PRÉSENTS : M. MÉNASSI, MAIRE.

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

MMES. MM. JOURDA. PIEDRA. QUESNEL. DE PRADO. LASGOUZES. LAFON. GALY. PEIX. SANCHEZ. BILLECI. CASTANS. GRAVES. NICOLAÏ. VIC. PANERO. DENAT.

ABSENTS EXCUSÉS :

M. OLLAGNIER
MME MITAIS
MME DIEDRICH

PROCURATIONS :

M. OLLAGNIER à M. CARBONNEL
MME MITAIS à MME BILLECI
MME DIEDRICH à M. le Maire.

Madame Nathalie BILLECI a été désignée secrétaire de séance

OBJET : Cession à la société SACMA d'une fraction du domaine public comprise entre les parcelles AO 109 et AO 51

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la demande de la société SACMA de lui céder une bande de terrain relevant du domaine public communal, sise entre ses deux parcelles cadastrées AO 51 et AO 109, d'une surface de 475 mètres² carrés ;

VU l'avis du service des domaines du 23 novembre 2023, estimant à 2 000 € la valeur de la bande de terrain ;

CONSIDÉRANT que cette bande de terrain, pour partie goudronnée et pour partie enherbée, n'est d'aucune utilité à la commune ; que la partie goudronnée ne sert qu'à desservir l'entrée du

bâtiment dont est justement propriétaire la société SACMA ; que la surface de cette bande de terrain ne présente donc aucun intérêt pour le public ; que des réseaux souterrains circulent toutefois sous cette bande et nécessiteront de prévoir, dans l'acte, l'interdiction d'y porter atteinte, l'obligation de permettre l'accès aux gestionnaires qui souhaiteraient y apporter des réparations et l'interdiction d'y construire tout édifice, de quelque nature que ce soit ;

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

Nombre de membres en exercice :	27
Nombre de membres présents :	24
Nombre de suffrages exprimés :	27
Vote : Pour	27
Contre	00
Abstentions	00

DÉCLASSE la fraction du domaine public d'une surface de 475 mètres carrés comprise entre les parcelles AO 51 et AO 109, identifiée sous la lettre « A » dans le projet de modification du parcellaire cadastral ci-joint ;

APPROUVE la cession, pour un montant de 2 000 €, de la surface de 475 mètres carrés visée par l'alinéa précédent au bénéfice de la société SACMA ;

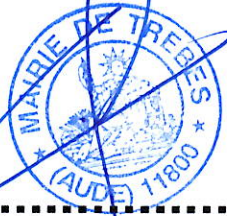
PRÉCISE que l'acte prévoira l'interdiction d'édifier toute construction sur la surface ainsi cédée, l'interdiction de porter atteinte aux réseaux enterrés ainsi que l'obligation de laisser le gestionnaire desdits réseaux y accéder pour procéder à d'éventuelles réparations ;

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

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.

Acte certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de
sa publication le :
et de sa transmission en Préfecture le :

Éric MÉNASSI
Maire de TRÈBES



La présente décision 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.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant 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.

Direction Générale Des Finances Publiques
**Direction départementale des Finances Publiques
des PYRENEES-ORIENTALES**

Le 23/11/2023

Pôle d'évaluation domaniale
IMMEUBLE LE BIG BOSS BP 80219

La Directrice départementale des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

66002 PERPIGNAN CEDEX

à

téléphone : 04 68 08 10 22

mél. : ddfip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Valérie MICHEL, évaluatrice

M.LE MAIRE DE TREBES

Réf DS:15089933

Réf OSE :2023-11397-89995

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : **Emprise à détacher du domaine public communal (475 m²)**

Adresse du bien : Rue de l'Industrie à Trèbes

Valeur : **2 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(précisions apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



SLOW

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE TREBES

2 - DATES

de consultation :	21/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une bande de terrain séparant les parcelles 51 et 109 appartenant au même propriétaire dans le but pour ce dernier de créer une propriété d'un seul tenant.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Dans la zone artisanale de Sautès, bande de terrain figurant dans le domaine public communal et sous laquelle passent des canalisations ; la surface de l'emprise partiellement enherbée est de 475 m², et sert d'accès à une parcelle privée.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire de l'immeuble : Ville de Trèbes

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Zone UE du PLU

A noter qu'une servitude pour canalisations sera prévue dans l'acte pour éviter toute construction.

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Pas de marché spécifique pour ce type de terrain.

Evaluations précédemment faites par le PED pour la commune pour des cessions d'emprises du DPC en nature d'espaces verts ; valeur admise entre 12 €/m² et 20 € en zone pavillonnaire soit entre 10 et 20 % du prix du terrain à bâtir constructible.

8.2. Analyse et arbitrage du service

Dans la zone artisanale de Sautès, les terrains à vocation artisanale se sont vendus à environ 30 €/m².

A l'identique du ratio retenu pour le TAB en zone réservée à l'habitation, la valeur du terrain issu du DPC, non constructible de petite superficie, peut être estimée à environ 15 % du prix du TAB artisanal sur le site, soit 4,5 €/m².

Pour une emprise de 475 m², la valeur du terrain est estimée à 2 000 € (soit 4,21 €/m²)

SLOW

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 2 000 €.

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 1 800 €.

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.

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023

ID : 011-211103973-20231204-D39_23-DE

SLOW

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,
L'évaluatrice,



Valérie Michel

Département :
AUDE

Commune :
TREBES

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 22/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le 04/12/2023

ID : 011-211103973-20231204-D39_23-DE

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CARCASSONNE
Centre des Finances Publiques Place
gaston Jourdanne 11807
11807 CARCASSONNE CEDEX 9
tél. 04 68 77 44 79 -fax
ptgc.aude@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

