

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPALN° 23_07_78_DEL_URB_REFUS_DELAISSEMENTSéance du 6 novembre 2023Convocation du 31 octobre 2023Le Conseil Municipal, convoqué le 31/10/2023, s'est réuni à 18h00 au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de son Maire.Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29Présents : 20

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent : 1Procuration(s) : 8

Mandants	Mandataires
H. Cazenove	R. Dugnac
C. Grezes	A. Mossé
C. Erre	P. Verclytte
C. Pubil-Juanola	JC Faucon
E. Garcia	F. Comes
A. Leclercq	S. Ricciardi-Braem
F. Galliez	S. Grau
D. Noël	P. Francès

Secrétaire de séance : Caroline RocasObjet : **Décision de refus d'acquisition suite à exercice d'un droit de délaissement**Rapporteur : François Comes**Où l'exposé de l'affaire au conseil municipal et la proposition de vote telles que présentées dans le rapport formant note de synthèse annexé à la présente,****LE CONSEIL MUNICIPAL**

Après en avoir délibéré,

Par 28 voix POUR - 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION**DECIDE****Vu** les articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme ;**Vu** la mise en demeure adressée par courrier à la commune pour la cession de la parcelle cadastrée AC 64 , et ce pour un prix de 23 000 euros ;**Vu** l'emplacement réservé n°2 du Plan Local d'urbanisme ayant pour objet la réalisation d'un prolongement de l'Avenue du Pic du Néoulous pour désenclavement en zone UB ;**Vu** l'avis des Domaines en date du 13 09/2023 fixant l'estimation du bien à 22 800 euros ;**Considérant** que le maintien de cet emplacement réservé n'est plus justifié au regard de la volonté de la commune d'abandonner l'opération pour laquelle a été créé ce dernier.**De ne pas acquérir** ladite parcelle, cadastrée section AC 64 au prix demandé de 23 000 euros.**De dire** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.**De charger** Monsieur le Maire de désigner tout notaire, signer toute décision ou saisir toute juridiction pour en assurer la mise en œuvre, et d'intégrer la présente décision à la révision générale du plan local d'urbanisme..

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication, ou de la date de rejet du recours gracieux (le silence de l'auteur de la décision durant un délai de deux mois valant rejet tacite de la demande). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>

La Secrétaire de séance,

Caroline ROCAS



Le Maire,

François COMES



Ordre du jour n° **08** Rapport n° **23_07_78_DEL_URB_REFUS_DELAISSEMENT** Rapporteur : **François Comes**
Séance du Conseil Municipal du **6 novembre 2023**
N.B : Rapport exposé de l'affaire au sens de l'article L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales
Objet : **Décision de refus d'acquisition suite à exercice d'un droit de délaissement**

Monsieur François Comes informe le conseil municipal qu'en application de l'article L152-2 du code de l'urbanisme : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, peut exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants ».

En application des articles L230-1 et suivants du code de l'urbanisme, le conseil municipal de la commune doit alors se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. Elle dispose de deux années supplémentaires pour payer le prix en cas d'accord amiable ou, à défaut, saisir le juge de l'expropriation.

Celui-ci peut également être saisi par le propriétaire. En cas de renoncement d'une collectivité à l'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé, ce refus ne produit d'effets qu'à l'égard du propriétaire ayant mis la collectivité en demeure d'acquiescer. Il n'entraîne pas la suppression automatique de la servitude dans le PLU. Si la collectivité n'a plus de raison de maintenir son emplacement réservé, elle est donc tenue, selon des délais qu'elle reste libre de définir, d'effectuer une modification simplifiée de son document, en application des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'espèce, un emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme grève la parcelle cadastrée AC 64, bâtie, propriété de Monsieur et Madame Poret Chatelain. Cet emplacement réservé n°2 inscrit au bénéfice de la commune avait pour objet la réalisation d'une voie en prolongement de l'Avenue du Pic du Néoulous pour désenclavement en zone UB. Monsieur et Madame Poret Chatelain ont exercé leur droit de délaissement en adressant à la commune une mise en demeure d'avoir à acquiescer la parcelle cadastrée AC 64 pour le prix de 23 000 euros.

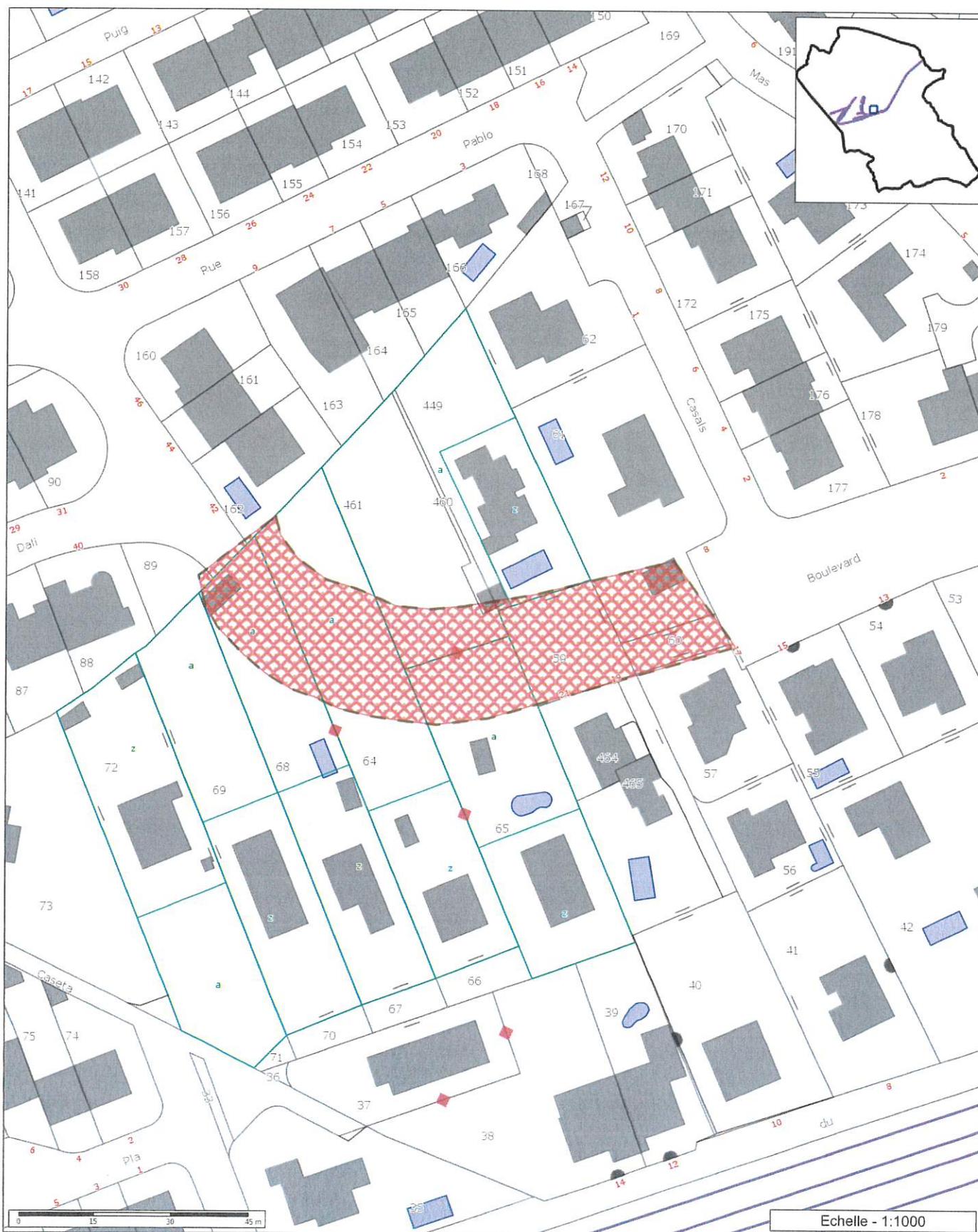
Le Maire,

François COMES





Service intercommunautaire URBANISME Vallespir et Haut-vallespir



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13 septembre 2023

Direction Départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale

4 boulevard John Fitzgerald Kennedy
66000 PERPIGNAN

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

La Directrice départementale des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire du Boulou

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

Courriel : nouri.berkane@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 68 08 10 28

Réf DS: 13720336

Réf OSE : 2023-66024-61965

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Chemin de la Cazette – 66160 LE BOULOU

Valeur :

22 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : MARSOL Caroline

2 - DATES

de consultation :	17/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, informations complémentaires :	22/08/2023
du dossier complet :	22/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Mise en demeure d'acquérir l'emplacement réservé situé sur la parcelle.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune du Boulou se trouve dans le département des Pyrénées-Orientales, en région Occitanie.

Elle se situe à 20 km à vol d'oiseau de Perpignan, préfecture du département, et à 8 km de Céret, sous-préfecture.

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

Zone urbaine.

Tous réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE BOULOU	AC 64p	Chemin de la Cazette	5 a 43 ca	Terrain

4.4. Descriptif

Emprise de terrain non bâtie d'environ 543 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Monsieur et Madame CHATELAIN PORET

Origine de propriété : mutation du 25 août 2022

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle classées au PLU de la commune du Boulou, dont la dernière procédure a été approuvée le 18/12/2017, en zone UB.

Il s'agit d'une zone constituée des faubourgs de la ville et des extensions urbaines, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics, de services et d'activités commerciales.

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

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Des mutations à titre onéreux de terrains ont été recherchées dans un rayon de 500 m du bien évalué.

Il ressort de ces critères, une sélection de quatre mutations.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
6604P02 2021P08794	24//AV/368//	LE BOULOU	22 RUE ELSA TRIOLET	1AUc	06/08/2021	550	119 900 €	218 €
6604P02 2021P08795	24//AV/376//	LE BOULOU	56 RUE SIMONE VEIL	1AUc	11/08/2021	515	111 900 €	217 €
6604P02 2022P00821	24//AV/135//	LE BOULOU	PLA DE MOLAS	1AUa	20/01/2022	449	86 500 €	193 €
6604P02 2022P05540	24//AV/315//	LE BOULOU	PLA DE MOLAS	1AUa	31/05/2022	455	100 000 €	220 €
							Moyenne	212 €
							Médiane	218 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

L'étude de marché des terrains, révèle des valeurs unitaires comprises entre 193 €/m² et 220 €/m², avec une moyenne de 212 €/m². Au vu de la situation géographique du bien, il est proposé de retenir une valeur unitaire de 210 €/m².

Au vu de sa configuration, de sa superficie et de son enclavement, il est proposé de valoriser le bien considéré à hauteur de 20 % de la valeur du terrain à bâtir soit 42 €/m².

543 m² x 42 €/m² = 22 806 arrondis à 22 800 €

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 **22 800 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 25 000 € (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 18 mois.

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

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Nouri BERKANE
Inspecteur des Finances publiques