



Mis en ligne le 14/10/2022

Envoyé en préfecture le 14/10/2022

Reçu en préfecture le 14/10/2022

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 011-211101167-20221011-2022_17D-AU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de Cuxac d'Aude

N° 2022/17

DÉCISION

Urbanisme : Droit de Préemption Urbain

Objet : Décision de Préemption

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE CUXAC-d'AUDE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2122-22,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants, R 213-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 Janvier 2022, portant délégation d'attributions dudit Conseil Municipal à Monsieur le Maire pendant la durée de son mandat,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 8 juin 2015, portant instauration du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cuxac-d'Aude,

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 25 Aout 2022 relative au bien sis Lieu-dit « Camp Redon », à Cuxac-d'Aude (11590), appartenant à Mme VIDAL Sabine et Mme VIDAL Patricia, cadastré CC n° 98 au prix de 25 000Euros (Vingt-cinq mille euros),

Vu l'estimation du service des Domaines en date du 3 Octobre 2022 ci-annexée,

CONSIDERANT que la commune souhaite acquérir cet immeuble en vue de créer un local pour l'ACCA (Association Communale de Chasse Agréée) et redonner sa vocation Agricole au reste de la parcelle en la cédant à un viticulteur de la commune,

CONSIDÉRANT que la commune de Cuxac-d'Aude est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin des Basses Plaines de l'Aude, approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 novembre 2008 et que ce P.P.R.I. limite les possibilités d'urbanisation, classant inondable la quasi-totalité du territoire communal et donc de fait de l'impossibilité de construire un local pour l'ACCA,

CONSIDÉRANT que la commune souhaite accéder à la demande de l'ACCA,

CONSIDÉRANT que la commune favorise la politique menée en faveur des associations pour dynamiser le tissu associatif,

CONSIDÉRANT que pour mener à bien cette politique, il est nécessaire d'acquérir la parcelle CC n°98,

CONSIDERANT que l'estimation est amortie d'un pourcentage de 5% comme précisé sur l'avis des domaines ci-joint,

CONSIDERANT que la commune n'a pu visiter le bien, aux jours d'ouverture habituels,

CONSIDERANT que de l'extérieur le bâtiment présente des désordres que nous ne connaissons pas la teneur des matériaux,

Considérant que des plaques de fibrociment sont stockées et le terrain et engendreront un coût supplémentaire pour leur évacuation,

Considérant que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme,

ARRETE :

Article 1^{er} : Il est décidé d'acquérir par voie de préemption le bien situé Lieu-dit « Camp Redon », à Cuxac-d'Aude (11590), appartenant à Madame VIDAL Sabine et Mme VIDAL Patricia, cadastré CC n°98,

Article 2 : Une offre d'acquérir est faite aux vendeurs au prix principal de 22 800 Euros (Vingt-deux mille huit cent euros), dans l'état du jour de l'estimation, en faveur de Mme VIDAL Sabine et Mme VIDAL Patricia, correspondant à l'estimation faite par le service des Domaines consulté moins la marge de négociation de 5%, comme précisé dans l'avis des domaines ci-joint,

Article 3 : Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la commune de Cuxac-d'Aude est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;

- soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, La commune de Cuxac-d'Aude se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

- soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

Article 4 : Conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme, le règlement de la vente interviendra dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

Conformément à l'article L 213-4-1 du code de l'urbanisme, une somme de 3600 Euros représentant 15 % du montant de l'évaluation des domaines, sera consignée en cas de saisine du juge de l'expropriation.

Article 5 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

FAIT à CUXAC-d' AUDE, le 11/10/2022

Le Maire,



Grégory DELFOUR

Reçu en préfecture le 14/10/2022
Affiché le
ID : 011-211101167-20221011-2022_17D-AU



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 3/10/2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

La Directrice départementale des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

IMMEUBLE LE BIG BOSS BP 80219

66002 PERPIGNAN CEDEX

à

téléphone : 04 68 08 10 22

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

POUR NOUS JOINDRE

M. le Maire de Cuxac d'Aude

Affaire suivie par : Valérie MICHEL

Réf DS:10021455

Réf OSE :2022-11116-72090

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 : **Parcelle cadastrée section CC n° 98 (17 669 m²)**

Adresse du bien : Camp Redon 11590 Cuxac d'Aude

Valeur : **24 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %**
(précisions apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Reçu en préfecture le 14/10/2022

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 011-211101167-20221011-2022_17D-AU

1 - CONSULTANT

Ville de Cuxac d'Aude - affaire suivie par : Boris RICHARD

2 - DATES

de consultation :	27/09/22
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 type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" 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

Acquisition par exercice du droit de préemption

DIA déposée le 25/08/2022 – prix notifié : 25 000 €

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Chemin de la Distillerie à Cuxac d'Aude

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Cuxac d'Aude	CC 98	A Camp Redon	17 669 m ²	Terrain et sol

4.4. Descriptif

Terrain nu + garage vétuste

4.5. Surfaces du bâti

150 m² environ

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision Vidal

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Zone UE 1 pour environ 3 875 m² ; la zone Ue concerne les zones urbanisées à vocation d'activité et d'équipement ; constructions à usage d'habitation interdites

Zone A du PLU pour environ 13 794 m² : zone à vocation agricole

Zones Ri1, Ri2 et Rid du PPRI des Basses Plaines de l'Aude pour la totalité de la parcelle:

alea fort, alea modéré et secteur situé dans une bande de 100 m à l'arrière d'une digue et susceptible d'être soumis à une aggravation du risque par rupture de l'ouvrage.

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Prix des terrains agricoles entre 2020 et 2022 sur le secteur proche : dans une fourchette entre 0,20 et 0,60 €/m² ;

Date mutation	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature
04/06/2020	116//CB/39//	A CAMP REDON	2479	500	0,2	Terre
30/07/2021	116//CB/39//	A CAMP REDON	2479	1 000	0,4	Terre
16/06/2021	116//CT/14-15-19//	L ESTAGNOL-NORD	8200	4 920	0,6	Terre
22/03/2021	116//CB/74//	A SELLIERS	2202	1 320	0,6	Terre
31/05/2022	116//CE/9-10//	A TREILLES	5713	3 000	0,53	Terre
29/10/2020	269//WP/288-289	LE BOSQ	3685	1 500	0,41	Terre

Prix des biens en nature de remises sur le secteur de Cuxac et alentours : entre 100 et 150 €/m² pour des biens raccordés :

Date mutation	Ref. Cadastres	Commune	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature
30/01/2020	116//CN/286//	CUXAC D AUDE	295	35 000 €	119 €	Sol
26/08/2020	269//C/2428//	OUVEILLAN	105	15 000 €	143 €	Sol
14/09/2018	116//CM/31//	CUXAC D AUDE	186	20 000 €	108 €	Sol
11/09/2018	369//BH/203//	SALLELES D AUDE	120	18 000 €	150 €	Sol
30/12/2014	116//BH/51//	CUXAC D AUDE	245	30 000 €	122 €	Sol

Termes de non bâtis hors zone A et hors TAB :

Date mutation	Ref. Cadastres	Commune	Surface terrain (m ²)	Prix/m ²	Groupe
08/09/2021	258//AE/225//	MOUSSAN	4026	4,97	Non bâti
08/03/2022	262//CE/328//	NARBONNE	2591	4,59	Non bâti
18/12/2020	264//BL/33//	NEVIAN	4287	5,83	Non bâti
31/05/2021	116//AI/216//	CUXAC D AUDE	22	4,55	Non bâti
08/02/2022	360//AA/205//	SAINT NAZAIRE D AUDE	24	4,17	Non bâti

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Néant

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

- bâti agricole non raccordé: 50 €/m²
- terrain agricole situé en zone inondable : 0,20 €/m²
- emprise en zone UE1 hors partie inconstructible au regard des prescriptions d'urbanisme: 5 €/m²
(terrain non viabilisé, à vocation d'activité ou équipement hors habitation)

Soit les calculs suivants :

- hangar : 150 m² à 50 €/m² = 7 500 €
- terrain agricole / inconstructible: 14 800 m² à 0,20 €/m² = 2 960 €
- emprise constructible sous conditions: environ 2700 m² à 5 €/m² = 13 500 €

Valeur globale : 7500 € + 2 960 € + 10 800 € = 23 960 € arrondi à 24 000 €

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 24 000 €,

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % 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 la durée d'exercice du droit de préemption

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.

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



Valérie Michel

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.