



MAIRIE DE  
SALLES-SUR-L'HERS

**REGISTRE D'OBSERVATIONS  
DOSSIER SIMPLIFIÉ  
D'ACQUISITION PUBLIQUE  
AVANT EXPROPRIATION**

**Parcelles cadastrées A 144 et A 62**



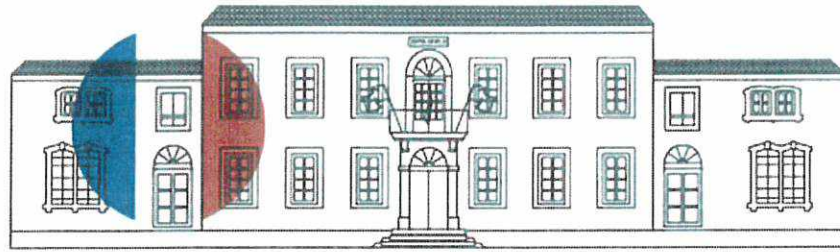
**Mairie de Salles-sur-l'Hers**

14 Place Marengo, 11410 Salles-sur-l'Hers

☎ 04 68 60 30 22 ✉ [contact@sallessurlhers.fr](mailto:contact@sallessurlhers.fr)

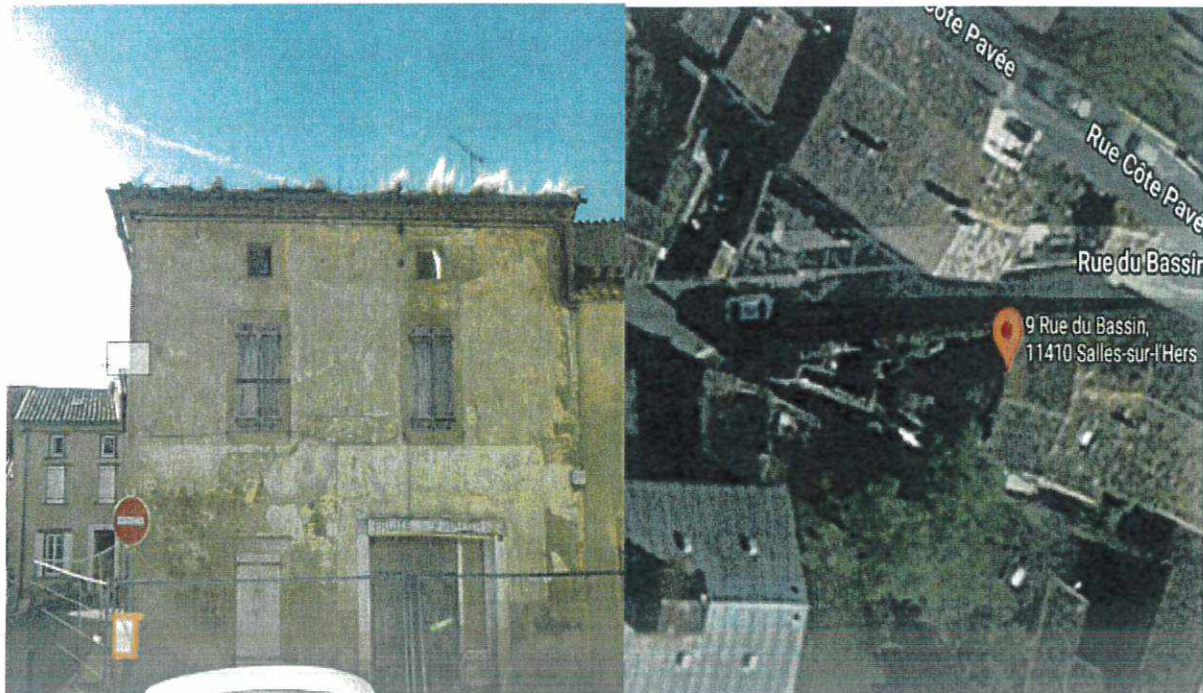
[www.sallessurlhers.fr](http://www.sallessurlhers.fr)





# MAIRIE DE SALLES-SUR-L'HERS

## DOSSIER D'ACQUISITION PUBLIQUE



Bâtiment sis 7 Rue Paul Bodin

Bâtiment sis 9 rue du Bassin

## Table des matières

<b>1. Propos introductifs .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Procédure d'état d'abandon manifeste et procédure d'expropriation– Cadre Légal. ....</b>	<b>3</b>
<b>3. Plan de situation des parcelles concernées et périmètre concerné .....</b>	<b>5</b>
3.1. Bien sis 7 rue Paul Bodin.....	5
3.2. Bien sis 9 rue du Bassin .....	6
<b>4. Note explicative.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1. 7 rue Paul Bodin .....</b>	<b>7</b>
A. Etat des lieux.....	7
B. La mise en place de la procédure prévue aux articles L.22463-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).....	7
C. Le projet envisagé :.....	8
<b>4.2. Bien 9 rue du Bassin.....</b>	<b>9</b>
A. Etat des lieux.....	9
B. La mise en place de la procédure prévue aux articles L.22463-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).....	9
C. Le projet envisagé :.....	10
<b>5. Evaluation sommaire des coûts .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Annexes.....</b>	<b>11</b>

## 1. Propos introductifs

Lors de la séance du conseil municipal en date du 08/09/2021, le conseil municipal, après avoir eu connaissance du projet de dossier simplifié d'acquisition publique, a approuvé les modalités de mise à disposition de ce dossier proposées, à savoir :

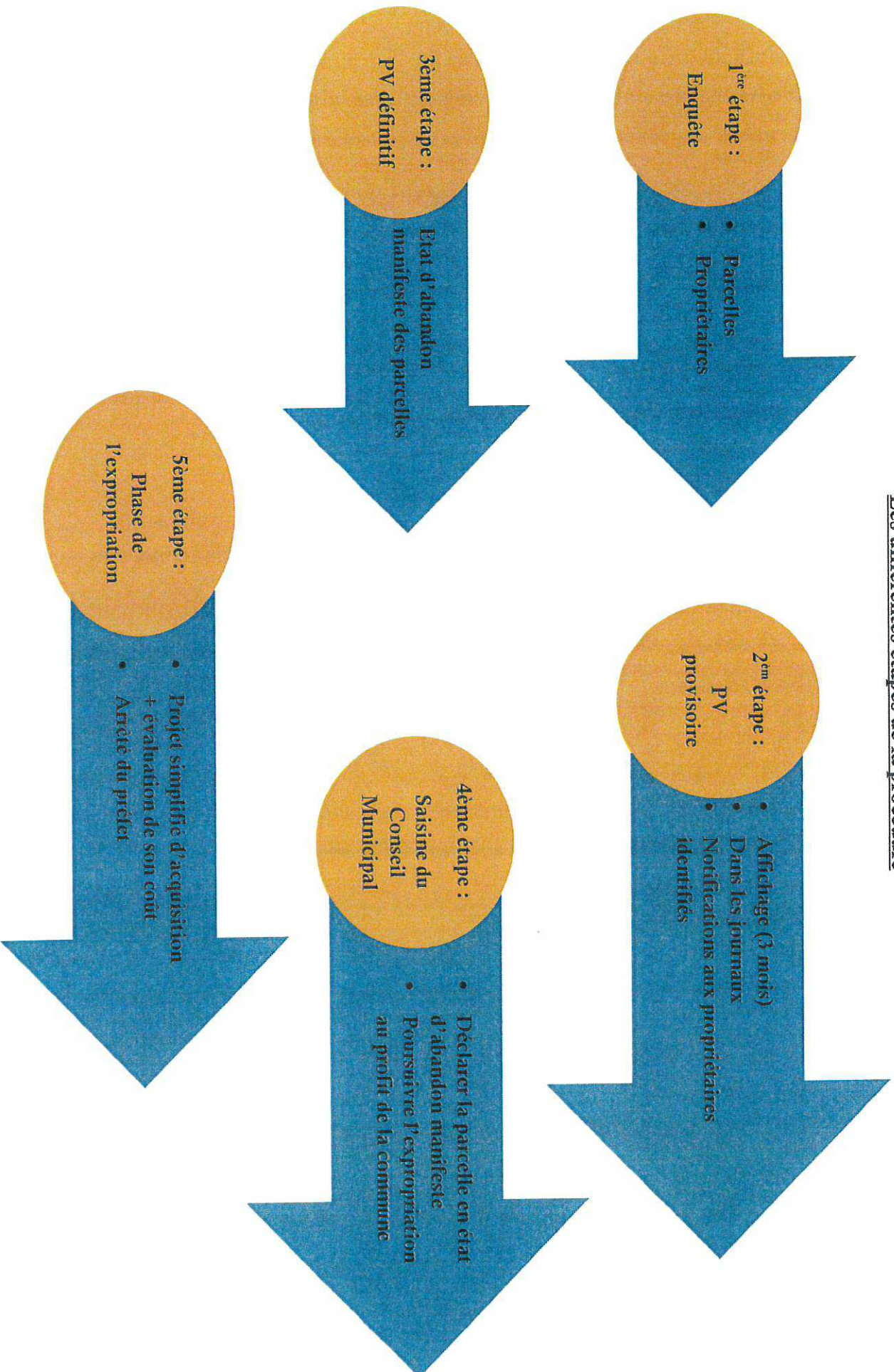
- Le dossier simplifié d'acquisition publique, contenant l'évaluation sommaire de son coût, sera tenu à la disposition du public aux horaires d'ouverture au public (Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00). Le dossier sera consultable du 13/09/2021 au 15/10/2021.
- Un registre sera mis à la disposition du public aux fins qu'il puisse y mentionner toutes ses observations. De même, une urne sera présente aux fins de recueillir tout courrier préparé. Un inventaire des courriers reçu sera actualisé quotidiennement et sera reporté au registre et les courriers y seront annexés.
- Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la commune.
- Une adresse mail dédiée ([contact@sallessurlhers.fr](mailto:contact@sallessurlhers.fr)) sera mise à la disposition du public pour faire valoir ses observations, lesquelles seront également reportées quotidiennement au registre et observations annexées. Ce dossier d'acquisition publique vise ainsi à faire connaître la procédure ayant conduit la collectivité à décider le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition du bien sis **7 rue Paul Bodin** et du bien sis **9 rue du bassin** du fait de leur état de dégradation (procédure dite d'état d'abandon manifeste), le coût envisagé pour cette acquisition et le projet envisagé sur les sites.

## 2. Procédure d'état d'abandon manifeste et procédure d'expropriation- Cadre Légal.

*La procédure de déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste est régie par les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. La mise en place de cette procédure vise à la réalisation des travaux ayant pour objet de faire cesser l'état d'abandon manifeste d'un bien, sous risque pour le propriétaire de voir exproprier son bien en vue « soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement » (article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).*

Le schéma suivant résume bien cette procédure :

### Les différentes étapes de la procédure



A compter de l'affichage et de la notification du procès-verbal provisoire, le propriétaire dispose d'un délai de 3 mois pour s'engager à réaliser les travaux. Lorsque le propriétaire a réalisé les travaux prescrits dans le délai prévu dans la convention c'est la fin de la procédure, à défaut, le conseil municipal peut être saisi pour déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et décider d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune ou d'un organisme y ayant vocation. Une fois que la délibération est prise la commune dispose de 6 mois pour mettre en œuvre la phase d'expropriation. La commune doit constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût qui est mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois. Ensuite ce dossier, ainsi que les observations du public, est transmis au Préfet. Par arrêté le préfet : - Déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des biens à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de droits réels - Déclare cessibles lesdits biens concernés - Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation - Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers (ne pouvant être inférieur à l'évaluation effectuée par le service du Domaine) - Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle de paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle.

### 3. Plan de situation des parcelles concernées et périmètre concerné

#### 3.1. Bien sis 7 rue Paul Bodin

Le bâtiment est actuellement dans l'emprise du « centre-bourg ». Il est référencé sur la parcelle cadastrale A 62 d'une surface de 89 m<sup>2</sup>. Un étage y était autrefois présent. Le bien est situé proche de l'Eglise et du Château de l'Hers. Le clocher de l'Eglise et le donjon du château sont inscrits aux monuments historiques. Proche de la place Valtopina et de la Place Marengo, l'ancienne habitation est à proximité de la rue commerçante et de la halle polyvalente.



### 3.2. Bien sis 9 rue du Bassin

Le bâtiment est actuellement dans l'emprise du « centre-bourg ». Il est référencé sur la parcelle cadastrale A 144 d'une surface de 67 m<sup>2</sup>. Un étage y était autrefois présent.

Le bien est situé à proximité de nombreuses habitations, dans une rue piétonnière. L'ancienne habitation est également dans le périmètre des Monuments Historiques.





#### 4. Note explicative

##### 4.1. 7 rue Paul Bodin

###### A. Etat des lieux

Le bâtiment visé par la procédure d'abandon manifeste est situé au 7 rue Paul Bodin à Salles sur l'Hers sur la parcelle cadastrée A 62. Ce bien appartient aux propriétaires suivants :

- **Madame GAY Michèle** née le 15/02/1958 à CASTELNAUDARY (11) demeurant 2 rue des Buissonnets 11 410 SALLES SUR L'HERS.
- **Monsieur GAY David** né le 11/02/1982 à CASTELNAUDARY (11) demeurant 2 rue des Buissonnets 11 410 SALLES SUR L'HERS
- **Monsieur GAY Dimitri** né le 06/03/1988 à CASTELNAUDARY (11) demeurant 18 Route de Toulouse 11 410 SALLES SUR L'HERS.
- **Monsieur GAY Laurent** né le 07/01/1977 à TOULOUSE (31) demeurant 2 rue de Villadar 31 330 ONDES.

Ce bâti délaissé depuis plusieurs années, suite à un désaccord entre propriétaire, est en voie de dégradation constante et notable. En effet depuis plusieurs années, le site n'est plus entretenu ni utilisé Cet état d'abandon, caractérisé par une dégradation apparente du site, s'est accompagné de plaintes de riverains, inquiets des conséquences liées à ce site. Force est de constater que le bâtiment ne possède plus de toit, et il a du être mis en sécurité afin d'éviter le risque de divers matériaux.

Au vu de la dégradation sérieuse de ce bien la procédure d'abandon manifeste a été mise en œuvre.

###### B. La mise en place de la procédure prévue aux articles L.22463-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

Pour faire cesser l'état d'abandon de ce bien en plein centre-bourg, donnant une image particulièrement négative du village et posant des problèmes sécuritaires et sanitaires, le Maire a lancé la procédure d'abandon manifeste laquelle s'est matérialisée par plusieurs étapes décrites ci-après. Une enquête parcellaire et de propriété a été menée pour le bien situé 6 rue Paul Bodin à Salles sur l'Hers. La commune trouve l'identité des propriétaires (Mme GAY Michèle, M. GAY Dimitri, M. GAY David et M. GAY Laurent.

Le **23/09/2020** un procès-verbal provisoire<sup>1</sup> a été dressé. Il a été notifié aux propriétaires le 24/09/2020 et le 5/10/2020. Il a été affiché sur les lieux et en mairie le 24/09/2020. Il a été publié le samedi **26/09/2020** dans le journal de la Dépêche du Midi et dans le numéro 5596 **du vendredi 2 au jeudi 8 octobre 2020** dans le journal La Croix du Midi.

Les propriétaires de l'immeuble visé par le procès-verbal provisoire ne sont pas intervenus dans le délai de 3 mois à compter de la notification (affichage, publication) pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le **18/03/2021**, un rapport d'expertise foncière<sup>2</sup> a été réalisé afin d'en estimer la valeur vénale. L'Expert foncier annonce la valeur vénale de la **parcelle A62 à 4450 euros**

Le **31/03/2021** un procès-verbal définitif<sup>3</sup> a été dressé.

Le **14/04/2021** le conseil municipal a été saisi pour :

- déclarer la parcelle A 62 en état d'abandon manifeste.
- Mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de ces immeubles.

Le **04/06/2021** les Domaines ont procédé également à l'estimation de la valeur vénale.

- Le **08/09/2021** le conseil municipal a été de nouveau saisi<sup>4</sup> afin de définir les conditions de mise à disposition de ce dossier au public.

### **C. Le projet envisagé :**

Comme l'indique le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU approuvé le 9 juin 2020 la commune de SALLES SUR L'HERS doit répondre à certains enjeux notamment la favorisation du développement urbain du centre bourg.

Dans le cadre de l'abandon manifeste il est possible pour la commune de revendre le bien objet de la procédure à un particulier si le bien est situé dans les périmètres « SPR<sup>5</sup> » Ce dernier doit s'engager à réhabiliter le bien aux fins d'habitat conformément aux règles relatives du ou des périmètre(s) dans lequel le bien est situé et en respectant les règles d'urbanisme en vigueur.

<sup>1</sup> Cf Annexe Procès-Verbal provisoire 1

<sup>2</sup> Cf Annexe rapport d'expertise foncière

<sup>3</sup> Cf Annexe Procès-Verbal définitif 1

<sup>4</sup> Cf Annexes délibération du 8/09/2021

<sup>5</sup> Site Patrimonial Remarquable

## 4.2. Bien 9 rue du Bassin

### A. Etat des lieux

Le bâtiment visé par la procédure d'abandon manifeste est **situé 9 rue du Bassin à Salles sur l'Hers** sur la parcelle cadastrée **A 144** d'une surface de **67 m<sup>2</sup>**. Ce bien appartient au propriétaire suivant :

- **Monsieur ABDALLAH Christian.**

Ce bâti également délaissé depuis plusieurs années, est en voie de dégradation constante et notable. En effet depuis plusieurs années, la parcelle est laissée l'abandon. Cet état d'abandon constaté par un bâtiment très délabré, ne possédant que les murs en façade, a été mis en sécurité pour éviter tous risques de chute.

La procédure d'abandon manifeste a été mise en œuvre.

### B. La mise en place de la procédure prévue aux articles L.22463-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

Pour faire cesser l'état d'abandon de ce bien posant des problèmes sécuritaires et sanitaires, le Maire a lancé la procédure d'abandon manifeste laquelle s'est matérialisée par plusieurs étapes décrites ci-après. Une enquête parcellaire et de propriété a été menée pour le bien situé 9 rue du Bassin à Salles sur l'Hers. La commune trouve l'identité du propriétaire : **M. ABDALLAH Christian.**

Le **23/09/2020** un procès-verbal provisoire<sup>6</sup> a été dressé Il a été affiché sur les lieux et en mairie le **24/09/2020**. Il a été publié le samedi **26/09/2020** dans le journal de la Dépêche du Midi et dans le numéro **5598 du vendredi 16 au jeudi 22 octobre 2020** dans le journal La Croix du Midi.

Le propriétaire de l'immeuble visé par le procès-verbal provisoire n'est pas intervenu dans le délai de 3 mois à compter de la notification (affichage, publication) pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

<sup>6</sup> Procès-Verbal Provisoire 2

Le **18/03/2021**, un rapport d'expertise foncière<sup>7</sup> a été réalisé afin d'en estimer la valeur vénale. L'Expert foncier annonce la valeur vénale de la **parcelle A144 à 3350 euros**

Le **31/03/2021** un procès-verbal définitif<sup>8</sup> a été dressé.

Le **14/04/2021** le conseil municipal a été saisi pour :

- déclarer la parcelle **A 144** en état d'abandon manifeste.
- Mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de ces immeubles.

Le **04/06/2021** les Domaines ont réalisé leur estimation.

- Le **08/09/2021** le conseil municipal a été de nouveau saisi<sup>9</sup> afin de définir les conditions de mise à disposition de ce dossier au public.

### **C. Le projet envisagé :**

Dans le cadre de l'abandon manifeste il est possible pour la commune de revendre le bien objet de la procédure à un particulier si le bien est situé dans les périmètres « SPR<sup>10</sup> » Ce dernier doit s'engager à réhabiliter le bien aux fins d'habitat conformément aux règles relatives du ou des périmètre(s) dans lequel le bien est situé et en respectant les règles d'urbanisme en vigueur.

### **5. Evaluation sommaire des coûts**

Les collectivités territoriales sont tenues de consulter le Domaine, service de l'Etat, pour connaître la valeur d'un bien préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières. Cette obligation est prévue par différentes dispositions du code général des collectivités territoriales. Dans ce cadre, le Domaine doit émettre un avis sur la valeur vénale du bien susceptible d'être acquis par la collectivité territoriale. La saisine de France Domaine est obligatoire pour les acquisitions par voie d'expropriation comme c'est le cas pour la procédure d'abandon manifeste. Ainsi la commune de Salles sur l'Hers a saisi le Domaine et dans une évaluation **du 04/06/2021** France Domaine a estimé la valeur vénale de l'ensemble des deux biens à **11 500 €**.

<sup>7</sup> Cf Annexe rapport d'expertise foncière

<sup>8</sup> Cf Annexe Procès-Verbal définitif 2

<sup>9</sup> Cf Annexes délibération du 08/09/2021 (2)

<sup>10</sup> Site Patrimonial Remarquable

6. Annexes

- **Annexe 1** : Procès-Verbal provisoire 1: Indivision GAY
- **Annexe 2** : Procès-Verbal définitif 1 : Indivision GAY
- **Annexe 3** : Procès-Verbal provisoire 2 : M. ABDALLAH Christian
- **Annexe 4** : Procès-Verbal définitif 2 : M. ABDALLAH Christian
- **Annexe 5** : Rapport expertise Expert Immobilier, Agricole et de Justice.
- **Annexe 6** : Evaluation de France Domaines
- **Annexe 7** : Délibération du 08/09/2021

Envoyé en préfecture le 13/09/2021

Reçu en préfecture le 13/09/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 011-211103718-20210908-20210908001-DE



MAIRIE DE  
SALLES-SUR-L'HERS

Envoyé en préfecture le 13/09/2021

Reçu en préfecture le 13/09/2021

Affiché le

SLO

ID : 011-211103718-20210908-20210908001-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 8 SEPTEMBRE 2021

Objet : Lancement de la procédure d'expropriation des immeubles cadastrés A 62 et A 144

L'an deux mille vingt et un le 8 Septembre à 21h, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie de Salles sur l'Hers, sous la présidence de Robert BATIGNE.

Etaient présents : R.Batigne, G.Essayouti, N.Carrière, A.Bonnery, M.Saïf, A.Birebent, M.Teulier, B.Mercadier, JF Cazaban, G.Cigal, J.Belmas, P.Cazal et D.Gay

Procurations : J.Pech à JF Cazaban – M.Mestre à A.Bonnery

Mr le Maire rappelle la procédure d'état d'abandon manifeste et la procédure d'expropriation de deux immeubles cadastrés A 62 et A 144 sur la commune de Salles-sur-l'Hers.

Mr le Maire rappelle les faits suivants :

### En ce qui concerne la parcelle A 62 située au 7 rue Paul Bodin

Le **23/09/2020** un procès-verbal provisoire a été dressé. Il a été notifié aux propriétaires le 24/09/2020 et le 5/10/2020. Il a été affiché sur les lieux et en mairie le 24/09/2020. Il a été publié le samedi **26/09/2020** dans le journal de la Dépêche du Midi et dans le numéro 5596 **du vendredi 2 au jeudi 8 octobre 2020** dans le journal La Croix du Midi.

Les propriétaires de l'immeuble visé par le procès-verbal provisoire ne sont pas intervenus dans le délai de 3 mois à compter de la notification (affichage, publication) pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le **18/03/2021**, un rapport d'expertise foncière a été réalisé afin d'en estimer la valeur vénale. L'Expert foncier annonce la valeur vénale de la **parcelle A62 à 4 450 euros**.

Le **31/03/2021** un procès-verbal définitif a été dressé.

Le **14/04/2021** le conseil municipal a été saisi pour :

- Déclarer la parcelle A 62 en état d'abandon manifeste.
- Mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de ces immeubles.



Mairie de Salles-sur-l'Hers

14 Place Marengo, 11410 Salles-sur-l'Hers

☎ 04 68 60 30 22

✉ [contact@sallessurthers.fr](mailto:contact@sallessurthers.fr)

[www.sallessurthers.fr](http://www.sallessurthers.fr)

2021-09-08/001



MAIRIE DE  
SALLES-SUR-L'HERS

Envoyé en préfecture le 13/09/2021

Reçu en préfecture le 13/09/2021

Affiché le

SLO

ID : 011-211103718-20210908-20210908001-DE

Le **04/06/2021** les Domaines ont procédé également à l'estimation de la valeur vénale.

Le **08/09/2021** le conseil municipal a été de nouveau saisi afin de définir les conditions de mise à disposition de ce dossier au public.

La procédure d'abandon manifeste a été mise en œuvre.

### **En ce qui concerne la parcelle A 144 située au 9 rue des Bassins**

Le **23/09/2020** un procès-verbal provisoire a été dressé Il a été affiché sur les lieux et en mairie le **24/09/2020**. Il a été publié le samedi 26/09/2020 dans le journal de la Dépêche du Midi et dans le numéro 5598 **du vendredi 16 au jeudi 22 octobre 2020** dans le journal La Croix du Midi.

Le propriétaire de l'immeuble visé par le procès-verbal provisoire n'est pas intervenu dans le délai de 3 mois à compter de la notification (affichage, publication) pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le **18/03/2021**, un rapport d'expertise foncière a été réalisé afin d'en estimer la valeur vénale. L'Expert foncier annonce la valeur vénale de la **parcelle A144 à 3 350 euros**.

Le **31/03/2021** un procès-verbal définitif a été dressé.

Le **14/04/2021** le conseil municipal a été saisi pour :

- Déclarer la parcelle **A 144** en état d'abandon manifeste.
- Mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de ces immeubles.

Le **04/06/2021** les Domaines ont réalisé leur estimation.

Le **08/09/2021** le conseil municipal a été de nouveau saisi afin de définir les conditions de mise à disposition de ce dossier au public.

La procédure d'abandon manifeste a été mise en œuvre.

Pour ces immeubles et aux termes de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, il convient de constituer un dossier qui présente le projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût.

Ce dossier sera mis à la disposition du public à la Mairie de Salles sur l'Hers durant un mois, aux jours et heures d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet.



Mairie de Salles-sur-l'Hers

14 Place Marengo, 11410 Salles-sur-l'Hers

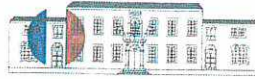
☎ 04 68 60 30 22

✉ [contact@sallessurlhers.fr](mailto:contact@sallessurlhers.fr)

[www.sallessurlhers.fr](http://www.sallessurlhers.fr)

2021-09-08/001





MAIRIE DE  
**SALLES-SUR-L'HERS**

Dans ce contexte, il vous est proposé d'autoriser M. le Maire à solliciter M. le Préfet de l'Aude pour le lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique, en application des dispositions des articles L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour les immeubles énoncés ci-dessus.

L'acquisition de cet immeuble sera réalisée directement par la commune de Salles sur l'Hers.

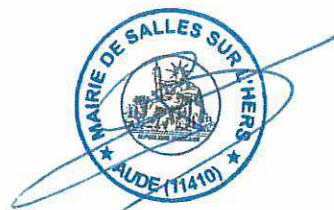
LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Déclare l'abandon manifeste des parcelles cadastrées A 62 et A 144
- Précise qu'aux termes de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. le Maire constituera un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique,
- Dit que ce dossier sera mis à disposition du public du 13 septembre au 15 octobre 2021
- AUTORISE M. le Maire à solliciter M. le Préfet de L'Aude pour le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, tel que décrit à l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme

Le Maire – R.BATIGNE



Mairie de Salles-sur-l'Hers

14 Place Marengo, 11410 Salles-sur-l'Hers

☎ 04 68 60 30 22 ✉ [contact@sallessurlhers.fr](mailto:contact@sallessurlhers.fr)

[www.sallessurlhers.fr](http://www.sallessurlhers.fr)

2021-09-08/001

Envoyé en préfecture le 13/09/2021

Reçu en préfecture le 13/09/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 011-211103718-20210908-20210908001-DE



## MAIRIE DE SALLES SUR L'HERS

14, Place Marengo  
11410 - SALLES SUR L'HERS  
Tél : 04 68.60.30.22 - Fax 04 68.60.37.80

### PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les articles L 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,  
Nous soussignés, Robert BATIGNE, agissant en sa qualité de Maire de la commune de Salles sur l'Hers, dûment habilité, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2020

Avons constaté le 15 septembre 2020 que l'immeuble situé au 7 rue Paul Bodin à 11 410 SALLES sur L'HERS portant les références cadastrales comme suit :

Section A 62 dont les propriétaires indivis sont :

- Mme GAY Michele demeurant - 2 rue des Buissonnets à 11410 Salles sur l'Hers
- Mr GAY David demeurant - 2 rue des Buissonnets à 11410 Salles sur l'Hers
- Mr GAY Dimitri demeurant - 18 route de Toulouse à 11 410 Salles sur l'Hers
- Mr GAY Laurent demeurant - 2 rue de Villadar à 31 330 Ondes

Est en état d'abandon manifeste ; il n'existe plus de toiture, l'arase du toit tombe sur la rue, quasi aucune menuiserie ne tient à l'ouvrage. L'immeuble présente les signes d'une ruine abandonnée.

Cet immeuble présente péril pour la sécurité publique.

Qu'au vu de nos constatations les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon :

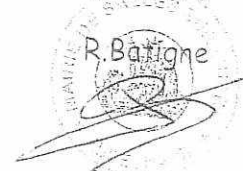
- Toiture à refaire
- Mise en sécurité des murs...

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 23 septembre 2020 à 10h et avons signé.

Fait à Salles sur l'Hers le 23 SEPTEMBRE 2020

Le Maire

R. Batigne







# MAIRIE DE SALLES SUR L'HERS

14, Place Marengo  
11410 - SALLES SUR L'HERS  
Téléphone 04 68.60.30.22 -  
\*\*\*\*\*

## PROCÈS-VERBAL DÉFINITIF DE CONSTATON DE L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

Nous, soussigné, Robert BATIGNE, Maire de la commune de Salles sur l'Hers,

VU les articles L.2243/3 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste.

VU le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 23 Septembre 2020 notifié le 27 septembre 2020 en recommandé avec AR aux propriétaires indivis :

- Mr GAY Laurent
- Mr GAY Dimitri
- Mr GAY David
- Mme GAY Michele

Concernant l'immeuble situé au - 7 rue Paul Bodin - 11 410 SALLES sur L'HERS

VU l'affichage du procès-verbal provisoire en date du 27 Septembre 2020

VU la publication de l'avis dans le journal La Dépêche du Midi en date du 26 septembre 2020.

VU la publication de l'avis dans le journal La Croix du Midi en date du 2 octobre 2020

VU la délibération du conseil municipal du 14 septembre 2020 autorisant à lancer par un procès-verbal provisoire la procédure d'abandon manifeste ;

VU le rapport d'expertise d'un Expert Foncier, Agricole et de Justice en date du 18 mars 2021

CONSIDERANT qu'aucune suite n'a été donnée par l'Indivision GAY pour remédier à l'état d'abandon manifeste du bien dont ils sont propriétaires et situé au 7 rue Paul Bodin à Salles sur l'Hers, cadastrée Section A 62 ;

Nous constatons à titre définitif que la parcelle cadastrée section A 62, appartenant à l'indivision GAY, n'est manifestement toujours pas entretenue et de surcroît n'a pas d'occupant à titre habituel.

ET DE FAIT CONSTATONS L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE DE CE BIEN

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Il n'existe plus de toiture, l'arase du toit tombe sur la rue, quasi aucune menuiserie ne tient à l'ouvrage. L'immeuble présente les signes d'une ruine abandonnée et présente un péril pour la sécurité publique.



En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal définitif.

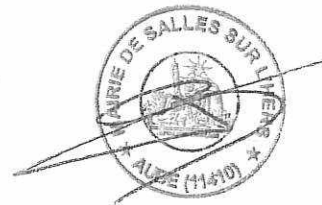
Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que devant l'immeuble. Il sera également notifié à :

- Mr GAY Laurent
- Mr GAY Dimitri
- Mr GAY David
- Mme GAY Michele

Qui restent les titulaires des droits réels sur cet immeuble.

Fait à Salles sur l'Hers le 31 mars 2021.

Le Maire - R.BATIGNE









## MAIRIE DE SALLES SUR L'HERS

14, Place Marengo  
11410 - SALLES SUR L'HERS  
Tél : 04 68.60.30.22 - Fax 04 68.60.37.80

### PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les articles L 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Nous soussignés, Robert BATIGNE, agissant en sa qualité de Maire de la commune de Salles sur l'Hers, dument habilité, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2020

Avons constaté le 15 septembre 2020 que l'immeuble situé au 9 rue du Bassin à 11 410 SALLES sur L'HERS portant les références cadastrales comme suit :

Section A numéro 144 dont le propriétaire est Mr Christian ABDALLAH, domicilié au -18 rue des Etangs à 31 810 VERNET

**Est en état d'abandon manifeste** ; il n'existe plus de toiture, l'arase du toit tombe sur la rue, quasi aucune menuiserie ne tient à l'ouvrage. L'immeuble présente les signes d'une ruine abandonnée.

Cet immeuble présente péril pour la sécurité publique.

Qu'au vu de nos constatations les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon :

- Toiture à refaire
- Mise en sécurité des murs...

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 23 septembre 2020 à 10h et avons signé.

Fait à Salles sur l'Hers le 23 Septembre 2020

Le Maire,

R. BATIGNE







## MAIRIE DE SALLES SUR L'HERS

14, Place Marengo  
11410 - SALLES SUR L'HERS  
Téléphone 04 68.60.30.22 –  
\*\*\*\*\*

### PROCÈS-VERBAL DÉFINITIF DE CONSTATON DE L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

Nous, soussigné, Robert BATIGNE, Maire de la commune de Salles sur l'Hers,

VU les articles L.2243/3 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste.

VU le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 23 Septembre 2020 notifié le 23 septembre 2020 en recommandé avec AR au propriétaire :

- Mr ABDALLAH Christian

Concernant l'immeuble situé au - 9 rue du Bassin - 11 410 SALLES sur L'HERS

VU l'affichage du procès-verbal provisoire en date du 27 Septembre 2020

VU la publication de l'avis dans le journal La Dépêche du Midi en date du 26 septembre 2020.

VU la publication de l'avis dans le journal La Croix du Midi en date du 16 octobre 2020

VU le rapport d'expertise d'un expert foncier, agricole et de justice en date du 18 mars 2021

VU la délibération du conseil municipal du 14 septembre 2020 autorisant à lancer par un procès-verbal provisoire la procédure d'abandon manifeste ;

CONSIDERANT qu'aucune suite n'a été donnée par Mr ABDALLAH Christian pour remédier à l'état d'abandon manifeste du bien dont il est propriétaire et situé au 9 rue du Bassin à Salles sur l'Hers, cadastrée Section A 144 ;

Nous constatons à titre définitif que la parcelle cadastrée section A 144, appartenant à Mr Christian ABDALLAH, n'est manifestement toujours pas entretenue et de surcroît n'a pas d'occupant à titre habituel.

ET DE FAIT CONSTATONS L'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE DE CE BIEN

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Il n'existe plus de toiture, l'arase du toit tombe sur la rue, quasi aucune menuiserie ne tient à l'ouvrage. L'immeuble présente les signes d'une ruine abandonnée et présente un péril pour la sécurité publique.

En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal définitif.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que devant l'immeuble. Il sera également notifié à :

- Mr ABDALLAH Christian

Qui reste le titulaire des droits réels sur cet immeuble.

Fait à Salles sur l'Hers le 31 Mars 2021.

Le Maire - R.BATIGNE





Donnadiou Sebastien

Ingénieur – Aménageur du Territoire  
*EXPERT Foncier Agricole & Immobilier*  
*EXPERT de Justice*

25 Bis rue de la République - 31560 NAILLOUX

Port : 06.74.90.65.95 - Bureau : 05.62.80.35.24 - Mail : [sebastien.donnadiou@wanadoo.fr](mailto:sebastien.donnadiou@wanadoo.fr)

N° ID TVA : FR26510636749 - SIRET : 510 636 749 00010

## RAPPORT D'EXPERTISE

A la requête de :

Monsieur Robert BATIGNE  
Maire de la commune de Salles sur L'Hers  
Place Marengo  
11 410 SALLES SUR L'HERS

Nos Réf :

EX 2021-02.03

Nature Expertise :

Etat des lieux et détermination de la valeur vénale sur deux ensembles bâtis sis commune de SALLES SUR L'HERS (11)

### Rapport édité en 3 exemplaires :

2 destinés à M. Le Maire Robert BATIGNE  
Un conservé en archive



## Table des matières

1.	Mission d'expertise .....	3
2.	Opérations d'expertise .....	3
3.	Définition du bien estimé .....	3
4.	Définition cadastrale du bien à évaluer .....	5
5.	Plan cadastral .....	6
5.1.	Ruine 1 /Indivision GAY .....	6
5.2.	Ruine 2/Propriétaire M.ABDALLAH Christian .....	7
6.	Situation du bien .....	7
6.1.	Situation géographique .....	7
6.2.	Chiffres clés .....	8
6.3.	Analyse .....	9
7.	Les biens non bâtis .....	9
8.	Les biens bâtis .....	9
8.1.	Ruine 1 .....	9
8.2.	Ruine 2 .....	10
9.	Servitude .....	11
10.	Nuisances .....	11
11.	Urbanisme .....	12
12.	Occupation .....	12
13.	Méthode d'évaluation .....	12
13.1.	Définition .....	12
13.2.	Principe d'évaluation .....	13
13.3.	Méthode .....	13
14.	Références .....	14
15.	Réserves .....	14
16.	Estimation des biens non bâtis .....	15
17.	Estimation des biens bâtis .....	15
18.	Conclusion .....	16





## 1. Mission d'expertise

À la demande de Monsieur Robert BATIGNE, Maire de la Mairie de Salles sur l'hers, Place Marengo, 11 410, nous soussignés **Sébastien DONNADIEU**, Expert Foncier Agricole et Immobilier, Expert de Justice, avons procédé à la mission confiée, à savoir :

**Détermination de la valeur vénale d'une propriété bâtie sise commune de Salles sur l'Hers (11).**

## 2. Opérations d'expertise

Nous avons procédé à la visite des biens le 27/02/2021 en présence de M. BATIGNE Robert.

## 3. Définition du bien estimé

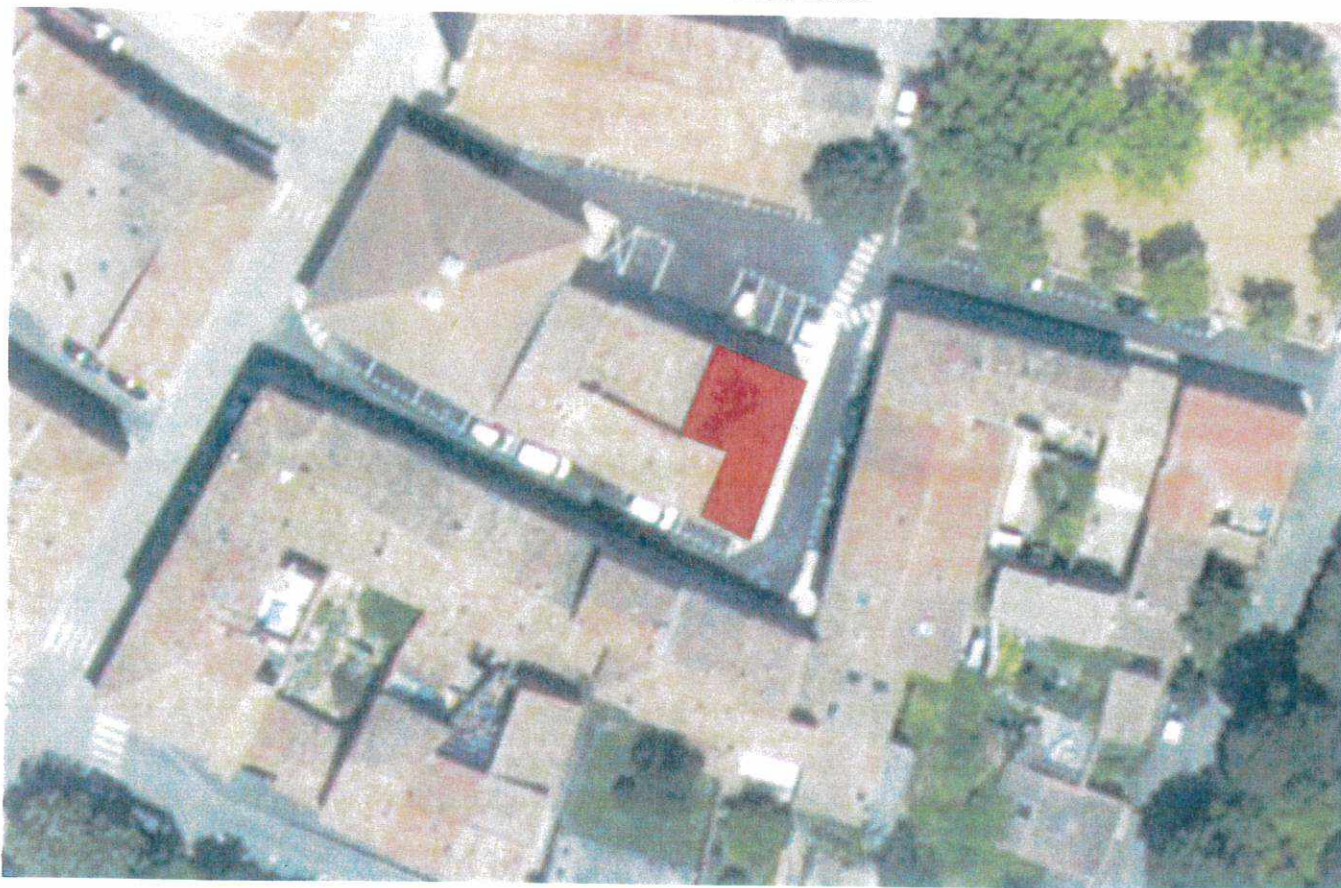
Le bien à expertiser se compose de deux ruines. L'ensemble de ce bien, représentant 00ha 01a 56ca, est situé sur la commune de SALLES SUR L'HERS dans le département de l'Aude. (11).

### *Vue Globale*





*Vue ruine 1/Indivision GAY*



*Vue ruine 2/ ABDALLAH Christian*





#### 4. Définition cadastrale du bien à évaluer

*Le bien en ROUGE apparait au cadastre de la façon suivante :*

**Propri/Indivi :** Madame GAY Michèle née le 15/02/1958 à CASTELNAUDARY (11) demeurant 2 rue des Buissonnets 11 410 SALLES SUR L'HERS.

**Propri/Indivi :** Monsieur GAY David né le 11/02/1982 à CASTELNAUDARY (11) demeurant 1 Chemin de Laborde 11 420 PEYREFITTE SUR L'HERS.

**Propri/Indivi :** Monsieur GAY Dimitri né le 06/03/1988 à CASTELNAUDARY (11) demeurant 18 Route de Toulouse 11 410 SALLES SUR L'HERS.

**Propri/Indivi :** Monsieur GAY Laurent né le 07/01/1977 à TOULOUSE (31) demeurant 2 rue de Villadar 31 330 ONDES.

*Le bien en VERT apparait au cadastre de la façon suivante :*

**Propri :** Monsieur ABDALLAH Christian né le 16/08/1962 à CASTELNAUDARY (11) demeurant 18 Rue des Etangs 31 810 VERNET.

Commune	Section	N°	Lieu Dit	Nature	M <sup>2</sup>
SALLES SUR L'HERS	A	62	7 Rue Paul Bodin	S	89
SALLES SUR L'HERS	A	144	9 Rue du Bassin	S	67
					<b>156</b>



## 5. Plan cadastral

### 5.1. Ruine 1 /Indivision GAY















### 6.3. Analyse

Salles-sur-l'Hers est un petit village français situé dans le département de l'Aude et la région de l'Occitanie (anciennement région Languedoc-Roussillon). Ses habitants sont appelés les Salheriens et Salheriennes.

La commune s'étend sur 19,3 km<sup>2</sup> et compte 714 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2007. Avec une densité de 37 habitants par km<sup>2</sup>, Salles-sur-l'Hers a connu une nette hausse de 31,7% de sa population par rapport à 1999.

Entouré par les communes de Sainte-Camelle, Belflou et La Louvière-Lauragais, Salles-sur-l'Hers est situé à 14 km au sud-ouest de Castelnaudary la plus grande ville à proximité.

Situé à 224 mètres d'altitude, la Rivière l'Hers, la Rivière le Jammes, le Ruisseau de Coupadels sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Salles-sur-l'Hers.

Le maire de Salles-sur-l'Hers se nomme Monsieur Robert BATIGNE (mandat 2020-2026)

La commune de Salles-sur-l'Hers fait partie de la Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois.

La commune est proche du parc naturel régional du Haut-Languedoc.

## 7. Les biens non bâtis

Néant.

## 8. Les biens bâtis

Pour la suite du dossier :

BE = Bon Etat, EM = Etat Moyen, ME = Mauvais Etat, HS = Hors Service

### 8.1. Ruine 1







Toiture inexistante.

Absence de jardin.

Maison au cœur du village.

Village avec deux sites inscrits : le clocher de l'Eglise et la tour du château.

L'eau de ville et électricité à proximité.

La totalité HS.

La maison a été sécurisée afin d'éviter le risque de chute de tuiles et de murs.

La mairie souhaiterait la rénovation de cette maison et l'estimer afin de la mettre en vente.

Problématique existante entre les héritiers et aucune réparation ni paiement ne peut être envisagé.

Une procédure de déclaration de bien en état d'abandon manifeste avec expropriation pour utilité publique est en cours.



Mur(s)	En pierre et crépi à la chaux ancienne
Plafond	Toiture écroulée
Surface	89 m <sup>2</sup>

## 8.2. Ruine 2









Toiture inexistante.

Maison au cœur du village.

La totalité HS.

La maison a été sécurisée afin d'éviter le risque de chute de murs.

La mairie souhaiterait la démolition de cette ruine.

Une procédure de déclaration de bien en état d'abandon manifeste avec expropriation pour utilité publique est en cours.

Le propriétaire ne peut envisager la reconstruction, ni payer les frais engagés.



Mur(s)	En pierre et crépi à la chaux ancienne
Plafond	Toiture écroulée
Surface	67 m <sup>2</sup>

## 9. Servitude

Nous n'avons relevé aucune servitude apparente sur ce bien de nature à générer un abattement sur la valeur des biens.

## 10. Nuisances

Nous n'avons relevé aucune nuisance significative de nature à générer un abattement sur la valeur des biens.

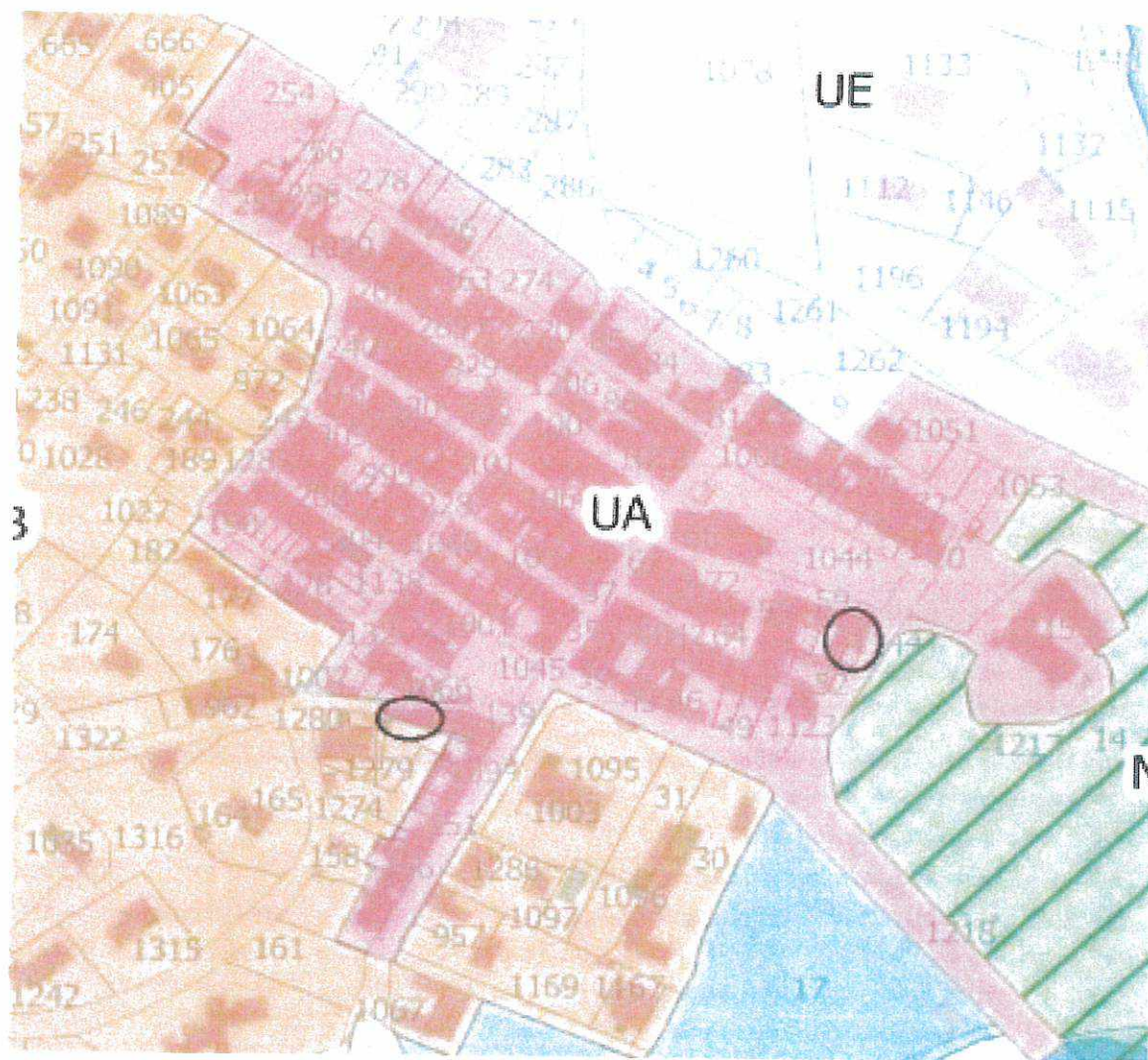


## 11. Urbanisme

La commune de SALLES SUR L'HERS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 juin 2020.

Les Parcelles sont classées en zone UA.

Le règlement est annexé au présent rapport.



## 12. Occupation

Le bien est évalué libre de toute occupation.

## 13. Méthode d'évaluation

### 13.1. Définition

La valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel et dans un délai raisonnable.

*LA VALEUR VENALE* d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait



raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- Libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- Délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- Valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- Bien proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate,
- Enfin, absence de convenance personnelle.

### 13.2. Principe d'évaluation

L'évaluation est faite au jour de la rédaction du présent rapport d'expertise.

S'agissant d'un bien personnel, il est réputé connu de notre mandant et il n'en sera donc dressé qu'un descriptif succinct.

L'évaluation est effectuée en valeur vénale ; celle-ci s'entend pour une vente amiable dans les conditions de commercialisation normale.

L'évaluation des biens a été effectuée selon les principes de :

- La Charte de l'expertise Immobilière dont l'expert est signataire par le canal des Organisations professionnelles (CEAFI).
- Du Rapport de la Commission des opérations de Bourse avril 2000 (Méthodologie des évaluations).
- De l'Article 17-L du Code des Procédures Fiscales.
- De l'Arrêt du 12 mai 2004 retenant la méthode comparative recoupée pour les biens soumis à une situation locative par la méthode de capitalisation du flux locatif
- De l'Arrêt du 27 janvier 2003 de la Cour de Cassation caractérisant les éléments de comparaison intrinsèquement similaires.

Les divers éléments retenus concourant à la valeur des immeubles sont :

- Les éléments physiques : désignation, contenance, équipements basés sur la visite extérieure et intérieure des biens, sur les plans et documents cadastraux.  
Les plans et superficies mentionnés ont un caractère approximatif et sont suffisamment précis pour servir de base à une évaluation.
- La situation locative du bien.
- Les éléments d'urbanisme.
- Les éléments socio-économiques et d'environnement.
- L'étude du marché conditionnant la comparaison.

Cette méthode d'évaluation est systématiquement retenue par la jurisprudence fiscale et lors des expropriations.

### 13.3. Méthode

Nous utiliserons dans le cas présent la méthode par comparaison.

La méthode dite par comparaison qui consiste à comparer le ou les bien (s) objet de l'expertise à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus



en droits d'enregistrement, comme en TVA, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise. Cette méthode sera principalement utilisée pour l'habitation.

## 14. Références

Nous avons pu nous procurer des références de ventes réelles dans un rayon de 1 Km autour de la commune des biens de l'expertise.

09/04/2018	Salles Sur l'Hers	Dépendances	100 m <sup>2</sup>	17 000€	170 €/m <sup>2</sup>
24/04/2019	Salles Sur l'Hers	Maison ME	51 m <sup>2</sup>	30 000 €	500 €/m <sup>2</sup>
04/10/2018	Salles Sur l'Hers	Maison ME	48 m <sup>2</sup>	5000 €	100 €/m <sup>2</sup>

Les deux biens que nous avons visité sont en état de ruine. Nous retiendrons donc une valeur de 100€/m<sup>2</sup>. Cependant vu la dangerosité des biens nous abattons cette valeur de 50%. Nous retiendrons donc une valeur de 50 €/m<sup>2</sup>.

## 15. Réserves

Les états parasitaires, plomb, amiante, certificats d'agrément des fosses, et recherches de pollution de sols n'ont pas été produits. Les évaluations sont donc effectuées sous ces réserves.

La responsabilité de l'expert ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire,
- Quant aux superficies retenues car elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art. De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment : quant à la présence d'amiante (décret du 3 Juin 2011 art R1334-14 et suivant et arrêté du 12 Décembre 2012 du code de la construction et de l'habitation)
- Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (décret du 25 avril 2006 art R 1334-10 et suivant du code de la santé publique + arrêtés préfectoraux),
- Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 08/06/99, et son décret d'application du 3 Juillet 2007 art 133-1et suivant ; décret du 5 Septembre 2006 art 133-3 code de la construction et de l'habitation + arrêtés préfectoraux),
- Quant à l'information sur la consommation énergétique (décret du 28 Décembre 2010 du code de la construction et de l'habitation)
- Quant à la conformité de l'installation de gaz de plus de trois ans (Décret du 1er Novembre 2007 art R134-6 et suivant du code de la construction et de l'habitation)
- Quant à la conformité de l'installation électrique de plus de trois ans (Décret du 22 Avril 2008 art R 134-10 et suivant du code de la construction et de l'habitation)
- Quant aux risques encourus par la présence de radon ou de légionnelle (Décret du 7 Novembre 2007 R 1333-13 et suivant du code de la santé publique)
- De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.





- Quant au contenu du dossier permettant de vérifier la conformité d'un établissement recevant du public avec les règles de sécurité (Décret du 11 Septembre 2007 art R123-22 et suivant du code de la construction et de l'habitation)
- Quant aux conclusions du diagnostic d'accessibilité permettant de vérifier la conformité d'un établissement avec l'accessibilité handicapé (Décret du 17 Mai 2006 et 30 Avril 2009 art R111-9-7 et suivant du code de la construction et de l'habitation)
- Quant aux informations communiquées par l'annexe environnementale lorsque le bien immobilier est occupé par un locataire et relève du champ d'application du décret (Décret du 30 Décembre 2011 art R 136-2 et suivant du code de la construction et de l'habitation)
- L'énumération des diagnostics, des contrôles périodiques et des autorisations en matière de réglementation portant sur la solidité, la sécurité, la santé, la consommation énergétique et le respect de l'environnement n'est pas exhaustive mais illustre seulement les documents et informations qu'il est d'usage que le propriétaire d'un bien immobilier communique à son acquéreur dans le cadre d'une vente.

En conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait, par la suite, l'existence de tels vices structurels, ou de servitudes de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence des dits vices ou servitudes identifiées.

### 16. Estimation des biens non bâtis

Commune	Section	N°	Lieu Dit	Nature	M <sup>2</sup>	Urba	Prix / M <sup>2</sup>	Moins-Value	Prix Parcelle
SALLES SUR L'HERS	A	62	7 Rue Paul Bodin	S	89	UA			
SALLES SUR L'HERS	A	144	9 Rue du Bassin	S	67	UA			
					<b>156</b>				<b>0,00 €</b>

Néant.

### 17. Estimation des biens bâtis

Locaux	M <sup>2</sup>	Valeur Métrique	Estimation	Pondération	Valeur
Ruine 1-Indivision GAY	89	50,00 €	4 450,00 €	100%	4 450,00 €
Ruine 2- ABDALLAH Christia	67	50,00 €	3 350,00 €	100%	3 350,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>156</b>				<b>7 800,00 €</b>

Nous arrêtons la valeur vénale de la ruine 1 (Indivision GAY) à la somme arrondie de 4 450 €.

Nous arrêtons la valeur vénale de la ruine 2 (M. ABDALLAH Christian) à la somme arrondie de 3 350 €.



## 18. Conclusion

En conclusion nous reportons les principaux éléments du rapport :

Après avoir visité le bien, tenu compte de sa situation géographique, de son état d'occupation, de la situation d'urbanisme, de l'état de l'environnement, de sa consistance et de son état, nous retenons une valeur vénale totale et globale arrondie à la somme de 7800 € avec une tolérance habituelle de plus ou moins 7%.

Fait à NAILLOUX, le 18/03/2021 .

  
Sébastien DONNADIEU

Ingénieur Aménagement du territoire  
Expert Foncier, Agricole et Immobilier  
Expert de justice cour d'Appel de Toulouse



## ANNEXES



## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE UA

### Caractère du secteur UA

Le secteur UA correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

### CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Usages et nature des activités

##### a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hotels et autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

#### Conditions éventuelles des autorisations

Artisanat et commerce de détail :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m<sup>2</sup>
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

**b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités**

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

---

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**2. Qualité du cadre de vie**

**a. Implantation des constructions/conditions d'alignement**

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à l'alignement des voies sauf incohérence avec les bâtiments anormalement implantés.

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**b. Aspects extérieurs**

**Les façades**

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Il est conseillé de réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux.

La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins sont en fonte.

Les souches de cheminée sont enduites.

**Les toitures**

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Les couvertures des constructions nouvelles sont de type tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles, toutefois des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

**Les menuiseries**

Les menuiseries blanches sont interdites.



### **Les clôtures**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composée d'un mur plein de 60 cm de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,5 mètres.

En limites séparatives les clôtures ne peuvent excéder les 1,5m.

### **c. Dimensions**

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90% de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### **Hauteur des bâtiments**

La hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

#### **Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative de part et d'autre ou au moins sur une limite latérale.

### **d. Performances énergétiques et environnementales**

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

10 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

### **e. Performances énergétiques et environnementales**

Les éléments techniques liés aux performances énergétiques des bâtiments doivent être masqués et non visibles de la rue.

---


## CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

### **1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.**

#### **1. Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

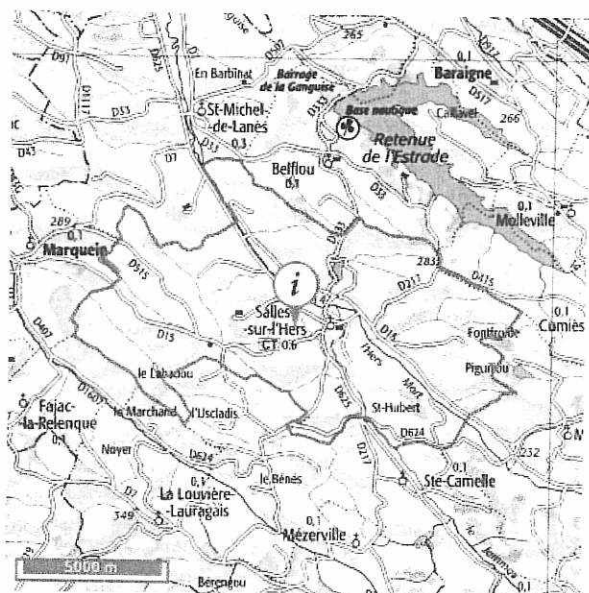


 Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

## Localisation

### Adresse :

11410 Salles-sur-l'Hers



## Informations sur la commune

Nom : SALLES-SUR-L'HERS

Code Postal : 11410

Département : AUDE

Région : Occitanie

Code INSEE : 11371

Commune dotée d'un DICRIM : Non

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 7 (détails en annexe)

Population à la date du 02/06/2009 : 614

## Quels risques peuvent impacter la localisation ?



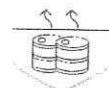
Retrait-gonflements des sols  
Aléa fort



Séismes  
1 - TRES FAIBLE



Installations industrielles



Sites inventaire BASIAS

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

**Territoire à Risque important d'Inondation - TRI**

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : **Non**

**Atlas de Zone Inondable - AZI**

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : **Non**

## Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans le département : 19 (Affichage des 10 plus récents)

Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Dommages sur le territoire national	
		Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
04/03/2013 - 06/03/2013	Crue pluviale rapide (2 heures < tm < 6 heures), rupture d'ouvrage de défense, non précisé, Action des vagues, rupture d'ouvrage de défense	inconnu	inconnu
11/11/1999 - 12/11/1999	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures), Crue pluviale rapide (2 heures < tm < 6 heures), Lave torrentielle, coulée de boue, lahar, rupture d'ouvrage de défense, Ecoulement sur route, Ruissellement rural, Ruissellement urbain, Action des vagues	de 10 à 99 morts ou disparus	300M-3G
16/12/1997 - 19/12/1997	Crue pluviale (temps montée indéterminé), Action des vagues, Mer/Marée	inconnu	3M-30M
31/10/1982 - 27/11/1982	Crue pluviale (temps montée indéterminé), Action des vagues, Mer/Marée	inconnu	inconnu
30/01/1952 - 05/02/1952	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures), Lac, étang, marais, lagune, rupture d'ouvrage de défense, Ecoulement sur route, Ruissellement rural, Ruissellement urbain, Nappe affleurante	de 1 à 9 morts ou disparus	3M-30M
15/10/1940 - 18/10/1940	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures), Crue pluviale rapide (2 heures < tm < 6 heures), Crue pluviale (temps montée indéterminé), rupture d'ouvrage de défense, Ruissellement rural	de 10 à 99 morts ou disparus	300M-3G
02/10/1897 - 02/10/1897	Crue pluviale (temps montée indéterminé), Lave torrentielle, coulée de boue, lahar	inconnu	inconnu
11/09/1875 - 12/09/1875	Crue pluviale éclair (tm < 2 heures), Crue pluviale (temps montée indéterminé)	de 100 à 999 morts ou disparus	inconnu
11/09/1875 - 12/09/1875	Crue pluviale (temps montée indéterminé), Crue pluviale éclair (tm < 2 heures)	de 100 à 999 morts ou disparus	inconnu

INONDATIONS (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Non

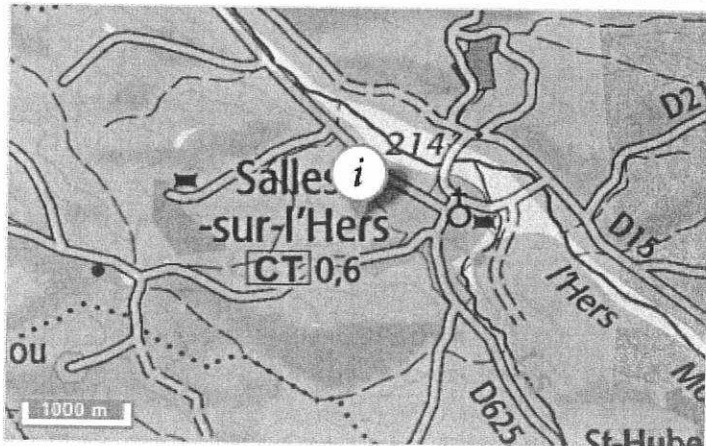
La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

### LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : **Oui**

Type d'exposition de la localisation : **Aléa fort**

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



Source: BRGM

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : **Non**

## MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non



## CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

**Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non**

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

**La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non**

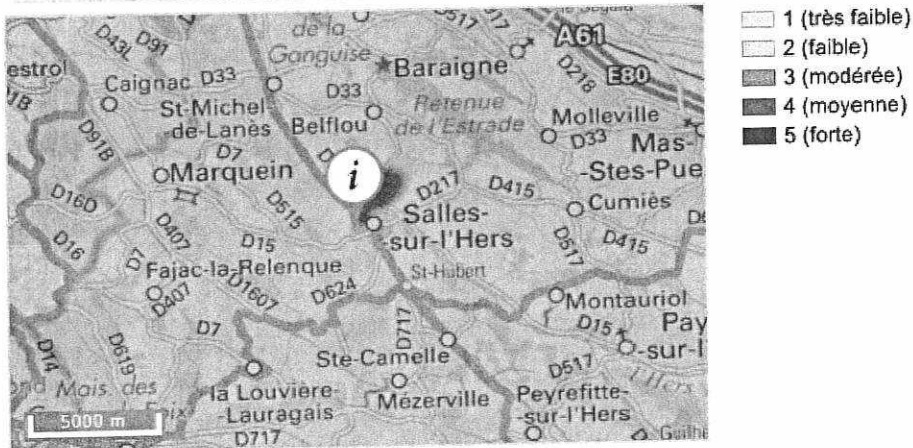
## SÉISMES

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

### QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : **1 - TRES FAIBLE**

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



Source: BRGM

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

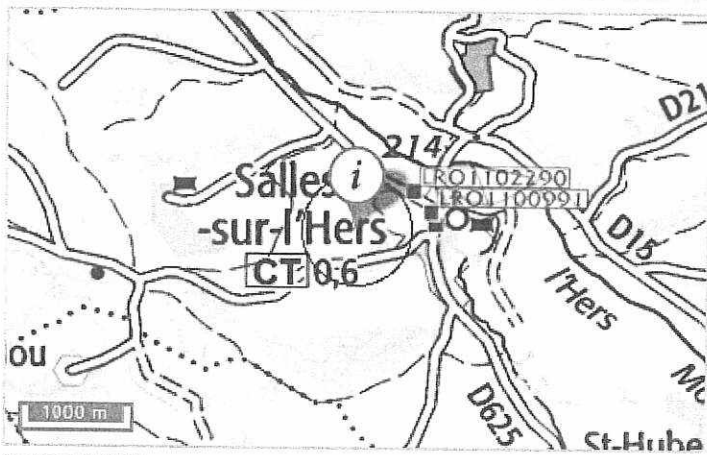
LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- Zone de recherche

Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION  
DES SOLS (SIS) ?

---

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : **Non**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

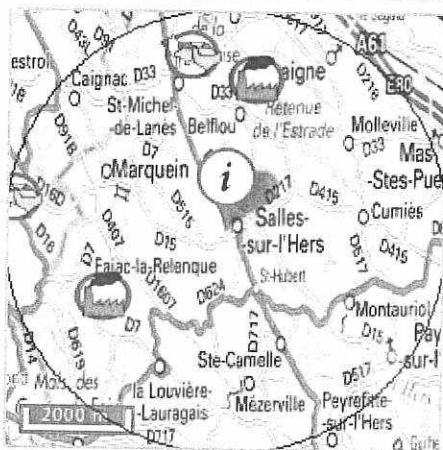
Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 0

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2.0 km : 0

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5.0 km : 3

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



-  Stations d'épuration
-  Elevage
-  Industries
-  Zone de recherche

Source: BRGM

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : Non

## CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : **Non**

## INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10.0 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20.0 km : Non





### Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.

Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

### Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

### Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.

Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/glossaire/>.

## Catastrophes naturelles

### Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 7

Inondations, coulées de boue et effets exceptionnels dus aux précipitations : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
11PREF19920369	22/01/1992	25/01/1992	15/07/1992	24/09/1992

Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
11PREF20090370	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
11PREF20190114	16/07/2018	16/07/2018	04/10/2018	03/11/2018
11PREF19920749	23/06/1992	24/06/1992	16/10/1992	17/10/1992

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
11PREF20200217	01/04/2019	30/09/2019	15/09/2020	25/10/2020
11PREF20180074	01/04/2017	30/09/2017	10/07/2018	27/07/2018

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
11PREF19820370	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

## Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

### Description des données

Le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr), développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

### Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

### Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :

- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application. sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» : sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

### Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.



**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 04/06/2021

**Direction Départementale des Finances  
Publiques des Pyrénées Orientales**

Pôle d'évaluation domaniale

4 bd Kennedy  
66000 PERPIGNAN

téléphone : 04 68 08 10 20

courriel:

ddfip66.pole.evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Caroline CHOJNACKI

courriel :

caroline.chojnacki@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf.DS : 4395682**

**Réf LIDO/OSE : 2021-11371-35152**

La Directrice départementale des  
Finances publiques des Pyrénées  
Orientales

à

COMMUNE DE SALLES SUR L'HERS

Gaëlle ESSAYOUTI

### **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Parcelles cadastrées A 62-144
Adresse du bien :	7 rue Paul Bodin (A 62) - 9 rue du Bassin (A 144)
Département :	11 SALLES SUR L'HERS
Montant de l'ESG :	11 500€

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



**1 - SERVICE CONSULTANT**

Commune de SALLES SUR L'HERS  
affaire suivie par Gaëlle ESSAYOUTI

**2 - DATE**

de consultation : 07/05/21  
de réception : 07/05/21  
de visite :  
de dossier en état : 07/05/21

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Demande d'estimation de la valeur vénale de 2 biens en état de ruine dans le cadre d'une procédure d'abandon manifeste avec expropriation pour utilité publique en cours

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****A 62 - 89 m<sup>2</sup> -**

Toiture quasi inexistante  
Absence de jardin  
Maison R+1 au cœur du village (sites inscrits : le clocher de l'Eglise et la tour du château)  
L'eau de ville et électricité à proximité  
La totalité HS  
La maison a été sécurisée afin d'éviter le risque de chute de tuiles et de murs

**A 144 - 67 m<sup>2</sup> -**

Toiture inexistante  
Que les murs persistent  
Maison au cœur du village  
La totalité HS  
La maison a été sécurisée afin d'éviter le risque de chute de murs

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

Libres d'occupation

**6 - URBANISME - RÉSEAUX**

Zone U

**7 - DATE DE RÉFÉRENCE**





**8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

Le montant de l'Estimation Sommaire et Globale s'élève à 11 500 €

**9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

18 mois

**10 - OBSERVATIONS**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des  
Finances publiques  
et par délégation,



Caroline CHOJNACKI









## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 8 SEPTEMBRE 2021

Objet : Lancement de la procédure d'expropriation des immeubles cadastrés A 62 et A 144

L'an deux mille vingt et un le 8 Septembre à 21h, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie de Salles sur l'Hers, sous la présidence de Robert BATIGNE.

Etaient présents : R.Batigne, G.Essayouti, N.Carrière, A.Bonnery, M.Saïf, A.Birebent, M.Teulier, B.Mercadier, JF Cazaban, G.Cigal, J.Belmas, P.Cazal et D.Gay

Procurations : J.Pech à JF Cazaban – M.Mestre à A.Bonnery

Mr le Maire rappelle la procédure d'état d'abandon manifeste et la procédure d'expropriation de deux immeubles cadastrés A 62 et A 144 sur la commune de Salles-sur-l'Hers.

Mr le Maire rappelle les faits suivants :

### En ce qui concerne la parcelle A 62 située au 7 rue Paul Bodin

Le **23/09/2020** un procès-verbal provisoire a été dressé. Il a été notifié aux propriétaires le 24/09/2020 et le 5/10/2020. Il a été affiché sur les lieux et en mairie le 24/09/2020. Il a été publié le samedi **26/09/2020** dans le journal de la Dépêche du Midi et dans le numéro 5596 du vendredi **2 au jeudi 8 octobre 2020** dans le journal La Croix du Midi.

Les propriétaires de l'immeuble visé par le procès-verbal provisoire ne sont pas intervenus dans le délai de 3 mois à compter de la notification (affichage, publication) pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le **18/03/2021**, un rapport d'expertise foncière a été réalisé afin d'en estimer la valeur vénale. L'Expert foncier annonce la valeur vénale de la **parcelle A62 à 4 450 euros**.

Le **31/03/2021** un procès-verbal définitif a été dressé.

Le **14/04/2021** le conseil municipal a été saisi pour :

- Déclarer la parcelle A 62 en état d'abandon manifeste.
- Mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de ces immeubles.





MAIRIE DE  
SALLES-SUR-L'HERS

Envoyé en préfecture le 13/09/2021

Reçu en préfecture le 13/09/2021

Affiché le

ID : 011-211103718-20210908-20210908001-DE

**Le 04/06/2021** les Domaines ont procédé également à l'estimation de la valeur vénale.

**Le 08/09/2021** le conseil municipal a été de nouveau saisi afin de définir les conditions de mise à disposition de ce dossier au public.

La procédure d'abandon manifeste a été mise en œuvre.

### **En ce qui concerne la parcelle A 144 située au 9 rue des Bassins**

**Le 23/09/2020** un procès-verbal provisoire a été dressé Il a été affiché sur les lieux et en mairie le **24/09/2020**. Il a été publié le samedi 26/09/2020 dans le journal de la Dépêche du Midi et dans le numéro 5598 **du vendredi 16 au jeudi 22 octobre 2020** dans le journal La Croix du Midi.

Le propriétaire de l'immeuble visé par le procès-verbal provisoire n'est pas intervenu dans le délai de 3 mois à compter de la notification (affichage, publication) pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

**Le 18/03/2021**, un rapport d'expertise foncière a été réalisé afin d'en estimer la valeur vénale. L'Expert foncier annonce la valeur vénale de la **parcelle A144 à 3 350 euros**.

**Le 31/03/2021** un procès-verbal définitif a été dressé.

**Le 14/04/2021** le conseil municipal a été saisi pour :

- Déclarer la parcelle **A 144** en état d'abandon manifeste.
- Mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de ces immeubles.

**Le 04/06/2021** les Domaines ont réalisé leur estimation.

**Le 08/09/2021** le conseil municipal a été de nouveau saisi afin de définir les conditions de mise à disposition de ce dossier au public.

La procédure d'abandon manifeste a été mise en œuvre.

Pour ces immeubles et aux termes de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, il convient de constituer un dossier qui présente le projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût.

Ce dossier sera mis à la disposition du public à la Mairie de Salles sur l'Hers durant un mois, aux jours et heures d'ouverture au public.

Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet.



Mairie de Salles-sur-l'Hers

14 Place Marengo, 11410 Salles-sur-l'Hers

☎ 04 68 60 30 22

✉ [contact@sallessurlhers.fr](mailto:contact@sallessurlhers.fr)

[www.sallessurlhers.fr](http://www.sallessurlhers.fr)

2021-09-08/001



MAIRIE DE  
SALLES-SUR-L'HERS

Dans ce contexte, il vous est proposé d'autoriser M. le Maire à solliciter M. le Préfet de l'Aude pour le lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique, en application des dispositions des articles L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour les immeubles énoncés ci-dessus.

L'acquisition de cet immeuble sera réalisée directement par la commune de Salles sur l'Hers.

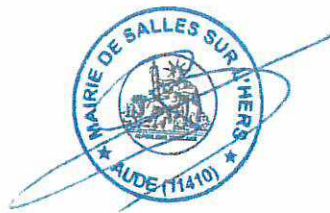
LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Déclare l'abandon manifeste des parcelles cadastrées A 62 et A 144
- Précise qu'aux termes de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. le Maire constituera un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique,
- Dit que ce dossier sera mis à disposition du public du 13 septembre au 15 octobre 2021
- AUTORISE M. le Maire à solliciter M. le Préfet de L'Aude pour le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, tel que décrit à l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme

Le Maire – R.BATIGNE



Envoyé en préfecture le 13/09/2021

Reçu en préfecture le 13/09/2021

Affiché le

510

ID : 011-211103718-20210908-20210908001-DE