



COMMUNE DE BANYULS-sur-MER

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mercredi 19 mars 2025 à 18h00

Délibération n° 006/mars/2025**Échange parcellaire et régularisation foncière des parcelles section AE n°49 et 46 entre la Commune et Monsieur Jean-Pierre BAILLS, dans le cadre de la réalisation des ouvrages de gestion d'eaux pluviales du site du CHM**

L'an 2025, le 19 mars à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune de Banyuls-sur-Mer, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Jean-Michel SOLÉ, Maire.

Présents : Jean-Michel SOLÉ, Anne MAURAN, Olivier CAPELL, Sandrine COUSSANES, Marie-José GRASA, Olivier LACAZE, Guillaume BLAVETTE, Josette MONTÉ, Maria Joséfa DIAZ, Annabel BASIL, Didier BURGKAM, Stéphan BOADA, Renée SALVAT, Catherine ADELL, Alexandre ORTIZ--BODIOU, Emmanuelle FRADET, Marc MARTI, Myriam NOGUES, Ghislaine BALLESTE, Marie-Françoise SANCHEZ, Fabrice VIGINIER

Absents excusés ayant donné procuration : Guy VINOT pouvoir à Anne MAURAN, Marie-Clémentine HERRE pouvoir à Guillaume BLAVETTE, Gérard PETYT pouvoir à Olivier CAPELL, Evelyne CANOVAS pouvoir à Catherine ADELL, Aurore VALENZUELA pouvoir à Jean-Michel SOLÉ

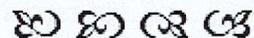
Absent : Cédric CASTELLAR

Effectif : 27

Quorum : 14

Présents : 21 ; Absents excusés ayant donné procuration : 5 ; Absent : 1

Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'**Alexandre ORTIZ--BODIOU**, secrétaire de séance.



Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L1111-1 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels approuvé en date du 05 décembre 2007 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 12 février 2018, modifié en date du 04 juillet 2024 ;

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr; dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Vu l'accord de Monsieur Jean-Pierre BAILLS, par courriel en date du 21 février 2024, propriétaire de la parcelle cadastrée section AE n°49 d'une contenance de 410 m², sise lieu-dit-ARMEN, à Banyuls-sur-Mer ;

Vu le procès-verbal de délimitation dument visé, entre la Commune et Monsieur Jean-Pierre BAILLS en date du 22 mai 2024, portant sur l'arpentage et le bornage de la parcelle cadastrée section AE n°49 sise lieu-dit ARMEN et le plan de division associé en date du 02 juillet 2024, élaborés par le cabinet de géomètres experts SELARL AGT ;

Vu l'avis favorable de la Commission n°2 du 10 mars 2025 ;

Considérant qu'en vertu de l'article L. 1111-11 du CGPPP susvisé, les communes ont la possibilité d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier ;

Considérant l'intérêt général que revêt pour la Commune cet échange foncier sans soulte permettant de régulariser la réalisation d'un ouvrage hydraulique communal dédié à la gestion des eaux pluviales du site du « Centre Hélio Marin » ;

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée qu'en application des documents règlementaires opposables, dont le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) au titre du Code de l'Environnement, et le Plan Local d'Urbanisme complémentaire au titre du Code de l'Urbanisme, la Commune a fait réaliser un ouvrage hydraulique périphérique d'ampleur, type chenal.

Cet ouvrage a pour vocation de garantir la faisabilité de la reconstruction des EHPAD, en cours, ainsi que les bâtiments associés propriétés de l'USSAP, du total réaménagement environnemental, et la mise en sécurité de tout le secteur géographique. En effet, il permet la canalisation et la redirection des eaux pluviales optimales, supprimant de fait, ou atténuant de manière conséquente, les risques naturels liés à l'inondation, la crue torrentielle, le ravinement et le ruissellement excessifs.

La mise en œuvre forcée de cet ouvrage a nécessité la réalisation d'un corridor bâti, générant de fait la confection d'un virage en couverture partielle de la parcelle satellite de Monsieur Jean-Pierre BAILLS, cadastrée section AE n°49, d'une emprise au sol mesurée à 37 m², dans l'angle Sud-Est de ladite parcelle, afin d'assurer la redirection de l'écoulement des eaux pluviales en connexion gravitaire directe avec le chenal situé en aval.

Afin de régulariser cette situation, la parcelle susmentionnée, a donc été divisée, avec attribution de nouveaux numéros parcellaires, conformément au plan de division du géomètre-expert susvisé. Cette division a permis de distinguer alors, sans ambiguïté, la partie de l'empiètement évoqué, via la parcelle désormais cadastrée section AE n°640, d'une superficie de 37 m², comme indiquée, et un résidu parcellaire section AE n°641 d'une future contenance de 373 m².

La Commune a proposé, en compensation et dédommagement de la nouvelle parcelle prochainement cadastrée section AE n°640 de 37 m², un échange de terrain sans soulte contre la parcelle mitoyenne section AE n°46, propriété de la Commune, d'une contenance de 193 m² soit cinq fois plus grande.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Cette parcelle compensatoire est régie par les mêmes règlements opposables en vigueur et servitudes d'utilité publique. Elle demeure dans le même état de landes/friches que le terrain de M. Jean-Pierre BAILLS.

A noter que ces deux parcelles (parcelle AE n°46, et parcelle AE n°641 anciennement Lot B parcelle AE n°49), représentant un total surfacique de 566 m², sont cernées par de multiples « agouilles » drainantes et dessinent morphologiquement un îlot parcellaire indépendant des autres parcelles privées environnantes, garantissant une évidente cohérence territoriale à cet échange parcellaire.

La valeur vénale estimée par le pôle d'évaluation domaniale du centre des finances publiques des Pyrénées-Orientales est de 96 € (quatre-vingt-seize euros) pour la parcelle AE n°46, contre une valeur de 18 € (dix-huit euros) pour la partie concernée de la parcelle AE n°49, prochainement AE n°640, soit cinq fois plus chère. Les frais de notaire seront à la charge intégrale de la collectivité publique acquéreuse.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Rapporteur et après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité (pour : 26) :

- **d'approuver** l'échange de terrains sans soulte ci-après appartenant à Monsieur BAILLS Jean-Pierre : 37 m² de la parcelle section AE n°49 (nouvelle AE n°640) contre la parcelle section AE n°46 (193 m²) ;
- **de préciser** que les frais de notaire seront à la charge intégrale de la collectivité publique acquéreuse ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à la bonne mise en œuvre de la présente délibération ;
- **de dire** que la présente délibération :
 - est transmise au représentant de l'Etat ;
 - est notifiée à Monsieur BAILLS Jean-Pierre ;
 - est publiée conformément aux règles en vigueur.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance
Alexandre ORTIZ--BODIOU

Le Maire
Jean-Michel SOLÉ



Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier par courrier ou par saisine dématérialisée, via l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.