

**EXTRAIT du
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 25 juin 2024

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-quatre et le vingt-cinq juin à 18 heures le Conseil Municipal de la Ville de TULLE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard COMBES.

N°3

Etaient présents : M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, M. Michel BOUYOU, Mme Stéphanie PERRIER, M. Fabrice MARTHON, Mme Sandy LACROIX, M. Jérémy NOVAIS, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, M. Stéphane BERTHOMIER, Maires - Adjoint, M. Pascal CAVITTE, M. Michel BREUILH, Mme Ana-Mária FERREIRA, Mme Christèle COURSAT, Mme Yvette FOURNIER, M. Patrick BROQUERIE, Mme Zohra HAMZAOU, Mme Christine DEFFONTAINE, M. Clément VERGNE, M. Sébastien BRAZ, M. Henry TURLIER, Mme Micheline GENEIX, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 24 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Mme Christine BUISSON-COMBE par Mme Yvette FOURNIER, M. Yvon DELCHET par M. Stéphane BERTHOMIER, M. Gérard FAUGERES par M. Jacques SPINDLER, M. Serge HULPUSCH à partir de 18h50 par Mme Sylvie CHRISTOPHE, Mme Aïcha RAZOUKI par Mme Sandy LACROIX, M. Raphaël CHAUMEIL par M. Dorian LASCAUX, Mme Anne BOUYER par Mme Micheline GENEIX.

Etaient absents : Mme Ayse TARI, M. Grégory HUGUE

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Cession de parcelles à Mulatet au profit de la _____ et acquisition d'une bande de terrain propriété de la _____, située à Mulatet

Le Conseil municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget communal,
- Considérant que la _____ représentée par Monsieur _____ avait entrepris des démarches depuis 2010 auprès de la Ville de Tulle pour qu'elle lui cède le chemin rural situé en dessous de ses propriétés (parcelle BT 273 - 274 ; _____ - et parcelle BT 198 propriété _____),
- Considérant que la commune avait alors donné un avis favorable, sous la condition que Monsieur _____ lui cède une partie de sa parcelle BT 198 pour permettre la continuité du chemin communal situé en amont,
- Considérant que, dans le but de poursuivre la procédure de déclassement du chemin communal et de classement de ce dernier dans le domaine privé de la commune en vue d'une cession, une enquête publique avait été effectuée,

- Considérant que le commissaire enquêteur avait émis un avis favorable avec des conditions : un emplacement (parking en terre battue) devait être mis à disposition par la _____ à l'usage des stationnements des voitures de randonneurs,
- Considérant que, Monsieur _____ ayant donné son accord, un plan d'arpentage avait été réalisé en 2017 afin de renuméroter les différentes parcelles divisées : l'emprise du nouveau chemin est devenue la parcelle BT 508 (résultant de la division de la parcelle BT 198 en trois parties : BT 506 et BT 507 restant la propriété de la _____ et BT 508 permettant la création du chemin),
- Considérant qu'il a été demandé à la _____ une butte infranchissable fermant l'accès dudit chemin, d'effectuer les travaux permettant de matérialiser un accès non carrossable rejoignant le chemin communal,
- Considérant qu'il a été convenu que, dans le même temps, le chemin d'accès actuel fasse l'objet d'une réhabilitation par la couverture de bennes de gravier le rendant carrossable,
- Considérant que l'ancien chemin rural sollicité par la _____ s'est vu attribuer la référence cadastrale BT 514 et qu'il convient d'en céder la propriété à la SCI ainsi que la parcelle BT 287, talus propriété de la Ville de Tulle et ce, pour ne pas l'enclaver,
- Vu le plan ci-annexé,
- Vu l'avis des Domaines,

Après en avoir délibéré, approuvé à l'unanimité

- 1- **Décide** d'acquérir auprès de la _____ la parcelle cadastrée BT 508 au prix de 1 €.
- 2- **Décide** de céder, au profit de la _____, les parcelles cadastrées BT 287 et BT 514 au prix de 10 €.
- 3- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents qui seraient nécessaires à l'effectivité desdites cessions et acquisitions
- 4- Les frais de géomètre et d'actes seront à la charge du demandeur (_____).
- 5- **Les écritures comptables** en résultant seront inscrites au Budget de la Ville.
- 6- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.


 Le Maire,
 Bernard COMBES

Le secrétaire de séance

Clément VERGNE



Transmis au Contrôle de Légalité le : 27 JUN 2024
 Date et ref de l'accusé de réception :

DB - 25062024

CABINET DE GEOMETRE-EXPERT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune :
Tulle

Section : BT
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 26/10/2017
Support numérique :

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 2017 R

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :

Cachet du service d'origine :

à Tulle, le 26/10/2017

Alexis FOURG
Géomètre

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : 01/06/2017 effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par M _____

géomètre à _____

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463

A Tulle _____, le 26/10/2017

Document d'arpentage dressé par

M. Laurent LAVIGNE

à : TULLE

Date : 26/10/2017

Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une acquies (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat représentant quatrié de faculté expropriant).

Dossier 2017096





Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 27/05/2024

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
 BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
 mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
 publiques de Haute-Vienne

à

Monsieur le Maire de la commune de Tulle

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-19272-39538

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Désignation du bien : Bande de terrain – ancien chemin rural + talus
Adresse du bien : Sault de Maure
Commune : 19000 Tulle
Département : Corrèze (19)
Valeur : 10 €

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Tulle

affaire suivie par : Mme Alexia HUSSON, Responsable du service urbanisme, urbanisme@ville-tulle.fr

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 27/05/2024

de réception : 27/05/2024

de visite : Non visité

de dossier en état : 27/05/2024

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

3.1. Généralités

Cession de parcelles non bâties, portion d'un ancien chemin communal et d'un talus le bordant.

3.2. Projet et prix envisagé

Cession à la SCI propriétaire des parcelles voisines. L'opération s'inscrit dans l'aménagement d'un chemin de randonnée (enquête publique réalisée). Prix envisagé : 10 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé sur la commune de Tulle, préfecture de la Corrèze. Commune d'environ 15 000 habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Zone industrielle Mulatet au Sud-Ouest de la Ville, au bord de la RD 1089.

4.3. Références Cadastres



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Tulle	BT 287	Sault de Maure	280	Talus
Tulle	BT 514	Sault de Maure	1529	Chemin
TOTAL			1 809	

4.4. Descriptif

Bande de terrain étroite et encaissée longeant les emprises industrielles et talus la bordant.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Tulle

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Ux du PLU : zones d'activités.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

7.2 Déclinaison

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de terrains en zones d'activités, valeurs basses, Corrèze hors Brive, 2018-2024.

Commune	Zone	Ref	Parcelle (s)	Usages ou vrs	Superficie	Vente (€)	Px/m ²	Observations
Ussel	Ux	2021P00716	BD 120 121	La Vergne des Sers	5023	44322,9€	8,82	lots 6 et 7 parcelle économique Bois St Michel
Salon La Tour	Ux	2021P00025	ZK 140 111	Le Franc	4176	21000	5,10	Terrain à bâtir. Belle parcelle à l'entrée de zone visibilité. Equipées. Zone de Beaucaulieu
Salon La Tour	Ux	2021P00858	ZK 14	LETRONC	8110	18 000	2,22	Terre. Belle parcelle à l'échangeur et grande visibilité sur la zone et la départementale.
		2021P01057	ZK 128		3091	10 55€	3,42	Terrain à bâtir. Parcelle isolée en fond de zone. Une partie est pentue et bosselée. Aucune visibilité sur la départementale
Naves	Ux	2020P02804	AO 60	Au Pérol	25315	139232,50	5,50	terrain pacage dont une partie (3000 m ²) est empierrée. SCI à SAS 66000 TTC
Egletons	UX3	2020P01739	AS 65	tra le bas	12531	65000	4,39	Prix de 3200 euros pour la parcelle AX 76 et 15000€ pour la parcelle AX 77. Terrain économique
Uzerche		2018P00265	AX 76 77		32476	15300,00	4,72	Terrain bossée avec partie empierrée acq SYMA A89
Egletons	UX3	2019P06041	AS 19	tra le bas	9851	55000	5,58	terrain cession stratobois à SAS farges 12500 TTC
Egletons	UX3	2018P03829	AS 167	tra le bas	3174	10415	3,28	Terrain industriel ZA tra le bas cession SYMA A89 à SAS Farges
Rosiers d'Egletons	UX3	2018P05704	E 1517 à E 20 1526 à 1539 1531 à 1534	La Combarde	58954	445600	7,56	ZAC montpazier cession com d aggio à SCI Avenir 38544 TTC
Cornac	UY	2019P01785	CE 178 184	Montpazier	2920	32120	11,00	Terrain à bâtir lot 17 du lotissement. Fond de zone.
Salon La Tour	UX	2018P01209	ZK 118	Le Franc	1214	8 163	4,50	Lot 1
Naves	Ux	2018P05446	AO 251 256 262 263 ...	La Geneste	11060	38 109,00	3,45	ZA tra le bas cession SYMA A 89 à SAS farges 78 359 TTC
Rosiers d'Egletons	UX3	2018P01543	E 1491 1494	goutte molle	20269	70941	3,50	TAB destiné à des act prof cession comcom à SCI Marlotte
Egletons		2018P04162	AZ 123	tra rabein	2813	20000	7,11	

Terme privilégié : 2022P03389, cession par la commune de Tulle de la parcelle BT 501 (1528 m²) à proximité immédiate du bien étudié, zonage identique. Prix de cession : 10 €.

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au regard des caractéristiques des parcelles concernées (ancien chemin rural étroit, talus inexploitable), nous retenons la valeur symbolique issue du terme privilégié, soit 10 €.

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

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus,

La valeur vénale du bien est estimée à 10 €.

(La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant).

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

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

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.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,*


Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques