

**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-Maria 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 SCI le Ravin et acquisition d'une bande de terrain propriété de la SCI le Ravin, située à Mulatet**

Le Conseil municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget communal,
- Considérant que la SCI Le Ravin représentée par Monsieur Vincent POUQUET 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 SARL POUQUET- et parcelle BT 198 propriété SCI le Ravin),
- Considérant que la commune avait alors donné un avis favorable, sous la condition que Monsieur POUQUET 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 SCI le Ravin à l'usage des stationnements des voitures de randonneurs,
- Considérant que, Monsieur POUQUET 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 SCI Le Ravin et BT 508 permettant la création du chemin),
- Considérant qu'il a été demandé à la SCI le Ravin, 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 SCI le Ravin 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 SCI Le Ravin la parcelle cadastrée BT 508 au prix de 1 €.

**2- Décide** de céder, au profit de la SCI Le Ravin, 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 (la SCI Le Ravin).

**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](http://www.telerecours.fr).


 Le Maire,  
 Bernard COMBES

Le secrétaire de séance

Clément VERGNE



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

DB - 25062024

CABINET DE GEOMETRE-EXPERT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

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 :

Document d'arpentage dressé par  
 M. Laurent LAVIGNE  
 à : TULLE  
 Date : 26/10/2017  
 Signature :

Commune :  
 Tulle

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 2010R

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :

Cachet du service d'origine :

à Tulle, le 26/10/2017

Alexis BURG  
 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

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

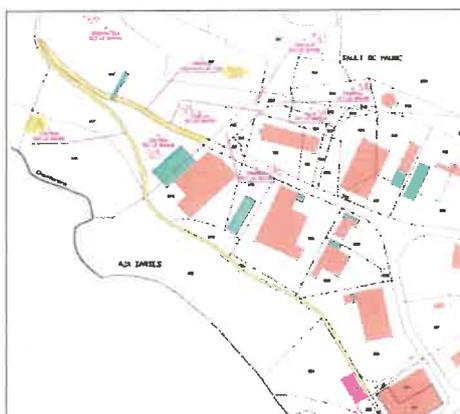
téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : [vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr](mailto: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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



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

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

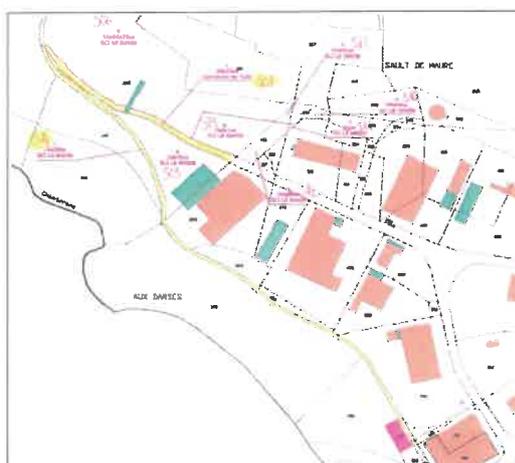
### 4.1. Situation générale

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 Cadastrales



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)	Lieudit ou voie	Superficie	Vente (€)	Px/m <sup>2</sup>	Observations
Ussel	Ux	2021F00716	BD 120 121	La Vergne des Soirs	5023	44322,9€	8,82	Lots 6 et 7 parc économique Bois St Michel
Salon la Tour	Ux	2021F00025	ZK 140 111	Le Tronc	4116	21000	5,10	Terrain à bâtir. Belle parcelles à l'entrée de zone. visibilité, équipées. Zone de seuilsoleil
Salon La Tour	Ux	2021F00858	ZK 14	LE TRONC	8110	18 000	2,22	Terre. Belle parcelle à l'échangeur et grande visibilité sur la zone et la départementale.
		2021F01087	ZK 109		3091	10 558	3,42	Terrain à bâtir. Parcelle se situe en fond de zone. Une partie est pentive et bosselée. aucune visibilité sur la départementale
Navas	Ux	<b>2020P02524</b>	AO 60	Au Pérol	25315	<b>135232,50</b>	5,50	
Egletons	UX3	2020P01739	AS 65	tra le bas	12531	55000	4,39	terrain pacage dont une partie (3000 m <sup>2</sup> ) est empierrée. SCI à SAS 66000 TTC
Uzerche		2019P00265	AX 76 77		32476	153000,00	4,72	Ré pra. de 3200 euros pour la parcelle AX 76 et 153000 pour la parcelle AX 77. terrains économiques
Egletons	UX3	2019P06041	AS 19	tra le bas	9851	55000	5,58	Terrain boisée avec partie empierrée acq SYMA A89
Egletons	UX3	2019P03829	AS 167	ru de l'industrie	3174	10416	3,28	terrain cess strabobois à SAS farges 12500 TTC
Rosiers d'Egletons	UX3	2019P05704	E 1517 à 1520 1526 à 1529 1531 à 1534	La Combarde	58954	445600	7,56	Terrain industriel ZA tra le bas cess SYMA A89 à SAS Farges
Cornac	UY	2019P01785	CE 178 184	Montplaisir	2920	32120	11,00	ZAC montplaisir cession com d aggri à SCI Avenir 38544 TTC
Salon la Tour	UX	2018P01209	ZK 108	Le Tronc	1814	8 163	4,50	Terrain à bâtir lot 17 du lotissement. Fond de zone.
Navas	Ux	2018P05446	AO 251 256 262 263 ...	La Geneste	11060	38109,00	3,45	Lot 1
Rosiers d'Egletons	UX3	2018P01543	E 1491 1494	goutte molle	20269	70941	3,50	ZA tra le bas cession SYMA A 89 à SAS farges 78 359 TTC
Egletons		2018P04152	AZ 123	le rabinel	2813	20000	7,11	TAB destiné à des act prof cess comcom à SCI Marlotte

**Terme privilégié :** 2022P03389, cession par la commune de Tulle de la parcelle BT 501 (1528 m<sup>2</sup>) 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.

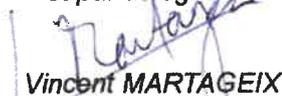
## 11 - OBSERVATIONS

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