

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**DU GRAND GUERET**

**Extrait**

**du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze avril à neuf heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'auditorium de la Bibliothèque Multimédia, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

**Etaient présents** : M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Christophe LAVAUD, Mme Marie-France DALOT, M. Thierry BAILLIET, Mme Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Eric CORREIA, Mme Marie-Françoise FOURNIER, MM. Erwan GARGADENNEC, Henri LECLERE, Mme Claire MORY, M. Christophe MOUTAUD, Mme Françoise OTT, MM. François VALLES, Guillaume VIENNOIS, Jean-Pierre LECRIVAIN, Dominique VALLIERE, Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, Mme Corinne COMMERNAT, M. Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Mme Armelle MARTIN, MM. Pierre AUGER, Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

**Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote** : Mme Mireille FAYARD à M. Guy ROUCHON, M. Thierry DUBOSCLARD à M. Eric CORREIA, Mme Sabine ADRIEN à M. François VALLES, Mme Olivia BOULANGER à Mme Marie-Françoise FOURNIER, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à M. Christophe MOUTAUD, M. Benoît LASCOUX à Mme Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Ludovic PINGAUD à M. Guillaume VIENNOIS, Mme Corinne TONDUF à Mme Françoise OTT, Mme Véronique VADIC à M. Henri LECLERE, M. François BARNAUD à M. Philippe PONSARD, M. Jean-Luc BARBAIRE à M. Bernard LEFEVRE, M. Xavier BIDAN à Mme Michèle ELIE, Mme Patricia GODARD à M. Pierre AUGER

**Etaient excusés** : M. Michel PASTY, Mme Sylvie BOURDIER, M. Gilles BRUNATI, Mmes Ludivine CHATENET, Célia BOIRON, MM. Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Philippe BAYOL

**Nombre de membres en exercice** : 55

**Nombre de membres présents** : 33

**Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote** : 13

**Nombre de membres excusés** : 9

**Nombre de membres absents** : /

**Nombre de membres votants** : 46

**Secrétaire de séance** : M. Christophe MOUTAUD

**ZONE D'ACTIVITES « CHER DU CERISIER » : VENTE D'UNE PARCELLE DE TERRAIN A LA SOCIETE « HTC INVEST »**

**Rapporteur** : M. Pierre AUGER

Lors des Conseils Communautaires du 24 novembre 2022 et du 23 février 2023, il a été décidé d'autoriser la cession de la parcelle AT 233 d'une surface totale de 12 432 m<sup>2</sup> située dans la zone d'activités « CHER DU CERISIER » sur la commune de Saint Fiel, à la société HTC Invest,

Délibération n°81/23 du 14/04/23  
3-Domaine et patrimoine 3.2 Aliénations

représentée par son Président M. HOURY David, pour un montant de 14 € HT du m<sup>2</sup>, soit 174 048 euros HT.

Le compromis de vente a été signé par les deux parties le 26 janvier 2023. La signature de l'acte de vente doit intervenir au plus tard le 15 mai 2023.

Le service France domaine a estimé le 17 mars 2022 la valeur vénale de la parcelle, à 10€ HT le m<sup>2</sup> (cf pièce jointe)

Le prix de vente a été fixé à 14 € HT et ce, pour les raisons suivantes :

- Le positionnement stratégique de cette parcelle en bordure de départementale
- L'intérêt porté par les entreprises à cette parcelle
- Les aménagements nécessaires à la viabilisation du terrain

La société acquéreuse sera la société « HTC INVEST », avec possibilité de substitution par la SCI nouvellement créée.

Le permis de construire a été obtenu par la SCI le 08 février 2023.

Cette vente sera budgétairement à imputer sur les crédits de recettes suivants :

CREDITS BUDGETAIRES A OUVRIR						
Budget	Section	Chapitre	Compte	Fonction / code gestionnaire	Objet	Montant
ZA	Fonctionnement	70	7015	907/0706		174 048 € HT

Les conditions suspensives du compromis de vente étant levées, après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- d'autoriser la passation de la vente avec la Société « HTC Invest » (avec possibilité de substitution par la SCI nouvellement créée) pour la vente d'une partie de la parcelle AT 233, d'une superficie de 12 432 m<sup>2</sup> située dans la zone d'activités « CHER DU CERISIER » sur la commune de Saint-Fiel, au prix de 14 € HT/m<sup>2</sup>, soit un prix total de 174 048€ HT pour la surface retenue,

ET

- D'autoriser M. François BARNAUD, Vice-Président en charge du Développement Economique, à signer la vente, et tous les actes liés à ce dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président



Eric CORREIA

Le secrétaire de séance

Christophe BOUTAUD

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 17/03/2022

**Direction départementale des Finances Publiques de  
la Haute-Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

mail. :ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Haute-Vienne

à

M le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Grand Guéret

**POUR NOUS JOINDRE**

**Affaire suivie par :** Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14/06 20 77 31 08

courriel :murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf OSE : 2022-23195-20315**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Cher de Haut ST FIEL

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

148 000 euros.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 9 avenue Léo Lagrange 23000 GUERET

**affaire suivie par** :Mme Christine DROUILLARD

**Mail** :christine.drouillard@agglo-grandgueret.fr

## 2 - DATE

de consultation:15/03/2022

de réception :15/03/2022

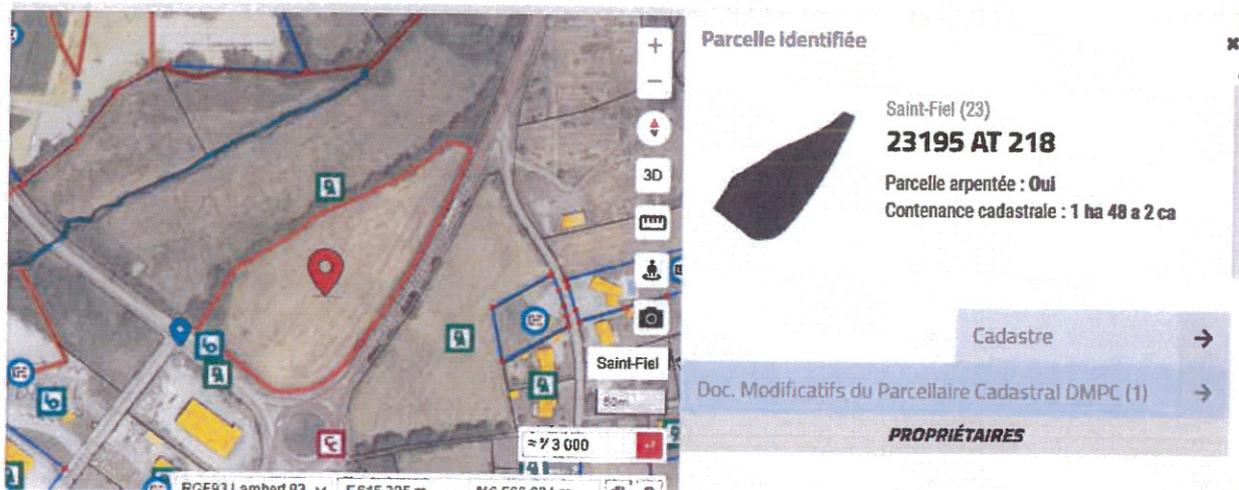
de visite:/

de dossier en état :17/03/2022

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

Cession d'un terrain à vocation économique.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN



La parcelle est issue de la parcelle AT 184 estimée en 2018 .

Depuis cette parcelle est semi-viabilisée, elle a une canalisation située au centre de la parcelle empêchant une constructibilité maximale.

Elle est de relief plat à l'angle de deux rues.

Grande façade sur la route départementale.Pas de visibilité sur la N145.

La communauté de communes va réaliser des travaux pour déplacer cette canalisation et permettre une cession dans les meilleures conditions.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**Propriétaire présumé** : Communauté d'Agglomération du Grand Guéret  
**Origine de propriété** : Terme 2020P06411 procès verbal de division

COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DU GRAND GUERET 200034825			
AT 184	4.37.06	AT 218	1.48.02
	CHER DE HAUT		CHER DE HAUT
		AT 219	2.89.25
			CHER DE HAUT

Terme 2007P06108: Procès verbal de division

AT 179	9.59.34	AT 180	0.50.00	LOT 1
			CHER DE HAUT	
		AT 181	0.00.09	
			CHER DE HAUT	
		AT 182	2.40.83	
			CHER DE HAUT	
		AT 183	1.46.17	
			CHER DE HAUT	
		AT 184	4.37.06	
			CHER DE HAUT	
		AT 185	0.73.54	
			CHER DE HAUT	

Situation locative:/

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

### Zone Uiab

#### Caractère et vocation de la zone

Zone réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires. Un secteur Uiab exclut l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

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

La valeur vénale est estimée à **148 000 euros soit 10 €/m<sup>2</sup> pour une superficie de 14 800 m<sup>2</sup>.**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

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



DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 21/11/2022		N° PC 23195 22 G0024
Par :	BUILD'ING SA	
Demeurant à :	31 rue de la Juine 45160 OLIVET	
Représenté par :	Monsieur HOURY David	
Pour :	la construction d'un garage poids lourds	
Sur un terrain sis à :	rue du Cros 23000 Saint-Fiel	

Le Maire,

Vu la demande susvisée affichée le 21/11/2022 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/02/2007 ;

Vu l'arrêté municipal du 03/02/2023, assorti de réserves, autorisant les travaux de la construction d'un garage poids lourds, au titre de l'article L 111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'avis assorti de prescriptions de la Direction Départementale des Territoires – Service Espace Rural Risques et Environnement – Bureau Milieux Aquatiques en date du 15/12/2022 ;

Vu l'avis assorti d'observations de la SAUR en date du 12/09/2022 qui indique que le réseau d'eau potable passe au droit du projet ;

Vu l'avis assorti d'observations des Services Techniques de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en date du 07/10/2022 ;

Vu l'avis favorable du SDEC en date du 12/09/2022 qui indique que le terrain est desservi par le réseau électrique basse tension situé à moins de 30m en bordure de la rue du Cros ;

## ARRETE

### Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

### Article 2

Les prescriptions mentionnées à l'arrêté d'autorisation du maire concernant la sécurité incendie et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite seront scrupuleusement respectées.

### Article 3

Les prescriptions mentionnées dans l'avis de la Direction Départementale des Territoires – Service Espace Rural Risques et Environnement – Bureau Milieux Aquatiques seront scrupuleusement respectées.

### Article 4

#### Observations de la SAUR :

Présence d'une canalisation d'eau potable sur la parcelle, prendre contact avec SAUR pour prévoir un sondage avant les travaux de l'accès du terrain et interdiction de construire dans un rayon de 3m de cette dernière.

➤ **Réseau public d'Eau Potable :**

Présence d'une canalisation de PVC Ø 125 sur la parcelle, aucune construction de 4ml de part et d'autre de celle-ci.

Dans le cadre de la viabilisation de cette parcelle, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'est engagée à réaliser le dévoiement du réseau existant.

Le regard compteur sera placé en limite de domaine public

➤ **Réseau public d'Eaux Usées / Assainissement collectif :**

Le raccordement au réseau (EU) est favorable dans les conditions suivantes :

- Le tabouret de branchement installé en limite du domaine public aura une profondeur suffisante pour un écoulement optimal vers le réseau de collecte,
- Le pétitionnaire aura l'obligation de tenir compte de la profondeur du tabouret de branchement pour établir son projet,
- Tous surcoûts liés à l'installation et à l'entretien d'un système de relevage privatif des eaux usées sera à la charge financière du pétitionnaire.

➤ **Régulation des Eaux Pluviales Urbaines :**

Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau.

Saint-Fiel, le 08 Février 2023

Le Maire,

Nom, prénom et qualité du signataire  
**François BARNAUD.**



**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est susceptible d'être assujettie à la Taxe d'aménagement communale (taux 3%), départementale (taux 2.5%) et à la redevance d'archéologie préventive (taux = 0,4 %).

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du

## DOSSIER N° PC 23195 22 G0024

permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)