

Commune de Mauriac (Cantal)**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt-trois, le trente juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mauriac était assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du vingt-trois juin, sous la présidence de Madame Edwige ZANCHI, Maire de Mauriac.

Date affichage convocation : 23 juin 2023

Nombre de membres

Afférents au Conseil : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 27

Présents :

Edwige ZANCHI
Cyrille ROLLIN
Raymonde THESSANDIER
Jean Jacques VAISSIER
Béatrice CARTAYRADE
Olivier PRAT
Georges ALBESSARD
Elisabeth BALADUC
Geneviève RONGERE
Jacques SERRAT
Gille FRUTIERE
Sabine RIVET
Sylvie FENIES
Bruno DUFAYET
Guillaume POINAT
Audrey LAFARGE
Andrée BROUSSE
Mireille LEOTY
Gérard VIOLLE
Stéphanie SERIEIX

Etaient représentés :

Maryse BONNET ayant donné pouvoir à Raymonde THESSANDIER
Jacqueline BORNE ayant donné pouvoir à Cyrille ROLLIN,
Michel PAPON ayant donné pouvoir à Jacques SERRAT,
Géraud MAZE ayant donné pouvoir à Jean Jacques VAISSIER,
Julien CHAMBON ayant donné pouvoir à Olivier PRAT,
Claudine HEBRARD ayant donné pouvoir à Béatrice CARTAYRADE,
Alain DELASSAT ayant donné pouvoir à Gérard VIOLLE.

Etait excusé :

A été désignée en qualité de Secrétaire de séance : Audrey LAFARGE

2023-06-30 / 8

Projet de cession d'un bien de section sis à Albos

Madame le Maire expose que Monsieur et Madame BATTUT Daniel ont sollicité l'acquisition d'un bien sectionnaire cadastré section B n° 134 d'une superficie de 40 m², sis à Albos.

Considérant que Monsieur et Madame BATTUT Daniel sont propriétaires de parcelles limitrophes.

Le Conseil Municipal,

Vu les articles L 2411-1 à L 2411-19 et L 2412-1 à L 2412-2 du code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis de France Domaine en date du 16 janvier 2023,

Ayant Ouï le Maire en son exposé,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

Vote	Pour	Abstention	Contre
	27	0	0

PREND ACTE de la demande de Monsieur et Madame BATTUT Daniel, d'acquérir un bien sectionnaire sis à ALBOS, cadastré section B n° 134 d'une superficie de 40 m², afin de pouvoir constituer une continuité entre les parcelles dont ils sont déjà propriétaires.

FIXE LE PRIX à 60 €, conformément à l'avis de France Domaine,

AUTORISE Madame le Maire à consulter les électeurs de la section de commune d'Albos dans le but de se prononcer sur le projet de vente de la parcelle cadastrée section B n° 134 d'une superficie de 40 m², au profit de Monsieur et Madame BATTUT Daniel.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an ci-dessus

Au registre sont les signatures

A Mauriac, le 30 juin 2023



La Secrétaire de séance,

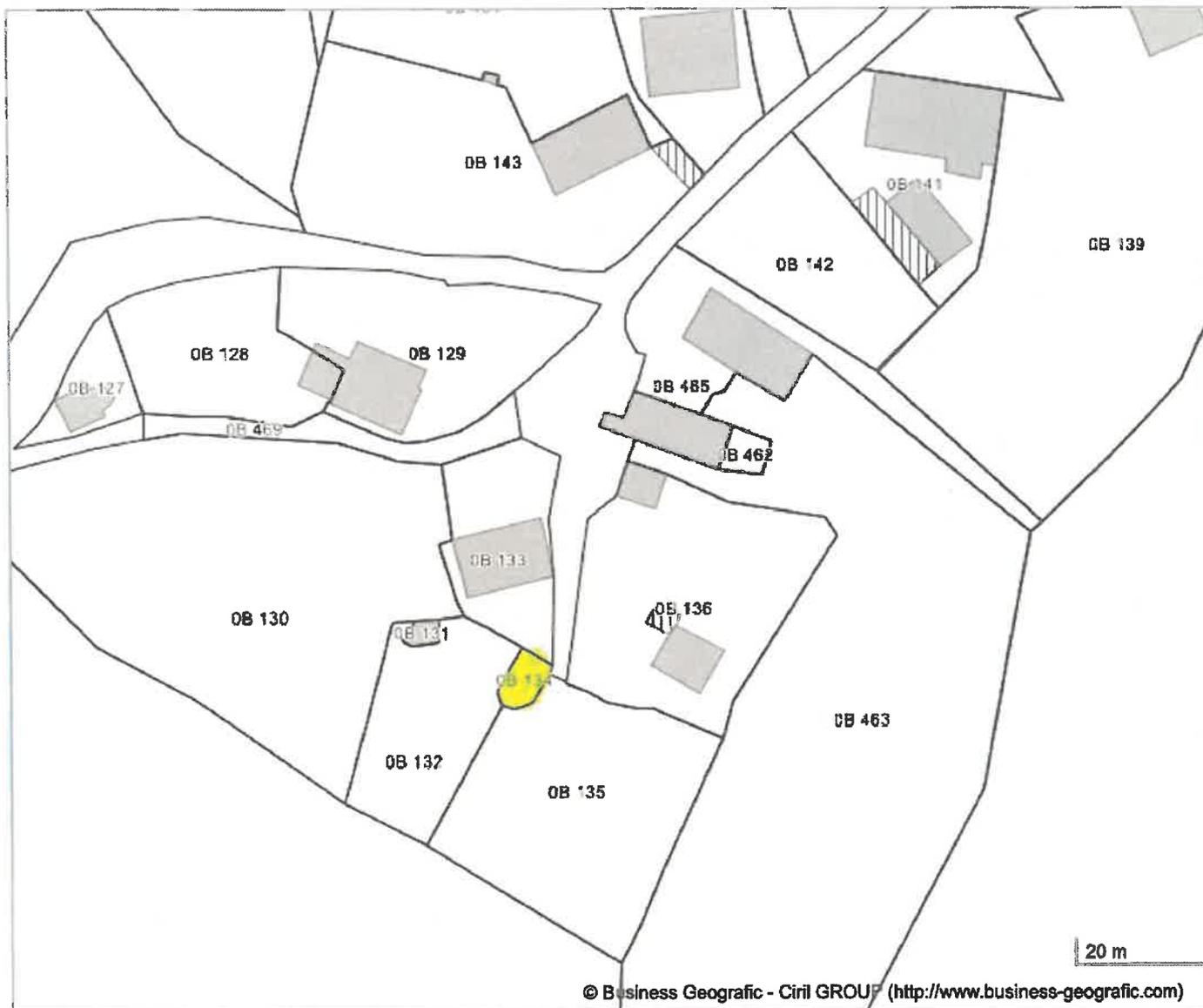
Audrey LAFARGE

Date de publication sur le site internet www.mauriac.fr :

Envoyé en préfecture le 12/07/2023
Reçu en préfecture le 12/07/2023
Publié le 17/07/2023
ID : 015-211501200-20230630-DELB20230630_8-DE

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de 2 mois, à compter de la date de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours Citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr ou par courrier adressé 6, Cours Sablon, 63 033 Clermont-Ferrand cedex 1

Cadastre



NOTES

ALBOS

B 134

Vu pour être annexé à la délibération
n° 2023-06-30/8 du 30 JUIL 2023
Le Maire, La secrétaire,



Envoyé en préfecture le 12/07/2023
Reçu en préfecture le 12/07/2023
Publié le 17/07/2023
ID : 015-211501200-20230630-DELB20230630_8-DE



Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le 17/07/2023



ID : 015-211501200-20230630-DELB20230630_8-DE

COPIE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Le 16 janvier 2023

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

**2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND**

**Le Directeur départemental des Finances
publiques du Puy-de-Dôme**

Courriel : ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Eric BARTHOMEUF

Courriel : eric.barthomeuf@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 12 84 88 27

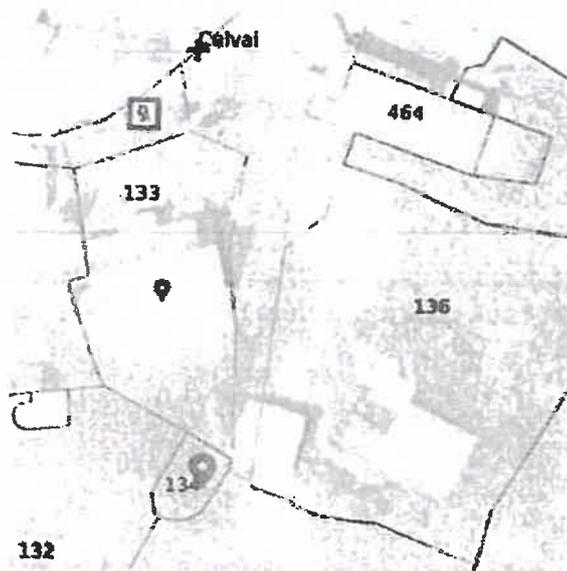
**Madame le Maire
Mairie de Mauriac
Place Georges Pompidou
15200 MAURIAC**

Réf. DS : 11039853

Réf. OSE : 2023-15120-00986

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



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Albos 15200 MAURIAC

Valeur :

60 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions) sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Edwige ZANCHI

2 - DATES

de consultation :	05/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le / consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	05/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession lié à la procédure de déclassement du domaine public d'une bande de terrain (2022-15120-51494).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

La commune de MAURIAC d'environ 3 500 habitants et située au département du Cantal à une altitude moyenne de 700 mètres est une commune rurale faisant partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

La zone urbaine occupe près de 10 % de son territoire qui est composé principalement de prairies (environ 68%) et de forêts (environ 20%).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'autoroute A 89 est à un peu plus d'une demi-heure et des routes départementales de bonne qualité relient la ville de Mauriac à celles d'Aurillac et Clermont-Ferrand qui sont desservies par des services de cars réguliers.

La ville de Mauriac ne dispose pas de ligne ferroviaire exploitée pour le trafic de voyageurs.

Le terrain concerné est en bordure du hameau d'Albos situé à 3,5 km et au Nord du centre de Mauriac.

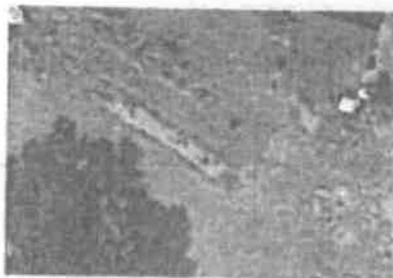
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
B	134	Albos	40	landes

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain en nature de landes situé à proximité de bâtiments sis dans le hameau d'Albos.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Section d'Albos

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

PLU, zone Nhzp

La zone N est une zone de protection de site et de paysage, les secteurs Nh et Nhzp sont inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) des secteurs naturels occupés par des constructions isolés et



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché des terrains à bâtir sur Mauriac

Termes de comparaison des terrains recherchés sur un rayon de 3 km autour d'Albos depuis 2019 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastreale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Pris total	Pris/m ²	Nature de bien
1504P01 2020P06925	36/ZV/71//	CHALMIGNAC	LA BRUYERE	13/11/2020	1345	2 000	1,49	Terrain à bâtir
1504P01 2019P02378	36/ZK/1B//	CHALMIGNAC	LES CHAMPS ROUX	28/03/2019	25810	18 000	0,7	Pré
1504P01 2021P06634	120/AB/ 414//465//4 64	MAURIAC	LE BOURG NORD	25/08/2021	5816	37 000	6,36	TAB + terrain agricole
1504P01 2022P00415	120/AB/ 365//	MAURIAC	LE BOURG NORD	22/12/2021	26530	70 000	2,64	Grand terrain en nature de pré jouxtant une zone pavillonnaire/constructible
	128/IF/645//							
1504P01 2021P03446	120/AC/ 438//	MAURIAC	LE BOURG NORD EST	06/05/2021	487	2 000	4,11	Terrain d'agrément en zone constructible
1504P01 2021P06302	128/IF/1101//	MAURIAC	LES CHANNAUX	20/08/2021	2616	8 000	3,06	Terrain constructible
1504P01 2020P02625	120/IA/232//	MAURIAC	LAS PRADES	13/05/2020	14939	8 960	0,6	Terre/ usage rural
1504P01 2021P02304	120/IE/133//	MAURIAC	LA ROUCOULE	24/03/2021	8270	10 000	1,21	Pré/ usage rural à proximité d'une zone bâte
1504P01 2021P07160	120/IB/163//	MAURIAC	VAISSIERE	21/09/2021	8290	5 000	0,6	Terre/ usage rural
1504P01 2022P04838	120/IF/561//	MAURIAC	CHAMPS FROIDS	09/06/2022	2406	24 060	10	Terre destinée à la construction
1504P01 2022P04094	120/IA/355	MAURIAC	LE PETIT LAC	12/05/2022	10736	5 000	0,56	Usage rural conserve, louée

Par ailleurs, la bande de terrain (partie du domaine public communal) parcelle concernée et se poursuivant jusqu'à la voie bitumée a été évaluée le 26/07/2022 au prix unitaire de 1,50 € le m² (2022-15120-51494).

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu du zonage très contraignant, de sa configuration et situation, ce terrain s'analyse en une dépendance de propriété bâtie pour laquelle la valeur unitaire est fixée, à l'identique de la bande de terrain voisine (2022-15120-51494), à 1,50 €/m² (HT).

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 60 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 51 €.

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

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Eric BARTHOMEUF
Inspecteur des Finances publiques