

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**DU GRAND GUERET**

Publié le 05/10/23  
Mis en ligne le 05/10/23

**Extrait**

**du registre des délibérations**

L'an deux mille vingt-trois, vingt-huit septembre à quatorze heures trente, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire de Mont de Guéret, 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. Thierry DUBOSCLARD, Mme Marie-France DALOT, Mme Sylvie BOURDIER, Mme Marie-Line COINDAT GEOFFRE, M. Eric CORREIA, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, M. Henri LECLERE, M. Christophe MOUTAUD, M. Ludovic PINGAUD, M. François VALLES, M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Jacques VELGHE, M. François BARNAUD, M. Alain CLEDIERE, M. Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, M. Eric BODEAU, M. Patrick GUERIDE, M. Jean-Luc BARBAIRE, M. Philippe PAYOL, Mme Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, M. Pierre AUGER, M. Jean-Luc MARTIAL, 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. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, M. BAILLIET à M. Christophe MOUTAUD, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Erwan GARGADENNEC à M. Henri LECLERE, M. Benoît LASCOUX à M. Eric BODEAU, Mme Claire MORY à M. Eric CORREIA, Mme Françoise OTT à M. Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Corinne COMMERNAT à M. François BARNAUD, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Patrick GUERIDE, Mme Patricia GODARD à M. Pierre AUGER, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Jean-Luc MARTIAL.

**Etaient excusés** : M. Michel PASTY, Mme Olivia BOULANGER, Mme Véronique VADIC, Mme Célia BOIRON, M. Michel SAUVAGE.

**Nombre de membres en exercice** : 54

**Nombre de membres présents** : 35

**Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote** : 14

**Nombre de membres excusés** : 5

**Nombre de membres absents** : /

**Nombre de membres votants** : 49

**Secrétaire de séance** : M. Eric BODEAU

**ZONE D'ACTIVITES « LES GARGUETTES » SUR LA COMMUNE DE GUERET : VENTE D'UNE PARCELLE DE TERRAIN A LA SOCIETE « SCI 3L INVEST'IMMO »**

**Rapporteur** : M. François BARNAUD

Lors de la commission économie du 13 septembre 2023, les élus ont proposé la vente de la parcelle AK 43 d'une surface totale de 14 736 m<sup>2</sup> située dans la zone d'activités « LES

3. Domaine et Patrimoine 3.2 Aliénations

GARGUETTES » sur la commune de GUERET, à la SCI 3L INVEST'IMMO, représentée par son Président M. LAVAUD David, pour un montant de 15 € HT du m<sup>2</sup>, soit 265 248€ TTC.

Cette somme comprend :

- Le prix de vente hors taxe de 221 040€
- la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20%, soit 44 208€

Le service France domaine a estimé le 12 octobre 2022, la valeur vénale de la parcelle à 13€ HT le m<sup>2</sup> (cf pièce jointe)

Le prix de vente a été fixé à 15 € HT et ce, pour les raisons suivantes :

- La localisation attractive de la parcelle AK n° 43 par rapport à l'activité proposée par l'acquéreur ;
- Sa viabilisation achevée ;
- La phase de négociation avec l'entreprise, réalisée par le Vice-Président en charge du développement économique, qui tient notamment compte des futures créations d'emploi.

Le permis de construire a été obtenu par la SCI le 06 octobre 2022.

Le prêt bancaire a été accordé le 10 mai 2023.

La déclaration préalable a été déposée le 07 septembre 2023

La décision de non-opposition a été délivrée le 15 septembre 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		221 040€ HT

Les conditions suspensives du compromis de vente étant levées, il peut être proposé au Conseil Communautaire de conclure l'acte de vente.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité décident :

- D'autoriser la vente avec la SCI 3L INVEST'IMMO » de la parcelle AK 43, d'une superficie de 14 736 m<sup>2</sup> située dans la zone d'activités « LES GARGUETTES » sur la commune de Guéret, au prix de 15 € HT/m<sup>2</sup>, pour un prix total de 221 040€ HT soit 265 248 € TTC.

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  
Eric BODEAU

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, positioned below the name Eric Bodeau.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 12/10/2022

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 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 : 2022-23096-74673**

*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)*

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Les Boueges GUERET

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

193 500 euros

**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

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 9 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET  
Affaire suivie par : Mme Christine DROUILLARD  
mail :christine.drouillard@agglo-grandgueret.fr

## 2 - DATE

de consultation :06/10/2022

de réception :06/10/2022

de visite:/

de dossier en état :12/10/2022

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

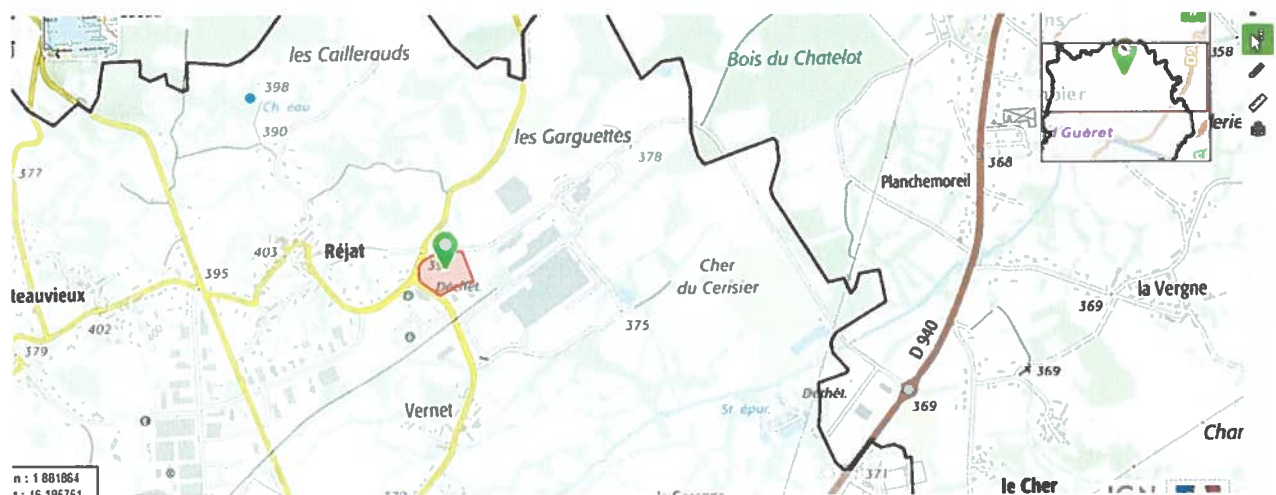
Cession d'un terrain à bâtir à vocation économique.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

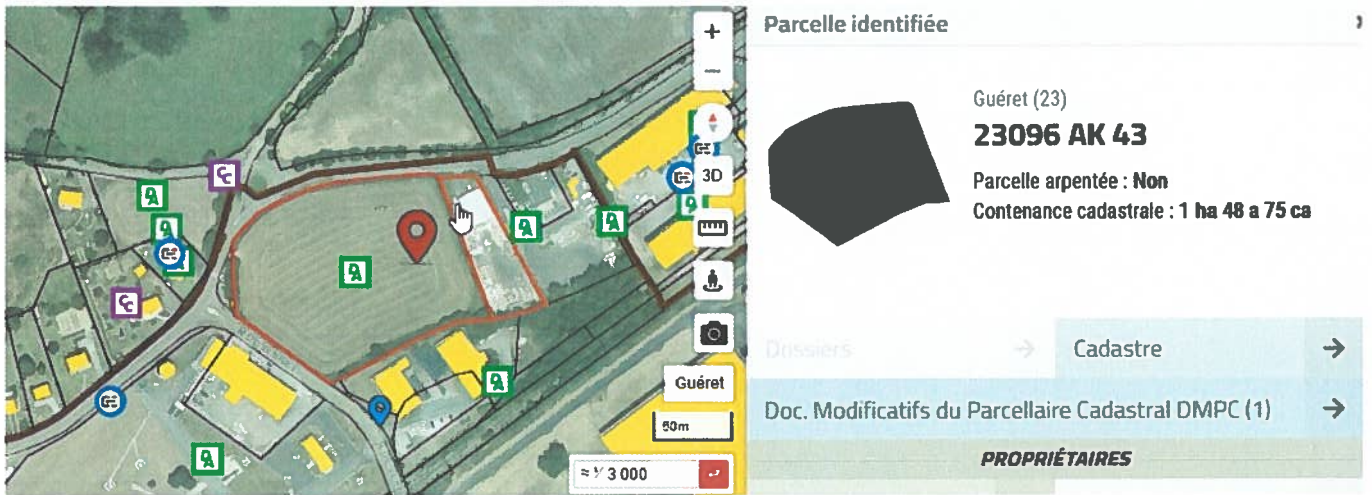
L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GUERET	AK 43	Les Boueges	14 875 m <sup>2</sup>	Pré
TOTAL			14 875 m <sup>2</sup>	

### Situation

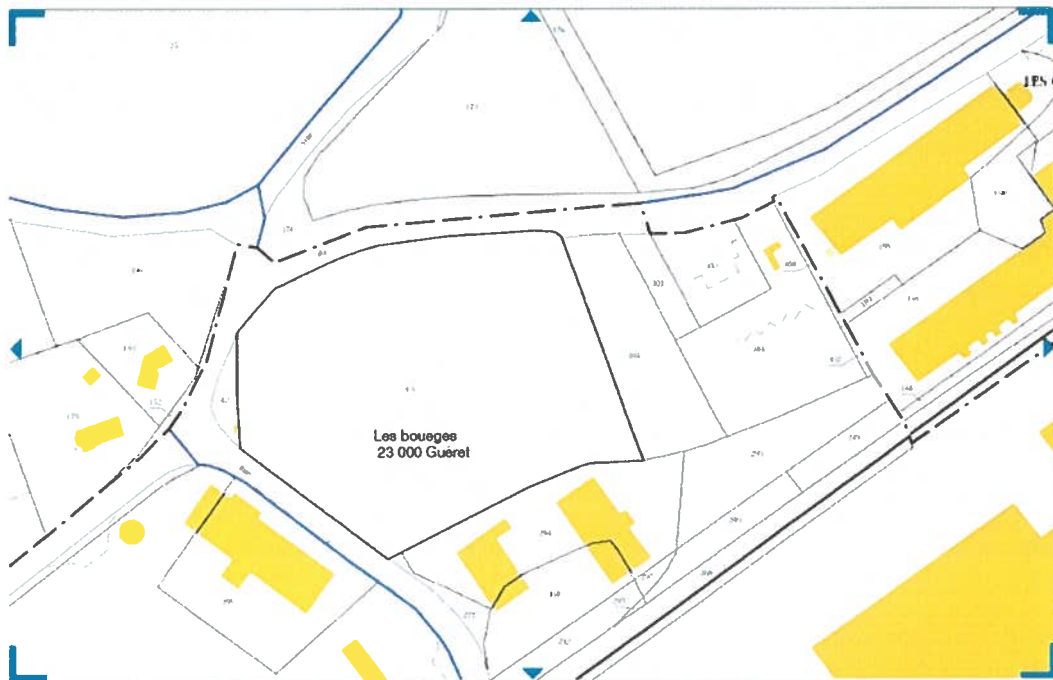


Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230928-241\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023



La parcelle bénéficie d'une bonne situation géographique, sans irrégularités ou de pente, la parcelle est viabilisée, et les raccordements en électricité, eau, téléphone, eaux pluviales sont présents sur le terrain.

### Cadastré







SITA Centre de tris déchets



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230928-241\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**Propriétaire présumé** : Communauté d'agglomération du Grand Guéret

**Origine de propriété** : acquisition de la parcelle d'un montant de 123 174 euros soit 8,28 €/m<sup>2</sup> selon le terme 2004P02386 .

**Situation locative** : /

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

### Zone Uia.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

-----

#### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

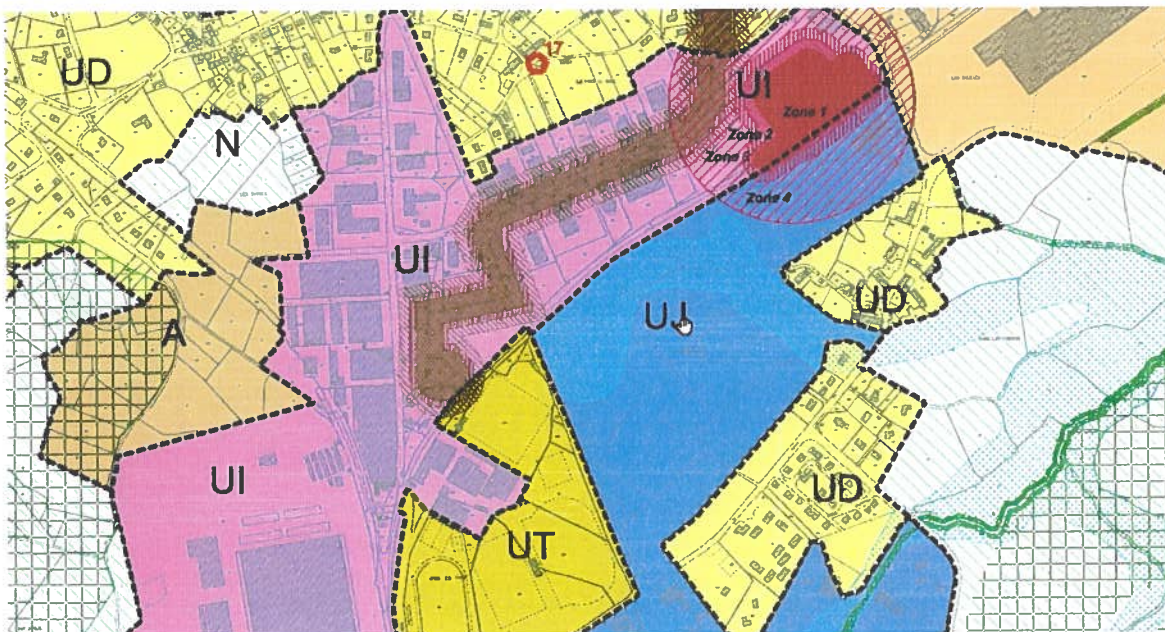
Zone urbaine réservée à l'implantation d'activités de toute nature.

Cette zone comprend :

- un secteur Uia, à vocation plus restreinte et réservé aux activités industrielles et de stockage; il correspond au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG),
- un secteur UIb réservé aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toute autre industrie nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site.

Les secteurs délimités au plan de zonage sont affectés par le bruit de la RN145.

La zone est soumise aux contraintes liées à l'existence de risques technologiques résultant de l'activité des établissements PICOTY.





## 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 **193 500 euros soit 13 €/m<sup>2</sup> pour une superficie de 14 875 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.*



## Déclaration préalable

### Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Pour les déclarations portant sur une construction ou des travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13703. Pour les déclarations portant sur d'autres constructions et travaux non soumis à permis de construire, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13404.

- ① Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous divisez un terrain pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de construire :
  - en dehors d'un site classé, du périmètre d'un site patrimonial remarquable ou des abords des monuments historiques ;
  - sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.
- vous réalisez une division foncière dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D P 023 036 23 00415  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 07/SEPT 2023



Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

- à l'Architecte des Bâtiments de France  
 au Directeur du Parc National

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD'AU) disponible sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

## 1 Identité du déclarant <sup>[1]</sup>

① Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

### 1.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom

Prénom

[1] Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes le ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

## 1.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

Communauté d'Agglomération du GRAND

GUERET

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur

Nom

Prénom

LE PRESIDENT

## 2 Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : 9 Voie : avenue Charles DE GAULLE

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : GUERET

Code postal : 2 3 0 0 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Pays : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ Indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Adresse électronique : \_\_\_\_\_

@

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 2 Bis Identité et coordonnées d'une personne autre que le(s) déclarant(s)<sup>[2]</sup>

**i** Si vous souhaitez que les réponses de l'administration (autres que les décisions) soient adressées à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées.

Pour un particulier :  Madame  Monsieur

Nom

Prénom

MOREL

Matthieu

Pour une personne morale :

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur

Nom

Prénom

Adresse : Numéro : 24 Voie : chemin des granges

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : GUERET

Code postal : 2 3 0 0 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Pays : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ Indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Adresse électronique : \_\_\_\_\_

geometre23

@ orange.fr

Accusé de réception en préfecture  
023-200034826-20230828-241\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

[2] J'ai pris bonne note que ces informations doivent être communiquées avec l'accord de la personne concernée. Elles feront l'objet d'un traitement de données dans le cadre de cette déclaration.



### 3 Le terrain

#### 3.1 Localisation du (ou des) terrain(s)

① Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet. Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

##### Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie :  rue du CROS

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité :  GUERET

Code postal :  2 3 0 0 0

##### Références cadastrales<sup>[3]</sup> :

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 5.

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section :  A K  Numéro :  4 3  Superficie de la parcelle cadastrale (en m<sup>2</sup>) :  14736

#### 3.2 Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ?

① Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

Oui  Non

Si oui, à quelle date a-t-il été délivré ?      /      /     

### 4 Le projet

Division en vue de construire

Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme

### 5 Informations pour l'application d'une législation connexe

##### Indiquez si votre projet :

a déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme

Précisez laquelle : \_\_\_\_\_

##### Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

① Informations complémentaires

se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable

se situe dans les abords d'un monument historique

### 6 Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

① Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie. Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux, indiquez les coordonnées du propriétaire, s'il est différent du déclarant.

#### 6.1 Pour un particulier Madame Monsieur

Nom

Prénom

\_\_\_\_\_

[3] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur

Nom

Prénom

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Pays : \_\_\_\_\_

Adresse électronique :

@

## 7 Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable. Je certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Signature du (ou des) déclarant(s)

A GUERET

Fait le 07/09/2023



### ⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet. Vous devrez produire :

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection

au titre des monuments historiques ;

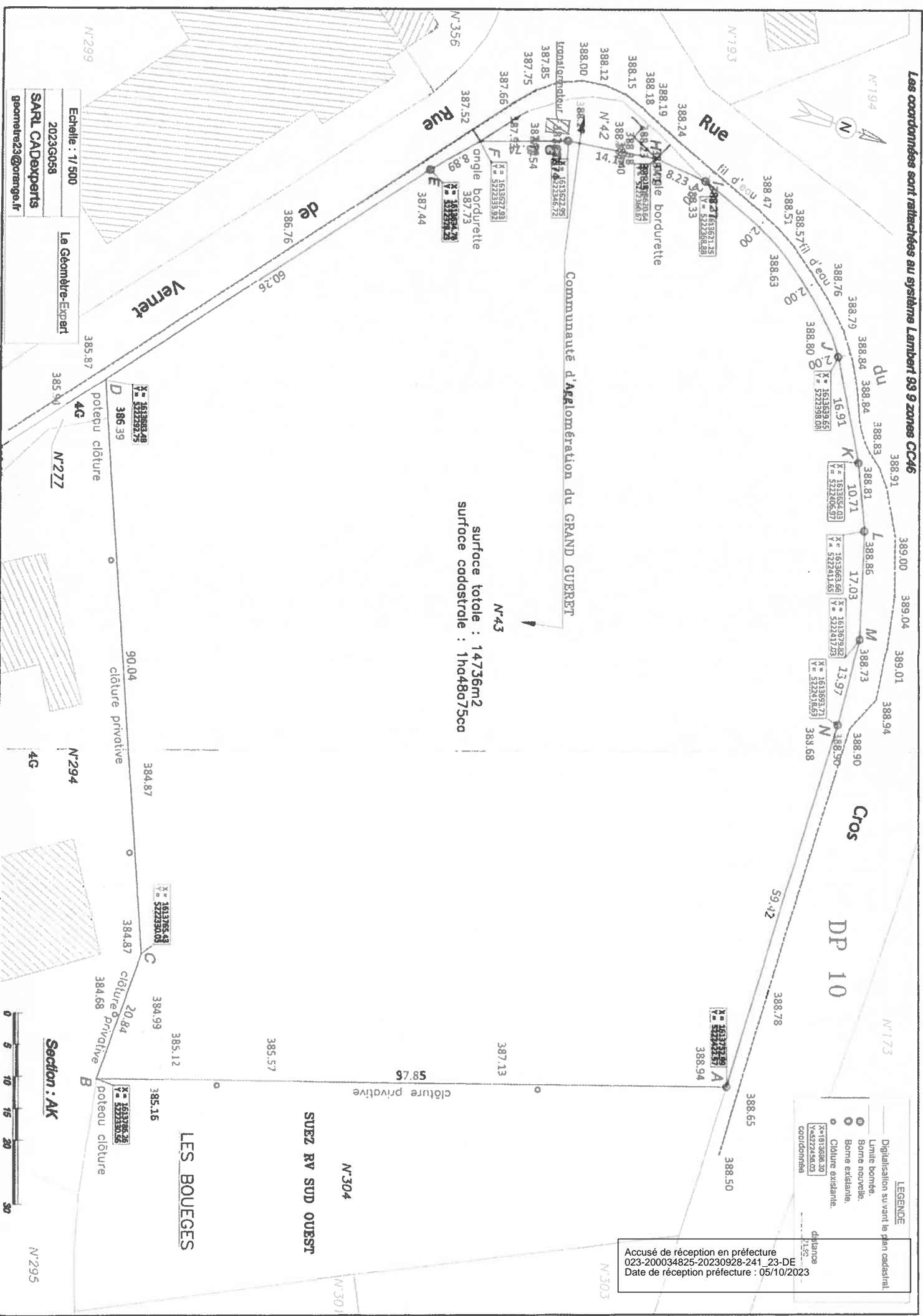
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.



**LEGENDE**

- Digitalisation sur vanti le plan cadastral.
- Limite borne.
- Borne nouvelle.
- Borne existante.
- Clôture existante.
- Clôture existante.
- X=1613693.30  
Y=5222453.03

distance  
P.152



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230928-241\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

Echelle : 1/1 500  
2023G058  
SARL CADexperts  
geometre23@orange.fr

Le Géomètre-Expert  
385.87  
385.94  
4G  
N°277

4G  
N°294

Section : AK

LES BOUEGES  
SUEZ RV SUD OUEST  
N°304



DP 1

Plan de situation  
Commune de GUERET



Adresse de réception en préfecture  
023200034825-20230928-04-1-23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023



Commune : GUBERET

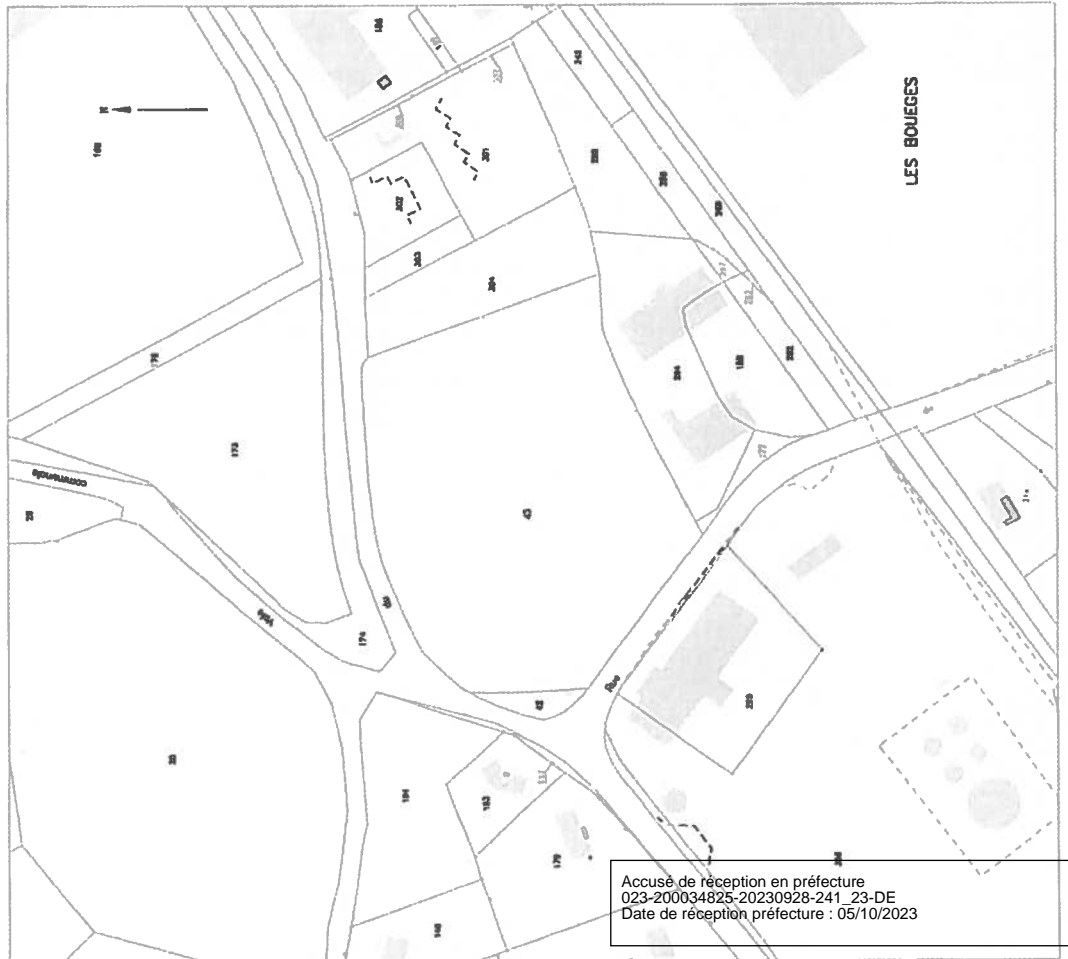
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

DP 9

Section : AK

Echelle graphique : 1/2000  
Date de l'édition : 07/08/2023

SARL CADexperts  
Lionel CHAIGNEAU  
Michel DELRIEU  
Matthieu MOREL  
*géomètres experts associés*  
2023G056



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230928-241\_23-DE  
Date de réception préfecture : 05/10/2023

<b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</b>	
<b>Demande déposée le 07/09/2023</b>	
<b>Par :</b>	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DU GRAND GUERET
<b>Demeurant à :</b>	0009 Avenue CHARLES DE GAULLE 23000 GUERET
<b>Représenté par :</b>	
<b>Pour :</b>	Division en vue de construire
<b>Sur un terrain sis à :</b>	du Cros 23000 GUERET

<b>Référence dossier</b>
<b>N° DP 23096 23 G0115</b>

Le Maire,

Vu la demande susvisée, affichée le 07/09/2023 ;  
Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juin 2011 ;  
Vu la zone U1a du Plan Local d'Urbanisme ;

**ARRETE**

**La demande de travaux est ACCORDEE pour le projet décrit dans la demande susvisée.**

Guéret, le 15 septembre 2023

Le Maire,  
  
Marie-Françoise  
FOURNIER

Nota : La présente autorisation n'atteste pas de la constructibilité du terrain.

Nota : L'existence des réseaux n'a pas été examinée pour l'instruction de la déclaration préalable de travaux.