

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq le vingt quatre septembre, le Conseil Municipal de la Commune de Panazol, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à l'Annexe-Mairie, sous la présidence de **Monsieur Fabien DOUCET, Maire**

Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : 18 septembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 26

Présents : Fabien DOUCET, Isabelle NÉGRIER-CHASSAING, Laurent CHASSAT, Marie-Pierre ROBERT, Franck LENOIR, Anca VORONIN, Jean DARDENNE, Alain BOURION, Clément RAVAUD, Pascale ETIENNE, Jean-Pierre GAUGIRAN, Martine LERICHE, Jacques BERNIS, Stéphanie PANTEIX, Francis COISNE, Danielle TODESCO, David PENOT, Lucile VALADAS, Jean-Christophe ROMAND, Bruno COMTE, Christian DESMOULIN, Martine NOUHAUT, Emilio ZABALETA, Gilles MONTI, Valérie MILLON, François SALAGNAC.

Excusés par procuration :

Alexandre DOS REIS donne procuration à Isabelle NEGRIER CHASSAING en date du 23 septembre 2025

Aurore TONNELIER donne procuration à Stéphanie PANTEIX en date du 24 septembre 2025

Marie-Noël BERGER donne procuration à Danielle TODESCO en date du 24 septembre 2025

Laurence PIPERS donne procuration à François SALAGNAC en date du 24 septembre 2025

Laurent JARRY donne procuration à Bruno COMTE en date du 19 septembre 2025

Alain AUTHIER donne procuration à Valérie MILLON en date du 24 septembre 2025

Excusée :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de séance : Lucile VALADAS

Objet : Cession de foncier chemin de Porphyre – Dossier GABOUTY

Délibération 2025-70

Madame Delphine GABOUTY, représentant l'indivision LEZAUD (Monsieur Hubert LEZAUD et Madame Christiane LEZAUD) a sollicité la collectivité pour aliéner le chemin rural de Porphyre reliant la route de Porphyre au chemin rural passant sur la digue de l'Étang de Cordelas, et reliant Cordelas aux Marseilles, (commune de Feytiat). Le tracé actuel du chemin rural traverse la cour d'une propriété bâtie.



Les fonctionnalités de desserte du chemin seront rétablies sur un nouvel itinéraire qui longera les bords de l'Auzette, à l'intérieur de l'emplacement réservé n°16 « Ouvrage public - Protection des bords de l'Auzette et l'Étang de Cordelas », au bénéfice de la Commune.

La procédure d'aliénation d'un chemin rural est prévue à l'article L 161-10 du Code Rural. La délibération du conseil municipal portant aliénation d'un chemin rural doit être précédée d'une enquête publique dont la procédure est décrite aux articles R 141-4 à R 141-9 du Code de la Voirie Routière.

Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 17 décembre 2024, après en avoir délibéré, a donné à l'unanimité son accord de principe sur cette aliénation et invité Monsieur le Maire à prescrire l'ouverture d'une enquête publique. Celle-ci s'est tenue du 27 mai au 10 juin 2025.

À l'issue de l'enquête publique, et compte tenu des éléments exposés, le Commissaire enquêteur a émis, dans son rapport en date du 11 juin 2025, un avis favorable au projet d'aliénation du chemin rural situé au lieu-dit « Porphyre ».

L'assiette du chemin rural de Porphyre (en cours de référencement cadastral) d'une contenance d'environ deux mille cinq cents mètres carrés (2 500 m²) est un chemin carrossé ouvert au public. Elle est classée en zone AP au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Extrait du caractère de la zone : « Zone agricole « protégée », pour des motifs paysagers, environnementaux ou pour le maintien d'espaces « tampons » entre la partie agglomérée, les quartiers d'extension et la zone agricole constructible ou la zone naturelle protégée ».

Conditions de la cession :

- acceptation de la parcelle en l'état,
- versement à la Collectivité de la somme forfaitaire de 3 750 €,
- délimitation parcellaire à la charge de la Commune,
- frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur,
- convention à intervenir après division parcellaire et à exécuter dans un délai de 18 mois à compter de la date de la présente délibération du Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal est invité à approuver ce projet de cession de l'assiette du chemin rural de Porphyre à intervenir avec Madame Christiane LEZAUD, et à autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires au transfert de propriété.

DÉLIBÉRATION

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2122-21 et L2241-1 ;
VU le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L3211-14 ;
VU le Code Rural et notamment l'article L161-10 ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2024 approuvant le principe d'aliénation des parcelles et l'ouverture de l'enquête publique correspondante ;
VU l'arrêté municipal n°2025-102 publié le 09 mai 2025 portant mise à l'enquête publique du projet d'aliénation du chemin rural ;
VU l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 27 mai au mardi 10 juin 2025 inclus ;
VU le rapport et les « conclusion et avis motivé » du commissaire enquêteur en date du 11 juin 2025 ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2025 approuvant le rapport et les « conclusion et avis motivé » du commissaire enquêteur ;
VU l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne relative à l'assiette du chemin rural de Porphyre en date du 26 juin 2025 ;
VU le bornage amiable réalisé par Brisset Veyrier Mesure le 18 septembre 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'en contrepartie du foncier cédé, Madame Christiane LEZAUD s'engage à :

- verser à la Commune la somme forfaitaire de 3 750 €,
- accepter le terrain en l'état,

CONSIDÉRANT la note de synthèse et la présentation du dossier relatif à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT avoir été suffisamment informé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ

- **D'APPROUVER** ce projet de cession ;
- **DE CÉDER** l'assiette du chemin rural de Porphyre, propriété de la commune (en cours de référencement cadastral) moyennant le prix forfaitaire de **3 750 euros net vendeur** ;
- **DE PRÉCISER** que les frais de délimitation parcellaire seront à la charge de la Commune ;
- **DE PRÉCISER** que les frais d'acte notarié seront à la charge de Madame Delphine GABOUTY ;
- **DE DONNER POUVOIR** à Monsieur le Maire pour la signature de la convention et de l'acte de vente à intervenir ainsi que tout document nécessaire à l'aboutissement de la cession

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

En Mairie, le 25 septembre 2025

Le Maire



Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le 30/09/2025

Publié ou notifié

01/10/2025

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 26/06/2025

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmailler
87043 LIMOGES CEDEX

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

Téléphone : 05 55 45 70 31

Courriel : stephane.labrousse@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS/OSE: 24477314/2025-87114-41190

à

M Le Maire

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Chemin

Adresse du bien :

Porphyre/Cordelas 87350 Panazol

Valeur Vénale :

3750 € (pour 2500 m²) assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

MAIRIE DE PANAZOL

Affaire suivie par : M TESSIER Anthony

2 - DATES

de consultation :	28/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	28/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un bien

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:

Cession du chemin rural du Porphyre

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'agglomération de Limoges

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

Situation à environ 2 km à l'est du centre ville de Panazol

4.3. Références cadastrales

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

Chemin communal non cadastré

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

4.4. Descriptif

Chemin rural situé entre les parcelles CA2, CA14, CA3, CA13, CA5, CA9, CA8, CA7, CA6 aux lieux-dits Cordelas et Porphyre.

Il s'agit d'un chemin carrossable qui dessert notamment depuis la route de Porphyre un ensemble immobilier constitué d'une maison et de bâtiments agricoles situés sur les parcelles CA 8 et CA 7. Il est en nature de cour entre ces deux parcelles bâties.

La surface du chemin est à préciser. Elle est estimée à environ 2500 m² (pour une longueur d'environ 500 m)

4.5. Surfaces du bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée :

Commune de Panazol

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

En zone N et Ap au PLU.

6.2. Date de référence et règles applicables

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

-Ventes de terrains en zone agricole ou naturelle en secteur proche

Date mutation	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
16/01/2025	BW 53 54	Panazol	La rue basse	11517	5560	0,48	prés
06/02/2024	CT 1	Panazol	Lauzalet	10622	10600	1,00	Parcelle de taillis
06/02/2024	BE 24 BT 9	Panazol	La grande loupe	76862	30000	0,39	Parcelles boisée
14/11/2023	CP 28	Panazol	Lavaud	42844	20000	0,47	Parcelle boisée
14/11/2023	CS 3	Panazol	Moulin du Bas Fargeas	5598	8400	1,50	Parcelle boisée
12/09/2023	CC 20	Panazol	Pont de lavaud	38 661	18000	0,46	Taillis pré
03/06/2024	CC 19	Panazol	Pont de lavaud	20939	10050	0,47	Parcelle boisée

⇒ termes de 0,39 €/m² à 0,48 €/m² et deux termes hauts à 1,00 et 1,50 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Les valeurs de terrains en zone naturelle ou agricole se situent dans une fourchette dominante de 0,46 à 0,48 €/m².

Toutefois, au cas présent l'emprise à céder est un chemin carrossable qui dessert un ensemble immobilier.

La cession de ce chemin aux propriétaires des parcelles contiguës, va valoriser l'ensemble de la propriété. Aussi, il est retenu la valeur haute des termes de comparaison soit 1,50 €/m².

La valeur vénale est estimée à 1,50 €/m² x 2500 m² = 3 750 €

9 - 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 libre du bien est arbitrée à 3 750 € (pour 2500 m²).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 3 375 €.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

11 - 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.

12 - 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 la Directrice et par délégation,

A blue ink signature of Stéphane Labrousse, consisting of several fluid, overlapping loops and lines.

Stéphane Labrousse
Inspecteur

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.



Tracé actuel du chemin rural
situé au lieu-dit « Porphyre »
EMPRISE CÉDÉE
à l'indivision LEZAUD



Nouveau tracé de principe du
chemin rural situé au lieu-dit
« Porphyre »
EMPRISE ACQUISE
à l'indivision LEZAUD



PANAZOL - MAIRIE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : DELIB70 avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 25/09/2025

Objet : Cession de foncier chemin de Porphyre Dossier GABOUTY

Nature : Délibérations

Matière : Domaine et patrimoine - Alienations

Date de télétransmission : 30/09/2025 Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : Délib 70-Cession de foncier chemin de Porphyre Doss GABOUTY.pdf

Annexes :

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA PREFECTURE

DEPARTEMENT 087

Identifiant de l'acte : 087-218711406-20250925-DELIB70-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 30/09/2025