



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SEYSSES

- Séance du 29 septembre 2022 -

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf septembre, le Conseil municipal de la commune de Seysses dûment convoqué conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni en session ordinaire dans la Salle des Fêtes au 225 Chemin des Boulbennes à Seysses, sous la présidence de Monsieur Jérôme BOUTELOUP, Maire.

**Nombre de Conseillers Municipaux : 29**

**Membres présents : 22**

**Procurations : 6**

**Membres excusés : 1**

**Votants : 28**

**Date convocation : 23/09/2022**

**Liste des délibérations affichée et mise en ligne le :  
3/10/2022**

**Présents :** Jérôme BOUTELOUP, Dominique ALM, Marie-Ange KOFFEL, Malika BENSOUICI, Xavier BERLUTEAU, Magalie GRANDSIMON, Didier ZERBIB, Françoise BARRERE, Fabio VITULLI, Sébastien CHAUDERON, Valentin DE MUER, Raphaël RIGACCI, Morgane CARRA, Gilles DURET, Jean-Paul ROBERT, Olivier TIQUET, Emeline ROLLAND, Cynthia GONZALEZ, Françoise MALEPLATE, Olivier CHAPRON, Nathalie CARLES-SALMON, Vincent SOUBIRON

**Procurations :** Magali PATINET à Xavier BERLUTEAU, Philippe STREMLER à Malika BENSOUICI, Orlane LABAT à Magalie GRANDSIMON, Vicky VALLIER à Cynthia GONZALEZ, Jérôme PUILLET à Jérôme BOUTELOUP, Elodie ALBA à Dominique ALM

**Excusé :** Philippe RIGAL

**Secrétaire :** Didier ZERBIB

<p>N° DEL/2022-4-7.. A</p> <p><b>OBJET :</b></p> <p><b>URBANISME</b></p> <p><b>ACQUISITION FONCIERE POUR LA CREATION D'UN DEUXIEME ACCES POUR LE 3EME GROUPE SCOLAIRE</b></p> <p><i>Rapporteur :</i> Xavier BERLUTEAU, Maire-Adjoint</p>	<p>Vu l'article L.2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales. Vu l'avis de France Domaine du 22 avril 2022 annexé à la présente délibération, évaluant la valeur du terrain à 0,70 €/m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Considérant</b> la nécessité d'acquérir une bande de terre de 20 mètres de large et 310 mètres de longueur, à détacher de la parcelle agricole AB 512 jouxtant le terrain, située en zone A, dans le but de réaliser un deuxième accès depuis le Chemin de Frouzins afin d'accéder au futur groupe scolaire qui sera construit. <b>Considérant</b> que l'acquisition sera faite auprès de Monsieur Philippe RIGAL, pour une superficie totale de 6 151 m<sup>2</sup> et un prix global de 4 306 €. Vu l'accord du propriétaire sur cette proposition.</p> <p><b><u>Le Conseil Municipal, après en avoir dûment délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D'approuver</b> l'acquisition d'une partie de la parcelle AB 512, pour une superficie de 6 151 m<sup>2</sup> et un prix de 4 306 €.</li> <li>- <b>D'autoriser</b> Monsieur Le Maire ou son représentant à signer l'acte définitif de cette acquisition</li> <li>- <b>De préciser</b> que les crédits correspondant à cette acquisition sont prévus au Budget au chapitre 21.</li> </ul>
--	---

N° DEL/2022-4-7-A

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an sus dit,  
au registre sont les signatures,  
pour copie conforme.

Le Maire,  
Jérôme BOUTELOUP





**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Le 22/04/2022

Pôle d'évaluation domaniale  
Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie  
et du département de la Haute-Garonne

Cité administrative - Bâtiment C  
31098 TOULOUSE Cedex 6  
Téléphone : 05 34 44 83 05

o Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie  
et du département de la Haute-Garonne

mél : [drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

L'Inspecteur,  
Evaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale

**POUR NOUS JOINDRE**

Aff. suivie par : Marie Joëlle DEZAPHY Claude DROUOT

Téléphone : 05 34 44 83 09 – 06 25 00 64 02

Courriel : [claudedrouot@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:claudedrouot@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 8339885

Réf. OSE : 2022-31547-25713

à

Monsieur le Maire  
Commune de SEYSSES

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**



*Désignation du bien :* Terrain

*Adresse du bien :* Boulbennes des Vitarelles

*Commune :* SEYSSES

*Département :* HAUTE-GARONNE

*Valeur :* **4.300 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 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)*

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, à condition de pouvoir le justifier, 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.

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le 10/10/2022



ID : 031-213105471-20220929-2022\_4\_7-DE

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Mary WEBER

vos références : 8339885

## 2 - DATE

de consultation : 01/04/2022

de réception : 01/04/2022

de visite : Néant

de dossier en état : 01/04/2022

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

### 3.1. Généralités

Dans le cadre de la création d'un groupe scolaire prévue sur la commune de SEYSSES pour la rentrée 2025, il est prévu un deuxième accès à ce groupe scolaire, depuis le Chemin de Frouzins. Une bande de 20 mètres est à prendre sur la parcelle agricole jouxtant le terrain du futur groupe scolaire. Le principe serait d'avoir une entrée par le Chemin du Château d'Eau et une sortie par le Chemin de Frouzins.

### 3.2. Projet et prix envisagé

Pas de prix de cession envisagé.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

L'emprise est mesurée en vue aérienne à 6.200 m<sup>2</sup>, soit un rectangle de 20 mètres de large et 310 mètres de longueur, à détacher de la parcelle cadastrée

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Terre à usage agricole

### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Emprise	Superficie	Nature réelle
SEYSSES	AB 55	BOULBENNES DES VITARELLES	6.200	51.528 m <sup>2</sup>	Parcelle non bâtie

### 4.4. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Néant

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de M. Philippe RIGAL

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien estimé libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

AU PLU de la commune de SEYSSES, la parcelle est située en zone A (Agricole).

### 6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence est le 16/12/2020, approbation du dernier PLU en vigueur.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 7.1 Principes

Méthode d'évaluation par comparaison

### 7.2 Déclinaison

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 avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

Etude de marché relative à des cessions depuis 2019 de terrains agricoles situés à proximité immédiate du bien en cause (à moins de 2.000 mètres) :

Liste des ventes sélectionnées = 7

TR	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	Sous Groupe	Situation locale
1	3104P31 2020P01955	203//AC/39//	FROUZINS	REGUELONGUE	26/02/2020	11340	10 200 €	0,90 €	Non bâti	Terre	Libre
2	3104P31 2020P05025	547//AS/205//	SEYSSES	LES AUSSEAUX	11/09/2020	447	500 €	1,12 €	Non bâti	Pré	Libre
3	3104P31 2020P01451	547//AB/55//	SEYSSES	BOULBENNES DES VITARELLES	08/02/2020	51528	36 070 €	0,70 €	Non bâti	Terre	Libre
4	3104P31 2019P08261	547//B/821//	SEYSSES	ESPIAUGUET DE SAINT AGUE	19/11/2019	6052	8 000 €	1,32 €	Non bâti	Terre	Libre
5	3104P31 2021P00144	547//F/129//	SEYSSES	ANTOUZET	16/12/2020	11836	3 000 €	0,25 €	Non bâti	Pré	Libre
6	3104P31 2020P04493	547//AB/500//	SEYSSES	BOULBENNES DES VITARELLES	21/07/2020	20000	8 082 €	0,40 €	Non bâti	Terre	Libre
7	3104P31 2020P02780	547//AX/35//	SEYSSES	MERIC	06/05/2020	3479	1 600 €	0,46 €	Non bâti	Terre	Libre
								Moyenne :	0,74 €		

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 031-213105471-20220929-2022\_4\_7-DE



## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le bien a été acquis au prix de 0,70 €/m<sup>2</sup> (terme de référence n°3 renseigné ci-dessus), cette valeur unitaire, qui correspond à la valeur du marché selon l'étude de marché, est reprise pour le calcul de la valeur vénale de l'emprise.

Pour information, le projet d'établissement scolaire a fait l'objet d'une évaluation par le service du Domaine avec une estimation du terrain à hauteur de 20 €/m<sup>2</sup> situé en zone AU (zone d'extension de l'urbanisation de la commune à court terme).

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'emprise de 6.200 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée AB 55 située sur la commune de SEYSSES est estimée à hauteur de 4.300 € HT, avec une marge d'appréciation de 10%.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 le Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie  
et du Département de la Haute-Garonne et par délégation,

L'évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale,  
L'Inspecteur des Finances publiques

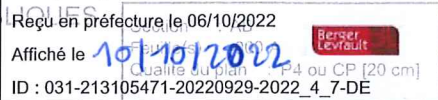
Claude DROUOT

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 031-213105471-20220929-2022\_4\_7-DE



Commune :  
SEYSSES (547)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 2391 D  
Document vérifié et numéroté le 14/06/2022  
A CDIF Muret  
Par Alexandra Desruelles  
Inspectrice des finances publiques  
Signé

MURET  
159 Avenue Jacques Douzans

31600 MURET  
Téléphone : 05.62.23.12.40  
Fax : 05.62.23.12.32  
cdf.muret@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)  
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-  
signés (1) :  
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
  - B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
  - C - D'après un plan d'arpentage ou un bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
le ----- par ----- géomètre à -----.
- Les propriétaires désignent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la remise 6463.
- A -----, le -----

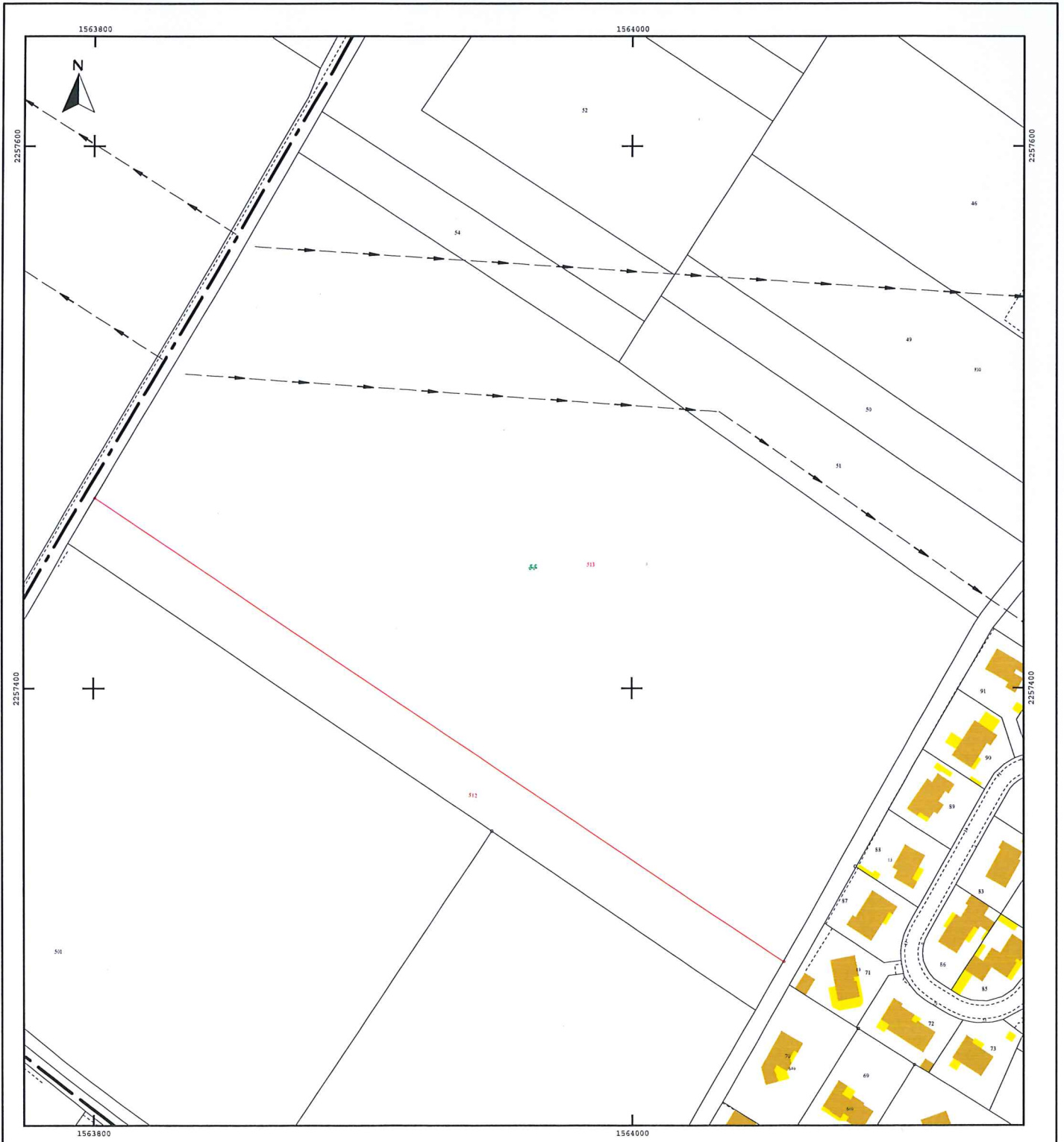
*Modification selon les énonciations d'un acte à publier*

Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/2000  
Date de l'édition : 14/06/2022  
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par ALAJOUANINE AUDREY (2)

Réf. : C 22037  
Le 17/05/2022

(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-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)



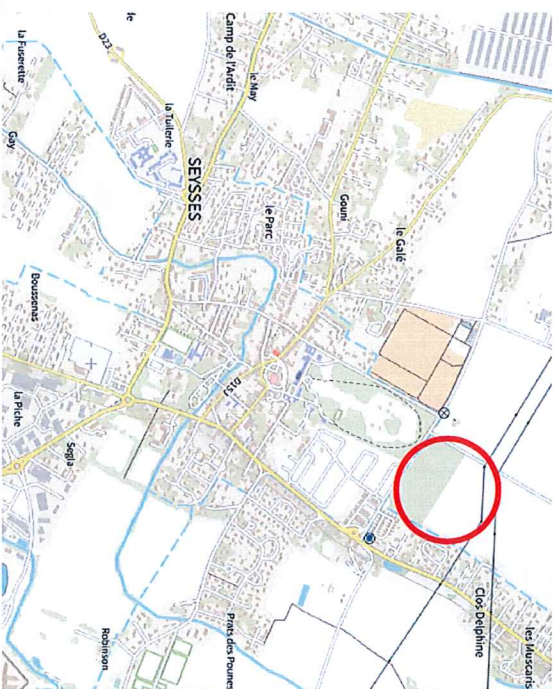
EXTRAIT CADASTRAL 1/2000  
 Section AB n°55



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
 COMMUNE DE SEYSSES  
 "BOULBENNES DES VITARELLES"  
 Section AB n°55

PLAN DE DIVISION

PLAN DE SITUATION  
 Sans Echelle



55, avenue Louis Brague - Bât.6 - 31400 TOULOUSE  
 Tél : 05622475375 - Fax : 05615441377  
 email : contact@geinfra-geometres.com

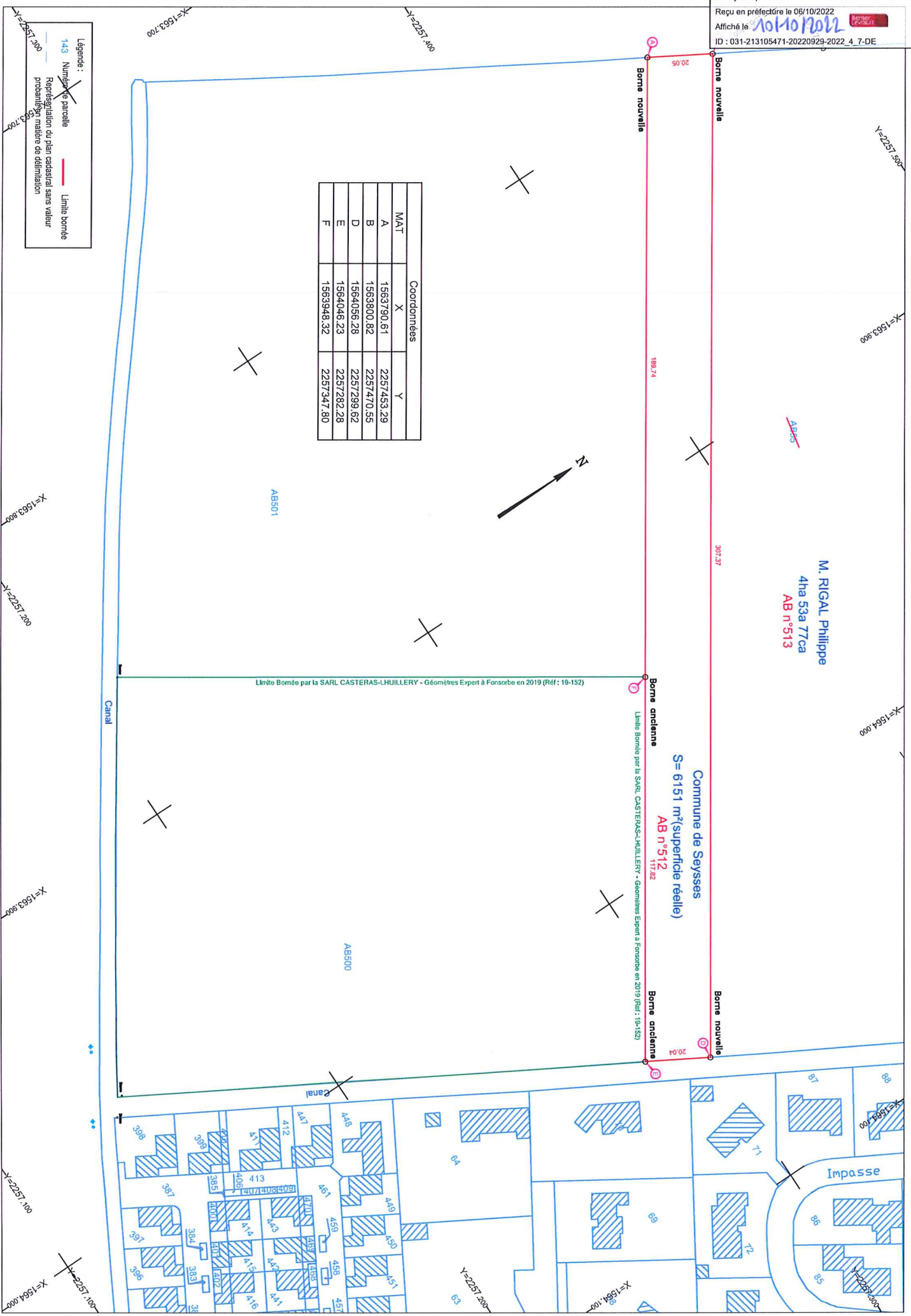
N° DOSSIER	C22037	ECHELLE 1/1000
INDICE	00	Coordonnées RGF93 - Projection CC43
Vérifié par	SL	
Nom du fichier	c22037-division.dwg	

LIBELLE MODIFICATIONS

IND	DATE	Document d'origine	
00	06/05/2022		

Le responsable de service  
 Géomètre Expert  
 Audrey ALAUQUANINE





Légende :  
 143 Numéro de parcelle  
 Représentation du plan cadastral sans valeur  
 probabilité matrice de délimitation  
 Limite bornée  
 Limite bornée sans valeur

Coordonnées		
MAT	X	Y
A	1563790.61	2257453.29
B	1563800.82	2257470.55
D	1564056.28	2257299.62
E	1564046.23	2257282.28
F	1563948.32	2257347.80

**M. RIGAL Philippe**  
 4ha 53a 77ca  
 AB n°513

Commune de Seysses  
 S = 6151 m<sup>2</sup>(superficie réelle)  
 AB n°512

Limite Bornée par la SARL CASTERAS-LHULLERY - Géomètres Expert à Fonroche en 2019 (Réf : 19-152)

Limite Bornée par la SARL CASTERAS-LHULLERY - Géomètres Expert à Fonroche en 2019 (Réf : 19-152)

Canal

Canal

Impasse

