

**EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL**

=====

2023 – 094 – Cession du site du Mas de l'Age

L'an deux mille vingt-trois, le seize novembre, le conseil municipal de la Commune de COUZEIX, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Sébastien LARCHER, Maire,
Date de convocation du conseil municipal : le 10 novembre 2023

Présents :

M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude LAINEZ, M. François FABRE, Mme Martine BOUCHER, Mme Monique DELPI,
M. Michel GUILLON, M. Maurice LASNIER, M. Jean-Yves DORADOUX, M. Patrick PETITJEAN, Mme Mireille DUMOND,
Mme Patricia LEROUX, M. Thierry BRISSAUD, Mme Frédérique VILLESSOT, Mme Dominique CACOT, Mme Valérie DESPROGES, M. Nicolas COULAUD, Mme Cindy MOREN, M. Jean Marc GABOUTY, Mme Laëtitia SYLVESTRE-PECOUT,
M. Hugues BERBEY, Mme Cécile HENIAU-DESOURTEAUX.

Excusés :

M. Gilles TOULZA (procuration à M. Sébastien LARCHER)
M. Gérard BONNET (procuration à M. François FABRE)
Mme Marie-Christine GRECARD (procuration à M. Patrick PETITJEAN)
M. Christophe BORDEY (procuration à Mme Monique DELPI)
Mme Céline BREGEON (procuration à Mme Marie-Claude LAINEZ)
M. Jean-Claude PASTUREAU (procuration à Cécile HENIAU-DESOURTEAUX)
Mme Delphine BOULESTEIX,
M. Marcel RIBIERE (procuration à M. Michel GUILLON)

Madame Cindy MOREN a été élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que dans le cadre des restructurations prévues par la loi de programmation militaire 2009-2014, le 9 octobre 2012 l'Etat a cédé à la commune de Couzeix, moyennant l'euro symbolique, le terrain militaire du Mas de l'Age cadastré section EA n°2 et section EC n° 1 à 4, en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement définies par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire précise que ce dispositif de cession, prévu par l'article 67 de la loi n° 2008-4215 du 27 décembre 2008, comporte une clause de complément de prix au bénéfice de l'Etat. Ce dernier fixé à 802 000 € est exigible, soit en cas de revente du bien (ou de cession des droits réels) dans un délai de 15 ans suivant l'acte de cession, soit en l'absence de revente ou d'une opération d'aménagement dans le même délai.

La commune souhaiterait qu'une opération d'aménagement soit réalisée sur ce site afin de permettre, notamment, la création d'un quartier d'habitations et l'implantation d'une industrie.

Dans le contexte d'un projet d'aménagement, les lieux seraient réhabilités dans une démarche de reconversion qualitative du site en termes économique, d'habitat, d'équipements et services : les parties boisées et espaces humides existants seraient ainsi conservés. En effet, le site présente des caractéristiques écologiques de qualité, que le projet pourra valoriser au bénéfice d'activités de loisirs destinées aux usagers et promeneurs. A ce titre, des liaisons douces et sentiers seraient créés, et des places de stationnement faciliteraient l'accès au site. Les emprises actuellement imperméabilisées seraient en revanche le plus possible réutilisées et aménagées ou bien renaturées.

Aussi, c'est au titre de ses compétences que Limoges Métropole apparaît comme étant l'acteur public pertinent pour mener à bien le projet d'aménagement ainsi prévu. L'EPCI a donc fait réaliser un préprogramme sur le secteur envisagé, et à l'issue de cette étude un scénario d'aménagement a été arrêté, ce qui a conduit à l'adoption d'une délibération du conseil communautaire en date du 2 mars 2023 désignant Limoges Métropole comme maître d'ouvrage

unique pour assurer l'aménagement du foncier du Mas de l'Age. Une convention a ainsi été conclue en ce sens avec la commune de Couzeix le 14 mars 2023.

En outre, il serait nécessaire d'interchanger les zonages actuels Ui (industriel) et 1AU (habitat) au Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin d'accueillir l'industrie à l'est du périmètre et le quartier d'habitation à l'ouest. Pour ce faire, la modification des documents d'urbanisme est en cours. Une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) a été réalisée et sera intégrée au PLU de Couzeix afin d'entériner ce projet.

Toutefois, pour mener à bien cette opération ambitieuse, Limoges Métropole doit avoir la maîtrise foncière du site, d'abord pour y réaliser les aménagements programmés, et ensuite pour commercialiser les espaces dédiés à des activités économiques et d'habitats, étant entendu que la commune se verra à terme restituer les espaces publics.

S'agissant donc d'un foncier acquis à l'euro symbolique décliné sur les parcelles cadastrées section EA 2, EC 1, 2, 3 et 4, sur lesquelles se trouvent notamment des hangars, bois, et taillis. Ainsi, Limoges Métropole assurerait la valorisation du site (frais d'études, travaux de réfection et mise en sécurité, viabilisation, réhabilitation, dépollution, mises en conformité, etc), un bilan chiffré de l'opération a d'ores et déjà été décliné.

Dès lors, la commune de Couzeix ayant constaté la désaffectation et le déclassement de son domaine public, l'ensemble immobilier du Mas de l'Age, par délibération de son conseil municipal le 28 septembre 2023, il est proposé à l'assemblée d'adopter le principe de cession du site à Limoges Métropole, dans les conditions ci-dessus énoncées, étant entendu que l'acte portant mutation foncière impliquerait que Limoges Métropole se substitue à la commune dans les obligations de cette dernière à l'égard de l'Etat et que Limoges Métropole rétrocède à la commune à l'issue des opérations d'aménagement, les espaces publics. Cette rétrocession se ferait à l'euro symbolique concernant la forêt entière, le parvis et la voie douce.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 15/09/2023 évaluant les terrains cadastrés section EA n°2 et section EC n° 1 à 4 d'une superficie totale de 404 906 m² à 990 000 €, dont la commune est propriétaire, Considérant qu'au regard des justifications du projet et de l'intérêt général qu'il poursuit, la cession à l'euro symbolique apparaît cohérente,

Considérant que Limoges Métropole sera néanmoins susceptible, conformément à l'acte de vente initial et tel que cela y figure, « de verser à l'Etat à titre de complément de prix, la somme correspondant à la moitié de la différence entre le produit des ventes et la somme des coûts afférents aux biens cédés et supportés par la commune ou le groupement ».

Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

- d'approuver la cession à l'euro symbolique au profit de Limoges Métropole des parcelles cadastrées section EA n°2 et section EC n° 1 à 4 d'une superficie totale de 404 906 m² aux fins d'y réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitats et d'activités économiques,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique à intervenir, en tant que représentant de la commune de Couzeix, rédigé par devant notaire, avec le concours de Maître TAULIER Jean-Louis, notaire à Couzeix,
- de manière plus générale, de donner à Monsieur le Maire toutes les autorisations nécessaires aux fins envisagées,
- dit que les frais relatifs à cette mutation foncière seront supportés par Limoges Métropole.

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

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme ;

En Mairie, le 16 novembre 2023

Le Maire,

Sébastien LARCHER

