Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_76-DE

DEPARTEMENT DU GERS
ARRONDISSEMENT D'AUCH
CANTON DE VIC-FEZENSAC

2026/76

COMMUNE DE VIC-FEZENSAC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 8 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le huit octobre à 20h30, les membres du conseil municipal se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal de la mairie sur la convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire le 1er octobre 2026.

Nombre de membres en exercice : 27 ; Nombre de présents : 21 ; Nombre de votants : 25

Présents : Mme NETO - M. CAMAZZOLA - Mme BRANA - M. JAFFRES - Mme CAUQUIL - M. CAVALIERE - Mme ESPIÉ - M. BACHELLERIE - Mme CONNEFROY - M. LAVIGNE - Mme ROSINA - Mme FAUCHÉ - M. GUICHARD - Mme COUDERC - M. GEYRES - M. GHION - M. GARROUSSIA - Mme MARIE - Mme GHIO - M. RIVIERE - M. DARCHY

Excusés donnant pouvoir :
M. PAGE à M. GUICHARD
Mme PUJO à M. GHION
Mme GOULU-MARTINAT à Mme CAUQUIL
Mme LALANNE à M. RIVIERE

Excusés absents : Mme CAZES – M. CHAULET

Le conseil municipal a désigné pour secrétaire : M. Florian GARROUSSIA

Objet : Projet de création de terrains de padel – Cession d'un terrain communal.

La Commune souhaite accompagner le développement de nouvelles pratiques sportives et de loisirs sur son territoire, en favorisant notamment l'émergence d'initiatives privées venant compléter l'offre d'équipements existante.

Dans ce cadre, un projet privé de création de terrains de padel a été présenté à la Commune sur une emprise foncière communale située Route de Mouchan, à proximité immédiate des équipements sportifs existants et des ombrières photovoltaïques récemment réalisées. Ce projet permettra de proposer une nouvelle activité sportive sur la commune, aujourd'hui en plein développement, tout en valorisant un terrain communal qui n'est pas clairement exploité à ce jour. Le porteur de projet est M. Ludovic Rateau.

La réalisation de cette opération nécessite toutefois, préalablement à la cession du terrain au porteur du projet, d'adapter la situation foncière et juridique de l'emprise concernée, celle-ci étant actuellement comprise dans l'assiette de la division volumétrique mise en place lors de la réalisation des ombrières photovoltaïques.

Mme le Maire rappelle que, par acte reçu par Maître Pauline ROZIÈRES, Notaire à L'Union (31240), les 17 et 26 avril 2023, la Commune de Vic-Fezensac a consenti à la société OO1 (venant aux droits de la société Ombrières d'Occitanie) un bail emphytéotique administratif portant sur un ensemble immobilier situé Route de Mouchan / Rue Jean-Joseph Gimat de Sorbadères, cadastré section AB n° 29, 30, 31, 93, 94, 95, 101 et 102, en vue de la construction et de l'exploitation d'une ombrière équipée de panneaux photovoltaïques.

Cet acte comporte un état descriptif de division volumétrique divisant l'ensemble immobilier en quatre volumes numérotés de 1 à 4 :

La présente délibération est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture et sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_76-DE

- le Volume 1, correspondant au sol de l'ensemble de l'assiette foncière précitée, sans limitation de profondeur et comprenant, selon les fractions, une limitation en élévation aux différentes côtes NGF de la sous-face de l'ombrière ;

- les Volumes 2, 3 et 4, correspondant aux volumes bâtis occupés par l'ombrière et les panneaux photovoltaïques qu'elle supporte, propriété de l'emphytéote.

L'assiette actuelle du Volume 1 couvre la totalité des parcelles cadastrées section AB n° 29, 30, 31, 93, 94, 95, 101 et 102, alors qu'une partie substantielle de cette emprise, sise notamment sur les parcelles AB 101 et AB 102, n'est pas nécessaire à l'exploitation de l'ombrière photovoltaïque et pourrait être valorisée par la Commune, en particulier pour la réalisation d'un projet de terrains de padel porté par un opérateur privé.

Afin de permettre cette valorisation tout en préservant l'exploitation du bail emphytéotique en cours, il est proposé de réduire l'assiette cadastrale du Volume 1 de la division volumétrique, de manière à la limiter aux seuls terrains effectivement nécessaires au support de l'ombrière photovoltaïque et de ses installations, sous réserve expresse du maintien de l'ensemble des servitudes indispensables à l'exploitation des Volumes 2, 3 et 4 (accès, passage et raccordement des câbles et réseaux, structures porteuses, maintenance et entretien des installations, notamment).

Par ailleurs, une consultation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne a été sollicitée en vue de la cession d'une emprise foncière non bâtie d'environ 1 578 m², à détacher des parcelles cadastrées AB 101 et AB 102, en vue de la création de terrains de padel par un opérateur privé.

Par avis du 1er juillet 2026 (dossier n° 2026-32462-28893, référence OSE 2026-32462-40021), le Domaine a évalué la valeur vénale de cette emprise à 12 700 € (douze mille sept cents euros), hors taxe et hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, valable pour une durée de vingt-quatre mois.

Afin de matérialiser précisément les limites entre le domaine public routier (Rue de Jean-Joseph Gimat de Sorbadère) et la propriété communale, et de définir avec exactitude l'assiette de la parcelle destinée à la cession, un procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques a été dressé le 24 août 2026 par Maître Jean-Michel SAINT-BLANCAT, géomètre-expert au sein de la SELARL XMGE (dossier n° V26041), en présence de représentants de la Commune de Vic-Fezensac et de la SA Ombrières d'Occitanie. Ce procès-verbal est destiné à être annexé à l'arrêté d'alignement individuel en date du 14 septembre 2026.

Sur la base de ce bornage, un document modificatif du parcellaire cadastral a été établi le 25 août 2026 par ce même géomètre-expert (dossier n° V26041). Il procède à la division des parcelles cadastrées AB 101 et AB 102 et fait notamment apparaître un lot, désormais cadastré section AB n° 101b, 102d et 102e, d'une superficie arpentée de 1 618 m², correspondant à l'emprise destinée à la cession pour la réalisation du projet de terrains de padel, en lieu et place de la superficie d'environ 1 578 m² initialement estimée par le Domaine. Le solde des parcelles AB 101 et AB 102 (désormais AB 101a et AB 102c) demeure propriété de la Commune et continue de relever de l'assiette réduite du Volume 1 nécessaire à l'exploitation de l'ombrière photovoltaïque.

Il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur ces deux opérations, en tenant compte des éléments issus de ce bornage.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-21 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 2122-4 ;

Vu le bail emphytéotique administratif et l'état descriptif de division volumétrique reçus par Maître Pauline ROZIÈRES, Notaire à L'Union, les 17 et 26 avril 2023, conclus entre la Commune de Vic-Fezensac et la société OO1 ;

Vu l'avis du Domaine du 1er juillet 2026 (dossier n° 2026-32462-28893) fixant la valeur vénale de l'emprise foncière non bâtie, sise Route de Mouchan, à 12 700 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ;

Vu le procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété des personnes publiques et le document modificatif du parcellaire cadastral dressés par la SELARL XMGE, Maître Jean-Michel SAINT-BLANCAT, géomètre-expert, les 24 et 25 août 2026 (dossier n° V26041), établissant la division des parcelles cadastrées AB 101 et AB 102 et fixant à 1 618 m² la superficie arpentée du lot destiné à la cession, désormais cadastré AB 101b, 102d et 102e ;

La présente délibération est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture et sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_76-DE

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal décide :

- **D'approuver la réduction de l'assiette cadastrale du Volume 1** de l'état descriptif de division volumétrique annexé au bail emphytéotique administratif conclu avec la société OO1, afin de la limiter aux seuls terrains supportant effectivement l'ombrière photovoltaïque et ses installations, à l'exclusion des terrains qui ne sont plus nécessaires à cette exploitation.
  Cette réduction d'assiette est consentie sous réserve expresse du maintien, au profit des Volumes 2, 3 et 4, de l'ensemble des servitudes nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à la maintenance des installations photovoltaïques (notamment les servitudes de passage, d'implantation, d'accès et de raccordement aux réseaux), lesquelles demeureront inchangées.

  Cette réduction est matérialisée par le plan de division dressé le 25 août 2026 par la SELARL XMGE (dossier n° V26041), les parcelles cadastrées AB 101a et AB 102c demeurant rattachées à l'assiette réduite du Volume 1 nécessaire au support et à l'exploitation de l'ombrière photovoltaïque, tandis que la parcelle cadastrée AB 101b, 102d et 102e, distraite de cette assiette, est destinée à la cession visée à l'article 2 ci-après.

- **D'approuver la vente,** au profit de Ludovic RATEAU, de la parcelle non bâtie cadastrée section AB n° 101b, 102d et 102e, d'une superficie arpentée de 1 618 m², telle qu'elle résulte du document modificatif du parcellaire cadastral et du procès-verbal de bornage dressés par la SELARL XMGE (Maître Jean-Michel SAINT-BLANCAT, géomètre-expert), dossier n° V26041, les 24 et 25 août 2026, sise Route de Mouchan à Vic-Fezensac, en vue de la réalisation d'un projet de création de terrains de padel.
  Comme convenu par les parties, les frais de géomètre et de modificatif de l'état descriptif de division en volume seront à la charge finale de l'acheteur ainsi que les frais d'acte notarié.

  Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse du 1er juillet 2026 fixant la valeur vénale de l'emprise foncière non bâtie, sise Route de Mouchan, à 12 700,00 € (assortie d'une marge d'appréciation de 15%) établi sur la base d'une superficie estimative de 1 578 m² soit 8,05€ le m²;

  Cette cession interviendra au prix de 13 024,90 €, hors taxe et hors droits, conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse du 1er juillet 2026 au vu de la superficie de 1 618 m² désormais arrêtée par le bornage.

- **D'autoriser Mme le Maire à signer** l'acte modificatif de l'état descriptif de division volumétrique, l'acte de vente à intervenir ainsi que tout document et à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Publié le 13. 10. 2026
Transmis en Préfecture le 13. 10. 2026

Pour extrait certifié conforme,

Vic-Fezensac le 12 octobre 2026
Madame le Maire,
Barbara NETO

MAIRIE DE VIC-FEZENSAC (Gers)

La présente délibération est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture et sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr