



## **DELEGUES EN EXERCICE : 28**

**NOMBRE DE PRESENTS :** 23 à partir de la délibération n°2025/5/2 puis 24 à partir de la délibération n°2025/5/7

**NOMBRE DE VOTANTS :** 25 puis 26 à partir de la délibération n°2025/5/7

L'an deux mille vingt-cinq, le 15 Décembre à 18 h 30, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 9 Décembre, s'est rassemblé à l'Hôtel de Ville de Cestas, sous la présidence de Monsieur Pierre DUCOUT, Président.

### **PRESENTS :**

Messieurs DUCOUT – BEYRAND – BODINEAU – CELAN - CHIBRAC – GARRIGOU – GASTEUIL - LANGLOIS – PROUILHAC – PUJO - QUINTANO – QUISSOLLE – RECORIS – ZGAINSKI (à partir de la délibération n°2025/5/2)

Mesdames – BETTON – BINET - BOUSSEAU - BOUTER – COMMARIEU – HANRAS - MOREIRA — REMIGI – SILVESTRE (à partir de la délibération n°2025/5/7) - SIMIAN

### **ABSENTS EXCUSES :**

Monsieur BABAYOU  
Madame ROUSSEL

### **ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

Madame ETCHEVERS à Monsieur BEYRAND  
Madame PENARD à Monsieur QUINTANO

### **SECRETAIRE DE SEANCE**

Madame SIMIAN est désignée comme secrétaire de séance.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Madame SIMIAN qui a obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

La convocation du Conseil Communautaire a été affichée en Mairie conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le procès-verbal de la présente séance sera publié conformément aux articles L5211-1 et L5711-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 25 Septembre 2025 est adopté à l'unanimité.

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 DECEMBRE 2025 -  
DÉLIBÉRATION N° 2025/5/19  
Réf 3.1

**OBJET : ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ, CHEMIN DE MARTICOT A CESTAS**  
**- AUTORISATION.**

Monsieur le Président expose;

La Communauté de Communes souhaite saisir l'opportunité d'acquérir une propriété de 189 410 m<sup>2</sup>, parcelles cadastrées AY n° 3, AZ n°30, 32 et 34, située sur la Commune de CESTAS le long du chemin de Marticot.

Cette propriété est classée en deux zonages au PLU de la Commune de CESTAS :

- 72 199 m<sup>2</sup> (parcelle AY n°3p) sont classés en zone UYa qui correspond aux secteurs d'activités diverses. Cette partie fait également l'objet d'un emplacement réservé au PLU à savoir emplacement n°7 « extension de la zone technologique de Marticot »,
- 117 211 m<sup>2</sup> (parcelles AY n°3p, AZ n°30, 32, 34) sont classés en zone NP, secteur de protection des espaces naturels.

L'intérêt d'acquérir cette propriété pour la Communauté de Communes est double.

D'une part, dans le cadre de sa compétence relative aux actions de développement économique et notamment l'aménagement de zones d'activités, les 72 199 m<sup>2</sup> pourraient être utilisés pour une extension de la zone d'activités de Marticot.

D'autre part, les 117 211 m<sup>2</sup> entrent dans le champ de la compétence relative à la protection et à la mise en valeur de l'environnement notamment la protection des berges de l'Eau Bourde qui traverse cette propriété.

Le pôle d'évaluation domaniale a été consulté et a estimé cette propriété à 2 186 000 euros. Après négociation avec la succession par l'intermédiaire du Cabinet en charge de la recherche des héritiers, un accord a été trouvé pour acquérir cette propriété pour un montant total de 1 800 000 euros.

Compte tenu de l'intérêt pour la Communauté de Communes d'acquérir cette propriété de 189 410 m<sup>2</sup>, il vous est proposé de saisir cette opportunité et de vous prononcer favorablement pour cette acquisition à un prix total de 1 800 000 euros sans condition suspensive.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le PLU de la ville de CESTAS,

Considérant les compétences de la Communauté de Communes en matière d'aménagement des zones d'activités et de protection de l'environnement notamment les berges de l'Eau Bourde,

Considérant qu'il convient de saisir de l'opportunité d'acquérir cette propriété cadastrée AY n°3, AZ n°30, 32 et 34 d'une superficie totale de 189 410 m<sup>2</sup>,

- **Fait siennes** les conclusions du rapporteur

- **Autorise** l'acquisition des parcelles AY n°3, AZ n°30, 32 et 34 d'une superficie totale de 189 410 m<sup>2</sup> au prix de 1 800 000 euros,
- **Autorise** le Président à réaliser toutes les formalités administratives nécessaires à l'acquisition de cette propriété,
- **Charge** l'étude de Maître BALADE, Notaire de la Communauté de Communes, de la gestion de cette acquisition.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME  
LE PRESIDENT - Pierre DUCOUT



Le Président

LA SECRETAIRE DE SEANCE,  
Sylvie SIMIAN



Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le 18/12/2025 et de sa publication sur le site internet de la Communauté de Communes le 18/12/2025

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.



Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le 18/12/2025



ID : 033-243301165-20251215-2025\_5\_19-DE



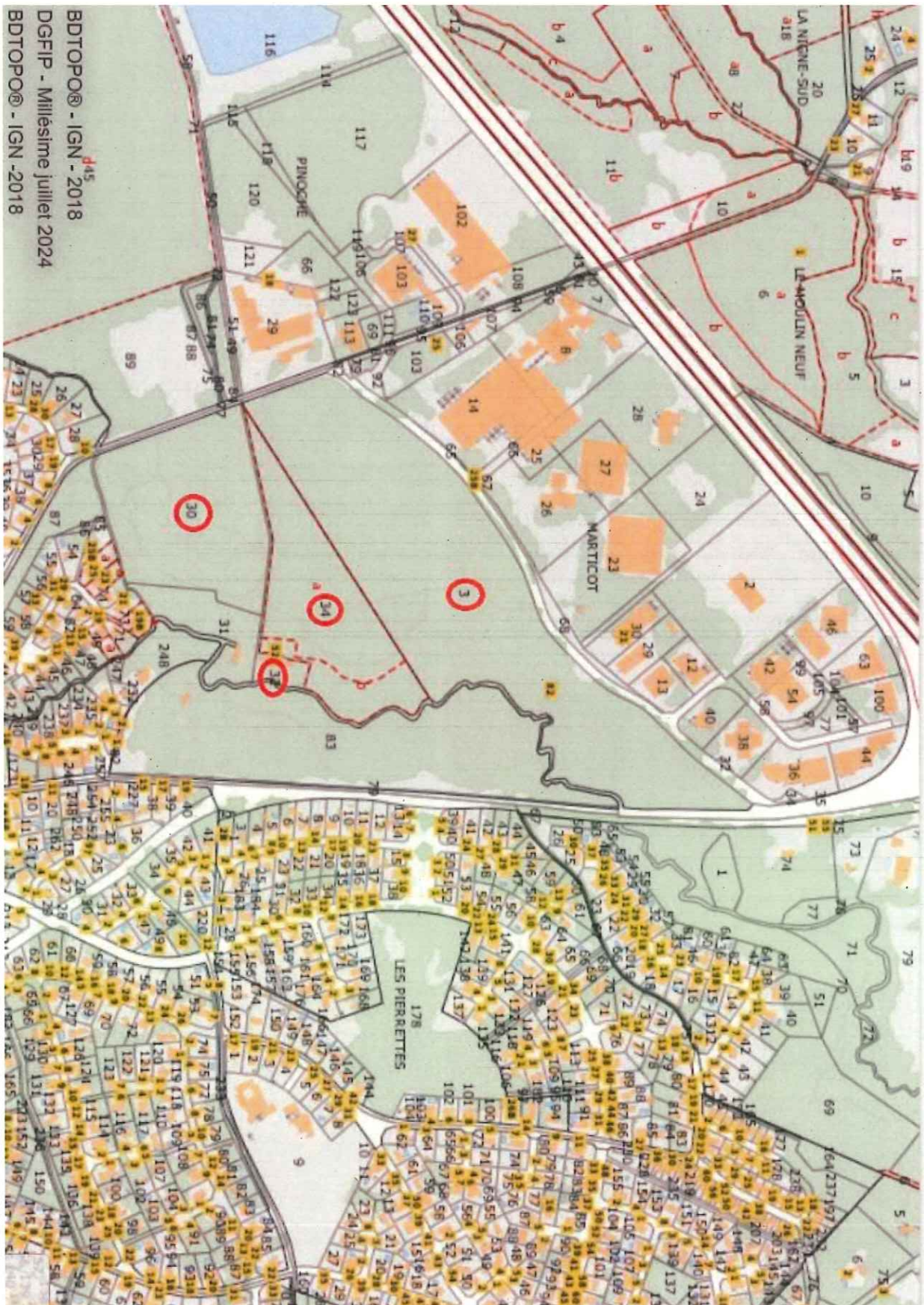


Envoyé en préfecture le 18/12/2025

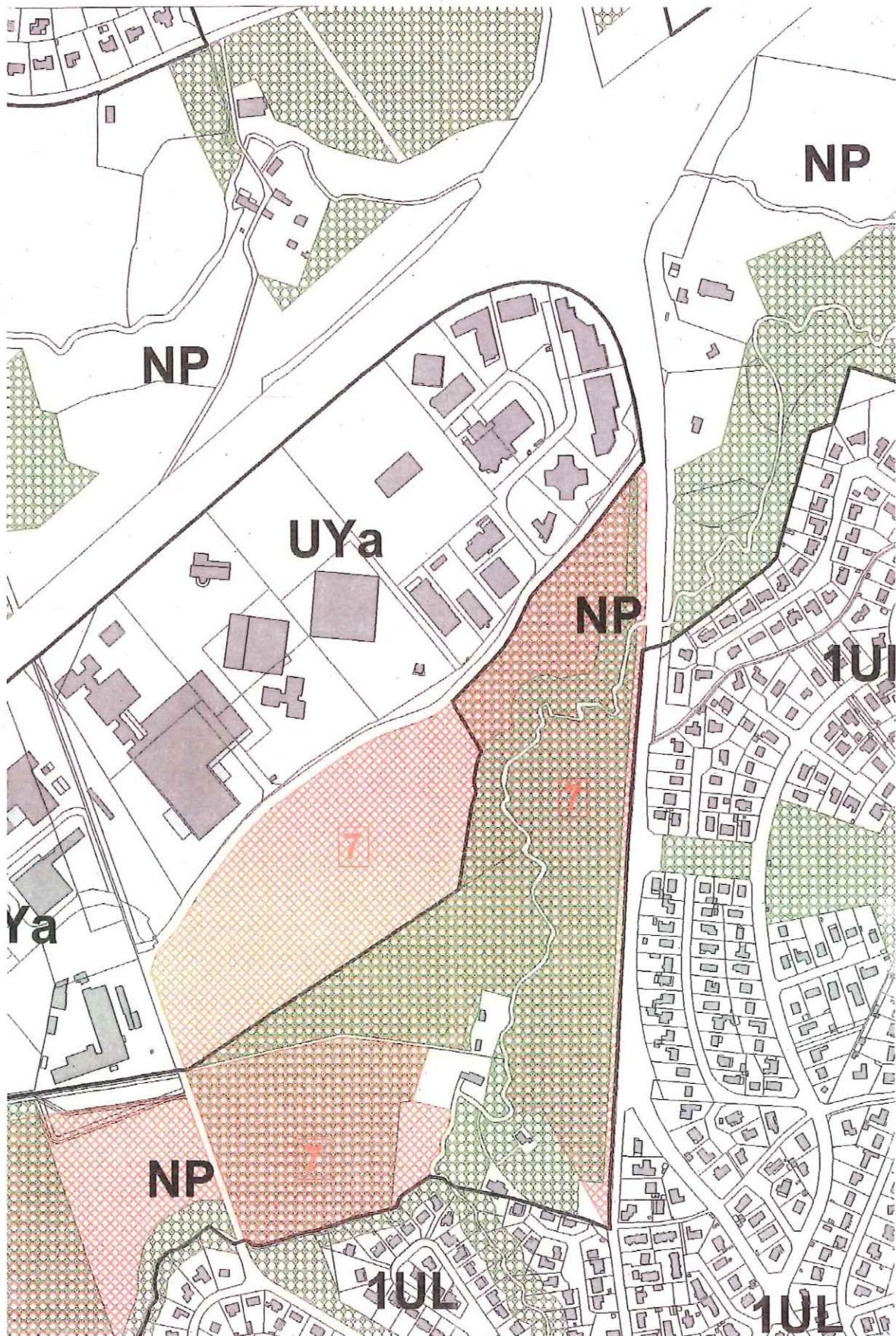
Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le 18/12/2025

ID : 033-243301165-20251215-2025\_5\_19-DE









7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/10/2025

Direction régionale des Finances Publiques de Nouvelle  
Aquitaine et du département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

[drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05-57-81-66-28

Le Directeur Régional des Finances Publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes  
Jalle Eau Bourde

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Alexia Ribeiro-Grellet

Courriel : [alexia.ribeiro-grellet@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:alexia.ribeiro-grellet@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 14 91 94 60

Bruno BENEDETTO – Responsable Adjoint du PED

Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf interne : Propriété Roudière

Réf DS:22283938

Réf OSE : 2025-33122-08412

**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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

vaste unité foncière non bâtie en zone Uya et en zone naturelle

*Adresse du bien :*

Route de Fourc, Moulin de la Moulette  
33610 Cestas

*Valeur :*

**2 186 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Élodie ELIAS, secrétariat général des services de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde.

## 2 - DATES

|   |                 |
|---|-----------------|
| de consultation :   | 3 février 2025  |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : |                 |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                 | Bien non visité |
| du dossier complet :  | 11 juillet 2025 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |   |
|-------------------|---|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>  |
| Acquisition :     | amiable <input checked="" type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>  |
| Autre opération : |   |

### 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 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)  | <input type="checkbox"/>            |

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Afin d'étendre la zone d'activité économique Marticot et de protéger les berges de l'Eau Bourde sur la commune de Cestas, la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde envisage d'acquérir une vaste unité foncière constituée d'un ensemble de parcelles non bâties actuellement en nature de futaies résineuses, située pour partie en zone Uya et pour partie en zone naturelle.

La parcelle cadastrée AY 3 ainsi que la parcelle AZ 30 sont grevées d'un emplacement réservé pour l'extension de la zone technologique Marticot (ER n°7).

Aucun prix négocié.

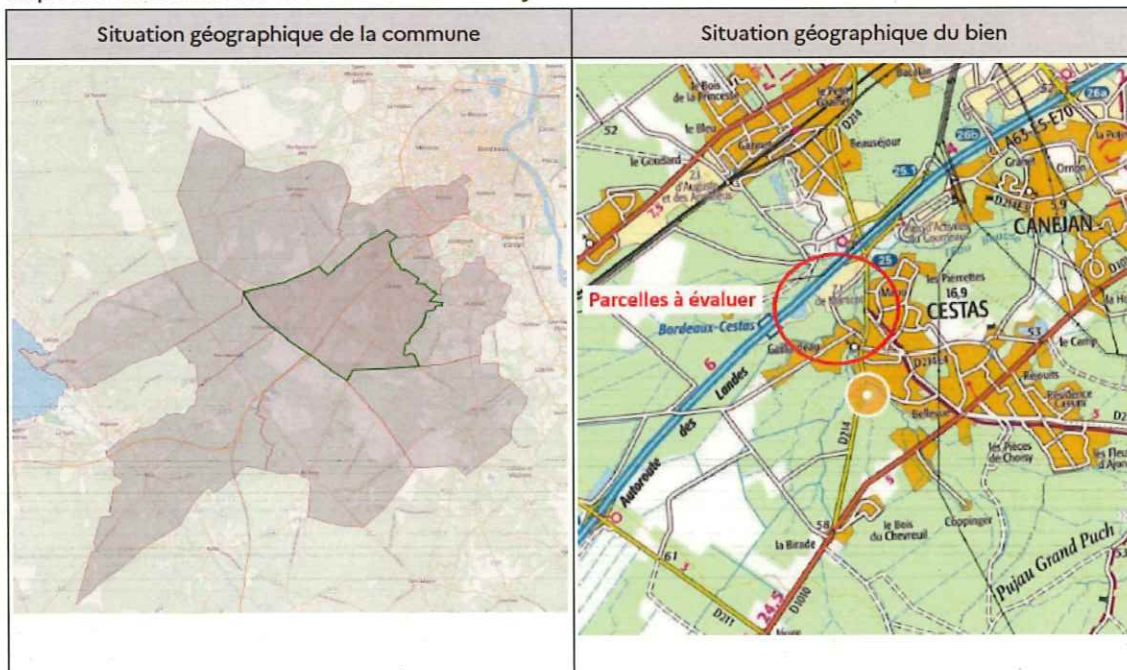
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

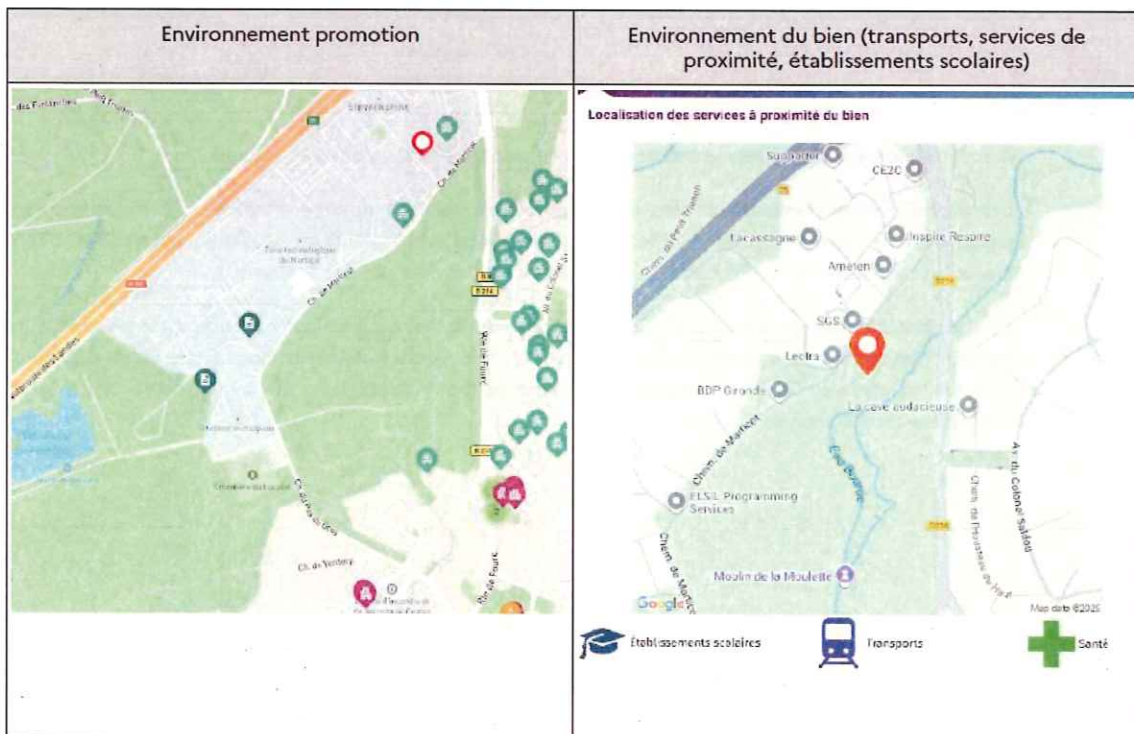
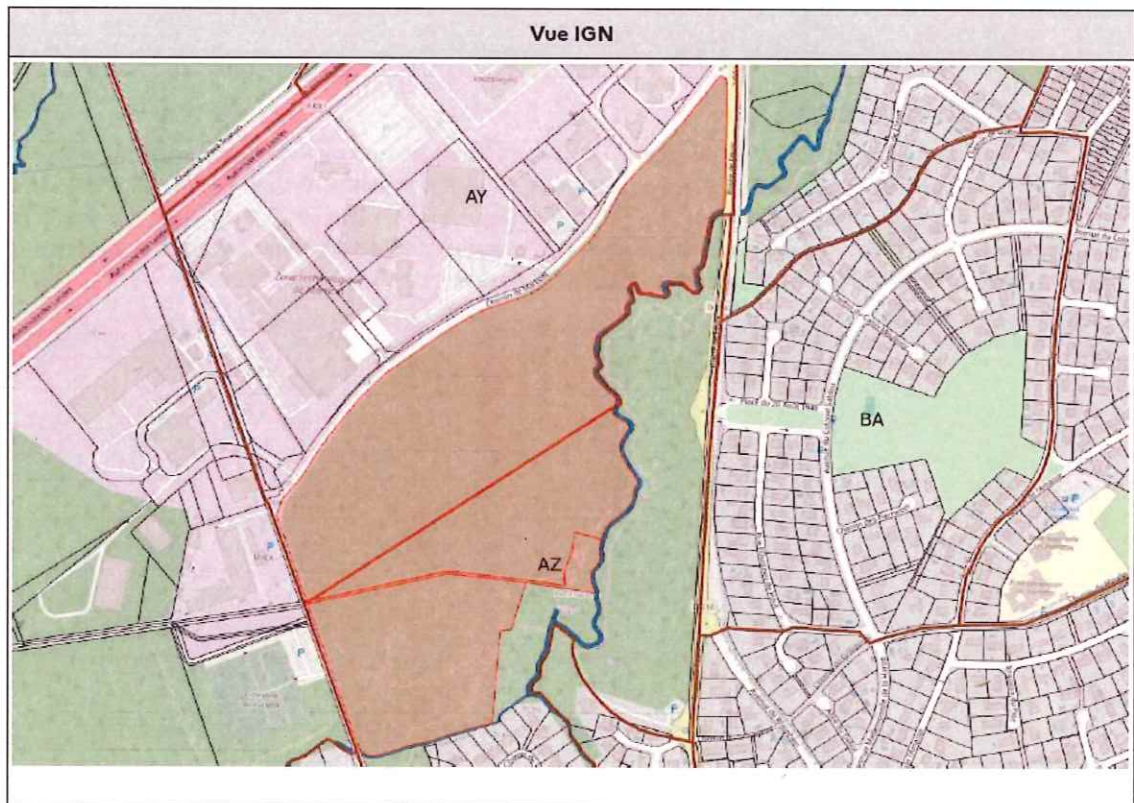
L'unité foncière est située en périphérie du centre-ville de la commune de Cestas, commune du Sud-Ouest de la France, dans la banlieue sud-ouest de Bordeaux en région Nouvelle-Aquitaine. Le territoire de la commune est limitrophe de ceux des communes de Pessac, Canéjan, Léognan, Saucats, la Barp, Mios, Marcheprime, Audenge et Saint-Jean-d' Illac. La commune est desservie par les accès n° 25 dit de Cestas centre et n° 24 dit de Toctoucau / Le Barp et de l'autoroute A 63 reliant Bordeaux à Hendaye.



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

Les parcelles à estimer sont situées dans le prolongement de la zone d'activités Marticot le long de l'A63, en périphérie du centre-ville, zone d'activité économique qui comprend plusieurs entreprises orientées vers les nouvelles technologies, activités de pointe et services (Strycker ; Lectra Systems...).

L'unité foncière évaluée est située au sud de la zone de Marticot et par conséquent à proximité immédiate des réseaux. Toutes les commodités (service de santé, commerces, activités) sont accessibles dans un rayon de dix minutes en voiture. Ce bien bénéficie d'un emplacement stratégique au regard de sa destination à proximité immédiate de l'autoroute de A63.





Données INSEE 2023 sur activité économique

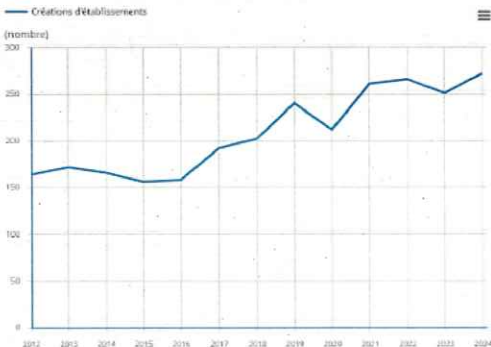
RES T1 - Établissements par secteur d'activité agrégé et tranche d'effectifs fin 2023

| Secteur d'activité   | Total | %     | 0 salarié | 1 à 9 salarié(s) | 10 à 19 salariés | 20 à 49 salariés | 50 salariés ou plus |
|--|-------|-------|-----------|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Ensemble   | 632   | 100,0 | 60        | 433              | 66               | 36               | 37                  |
| Agriculture, sylviculture et pêche                           | 10    | 1,6   | 1         | 5                | 1                | 2                | 1                   |
| Industrie  | 79    | 12,5  | 4         | 50               | 11               | 7                | 7                   |
| Construction   | 90    | 14,2  | 9         | 72               | 9                | 0                | 0                   |
| Commerce, transports, services divers                        | 414   | 65,5  | 41        | 287              | 39               | 23               | 24                  |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 39    | 6,2   | 5         | 19               | 6                | 4                | 5                   |

RES T2 - Effectifs salariés par secteur d'activité agrégé et tranche d'effectifs fin 2023

| Secteur d'activité   | Total  | %     | 1 à 9 salarié(s) | 10 à 19 salariés | 20 à 49 salariés | 50 à 99 salariés | 100 salariés ou plus |
|--|--------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Ensemble   | 10 186 | 100,0 | 1 305            | 892              | 1 185            | 1 115            | 5 689                |
| Agriculture, sylviculture et pêche                           | 192    | 1,9   | 8                | 14               | 70               | 0                | 100                  |
| Industrie  | 2 618  | 25,7  | 176              | 153              | 237              | 161              | 1 891                |
| Construction   | 346    | 3,4   | 236              | 110              | 0                | 0                | 0                    |
| Commerce, transports, services divers                        | 6 050  | 59,4  | 822              | 551              | 726              | 654              | 3 297                |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 980    | 9,6   | 63               | 64               | 152              | 300              | 401                  |

DEN G2 - Évolution des créations d'établissements



| Année | Créations d'établissements (nombre) |
|-------|-------------------------------------|
| 2012  | 160                                 |
| 2013  | 170                                 |
| 2014  | 160                                 |
| 2015  | 150                                 |
| 2016  | 150                                 |
| 2017  | 190                                 |
| 2018  | 200                                 |
| 2019  | 240                                 |
| 2020  | 210                                 |
| 2021  | 260                                 |
| 2022  | 260                                 |
| 2023  | 250                                 |
| 2024  | 270                                 |

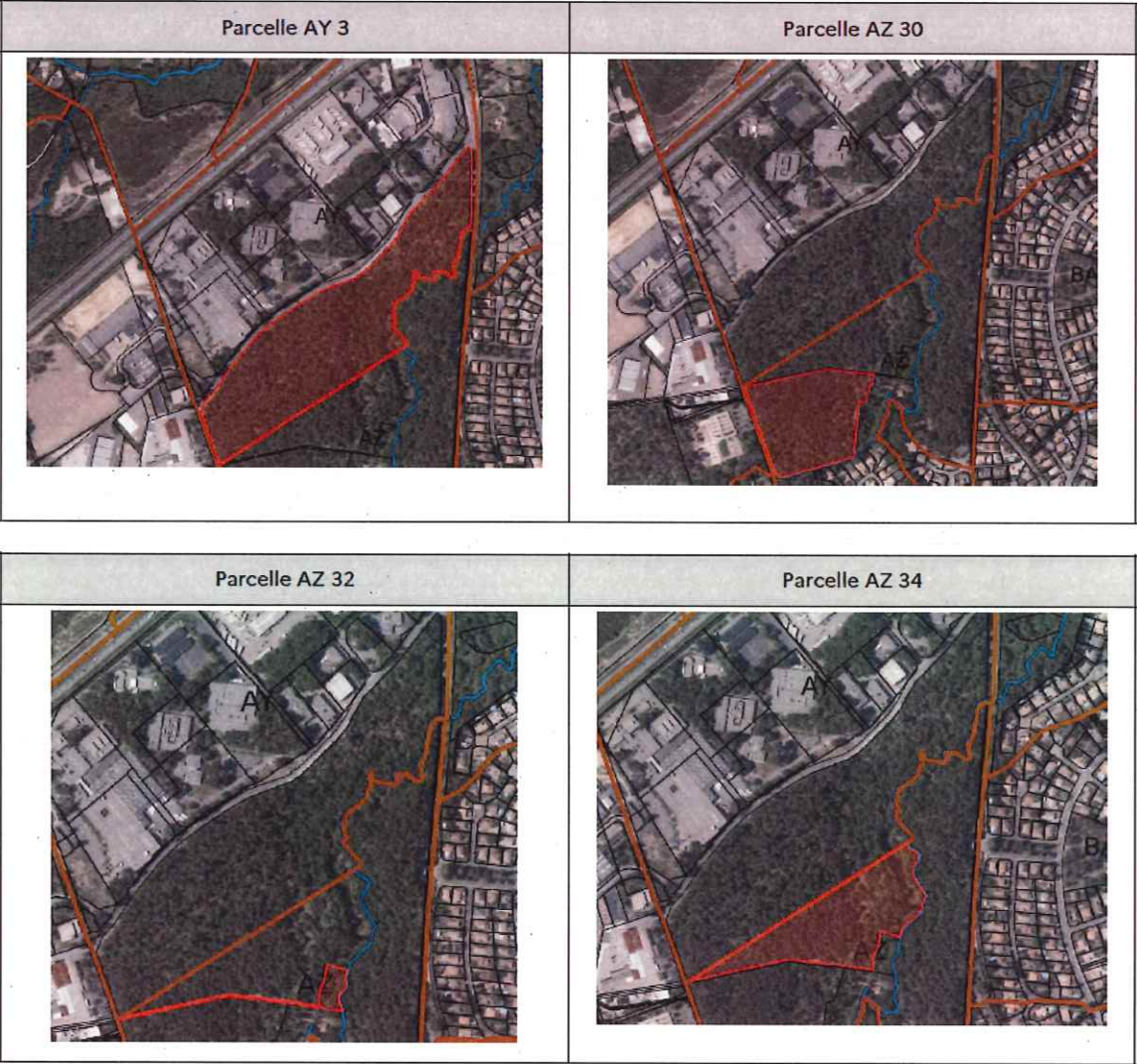
DEN 14 - Nombre d'établissements économiquement actifs en 2022

| Secteur d'activité   | nombre | %     |
|--|--------|-------|
| Ensemble   | 1 781  | 100,0 |
| Industries manufacturières, industries extractives et autres   | 144    | 8,1   |
| Construction   | 209    | 11,7  |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration                                     | 389    | 21,8  |
| Information et communication   | 60     | 3,4   |
| Activités financières et d'assurance   | 92     | 5,2   |
| Activités immobilières   | 89     | 5,0   |
| Activités informatiques, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 349    | 19,6  |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale                                     | 318    | 17,9  |
| Autres activités de services   | 159    | 8,9   |

4.3. Références cadastrales

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

| Commune                                   | Parcelle | Adresse/Lieu-dit             | Superficie             | Nature et emprises  |
|---|----------|------------------------------|------------------------|---|
| Cestas                                    | AY 3     | 82 FOURQ                     | 109 393 m <sup>2</sup> | Futaie résineuse en N- Terrains constructibles non viabilisés en zone UYa |
|   | AZ 30    | LE MOULIN DE LA MOULETTE     | 42 039 m <sup>2</sup>  | Futaie résineuse en zone naturelle  |
|   | AZ 32    | 521 LE MOULIN DE LA MOULETTE | 2 802 m <sup>2</sup>   | Futaie résineuse en zone naturelle avec deux granges à démolir            |
|   | AZ 34    | LE MOULIN DE LA MOULETTE     | 35 176 m <sup>2</sup>  | Futaie résineuse en zone naturelle  |
| Superficie totale des parcelles à évaluer |          |                              | 189 410 m <sup>2</sup> |   |





#### 4.4. Descriptif :

Parcelles contiguës formant une vaste unité foncière de grande superficie non bâtie en nature de futaies résineuses traversée par le ruisseau de l'Eau Bourde. Cette unité foncière est bordée à l'ouest par la zone technologique Marticot et desservie par le chemin de Marticot et à l'est par une zone d'habitation dont elle est séparée par la parcelle AZ 83. Cette unité foncière dispose également d'un accès à la route du Fourc (route départementale 214) au nord et au chemin du Pas de Gros au sud.

Les réseaux passent à proximité sous la voirie le long de la route du Fourc suivant les informations transmises par le consultant.

La parcelle AY 3 est classée pour environ les 2/3 de sa superficie en zone UYa du PLU de la commune de Cestas, le solde de la parcelle étant classé en zone Np. La partie classée en zone UYa s'analyse comme un terrain à bâtir non aménagé, non viabilisé à vocation économique.

Les parcelles AZ 30 et AZ 34 de forme irrégulière, sont en nature de futaie de pin résineux et classées en zone naturelle. La parcelle AZ 32 est constituée d'un chemin forestier et supporte deux anciennes granges vouées à la démolition.

Au regard de leur zonage, la partie de la parcelle AY 3 classée en zone Np ainsi que les parcelles AZ 30/32 et 34 seront évaluées comme des terrains non constructibles. Elles bénéficient toutefois d'une situation privilégiée dans la mesure où elles sont proches de zones urbanisées, à proximité des réseaux, l'unité foncière étant par ailleurs desservie par une voirie publique.

La notion de situation privilégiée des terrains en zone non constructible est une notion reconnue par les juridictions de l'expropriation dans le cadre de la fixation des indemnités de dépossession.

En cas de fixation judiciaire du prix, les juridictions de l'expropriation reconnaissent aux terrains en zone agricole ou naturelle n'ayant pas la qualification de terrain à bâtir une situation privilégiée du fait de leur proximité avec une zone urbanisée ; ces terrains pouvant être ouverts à terme à l'urbanisation ce qui leur confère une valeur supérieure à celle des terres agricoles.

Les caractéristiques dont la présence est généralement relevée par les juges pour considérer qu'un terrain est en situation privilégiée sont les suivants :

- proximité d'un secteur urbanisé,
- proximité ou présence des réseaux,
- présence d'une desserte,
- observation de prix plus élevés que ceux des terres agricoles

#### 4.5. Surfaces prises en compte dans l'estimation

Pour la détermination de la valeur vénale de ces parcelles, il sera retenu la ventilation suivante au regard de leur zonage et de leur situation :

| Parcelle | Contenance cadastrale  | Nature  | Zone Uya              | Zone Np                |
|----------|------------------------|---|-----------------------|------------------------|
| AY 3     | 109 393 m <sup>2</sup> | Terrain constructible non viabilisé à vocation économique | 72 199 m <sup>2</sup> |                        |
|          |                        | Terrain non constructible en situation privilégiée        |                       | 37 194 m <sup>2</sup>  |
| AZ 30    | 42 039 m <sup>2</sup>  | Terrain non constructible en situation privilégiée        |                       | 42 039 m <sup>2</sup>  |
| AZ 32    | 2 802 m <sup>2</sup>   |   |                       | 2 802 m <sup>2</sup>   |
| AZ 34    | 35 176 m <sup>2</sup>  |   |                       | 35 176 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL    | 189 410 m <sup>2</sup> |   | 72 199 m <sup>2</sup> | 117 211 m <sup>2</sup> |

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

| Parcelle AY 3   |      |                   |                   |                        |       |                                  |                     | Parcelle AZ 30  |      |                   |                   |                        |       |                                  |                     |
|---|------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----------------------------------|---------------------|---|------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----------------------------------|---------------------|
| Liste des titulaires de droit de la parcelle AY 0003 (GIRONDE, CESTAS)<br>Titulaire : personne physique (1) |      |                   |                   |                        |       |                                  |                     | Liste des titulaires de droit de la parcelle AZ 0030 (GIRONDE, CESTAS)<br>Titulaire : personne physique (1) |      |                   |                   |                        |       |                                  |                     |
| Nom / Prénom  | Sexe | Date de naissance | Lieu de naissance | Nom et prénom d'usage  | Droit | Adresse des titulaires de droit  | Identifiant foncier | Nom / Prénom  | Sexe | Date de naissance | Lieu de naissance | Nom et prénom d'usage  | Droit | Adresse des titulaires de droit  | Identifiant foncier |
| FRLOT JEANNE  | F    | 27-04-1900        | PARIS (75)        | ROUDIERE DEJEAN JEANNE | P     | 18 AV DU GAL CLAVERY 75016 PARIS | MCKPGR              | FRLOT JEANNE  | F    | 27-04-1900        | PARIS (75)        | ROUDIERE DEJEAN JEANNE | P     | 18 AV DU GAL CLAVERY 75016 PARIS | MCKPGR              |

| Parcelle AZ 32  |      |                   |                   |                        |       |                                  |                     | Parcelle AZ 34  |      |                   |                   |                        |       |                                  |                     |
|---|------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----------------------------------|---------------------|---|------|-------------------|-------------------|------------------------|-------|----------------------------------|---------------------|
| Liste des titulaires de droit de la parcelle AZ 0032 (GIRONDE, CESTAS)<br>Titulaire : personne physique (1) |      |                   |                   |                        |       |                                  |                     | Liste des titulaires de droit de la parcelle AZ 0034 (GIRONDE, CESTAS)<br>Titulaire : personne physique (1) |      |                   |                   |                        |       |                                  |                     |
| Nom / Prénom  | Sexe | Date de naissance | Lieu de naissance | Nom et prénom d'usage  | Droit | Adresse des titulaires de droit  | Identifiant foncier | Nom / Prénom  | Sexe | Date de naissance | Lieu de naissance | Nom et prénom d'usage  | Droit | Adresse des titulaires de droit  | Identifiant foncier |
| FRLOT JEANNE  | F    | 27-04-1900        | PARIS (75)        | ROUDIERE DEJEAN JEANNE | P     | 18 AV DU GAL CLAVERY 75016 PARIS | MCKPGR              | FRLOT JEANNE  | F    | 27-04-1900        | PARIS (75)        | ROUDIERE DEJEAN JEANNE | P     | 18 AV DU GAL CLAVERY 75016 PARIS | MCKPGR              |

5.2. Conditions d’occupation : les parcelles sont estimées libres d’occupation.

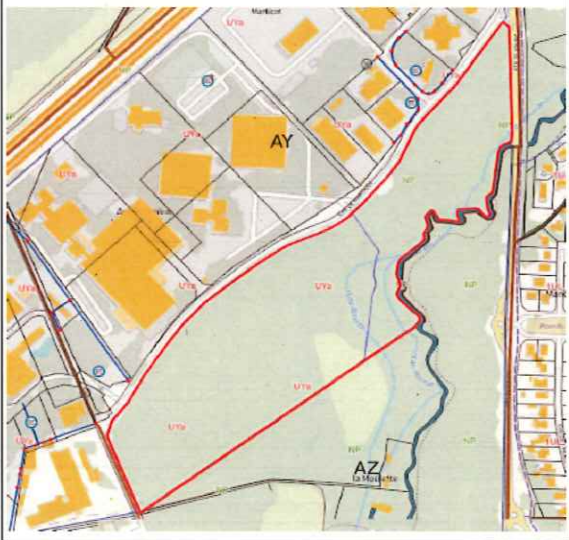
5.3 Origine de propriété : ancienne - non répertoriée dans la base de données patrimoniales

## 6 - URBANISME

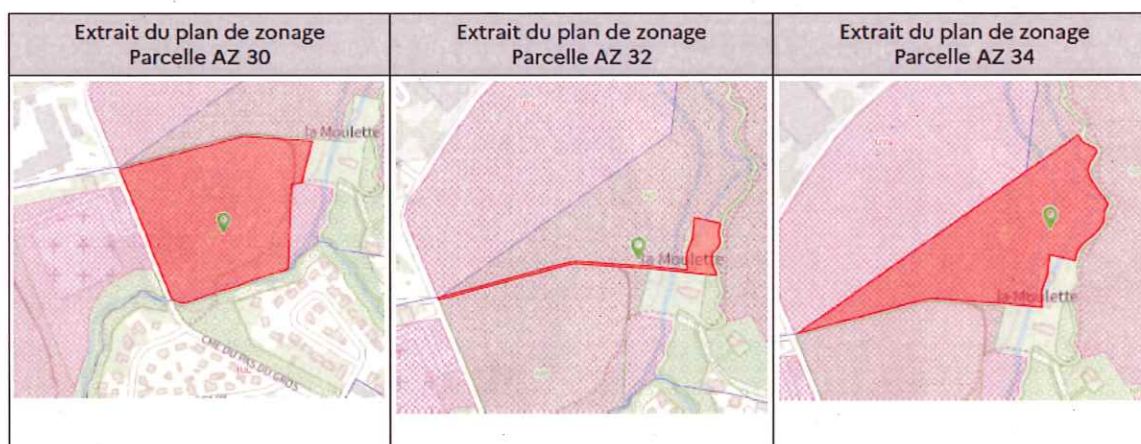
### 6.1.Règles actuelles

|   |   |
|---|---|
| Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation         | Parcelles couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cestas dont la dernière procédure à été approuvée le 17/10/2024  |
| Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur | Zone Uya : secteur d'activités diverses (66 % de la superficie de la parcelle AY 3)<br><br>Zone Np : secteur de protection de la qualité des sites,milieux et espaces naturels des paysages et de leur intérêt ( 34 % de la parcelle AY 3 , parcelles AZ 30/32/34)  |
| Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien                | Emplacement réservé n°7 - Extension de la zone technologique Marticot - grevant les parcelles AY n°3 et AZ n°30<br><br>Servitude A4 : servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau<br><br>Servitude PT2 : servitude de protection des centres radio-électriques d’émission et de réception contre les obstacles<br><br>Servitude PT3 : servitudes attachées aux réseaux de |



| Extrait du plan de zonage de la parcelle AY 3                                     | Zonage de la parcelle  |
|---|--|
|  | <div> <div> 33122 AY 3 – Urbanisme </div> <div> <div>Zonages</div> <div> <p>Cette zone est couverte par un PLU.</p> <div> <div>secteur de protection de la qualité des sites , milieux et espaces naturels des paysages et de leur interet (34%)</div> <div>Zone NP</div> </div> <div> <div>secteur d activites diverses (66%)</div> <div>Zone Uya</div> </div> </div> </div> </div> |
| Dispositions applicables à la zone Uya  |  |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Caractère de la zone</b></p> <p><i>Il s'agit d'une zone urbanisée et équipée, à vocation d'activités économiques. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Trois secteurs sont distingués :</i></p> <p><b><u>UYa</u> correspondant aux secteurs d'activités diverses</b></p> <p><b><u>UYb</u> correspondant aux secteurs d'activités industrielles et logistiques</b></p> <p><b><u>UYc</u> correspondant aux secteurs d'activités d'essais aéronautiques</b></p> <p><b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.</li> <li>Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</li> <li>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.</li> <li>Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.</li> </ol> <p><b>ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2</li> <li>les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées</li> <li>les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2,</li> <li>les autres installations classées non mentionnées à l'article 2</li> <li>l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes</li> <li>l'ouverture de toute carrière ou gravière</li> <li>le talutage autour des immeubles.</li> </ol> | <p><b>ARTICLE UY. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>les lotissements à usage d'activité,</li> <li>les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux,</li> <li>les constructions à usage d'activité de type bureaux, services,</li> <li>les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de véhicules et de ferraille et des installations d'élimination des déchets), sous réserves : <ul style="list-style-type: none"> <li>qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,</li> <li>que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.</li> </ul> </li> <li>les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.</li> <li>les habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.</li> <li>lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées <u>qu'à condition</u> de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.</li> <li>la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 3 à 15.</li> </ol> |
|---|--|



### Dispositions applicables à la zone Np

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

##### Quatre types de secteurs sont distingués :

- le secteur Np de protection de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt,
- le secteur Nf de protection des exploitations forestières,
- le secteur Ne correspondant à l'aire de service des équipements publics ou d'intérêt collectif autoroutier,
- le secteur Nh, noyau bâti d'habitat existant à préserver en Zone Naturelle (sans autorisation de construction nouvelle).

#### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou extensions ou occupations portant atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages protégés de la Zone peuvent être interdites, notamment :

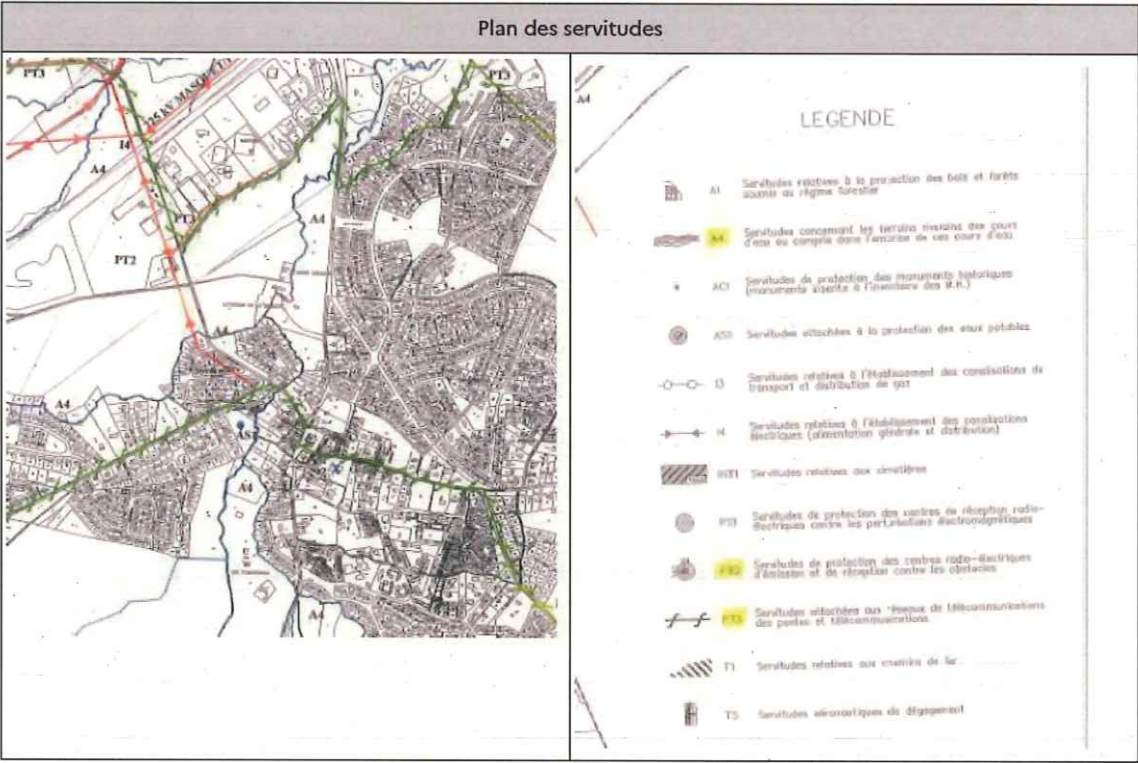
- 1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
- 2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées
- 3/ les installations et travaux divers :
  - dépôts de véhicules,
  - affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques)
- 4/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2
- 5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
- 7/ le talutage autour des immeubles
- 8/ les nouvelles constructions d'habitat
- 9/ les nouvelles constructions agricoles ou forestières dans la zone Np.

#### ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

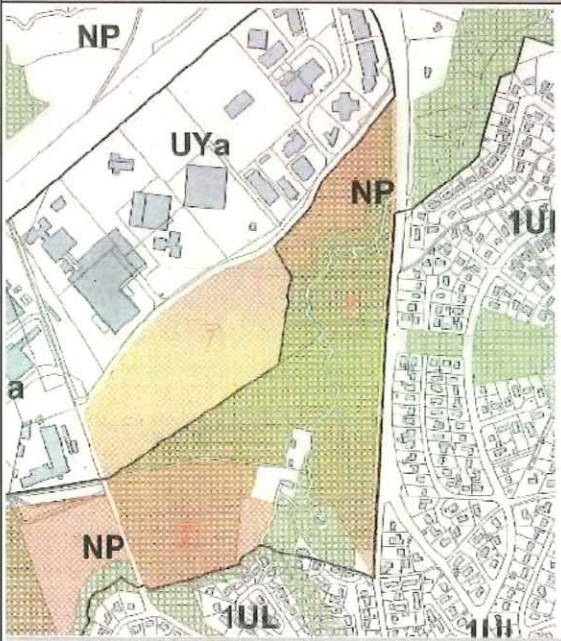
Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages protégés de la Zone :

- L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur le terrain. Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 250 m<sup>2</sup>, il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante,
  - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée :
    - pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
    - si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (chevaux ...),
    - si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
- L'extension des autres constructions est admise à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et forestière.
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont admises à condition de ne pas compromettre la préservation de la qualité des paysages
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Uniquement dans les secteurs de richesses de sols et sous-sols délimités dans les documents graphiques, sont admis :
  - les travaux d'aménagements, d'affouillements ou d'exhaussements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières et gravières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation,
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières, et au recyclage de matériaux, à l'exclusion de toute construction à destination d'habitat permanent.
- Les travaux divers et les aménagements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :
  - soit à l'exploitation agricole et forestière, y compris les ouvrages destinés à l'irrigation des terres,
  - soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs,
  - soit à l'adaptation et la réfection des constructions existantes.





Emplacement réservé n°7



| Liste des emplacements réservés |                |  |              |                                |
|---------------------------------|----------------|--|--------------|--------------------------------|
| Superficie approximative en m²  | N° d'opération | Objet de la réservation  | Bénéficiaire | Superficie approximative en m² |
| 391.050                         | 1              | Parc public du « Bois de l'Estey » et parc public de « l'Alrai de Gantiens »                                   | Commune      | 1.275.921                      |
| 173.000                         | 2              | Zone de loisirs et parc public (extensions) sis à Monssut Ouest  | Commune      | 15.708                         |
| 9.052                           | 3              | Amélioration de VC n°2 de la déviation Nord-Est du Bourg à la RD3010 et élargissement à 15 m                   | Commune      | 4.532                          |
|                                 | 4              | Amélioration de la RD 214 (4) du Bourg de Cestas à la RD3010 et élargissement à 16 m                           | Commune      | 2.984                          |
| 8.638                           | 5              | Amélioration et élargissement à 12 m du chemin de Pailha   | Commune      | 390                            |
|                                 | 6              | Amélioration de la RD 214 dans le bourg de Cestas  | Commune      | 1.235                          |
| 2.005                           | 7              | Extension de la zone technologique Marticot  | Commune      | 247.643                        |
| 20.242                          | 8              | Extension du complexe sportif au lieu dit « Baboune »  | Commune      | 30.585                         |
| 2.365                           | 9              | Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site des ruisseaux des Gloyes et des Sources         | Commune      | 983.115                        |
| 214.717                         | 10             | Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site du ruisseau du Pas de Gras                      | Commune      | 413.075                        |
|                                 | 11             | Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site des ruisseaux de l'Eau Bourde et de la Delfaite | Commune      | 95.113                         |
|                                 | 12             | Protection et aménagement de l'espace naturel sensible du site de l'Estey de Ribeyrol                          | Commune      | 950.823                        |

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée suivant 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, il n'a pas été identifié de termes de comparaison récents sur la commune de Cestas et les communes proches portant sur des terrains non viabilisés de grande superficie en zone d'activité économique.

En revanche, il a été identifié des terrains à bâtir viabilisés dans le même zonage notamment ceux commercialisés par la Communauté de communes Jalle Eau Bourde et la communauté de communes de Montesquieu.

Pour déterminer la valeur vénale du terrain situé en zone Uya, il a donc été pris pour référence la médiane des termes de terrains commercialisés en zone d'activité économique sur la commune de Cestas et les communes limitrophes et déduit le coût de viabilisation des terrains en zone d'activité économique.

A titre de recoupement, il a été identifié sur d'autres secteurs de la Gironde hors Bordeaux Métropole localisés en bordure d'autoroute des terrains de grande superficie non viabilisés.

Pour les parcelles classées en zone naturelle et en situation privilégiée, il a été identifié des termes de comparaison portant sur des terrains en zone naturelle ou agricole sur le secteur bénéficiant d'un environnement comparable.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

➤ **Sources :** recherches effectuées sur les applicatifs internes à la DGFIP « Estimer un bien », « BNDP » base nationale de données patrimoniales et « Homiwoo » logiciel d'intelligence artificielle permettant de localiser l'environnement du bien et d'identifier des transactions de terrains situés dans des zonages comparables

#### ➤ **Critère de recherche :**

- la recherche porte sur des transactions de terrain à bâtir de moyenne à grande superficie situés dans un zonage de zone d'activités économiques sur la commune de Cestas et les communes avoisinantes ou bénéficiant d'un environnement comparable

- pour la détermination du coût de viabilisation de terrains en zone d'activité économique, il a été recherché des références sur la base nationale de la Direction Nationale des Interventions Domaniales

- la recherche porte sur des transactions de terrains de grande superficie situés en zone naturelle et en situation privilégiée sur la commune de Cestas et les communes avoisinantes, sur une période récente

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF



### 8.1.3. Termes de référence

#### Termes de comparaison portant sur des terrains en zone UYa sur le secteur :

| Ref. enregistrement             | Ref. Cadastres  | Commune            | Adresse                | Date mutation | Zonage | Surface terrain (m²) | Prix total  | Prix/m²          | Observations  |
|---------------------------------|---|--------------------|------------------------|---------------|--------|----------------------|-------------|------------------|---|
| 3304P01<br>2020P13552           | R/380/390//   | CANEIAN            | LA SEIGNE DE PEYROTTE  | 09/11/2020    | UYa    | 30 000 m²            | 1 168 500 € | 39 €             | Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée. Portant le numéro sept (7) du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde   |
| 3304P01<br>2021P01163           | R/379/388   | CANEIAN            | LA SEIGNE DE PEYROTTE  | 29/12/2020    | UYa    | 5 859 m²             | 252 581 €   | 43 €             | Une parcelle de terrain à bâtir. Portant le numéro cinq (5) du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde  |
| 3304P01<br>2022P10919           | R/364/371/377/384//   | CANEIAN            | LA SEIGNE DE PEYROTTE  | 15/04/2022    | UYa    | 8 569 m²             | 369 410 €   | 43 €             | Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée. Portant le numéro sept (7) du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde   |
| 3304P04<br>2023P23530           | 274//C/990//  | MARTILLAC          | LA POQUE               | 27/07/2023    | UY     | 6 176 m²             | 216 160 €   | 35 €             | Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie totale de 6 176 m², lot 18 de la Zone d'aménagement concerté dénommée « BORDEAUX TECHNOPOLIS ». Terrain commercialisé par la CC de Montesquieu                                   |
| 3304P01<br>2023P25016           | 122//D/<br>5282/5284/5287/5288/530<br>0/5292/5295/5296//                          | CESTAS             | LES PINS DE JARRY      | 08/12/2023    | UY     | 19 374 m²            | 774 960 €   | 40 €             | Vente de la SCI les Pins de Jarry de parcelles de terrain   |
| 3304P01 Référence<br>2024P13366 | R/392/396/397/403/404   | CANEIAN            | 4 IMP DE LA ROUILLEUSE | 12/07/2024    | UY     | 2 815 m²             | 121 441 €   | 43 €             | Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée. Portant le numéro deux (2) A du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde   |
| 3304P01 Référence<br>2024P14149 | R/395/398/400/402   | CESTAS             | LA SEIGNE DE PEYROTTE  | 12/07/2024    | UYa    | 1 453 m²             | 62 725 €    | 43 €             | Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée. Portant le numéro deux (2) B du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde   |
| 3304P01<br>2024P14719           | 122//AN/103//   | CESTAS             | 25 CHE DE MARTICOT     | 25/07/2024    | UY     | 4 298 m²             | 725 000 €   | 169 €            | Un terrain nu non viabilisé   |
| 3304P01<br>2024P18140           | 422//AS/648//<br>422//AS/649//<br>422//AS/651//<br>422//AS/654//<br>422//AS/658// | SAINT JEAN D'ILLAC | BOULAC                 | 30/09/2024    | UX     | 7 560 m²             | 1 134 000 € | 150 €            | Plusieurs parcelles en nature de terrain à bâtir viabilisées.   |
| 3304P04<br>2025P08232           | D/886/888/1200//  | MARTILLAC          | LA POQUE               | 10/03/2025    | UY     | 7 337 m²             | 256 795 €   | 35 €             | Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie totale de 7 337 m². L'ensemble constitue une partie d'un lot de la Zone d'aménagement concerté dénommée « BORDEAUX TECHNOPOLIS ». Terrain commercialisé par la CC de Montesquieu |
|                                 |   |                    |                        |               |        |                      |             | Moyenne          | 54 €  |
|                                 |   |                    |                        |               |        |                      |             | Médiane          | 43 €  |
|                                 |   |                    |                        |               |        |                      |             | Moyenne pondérée | 54 €  |

#### Coût de viabilisation de terrains en zone d'activité économique

| mot clé                        | dpt | commune                | année marché | montant marché en € | terrain en m² | nombre lots | coût / m² en € | observations  |
|--------------------------------|-----|------------------------|--------------|---------------------|---------------|-------------|----------------|---|
| ZAC zone activités économiques | 84  | Le Thor                | 2018         | 3 779 461           | 160 000 m²    | nc          | 24 €           | travaux de viabilisation (terrassment, voirie, réseaux secs, réseaux humides, éclairage public, mobilier urbain, aménagements paysagers)  |
| zone activités économiques     | 14  | Falaise                | 2018         | 213 054             | 30 757 m²     | 12          | 7 €            | travaux de viabilisation de l'extension de la zone d'activités économiques « Expansia » (zone en dent creuse dans la zone déjà existante) |
| zone activités économiques     | 27  | Miserey                | 2017         | 651 141             | 32 310 m²     | 7           | 20 €           | aménagement zone d'activités « Bio Normandie parc » (voirie, terrassements, réseaux divers et espaces verts)                              |
| zone activités économiques     | 14  | St Martin de Mieux     | 2018         | 600 245             | 54 806 m²     | 30          | 11 €           | travaux de viabilisation de la 1ère tranche de la zone d'activités « Martinia »   |
| parc d'activités               | 17  | Vouhé                  | 2016         | 372 199             | 33 427 m²     | 12          | 11 €           | extension du parc d'activités « Le Cluseau »  |
| ZAC zone activités économiques | 95  | Groslay                | 2017         | 3 926 841           | 170 000 m²    | nc          | 23 €           | travaux d'aménagement de la ZAC « des Monts du Val d'Oise » (terrassment, voirie, réseaux divers dont bassins de rétention des EP)        |
| ZAC zone activités économiques | 89  | Appoigny               | 2018         | 12 437 014          | 515 600 m²    | 35          | 24 €           | travaux de VRD, éclairage public et plantations pour la création du parc d'activités d'Appoigny (ZAC)                                     |
| ZAC zone activités économiques | 26  | Livron sur Drome       | 2017         | 4 691 621           | 190 000 m²    | nc          | 25 €           | travaux de viabilisation y compris réalisation de bassins de rétentions, noues et 2 postes de refoulement eaux pluviales/usées            |
| ZAC zone activités économiques | 26  | St Paul Trois Châteaux | 2018         | 3 944 302           | 250 000 m²    | nc          | 16 €           | Aménagements (viabilisation) de la ZAC du Parc d'activités Drôme Sud Provence   |
|                                |     |                        |              |                     |               |             | Moyenne        | 18 €  |
|                                |     |                        |              |                     |               |             | Médiane        | 20 €  |

#### Termes de comparaison portant sur des terrains en zone naturelle et situation privilégiée :

| Ref. enregistrement   | Ref. Cadastres                              | Commune            | Adresse             | Date mutation | Zonage | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m²          | Observations   |
|-----------------------|---|--------------------|---------------------|---------------|--------|----------------------|------------|------------------|--|
| 3304P01<br>2022P27942 | 122//EE/21//                                | CESTAS             | 26 RTE D'ARCACHON   | 24/11/22      | NF     | 55 496 m²            | 120 000 €  | 2,16 €           | Parcelle en nature, partie de prairies, pour partie de taillis de chênes ou de pins. Situation privilégiée |
| 3304P01<br>2023P10572 | 122//D/<br>5299/5301/5303/5306/530<br>6//   | CESTAS             | LES PINS DE JARRY   | 11/05/23      | A/N    | 292 281 m²           | 950 000 €  | 3,25 €           | diverses parcelles dans le prolongement d'une zone d'activités économiques en bordure de l'A63             |
| 3304P01<br>2023P23812 | 422//BL/5// 422//BL/6//                     | SAINT JEAN D'ILLAC | LANDE DE FRANCILLON | 24/11/23      | N      | 75 253 m²            | 155 000 €  | 2,06 €           | acquisition par la commune de deux parcelles de terres boisées et non constructibles                       |
| 3304P01<br>2023P24089 | 192//BP/238//                               | GRADIGNAN          | CHE DE ROUX         | 30/11/23      | Nb     | 28 096 m²            | 162 000 €  | 5,77 €           | acquisition par la commune d'une parcelle de terrain boisée  |
| 3304P01<br>2024P12137 | 192//BP/145// 192//BP/33//<br>192//BP/166// | GRADIGNAN          | PLANTIEY DE TITTOY  | 04/07/24      | Nb     | 13 955 m²            | 75 000 €   | 5,37 €           | acquisition par la commune de diverses parcelles boisées   |
|                       |   |                    |                     |               |        |                      | 465 091 m² | 1 462 000 €      | 3,14 €   |
|                       |   |                    |                     |               |        |                      |            | Moyenne          | 3,72 €   |
|                       |   |                    |                     |               |        |                      |            | Médiane          | 3,25 €   |
|                       |   |                    |                     |               |        |                      |            | Moyenne pondérée | 3,14 €   |

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

### Analyse des termes de comparaison portant sur des terrains en zone UYa

Sur le secteur n'ont été identifiés que des termes portant sur des terrains à bâtir viabilisés de petite à moyenne superficie commercialisés pour la plupart par la communauté de communes Jalle Eau Bourde sur Canéjan, commune limitrophe de Cestas ou la communauté de communes de Monstesquieu sur Martillac.

La moyenne de ces termes s'établit à 64 €/m<sup>2</sup> en raison notamment de deux termes dont le prix unitaire est très élevé pour des parcelles en zone d'activité économique et la médiane est de 43 €/m<sup>2</sup> correspondant au prix unitaire auquel la CC Jalle Eau Bourde a commercialisé les terrains après aménagement d'une zone d'activité sur Canéjan ; la moyenne pondérée s'établissant à 54 €/m<sup>2</sup>.

Il sera privilégié la médiane des termes au regard du nombre de termes de comparaison soit 43 €/m<sup>2</sup>.

En l'espèce, le terrain classé en zone Uya est d'une superficie d'environ 7,2 hectares aujourd'hui en nature de futaies résineuses qui nécessite d'être défriché et aménagé pour la création d'un lotissement en zone d'activité économique.

Il convient donc de déduire de ce prix unitaire un coût de viabilisation.

Suivant les données issues de la base nationale de la DNID, le coût moyen pour la viabilisation de vastes terrains en zone d'activité économique est de 18 €/m<sup>2</sup> et le coût médian de 20 €/m<sup>2</sup>.

Les données sont anciennes (marchés conclus entre 2016 et 2018) mais au cas d'espèce, il s'agit d'une extension de zone d'activité économique et les réseaux sont à proximité. On peut observer que, lorsqu'il s'agit d'extensions de zones d'activité économique existantes, le coût unitaire est moindre (cf termes surlignés).

Au regard de l'ancienneté des termes et de la proximité des réseaux, il peut être validé un coût unitaire de 18 €/m<sup>2</sup> correspondant au coût moyen des termes de comparaison.

Pour la valorisation du terrain en zone Uya, il est donc retenu un prix unitaire de 25 €/m<sup>2</sup> (43 € prix unitaire de référence – 18 €/m<sup>2</sup> coût de viabilisation).

Ce prix unitaire correspond aux valeurs observées sur d'autres secteur de la Gironde hors Bordeaux Métropole bénéficiant d'un environnement comparable (zones d'activités à urbaniser en bordure de l'autoroute).

| Réf. Publication SPF               | Date     | Commune | Adresse            | Section cadastrale | Superficie terrain    | Zonage | Prix HT     | Prix unitaire terrain/m <sup>2</sup> | Observations   |
|------------------------------------|----------|---------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------|-------------|--------------------------------------|--|
| 3304P04<br>2019P07246              | 26/08/19 | Coutras | Marais d'Audebeau  | ZT 22              | 7 080 m <sup>2</sup>  | 1AUy   | 106 200 €   | 15 €                                 | Terrain non aménagé acquis par la CAU – Prix de 113 280 € dont 7 080 € de frais d'agence   |
| 3304P04<br>2019P06567              | 26/08/19 | Coutras | Marais d'Audebeau  | ZT 21              | 4 330 m <sup>2</sup>  | 1AUy   | 64 950 €    | 15 €                                 | Terrain non aménagé acquis par la CAU – Prix de 69 280 € dont 4 330 € de frais d'agence  |
| 3304P04<br>2019P06563              | 26/08/19 | Coutras | Marais d'Eyrebeau  | ZT 508             | 3 454 m <sup>2</sup>  | 1AUy   | 103 620 €   | 30 €                                 | Cession par la CAU d'un terrain non viabilisé destiné à la construction à usage professionnel                                    |
| 3304P04<br>2019P09928              | 17/12/19 | Coutras | Marais d'Audebeau  | ZT 24              | 8 210 m <sup>2</sup>  | 1AUy   | 139 570 €   | 17 €                                 | Terrain non aménagé acquis par la CAU  |
| 3304P04<br>2019P09926              | 17/12/19 | Coutras | Marais d'Audebeau  | ZT 23              | 2 810 m <sup>2</sup>  | 1AUy   | 39 340 €    | 14 €                                 | Terrain non aménagé acquis par la CAU  |
| 3304P04<br>2022P04230              | 21/12/21 | Coutras | Marais d'Eyrebeau  | ZT 504             | 8 294 m <sup>2</sup>  | 1AUy   | 190 762 €   | 23 €                                 | Cession par la CAU d'un terrain non viabilisé destiné à la construction à usage professionnel                                    |
| 3304P04<br>2022P07830              | 17/02/22 | Coutras | 9001 Palard Ouest  | ZH 262/263         | 35 532 m <sup>2</sup> | 1Aux   | 2 250 000 € | 63 €                                 | Acquisition par la société UEL d'une unité foncière de vaste superficie supportant une maison d'habitation vouée à la démolition |
| 3304P04<br>Référence<br>2022P08093 | 07/03/22 | Coutras | Marais d'Eyrebeau  | ZT 528/579         | 11 083 m <sup>2</sup> | 1AUy   | 310 895 €   | 28 €                                 | Cession par la CAU d'un terrain non viabilisé destiné à la construction à usage professionnel                                    |
| 3304P04<br>Référence<br>2024P00216 | 20/12/23 | Coutras | Champs de Lauvirat | ZT//571//ZV//149// | 87 719 m <sup>2</sup> | 1AUyv  | 1 929 818 € | 22 €                                 | Terrain constructible – Cession commune de Coutras à la CAU  |
| Moyenne                            |          |         |                    |                    |                       |        |             | 25 €                                 |  |
| Médiane                            |          |         |                    |                    |                       |        |             | 22 €                                 |  |
| Moyenne pondérée                   |          |         |                    |                    |                       |        |             | 30 €                                 |  |

| Réf. Publication SPF               | Date     | Commune                 | Adresse                                  | Section cadastrale | Superficie terrain    | Zonage | Prix HT   | Prix unitaire terrain/m <sup>2</sup> | Observations   |
|------------------------------------|----------|-------------------------|--|--------------------|-----------------------|--------|-----------|--------------------------------------|--|
| 3304P03<br>Référence<br>2019P07261 | 21/03/19 | FARGUES                 | ZAIE DE COUSSERES – 3, route de la Poste | C//856 et suivants | 38 866 m <sup>2</sup> | Nay    | 860 414 € | 22 €                                 | Cession par la CC Sud Gironde d'un vaste terrain non aménagé   |
| 3304P04<br>2024P17600              | 28/06/24 | SAINT-PIERRE D'AURILLAC | CROIX DE GALETRIX                        | ZH//62             | 8 146 m <sup>2</sup>  | 1AUy   | 203 650 € | 25 €                                 | Acquisition d'un terrain à bâtir non viabilisé en nature de vignes destiné à la construction d'un immeuble à usage de bureau |



S'agissant de la partie de l'unité foncière classée en zone Np bénéficiant d'une situation privilégiée au sens de la jurisprudence des juridictions de l'expropriation, on peut observer que la moyenne des cinq termes recensés s'établit à 3,72 €, la moyenne pondérée à 3,34 €/m<sup>2</sup> et la médiane à 3,25 €/m<sup>2</sup>.

Le terme le plus pertinent est celui situé sur Cestas qui est situé dans le prolongement d'une zone d'activité en bordure de l'autoroute A63 et qui est d'une superficie importante (environ 30 ha).

En référence à ce terme privilégié correspondant à la médiane des termes, il sera retenu un prix unitaire de 3,25 €/m<sup>2</sup> pour la valorisation de l'unité foncière classée en zone Np.

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

La valeur vénale de cette unité foncière est estimée à la somme de 2 879 000 € déterminée comme suit :

| Parcelle                | Contenance cadastrale        | Nature  | Zone Uya                    | Zone Np                      | Prix unitaire | Valeur vénale      |
|-------------------------|------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------|--------------------|
| AY 3                    | 109 393 m <sup>2</sup>       | Terrain constructible non viabilisé à vocation économique | 72 199 m <sup>2</sup>       |                              | 25,00 €       | 1 804 985 €        |
|                         |                              | Terrain non constructible en situation privilégiée        |                             | 37 194 m <sup>2</sup>        | 3,25 €        | 120 879 €          |
| AZ 30                   | 42 039 m <sup>2</sup>        | Terrain non constructible en situation privilégiée        |                             | 42 039 m <sup>2</sup>        | 3,25 €        | 136 627 €          |
| AZ 32                   | 2 802 m <sup>2</sup>         |   |                             | 2 802 m <sup>2</sup>         | 3,25 €        | 9 107 €            |
| AZ 34                   | 35 176 m <sup>2</sup>        |   |                             | 35 176 m <sup>2</sup>        | 3,25 €        | 114 322 €          |
| <b>TOTAL</b>            | <b>189 410 m<sup>2</sup></b> |   | <b>72 199 m<sup>2</sup></b> | <b>117 211 m<sup>2</sup></b> |               | <b>2 185 919 €</b> |
| Valorisation arrondie à |                              |   |                             |                              |               | <b>2 186 000 €</b> |

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.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La valeur vénale retenue est arbitrée à la somme de 2 186 000 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition à la somme de 2 515 000 € (valeur arrondie).

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 le Directeur Régional des Finances Publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,

L'adjoint au Directeur de pôle gestion publique

Frédéric FAGUET

*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.*