



VILLE DE
CESTAS

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 25

NOMBRE DE VOTANTS : 29

L'an deux mille vingt-six, le 24 février, à 18 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué le 18 février, s'est assemblé en la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville à CESTAS (33610), sous la présidence de Jérôme STEFFE, Maire.

PRESENTS : Mesdames et Messieurs STEFFE, AUBRY, BAVARD, BETTON, BINET, BOUSSEAU, CELAN, CERVERA, CHIBRAC, COMMARIEU, DESCLAUX, DUCOUT, GASTAUD, LAMBERT-RIFFLART, LANGLOIS, MERCIER, MOUSTIE, PILLET, PUJO, RECORS, REMIGI, REVERS, MOREIRA, OUDOT, ZGAINSKI.

ABSENTS : Mesdames APPRIOU, COUBIAC, LANGEL, SILVESTRE.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : Madame ACQUIER à Monsieur CELAN, Madame HUIN à Madame BAVARD, Monsieur RIVET à Monsieur CERVERA, Monsieur BAUCHU à Monsieur ZGAINSKI.

SECRETAIRE DE SEANCE :

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. Ayant obtenu la majorité des suffrages, Monsieur DESCLAUX a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La convocation du Conseil Municipal a été affichée en Mairie, conformément à l'article 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le compte-rendu de la présente séance sera affiché conformément à l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 FEVRIER 2026- DELIBERATION N°1/10

Réf : Secrétariat Général/Elodie Elias-3.5.

OBJET : DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL D'UNE PARTIE DU CHEMIN DE LA CABANE DANS LE BUT D'UNE VENTE A UN RIVERAIN – AUTORISATION.

Monsieur le Maire expose,

Afin de permettre l'alignement de sa propriété sur celles de ses voisins, le propriétaire de la parcelle BV n°83 a sollicité l'ASL de son lotissement pour lui acquérir la parcelle BV n°312. En parallèle, il a sollicité la commune pour acquérir environ 42 m² à détacher du chemin de la Cabane (lot A sur le plan en PJ).

Le chemin de la cabane est pour partie un chemin piéton qui permet de joindre la place de la Pupe au chemin du Biala puis au chemin de Trigan. La cession de ces 42 m² n'entrave en rien le passage des piétons et des cyclistes sur ce chemin.

Aussi, rien ne s'oppose à ce qu'il soit répondu favorablement au propriétaire de la parcelle BV n°83 afin de permettre l'alignement de sa propriété sur celles de ses voisins.

Pour ce faire, la commune doit procéder à la désaffectation et au déclassement de ces 42 m² du domaine public au domaine privé, les biens qui relèvent du domaine public étant inaliénables.

Un document d'arpentage viendra recréer une parcelle afin de la vendre à M. ONILLON et Mme BERNEDE.

Le pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux a été consulté et a estimé ces 42 m² à 30 €/m² soit 1260 euros arrondis à 1300 euros. Les futurs acquéreurs ont donné leur accord sur le prix proposé et sur la prise en charge des frais de géomètre et de notaire.

Il vous est donc proposé de :

- Vous prononcer favorablement sur cette vente au prix de 1300 €
- D'autoriser la désaffectation de ces 42 mètres carrés,
- La désaffectation ainsi constatée, d'autoriser leur déclassement du domaine public au domaine privé
- Recréer une parcelle par document d'arpentage.

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

Vu l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières.

Vu l'article L3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose que les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.

Vu l'article L2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en vertu duquel la sortie d'un bien du domaine public est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et d'autre part, par une décision administrative constatant cette désaffectation et portant déclassement du bien,

Vu l'article L2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose que les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables,

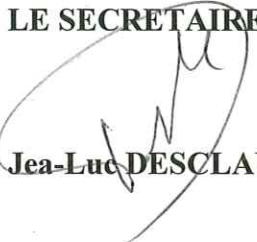
Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme en date du 6 février 2020,

Considérant que la Commune doit, au préalable, constater la désaffectation et procéder au déclassement de ces 42 m² afin de les incorporer dans le domaine privé de la Commune pour les céder,

- Fait siennes les conclusions de Monsieur le Maire,
- Dit qu'un document d'arpentage sera réalisé afin de recréer la parcelle à désaffecter et à déclasser du domaine public au domaine privé,
- Autorise le Maire à faire constater la désaffectation de cette parcelle,
- Autorise le Maire à déclasser cette parcelle sise chemin de la Cabane pour une contenance d'environ 42 m² du domaine public au domaine privé de la commune,
- Autorise la vente de cette parcelle à M. ONILLON et Mme BERNEDE au prix de 1300 euros,
- Autorise le Maire à réaliser et à signer toutes les formalités administratives nécessaires à la réalisation de cette vente,
- Dit que les frais de géomètre et de notaire seront supportés par les acquéreurs,
- Autorise le Maire à signer l'acte de vente authentique devant notaire,
- Charge Maître BALLADE, notaire de la commune, de l'accomplissement de cette vente.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE


Jea-Luc DESCLAUX

LE MAIRE


Jérôme STEFFE

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le 26/02/2026 et de sa publication sur le site internet de la commune le 26/02/2026
- 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.

NOTA 2: La cuestión des réserves est donnée à titre indicatif et selon les indications du propriétaire des lieux et la question des engagements visibles, la responsabilité de la SELARL LABRIDE-LANZARD ne peut pas être engagée sur le tracé de ces réserves, seuls des relevés après sondage réguliers permettront de confirmer ces traces.

La division ne tient pas compte d'éventuels réservoirs souterrains qui n'ont pas pu être identifiés ou signalés par le propriétaire des lieux.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 033-213301229-20260224-DELIB01_10_2026-DE



BORDEAUX, le 06/01/2026

Direction régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la
Gironde
Pôle d'Évaluation Domaniale
24 rue François de Sourdis – BP 908
33060 BORDEAUX CEDEX
Téléphone : 05 57 81 66 28
drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Alexia RIBEIRO-GRELLET
Téléphone : 06 14 91 94 60
Courriel : alexia.ribeiro-grellet@dgfip.finances.gouv.fr
Nos Réf. : 2025-33122-54070
Vos réf. : DS n° 25442877_Vente M.ONILLON

Le Directeur régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
à
Monsieur le Maire de la commune de Cestas

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

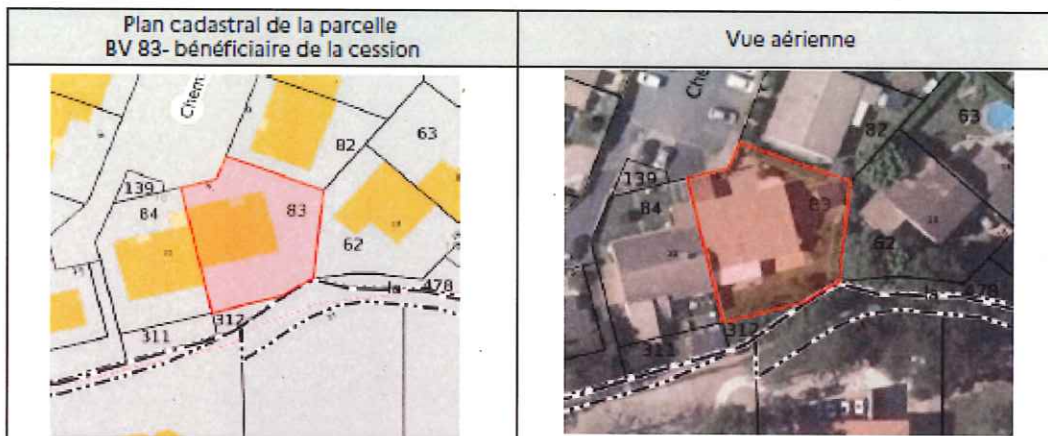
OBJET : Cession emprise de terrain appartenant à la commune de Cestas à un propriétaire riverain

Monsieur le Maire,

Par saisine DS n° 25442877 en date du 21/07/2025, vous avez sollicité l'estimation de la valeur vénale d'une emprise non bâtie d'une superficie de 42 m² sise Chemin de la Cabane sur la commune de Cestas. Cette demande s'inscrit dans le cadre d'un projet de cession d'une partie du chemin piétonnier à une propriété riveraine.

Le terrain appartenant au domaine public est en nature de terre et de grave, non cadastré.

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Emprise à céder
CESTAS	CHEMIN DE LA CABANE	NC	42 m ²



L'emprise est située à Cestas, commune de la région de Nouvelle-Aquitaine. Plus précisément dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville, dans un secteur bénéficiant de toutes commodités à environ 10 minutes à pied (santé, commerces de bouche) mais aucune offre de transport.

La commune souhaite détacher une emprise de 42 m² d'un chemin piétonnier longeant un lotissement afin de le céder au propriétaire de la parcelle riveraine cadastrée BV 83 qui veut agrandir son jardin.

Selon le consultant cette cession n'affectera pas l'usage du chemin piéton qui gardera une largeur suffisante.

L'emprise à détacher doit faire l'objet d'un déclassement du domaine public et d'un classement dans le domaine privé de la commune afin de permettre la cession au propriétaire riverain.

Il s'agit d'une emprise non bâtie de 42 m² en nature de terre et de grave, de forme triangulaire, représenté par le lot A dans le projet de division ci-dessous.

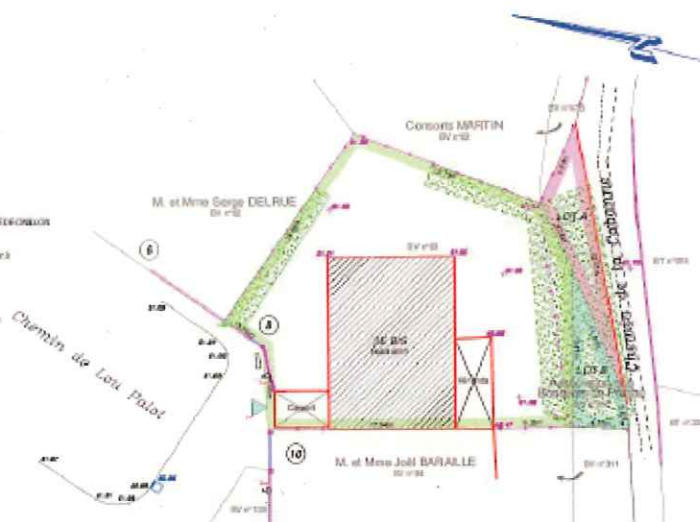
Projet de division transmis par le consultant

PROJET DE DIVISION

ECHELLE : 1/200 (A3)

LEGENDE :

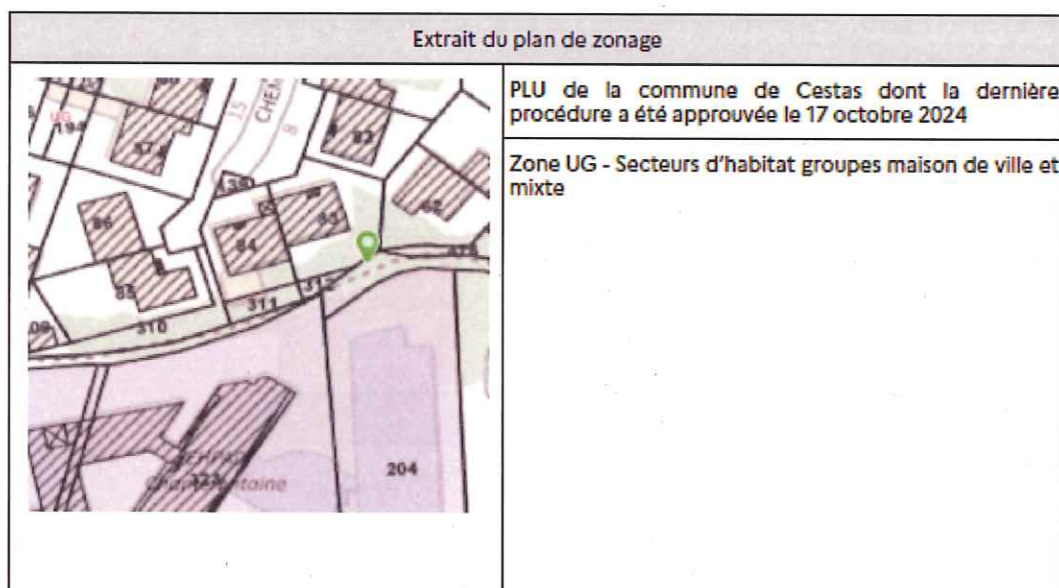
- [illegible]



NOTE 1: Il est très séduisant à partir des seules apparences de croissance valider au sein d'une de l'application pour se faire de la documentation collective. Les sites et la superficie des lots ne sont données qu'à titre indicatif et ne servent d'indices qu'après lavage de leur périmètre.

Les coordonnées planimétriques sont relatives au système GRSN 1945.

3272 2. La position des réseaux est-elle stable ? et selon les indicateurs de propérialité des lieux et le soutien des écosystèmes locaux. Le développement de la région LAGOS-145000 se peut par être engagé sur le tracé de ces réseaux. Sera-t-il alors possible d'obtenir des résultats positifs de ces écosystèmes locaux ?



Cette parcelle sera évaluée 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.

Pour son estimation, cette emprise de terrain peut être considérée au regard de ces caractéristiques comme un terrain de complément.

La recherche a permis d'identifier six termes de comparaison depuis 2021, portant sur des terrains à bâtir à usage d'agrément sur la commune de CESTAS :

Ref. enregistrément	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations	Zones
3304/01 2024/106405	122/C1/236/122/C1/237	CESTAS	29 CHE DE CHAPET	17/05/2024	40	1 500	38	Une parcelle de terrain à usage de jardin à titre de remembrement	Uab
3304/01 2023/102727	122/A1/409/	CESTAS	25 AV DE VERDUN	10/02/2023	9	90	10	Cession par la commune de Cestas d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'agrément.	Uya
3304/01 2023/102730	122/A1/409/	CESTAS	25 AV DE VERDUN	10/02/2023	70	700	10	Cession par la commune de Cestas d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'agrément.	Uya
3304/01 2023/102731	122/A1/409/	CESTAS	25 AV DE VERDUN	10/02/2023	80	800	10	Cession par la commune de Cestas d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'agrément.	Uya
3304/01 2023/103864	122/A1/409/	CESTAS	25 AV DE VERDUN	10/02/2023	86	860	10	Cession par la commune de Cestas d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'agrément.	Uya
3304/01 2021/192873	122/C1/221/	CESTAS	83 AV ST JACQUES DE COMPOSTELLE	22/10/2021	33	700	21	Une parcelle de terrain à usage de jardin.	Uab
MOYENNE							16		
MEDIANE							10		

La moyenne des termes de comparaison portant sur des jardins / terrains d'agrément s'établit à 16 €/m² et la médiane à 10 €/m².

Parmi ces termes, quatre concernent des cessions de parcelles à usage d'agrément par la commune de Cestas à des propriétaires privés. Toutefois, ces terrains sont situés en bordure d'une zone d'activités (zone Uy) dans le quartier éloigné du Gazinet.

Les deux autres références correspondent à des cessions de terrains en zone UA, zone à vocation d'habitat et multifonctionnelle. Leur moyenne s'élève à 29 €/m².

Ref. cadastré	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations	Zone
3304P01 2024/08425	123/01/2301 123/01/2311	CESTAS	29 CHE DE CHAPET	17/05/2024	40	1 500	38	Une parcelle de terrain à usage de jardin à titre de remembrement	Urb
3304P01 2024/076731	123/01/2311	CESTAS	65 AV ST JACQUES DE COMPOSTELLE	22/10/2021	33	700	21	Une parcelle de terrain à usage de jardin	Urb
MOYENNE							29		

Il sera retenu un prix unitaire de **30 €/m²** correspondant à la moyenne des termes de référence.

La valeur vénale de ce bien est déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface	Prix unitaire retenu/m²	Valeur vénale
Emprise de terrain	42 m²	30,00 €	1 260,00 €

Il est rappelé que l'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 260 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

Le présent avis domanial 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.

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.

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.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

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

Par délégation,
L'évaluatrice



Alexia Ribeiro-Grellet
Inspectrice des finances publiques

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le



ID : 033-213301229-20260224-DELIB01_10_2026-DE