

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 12 novembre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024_103

OBJET : PARC DE LA MAYE DE BERNET - ACQUISITIONS / CESSION

Le 12 novembre 2024, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **6 novembre 2024**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, Mme Catherine CAMI, M. Xavier-Marie FEDOU, Mme Bénédicte JAMET DIEZ, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, Mme Sadia HADJ ALBELKADER, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Laure DESVALOIS, M. Nabil ENNAJHI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Aurélien DESBATS, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, M. Christophe THOMAS, Mme Seynabou GUEYE.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Amélie COHEN-LANGLAIS donne procuration à Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Olivier GOUDICHAUD donne procuration à M. Aurélien DESBATS, Mme Fabienne CABRERA donne procuration à M. Marc CHAUVET, M. Jacques RAYNAUD donne procuration à Mme Edwige LUCBERNET, M. Pascal LABADIE donne procuration à Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Sylvaine PANABIÈRE donne procuration à M. Vincent BOIVINET, M. Guénohé JAN donne procuration à M. Pierre OUALLET, Mme Fabienne DA COSTA donne procuration à M. Christian BAGATE, M. Kewar CHEBANT donne procuration à M. Xavier-Marie FEDOU.

Absente :

Mme Isabelle TEURLAY NICOT

Secrétaire de la séance : M. Nabil ENNAJHI

Monsieur Xavier-Marie FEDOU expose :

La Ville de Bègles s'est engagée en faveur de la préservation de l'espace vert de la Maye de Bernet en s'en portant acquéreur. Une délibération du Conseil a été adoptée dans ce sens. Toutefois, les surfaces concernées par cette cession ont évolué et la Ville a la possibilité d'acquérir davantage de surfaces.

L'acquisition de la "Maye de Bernet" est une démarche stratégique pour la commune. Elle vise à enrichir notre patrimoine foncier tout en protégeant la végétalisation de cette zone, contribuant ainsi à notre engagement en faveur de la biodiversité et du cadre de vie des habitants.

Parallèlement, et pour permettre la mise en œuvre du projet immobilier rue Alexis Capelle, la cession d'une maison, propriété de la Ville acquise dans cet objectif, est requise.

En outre, plusieurs emplacements de parking situés sur la parcelle AK320 également propriété de Vilogia sont contigus à des espaces propriété de la Ville. L'acquisition de ces emplacements répond à un besoin de stationnement notamment à destination des commerces de la place du 14 Juillet.

La Ville propose donc de vendre la parcelle AD103, située au 48 rue Alexis Capelle, pour un montant de 256 000 €, d'acquérir les parcelles AK1076 et AK1079, connues sous le nom de "Maye de Bernet", pour un montant total de 200 000 € et d'acquérir 3 box de stationnement situés rue Jules Guesde pour un montant de 56 000 €.

Ces transactions, équilibrées financièrement pour la Ville, permettront de répondre efficacement aux besoins actuels de notre communauté tout en préparant son avenir.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales

VU le Code général de la propriété des personnes publiques

VU les avis du Pôle d'Évaluation Domanial

CONSIDÉRANT que l'acquisition d'environ 3 000 m² sur les parcelles cadastrales AK1076 et AK1079, dites "Maye de Bernet", est d'intérêt public pour la commune

CONSIDÉRANT que l'acquisition de box de stationnement participera au rayonnement commercial de la place du 14 Juillet en offrant des places de proximité de courte durée

DÉCIDE

Article 1 : D'acquérir environ 3 000 m² des parcelles cadastrales AK1076 et AK1079, situées rue Ambroise Croizat, nommées "Maye de Bernet", pour un montant total de 200 000 €.

Article 2 : D'acquérir 3 emplacements de parking situés sur la parcelle AK320 pour un montant de 56 000 €.

Article 3 : De vendre la parcelle AD103, située au 48 rue Alexis Capelle, pour un montant de 256 000 €.

Article 4 : D'autoriser l'accord de constitution de la servitude de passage technique et accès pompiers sur la base du plan établi par le géomètre.

Article 5 : D'imputer ces dépenses sur le chapitre 21, articles 2111 et 2115 du budget principal de la Ville.

Article 6 : D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

VOTANTS : 34		VOIX
Pour	34	

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Fait et délibéré le 12 novembre 2024

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

M. Nabil ENNAJHI

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,

M. Clément ROSSIGNOL PUECH

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/11/2024

**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

Téléphone : 05 40 45 00 46

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

Monsieur le Maire de la commune de Bègles

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne Bailly

Courriel : anne-1.bailly@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 23 16 59 92

Bruno BENEDETTO – Responsable adjoint du PED

Téléphone : 06 80 28 21 52

Vos réf : AD 103 – 48 Alexis Capelle – Vente à vilogia

Réf DS:19044870

Réf OSE : 2024-33039-53816

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 :

terrain à bâtir destiné à la réalisation d'un programme immobilier de construction mixte

Adresse du bien :

48 avenue Alexis Capelle
33130 Bègles

Valeur :

222 000 € sur la base d'un prix unitaire de 800 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Emma LACOSTE, Responsable du patrimoine foncier et immobilier au sein de la commune de Bègles

2 - DATES

de consultation :	16 juillet 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	9 septembre 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé : projet d'échange foncier consistant en la cession de la parcelle AD 103 d'une contenance de 277 m² située 48 avenue Alexis Capelle à Vilogia contre l'acquisition d'une partie de la parcelle AK 698 d'une superficie d'environ 3 000 m² connu sous le nom de « Maye de Bernet » et de trois places de stationnement situées sur la parcelle AK 320 à Bègles.

Cette transaction s'inscrit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain incluant des cessions et acquisitions et ou des échanges fonciers. Dans ce contexte, il est demandé au Pôle d'Évaluation domaniale de déterminer la valeur vénale de cette parcelle cadastrée AD 103 étant précisé que la présente estimation ne concerne que le volet cession.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Le dossier de saisine mentionne un accord sur le prix pour la cession de la parcelle AD 103 pour un montant de 256 000 €. L'acquisition d'une partie de la parcelle AK 698 d'une superficie de 3 000 m² pour un montant de 200 000 € et les places de stationnement pour un montant de 56 000 € soit un montant total de 256 000 €.

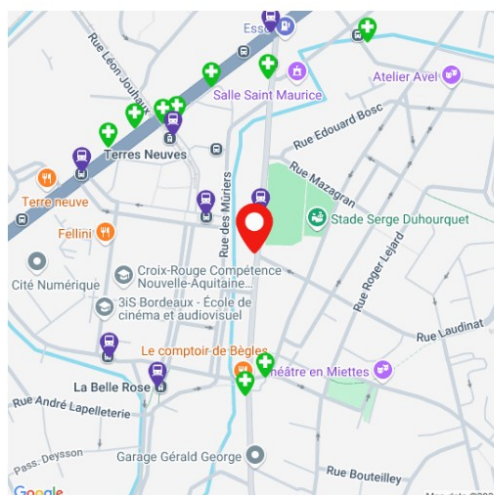
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située rue Alexis Capelle sur la commune de Bègles, première couronne extra-rocade. Celle-ci se trouve à proximité de toutes commodités accessibles à pied, dans un secteur mixte essentiellement à dominante de maisons individuelles et d'une zone d'équipements publics.


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





Environnement du bien – services de santé – commerces – activités																																																																																																																		
<p>13 Points d'intérêt</p>  <p>Établissements scolaires Transports Santé</p>	<p>16 Services de proximité</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>5 min à pied</th> <th>10 min à pied</th> <th>5 min en voiture</th> <th>10 min en voiture</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">Santé</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Nombre d'établissements</td> </tr> <tr> <td>Médecine générale</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Pharmacies</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>17</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Hôpitaux et cliniques</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Commerces</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Nombre d'établissements</td> </tr> <tr> <td>Boucheries</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>8</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Supermarchés</td> <td>0</td> <td>8</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Banques</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Epiceries</td> <td>2</td> <td>15</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Bureaux de poste</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Boulangeries</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Activités</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Nombre d'établissements</td> </tr> <tr> <td>Restaurants</td> <td>7</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Bars</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>19</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Snacks</td> <td>1</td> <td>6</td> <td>> 20</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Salles de sport</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>8</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Parcs et squares</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>> 20</td> </tr> <tr> <td>Cinémas</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>					5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture	Santé					Nombre d'établissements					Médecine générale	1	5	> 20	> 20	Pharmacies	1	4	17	> 20	Hôpitaux et cliniques	0	0	3	18	Commerces					Nombre d'établissements					Boucheries	0	0	8	> 20	Supermarchés	0	8	> 20	> 20	Banques	0	1	20	> 20	Epiceries	2	15	> 20	> 20	Bureaux de poste	0	1	4	> 20	Boulangeries	2	6	> 20	> 20	Activités					Nombre d'établissements					Restaurants	7	> 20	> 20	> 20	Bars	0	2	19	> 20	Snacks	1	6	> 20	> 20	Salles de sport	0	0	8	> 20	Parcs et squares	0	0	2	> 20	Cinémas	0	0	2	13
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture																																																																																																														
Santé																																																																																																																		
Nombre d'établissements																																																																																																																		
Médecine générale	1	5	> 20	> 20																																																																																																														
Pharmacies	1	4	17	> 20																																																																																																														
Hôpitaux et cliniques	0	0	3	18																																																																																																														
Commerces																																																																																																																		
Nombre d'établissements																																																																																																																		
Boucheries	0	0	8	> 20																																																																																																														
Supermarchés	0	8	> 20	> 20																																																																																																														
Banques	0	1	20	> 20																																																																																																														
Epiceries	2	15	> 20	> 20																																																																																																														
Bureaux de poste	0	1	4	> 20																																																																																																														
Boulangeries	2	6	> 20	> 20																																																																																																														
Activités																																																																																																																		
Nombre d'établissements																																																																																																																		
Restaurants	7	> 20	> 20	> 20																																																																																																														
Bars	0	2	19	> 20																																																																																																														
Snacks	1	6	> 20	> 20																																																																																																														
Salles de sport	0	0	8	> 20																																																																																																														
Parcs et squares	0	0	2	> 20																																																																																																														
Cinémas	0	0	2	13																																																																																																														

Établissements scolaires

14 | Établissements scolaires


 Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement
École Maternelle Paul Vaillant-Couturier 10 Rue Paul Vaillant-Couturier, 33130 Bègles	561 m	13 min	A pied
École Élémentaire Carle Vernet 210 Rue Carle Vernet, 33800 Bordeaux	607 m	17 min	A pied
École Élémentaire Gambetta Rue du 11 Novembre, 33130 Bègles	714 m	13 min	A pied
École Primaire Simone Veil Rue de la Louisiane, 33800 Bordeaux	936 m	18 min	A pied
École Primaire Privée Jeanne d'Arc 85 Avenue du Professeur Bergonie, 33130 Bègles	1134 m	3 min	En voiture


 Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège Marcelin Berthelot Rue Berthelot, 33130 Bègles	1535 m	5 min	En voiture
Collège Aliénor d'Aquitaine 16 Rue Dom Devienne, 33800 Bordeaux	2006 m	6 min	En voiture
Collège Pablo Neruda 1 Chemin de Mussouville, 33130 Bègles	2345 m	7 min	En voiture
Collège Saint-Julien Victoire 86 Rue Leyteire, 33000 Bordeaux	2590 m	8 min	En voiture
Collège Privé Albert le Grand 189 Rue de Saint-Genès, 33000 Bordeaux	2859 m	8 min	En voiture

 Lycées	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée Professionnel Émile Combes 23 Rue Émile Combes, 33130 Bègles	785 m	15 min	A pied
Lycée Nicolas Brémontier 152 Cours de l'Yser, 33800 Bordeaux	2050 m	7 min	En voiture
Lycée Gustave Eiffel 143 Cours de la Marne, 33800 Bordeaux	2129 m	6 min	En voiture
Lycée Professionnel des Menuts 36 Rue des Douves, 33800 Bordeaux	2192 m	7 min	En voiture
Lycée Technologique Privé Saint-Vincent de Paul 47 Rue des Sablières, 33800 Bordeaux	2482 m	9 min	En voiture

Transports

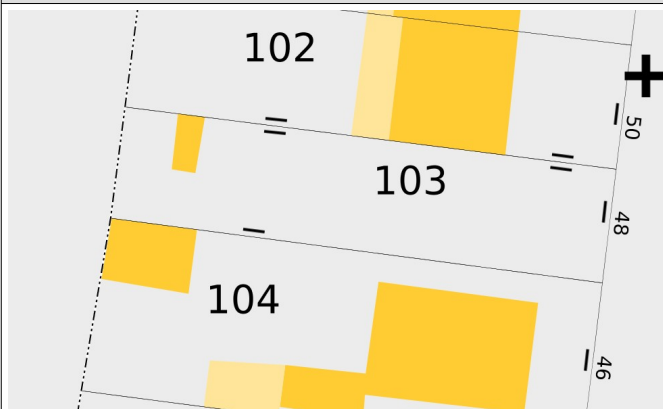
15 | Transports

 Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Square Farge 66 Avenue Alexis Capelle, 33130 Bègles	S4	78 m	1 min	A pied
Terres Neuves 20 Avenue Robert Schuman, 33130 Bègles	20, 54, 86, Bus C	116 m	6 min	A pied
La Belle Rose 59 Rue Marc Sangnier, 33130 Bègles	Bus C, S4	328 m	8 min	A pied
Auriac 347 Boulevard Jean-Jacques Bosc, 33800 Bordeaux	Bus C	355 m	10 min	A pied
Capelle 209 Boulevard Jean-Jacques Bosc, 33800 Bordeaux	20, 35, 54, 86, Bus C, N5, S4	414 m	7 min	A pied

 Métros	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Terres Neuves 17 Place des Terres Neuves, 33130 Bègles	C	268 m	9 min	A pied
La Belle Rose 81 Rue du Maréchal Foch, 33130 Bègles	C	302 m	7 min	A pied
Carle Vernet 73 Rue Carle Vernet, 33800 Bordeaux	C, D	735 m	14 min	A pied

Pas de trains à proximité de cette adresse.

Plan cadastral de la parcelle



Vue aérienne de la parcelle AD 103



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie	Nature
Bègles	48 avenue Alexis Capelle	AD 103	277 m ²	Parcelle non bâtie

4.4. Descriptif : la commune de Bègles souhaite procéder à un échange foncier sans soulte avec la société Vilogia. L'emprise à céder est une parcelle de terrain non bâtie cadastrée section AD 103 d'une surface de 277 m² située en zone UP61 au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole correspondant à une zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain, zone qui correspond à Bègles – Terres-Neuves. D'après les éléments communiqués par le consultant, il s'agit d'un terrain nu étant précisé que le bâtiment correspondant à l'ancien logement de l'Église Saint-François visible sur le cadastre a fait l'objet d'une démolition. L'emprise à acquérir par la commune de Bègles correspond à une partie de la parcelle AK 698 pour une superficie d'environ 3 000 m² connu sous le nom de « Maye de Bernet située en zone UM 10 au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole correspondant à la zone Centralités anciennes et cœurs historiques et de trois places de stationnement situées sur la parcelle AK 320.

En l'espèce, la parcelle AD 103 sera valorisée comme un terrain à bâtir de petite à moyenne superficie, par comparaison avec des transactions de parcelles servant d'assiette à un programme de construction immobilier mixte et acquises par la société Vilogia situées dans le secteur Maye de Bernet sur la commune de Bègles.

4.5. Surfaces du bâti : il s'agit de la cession d'une parcelle non bâtie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle AD 0103 (GIRONDE ; BEGLES)					
Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE BEGLES	213300395		P	MAIRIE DE BEGLES 77 RUE CALIXTE CAMELLE 33130 BEGLES	PBFGPM

5.2. Conditions d'occupation : dans le cadre de cette acquisition, la parcelle est estimée libre d'occupation.

5.3. Origine de propriété : ancienne, l'acte d'acquisition n'est plus répertorié dans la base nationale des données patrimoniales.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3.1 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016 opposable aux tiers le 24/02/2017 11 ^e modification du PLU approuvée par délibération le 28 janvier 2022 devenue exécutoire à compter du 04/03/2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UP 61-2p IP
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation fluvio-maritimes
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	Sans objet

La parcelle est située en zone UP 61, zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain, zone qui correspond à Bègles – Terres-Neuves.

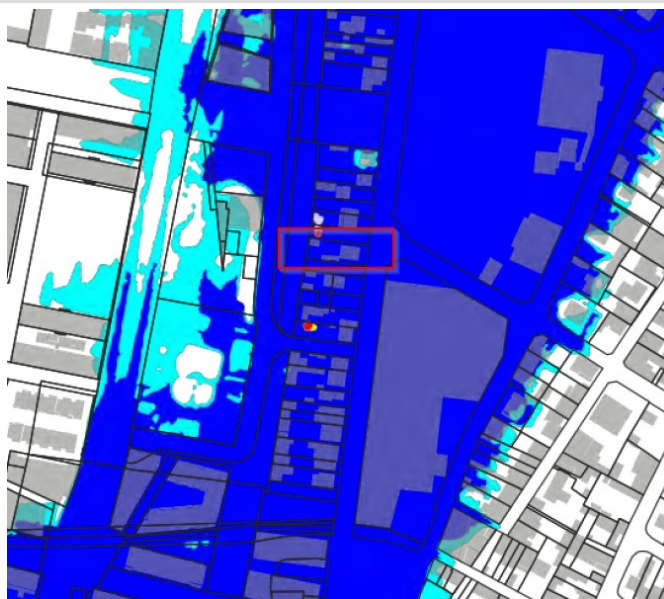
Plan de zonage	Dispositions applicables à la zone UP 61																
	<p>2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Implantation</th> <th>Suivant les dispositions fixées dans le schéma ci-dessus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Emprise bâtie (EB)</td> <td>EB ≤ 50 % superficie du terrain dans le cas général Secteur A : EB ≤ 70 % superficie du terrain Secteur G : EB ≤ 60 % superficie du terrain Secteurs D, E, M, N, Q : non réglementée</td> </tr> <tr> <td>Recul (R)</td> <td>En continu et semi-continu : 0 ≤ R ≤ 5 m En discontinu : R ≥ 0 m Secteurs A, D, E, G, M, N, Q : R ≥ 0 m</td> </tr> <tr> <td>Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)</td> <td>En continu et semi-continu : L1 ≥ H - 4 m, minimum 4 m ou L1 = 0 L2 ≥ H - 4 m, minimum 4 m En discontinu : L ≥ H - 4 m, minimum 4 m Secteurs A, D, E, G, M, N, Q : L ≥ 0</td> </tr> <tr> <td>Espace en pleine terre (EPT) et/ou espace planté sur dalle</td> <td>Non réglementé</td> </tr> <tr> <td>Coefficient de végétalisation (CV)</td> <td>≥ 40% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement</td> </tr> <tr> <td>Hauteur façade (HF)</td> <td>A l'ouest de l'avenue Alexis Capelle : HF = 25 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur totale (HT)</td> <td>A l'est de l'avenue Alexis Capelle : HF = 12 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1</p> <p>Les travaux sur constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées pour les constructions nouvelles ci-dessus.</p> <p>Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas érigée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisé dans le respect des autres dispositions du présent règlement sans toutefois aggraver la situation s'agissant de la ou des règles non respectées. En cas de non respect des L1 et L2, il sera tenu compte des constructions sur les terrains contigus, notamment pour préserver leur ensoleillement et limiter les vis-à-vis créés.</p>	Implantation	Suivant les dispositions fixées dans le schéma ci-dessus	Emprise bâtie (EB)	EB ≤ 50 % superficie du terrain dans le cas général Secteur A : EB ≤ 70 % superficie du terrain Secteur G : EB ≤ 60 % superficie du terrain Secteurs D, E, M, N, Q : non réglementée	Recul (R)	En continu et semi-continu : 0 ≤ R ≤ 5 m En discontinu : R ≥ 0 m Secteurs A, D, E, G, M, N, Q : R ≥ 0 m	Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	En continu et semi-continu : L1 ≥ H - 4 m, minimum 4 m ou L1 = 0 L2 ≥ H - 4 m, minimum 4 m En discontinu : L ≥ H - 4 m, minimum 4 m Secteurs A, D, E, G, M, N, Q : L ≥ 0	Espace en pleine terre (EPT) et/ou espace planté sur dalle	Non réglementé	Coefficient de végétalisation (CV)	≥ 40% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement	Hauteur façade (HF)	A l'ouest de l'avenue Alexis Capelle : HF = 25 m	Hauteur totale (HT)	A l'est de l'avenue Alexis Capelle : HF = 12 m
	Implantation	Suivant les dispositions fixées dans le schéma ci-dessus															
Emprise bâtie (EB)	EB ≤ 50 % superficie du terrain dans le cas général Secteur A : EB ≤ 70 % superficie du terrain Secteur G : EB ≤ 60 % superficie du terrain Secteurs D, E, M, N, Q : non réglementée																
Recul (R)	En continu et semi-continu : 0 ≤ R ≤ 5 m En discontinu : R ≥ 0 m Secteurs A, D, E, G, M, N, Q : R ≥ 0 m																
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	En continu et semi-continu : L1 ≥ H - 4 m, minimum 4 m ou L1 = 0 L2 ≥ H - 4 m, minimum 4 m En discontinu : L ≥ H - 4 m, minimum 4 m Secteurs A, D, E, G, M, N, Q : L ≥ 0																
Espace en pleine terre (EPT) et/ou espace planté sur dalle	Non réglementé																
Coefficient de végétalisation (CV)	≥ 40% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement																
Hauteur façade (HF)	A l'ouest de l'avenue Alexis Capelle : HF = 25 m																
Hauteur totale (HT)	A l'est de l'avenue Alexis Capelle : HF = 12 m																

Fiche détaillée de la parcelle AD 103

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME	SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE
Zonage(s) <input checked="" type="checkbox"/> Parcelle classée UP61, Zones de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain	<input checked="" type="checkbox"/> Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PMI) PPRI - Begles
La parcelle est soumise aux dispositions suivantes	SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
Secteurs soumis à d'autres dispositions particulières <input checked="" type="checkbox"/> Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général Secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation fluvio-maritimes	<input type="checkbox"/> SCOT DE LAIRE METROPOLITAINE BORDELAISE
Équipements, réseaux et emplacements réservés <input type="checkbox"/> Conditions de desserte Constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite	
Qualité urbaine et architecturale <input type="checkbox"/> Stationnement Indice de stationnement <input type="checkbox"/> Périmètre issu des PDU sur obligation de stationnement Périmètre de modération des règles de stationnement	
null <input type="checkbox"/> Autre : mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser Secteur de diversité sociale : Particulier	

Périmètres d'informations

- Périmètre de sursis à statuer
Périmètre de sursis à statuer
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)
Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) - voie routière
- Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets
Zone d'assainissement collectif
- Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace.
Réseau de chaleur
- Périmètre de droit de préemption urbain
Périmètre de droit de préemption urbain



Zonage réglementaire

	Grenat
	Rouge non urbanisé
	Rouge industrialo-portuaire
	Rouge urbanisé
	Rouge centre urbain
	Byzantin
	Bleu
	Bleu clair

Zone rouge urbanisé : La zone rouge urbanisée*

concerne des secteurs urbanisés et soumis à l'aléa* fort pour l'événement de référence actuel*.

Zone bleu foncé : Elle correspond à la partie du territoire déjà urbanisée* située en zone d'aléa* modéré ou faible dans laquelle une poursuite de l'urbanisation compatible avec l'exposition aux risques*, est possible sous réserve de respecter les prescriptions et les mesures de réduction de la vulnérabilité*.

Zone bleu clair : Cette zone correspond :

- soit à la partie du territoire concernée exclusivement par l'aléa avec prise en compte du changement climatique* et non classée en rouge non urbanisée*,
- soit aux parties du territoire protégées aujourd'hui par une digue pérenne et dont l'information du caractère inondable doit être conservée

Le principe général de cette zone est de permettre le développement urbain en se préparant aux risques* futurs causés par l'augmentation du niveau des océans du fait du changement climatique tout en prenant en compte le risque* dans les projets* à venir, avec le respect de prescriptions issues de cet aléa avec prise en compte du changement climatique* (périmètre, hauteur d'eau*, nature des projets*...)

Zone blanche : absence d'aléa

La parcelle est située en zone bleu foncé du PPRI correspondant à la partie du territoire déjà urbanisée* située en zone d'aléa* modéré ou faible dans laquelle une poursuite de l'urbanisation compatible avec l'exposition aux risques*, est possible sous réserve de respecter les prescriptions et les mesures de réduction de la vulnérabilité*.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer à savoir des terrains de petite à moyenne superficie servant d'assiette à des programmes de construction mixte situés sur la commune de Bègles et d'autres communes de Bordeaux Métropole.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

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 applications internes à la DGFIP « Estimer un bien », « Base de données patrimoniales » (BNDP) et « HOMIWO » (logiciel d'intelligence artificielle) pour déterminer l'environnement du bien.
- **Critère de recherche** : la recherche porte sur des transactions de terrains non bâtis de petite à moyenne superficie situés sur la commune de Bègles sur une période récente qui s'étend de 2020 à 2024 et dans un rayon maximum de cinq kilomètres du bien à évaluer.
- **Termes de comparaison** :

sélection des termes de comparaison portant sur des parcelles de petite à moyenne superficie sur la commune de Bègles :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
3304P02 2020P00439	AD93	BEGLES	72 AVENUE ALEXIS CAPELLE	30/12/2019	205 m ²	255 000,00 €	1 243,90 €	Acquisition de la société VILOGIA d'une parcelle pour une opération de remembrement foncier destinée à favoriser une opération immobilière mixte (logement social / logement libre) dans le secteur de Maye de Bernet à BEGLES (GIRONDE).
3304P02 2020P00845	AD90	BEGLES	80 AVENUE ALEXIS CAPELLE	27/12/2019	257 m ²	223 000,00 €	867,70 €	Acquisition de la société VILOGIA d'une parcelle pour une opération de remembrement foncier destinée à favoriser une opération immobilière mixte (logement social / logement libre) dans le secteur de Maye de Bernet à BEGLES (GIRONDE).
3304P01 2022P16397	AK 395	BEGLES	22 RUE AMBROISE CROIZAT	30/06/2022	375 m ²	165 000,00 €	440,00 €	Acquisition de la société VILOGIA d'un terrain pour Une opération de remembrement foncier destinée à favoriser une opération immobilière mixte (logement social / logement libre) dans le secteur de Maye de Bernet à BEGLES (GIRONDE).
3304P01 2022P16401	AK 943	BEGLES	46 RUE AMBROISE CROIZAT	30/06/2022	917 m ²	336 000,00 €	366,41 €	Acquisition de la société VILOGIA d'un terrain pour Une opération de remembrement foncier destinée à favoriser une opération immobilière mixte (logement social / logement libre) dans le secteur de Maye de Bernet à BEGLES (GIRONDE).
2022P0460	AD100	BEGLES	54 AVENUE ALEXIS CAPELLE	05/08/2022	310 m ²	390 000,00 €	1 258,06 €	Acquisition de la société LP Promotion d'un terrain nu comprenant du bâti. Précision étant ici faite que les constructions sont destinées à être démolies par l'ACQUEREUR
3304P01 2023P04498	AD120/114/682 /105/112/84/1 15	BEGLES	AVENUE ALEXIS CAPELLE	23/06/2023	2 185 m ²	1 623 000,00 €	742,79 €	Acquisition de la société VILOGIA d'un ensemble de parcelles pour une opération de remembrement foncier destinée à favoriser une opération immobilière mixte (logement social / logement libre) dans le secteur de Maye de Bernet à BEGLES (GIRONDE).
3304P01 2023P02911	AD 117	BEGLES	18 AVENUE ALEXIS CAPELLE	30/01/2023	240 m ²	190 000,00 €	791,67 €	Acquisition de la société VILOGIA d'une parcelle pour une opération de remembrement foncier destinée à favoriser une opération immobilière mixte (logement social / logement libre) dans le secteur de Maye de Bernet à BEGLES (GIRONDE).
							Moyenne	815,79 €
							Médiane	791,67 €

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

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison relatifs à des terrains de petite à moyenne superficie supportant du bâti destiné à être démolit et servant d'assiette à une opération immobilière mixte s'établit à 815 €/m² et la médiane est de 791 €/m² étant précisé que la plupart des transactions sont acquises par la société Vilogia et situées rue Alexis Capelle et rue Ambroize Croizat à proximité immédiate du bien à évaluer.

La fourchette de prix est assez disparate et comprise entre 366 €/m² et 1 258 €/m².

Dans le cadre de la présente estimation, il est retenu un prix unitaire de 800 €/m², en référence à la médiane arrondie des termes sur le secteur.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 222 000 € déterminé comme suit :

Nature du bien	Superficie totale de la parcelle	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
Parcelle AD 103	277 m ²	800 €	221 600 €
Valeur vénale du bien arrondie à la somme de			222 000 €

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 de ce bien est arbitrée à 222 000 €. Ce prix est assorti d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à la somme de 200 000 € (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,

Le Responsable adjoint du Pôle d'Évaluation Domaniale



Bruno Benedetto

Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE BEGLES

LA MAYE DE BERNET

**PLAN DE BORNAGE
 DE DIVISION**

ECHELLE : 1 / 250

ADRESSE : "La Maye de Bernet"

CADASTRE : Section AK n° 698 - 728

CONTENANCE CADASTRALE TOTALE : 86a 30ca

Dossier : BE17-017

Date : 04 Décembre 2023

Fichier : 17017-04-12-2023.dwg

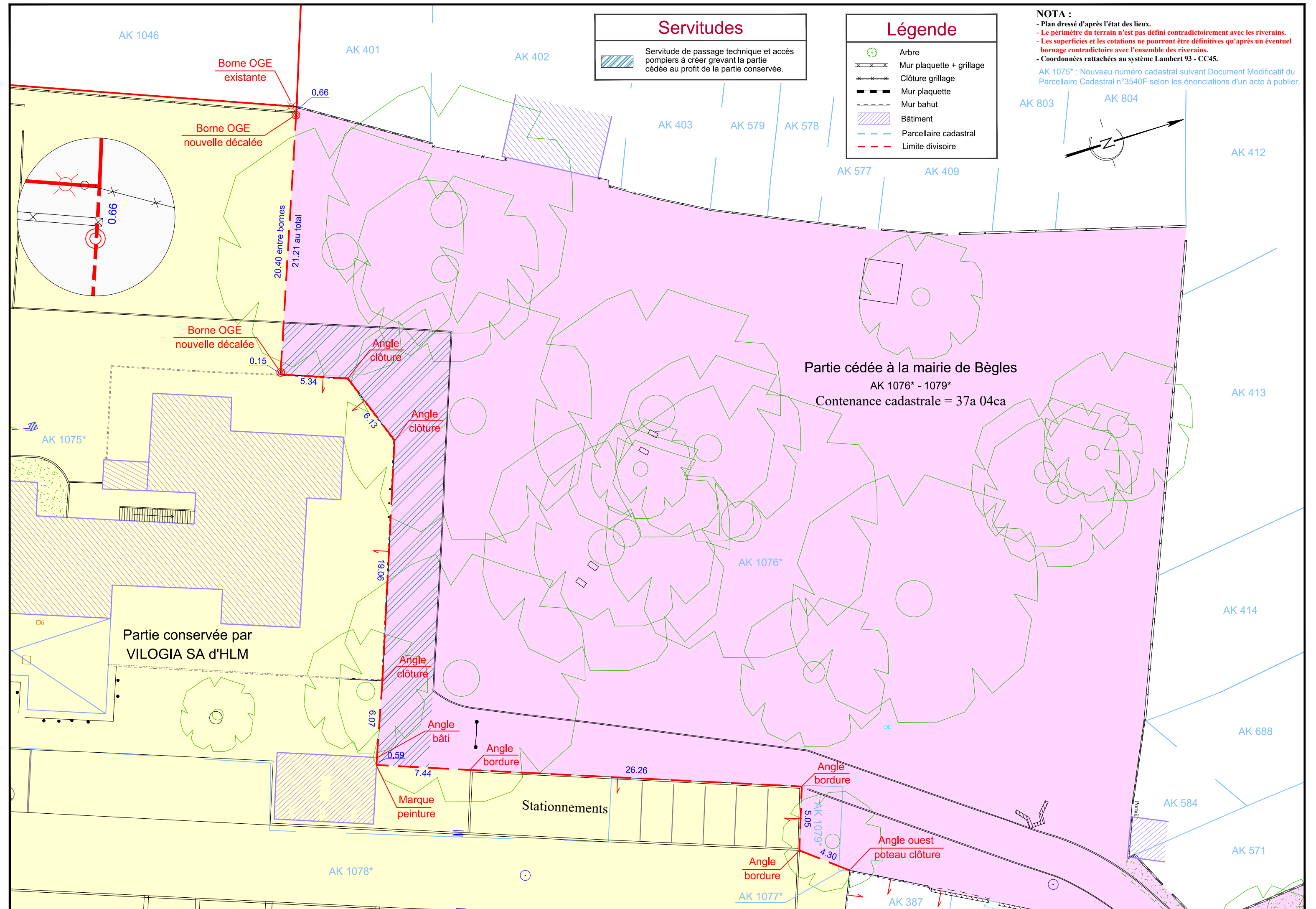
Responsables : DB - JC

INDICE	DATE	MODIFICATIONS



Cabinet de Géomètres-Experts Yann Guénoles (Agence de Bègles)
 448 Route de Toulouse, 33130 BEGLES
 Tél. : 05 56 85 64 88 | Fax : 05 56 08 23 45
 begles.guenole@geometre-expert.fr | www.guenole-geometre.fr

AGENCE DE BEGLES
 Succession du cabinet AB6 Feder Lafargue (agences de Gironde)
 Archives des cabinets Marty et Saubusse.



CABINET DE GEOMETRE-EXPERT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune : Bègles

Section : AK
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Numéro d'ordre du document d'arpentage :
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : 03/05/2023 effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par M. _____ géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463
A BÈGLES, le 04/05/2023 *6/4/23*

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 08/02/2002
Support numérique :

Document d'arpentage dressé par M. Yann GUENOLE
à : BÈGLES
Date : 04/05/2023
Signature : Yann Guénolé
Géomètres-Experts

448 route de Toulouse
33130 BÈGLES

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat représentant qualifié de l'autorité expropriant).

Ordre des Géomètres-Experts n° 05061
SIRET 52303570700034

VILOGIA SA D'HLM

COMMUNE DE BÈGLES

Manach
vilogia
Vilogia Nouvelle Aquitaine
280, Boulevard Jean-Jacques Bosc
33133 Bègles Cedex
09 69 37 35 35 app. non surtaxe
Vilogia - Société Anonyme d'HLM
n° SIREN 475 680 815 - RCS Lille Métropole

