

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
DIVISION DOMAINE – PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
208 Rue Fernand Audeguil
33000 BORDEAUX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

Bordeaux, le 22 février 2018

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Françoise RASOLONJATOVO
Téléphone : 05.56.00.13.68
Chef du service PED: Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : 2018-33162V0569

Vos réf. : Af suivie par COULOMBEL F

Monsieur Le Président de Bordeaux Metropole
Esplanade Charles de Gaulle
33 076 Bordeaux cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DUP

DÉSIGNATION DU BIEN : Différentes parcelles pour l'alignement de voie

ADRESSE DU BIEN : Diverses adresses (cf tableau récapitulatif)

VALEUR VÉNALE : cf tableau récapitulatif

1 - SERVICE CONSULTANT	:Bordeaux Metropole
AFFAIRE SUIVIE PAR	: F COULOMBEL
2 - Date de consultation	:20/01/2018
Date de réception	:
Date de visite	:
Date de constitution du dossier « en état »	:22/02/2018

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ:ALIGNEMENT DE VOIRIE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :



B) Consistance actuelle du bien : cf tableau récapitulatif

C) Travaux programmés : alignement de voirie

D) Compte rendu de la visite : parcelles visitées en 2016

E) Détail des surfaces : cf tableau récapitulatif

5 - SITUATION JURIDIQUE

A) Désignation et qualité des propriétaires :

B) Origine de propriété : indéterminé

C) État et conditions d'occupation :

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	16/12/2016
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	US4
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Secteur comportant des orientations et d'aménagement
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)	

Extrait du plan de zonage

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentées, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue : Par comparaison directe

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale du bien peut être décomposée comme suit :

Parcelle / Nature	Superficie (en m²)	Prix unitaire (en €/m²)	Valeur vénale (en €)	Indemnité de remploi	propriétaires
AZ 416 terrain nu	343 m2	70 €	24 010 €	3 401 €	Les Chênes
AZ 51bâti	639 m2	50 €	31 950 €	4 195 €	copropriétaire
AZ 313 bâti	298 m2	50 €	14 900 €	2 500 €	SC Can
AZ 314 bâti	331 m2	50 €	16 550 €	2 655 €	Gesfran
AZ 120 terrain nu	4 m2	70 €	280 €	-	Gpmt Lamothe lescur
AZ 119 terrain nu	387 m2	70 €	27 090 €	3 709 €	Mr Amiel
AZ 412 terrain nu	73 m2	70 €	5 110 €	1 500 €	Mr Frebert
AZ 410 bâti	349 m2	50 €	17 450 €	2 745 €	De équarrissage
AZ 110 bâti	11 m2	50 €	550 €	-	Du bois Gramont
Valeur vénale totale			137 890 €	20 705 €	

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 24 mois si les règles d'urbanisme, de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

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.

**Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,**



**Françoise RASOLONJATOVO
Inspecteur des Finances publiques**