

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

BORDEAUX, le 18 juin 2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.00.13.60
Courriel : bruno.benedetto@dgfip.finances.gouv.fr
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.00.13.63
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO

Monsieur le Maire
de la commune du Bouscat
Hôtel de ville
Service urbanisme
Place Gambetta
33110 LE BOUSCAT

Nos réf : 2019-33069V1705 et 1706

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Echange

Article L. 1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du code général des collectivités territoriales - Article 23 de la loi du n°2001-1168 du 11 décembre 2001 dite loi " Murcef " - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016

Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R 3221-6 et R. 3222-3 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016

DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelles bordant la partie ouest de l'hippodrome du Bouscat supportant quelques constructions de faible valeur

ADRESSE DU BIEN : Avenue d'Eysines et avenue de l'hippodrome – 33110 LE BOUSCAT

VALEUR VÉNALE : 200 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT	: Ville du Bouscat
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Cécile FENOILLAT
2 - Date de consultation	: 05/06/2019
Date de réception	: 05/06/2019
Date de visite	: sans objet
Date de constitution du dossier « en état »	: 05/06/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet d'échange sans soulte de parcelles d'une superficie équivalente entre la ville du Bouscat et la SARL L'Hippodrome du Bouscat en vue de la construction sur les parcelles AR 104-105-106 et 107 de deux bâtiments à vocation économique dédiés à l'activité équestre.

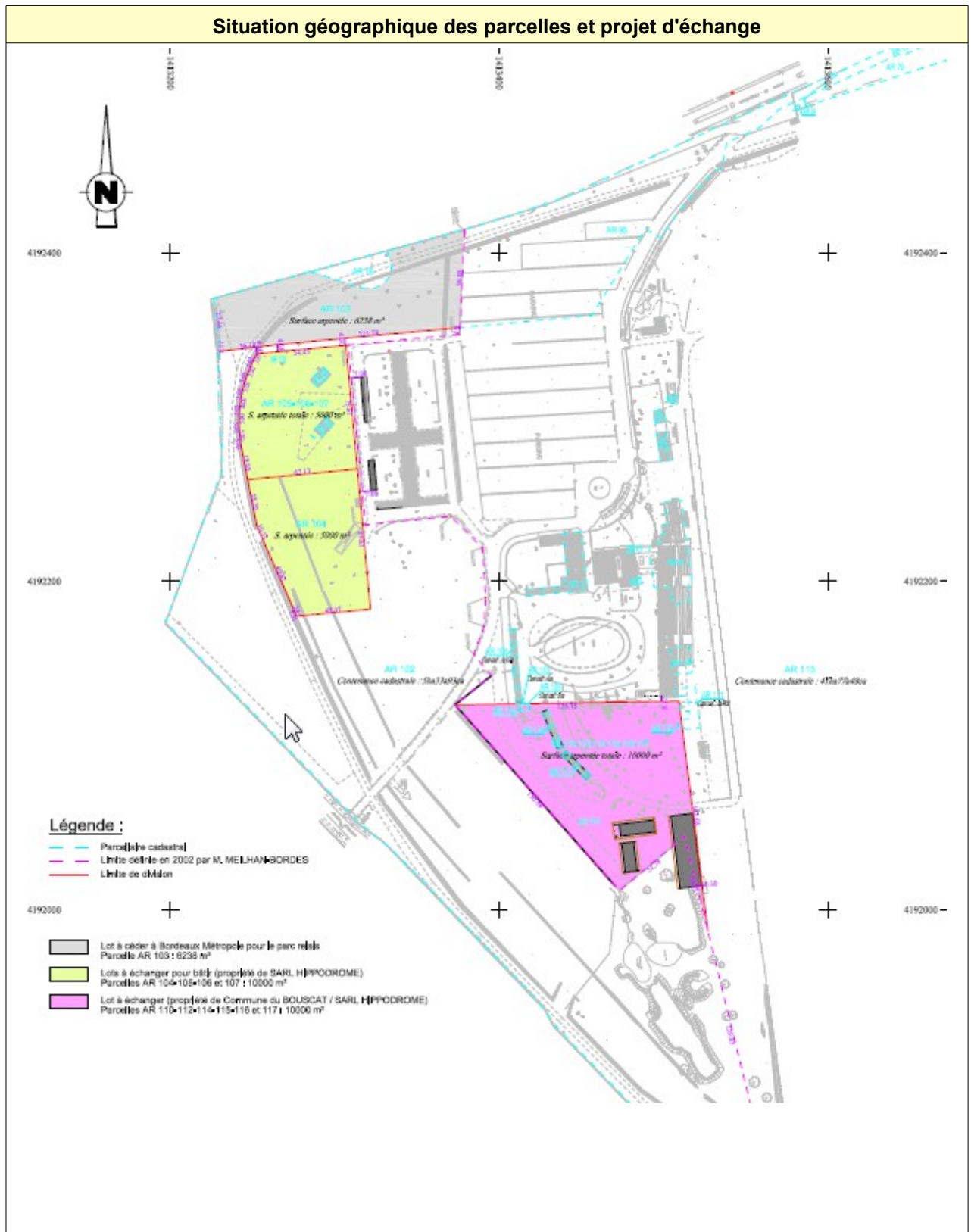
4 - DESCRIPTION DES BIENS, OBJET DE L'ÉCHANGE

A) Parcelles concernées par le projet d'acte d'échange

Parcelles appartenant à la SARL L'Hippodrome du Bouscat				
Commune	Adresse	Parcelle d'origine	Parcelle après division	Superficie
Le Bouscat	Avenue d'Eysines	AR 75	AR 104	5 000 m ²
			AR 105	4 868 m ²
	Lieudit Hippodrome	AR 1	AR 106	60 m ²
	Avenue de l'hippodrome	AR 2	AR 107	72 m ²
Superficie totale des emprises acquises				10 000 m²


Parcelles appartenant à la Ville du Bouscat				
Commune	Adresse	Parcelle d'origine	Parcelle après division	Superficie
Le Bouscat	Lieudit Hippodrome	AR 11	AR 110	24 m ²
		AR 15	AR 112	13 m ²
	Avenue d'Eysines	AR 94	AR 114	9 806 m ²
			AR 115	1 m ²
	Lieudit Hippodrome	AR 12	AR 116	83 m ²
			AR 13	AR 117
Superficie totale des emprises cédées				10 000 m²

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



C) **Consistance actuelle du bien :**


Parcelles appartenant à la SARL L'Hippodrome du Bouscat – AR 104/105/106/107



The image shows a cadastral map on the left and an aerial photograph on the right. The cadastral map highlights three parcels: AR 103 (top, 6238 m²), AR 104 (bottom, 5000 m²), and AR 105-106-107 (middle, 5000 m² total). The aerial view shows the physical layout of these parcels, with buildings and structures outlined in blue and pink.

Ensemble de parcelles quasiment nues supportant quelques constructions sans valeur de type abris voués à la démolition (parcelles AR 106 et 107)

Parcelles appartenant à la Ville du Bouscat et mises à disposition de la SARL L'Hippodrome du Bouscat par bail emphytéotique – AR 110-112-114-115-116-117



The image shows a cadastral map on the left and an aerial photograph on the right. The cadastral map highlights a large parcel (AR 110-112-114-115-116-117) with a total area of 10000 m². The aerial view shows the physical layout of these parcels, with buildings and structures outlined in pink.

Ensemble de parcelles encombrées de quelques bâtiments à usage de boxes

- D) **Travaux programmés** : construction de deux bâtiments à vocation économique dédiés à l'activité équestre
- E) **Compte rendu de la visite** : sans objet
- F) **Détail des surfaces** : superficie équivalente des parcelles échangées de 10 000 m²

5 - SITUATION JURIDIQUE

A) Désignation et qualité des propriétaires :

Parcelles AR 104-105-106-107 : SARL de l'Hippodrome du Bousacat

Parcelles AR 110-112-114-115-116-117 : Ville du Bouscat

B) Origine de propriété : ancienne

C) État et conditions d'occupation :

Les parcelles AR 110-112-114-115-116 et 117 appartenant à la ville du Bouscat font l'objet d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans au profit de la SARL de l'Hippodrome du Bouscat

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU du 16/12/2016 devenu opposable aux tiers le 24/02/2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Ne – Zone naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectifs

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux, sont autorisés :

Les services publics ou d'intérêt collectif suivants :

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés aux activités sportives, culturelles, culturelles, récréatifs et de loisirs et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés aux activités d'enseignement et de recherche, d'accueil de l'enfance et de la petite enfance, et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés aux dispositifs prévus dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, haltes nautiques et pontons, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- Les constructions et installations techniques dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques...).
- La réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation.

Dès lors qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autorisés sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions, destinées à l'habitation ;
- le changement de destination de constructions existantes vers l'habitation.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination de commerce de type restaurants, bars, cafés, boutiques... complémentaires des activités autorisées dans la zone et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier de plein air de type camping et/ou parc résidentiel de loisirs et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

Dès lors qu'ils sont strictement liés aux activités de services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone :

- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installation à destination d'artisanat et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installation à destination d'industrie et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

Toutefois, les activités ne doivent pas compromettre le développement des services publics ou d'intérêt collectif de la zone. Pour ce faire, l'emprise bâtie destinée à l'artisanat et à l'industrie ne doit être supérieure à 30% de l'emprise bâtie des services publics ou d'intérêt collectif existants dans la zone augmentée, le cas échéant de celle des services publics et d'intérêt collectif prévus dans l'opération.

Recul	R \geq 0 m par rapport à l'emprise des voies
Retrait	L1 et L2 \geq 0
Emprise bâtie	Non réglementé
Espace en pleine terre	80 % minimum ou indiqué au plan de zonage
Hauteur	Non réglementé

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Echange sans soulte

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec le prix des terrains situés en zone naturelle dans des zonages comparables sur le territoire de Bordeaux Métropole

8 b/ Modalités de calcul :

Propriétaire	Parcelles échangées	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
SARL de l'Hippodrome du Bouscat	AR 104/105/106/107	10 000 m ²	20 €	200 000 €
Ville du Bouscat	AR 110/112/114/115/116/117	10 000 m ²	20 €	200 000 €

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

Marge d'appréciation : 10 %

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

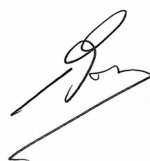
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire **si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.**

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Néant

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,
L'Adjoint au responsable du PED**



Bruno BENEDETTO