



## Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-et-un

Le 29 septembre 2021 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 20 septembre 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 29

NOMBRE DE VOTANTS : 33

**Objet : Acquisition foncière amiable ZAC PARC D'AQUITAINE Parcelles A 370 et A 1450 appartenant à Madame THOMAS Léone, veuve BLANC**

### Présents : 29

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts), BARDEAU Jean Luc (Suppléant Prignac et Marcamps), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COUPAUD Catherine (Pugnac), COURSEAUX Michael (Saint André de Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), MABILLE Christian (Peujard), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PEROU Laurence (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), POUX Vincent (Saint André de Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TABONE Alain (Cubzac les Ponts), TARIS Roger (Tauriac), TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

### Absents excusés ayant donné pouvoir : 4

BLANC Jean Franck (Teuillac) à BOURSEAU Christiane (Virzac), CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac) à TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac), JOLLIVET Célia (Peujard) pouvoir à Christian MABILLE, MARTIAL Christophe (Val de Virvée) pouvoir à LOUBAT Sylvie.

### Absents excusés : 2

FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), POUCHARD Éric (LANSAC).

**Absents : 2**

BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan).

**Secrétaires de séance : GUINAUDIE Sylvain**

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 Mars 2008** portant déclaration d'utilité publique des travaux de création de la ZAC « Parc d'Aquitaine », et des acquisitions de parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet,

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2012** portant prorogation de la déclaration d'utilité publique des travaux de création de la ZAC « Parc d'Aquitaine », et des acquisitions de parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°28-2005**, en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°44-2005** en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

**Vu la délibération du conseil communautaire n°07-2006** en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°57-2006** en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu la délibération du Conseil Communautaire n°05-2007** en date du 21 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 Mars 2008** portant Déclaration d'Utilité Publique des travaux de création de la ZAC « Parc d'Aquitaine » sur la Commune de Saint-André-de-Cubzac et des acquisitions de parcelles nécessaires à la réalisation du projet,

**Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2012** portant prorogation de cinq ans de la Déclaration d'Utilité Publique susvisée, portant ainsi le dit délai au 21 mars 2018,

**Vu le Décret en Conseil d'Etat en date du 20 mars 2018** portant prorogation de cinq ans de la Déclaration d'Utilité Publique, portant ainsi le dit délai au 20 mars 2023,

**Vu l'ordonnance d'expropriation en date du 15 mars 2016** portant notamment sur l'expropriation des parcelles cadastrées A n°1450 et A n°370, situées sur la ZAC Parc d'Aquitaine, appartenant à Madame THOMAS Léone, Christiane, Veuve BLANC,

**Vu l'accord écrit de Madame Léone THOMAS, veuve BLANC**, en date du 28 juin 2021, de céder les parcelles lui appartenant sur la ZAC Parc d'Aquitaine, cadastrées A n°370 et A n°1450, d'une superficie totale de 2 190 m<sup>2</sup> - *ci-annexé*,

N°2021-113

Envoyé en préfecture le 01/10/2021

Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le

ID : 033-243301223-20210930-2021\_113-DE

**SLOW**



Pour : 33

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac,  
Le 30 septembre 2021.

La Présidente,

Valérie GUINALDIE.



Vu l'avis de France Domaines en date du 21 juin 2021 - *ci-annexé*,

\*\*\*

Madame la Présidente expose,

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC « Parc d'Aquitaine » par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, il est nécessaire que cette dernière fasse l'acquisition des parcelles cadastrées A 370 – d'une superficie de 1 320 m<sup>2</sup>, et A 1450 – d'une superficie de 870 m<sup>2</sup>, situées sur le périmètre de la ZAC Parc d'Aquitaine, à Saint-André-de-Cubzac, d'une superficie totale de 2 190 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles appartiennent à Madame Léone THOMAS, Veuve BLANC.

Cette dernière, par courrier en date du 07 juillet 2021, a accepté l'offre amiable qui lui a été faite par la Communauté de Communes, à un prix de 58 816 €, correspondant à une indemnité totale de dépossession se décomposant comme suit :

- Indemnité principale : 2 190 m<sup>2</sup> \* 24 € : **52 560 €**  
(conforme aux dernières acquisitions réalisées sur la ZAC et à l'estimation de France Domaine)
- Indemnité de emploi :
  - 20% sur 5 000 €
  - 15% sur 10 000 €
  - 10 % sur le surplus
  - Soit : 6 256 €

***Soit une indemnité de dépossession totale de 58 816 €.***

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :**

- D'autoriser l'acquisition par la Communauté de Communes du Cubzaguais, des parcelles sises à Saint-André de Cubzac - ZAC Parc d'Aquitaine (Lieu-dit « Lande de la Garosse »), cadastrées A 370 – d'une superficie de 1 320 m<sup>2</sup>, et A 1450 – d'une superficie de 870 m<sup>2</sup>, appartenant à Madame Léone THOMAS, Veuve BLANC, pour un montant total de 58 816 € (répartis en une indemnité principale de 52 560 €, et une indemnité de emploi de 6 256 €),
- D'autoriser Madame la Présidente à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition, et notamment l'acte authentique notarié de transfert de propriété avec la propriétaire susmentionnée,
- De désigner Maître VIOSSANGE comme notaire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes pour cette opération.

A Virsac, le

28 juin 2021

**Madame Léone THOMAS, Veuve BLANC**  
26 rue Guillou  
33 240 VIRSAC

à

**Madame la Présidente**  
**Valérie GUINAUDIE**  
Grand Cubzaguais Communauté de Communes  
365 avenue BOUCICAUT  
33 240 SAINT ANDRE DE CUBZAC

Madame la Présidente,

Je vous fais part, par la présente, de mon accord quant à la cession des parcelles m'appartenant, cadastrées A 370 et A 1450, sises ZAC Parc d'Aquitaine, à Saint-André de Cubzac, au prix de **58 816 €**.

Je vous remercie de bien vouloir procéder aux formalités nécessaires à la réalisation de cette vente.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'expression de mes sentiments distingués.

Madame Léone THOMAS,  
Veuve BLANC

**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  
24 Rue François de Sourdis – 6<sup>è</sup> étage  
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX  
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Catherine BRICARD  
Téléphone : 05.56.90.77.62  
Responsable du service : Laurent KOHLER  
Téléphone : 05.56.90.78.95  
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05.57.81.69.43

Réf. DS: 4261199

Réf.OSE : 2021-33366-30904

BORDEAUX, le 21 juin 2021

Grand Cubzaguais Communauté de Communes  
44, rue Dantagnan  
BP 59  
33 240 Saint André de Cubzac

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Acquisition

*Suite à ordonnance d'expropriation du 15 mars 2016*

**DÉSIGNATION DU BIEN** : Deux parcelles de terrain

**ADRESSE DU BIEN** : Lieu-dit « Lande de la Garosse » - SAINT ANDRE DE CUBZAC

**VALEUR VÉNALE** : 52 560 € indemnité principale et 6 256 € indemnité de emploi

**1 - SERVICE CONSULTANT**

: GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTE DE  
COMMUNES

**AFFAIRE SUIVIE PAR**

: MME Julie SANCHEZ

**2 - Date de consultation**

: 26 avril 2021

**Date de réception**

: 26 avril 2021

**Date de visite**

: Sans objet

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 26 avril 2021

**Délai négocié**

: Sans objet

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

Acquisition dans le cadre de l'aménagement de la ZAC parc d'Aquitaine

Annule et remplace le précédent avis du 6 mai 2021 ( 2021-33366-30904) suite à des précisions du consultant en date du 17 juin 2021.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN :**A) Situation géographique du bien :

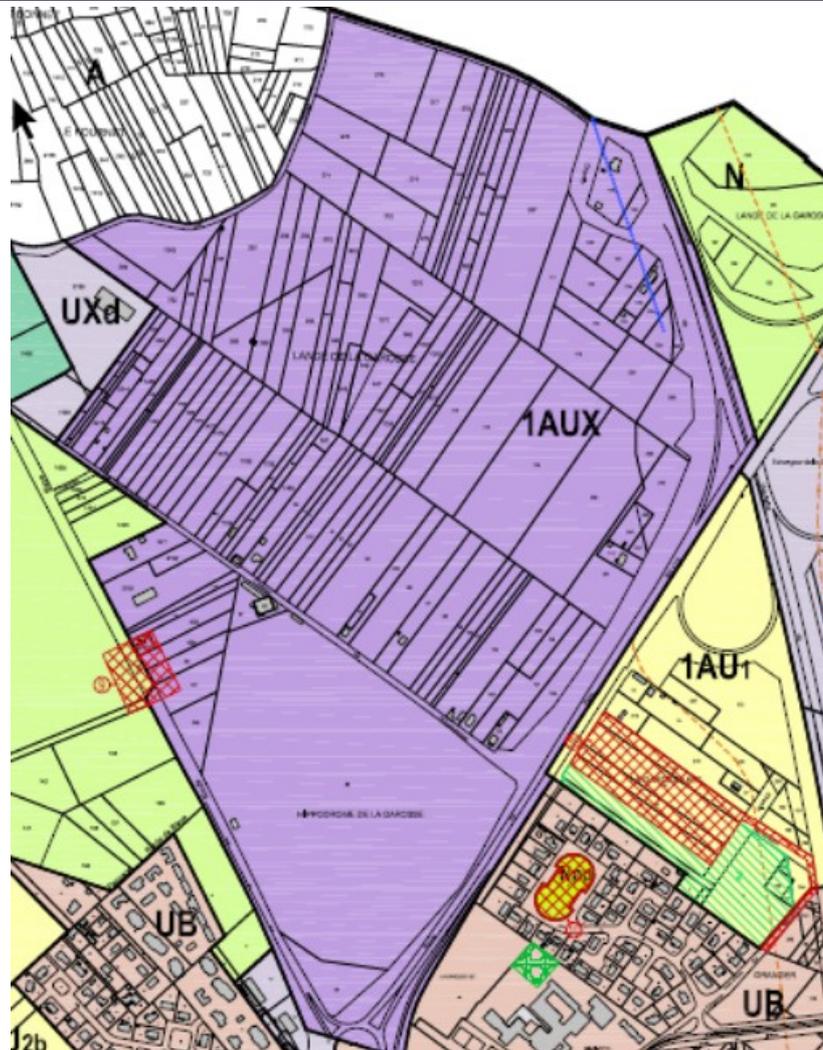
Commune	Adresse	Références cadastrales	Contenance
SAINT ANDRÉ DE CUBZAC	Lieu-dit « Lande de la Garosse »	Section A n°370	1 320 m <sup>2</sup>
		Section A n°1450	870 m <sup>2</sup>
<b>Superficie totale des parcelles à acquérir</b>			<b>1 190 m<sup>2</sup></b>

B) Consistance actuelle du bien : Unité foncière en nature de bois taillis**5 - SITUATION JURIDIQUE :**A) Désignation et qualité des propriétaires : Indivision THOMAS/BLANCB) Origine de propriété : Ancienne

**6 - URBANISME ET RÉSEAUX :**

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 3 mars 2014- dernière modification le 8 juillet 2019
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	1AUX
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	-
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)	ZAC d'Aquitaine

Extrait du plan de zonage



**Principales caractéristiques du règlement de la zone**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)

**ZONE A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET COMMERCIALES**

Zone  
**1AUX**

**7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :**

**8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :**

**8 a/ Méthode d'évaluation retenue :**

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des cessions de biens similaires.

**8 b/ Modalités de calcul :**

La valeur vénale de ce bien est estimé à la somme de **52 560 €** déterminée comme suit :

Parcelles	Nature	Superficie	Prix unitaire/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Section A n°370	Terrain	1 320 m <sup>2</sup>	24 €	31 680 €
Section A n°1450		870 m <sup>2</sup>		20 880 €
<b>Valorisation du bien arrondie à la somme de</b>				<b>52 560 €</b>

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

**Marge d'appréciation** :10 %

Dans le cas d'une DUP il y aura lieu de proposer les **indemnités de emploi** qui sont généralement calculés selon le tableau ci-dessous :

Les expropriés sont des personnes privées soumises aux droits de mutation à taux normal ou à la TVA	
Indemnité principale	Indemnité de emploi
Fraction de 0 € à 5 000 €	20 % (soit de 0 € à 1 000 €)
Fraction de 5 001 € à 15 000 €	15 % (soit de 1 000 € + [0 € à 1 500 €])
Au-delà de 15 001 €	10 % (soit 1 000 € + 1 500 € + [(indemnité totale – 15 000 €) x 10 %])

Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'éviction	Mode de calcul	Indemnité de emploi	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis (libre)	<b>52 560 €</b>	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	<b>6 256 €</b>	<b>58 816 €</b>
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

## **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 :**

*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,



Catherine BRICARD  
Inspecteur des Finances Publiques