



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° 2017-22

Objet : Délibération portant cession à titre gratuit d'un terrain appartenant à la commune de Sallebœuf à la communauté de communes "Les Coteaux Bordelais"

Conseillers en exercice	30	Pour	28
Conseillers présents	22	Contre	0
Quorum	16		
Conseillers représentés	6	L'an 2017, le 11 juillet à 20h, les conseillers communautaires de la Communauté de communes "Les Coteaux Bordelais", légalement convoqués se sont réunis à la salle de l'Odyssee à Carignan de Bordeaux, sous la présidence de JEAN-PIERRE SOUBIE	
Suffrages exprimés	28		
Date de convocation	03/VII/2017		
Date d'affichage	03/VII/2017		

Sur proposition du Président, le Conseil élit son secrétaire de séance : **Philippe CASENAVE**

Nom	Commune	Présent	Excusé, procuration à
Florence ALLAIS	Fargues Saint Hilaire	X	
Marc AVINEN	Sallebœuf		Jean-Pierre SOUBIE
Axelle BALGUERIE	Tresses	X	
Alain BARGUE	Bonnetan		Alain LAFONTANA
Patrick BONNIER	Croignon	X	
Philippe CASENAVE	Carignan de Bordeaux	X	
Frédéric COUSSO	Croignon	X	
Bernard CROS	Camarsac	X	
Marie-Hélène DALIAI	Tresses	X	
Bertrand GAUTIER	Fargues Saint Hilaire	X	
Marc GIZARD	Carignan de Bordeaux	X	
Alexandre GUIMBERTEAU	Fargues Saint Hilaire	X	
Françoise IMMER	Pompignac		Florent LODDO
Alain LAFONTANA	Bonnetan	X	
Evelyne LAVIE	Sallebœuf		
Sylvie LHOMET	Carignan de Bordeaux		Marc GIZARD
Florent LODDO	Pompignac	X	
Denis LOPEZ	Pompignac	X	
Francis MASSE	Pompignac	X	
Frank MONTEIL	Carignan de Bordeaux	X	
Annie MUREAU LEBRET	Tresses	X	
Louis-Pierre NOGUEROLLES	Salleboeuf		Christian SOUBIE
Michel ORTEGA	Camarsac	X	
Delphine PHILIPPEAU	Carignan de Bordeaux		
Danièle PINNA	Tresses	X	
Gérard POISBELAUD	Tresses	X	
Natalie ROCA	Fargues Saint Hilaire	X	
Christian SOUBIE	Tresses	X	
Jean-Pierre SOUBIE	Tresses	X	
Véronique ZOGHBI	Carignan de Bordeaux		Philippe CASENAVE

Affiché, le

Accusé de réception en préfecture
033-243301355-20170711-D2017-22-DE
Date de réception préfecture : 13/07/2017

N° 2017-22

Objet : Délibération portant cession à titre gratuit d'un terrain appartenant à la commune de Sallebœuf à la communauté de communes "Les Coteaux Bordelais"

Vu la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, dite **loi Chevènement**

Vu les articles L 5211-5 et L 5211-17 du Code général des collectivités territoriales

Vu les articles L 3111-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques

Considérant l'avis de France domaine du 7 juin 2017 (joint)

Considérant la délibération adoptée par la commune de Sallebœuf en date du 19 juin 2017

Considérant les travaux de la commission compétente

Considérant l'avis du Bureau communautaire en date du 27 juin 2017

Rapport de synthèse :

L'article L 5211-5 et l'article L 5211-17 du Code général des collectivités territoriales disposent que le transfert de compétences entraîne de plein droit la mise à disposition gratuite des biens utilisés à la date du transfert et la substitution de la Communauté dans les droits et obligations des communes.

Ainsi, la communauté de communes exerce la quasi-propiété des biens puisqu'elle dispose de 2 des 3 droits attachés à la propriété : l'usus et le fructus mais pas l'abusus. La loi dite Chevènement de 1999 affirme fortement ce principe.

Toutefois, sa mise en œuvre crée parfois des complexités inutiles, notamment lorsque la Communauté veut procéder à des modifications, des travaux ou des constructions nouvelles sur le bien.

Le code de la propriété des personnes publiques adopté en 2006 ouvre des possibilités de simplifications en permettant le transfert de propriété entre personnes publiques, y compris pour des biens affectés au domaine public. Il s'agit d'une exception stricte et exceptionnelle à la règle de l'inaliénabilité du domaine public. Il importe en ce cas que le bien reste dans le domaine public de l'EPCI.

Le montant de la cession est susceptible de déroger à l'évaluation effectuée par France domaine et aller vers une cession à titre gratuit au profit de la communauté de communes en tenant compte des servitudes qui grèvent le bien au profit de la Communauté de communes et de l'intérêt général (CE, 2 novembre 1997, commune de Fougerolles, CAA Bordeaux, 24 février 2005, Commune de Saint-Lary Soulan et Conseil constitutionnel QPC n° 2010-67/87 du 17 décembre 2010).

La valeur intrinsèque du bien évalué par France Domaine est calculée sur la base de la valeur commerciale de l'immeuble or en l'état du droit cet immeuble ne peut pas être commercialisé par la commune puisqu'il est, sans limite de durée, mis à disposition exclusive de la Communauté. Par ailleurs, l'existence du bien géré par la Communauté de communes présente naturellement un intérêt immédiat pour la commune siège de ce service communautaire.

Ainsi, la commune de Sallebœuf a mis à disposition le terrain et le local de la crèche « Capucine ». Ce local présente un niveau de vétusté qui ne rend pas pertinent sa rénovation et son agrandissement.

Aussi, dans le cas présent, la commune de Sallebœuf accepte de céder à titre gratuit un terrain à titre gratuit, sur lequel la Communauté de communes va construire une nouvelle crèche.

Référence cadastrale	Adresse	Contenance
Terrain constituant le lot A en cours de détachement des parcelles AO 753, 757 et 760	Les terres douces 33370 Sallebœuf	1 158 m ²

Cette nouvelle crèche remplacera celle existante (Capucine) en centre bourg qui est actuellement mise à disposition dans le cadre de la Loi Chevènement. Lorsque la nouvelle crèche sera fonctionnelle, la convention de mise à disposition sera résiliée et la commune retrouvera la pleine propriété de l'établissement en centre bourg sise 7 avenue des vignes

La communauté de communes "Les Coteaux Bordelais" fera son affaire des frais notariés et des éventuels autres frais induits par cette cession.

Après avoir entendu l'exposé

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire vote et décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

1. D'acquérir à titre gratuit (valeur vénale estimée par France Domaine : 33 500 €) le terrain sur lequel la Communauté de communes sera construit une crèche

Référence cadastrale	Adresse	Contenance
Terrain constituant le lot A en cours de détachement des parcelles AO 753, 757 et 760	Les terres douces 33370 Sallebœuf	1 158 m ²

2. De confier à Maître Beylot, notaire à Créon, la charge de réaliser l'ensemble des actes nécessaires ;
3. De dire que la Communauté de communes fera son affaire des frais notariés et des éventuels frais induits par cette cession ;
4. D'autoriser le Président à signer des actes et à prendre l'ensemble des mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat

Fait à Tresses, le 11 juillet 2017

Le Président

Pour extrait conforme

Accusé de réception en préfecture
033-243301355-20170711_03017-22-DE
JEAN-PIERRE SOULIER
Date de réception préfecture : 13/07/2017



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 – BRIGADE D'ÉVALUATION
208 Rue Fernand Audéguil
33 000 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 00 13 55

Bordeaux, le 7 juin 2017

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Dominique MARENAUD
Téléphone : 05.56.00.13.61
Courriel : dominique.marenaud@dgfip.finances.gouv.fr
Chef de Brigade : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.00.13.60

Nos réf : 17-496V1058

Vos réf. :

Monsieur le Maire
mairie de Salleboeuf
3 avenue de la Tour

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Cession

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 : terrain

ADRESSE DU BIEN : Les Terres Douces 33 370 SALLEBOEUF

VALEUR VÉNALE : 33 500 €

1 – SERVICE CONSULTANT : mairie de Salleboeuf
AFFAIRE SUIVIE PAR :
2 – Date de consultation : 9 mai 2017
Date de réception : 15 mai 2017
Date de visite :
Date de constitution du dossier « en état » : 2 juin 2017

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

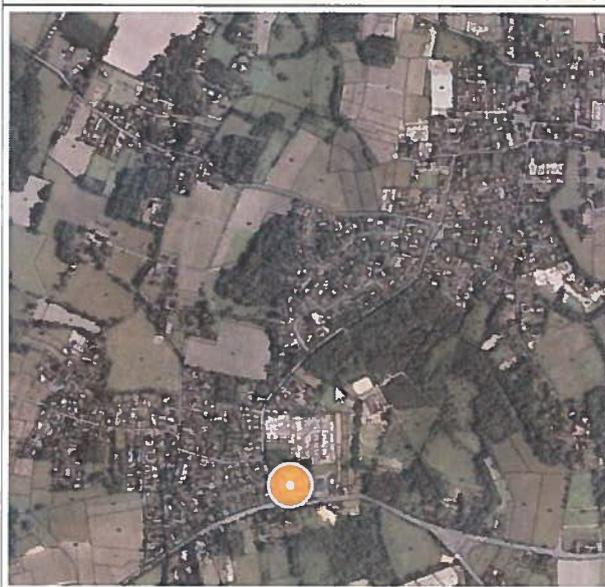
cession d'un terrain à la communauté de communes destiné à la construction d'une crèche

4 – DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
33 370 SALLEBOEUF	Les Terres Douces	AO 753	76 m ²
33 370 SALLEBOEUF	Les Terres Douces	AO 757	1 047 m ²
33 370 SALLEBOEUF	Les Terres Douces	AO 760	1 439 m ²

Situation géographique du bien

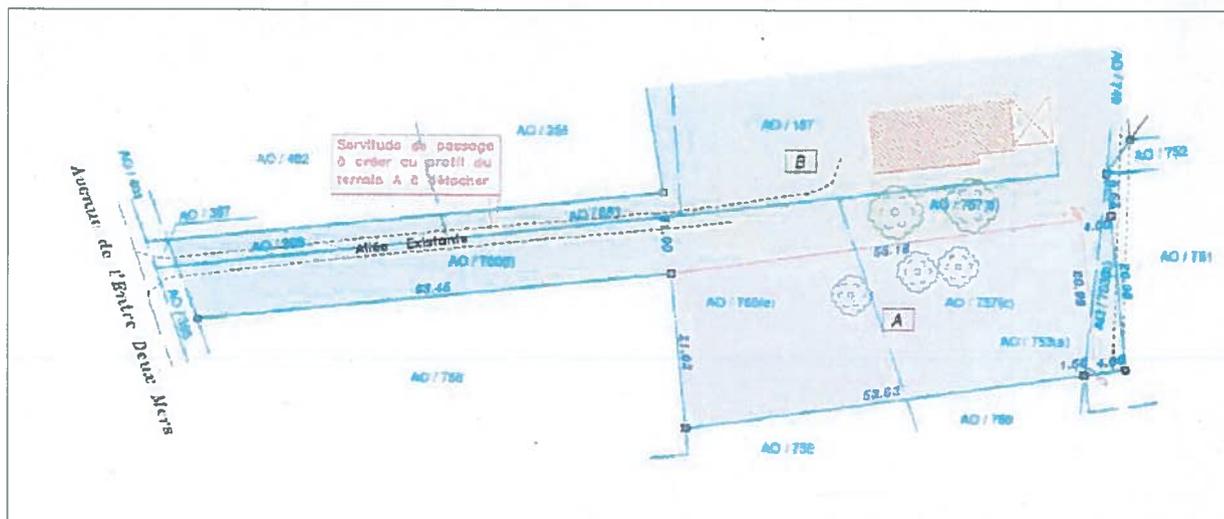


Terrain proche du Bourg à proximité immédiate d'un centre commercial et de tout réseau accessible depuis l'avenue de l'Entre Deux Mers



B) Consistance actuelle du bien :

terrain à bâtir de 1 158 m² en nature de pré constituant le lot A à détacher des parcelles AO 753,757 et 760



5 – SITUATION JURIDIQUE

A) Désignation et qualité des propriétaires :

commune de Salleboeuf

B) Origine de propriété :

ancienne 29/10/1996

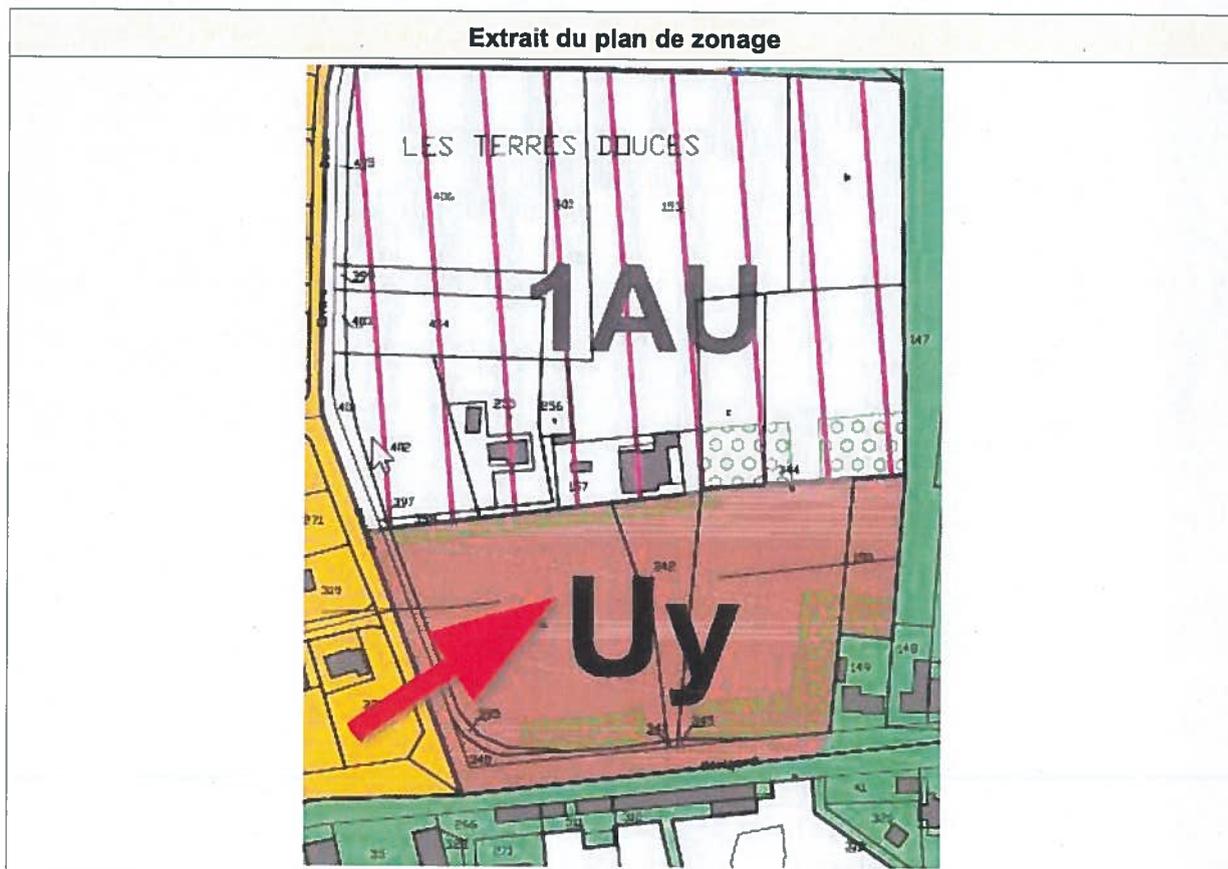
C) État et conditions d'occupation :

libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	12/09/2011
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone urbaine d'activités Uy
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)	

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage

15

La zone UY est destinée à accueillir des activités de type artisanal, commercial et des services.

ARTICLE UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole, sylvicole et d'élevage.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UY.2.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles historiques.
- Le camping et caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

ARTICLE UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux,

ARTICLE UY10 : Hauteur des constructions

Définition : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1. La hauteur à l'égout du toit mesurée depuis le sol naturel avant travaux ne peut dépasser une hauteur de 12 mètres.

10.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UY9 : Emprise au sol : Non réglementé

ARTICLE UY14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : cession gratuite

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien peut être estimée à 33 500 €

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 service du Domaine 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 le Directeur Régional des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,
L'Inspecteur des Finances publiques



Dominique MARENAUD