



**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 bis rue François de Sourdis  
33000 BORDEAUX  
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone secrétariat : 05 56 90 76 00

Le 04/04/2022

Le Directeur régional des Finances publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la  
Gironde

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Elodie FAVRE  
Courriel : elodie.favre@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 23 16 26 52

à  
l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-  
Aquitaine

Réf DS:8248980  
Réf OSE :2022-33529-23383

## 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 :** Un terrain supportant une maison d'habitation vétuste

**Adresse du bien :** 13 rue du Général Castelnau, 33260 La Teste-de-Buch

**Valeur :** 267 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Sandrine GELLIBERT

## 2 - DATE

de consultation : 25/03/2022

de délai négocié : /

de visite : /

de dossier en état : 25/03/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Cession.

3.2. Nature de la saisine : Réglementaire.

3.3. **Projet et prix envisagé** : Demande d'estimation de la valeur vénale d'une parcelle communale incluse dans l'îlot « Castelnau » sur lequel une opération immobilière est envisagée.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Quartier en centre-ville.

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



### 4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Teste de Buch	FX 493	13 rue du Gal De Gaulle	163 m <sup>2</sup>	bâti

**4.4. Descriptif :** Petite parcelle de terrain bâti supportant une maison d'une surface de 95 m<sup>2</sup>, selon le dossier de saisine.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Commune de La Teste de Buch.

**5.2. Conditions d'occupation :** Bien estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

**6.1. Règles actuelles :** Parcelle située en zone UA du PLU approuvé le 06/10/2011.

Règlement écrit
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Zone urbaine du centre ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération. Le caractère de la zone est marqué par la construction en continu et semi-continu.</p>
<p><b><u>Article 9 - Emprise au sol des constructions.</u></b></p> <p>En UAa, UA et UAb : 60%</p> <p>Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale</p>
<p><b><u>ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p>- Hauteur absolue par rapport au sol naturel avant travaux.</p> <p>En zone UA et UAb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 13,00 m au faîtage et 11,50 m à l'égout des toitures,</p>