

LESIEUR EXPERTISE
126, rue de l'Ecole Normale
33200 BORDEAUX

Pascal LESIEUR
Expert près la Cour d'appel de Bordeaux
Expert près la Cour administrative d'appel de Bordeaux

Maîtrise en économie, IEP de Paris

Rédacteur du « Guide de l'expertise immobilière », éditions Eyrolles

Vice-président du groupe Sciences-po immobilier, Paris

☎ 05 56 02 22 49

📞 06 95 99 33 34

✉ plesieur33@gmail.com

www.expertise-immobilier-33.fr

RAPPORT D'EXPERTISE EN VALEUR VENALE

Terrain sis à
EYSINES (33320)
Rue de la Lande Blanche



TABLE DES MATIERES

<i>I.</i>	<i>MISSION – OBJET</i>	3
<i>II.</i>	<i>IDENTIFICATION</i>	5
<i>III.</i>	<i>SITUATION</i>	6
<i>IV.</i>	<i>CONDITIONS D'OCCUPATION</i>	9
<i>V.</i>	<i>DESCRIPTION</i>	9
<i>VI.</i>	<i>URBANISME</i>	12
<i>VII.</i>	<i>MARCHE DES MAISONS D'EYSINES</i>	17
<i>VIII.</i>	<i>MARCHE DES TERRAINS d'EYSINES</i>	19
<i>IX.</i>	<i>ESTIMATION</i>	20
<i>X.</i>	<i>CONCLUSION</i>	22

I. MISSION – OBJET

Nous, Pascal LESIEUR, Expert immobilier près la Cour d'appel de Bordeaux, demeurant 126 rue de l'École Normale – 33000 BORDEAUX, avons été missionné par la SCP SILVESTRI – BAUJET, nommée aux fonctions de liquidateur de la SCI DU CLOS LESCOMBES, propriétaire du terrain, par jugement du Tribunal Judiciaire de Bordeaux en date du 11.07.2025, aux fins d'établir la valeur vénale d'un terrain destiné à accueillir deux maisons, sis à

EYSINES (33320),
Rue de la Lande Blanche

et aux fins de communiquer nos préconisations de réalisation dudit terrain.

Il est ici précisé que nous avons déjà réalisé une estimation dudit terrain en date du 20/5/2019 pour le compte de Me CERA, administrateur judiciaire, remplacé depuis par Me SILVESTRI.

Les éléments ci-dessous nous avaient été remis en 2019 par Me CERA :

- le rapport du géomètre expert daté de 2016 ;
- la déclaration préalable de division parcellaire du 7 septembre 2016 ;
- les conditions fixées à l'acte de cession notarié du 28 juin 2007 établies par Me Jean-Louis BUGEAUD avec la participation de Me BENTEJAC, à savoir les engagements pris par la mairie par lettre du 17 novembre 2005 reprise à l'acte ;
- les permis de construire :
 - PC 33 16216V1098 daté du 18 avril 2017 sept portant sur le lot A du terrain précité,
 - PC 33 16216V1099 daté du 9 mars 2017 sept portant sur le lot B du terrain précité.



Nous avons effectué une visite des lieux en date du 16 avril 2019 et nous étions rendu en mairie.

Nous avons effectué une nouvelle visite du site le 4 novembre 2025 et nous sommes rendu en mairie, pour un entretien avec le service de l'urbanisme.

Pour le présent rapport, nous nous référons aux préconisations développées dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière. Dans le respect de ce document et conformément à la mission confiée, nos conclusions se réfèrent à la notion de valeur vénale. La valeur vénale est « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

Notre rapport comporte les réserves suivantes :

- Quant à la désignation juridique des biens et leur qualification administrative,
- Quant aux diagnostics techniques,
- Quant aux superficies retenues,
- Quant à l'existence de vices cachés ou dissimulés,
- Quant à la présence d'amiante ou autres matériaux soumis à diagnostics,
- Quant à la qualité du sous-sol,
- Quant à la présence de substances contaminantes dans le sol,
- Quant à la présence d'insectes ou champignons.



II. IDENTIFICATION

TERRAIN A BATIR à EYSINES (Gironde)

Rue de la Lande Blanche

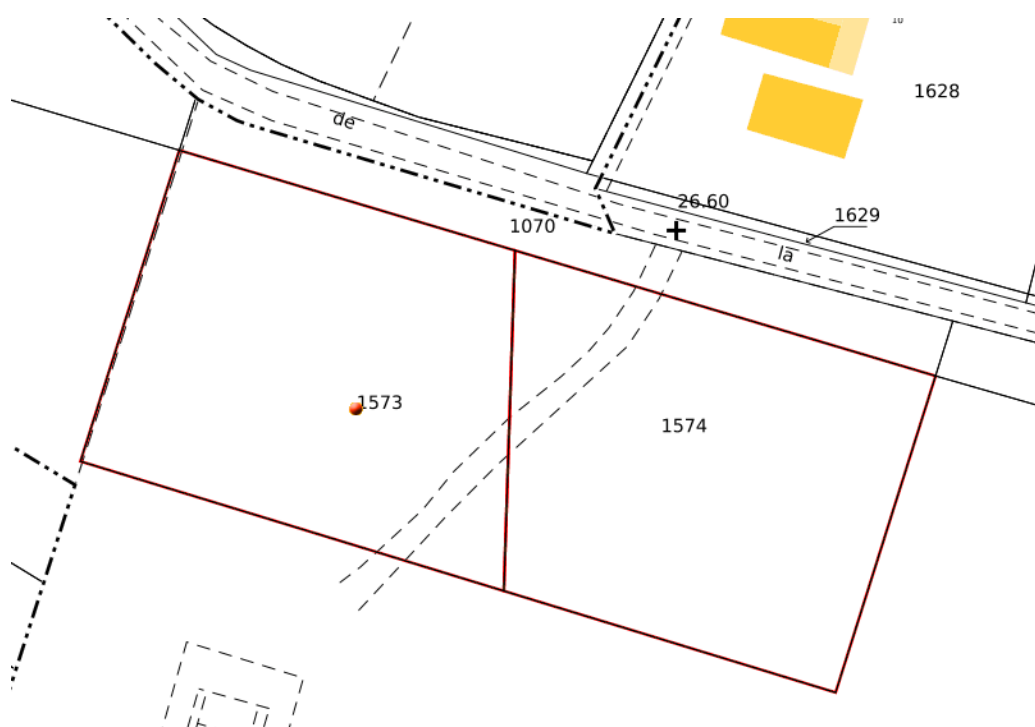
Lieudit RECOUCHET

Figurant au cadastre section BA

n° 1573 d'une contenance de 3 006 m²

n° 1574 d'une contenance de 3005 m²

soit 6 011 m² au total



Observation faite que ce terrain provient de la division d'une ancienne parcelle cadastrée section BA numéro 1069



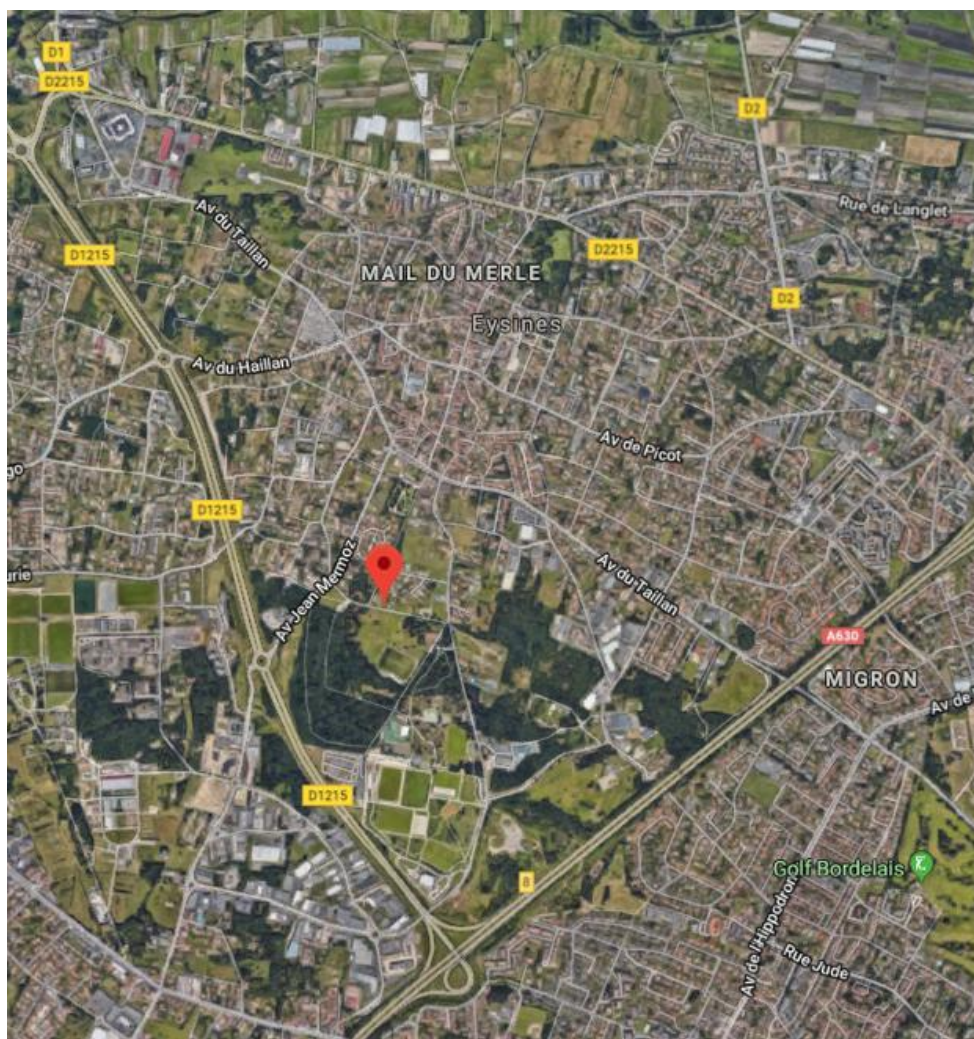
III. SITUATION

- Situation générale

EYSINES banlieue résidentielle de 22.000 habitants, située à 7 km au nord-ouest de BORDEAUX.

EYSINES est traversée de sud-ouest en nord-est par la rocade de Bordeaux : accès n° 7 Eysines - Le Vigean, accès no 8 Eysines – Centre, accès no 9 Eysines - La Forêt.

Le réseau Transports Bordeaux Métropole (TBM) dessert la commune à travers les lignes de bus 2, 3, 5 Nord, 29, 35, 41, 72, 78, 79 et 83. La ligne A du tramway de Bordeaux traverse l'extrémité sud de la commune entre les stations Les Pins et Le Haillan Rostand.



- Situation particulière

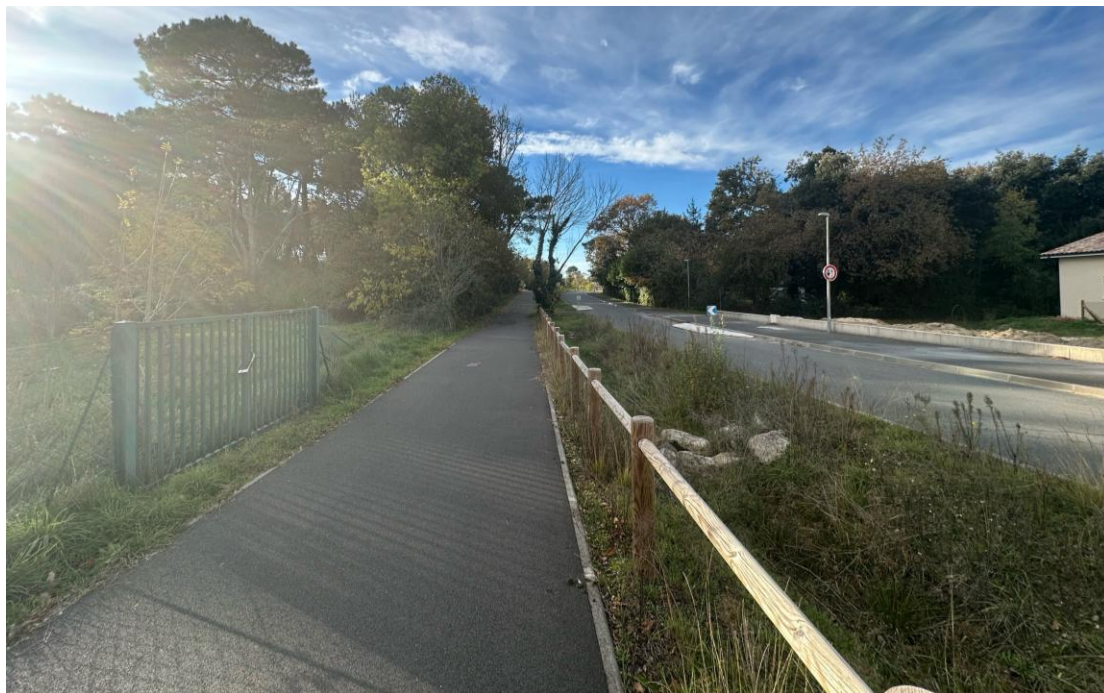
Implantation sur la rue de la Lande Blanche, à 50 m de l'avenue Jean Mermoz, au sud du bourg, dans le secteur verdoyant de la commune adossé au bois et près des terrains de sport.

La rue est longée par une piste cyclable.

Environnement calme, agréable et très aéré.

Excellente situation pour des terrains à bâtir mais subissant un inconvénient notable car nous sommes dans la trajectoire du couloir aérien, assez bruyant.





Vue de la parcelle 1573



Vue de la parcelle 1574

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Notre évaluation est faite en valeur vénale en pleine propriété, libre d'occupation.

V. DESCRIPTION

Confère photos

Rectangle de 120 m de façade par 50 m de profondeur environ. Chaque parcelle de taille, quasiment identique est un trapèze de 50 m de profondeur environ pour une largeur variant de 53 à 67 m environ. En pente légère. En nature de bois sur sa partie ouest (parcelle 1573) et en pré sur le reste à quelques arbres près sur la parcelle 1574.

La viabilité primaire est réalisée (eau, électricité, pas de gaz), assainissement collectif raccordable.

Aucun travaux entrepris à l'exception de deux portails d'entrée qui matérialisent nos deux parcelles.



PARCELLE 1573



LESIEUR EXPERTISE - SAS au capital de 25 000 Euros
13, boulevard des Invalides – 75007 PARIS – 126, rue de l'Ecole Normale – 33200 BORDEAUX
VV EYSINES (33320), Lande Blanche – Novembre 2025

PARCELLE 1574

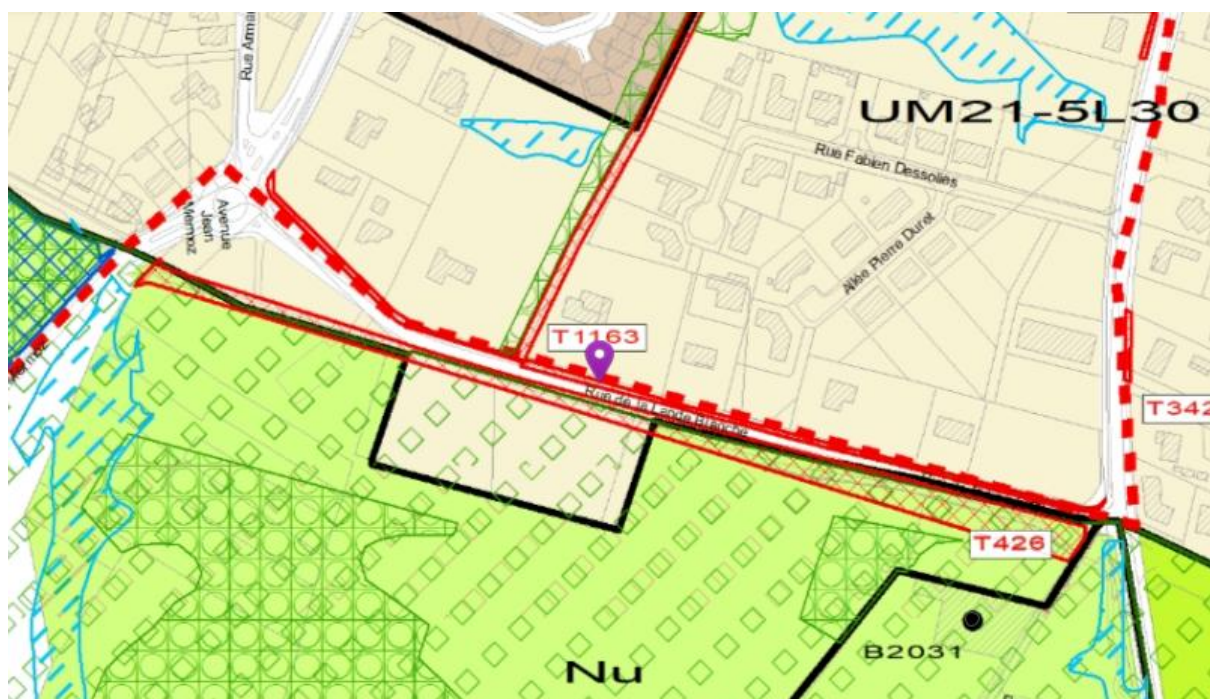


VI. URBANISME

Source : PLUi de Bordeaux Métropole - sur son site informatique, 1^{ère} révision approuvée en date du 16 décembre 2016, 11^{ème} modification du 2 février 2024.

Depuis notre dernière visite de 2019, zone UPm4, son inscription a changé.

Au PLUi de Bordeaux Métropole, le terrain est classé en zone **UM21-5L30**, tissu à dominante de maisons individuelles récentes. Il s'agit d'une extension de la zone UM21 située de l'autre côté de la rue de la Lande Blanche. Il est entouré d'une zone naturelle Nu.



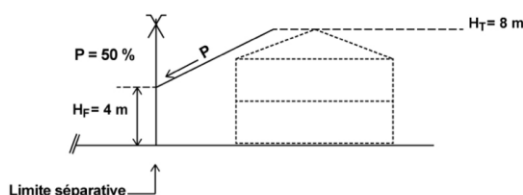
Il est aussi inscrit comme élément de continuité écologique–continuité paysagère : C3, 3027 du parc de LESQUE PINSAN.



Les principales dispositions de la zone UM21 5L-30 nous concernant, sont les suivantes :

Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1

Emprise bâtie (EB)	$EB \leq 15\%$ superficie du terrain ou EB fixée au plan de zonage
Recul (R)	R adapté à la séquence En l'absence de séquence $R \geq 5$ m
Retrait latéral (L1)	$L1 \geq 6$ m
Retrait fond parcelle (L2)	$L2 \geq 6$ m
Espace en pleine terre (EPT)	$EPT \geq 50\%$ Obligation d'inscrire un cercle de 20 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre
Coefficient de végétalisation (CV)	$\geq 5\%$ de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	Gabarit : H _F = 4 m / Pente 50% / H _T = 8 m à partir des limites séparatives Si H _F fixée au plan de zonage application du gabarit avec $H_T = H_F + 4$ m Si H _T fixée au plan de zonage il n'est pas fait application du gabarit R+1 maximum



Nous en déduisons :

- Emprise bâtie maximum parcelle 1573 de $3\,005 \text{ m}^2 \times 15\% = 450 \text{ m}^2$
- Emprise bâtie maximum parcelle 1574 de $3\,006 \text{ m}^2 \times 15\% = 450 \text{ m}^2$
- Espace minimum en plein terme de 1503 m^2 pour chaque parcelle. L'obligation d'inscrire un cercle de 20 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre n'est pas une contrainte supplémentaire. Les retraits par rapport aux limites séparatives sont usuels.

Les prescriptions du règlement des continuités paysagères dans son application en matière de constructibilité restent à interpréter. Néanmoins, il se dégage pour notre site une volonté de préserver au maximum la vocation naturelle du site et les arbres existants.

COMPTE RENDU DE NOTRE ENTRETIEN AVEC LE SERVICE DE L'URBANISME D'EYSINES :

Il est confirmé la réglementation applicable en zone UM21. En outre, la zone est en espace naturel boisé relevant de la responsabilité de BORDEAUX METROPOLE.

La consultation d'un architecte des Bâtiments de France veillant à l'esthétisme des constructions nouvelles est requise.

Il est considéré que l'implantation d'une maison unique par parcelle sera probablement exigée, ce que nous retenons comme hypothèse en dépit d'une possibilité théorique de constructibilité supplémentaire. De façon pratique, il est recommandé pour tout acquéreur potentiel du terrain de présenter son projet au service de l'urbanisme afin de définir le champ du possible avant dépôt d'un permis de construire.



Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

C3 – Continuités paysagères

C3027

Continuité Carès-Le Pinsan

Commune(s) Eysines

Intérêt culturel et écologique

Depuis le parc de la Lesque-Pinsan jusqu'au quartier Carès, des espaces de nature en pas japonais (abords d'infrastructure, boisements sur les parcelles privées, Carès) permettent d'établir une continuité paysagère et ainsi relier les espaces de la Lesque-Pinsan à la vallée maraîchère.

Le site de Carès fait l'objet d'un site de projet qui intègre la problématique de la protection de la zone de captage des sources.

Les cressonnières sont les traces du passé maraîcher du territoire et témoignent de la bonne qualité écologique des eaux et des sols.

Prescriptions spécifiques

Prescriptions concernant l'ensemble du périmètre défini :

- En l'absence de projet paysager dûment explicité, le projet doit justifier la préservation de la végétation existante ;
- En cas de présence d'arbres remarquables, ceux-ci devront être préservés : respect d'un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits ;
- Réaménager les abords de la déviation : plantations agissant comme un filtre avec les quartiers limitrophes, cheminements...
- Privilégier le traitement des clôtures de façon transparente ou végétalisée, à défaut les clôtures doivent être de type mur-bahut de maximum 1 m de haut surmonté d'un dispositif à claire voie ;
- Conserver les haies vives existantes, sauf pour raison phytosanitaire ou de sécurité.

Prescriptions concernant les masses végétales et espaces de nature (Carès, Limancet, Parc du Pinsan) repérés :

- Sur le site de Carès, le projet doit préserver un espace de nature en cœur d'îlot, et privilégier l'urbanisation le long des voies ;
- Protéger les masses boisées, alignements, arbres remarquables repérés : respect d'un périmètre autour des arbres concernés correspondant à la taille du houppier, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, dépôt et travaux sont proscrits ;
- Sur la zone du Pinsan, le projet doit tenir compte de la végétation existante et notamment les arbres remarquables dans la composition des espaces verts du site.

Prescriptions particulières aux parcelles abritant d'anciennes cressonnières :

- Préserver et valoriser les cressonnières.



9^{ème} modification du PLU

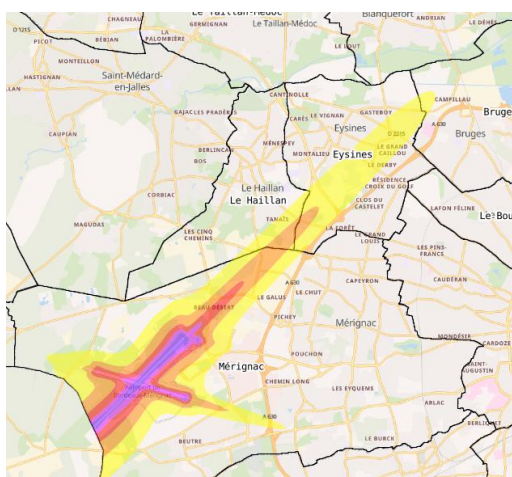


Prescriptions particulières au ruisseau du Limancet, au sein du parc du Pinsan :

- Protéger les masses boisées et les arbres remarquables signalant le tracé du cours d'eau ;
- Privilégier les essences locales adaptées au caractère humide du site ;
- Préserver les milieux humides.
- Si le lit du ruisseau est visible, préserver le profil naturel des berges (pente douce végétalisée) et maintenir une marge inconstructible de 10 m depuis le haut des berges.



Plan exposition au bruit aérien

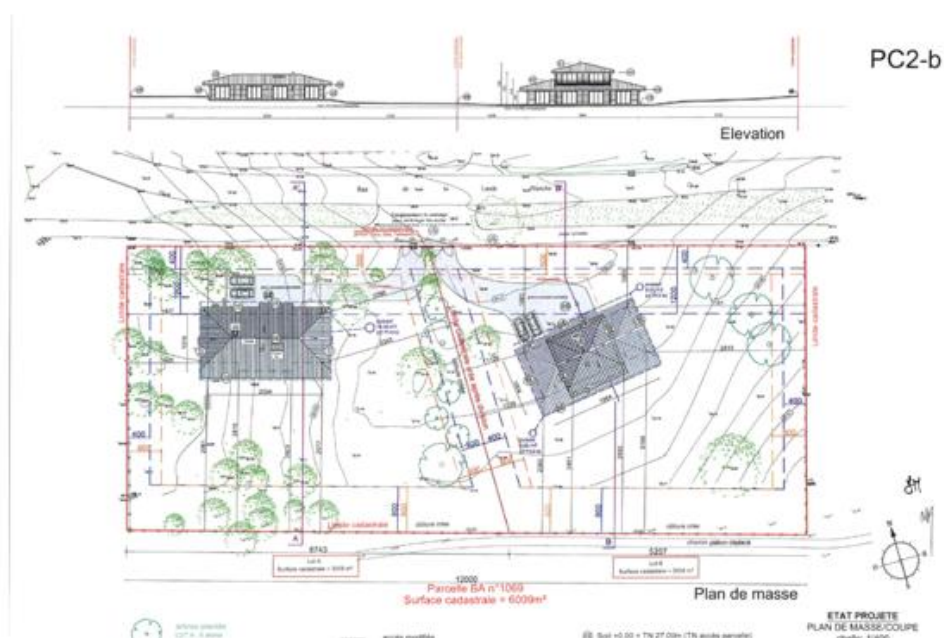


Nous sommes à la lisière du couloir aérien de l'aéroport de BORDEAUX MERIGNAC, mentionné dans la fourchette de 55 à 59 décibels (A).

Rappelons que les permis de construire, accordés et affichés en 2018, caduques aujourd'hui prévoyaient :

1. Lot de 3 004 m² de terrain autorisant une maison en R+1 de 7,75 m de hauteur et de **223 m²** de surface de plancher développée,
2. Lot de 3 005 m² de terrain autorisant une maison en RC simple de 5,85 m de hauteur et de **164 m²** de surface de plancher développée.

Selon schéma ci-dessous



Ces 2 permis de construire qui s'inséraient assez bien dans la trame paysagère, nous paraissent raisonnables et nous repartirons sur cette hypothèse de constructibilité