

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 – 6ÈME ÉTAGE
24, rue François de Sourdis
BP 908 – 33060 BORDEAUX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Paule Klinger
Téléphone : 05.56.90.78.92 Portable 06 23 16 57 36
Courriel : paule.klinger@dgifp.finances.gouv.fr
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf : DS 3384489 OSE 2021-33214-01899

BORDEAUX, le 27 avril 2021

Monsieur le Maire de la
commune de Lacanau
31 avenue de la Libération
33680 LACANAU

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 : Emprise de terrain boisée en nature d'espace naturel classé en EBC

ADRESSE DU BIEN : Avenue Marie Curie 33680 LACANAU

VALEUR VÉNALE : 5 950 € déterminée sur la base d'un prix unitaire de 19 €/m²

1 - SERVICE CONSULTANT	: commune de Lacanau
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Carole BOS
2 - Date de consultation	: 18/01/2021
Date de réception	: 18/01/2021
Date de visite	: non visité
Date de constitution du dossier « en état »	: 18/01/2021

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

Cession d'une partie d'un terrain nu propriété privée de la commune - Division entre les riverains

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
LACANAU	Avenue Marie Curie	BV 714	313 m ²



B) Consistance actuelle du bien : Terrain nu boisé inconstructible , classement en Espace Boisé. Cette parcelle, d'une superficie de 313 m², est issue de la division de la parcelle BV 686 (lot 22)r

C) Compte rendu de la visite : sans objet

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20210512-DL11052021-02-DE
Date de réception préfecture : 12/05/2021

5 - SITUATION JURIDIQUE

A) **Désignation et qualité des propriétaires** : commune de Lacanau

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE BV 0714

Personne(s) morale(s)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
COMMUNE DE LACANAU	213302144		P	PAR M LE MAIRE 31 AV DE LA LIBERATION 33680 LACANAU

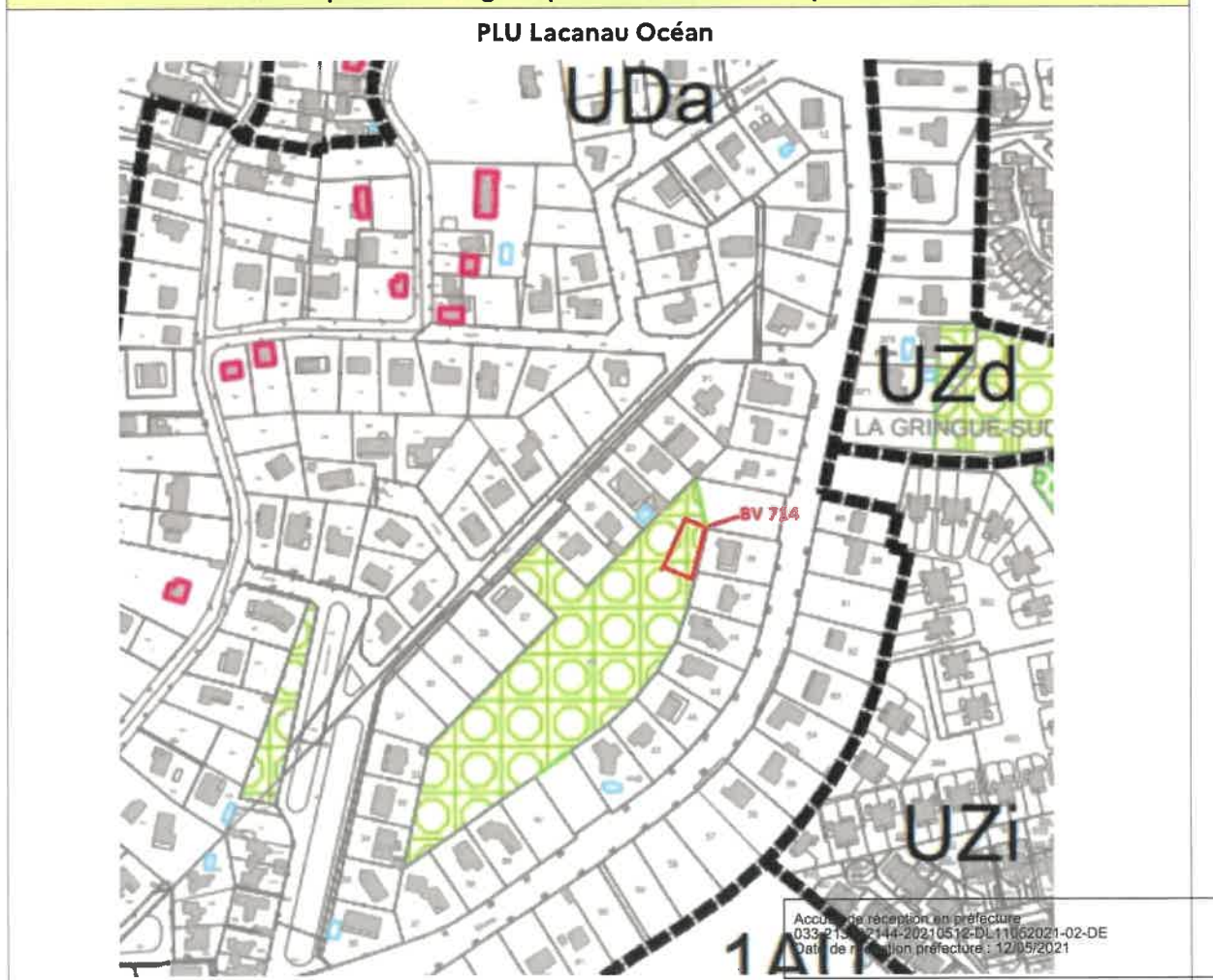
B) **Origine de propriété** : ancienne

C) **État et conditions d'occupation** : libre de toute occupation

D) 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 11 mai 2017.
Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur	<p style="text-align: center;">Uda</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD et aux secteurs UDa, UDN, UDt, UDtL</p> </div> <p>Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle du Bourg de Lacanau, de Longarisse et de Lacanau-Océan, ainsi que le quartier de Marina de Talaris.</p> <p>Elle comprend les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UDa à valeur paysagère, pour lequel sont demandés un maintien ou renforcement des plantations et où l'emprise au sol est limitée

Extrait du plan de zonage et positionnement de la parcelle BV 714



Principales caractéristiques du zonage Uda issues du PLU

Limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain :

- PM1 : servitudes relative aux risques naturels, plans de prévention des risques naturels prévisibles. Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF). Arrêté Préfectoral du 19 octobre 2009.
- AC2 : servitudes de protection des sites et des monuments naturels
- EBC : espaces boisés classés à conserver, inconstructible.

➤ Limites de construction en zone Uda

En l'absence de recul minimal portée au plan à respecter, les constructions doivent être implantées en secteur Uda

- à au moins 5 m de l'alignement des voies
- à 6 m de l'alignement des routes départementales

Parcelle

si une parcelle est en zone boisée classée, elle est non constructible

Emprise au sol

En zone UD l'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain

En zone Uda, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain

Hauteur maximale

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux

En secteur Uda :

- 7,50 m au faitage des toitures à pentes
- 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points hauts de garde corps)

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

7 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des ventes de terrains en nature d'espaces naturels boisés grevés d'un EBC et jardins d'agrément secteur Lacanau Océan

7 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 12 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature	Superficie	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
BV 714	Espace boisé classé	313 m ²	19 €	5 947 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de				5 950 €

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.

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,



Paule Klingler
Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20210512-DL11052021-02-DE
Date de réception préfecture : 12/05/2021