

Direction régionale des finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
Pôle d'Évaluation Domaniale
24 rue François de Sourdis – 6ème étage
BP908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Bailf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

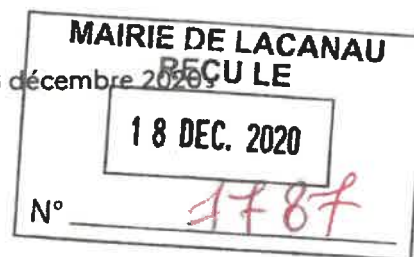
POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Paule KLINGER
Téléphone : 05.56.90.76.05 Portable 06.23.16.57.36
Courriel : paule.klinger@dgfip.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 refs : 2020-33214V1961 / DS 2483055

Vos réf. : DS 2483055

BORDEAUX, le 8 décembre 2020



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

MAIRIE DE LACANAU

Télétransmis le :

23 SEP. 2021

N° 033 213 302 144 2021

0923-DL22092021-02AA-DE

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 : Parcelle en nature de terrain à bâtir DH 118 1302 m²

ADRESSE DU BIEN : 32 Avenue de la Côte d'Argent – 33680 LACANAU

VALEUR VÉNALE : 325 000 € déterminée sur la base d'un prix unitaire de 250 €/m²

1 - SERVICE CONSULTANT	: Commune de Lacanau
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Carole BOS
2 - Date de consultation	: 16/09/2020
Date de réception	: 16/09/2020
Date de visite	: non visité
Date de constitution du dossier « en état »	: 16/09/2020

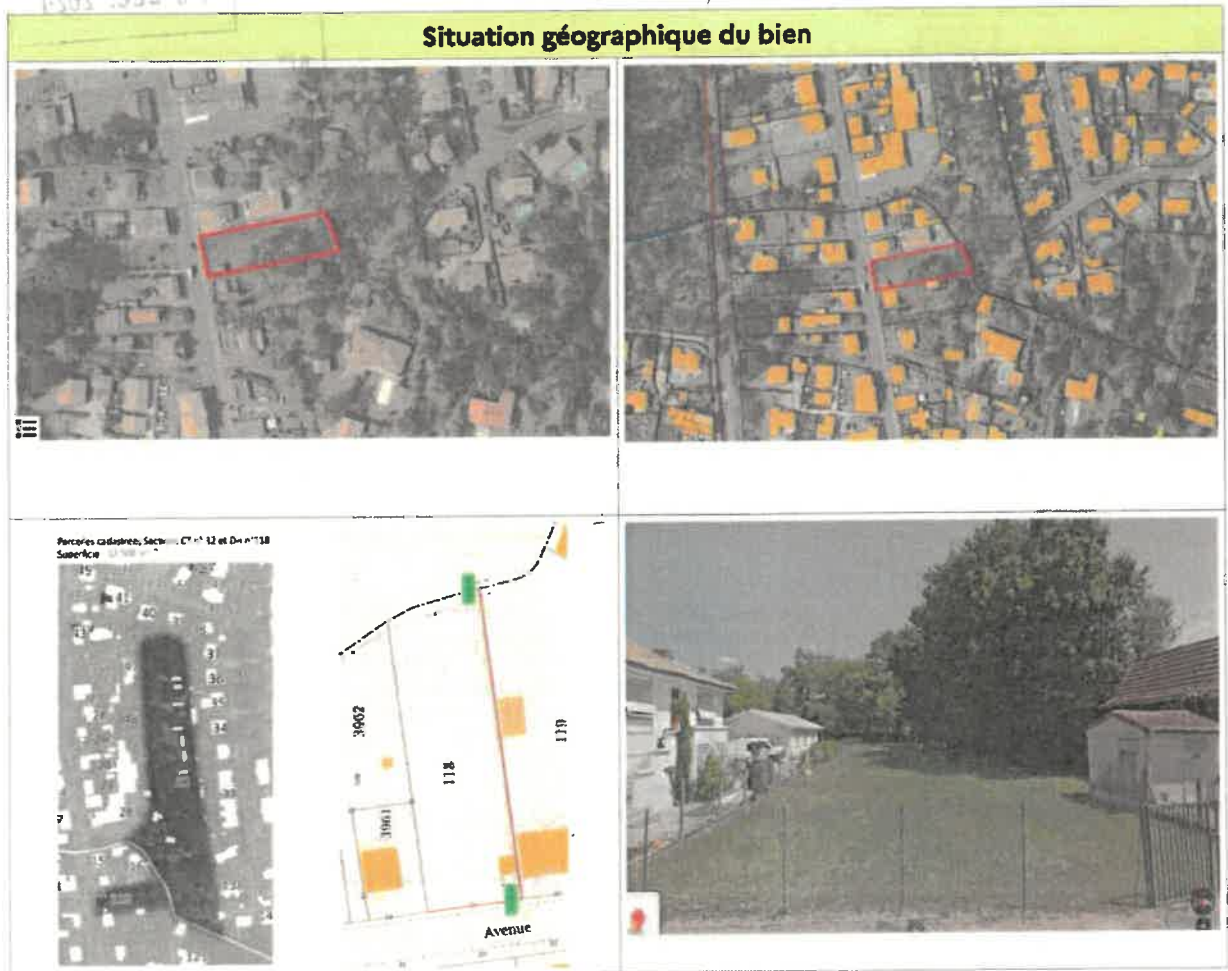
3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Une opération d'aménagement urbain va être réalisée sur la parcelle voisine à la parcelle communale (lotissement). La parcelle communale pourrait alors servir de voie d'accès et de lots à bâtir.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
LACANAU	32 Avenue de la Côte d'Argent	DH 118	1 302 m ²



B) Consistance actuelle du bien :

Parcelle de terrain à bâtir en bordure d'un futur lotissement ; La parcelle a une longueur de 66 m et une largeur de 20,2m .La parcelle communale peut alors servir de voie d'accès et/ou de lots à bâtir. En effet une voie en sens unique doit faire a minima 3,5 m, il reste 16,7 m ce qui est largement suffisant pour lotir à côté d'une voie d'accès.

C) Compte rendu de la visite : sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

A) Désignation et qualité des propriétaires : Commune de Lacanau

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE DH 0118

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

- 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;">UA</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</div> <p>Il s'agit d'une zone d'habitat traditionnel dense comprenant les activités, équipements et services de l'agglomération de LACANAU-Bourg.</p>

Extrait du plan de zonage UA où se trouve la parcelle DH 118



Principales caractéristiques du zonage Uda issues du PLU

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le nombre d'accès à la parcelle est limité à un accès par tranche linéaire de façade sur rue.

Le nombre d'accès est limité à :

- 1 par unité foncière et par voie pour une construction à usage d'habitation (1 logement)
- 2 pour les opérations groupées

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD 6E5, classées et 1ère et 2ème catégories, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur les RD RD3, RD 6E5 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des ventes de terrain à bâtir en zone d'habitat dense sur la commune de Lacanau

8 b/ Modalités de calcul :

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

Parcelle	Nature	Superficie	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
DH 118	Terrain à bâtir	1 302 m ²	250 €	325 500 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de				325 000 €

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,

Inspectrice divisionnaire des finances publiques