

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
Balf : 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 réf : 2021-33214-39775 / DS 4561966

BORDEAUX, le 13 juillet 2021

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

MAIRIE DE LACANAU

Télétransmis le :

23 NOV. 2021

N° 033 213 302 144 2021

1123-DL19112021-2AA-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 : Petite parcelle en nature de terrain à bâtir

ADRESSE DU BIEN : Avenue Marie Curie – 33680 LACANAU

VALEUR VÉNALE : 10 600 € déterminée sur la base d'un prix unitaire de 300 €/m²

1 - SERVICE CONSULTANT	: Commune de Lacanau
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Carole BOS
2 - Date de consultation	: 26/05/2021
Date de réception	: 26/05/2021
Date de visite	: non visité
Date de constitution du dossier « en état »	: 12/07/2021

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

Cession de 35,34 m² de la parcelle communale BV 302, terrain nu en nature de terrain à bâtir, pour compléter et aligner la parcelle BV 690 avec les parcelles voisines.

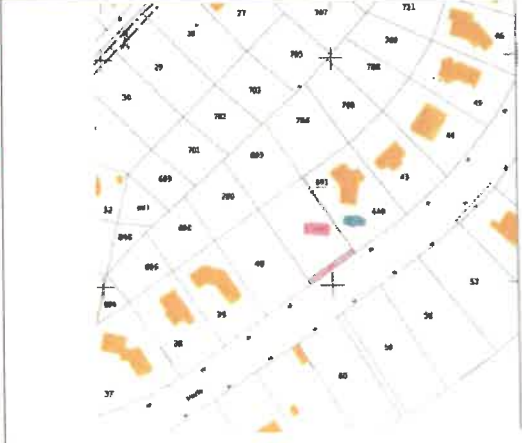
Le conseil municipal de la commune a délibéré le 19 décembre 2018 pour autoriser la cession de terrains situés avenue Marie Curie et avenue Chateaubriand à Monsieur AUBREE. L'un de ces terrains cadastré section BV n°690 est un terrain à bâtir. Lors de l'élaboration de son projet de construction, M. AUBREE s'est rendu compte que la parcelle BV 690 n'est pas alignée à ses parcelles voisines. Aussi, il a demandé l'acquisition de la bande d'environ 1,50 mètres de large sur environ 23,56 mètres de long (soit environ 35,34 m, ce qui a été accepté par la commune.²).

4- DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
LACANAU	avenue Marie Curie	Partie de BV 302	35,34 m ²

Situation géographique du bien



35,34 m² de la parcelle BV 302

B) Consistance actuelle du bien :

Parcelle de terrain nu constructible située au sein d'une zone lotie

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 BV 0302

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

<p>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation</p>	<p>PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 11 mai 2017 .</p>
<p>Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur</p>	<p style="text-align: center;">Uda</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">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 Tafaris.</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 692



Principales caractéristiques du zonage Uda issues du PLU

➤ **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

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 faîtage 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 terrain à bâtir individuels sur la commune de Lacanau .

7 b/ Modalités de calcul :

Le prix actuel du terrain à bâtir sur ce secteur de Lacanau est de 325 €/m². Un abattement de 8 % est pratiqué pour rajout à la parcelle BV 690 cédée par la commune.

La valeur vénale de ce bien est déterminée comme suit :

Parcelle	Nature	Superficie	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
Partie de BV 302	Terrain à bâtir	35,34 €	300 €	10 602 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de				10 600 €

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

Marge d'appréciation : 10 %

8 – 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 Klinger
Inspectrice divisionnaire des finances publiques