

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

BORDEAUX, le 21 octobre 2021

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 : Bertrand MARTY
Téléphone : 05.56.90.78.95

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

refs 2021-33214-67818 DS 5696557

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 : Parcelles de terrain à bâtir, détachées de 5 parcelles communales pour une
superficie totale de 88 m²

ADRESSE DU BIEN : rue des morilles – 33680 LACANAU

VALEUR VÉNALE : 8 800 € sur la base de 100 €/m²

1 - SERVICE CONSULTANT	: Commune de Lacanau
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Carole BOS
2 - Date de consultation	: 13/09/2021
Date de réception	: 13/09/2021
Date de visite	: sans objet
Date de constitution du dossier « en état »	: 20/10/2021

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

Demande d'acquisition par le propriétaire riverain de petites parties des parcelles communales (environ 88 m²) situées à côté de sa propriété (lot 2 de 824 m²), lui permettant de bénéficier d'une aire de stationnement plus adéquate à son projet.

MAIRIE DE LACANAU
Télétransmis le :

30 MAI 2022

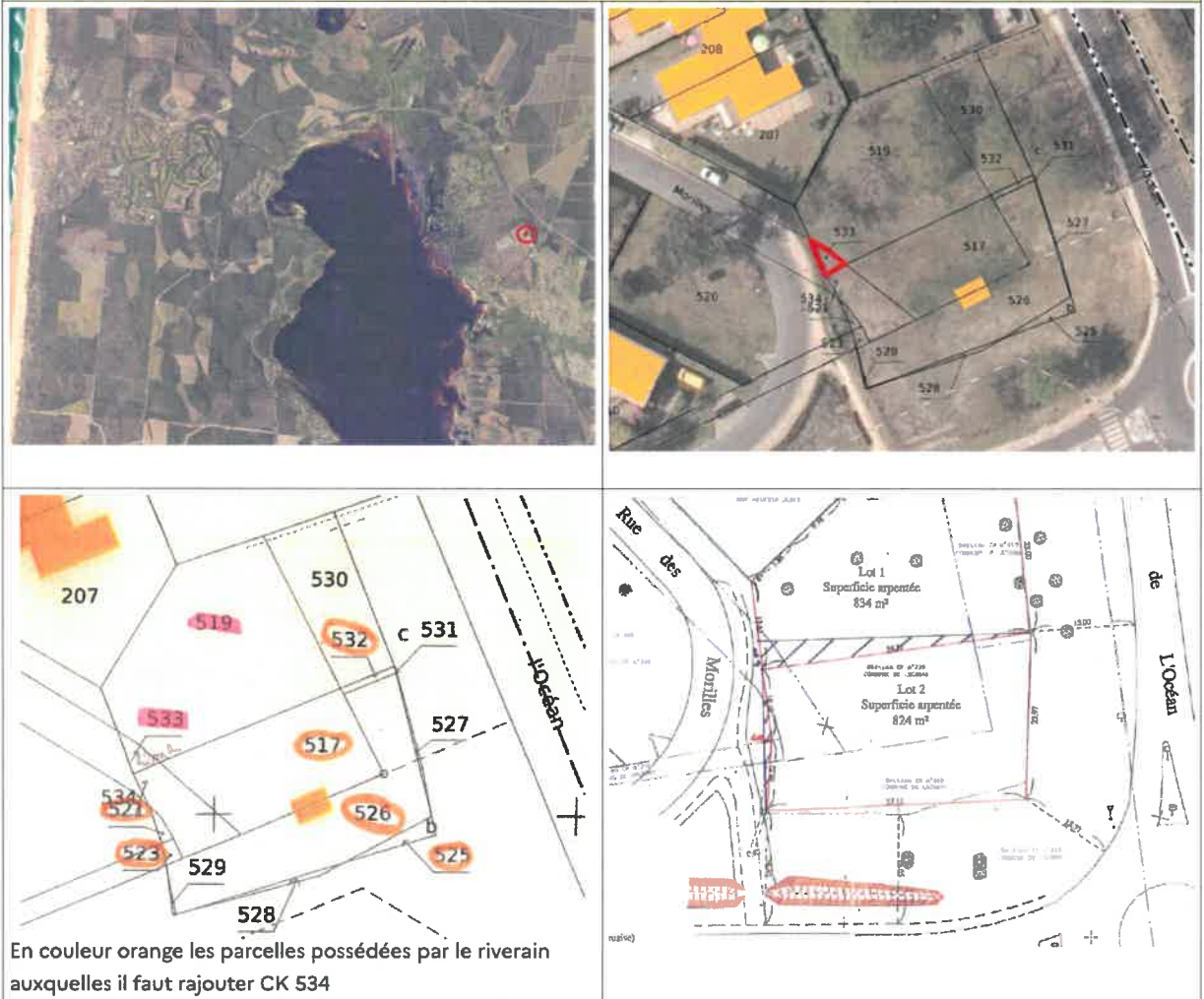
N° 033 213 302 144 2022 / 14
0530-DL26052022-03A-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
LACANAU	Rue des morilles	Morceaux de parcelles détachés des parcelles CK 519, 520, 530 et 533 (à préciser lors d'un nouveau bornage)	88 m ²

Situation géographique du bien



B) Consistance actuelle du bien :

Le riverain a acquis les parcelles K 517, 521, 523, 525, 526, 532, 534 pour une superficie totale de 824 m² (acte de cession du 27/04/2017 - Attestation rectificative du 24 janvier 2018).

Les détachements de parcelles devront être bien reprécisées lors d'un nouveau plan de bornage-division, établi par un géomètre expert.

L'acquisition des parcelles permettra au riverain de disposer d'une aire de stationnement complémentaire , et ne fera pas l'objet de construction complémentaire selon une attestation écrite de l'acquéreur.

L'acquisition représentera néanmoins un élément de valorisation du bien pour le riverain.

C) Compte rendu de la visite : sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

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

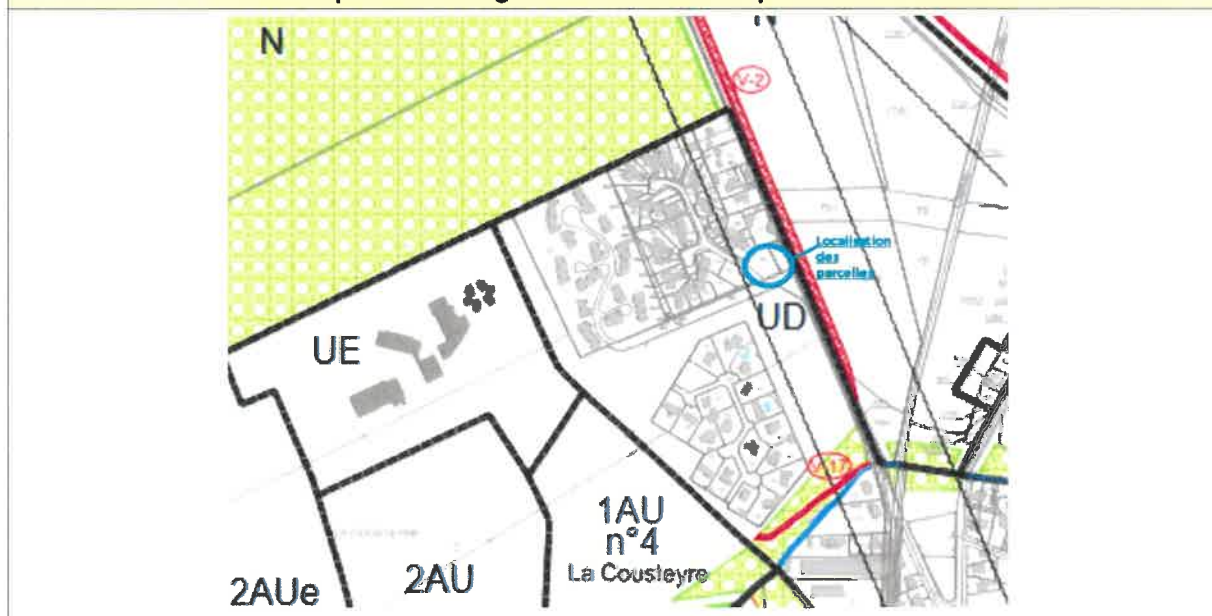
B) **Origine de propriété** : ancienne

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;">UD</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD et aux secteurs UDa, UDn, UDt, UDtL</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- UDn correspondant aux lotissements Marina de Talaris, dans le but de préserver l'urbanisation organisée et « composée » du quartier- UDt secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances de Lacanau Océan, secteur du Moutchic)- UDtL secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances du Lac) : maintien des structures existantes, mises aux normes et extension limitée

Extrait du plan de zonage où se trouvent les parcelles concernées



- 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 de même nature dans un rayon très proche, avec un abattement de 50 % sur la moyenne des prix de vente pratiqués (hausse importante des prix ces 3 dernières années.)

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est déterminée comme suit :

Parcelle	Nature	Superficie	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
Détachement de parcelles communales à redéfinir par un nouveau plan de bornage	Terrain à bâtir	88 m ²	100 €	8 800 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de				8 800 €

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

Marge d'appréciation : 15 %

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 Klinger
Inspectrice divisionnaire des finances publiques