

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@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 28/10/2021

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Paule Klinger
Téléphone : 05.56.90.78.92 Portable : 0623.16.57.36
Courriel : paule.klinger@dgfip.finances.gouv.fr
Responsable du service : Bertrand MARTY
Téléphone : 05.56.90.78.95

Nos réf : DS 5695570 Ose 2021-33214-67793

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

MAIRIE DE LACANAU
Télétransmis le :

06 MAR. 2023

N° 033 213 302 144 2023
0.306-DL.01032023-01A-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 : Emprise de terrain boisée en nature d'espace naturel classé en EBC

ADRESSE DU BIEN : Corniche de la Meyjande – 33680 LACANAU

VALEUR VÉNALE : 5 720 € déterminée sur la base d'un prix unitaire de 22 €/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	: non visité
Date de constitution du dossier « en état »	: 13/09/2021

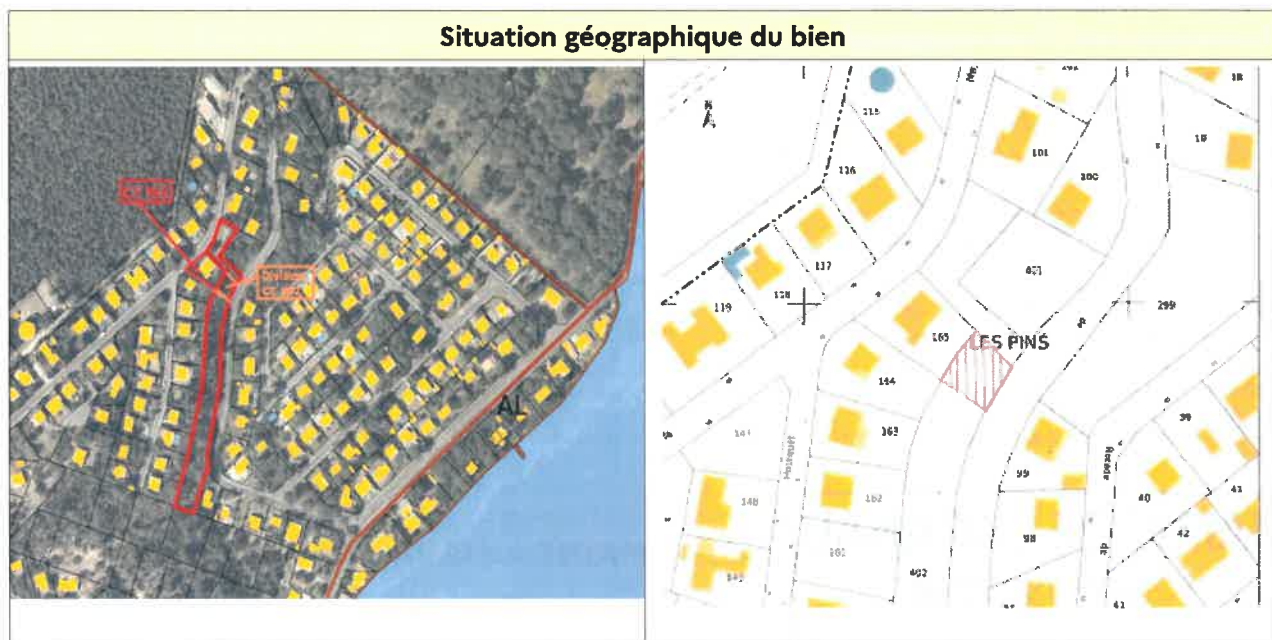
3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Le propriétaire de la parcelle cadastrée section CE n°165, sise Corniche de la Meyjande, a demandé à se porter acquéreur d'une partie de la parcelle CE n°402 appartenant à la commune, lui permettant ainsi d'agrandir son jardin. Il s'agit donc de détacher une partie de la parcelle CE 402 d'une superficie d'environ 260 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
LACANAU	Corniche de la Meyjande	Partie de CE 402	260 m ²



- B) **Consistance actuelle du bien** : terrain boisé inconstructible du fait de son classement en Espace Boisé à conserver
- 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 CE 0402

Personne(s) morale(s)

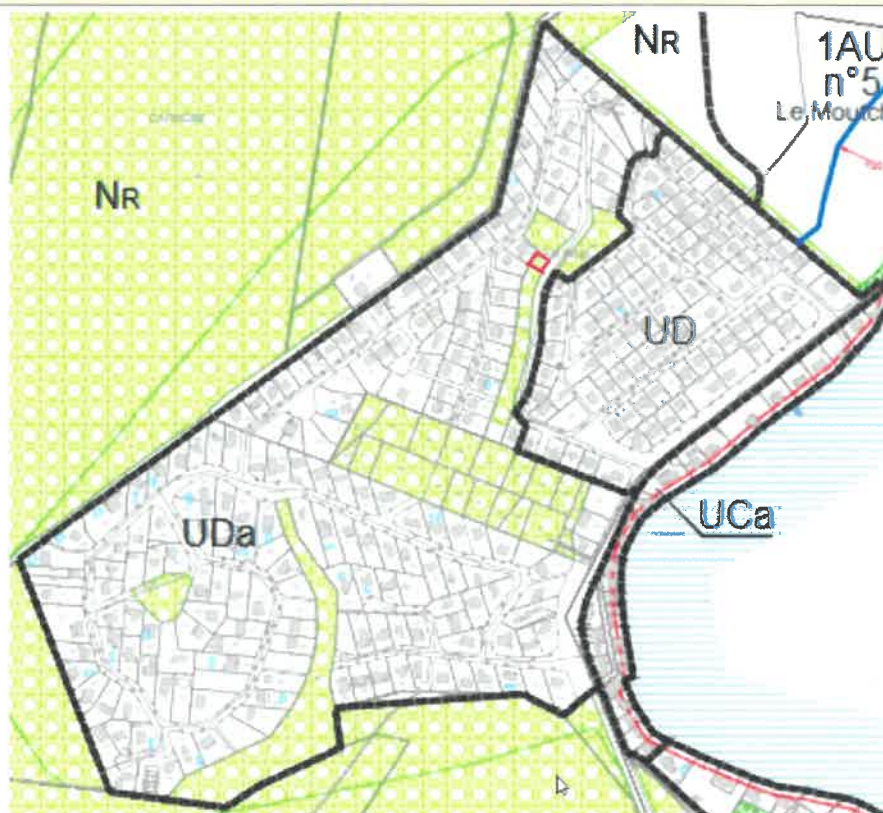
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
COMMUNE DE LACANAU	213302144		P	PAR M LE MAIRE 31 AV DE LA LIBERATION 33680 LACANAU

- 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: 10px; 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 CE 402 (partie)



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.

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 sur la commune de Lacanau. (dans un marché avec une forte hausse des prix depuis début 2020.)

7 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est déterminée comme suit :

Parcelle	Nature	Superficie	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
CE 402 (partie)	Espace boisé classé	260 m ²	22 €	5 720 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de				5 720 €

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 nécessair-e 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