MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

N° 7300-SD

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 40 45 00 46

BORDEAUX, le 13/06/2022

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Paule Klinger
Téléphone : 05.40.45.00.32 Portable 06.23.16.57.36
Courriel : paule.klinger@dgfip.finances.gouv.fr
Responsable du service : Bertrand MARTY
Téléphone : 05.40.45.00.59

Nos réf : DS 9009073 Ose 2022-33214-45535

MAIRIE DE LACANAU
Télétransmis le :
11 JUIL. 2024
N° 033 213 302 144 2024
07M-DL030720241-M-AADE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Cession-Acquisition

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 : Echange de parcelles entre la commune de Lacanau et la résidence Les Océanides

ADRESSE DU BIEN : 2 Rue Martial Prevost 33680 Lacanau

VALEUR VÉNALE : voir point 7

1 - SERVICE CONSULTANT : Commune de Lacanau
AFFAIRE SUIVIE PAR : Carole BOS
2 - Date de consultation : 13/06/2022
Date de réception : 13/06/2022
Date de visite : non visité
Date de constitution du dossier « en état » : 13/06/2022

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

La copropriété Les Océanides souhaitant réaliser des travaux d'aménagement autour de la résidence a saisi la commune de Lacanau, qui a répondu favorablement à la demande. En l'absence de limites de propriété clairement identifiés entre la parcelle cadastrée section BI n°364, propriété des copropriétaires de la Résidence Les Océanides et les parcelles communales situées à proximité (BI 329 et BI 303) appartenant à la commune, un bornage et un projet de division ont été établis et ont fait apparaître certaines incohérences et empiètements. Pour régulariser la situation, il est apparu qu'un échange de parcelles est nécessaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
LACANAU	2 Rue Martial Prevost	Parties de BI 303 et BI 329 appartenant à la commune Partie de BI 364 appartenant à la copropriété les Océanides	Acquisition de la copropriété 980 m² Acquisition de la commune 1 653 m²

Situation géographique des biens : Parcelles

Nouveau plan de bornage

B) **Consistance actuelle des biens échangés** : Bandes de terrain dont la largeur est réduite, ce qui ne permet que des aménagements et non de la construction en tant que telle

La commune cède 892m² +88 m² = 980 m²

La copropriété cède 1 602 m² +51 m² = 1 653 m²

C) **Compte rendu de la visite** : sans objet

5 - Situation Juridique

A) **Désignation et qualité des propriétaires** :

2 propriétaires : Copropriétaires de la résidence les Océanides et la commune de Lacanau

BI 364 (23 394 m²) Propriétaire : Copropriétaires de la résidence Les Océanides

BI 303 (3 838 m²) Propriétaire : Commune de Lacanau

BI 329 (62 838 m²) Propriétaire : Commune de Lacanau

B) **<u>État et conditions d'occupation</u>** : libre de toute occupation

C) **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	**UBL** DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et au secteur UBL La zone UB correspond à la zone centrale de la partie agglomérée de LACANAU OCEAN qui comprend les activités du centre de cette agglomération et son front de mer Nord. Elle comprend un secteur UBL soumis au risque littoral : zone de vulnérabilité dans laquelle il est tenu compte des études réalisées dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière. Dans l'attente de l'actualisation de l'aléa de référence de cette stratégie locale de gestion de la bande côtière il s'agit de proscrire sur la base de cette analyse du risque et le cas échéant de l'article R 111-2 du CU toute nouvelle urbanisation de la zone de vulnérabilité.

Extrait du plan de zonage issu du PLU

Principales caractéristiques du zonage UBL issues du PLU

<u>Dans le secteur UBL</u> :

- Toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

ARTICLE UB 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<u>Dans la zone UB :</u>
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone

<u>En outre :</u>

Le patrimoine architectural protégé, mentionné au plan de zonage, bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU suivant les prescriptions énoncées à l'article 15 du présent règlement.

<u>Dans le secteur UBL</u> :

a/ <u>à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil</u> sur ces secteurs selon la définition de l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme :

- les changements de destination
- la réhabilitation des constructions existantes
- la démolition – reconstruction des constructions existantes
- Les extensions mesurées, les surélévations si elles sont rendues nécessaires pour la sécurité, le confort sanitaire ou l'exploitation

b/ les aménagements de confortement du front de mer
c/ les équipements d'intérêt collectif liés et nécessaires aux aménagements et à la bonne gestion du front de mer
d/ les constructions temporaires ou précaires et considérées comme réversibles

7 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES SUR CE DOSSIER

Au regard de la configuration des parcelles, de la nature des emprises au sol et du caractère inconstructible des bandes de terrain, l'échange <u>sans soulte</u> n'appelle pas d'observations de la part du Pôle d' Evaluations Domaniales.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme 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 le Directeur Régional des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,

Paule Klinger
Inspectrice divisionnaire des finances publiques