

*Date d'envoi de la convocation par voie dématérialisée : le 12 septembre 2024*

---

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 du mois de septembre à 19 heures 00

**Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville, Salle du conseil municipal de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.**

Présents : 17

M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Prune MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Adjoints.

M. Jérémy BOISSON, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, M. Patrick MORISSET, M. Maxime PELLICER, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, M. Jean-François BEAUCAMP et M. René MAGNON, Conseillers municipaux.

Absents et  
représentés : 5

Mme Alexia BACQUEY, qui a donné procuration à M. Hervé CAZENAVE ;  
Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO, qui a donné procuration à M. Adrien DEBEVER ;  
Mme Victoria FUSTER, qui a donné procuration à Mme Corinne FRITSCH ;  
Mme Anne ESCOLA, qui a donné procuration à Mme Pascale MARZAT ;  
Mme Michèle VIGNEAU, qui a donné procuration à M. Laurent PEYRONDET.

Absents et  
non  
représentés : 5

M. Jean-Yves MAS, Mme Lydia LESCOUBE, Mme Héléne LEBLANC, M. Cyril CAMU et Mme Héléne CROMBEZ (excusés).

*M. Maxime PELLICER est élu secrétaire de séance.*

# N°DL18092024-03 : Cession du lot M détaché de la parcelle CA 658 située au Huga à la SCI LET

Rapporteur : Monsieur le Maire

La commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section CA n°658 d'une superficie de 3 438 m<sup>2</sup> selon matrice cadastrale, terrain nu sis Le Huga-sud. Cette parcelle est entièrement classée au plan local d'urbanisme en zone Nz, qui correspond à l'ensemble des terrains naturels à protéger au sein de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse, donc inconstructible.

La SCI LET, propriétaire de la parcelle cadastrée section CA n°1132, voisine, a fait part de son intérêt pour l'acquisition d'une partie de 64 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle communale (lot M) au prix de 19,00 € le m<sup>2</sup> soit un total de 1 216,00 €.

**VU** l'article L2241-1 du code général des collectivités territoriales selon lequel « *Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune* » ;

**VU** l'avis du service Division Domaine du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine émis le 22 août 2023 ;

**CONSIDERANT** l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique qui s'est réunie le 11 septembre 2024.

**Le Conseil municipal de la commune de Lacanau entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré :**

## ARTICLE 1

**ACCEPTE** la cession à la SCI LET du lot M d'une superficie de 64 m<sup>2</sup> détachée de la parcelle privée communale cadastrée section CA n°658 au prix de 1 216,00 € (mille deux cent seize euros).

## ARTICLE 2

**WISE** l'avis du service Division Domaine du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine émis le 22 août 2023.

## ARTICLE 3

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte administratif de cession et tous documents afférents à cette cession.

**Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents.**

Fait et délibéré les jour, mois, an, ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.



Le Maire

Laurent PEYRONDET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le contenu et l'authenticité de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

26 SEP. 2024

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :

26 SEP 2024

Département de la GIRONDE  
COMMUNE DE LACANAU \*33680\*

PLAN DE DETACHEMENT  
RATTACHEMENT  
Propriété de la commune de LACANAU  
sise, le Hugo

MAIRIE DE LACANAU  
Télétransmis le

26 SEP. 2024

N° 033 213 302 144 224  
0926 - 2178092024 - 03A - DE

NOTA: Este documento fue elaborado a partir de los datos de procedencia de 31/08/2023  
El sistema de coordenadas utilizado es el sistema NAD 83 (Datum: "NAD83")  
Aplicación: cadastre, topographique

- Limite objet de la reconnaissance
- Limite reconnue par nos soins en 2022
- Limite reconnue par GEOSAT en 2017
- Limite reconnue par M. Yann QUENEC, Géomètre-Expert en 2018
- Limite définie par nos soins en 2019
- Limite définie par nos soins en 2008

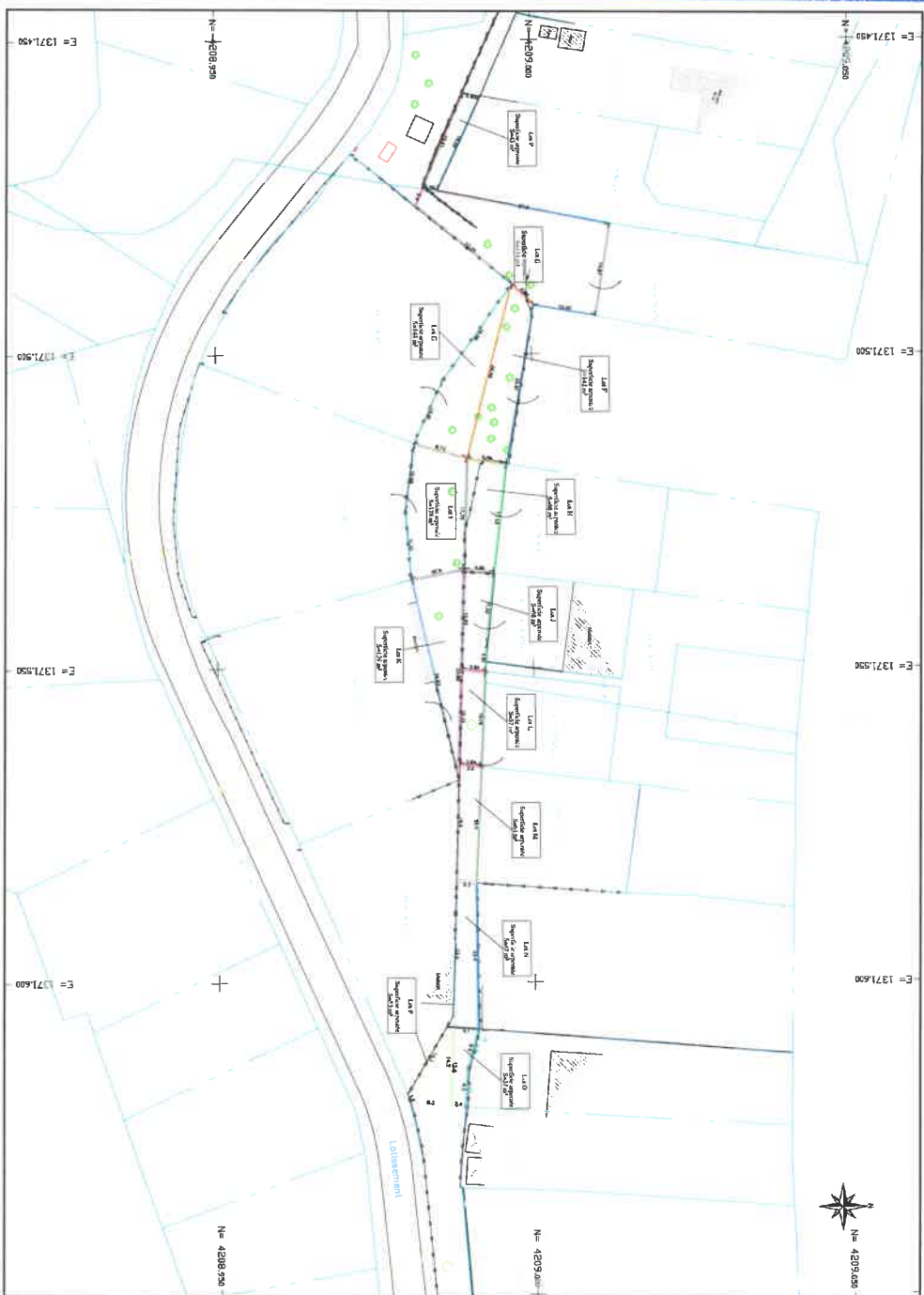
REFERENCES CADASTRALES

Section : CA  
N° : 698

Indice	Date	Nature des modifications	Destinateur	Validation
C	12/07/2024		E.TURCO	E.TURCO

PARALLELE 45  
PLAN ETABL  
Société de Distribution-Energie Américaine A : LACANAU  
65 Avenue de la Vallée  
33100 LACANAU  
TEL: 05 56 03 20 29  
FAX: 05 56 03 27 74

DOSSIER : 220915  
FICHER : 220915.dwg



26 SEP. 2024

N° 033 213 302 144 820  
0926-3178092024-03AA-DE

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/08/2023

Direction régionale des Finances Publiques de  
Nouvelle Aquitaine et du Département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale  
24 rue François de Sourdis-BP 908  
33060 BORDEAUX CEDEX  
Courriel : drfp33.pole-  
evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la  
Gironde

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Abdenahim CHAIBI  
Courriel : abdenahim.chaibi@dgfp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 29 32 93 03

Réf DS:13474723  
Réf OSE : 2023-33214-57318

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE**

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)*

<i>Nature du bien :</i>	Emprise de parcelle boisée de 780 m <sup>2</sup>
<i>Adresse du bien :</i>	Le Huga Sud 33680 Lacanau
<i>Valeur :</i>	<b>11 700 € soit 15 €/m<sup>2</sup></b> , assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Carole BOS

## 2 - DATES

de consultation :	24/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet :	24/07/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une partie d'un terrain nu propriété privée de la commune - Division entre les riverains

Prix négocié : néant

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Emprise de parcelle de 780 m<sup>2</sup> en zonage N

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



### 4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Lacanau	CA658p	Le Huga	780 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif

Emprise de parcelle boisée de 780 m<sup>2</sup> en zonage N

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle CA 0658 (GIRONDE ; LACANAU)

Titulaire : personne morale (1)

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

## 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

<b>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation</b>	PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 11 mai 2017 Révision allégée n°1 approuvée la 26 juin 2019
<b>Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur</b>	<b>Nz</b>

### 6.2. Date de référence et règles applicables

<b>Nz</b>	<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>  La zone NZ correspond à l'ensemble des terrains naturels à protéger au sein de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse, dont le statut de ZAC a été clôturé par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte par délibération du 16 octobre 2009 et par le Conseil Municipal de Lacanau par délibération du 22 octobre 2009. La ZAC de l'Ardilouse.  Elle comporte : <ul style="list-style-type: none"><li>- un secteur NZ dans lequel l'espace doit être préservé pour assurer la protection des espaces boisés (zone forestière) et du littoral maritime contre les érosions marines et éoliennes (zone centrale littorale).</li></ul>
-----------	--

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

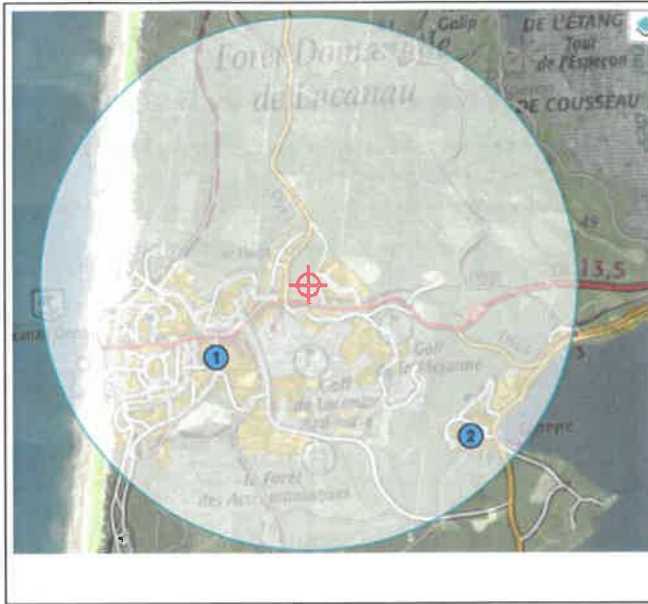
La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la dite valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de biens à évaluer sur le marché immobilier local.

Comparaison de ventes de terrain de caractéristiques identiques ou avoisinantes sur la commune de Lacanau issues de sources internes à la DGFIP.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*



Périmètre géographique : le huga, 33680 Lacanau - 3000 m autour  
 Période de recherche : De 07/2020 à 07/2023  
 Caractéristiques du bien : Non bâti  
 Surface : De 100 à 300000 m<sup>2</sup>

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Consistance	
3304P01 2021P22037	214/BV/714//	LACANAU	14 AV MARIE CURIE	31/08/2021	313	5 950,00 €	19,01 €	Bois	
3304P01 2022P27194	214/BV/688//	LACANAU	14 AV MARIE CURIE	08/11/2022	505	7 070,00 €	14,00 €	Bois	
3304P01 2022P07840	214/CE/404//	LACANAU	CARRERE	21/01/2022	791	9 900,00 €	12,52 €	Pacage	
							<b>Moyenne</b>	<b>15,18 €</b>	
							<b>Médiane</b>	<b>14,00 €</b>	

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Au vu des termes de comparaisons recensés, il ressort une moyenne de 15 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 14 €/m<sup>2</sup>

Il sera retenu la valeur de **15 €/m<sup>2</sup>** au niveau de la moyenne.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Nature	Superficie	Prix unitaire retenu/ m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Emprise de parcelle de 780 m <sup>2</sup> en zonage N	780 m <sup>2</sup>	15 €	11 700 €



La valeur vénale<sup>2</sup> du bien est arbitrée à 11 700 €/m<sup>2</sup>. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 9 945 €/m<sup>2</sup>.

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

**Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.**

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a smaller loop and a trailing line.

Abdenahim CHAIBI  
Inspecteur des Finances Publiques