

AR Prefecture

047-214701955-20241210-DEL15420
Reçu le 10/12/2024

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

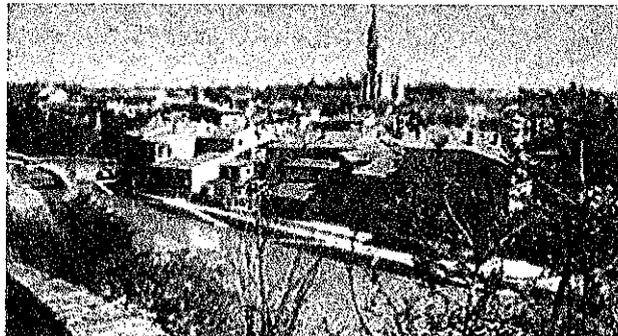
COMMUNE DE NERAC

ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA CESSION DE PORTIONS DE
CHEMINS RURAUX COMMUNAUX

- Lieu-dit LAUSSE- ST CRABARY
- Lieu-dit LESCARRE - AU PINPOUEY

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DEPOSEES DURANT L'ENQUETE
PUBLIQUE

CONSULTATION PUBLIQUE
du lundi 28 octobre 2024 au vendredi 15 novembre 2024 inclus.



Sylvie RIVIERE

Commissaire enquêteur

L'ENQUÊTE

Par arrêté N° 436-2024 du 28 octobre 2024, Monsieur le Maire de NERAC a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la cession de portion de chemins ruraux communaux

L'enquête publique d'une durée de 19 jours consécutifs, s'est déroulée du lundi 28 octobre 2024 au vendredi 15 novembre 2024 inclus. Durant cette période, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public en mairie de NERAC.

L'article R. 123-18 du Code de l'environnement stipule que :

«... Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

OBSERVATIONS RECUEILLIES

Lors de l'enquête publique la cession de portion de chemins ruraux communaux , il a été émis :

- **Lieu-dit LESCARRE - AU PINPOUEY**

- Une demande de renseignements
- Aucun courrier électronique n'a été déposé à l'adresse juridique@ville-nérac.fr.
- Aucun courrier n'a été reçu en mairie siège de l'enquête.

- **Lieu-dit LAUSSE- ST CRABARY**

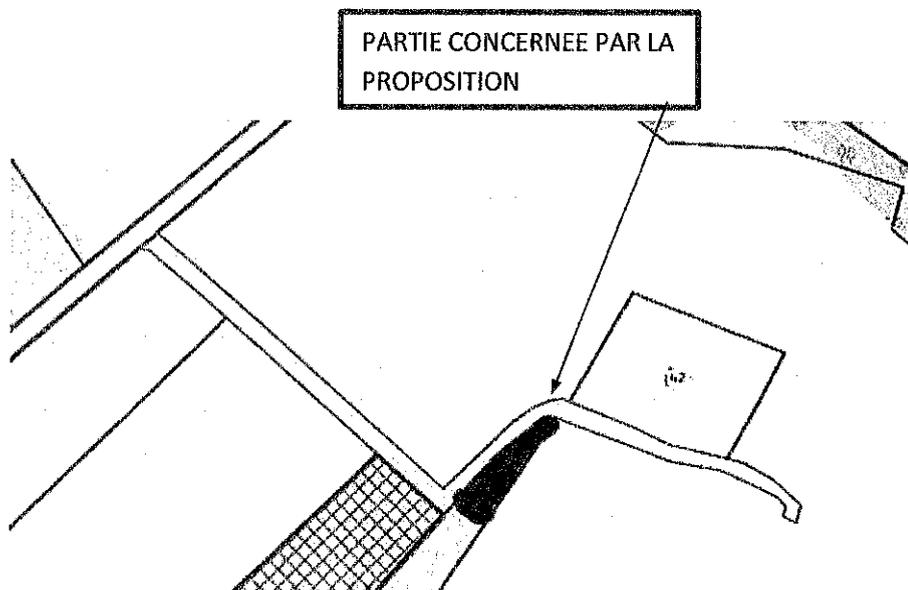
- Une observation écrite.

→ M SARRABAIG Éric propriétaire de la parcelle AR 46 915 route de Pérès NERAC

« Propriétaire de la parcelle AR46 , je propose la vente de la pointe de celle-ci au demandeur de l'acquisition de la portion du chemin rural mitoyen ».

Réponse du commissaire enquêteur :

Cette demande sera transmise au porteur de projet de la présente enquête qui en avisera le demandeur.



- Aucun courrier électronique n'a été déposé à l'adresse juridique@ville-nérac.fr.
- Aucun courrier n'a été reçu en mairie siège de l'enquête.

Est joint à ce procès-verbal une copie du registre d'enquête ouvert en mairie de NERAC.

Fait à AGEN le 21 novembre 2024

Monsieur le Maire de NERAC

Le Commissaire Enquêteur,

M Nicolas LACOMBE

Mme Sylvie RIVIERE

REGISTRE D ENQUETE

Ouverture de la permanence le 28/10/24 à 13h45

GALZIS J. Pierre demande de renseignements chemin
de Pimpaucy ~~_____~~

Cloture de la permanence le 28/10/24 à 15h45

Ouverture de la permanence le 18/11/24 à 18h15

Le demandeur Eric Samalzig propose
la vente de la partie de la parcelle
46 tout en gardant l'accès à la
parcelle AR 46

Samalzig


Cloture de la permanence le 15/12/2024 à 17h15

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
Téléphone : 05.40.45.00.36
Mél. : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

MONSIEUR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE NÉRAC

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Didier Grangé-Cabane
Téléphone : 06.34.06.84.63
Courriel : didier.grange-cabane@dgfip.finances.gouv.fr
Nos Réf. : 2024-47195-42908
Vos réf. : DS n° 18234149
Aff. suivie par Anne SEILLAN

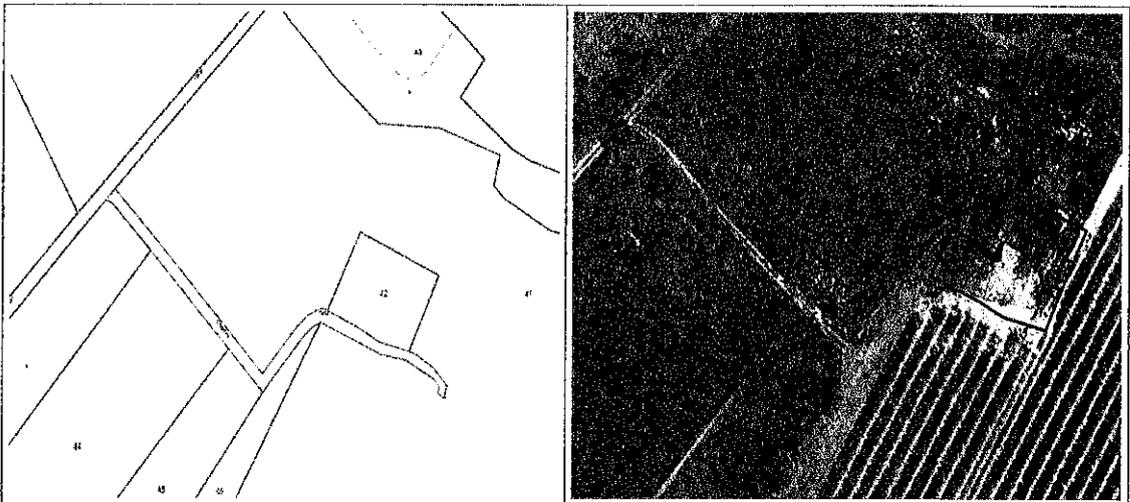
Bordeaux, le 30 juillet 2024

Objet : cession à l'euro symbolique par la commune d'un chemin communal au Syndicat Départemental d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de Lot-et-Garonne.

Monsieur le Maire,

Par saisine DS n° 18234149 en date du 06/06/2024, vous avez sollicité un avis domanial dans le cadre de la cession à l'euro symbolique au profit de Syndicat Départemental d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement de Lot-et-Garonne d'un chemin communal non cadastré. Le syndicat est propriétaire de la parcelle AR 42, desservie par ce chemin rural.

Cette opération est envisagée dans le cadre d'une cession d'un chemin de terre sis Au Pinpouey.



Cette opération faisant consensus entre le Syndicat EAU 47 et la commune, la cession de cette emprise à l'euro symbolique n'appelle pas d'observation de la part du service du Domaine.

Eu égard à la nature de cette opération, le présent avis domanial bénéficie d'une durée de validité permanente, sauf en cas d'évolution législative ou réglementaire des conditions de saisine du Domaine.

AR Prefecture

047-214701955-20241210-DEL1542024-DE
Reçu le 10/12/2024

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Nouvelle-Aquitaine et de la Gironde
Par délégation,

L'évaluateur du Pôle d'évaluation domaniale



Didier Grangé-Cabane
Inspecteur des finances publiques



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/07/2024

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

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis BP 908

33 060 BORDEAUX CEDEX

drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 40 45 00 46

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

à

Monsieur le Maire de la commune de Nérac

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier Grangé-Cabane

Courriel : didier.grange-cabane@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.34.06.84.63.

Responsable du service : Frédéric BRAU

Téléphone : 05 40 45 00 59

Responsable adjoint : Bruno BENEDETTO

Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf DS :18233655

Réf OSE : 2024-47195-42907

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Emprise de terrain en nature de chemin communal

Adresse du bien :

lieu-dit 'LAUSSE'
47 600 NERAC

Valeurs :

300 € soit 1 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Anne SEILLAN, Service juridique et affaires foncières de la commune de Nérac.

2 - DATES

de consultation :	06/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	30/07/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération :**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Les propriétaires de la parcelle O 429 souhaitent acquérir l'emprise du chemin communal longeant leur parcelle, coté Sud. La commune serait favorable à cette acquisition.

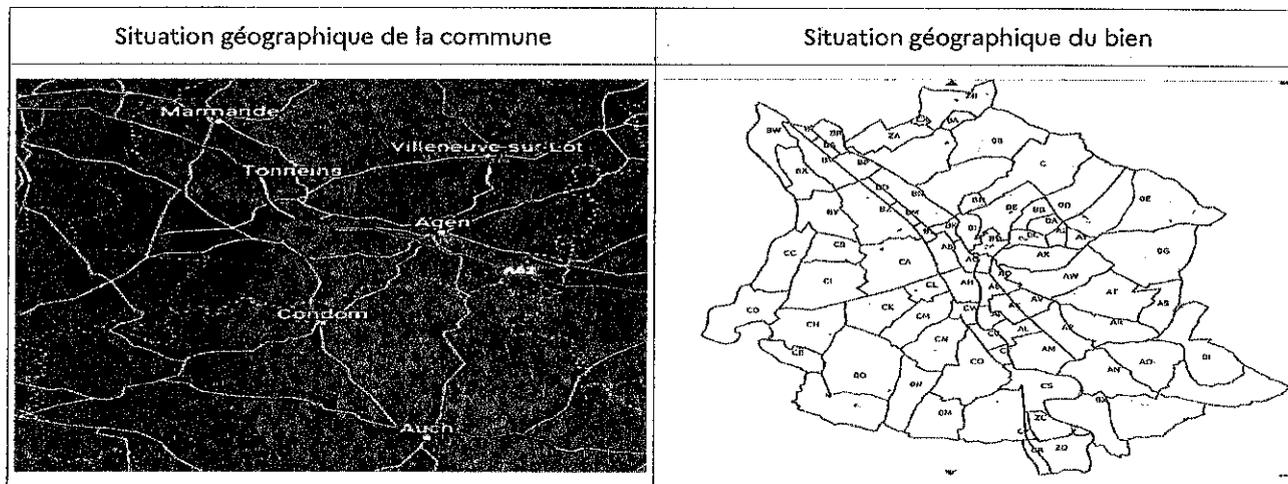
La contenance de cette emprise avoisinerait les 300 m².

Pas de négociation en cours.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

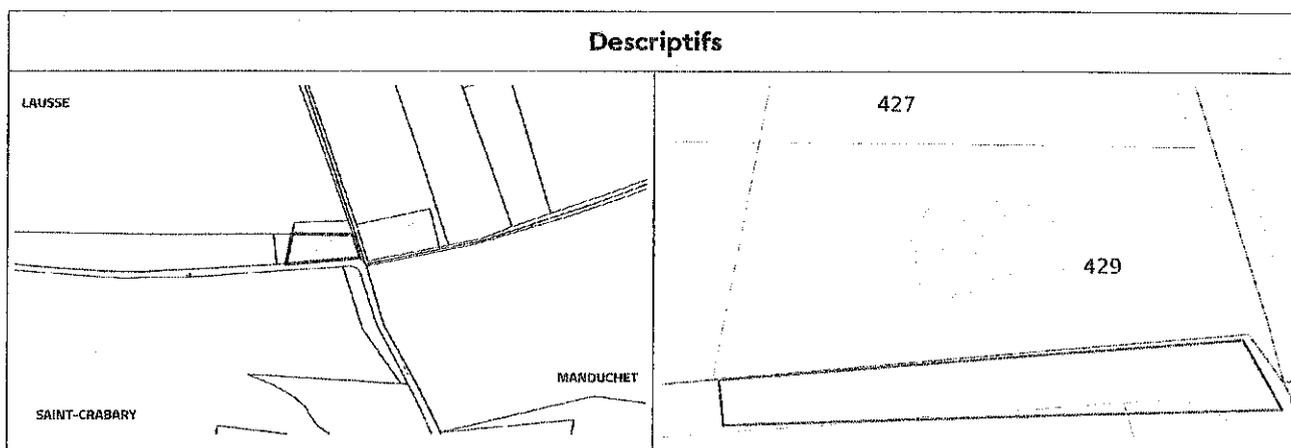
4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale :**

Nérac est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de Lot-et-Garonne. La commune appartient à la communauté de communes ALBRET COMMUNAUTÉ. La commune est traversée par la rivière dénommée « La Baise ».

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

L'emprise foncière se situe au sud-est de la commune.

4.3. Références cadastrales : l'emprise foncière sous expertise ne figure pas au cadastre, s'agissant du domaine public.

4.4. Descriptif :

La superficie totale (zone bleue) à céder par la commune est d'environ 300 m².

4.5. Surfaces du bâti : sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble :** commune de Nérac.**5.2. Conditions d'occupation :** les biens sont estimés libres d'occupation.**6 - URBANISME****Règles actuelles :**

L'emprise se situe en zonage Ap, secteur agricole protégé dans lequel certaines constructions sont autorisées

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 22/05/2019
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zones Ap

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE**8.1 Études de marché :****Sources internes et externes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

- **Sources :** recherches effectuées sur les applications internes à la DGFIP « Estimer un bien », « Base de données patrimoniales » (BNDP), croisées avec l'application GEOFONCIER DVF.
- **Critère de recherche :** la recherche porte sur des transactions de terrains agricoles – au cours d'une période récente (moins de 3 ans), dans un rayon de trois kilomètres de l'emprise foncière à évaluer.
- **Termes de comparaison :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Superficie terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix/m ² (€)	Nature du bien	Zonage	Description
4704P01 2023P12827	9//B/409//	ANDIRAN	BARIQUERE	29/09/2023	954	500	0,52	Terre	A	Une parcelle de terre.
4704P01 2021P05780	9//A/799//	ANDIRAN	LAMOTHE	24/06/2021	159	191	1,20	Pré	A	Parcelle de terre.
4704P01 2022P04410	9//A/ 558/557/768/562/563	ANDIRAN	LATAPIE	30/03/2022	32 008	27 000	0,84	Terre	A	Parcelles de terre.
4704P01 2023P11701	167//C/30/277	MEZIN	CAZENAOU	19/09/2023	14 480	24 000	1,66	Terre	Agricole	Deux parcelles de terre.
4704P01 2023P08298	195//N/302//	NERAC	SAINT-ARICAN	22/06/2023	1 957	1 663	0,85	Terre	A	Parcelle de terre.
4704P01 2023P15482	195//CA/99/108	NERAC	PEILLON	01/12/2023	72 696	49 000	0,67	Terre	A	Parcelles en nature de terre.
							Moyenne	0,96		
							Médiane	0,85		

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue :

Il ressort de l'étude de marché un prix moyen égal à **0,96 €/m² (HT)** et un prix médian de **0,85 €/m²**.

La moyenne sera privilégiée et le prix unitaire de l'emprise foncière sera fixée à **1 €/m²**.

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

La valeur vénale de l'emprise foncière à céder par la commune est déterminée comme suit :

Nature de la parcelle	Superficie	Prix unitaire	Valeur vénale
Emprise du chemin rural communal	300 m ²	1 €/m ²	300 €

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.

Les valeurs vénales du bien sont arbitrées respectivement à la somme de 300 € pour la cession. Elles sont exprimées hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à 270 € sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **24 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.

11 - 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.

12 - 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,
L'évaluateur



Didier GRANGÉ-CABANE
Inspecteur des Finances Publiques