



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 16 MAI 2024 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 38
absents représentés : 17
absents excusés : 3

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 16 MAI 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le seize du mois de mai à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 7 mai 2024, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Jean-Luc ASCHARD, Armelle BARBE, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Valérie CASTAING-TONNEAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUÉCH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHE, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

Mme Françoise AGIER a donné pouvoir à M. Jean-Luc ASCHARD, M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, Mme Alexandrine AZPEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, M. Patrick BENOIST a donné pouvoir à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, Mme Emmanuelle BRESSOUD a donné pouvoir à M. Régis DUBUS, Mme Véronique BREVET a donné pouvoir à M. Jérôme PETITJEAN, M. Pascal CANTAU a donné pouvoir à Mme Sylvie DE ARTECHE, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Magali CAZALIS a donné pouvoir à M. Alexandre LAPÈGUE, Mme Nathalie DARDY a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Florence DUPOND, Mme Aline MARCHAND a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Alain SOUMAT a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, M. Mickaël WALLYN a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER.

Absents excusés : Messieurs Lionel CAMBLANNE, Olivier PEANNE, Christophe VIGNAUD.

Secrétaire de séance : Monsieur Bertrand DESCLAUX.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - CESSIION DE DEUX PARCELLES À L'EURO SYMBOLIQUE AU PROFIT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DANS LE CADRE DE LA DISSOLUTION DU SYNDICAT MIXTE DE PÉDEBERT À SOORTS-HOSSEGOR

Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE

Le syndicat mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor a été constitué par arrêté préfectoral du 7 avril 2009, modifié par arrêtés préfectoraux des 17 août 2010, 22 août 2011, 18 décembre 2015 et 23



janvier 2017, entre le Département des Landes et la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, au titre de sa compétence en matière de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité économique.

Le syndicat mixte a conclu avec la société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes (SATEL), le 25 juillet 2017, une convention de concession d'aménagement pour une durée de 10 ans en vue de la réalisation de l'extension Est du parc d'activités de Pédebert sur la commune de Soorts-Hossegor.

Afin de mener à bien cette opération, le Comité Syndical a décidé, par délibération du 2 février 2018, de céder à la SATEL le foncier lui appartenant, et représentant une superficie de 8ha 57a 21ca. Le syndicat mixte est resté propriétaire de la zone centrale située au sein de l'emprise de l'extension du parc d'activités, représentant une superficie totale de 2ha 12a 44ca qui se compose des parcelles cadastrées section AP n° 140 (2ha 08a 44ca) et section AS n° 143 (4a 00 ca) : la 1ère étant une parcelle de « zone humide » et la 2nde une parcelle de délaissé foncier.

L'arrêté préfectoral portant autorisation unique de cette opération d'aménagement, au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, a été pris le 3 décembre 2018 au bénéfice du syndicat mixte (arrêté préfectoral n° 40-2016-00413). Cet arrêté prescrit la compensation de la zone humide détruite (1,85 ha) et des espèces associés (Fadet des Laïches) au sein de l'emprise du projet notamment par la restauration de la lande à molinie et de la lande humide atlantique, et par l'extension de la zone humide dégradée existante. Les travaux de restauration de la zone humide située dans l'emprise de la concession ont été réalisés à la fin de l'année 2022 et une somme de 12 000 € par an est prévue pour son entretien sur une durée de 30 ans.

Dans ce cadre, la zone humide située sur la parcelle cadastrée Section AP n° 140, appartenant au syndicat et représentant une surface de 2ha 08a 44ca, fait également l'objet de travaux d'entretien annuels et de suivis écologiques, pris en charge annuellement par l'opération d'aménagement.

Dans le cadre de la dissolution du syndicat mixte, la cession des 2 parcelles propriétés du syndicat est proposée à la Communauté de communes au titre de sa compétence en matière de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités économiques. Cette cession s'accompagnera de l'obligation de réalisation des travaux d'entretiens annuels et de suivi écologiques pour lesquels une compensation financière sera versée à MACS lors de la clôture financière fin 2024, étant précisé que le syndicat mixte assure l'ensemble de ces travaux durant l'année 2024.

Lors de sa séance du 16 mars 2024, compte tenu des obligations de compensations et de suivi environnementales attachées à la zone humide sur plusieurs dizaines d'années, et au regard du caractère indissociable de ces deux parcelles, le Comité Syndical du Syndicat Mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert a approuvé la cession de ce tènement foncier pour la somme de 2 euros, correspondant à l'acquisition à l'euro symbolique de chacune des deux parcelles.

Le service des Domaines a été sollicité le 12 septembre 2023 pour estimer la valeur vénale de ces cessions foncières : selon les deux avis rendus le 2 janvier 2024, la parcelle AS 143 de 400 m² est valorisée à 24 000 € et la parcelle AP 140 de 20 844 m², à 93 000 €.

Ces cessions foncières seront formalisées par un acte notarié dont les frais seront pris en charge par le syndicat mixte. Par conséquent, il est proposé au conseil communautaire d'approuver les cessions foncières des parcelles cadastrées Section AP n° 140 et Section AS n° 143, pour un montant de deux euros, au profit de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

La Communauté de communes assurera, à compter de l'acte authentique de cession à intervenir avec le syndicat mixte, l'entretien et le suivi écologique de ces parcelles conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2018. Dans le cadre de la dissolution du syndicat mixte, il sera transféré à MACS la provision financière pour assurer cette gestion environnementale conformément au plan de gestion en durée et nature d'intervention.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code civil ;

VU code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;



VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU les statuts du Syndicat mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert créée par arrêté préfectoral du 7 avril 2009 pour développer le projet d'extension du parc d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor ;

VU l'arrêté préfectoral n° 40-2016-00413 pris le 3 décembre 2018 au bénéfice du Syndicat Mixte ;

VU les avis des domaines en date du 2 janvier 2024, ci-annexés ;

CONSIDÉRANT le souhait du Syndicat mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert d'anticiper la clôture de la concession d'aménagement suite à la commercialisation de l'ensemble des lots ;

CONSIDÉRANT que le Syndicat Mixte est resté propriétaire des parcelles cadastrées Section AP n° 140 et Section AS n° 143 ;

CONSIDÉRANT que la parcelle AP140 a fait l'objet de travaux de reconstitution de zone humide en compensation des zones humides détruites dans le cadre de l'aménagement de la zone et que cette parcelle fait l'objet d'un protocole de travaux d'entretien et de suivi écologique ;

CONSIDÉRANT qu'au titre de sa compétence en matière de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité économique, la Communauté de commune est compétence sur l'ensemble des périmètres des zones d'activités ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de la dissolution du Syndicat Mixte le montant des travaux d'entretien et du suivi écologique pour la durée de prescriptions de l'arrêté préfectoral sera transféré à la Communauté de communes ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'approuver la cession des parcelles cadastrées section AP n° 140 et section AS n° 143 sur la commune de Soorts-Hossegor par le syndicat mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor au profit de la Communauté de communes MACS au prix de vente fixé à l'euro symbolique par parcelle, soit un total de 2 euros pour les parcelles précitées, étant précisé que les frais notariés seront pris en charge par le syndicat mixte,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la promesse de vente puis l'acte authentique de vente des parcelles précitées à intervenir entre la Communauté de communes et le syndicat mixte de restructuration de la zone d'activité de Pédebert,
- d'inscrire au budget principal à partir de 2025 en section de fonctionnement les charges d'entretien résultant de l'acquisition des parcelles de l'extension Est de la zone d'activité de Pédebert,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 16 mai 2024

 Le président,
Pierre Froustey

Envoyé en préfecture le 21/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié en ligne le 22/05/2024

ID : 040-244000865-20240516-20240516D04B-DE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 21/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié en ligne le 22/05/2024

ID : 040-244000865-20240516-20240516D04B-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Courriel : jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 14049094

Réf OSE : 2023-40304-70716

Le 02/01/24.

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M. le Président du Syndicat Mixte pour la
Restructuration de la Zone d'Activités de
Pédebert à Soorts-Hossegor

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Zone d'activités Pédebert, 40150 Soorts-Hossegor

Valeur :

24.000 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Cécile DUPOUY

2 - DATES

de consultation :	12/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	19/12/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Le Syndicat Mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor, créé en 2009, associe le Département des Landes et la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, à hauteur respectivement de 70 % et 30 %.

Une convention de concession d'aménagement a été conclue entre le Syndicat Mixte et la société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes (SATEL), le 25 juillet 2017, pour une durée de 10 ans en vue de la réalisation de l'extension Est du parc d'activités de Pédebert sis à Soorts-Hossegor.

Le Syndicat Mixte est actuellement propriétaire d'une parcelle, cadastrée section AS n° 143, située au sein de l'emprise de l'extension du parc d'activités, représentant une superficie de 0ha 04a 00ca.

La commercialisation de cette opération d'aménagement s'achevant et, dans le cadre de la prochaine dissolution du Syndicat Mixte, il est envisagé la cession de cette propriété du Syndicat Mixte.

Cession envisagée à l'euro symbolique au bénéfice de la Communauté de Communes de Marenne-Adour-Côte-Sud.



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :



Soorts-Hossegor (40)

40304 AS 143

Parcelle arpentée : **Oui**

Contenance cadastrale : **4 a**

4.4. Descriptif

Terrain non viabilisé de 400 m², de forme rectangulaire, relativement étroit (largeur 12 m environ).



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Syndicat Mixte pour la Restructuration de la Zone d'Activités de Pédebert à Soorts-Hossegor

5.2. Conditions d'occupation

Libre



6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone U du PLU en vigueur

Zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante.

6.2.Date de référence et règles applicables

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de transactions récentes de terrains à vocation d'activités économiques dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date de mutation	Date de publication	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m² HT	Nature de bien (Nature2)
4004P01 2022P08888	304//AP/151//	SOORTS-HOSSEGOR	687 AV DES REMOULEURS	11/04/2022	22/04/2022	741	88 920	120	Terrain à bâtir
4004P01 2021P16932	304//AP/152//	SOORTS-HOSSEGOR	803 AV DES REMOULEURS	30/07/2021	10/08/2021	998	119 760	120	Terrain à bâtir
4004P01 2020P04619	304//AS/174	SOORTS-HOSSEGOR	LIEUDIT PEDEBERT	28/02/2020	04/03/2020	2457	128 800	52,42	Terrain à bâtir
4004P01 2020P12964	304//AP/155//	SOORTS-HOSSEGOR	808 AV DES REMOULEURS	31/07/2020	06/08/2020	948	113 640	119,87	Terrain à bâtir

Moyenne	103,07
Médiane	119,94
Minimum	52,42
Maximum	120,00

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

Le terrain n'est pas viabilisé mais situé entre deux parcelles comportant des bâties et très proche des réseaux.

On retiendra le prix median de 120 €/m² correspondant à des transactions de lots viabilisés dans le secteur.

Compte tenu de la petite superficie et de la configuration étroite de la parcelle, son usage est limité en tant que terrain de complément pour un des deux riverains. On appliquera donc un abattement de 50 %.

Valeur vénale par m² : $120 \text{ €} \times 0,5 = 60 \text{ €/m}^2$

Valeur vénale estimée : $60 \text{ €} \times 400 \text{ m}^2 = \mathbf{24.000 \text{ €}}$



10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **24.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 et par délégation,

Jean-Yves AMYOT

Inspecteur des Finances Publiques



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 21/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié en ligne le 22/05/2024

ID : 040-244000865-20240516-20240516D04B-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

**Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques**

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Courriel : jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 14032572

Réf OSE : 2023-40304-70703

Le 02/01/24

**Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques**

à

**M. le Président du Syndicat Mixte pour la
Restructuration de la Zone d'Activités de
Pédebert à Soorts-Hossegor**

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Zone d'activités Pédebert, 40150 Soorts-Hossegor

Valeur :

93.000 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Cécile DUPOUY

2 - DATES

de consultation :	12/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	19/12/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Le Syndicat Mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor, créé en 2009, associe le Département des Landes et la Communauté de communes Marenne Adour-Côte-Sud, à hauteur respectivement de 70 % et 30 %.

Une convention de concession d'aménagement a été conclue entre le Syndicat Mixte et la société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes (SATEL), le 25 juillet 2017, pour une durée de 10 ans en vue de la réalisation de l'extension Est du parc d'activités de Pédebert sis à Soorts-Hossegor.

Le Syndicat Mixte est actuellement propriétaire de la zone humide située au sein de l'emprise de l'extension du parc d'activités, représentant une superficie de 2ha 08a 44ca.

La commercialisation de cette opération d'aménagement s'achevant et, dans le cadre de la prochaine dissolution du Syndicat Mixte, il est envisagé la cession à la Communauté de communes Marenne-Adour-Côte-Sud d'une propriété du Syndicat Mixte, soit la parcelle section AP n° 140 d'une surface de 2ha 08a 44ca, correspondant à la zone humide d'un seul tenant évoquée ci-dessus.

Avec le transfert de ce terrain, MACS reprendra également l'ensemble des obligations qui y sont



attachées et qui ont trait à la mise en oeuvre, sur une durée de 30 ans de l'entretien de cette zone humide, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 40-2018-00413 du 3 décembre 2018 portant autorisation unique au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement. Le transfert à MACS du bénéfice de cet arrêté fera l'objet d'un prochain arrêté préfectoral modificatif à intervenir à compter du dessaisissement des compétences du Syndicat.

Dans ce cadre, MACS devra assurer des travaux d'entretien régulier et des mesures de suivis annuelles puis quinquennales sur la durée restante d'application de ces mesures sur 30 ans.

Compte tenu de ces éléments, il est envisagé une cession à titre gracieux de cette propriété.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :



Soorts-Hossegor (40)

40304 AP 140

Parcelle arpentée : **Oui**

Contenance cadastrale : **2 ha 8 a 44 ca**

4.4. Descriptif

Terrain en nature d'espaces verts et boisés, situé en zone humide.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Syndicat Mixte pour la Restructuration de la Zone d'Activités de Pédebert à Soorts-Hossegor



5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone U du PLU en vigueur

Secteur à vocation d'activités économiques dominantes.

En zone humide.



■ Zone humide

6.2. Date de référence et règles applicables

Selon le PLU en vigueur de la Communauté de Communes de la MACS :

Les constructions ainsi que les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, imperméabilisations sont interdits dans les zones humides.

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Tout autre projet de construction ou d'aménagement porteur d'intérêt général, lorsqu'il est impossible d'éviter tout impact et sous réserve d'obtention des autorisations environnementales :
 - Dans le respect des principes d'évitement, réduction, compensation, le porteur du projet cherchera à réduire ces impacts à un niveau le moins pénalisant possible pour la fonctionnalité de l'écosystème zone humide.
 - Les surfaces détruites concernées devront être compensées.



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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de transactions récentes de terrains en zone U dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe	Zonage PLU
4004P01 2022P02169	296//AE/178// 296//AE/202// 296//AE/201//	SEIGNOSSE	LARRIGAN	12/01/2022	01/02/2022	4009	190 000	47,39	Terrain à bâtir	U-Mixité fonctions sommaires
4004P01 2020P04619	304//AS/174	SOORTS-HOSSEGOR	LIEUDIT PEDEBERT	28/02/2020	04/03/2020	2457	128 800	52,42	Terrain à bâtir	U-Activités économiques dominantes
4004P01 2023P01260	291//B/1067//	SAUBION	LE SAINT	19/12/2022	16/01/2023	6788	132 785	19,56	Terrain à bâtir	U-Hébergement touristique

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

Le terrain n'est pas viabilisé. Il est situé en zone urbaine à vocation d'activités économiques mais est concerné par des prescriptions relatives aux zones humides.

Les constructions y sont interdites excepté les constructions, aménagements et installations d'intérêt général, sous conditions.

On retiendra le prix du terme n°2, très proche géographiquement, qui correspond à une parcelle de terrain à bâtir bornée et viabilisée formant le lot B du lotissement PEDEBERT EXTENSION.

Le terrain concerné n'étant pas viabilisé, on déduira 30 €/m² de coûts de viabilisation.

Compte tenu de la grande superficie du terrain et de sa situation en zone humide qui rend toute construction quasiment impossible excepté pour des projets d'intérêt général sous conditions, on appliquera un abattement de 80 %.

Valeur vénale par m² : $(52,42 \text{ €} - 30 \text{ €}) \times 0,2 = 4,48 \text{ €/m}^2$

Valeur vénale estimée : $4,48 \text{ €} \times 20.844 \text{ m}^2 = 93.381 \text{ €}$ arrondi à **93.000 €**

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **93.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 et par délégation,

Jean-Yves AMYOT

Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 21/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié en ligne le 22/05/2024

ID : 040-244000865-20240516-20240516D04B-DE

