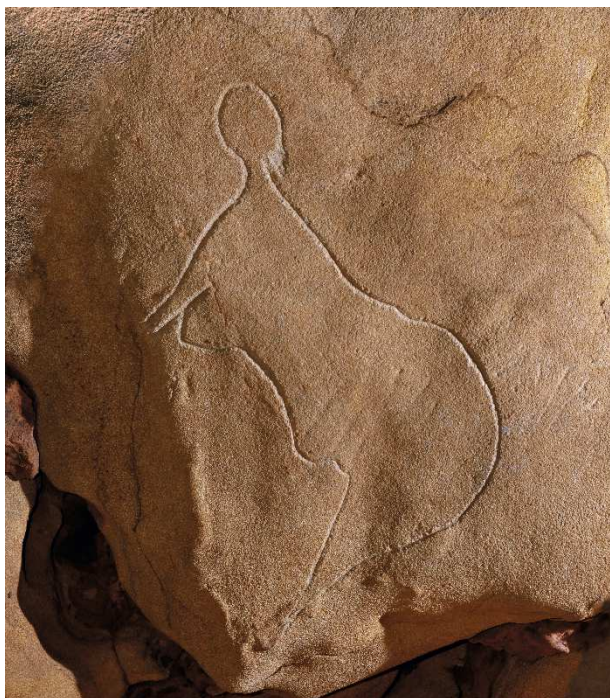


Grotte de Cussac

Le Buisson-de-Cadouin, Dordogne



Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Notice explicative du projet

Table des matières

Introduction à la notice	5
Contexte institutionnel : le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique	6
L'État - Ministère de la Culture.....	6
L'État - DRAC Nouvelle-Aquitaine	6
Missions.....	6
Organisation	7
Contexte patrimonial : le site et ses enjeux	8
La grotte de Cussac.....	8
Localisation.....	8
Découverte	8
Les vestiges.....	8
La protection et la conservation du site.....	8
Règlementaire	8
Physique	9
Sanitaire.....	9
Politique conservatoire	9
Numérisation et enregistrement.....	9
La recherche scientifique	10
L'investissement de l'État.....	10
Le projet d'acquisition.....	11
Les acquisitions antérieures	11
Les parcelles D 507 et D 510	12
Justification de l'utilité publique du projet	13
Les objectifs.....	13
Nécessité de recourir à l'expropriation.....	13
Proportionnalité de l'atteinte à la propriété.....	13
ANNEXE 1.....	15
ANNEXE 2.....	16
ANNEXE 2bis.....	17
ANNEXE 3.....	18

Introduction à la notice

La découverte en 2000 de l'exceptionnelle grotte de Cussac située sur la commune du Buisson-de-Cadouin en Dordogne a généré un engagement fort de l'État pour garantir sa conservation.

Il a ainsi engagé une politique d'acquisition progressive et à l'amiable des parcelles d'assiette, qui s'est traduite, entre 2009 et 2017, par la conclusion d'actes d'achat auprès de 6 propriétaires.

Plusieurs parcelles demeurent privées, dont les parcelles D 507 et D 510, qui se trouvent désormais enclavées au sein de la propriété publique.

A la suite d'une proposition de cession à l'État formulée en juin 2018 par les propriétaires mais dont l'estimation financière reposait sur un montant sans proportion avec ceux selon lesquels s'étaient réglées les précédentes transactions, plusieurs échanges avec eux puis, suite au décès de l'un d'eux, avec les ayants-droit institués par la succession, ont abouti à la formulation d'une proposition d'achat par l'État en mai 2020. Les ayants-droit ont chargé un avocat de les représenter mais celui-ci n'a apporté aucune suite à cette proposition.

Cette situation fait obstacle au plein exercice par l'État de ses missions de contrôle scientifique et de surveillance de l'état sanitaire de la grotte, ainsi qu'au déroulement cohérent de la recherche scientifique qui y est menée depuis une dizaine d'années. L'acquisition de ces parcelles permettrait la poursuite d'un projet d'intérêt général engagé par l'État depuis 2005.

En raison du très grand intérêt scientifique et patrimonial de ce site, mais aussi pour lui permettre la mise en œuvre de moyens exigeants destinés à garantir sa conservation, la maîtrise foncière des terrains concernés doit être assurée et justifie par conséquent la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Selon l'article R.112-5 du Code de l'expropriation, et selon le cas présent, le dossier comprend :

- Une notice explicative
- Le plan de situation ([Annexe 1](#))
- Le périmètre délimitant les biens à exproprier ([Annexe 2](#))
- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser ([Annexe 3](#))

Contexte institutionnel : le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique

L'État - Ministère de la Culture

Selon le décret relatif à ses attributions, le ministère de la Culture a pour principale mission de « rendre accessibles au plus grand nombre les œuvres capitales de l'humanité et d'abord de la France ».

À ce titre, le ministère de la Culture conduit, entre autres, la politique de sauvegarde, de protection et de mise en valeur du patrimoine culturel dans toutes ses composantes et encourage la création des œuvres de l'art et de l'esprit. Il définit, coordonne et évalue la politique du Gouvernement relative aux arts du spectacle vivant et aux arts plastiques. Il est également responsable de la politique de l'architecture.

L'État - DRAC Nouvelle-Aquitaine

La Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Nouvelle-Aquitaine est un service déconcentré du ministère de la Culture, placé sous l'autorité de la Préfète de région et sous l'autorité fonctionnelle des préfets de département (pour les missions relevant de leur compétence), avec à sa tête le Directeur régional des affaires culturelles, chargé de mettre en œuvre la politique culturelle de l'État en région.

Missions

Depuis 1977, les Directions régionales des affaires culturelles sont chargées de piloter et mettre en œuvre en région les politiques du ministère de la Culture, en articulation ou soutien de celles des autres acteurs (collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale et associations).

La DRAC Nouvelle-Aquitaine est ainsi le représentant en région de tous les services du ministère de la Culture, sous l'autorité de la Préfète de région. La DRAC veille à l'application des lois et réglementations du domaine culturel et assure des fonctions diversifiées d'intervention, d'animation, de conseil, de contrôle et d'évaluation dans tous les secteurs de responsabilité du ministère. Ses missions portent sur les patrimoines, la création artistique, les industries culturelles, la démocratisation culturelle et l'éducation artistique et culturelle.

Elle comprend depuis 2016, à la suite de la fusion des régions, son siège, situé à Bordeaux et accueillant le pôle Patrimoines et architecture, le site de Poitiers, avec le pôle Création et industries culturelles et le site de Limoges abritant le pôle Démocratisation culturelle. Depuis 2010, les Unités départementales de l'architecture et du patrimoine qui regroupent les Architectes des bâtiments de France, font partie intégrante de la DRAC.

En application du décret n°2010-633 du 8 juin 2010 relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales des affaires culturelles, la DRAC Nouvelle-Aquitaine est chargée de conduire la politique culturelle de l'État dans la région et les départements de son ressort, notamment dans les domaines :

- de la connaissance, de la protection, de la conservation et de la valorisation du patrimoine ;
- de la promotion de l'architecture ;
- du soutien à la création et à la diffusion artistiques dans toutes leurs composantes ;
- du développement du livre et de la lecture ;
- de l'éducation artistique et culturelle et de la transmission des savoirs ;
- de la promotion de la diversité culturelle et de l'élargissement des publics ;
- du développement de l'économie de la culture et des industries culturelles ;

- de la promotion de la langue française et des langues de France.

A ce titre, elle :

- participe à l'aménagement du territoire, aux politiques du développement durable et de la cohésion sociale ainsi qu'à l'évaluation des politiques publiques
- contribue à la recherche scientifique dans les matières relevant de ses compétences
- concourt à la diffusion des données publiques relatives à la culture dans la région et les départements qui la composent
- veille à l'application de la réglementation et met en œuvre le contrôle scientifique et technique dans les domaines susmentionnés en liaison avec les autres services compétents du ministère de la culture
- assure la conduite des actions de l'État, développe la coopération avec les collectivités territoriales à qui elle peut apporter, en tant que de besoin, son appui technique
- veille à la cohérence de l'action menée dans son ressort par les établissements publics relevant de ce ministère
- accompagne et soutient le développement du mécénat sur le territoire.

La DRAC est par ailleurs service affectataire de plusieurs sites archéologiques propriété foncière de l'État, dont certains classés au titre des Monuments Historiques, à l'exemple de la grotte de Lascaux, et assume les missions de gestion et de conservation afférentes à ces sites.

Organisation

Pour conduire ces actions, le Directeur régional des affaires culturelles et le Directeur régional adjoint, appuyés par un Secrétariat général et des services transversaux, coordonne une équipe de 284 agents regroupant compétences scientifiques, techniques, artistiques et administratives et qui s'organise autour de trois grands pôles :

- le pôle Création et Industries culturelles (la direction du pôle est basée sur le site de Poitiers)
- le pôle Démocratisation culturelle (la direction du pôle est basée sur le site de Limoges)
- le pôle Patrimoines et architecture (la direction du pôle est basée au siège à Bordeaux)
- et de 12 unités départementales (Charente, Charente-Maritime, Creuse, Corrèze, Dordogne, Gironde, Landes, Lot-et-Garonne, Pyrénées-Atlantiques, Deux-Sèvres, Vienne et Haute-Vienne).

Contexte patrimonial : le site et ses enjeux

La grotte de Cussac

Localisation

La grotte de Cussac est située sur la commune du Buisson de Cadouin, dans le Sud du Périgord ([Annexe 1](#)). Elle s'ouvre sur un coteau calcaire en rive droite du Bélingou, affluent de la Dordogne. Son réseau, que l'on peut suivre sur plus d'1,5 km, le longe parallèlement. Elle est l'une des rares cavités ornées du Paléolithique supérieur située en rive gauche de la Dordogne (avec, par exemple, la grotte du Mammouth à Domme) et donc en dehors de la concentration de sites connus de la vallée de la Vézère.

Découverte

En septembre 2000, Marc Delluc, spéléologue, désobstrue l'entrée de la cavité, y pénètre, et découvre les premiers panneaux ornés. Son cheminement est respecté lors des visites d'expertise qui suivent la découverte afin de préserver au mieux les sols intacts.

Les vestiges

La grotte de Cussac fut fréquentée par les animaux (l'ours) avant l'Homme qui y fait ses incursions au Paléolithique récent, pendant une période que l'on appelle le Gravettien, il y a environ 30 000 ans. Les Hommes préhistoriques, se déplaçant sur toute la longueur du réseau karstique, ont laissé des témoignages de diverse nature :

- des restes humains : 3 *locii* renferment des restes humains – squelettes entiers ou partiels – déposés directement sur le sol argileux de la cavité, notamment dans des bauges d'ours ;
- des manifestations artistiques : plusieurs dizaines de panneaux, et davantage de figurations isolées sont gravées sur les parois calcaires de la grotte. Des figurations sont également présentes au sol ;
- des empreintes de pas sur les sols, des centaines de traces de frottement colorées sur les parois et les blocs, des mouchages de torches, des bris de spéléothèmes, ... ;
- de rares objets manufacturés (pointe en bois de renne, lame et éclat en silex...).

La protection et la conservation du site

Règlementaire

Monuments Historiques (arrêté ministériel du 3 juillet 2002)

Suite à la découverte, le ministère de la Culture ouvrit une instance de classement le 23 novembre 2000. La grotte sera inscrite en décembre 2001 puis classée en juillet 2002 au titre des Monuments historiques, le plus haut niveau de protection du patrimoine monumental en France.

Zone de Présomption de Prescription Archéologique (arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2006)

Les terrains situés sur le massif calcaire au-dessus et sur un secteur plus vaste autour de la grotte sont protégés par une zone de présomption de prescription archéologique depuis 2006. Ce zonage implique que tous les projets d'urbanisme font l'objet d'une saisine de la DRAC afin que des mesures d'archéologie préventive puissent être prescrites.

Site (décret ministériel du 25 mars 2013)

Dès cette même année 2006, la DRAC s'associa à la DREAL afin de penser à plus large échelle la protection de la grotte. Le site de la grotte de Cussac et ses abords sont ainsi protégés au titre du code de l'Environnement par décret ministériel du 4 mars 2013. Le périmètre du site classé est défini à l'aune de la zone d'influence hydrogéomorphologique du sol sur le massif calcaire auquel appartient la grotte, mais aussi à celle de l'entité paysagère que forme la vallée du Bélingou.

Par ce classement, l'objectif était de permettre le maintien de conditions physico-chimiques (du sol et du sous-sol) favorables à la conservation de la grotte et des différentes manifestations anthropiques ainsi que la préservation des paysages. Un cahier de gestion a été établi afin de répondre aux modalités conservatoires requises sur le site.

Physique

Fermeture

Quelques jours après la découverte, une grille fut installée à l'entrée du porche. Depuis, une seconde porte métallique a été installée au fond du vestibule, juste avant le couloir d'éboulis qui mène à la grotte.

Aménagements et balisage

Afin de respecter les sols intacts de la cavité fermée peu après le passage des Hommes du Paléolithique, le cheminement de la découverte est le seul emprunté aujourd'hui. Afin de ne pas s'en écarter, il est balisé par des fils d'acier inox ou de polypropylène.

Plusieurs aménagements ont été conçus, en acier inox également, dans le but de faciliter la déambulation dans certains secteurs : échelles, plateformes et marchepieds permettent de sécuriser certains points complexes de déplacement.

Sanitaire

Etudes hydrogéomorphologique et aérologique

L'étude hydrogéomorphologique de la cavité, menée par Nicolas Peyraube (laboratoire I2M, Université de Bordeaux), a permis de définir les zones d'influence hydrique de l'extérieur vers l'intérieur du massif. Elles ont été définies sur la base des modalités de circulation des eaux dans le réseau karstique. En effet, l'infiltration de l'eau, sa composition chimique, la stabilité des températures intérieures, les échanges d'air et de pression avec l'extérieur, la microbiologie des sols et des parois, celle de l'air, sont autant de paramètres à prendre en compte (à ne pas perturber) pour préserver la grotte ornée.

Contrôle climatique

La grotte est équipée de capteurs qui permettent de mesurer quotidiennement les paramètres climatiques de la cavité : température, teneurs en CO² et radon sont enregistrés.

Protocole de visite et fréquentation

Outre le respect du cheminement balisé, les personnes habilitées à pénétrer dans Cussac doivent respecter un protocole de visite strict. Les incursions sont documentées, enregistrées (date, durée, motif...). Les visites sont extrêmement réduites, toutes encadrées par des agents de la DRAC, limitées aux seuls besoins de la compréhension et de la connaissance de la grotte, de son étude et de sa préservation.

Politique conservatoire

Cette combinaison de protections réglementaires et de moyens de connaissance du fonctionnement de la cavité dans sa globalité est l'outil nécessaire à la mise en place des décisions assurant la sauvegarde pérenne d'un bien complexe tel que Cussac. De telles exigences conservatoires, qui plus est sur un territoire élargi, peuvent être contraignantes sur l'usage des sols, mais sont globalement admises des riverains.

Numérisation et enregistrement

Plusieurs outils sont les supports essentiels à la compréhension de la grotte par l'équipe de la conservation comme par l'équipe de recherche. Il s'agit de la topographie et de la cartographie de précision de la grotte ainsi que de son Système d'Information Géographique. Ils permettent de retranscrire le paysage souterrain et de localiser les éléments remarquables, puis d'interroger les données spatialisées.

Le modèle numérique en 3D de la grotte participe du même objectif, en plus de constituer une « archive » de son volume. Il pourrait par la suite permettre au public de visiter virtuellement la grotte, ou servir de support à la création d'un fac-similé.

La recherche scientifique

La recherche archéologique dans la grotte de Cussac se déroule depuis 2009 dans le cadre d'un Programme Collectif de Recherches sous la direction de M. Jacques Jaubert, professeur de préhistoire à l'Université de Bordeaux. Elle prend la forme de campagnes de terrain annuelles d'une durée moyenne de 4 semaines, avec des effectifs contingentés afin de respecter les impératifs de conservation et limiter notamment les perturbations microclimatiques. L'équipe pluridisciplinaire constituée réunit près d'une soixantaine de chercheurs rattachés à plusieurs laboratoires français et étrangers. A ce jour, ces travaux ont donné lieu à une centaine de publications dans des revues scientifiques nationales et internationales.

L'investissement de l'État

Au-delà des acquisitions foncières, l'investissement de l'État pour la protection, la connaissance et la valorisation de la grotte de Cussac et de son patrimoine se traduit par un financement annuel moyen de plus de 100 000 euros consacré à l'installation et l'entretien des équipements de protection, de circulation et de monitoring climatique, à la recherche et aux acquisitions numériques ainsi qu'aux salaires des agents dédiés à la surveillance, à l'entretien et au suivi de la grotte. S'y ajoutent des financements pour des équipements lourds, tels ceux dédiés à la construction en cours d'un bâtiment temporaire pour l'accueil des chercheurs et le renforcement des dispositifs de suivi climatique et de surveillance d'un montant de 500 000 €.

Le projet d'acquisition

La découverte de la grotte de Cussac étant antérieure aux dispositions introduites par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatives au régime de propriété des biens archéologiques immobiliers, le titre de propriété est donc établi selon les dispositions de l'article 552 du code civil qui stipule que la propriété du sol emporte celle du sous-sol. Dans le cas présent, le tracé de la cavité recoupant le tréfonds d'une trentaine de parcelles, cette propriété se trouvait donc initialement répartie entre une dizaine de fonds privés et le domaine public de la commune du Buisson-de-Cadouin.

En raison du très grand intérêt scientifique et patrimonial de ce site, et pour lui permettre en conséquence de mettre en œuvre les actions et de mobiliser les moyens exigeants destinés à garantir sa conservation, le Ministère de la Culture a engagé dès 2003 une politique d'acquisition foncière auprès des propriétaires privés concernés au travers de procédures amiables.

Les acquisitions antérieures

Cette politique s'est concrétisée à partir de 2009 et, depuis 2017, l'État est propriétaire de l'entrée ainsi que de l'ensemble de la galerie aval qui renferme la majorité des vestiges archéologiques. Une parcelle (D 506) a également été acquise en galerie amont ([Annexe 2](#))

Les évaluations financières qui ont été retenues pour formuler les offres et conclure les acquisitions ont été fondées sur un montant intégrant une double composante :

- une base correspondant à la valeur du terrain brut en fonction de la destination d'usage du sol, cette valeur étant établie par le Pôle d'Évaluation Domaniale ;
- un enchérissement correspondant au tréfonds et tenant compte d'une valeur patrimoniale spécifique de la grotte intégrant les différents vestiges de la fréquentation par les groupes humains préhistoriques.

Pour l'ensemble de la grotte, cette valeur patrimoniale est estimée à 610 000 euros, en regard des exemples récents tant au plan local que national de cession de grottes ornées préhistoriques fermées au public et ne donnant lieu à aucune exploitation commerciale.

Conformément à l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale, les services de la Direction régionale des affaires culturelles sont chargés de répartir cette valeur pour chaque parcelle ou ensemble de parcelles au *pro rata* de l'intérêt scientifique et patrimonial des éléments recensés dans leur tréfonds.

Le caractère exceptionnel de la grotte de Cussac réside dans l'existence et l'association de panneaux gravés de grande ampleur, présentant de nombreuses superpositions de figures, et de vestiges humains contemporains. Les parcelles déjà acquises contenant ces deux catégories de faits archéologiques ont bénéficié d'une majoration lors de la prise en compte de cette valeur patrimoniale.

Le montant engagé à ce jour par l'État pour la conclusion des différentes acquisitions s'élève à 607 000 €.

Les parcelles D 507 et D 510

Situées dans le premier tiers de la galerie amont, les parcelles D 507 et D 510 se trouvent désormais enclavées au sein de la propriété de l'État. Elles relèvent d'une même propriété mais ne font pas partie d'un ensemble foncier continu.

En 2008, l'État avait formulé une première proposition d'achat auprès des propriétaires, Monsieur Gabriel Capdeville et son épouse Madame Josette Capdeville. La valeur qui fut alors proposée (56 000 euros) était basée sur les éléments de connaissance disponibles à l'issue de l'inventaire préliminaire de 2001, et qui consistaient principalement en deux panneaux ornés dits Panneau des Rhinocéros et Panneau des Bâtonnets peints jaunes et rouges.

Les investigations menées depuis lors pour une expertise globale de la grotte ont conduit à préciser et à compléter le potentiel de la galerie amont, et à en topographier la localisation. La présence en deux endroits de signes gravés au sol, dont l'un se trouve dans le tréfonds de la parcelle D 507, constitue par exemple un trait original de l'art gravettien ([Annexe 2bis](#)).

En juin 2018, les propriétaires ont fait connaître à l'État une proposition de cession des deux parcelles. L'estimation financière reposait toutefois sur un montant sans proportion avec ceux selon lesquels s'étaient réglées les précédentes transactions. Par le même courrier, ils faisaient part de leur refus d'autoriser tout accès à leurs parcelles, tant en surface qu'en tréfonds, pour procéder aux opérations de recherche.

Plusieurs échanges avec eux puis, suite au décès de Monsieur Gabriel Capdeville en octobre 2018, avec les ayants-droit institués par la succession soit sept nu-propriétaires et Madame Josette Capdeville en tant qu'usufruitière, ont abouti en mai 2020 à une nouvelle proposition d'achat par l'État.

Considérant l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 1^{er} août 2019 et une réévaluation de la valeur patrimoniale à hauteur de 60 000 euros afin de tenir compte de l'inventaire affiné des vestiges présents dans ces parcelles, cette nouvelle proposition a été formulée pour un montant de 66 000 euros.

En juillet 2020, les ayants-droit ont confié à un avocat la charge de représenter leurs intérêts. En mars 2022, celui-ci n'a donné aucune suite à la proposition d'acquisition.

Sur la base de l'avis actualisé du Pôle d'évaluation domaniale en date du 24 février 2022 ([Annexe 3](#)), l'évaluation du montant de l'acquisition est maintenue à 66 000 euros.

Justification de l'utilité publique du projet

La demande de déclaration d'utilité publique porte sur l'acquisition par l'État des parcelles D 507 et D 510 de la commune du Buisson-de-Cadouin (Dordogne) pour la totalité de leur assiette foncière soit une superficie de 19 480 m².

Les objectifs

L'objectif de l'opération s'inscrit dans celui, général, d'assurer la maîtrise foncière par la puissance publique des terrains dont le tréfonds contient la grotte de Cussac et ses différentes manifestations anthropiques préhistoriques.

La continuité de la propriété foncière tant en surface qu'en tréfonds est nécessaire pour permettre à l'État de mener à bien les actions relevant de ses missions réglementaires, relatives à la connaissance et à la conservation du site. Elle conditionne en effet la possibilité de procéder à des interventions dans l'assiette-même des parcelles D 507 et D 510 mais aussi dans toute la suite de la galerie amont, en premier lieu la partie située en continuité et appartenant déjà à l'État.

Ainsi, l'incorporation dans la propriété publique de l'État permettra :

- la poursuite de l'inventaire des vestiges immobiliers et mobiliers présents dans la galerie amont et la réalisation d'un levé topographique précis du réseau permettant son calage sur le fond cadastral, ces éléments étant nécessaires pour poursuivre la politique d'acquisition des parcelles jusqu'au terminus de la galerie amont ;
- l'installation d'équipements destinés à sécuriser la circulation ainsi que d'appareillage pour la surveillance climatique et environnementale de la cavité ;
- la conduite du programme de recherches : la compréhension du site et de son appropriation par les hommes préhistoriques, fondée sur l'analyse de l'organisation topographique relative des différentes manifestations anthropiques, requiert en conséquence la continuité spatiale des observations scientifiques et des actes d'étude et de relevé.

Nécessité de recourir à l'expropriation

Les voies d'une offre d'acquisition à l'amiable ont été explorées depuis 2018. La proposition d'acquisition formulée en mai 2020 auprès des sept nu-propriétaires et de l'usufruitière est restée sans réponse.

Proportionnalité de l'atteinte à la propriété

Les deux parcelles sont non bâties et ne sont pas en zone constructible. Elles sont en état de taillis et de prairie, et ne font l'objet d'aucune exploitation agricole ou sylvicole.

Elles sont sans continuité de propriété : les confronts relèvent de la propriété publique de l'État à l'ouest et à l'est, de la propriété publique communale au nord et de propriétés privées au sud et au nord.

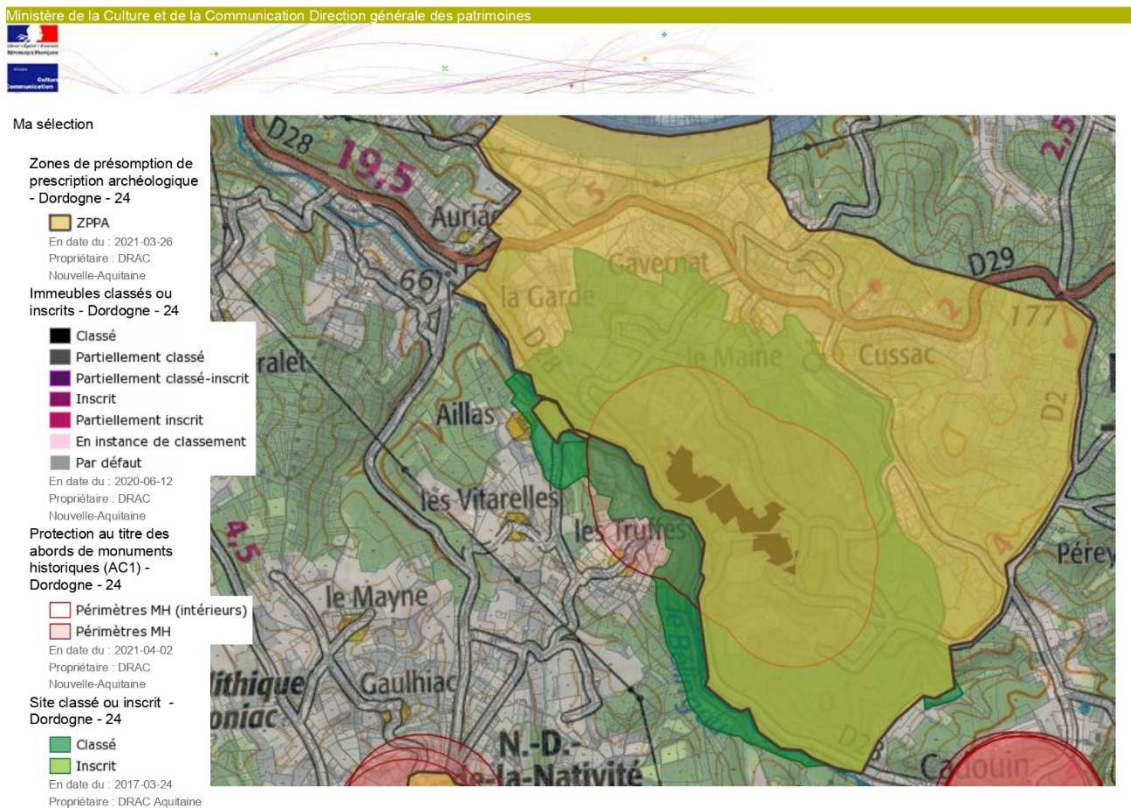
L'expropriation à laquelle conduirait la présente demande de déclaration d'utilité publique n'occasionnerait donc qu'un préjudice limité quant au fruit et à l'usage actuels ou à venir de ces parcelles.

ANNEXE 1

Plans de situation



Report du réseau de la grotte de Cussac sur IGN au 25000^e

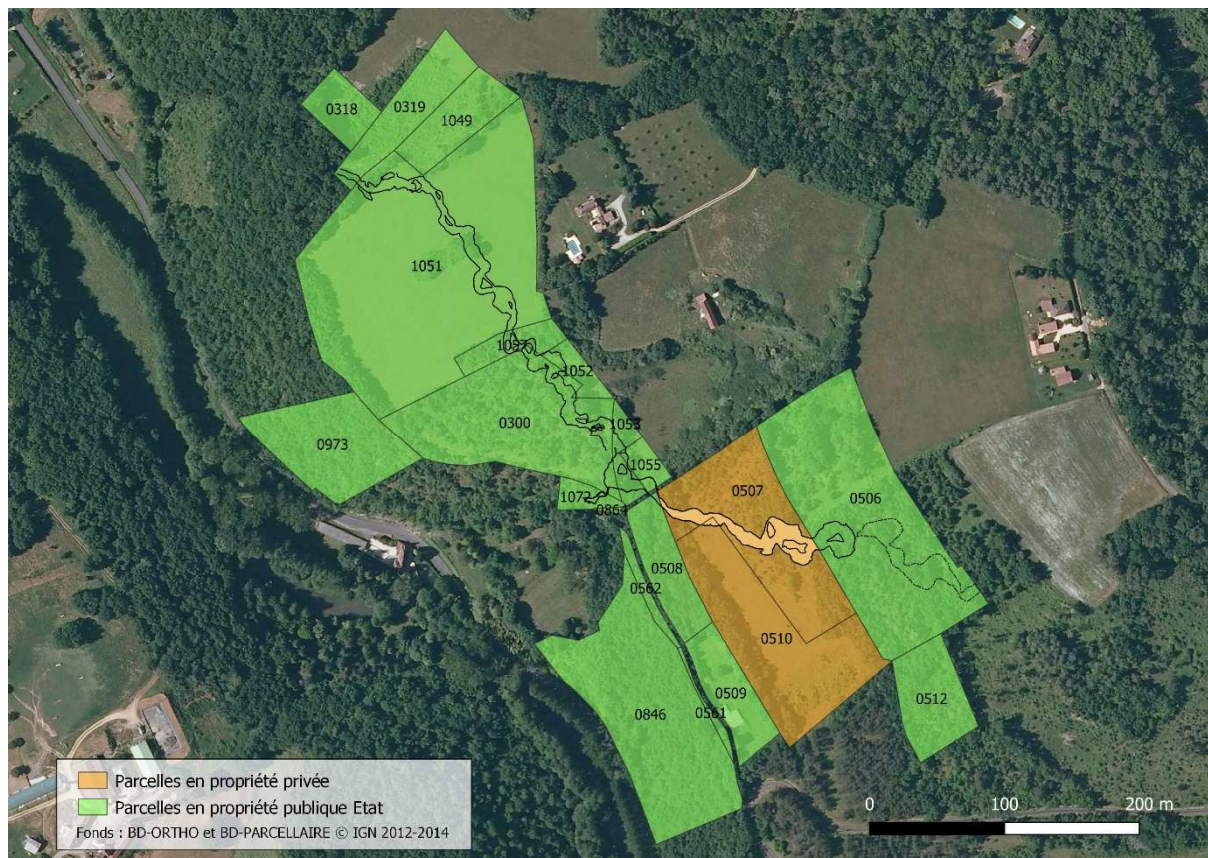


Les zones de protection et protections réglementaire. Données IGN / DRAC NA

ANNEXE 2

Plan des parcelles dont le tréfonds contient la grotte de Cussac

Partition entre propriété publique (État) et privée (parcelles D 507 et D 510)

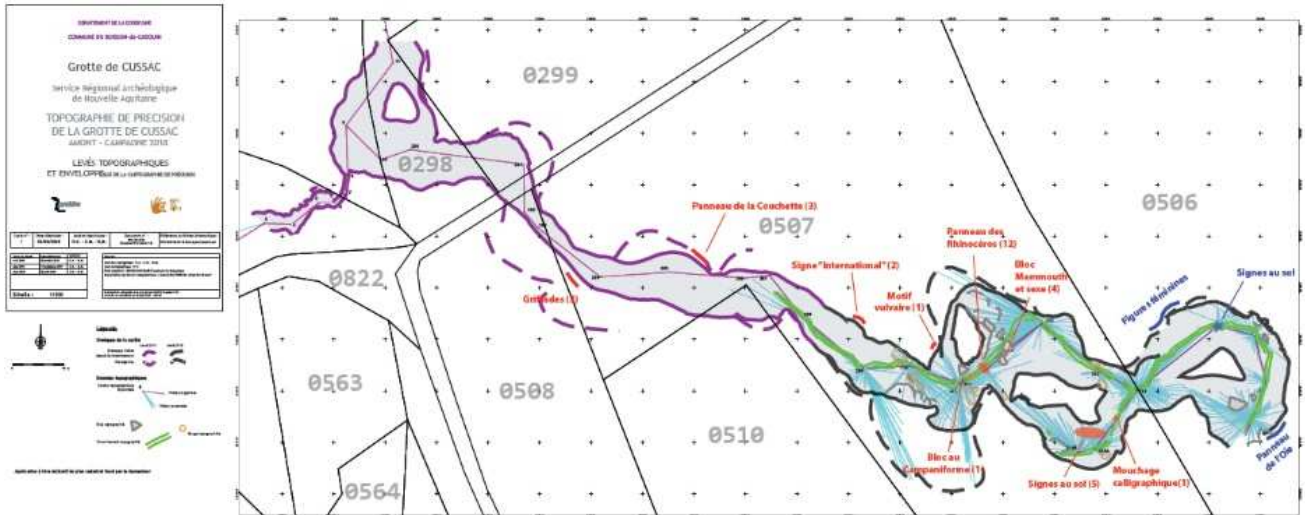


Les parcelles orangées figurent le périmètre du bien à exproprier.

Nota : La galerie amont au-delà de la parcelle D 506 ne disposant pas à ce jour d'un lever topographique détaillé et reporté sur fonds cadastral, les parcelles dont elle traverse le tréfonds ne sont pas figurées.

ANNEXE 2bis

Positionnement des manifestations artistiques inventoriées dans les parcelles D 507 et D 510



ANNEXE 3

Estimation des acquisitions à réaliser Avis du Pôle d'évaluation domaniale



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 24/02/2022

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 : 05.56.90.50.30

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

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

à

Madame la Directrice Régionale des Affaires
Culturelles

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne Bailly

Courriel : anne-1.bailly@dgfip.finances.gouv.fr

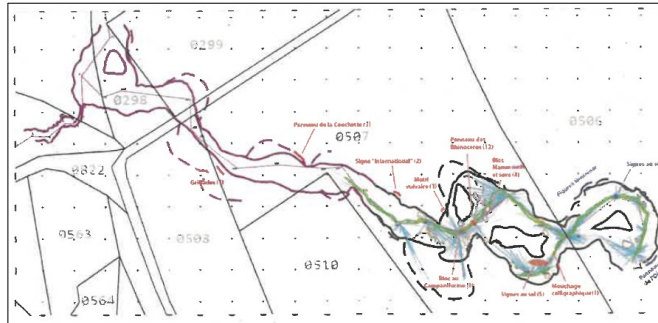
Téléphone : 06 23 16 59 92 / 05 56 90 76 05

Réf OSE : 2022-24068-06820

Vos réf : votre courrier reçu le 26/01/2022 concernant une
actualisation de l'avis n° 2019-24068V1204 du 1 août 2019

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 :

Emprises de terrain enclavées en nature de bois taillis et landes surplombant la Grotte ornée et sépulcrale de Cussac

Adresse du bien :

Lieu-dit « Genestal »
Buisson-de Cadouin (24480)

Valeur :

3 900 € soit 0,20 € /m² pour les terrains situés en surface à laquelle se rajoute la valeur du tréfonds pour les emprises situées en surplomb de la grotte assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Emeline Deneuve, Conservatrice du Patrimoine

2 - DATE

de consultation : 26 janvier 2022

de délai négocié : sans objet

de visite : sans objet

de dossier en état : 26 janvier 2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

À la suite de plusieurs procédures d'acquisition foncière à l'amiable, l'État Ministère de la Culture est propriétaire pour partie, de la grotte ornée et sépulcrale de Cussac sur la commune du Buisson-de-Cadouin. Afin de mieux garantir l'exercice du rôle de l'État en matière de conservation et de permettre l'exploitation scientifique du site, projet d'acquisition par voie d'expropriation de deux parcelles enclavées cadastrées section D 507 et D 510.

3.2. Nature de la saisine

Cette saisine est réglementaire et soumise au délai d'un mois.

3.3. Projet et prix envisagé

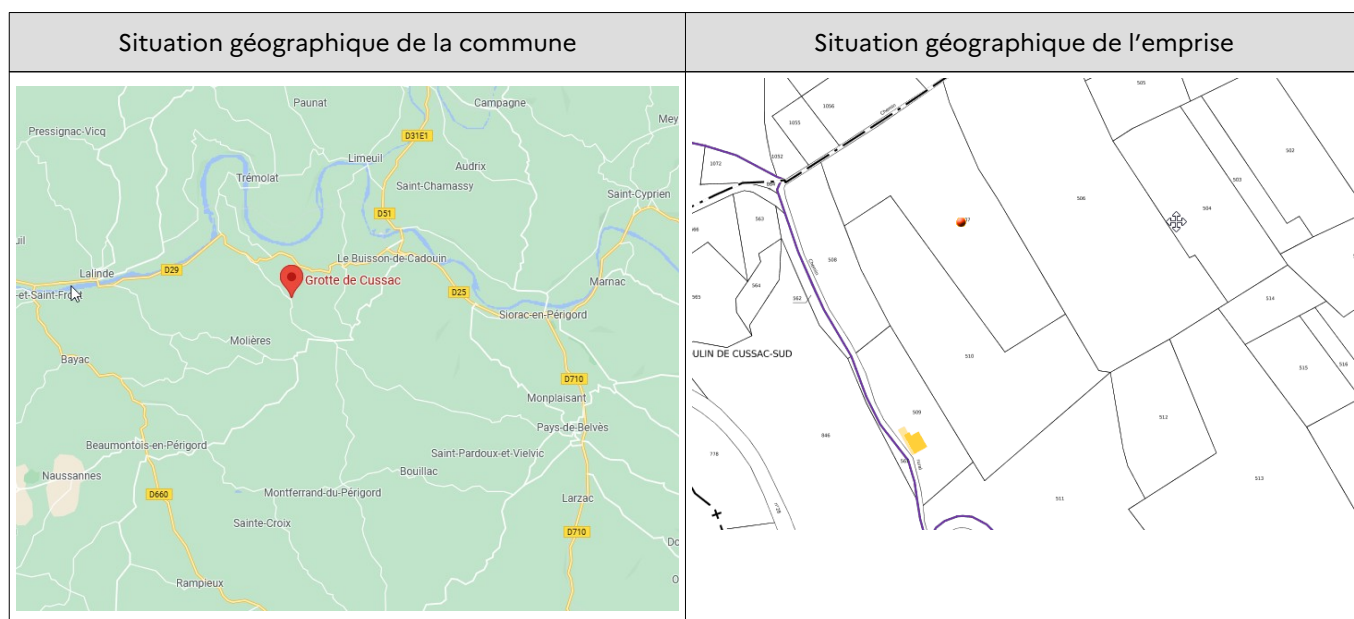
Non communiqué

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées sur la commune du Buisson-de-Cadouin.

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



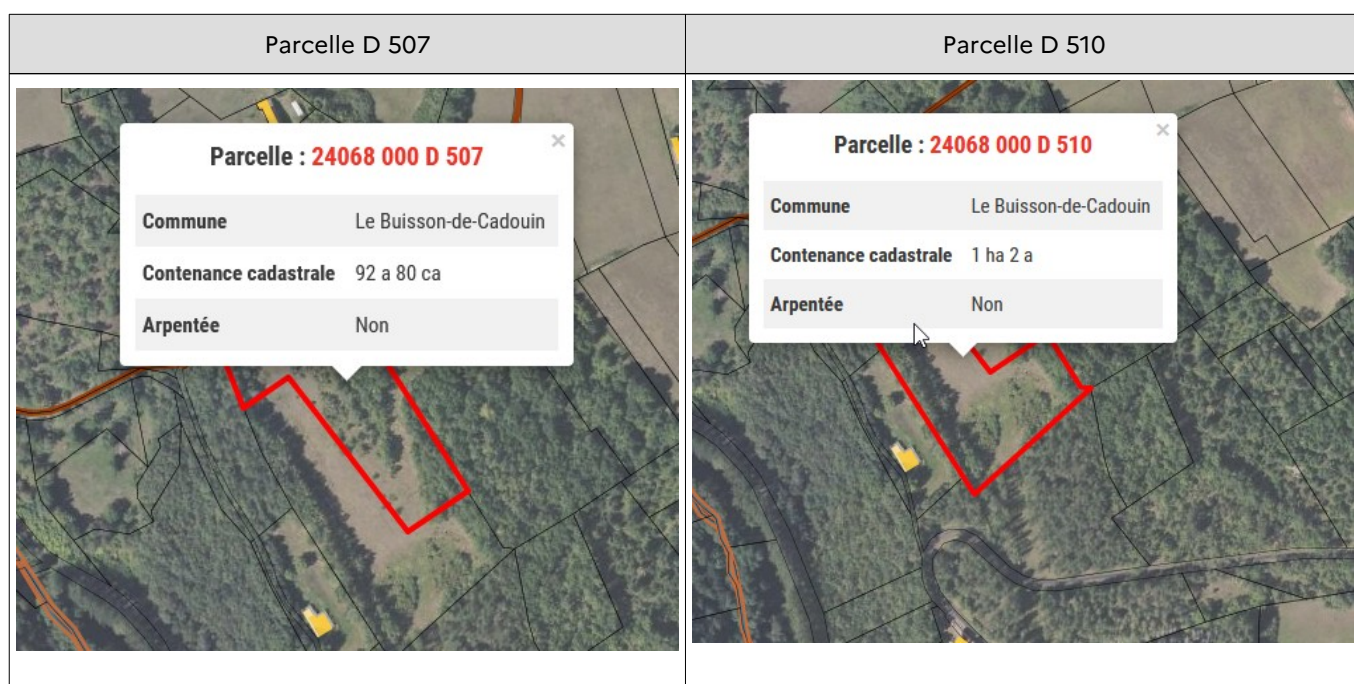
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Le Buisson de Cadouin	D 507	Genestal	9 280 m ²
	D 510		10 200 m ²
	Superficie totale des parcelles concernées par le projet d'acquisition		

4.4. Descriptif

Emprises de terrain enclavées cadastrées section D 507 et D 510 en nature de landes et bois taillis dont le tréfonds renferme une partie de la grotte de Cussac classée au Monument Historique depuis le 3 juillet 2002.



4.5. Surfaces du bâti : sans objet s'agissant d'emprises non bâties

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE D 0507						
Personne(s) physique(s)						
Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Droit	Adresse des titulaires de droit
CAPDEVILLE CAROLE MARIE-HELENE	F	17/12/1963	024 LALINDE	TABANOU PATRICK	NI	HAUT DRAYAUX 24150 LALINDE
CAPDEVILLE FLORENT	M	27/03/1986	024 BERGERAC		NI	426 DRAYAUX 24150 LALINDE
CAPDEVILLE GILLES	M	16/12/1958	024 LALINDE	TEMPRANO SYLVIE	NI	940 RTE DE LA GRANDE SERRE HAUT DRAYAUX 24150 LALINDE
CAPDEVILLE LUCIE	F	25/10/1988	024 BERGERAC		NI	18 RUE FABRICAE 33360 CARRIGNAN DE BORDEAUX
CAPDEVILLE NADINE	F	29/04/1956	024 LALINDE	PAUBY GERARD	NI	132 CHE DE LA TRAVERSE 24150 LALINDE
CAPDEVILLE SERGE	M	10/10/1962	024 LALINDE	REMONATO VERONIQUE	NI	SAUVEBOEUF 910 RTE DE LA GRANDE SERRE 24150 LALINDE
CAPDEVILLE VERONIQUE	F	26/06/1965	024 BERGERAC	SALINIER THIERRY	NI	SAUVEBOEUF HAUT DRAYAUX EST 24150 LALINDE
MARTIGNE JOSETTE	F	29/07/1936	024 LALINDE	CAPDEVILLE	U	SAUVEBOEUF 495 CHE DE PLANTE BAS 24150 LALINDE

5.2. Conditions d'occupation : les parcelles sont estimées libres d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 24/02/2009
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone Nn

6.2. Date de référence et règles applicables

Les parcelles sont situées en zone naturelle (Nn), zone à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eu égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique

Principales caractéristiques du zonage
<h2><u>ZONE NATURELLE ET FORESTIFRE</u></h2>
<p>Caractère de la zone</p> <p>Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>Elle comprend plusieurs sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nl réservé aux activités de loisirs extérieurs. - Nn à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eue égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique - Nh d'ilots bâtis ne devant avoir qu'un développement restreint.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison directe : la méthode d'évaluation arrêtée lors des précédents avis consiste en une évaluation par comparaison directe en reprenant le raisonnement suivant :

- Déterminer la valeur de la grotte et la répartir au prorata des superficies des parcelles de surface concernées par l'emprise de la grotte en tréfonds. Cette valeur a été fixée à 610 000 € lors des précédentes évaluations et n'est pas modifiée.
- Déterminer la valeur des terrains de surface : la recherche a porté sur des transactions de terrains non bâtis situés en zone naturelle sur la commune du Buisson-de Cadouin
- La valeur vénale du bien est l'addition de ces deux valeurs.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

- **Sources** : recherches effectuées sur l'appli « Estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF
- **Critère de recherche** : la recherche porte sur des acquisitions ou des cessions de terrains non bâtis situés en zone naturelle et plus précisément en zone naturelle à protéger

8.1.2. Autres sources : sans objet

➤ **Termes de référence :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
2404P02 2018P02949	D85/95/194/213/214/216 /224	Le Buisson-de-Cadouin	Coustal	05/07/2018	51 065 m ²	5 066,00 €	0,10 €	Diverses parcelles en nature de bois et pré
2404P02 2018P02464	D57	Le Buisson-de-Cadouin	Le Merlin	31/05/2018	49 820 m ²	9 000,00 €	0,18 €	parcelle en nature de bois taillis / parcelle Nn
2404P02 2019P04037	D209	Le Buisson-de-Cadouin	Chevalier	30/08/2019	2 944 m ²	500,00 €	0,17 €	parcelle de fonds en nature de taillis / zone Nn
2404P02 2020P04261	B1442	Le Buisson-de-Cadouin	Le Merlin	20/10/2020	2 871 m ²	500,00 €	0,17 €	parcelle en nature de bois / parcelle Nn
2404P02 2021P05154	B791/969/979/980/981/1 016/1030/1031/1032/105 8/1080/1081/1212/1213/ C45/89/90/92/93/94/105/ 121/149/151/152/164/16 6/C939	Le Buisson-de-Cadouin	La Merlin	11/08/2021	109 766 m ²	17 000,00 €	0,15 €	diverses parcelles en nature de prairie, lande et bois / zone Nn
2404P02 2021P13448	C720/728/733/740	Le Buisson-de-Cadouin	Les Curades	24/06/2021	12 963 m ²	2 000,00 €	0,15 €	Diverses parcelles en nature de bois / zone Nn
							Moyenne	0,16 €
							Médiane	0,16 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La moyenne et la médiane de l'ensemble des termes sélectionnés sur la commune du Buisson-de-Cadouin en zone naturelle à protéger s'établissent à 0,16 €/m². En raison du très grand intérêt scientifique et patrimonial du site, il est retenu la valeur arrondie de 0,20 €/m².

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

En l'absence d'informations sur la superficie des emprises de terrain situées en surplomb de la grotte et sur le potentiel scientifique et patrimonial du tréfonds des parcelles à estimer, le pôle d'Évaluation Domaniale n'est pas en mesure de fixer la valeur vénale du tréfonds et laisse le soin à la DRAC de conduire les négociations sur la base des informations dont elle dispose. C'est pourquoi, lors de précédents échanges avec la DRAC et le service local du Domaine, il avait été convenu que la valeur du tréfonds est déterminée par la DRAC sur la base de la valeur patrimoniale de la grotte estimée précédemment à 610 000 € par le service du Domaine et répartie ensuite entre les propriétaires en fonction du potentiel scientifique et patrimonial que renferme le tréfonds des parcelles à estimer. **La valeur de la grotte telle que déterminée précédemment est reconduite dans le cadre de ce présent avis.**

Par ailleurs, au regard des caractéristiques du terrain et de l'état actuel du marché immobilier, **la valeur des parcelles est estimée à la somme de 3 900 € pour les terrains situés en surface** à laquelle se rajoute la valeur des tréfonds pour les emprises situées en surplomb de la grotte.

Nature	Superficie	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
Parcelle D 507	9 280 m ²	0,20 €	1 856,00 €
Parcelle D 510	10 200 m ²	0,20 €	2 040,00 €
Valeur vénale des parcelles			3 896,00 €
Valeur vénale arrondie des parcelles			3 900,00 €

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 pour les parcelles D 507 et D 510 est arbitrée à la somme de 3 900 €/ m². Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % compte tenu de la particularité du bien.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,
L'Évaluatrice du Pôle d'Évaluation Domaniale



Anne Bailly

Inspectrice des Finances Publiques

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.