

A Marseille, Le 26 février 2019

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-  
CÔTE D'AZUR ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Expertise et Service aux Publics

Division des Missions Domaniales

Pôle d'Évaluations Domaniales

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

[drfip13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:drfip13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône

à

*Métropole Aix-Marseille-Provence*

*Territoire du Pays Salonais*

*281, boulevard Maréchal Foch*

*BP 274*

*13666 – SALON DE PROVENCE CEDEX*

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

Téléphone : 04 91 09 60 89

[veronique.fabre-valanchon@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:veronique.fabre-valanchon@dgifp.finances.gouv.fr)

Réf : AVIS n° 2019-103V0259

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :**

**PARCELLE NON BÂTIE : PARCELLE CW 1323 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 2 830 M<sup>2</sup> (LOT 11)**

**ADRESSE DU BIEN : ZA DE LA GANDONNE, QUARTIER DU QUINTIN 13 300 SALON DE PROVENCE**

**VALEUR VÉNALE : 226 400,00€**

**I – SERVICE CONSULTANT :**

Métropole Aix-Marseille-Provence

Territoire du Pays Salonais

281, boulevard Maréchal Foch

BP 274

13666 – SALON DE PROVENCE CEDEX

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

M. Serge NOGUERA

**2 – DATE DE CONSULTATION** : 22/01/2019  
**DATE DE RÉCEPTION** : 23/01/2019  
**DATE CRÉATION DOSSIER** : 06/02/2019  
**DATE DE VISITE** : 26/09/2017

**EN PRESENCE DE** : Mme Chloé CAKIR, M. Arnoul BRASSIER de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence, Territoire du Pays Salonais

**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN  
ÉTAT »** : 06/02/2019

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

- Projet de cession par la Métropole d'un lot dans le cadre de l'extension de la ZA de La Gandonne pour l'implantation d'une société (lot 11).
- Détermination de la valeur vénale du bien.

### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : CW 1323

Superficie totale des parcelles : lot 11 : 2 830 m<sup>2</sup>

Description du bien : emprise en nature de lot, au sein de la ZA de La Gandonne dans le cadre de l'extension de la zone.

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Métropole Aix-Marseille-Provence

- situation d'occupation : bien présumé libre de toute location ou occupation

*Nature des documents en vigueur* : P.L.U. et règlement du lotissement

P.L.U. :

*Zone du plan* : 1AUE : Zone regroupant les espaces peu ou pas construits, équipés ou non, qui sont destinés à recevoir une extension géographique de l'urbanisation à vocation économique.

**Secteur 1AUE2** : correspond à l'extension de la zone d'activités de La Gandonne

*Emprise au sol* : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

*Superficie minimale* : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

*Hauteur maximale* : la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres, la hauteur des installations ne peut excéder 15 mètre sous réserve de leur intégration paysagère

Secteur 1AUE2 : la hauteur des constructions et installations, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de la construction ou de l'installation peut être portée à 18 mètres lorsque cela est rendu nécessaire par des impératifs techniques liés au process de production de l'activité concernée.

*C.O.S* : non réglementé depuis la loi ALUR.

Règlement du lotissement Extension du parc d'activités de La Gandonne :

- Aucun logement n'est autorisé (y compris les logements de fonction),
- Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain support de l'opération.
- Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés dans la limite de 10% de la superficie du terrain support de l'opération.

*Règlement du Lotissement PA 10* :

PA 10  
Règlement du lotissement

Le présent document a pour objet de fixer les règles relatives à l'occupation de l'espace constitué par l'extension du parc d'activités de La Gandonne (périmètre du permis d'aménager accordé le 26 juin 2015).

Ces règles, applicables aux autorisations d'urbanisme, seront les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de la délivrance de l'autorisation de construire, complétées par les dispositions suivantes, lorsque les règles du PLU ne sont pas plus restrictives :

- aucun logement n'est autorisé (y compris les logements de fonction),
- les clôtures sont constituées d'un mur bahut de 0,80m surmonté de panneaux rigides. Le tout ne dépassera pas 2,50m de haut.
- des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain support de l'opération,

~~l'emprise au sol de doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.~~

Territoire d'Alleins, Aurons, Berre-l'Étang, Charleval, Eyguières, La Barben, La Fare-les-Oliviers, Lamanon, Lançon-Provence, Mallemort, Pélassanne, Rognac, Saint-Chamas, Salon-de-Provence, Sénas, Velaux, Vernègues

*PPRI* : -

*PEB* : zone C : en totalité pour les lots 9, 10, 12 et 16, pour partie pour les lots 7, 8, 11 et 15

*Voies bruyantes* : -

Canalisation de transports de matières dangereuses :-

Réseaux : électricité, eau, assainissement, gaz, eaux pluviales présents.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

**226 400,00€ HT**

*(DEUX CENT VINGT SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS HORS TAXES)*

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an.

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,  
Directeur Régional des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département  
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,  
L'Inspectrice des Finances Publiques,  
  
Véronique FABRE-VALANCHON

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2019



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

COMMUNE DE SALON-DE-PROVENCE

lieu-dit "le Quintin"

Chemin du Vieux Moulin  
Chemin du Quintin  
Rue du Rémoulaire

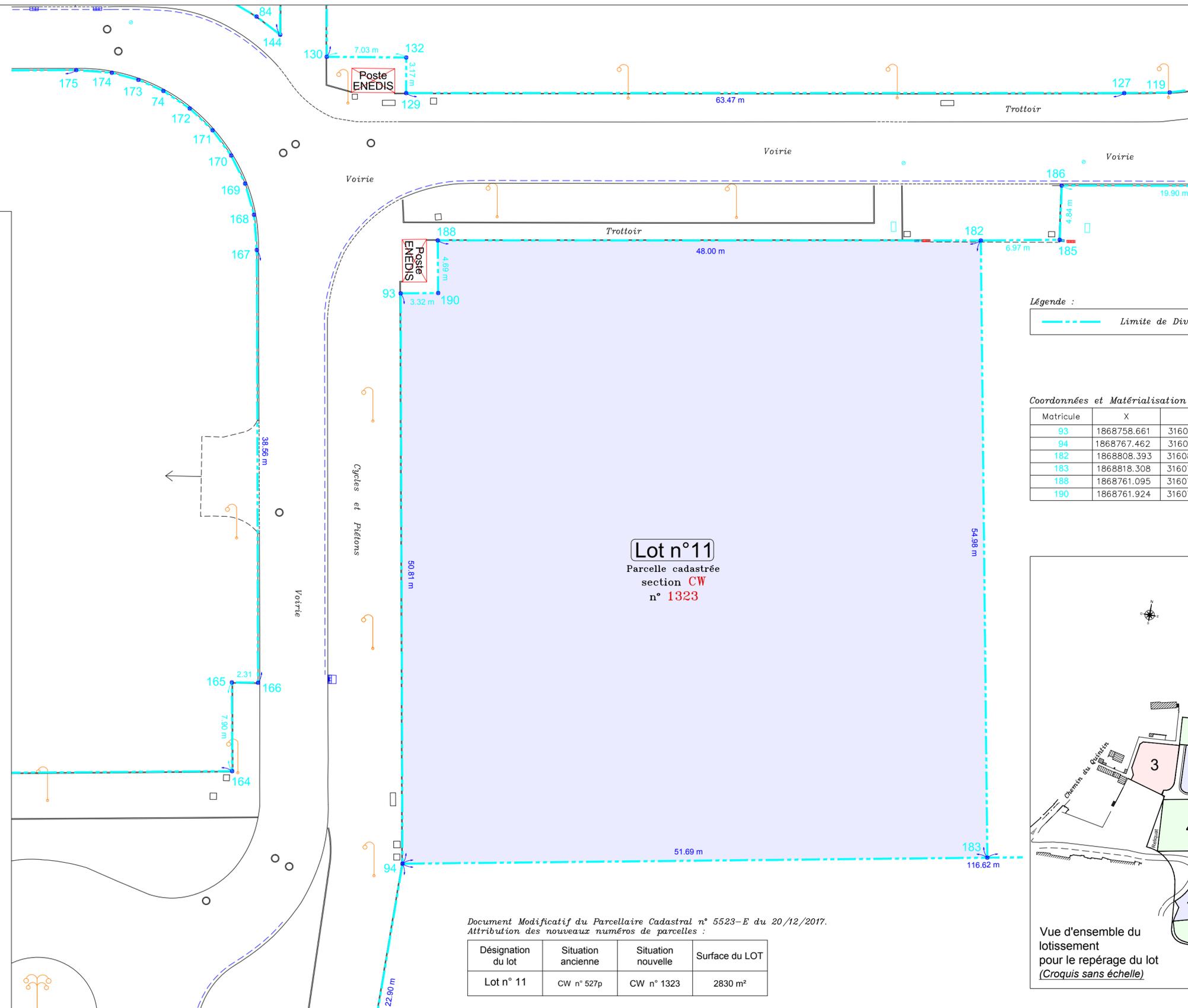
EXTENSION DU  
PARC D'ACTIVITES DE LA GANDONNE

B	
A	
Indice	Désignation des modifications éventuelles

**Cabinet ENJALBERT**  
Géomètre Expert  
Expert Judiciaire près la cour d'appel  
geometre-expert@enjalbert.fr  
440, Chemin des Barettes  
13 300 - SALON DE PROVENCE  
Tél : 04.90.53.06.10 / 06.82.06.96.27

PLAN DE BORNAGE  
LOT n° 11

Date	Dossier n°	Coordonnées	Nivellement	Références cadastrales	Echelle
03 01 2018	3721	RGF93-CC44	NGF-IGN69	Section CW n° 1323	1 / 250



Légende :  
--- Limite de Division

Coordonnées et Matérialisation des points de limite du lot n° 11 :

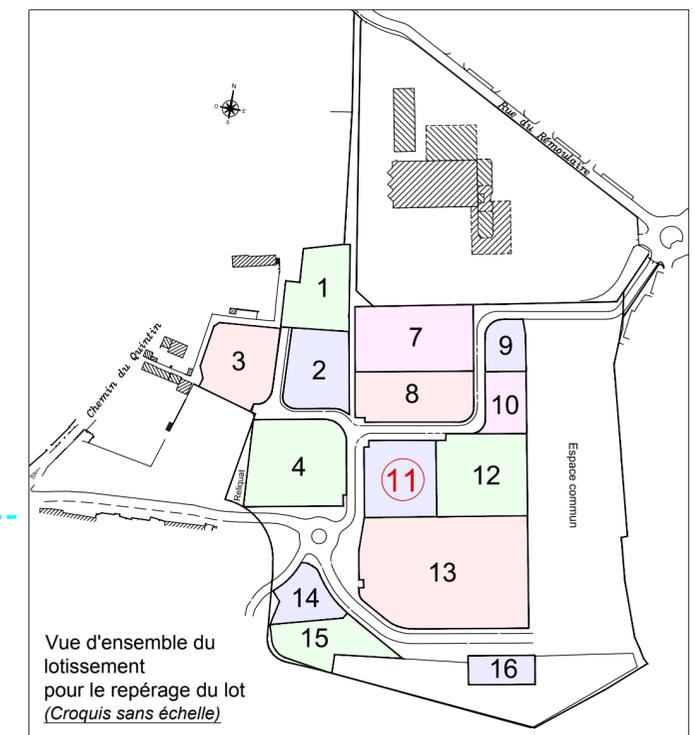
Matricule	X	Y	Nature
93	1868758.661	3160791.988	Clou d'arpentage
94	1868767.462	3160741.945	Clou d'arpentage
182	1868808.393	3160805.349	Clou d'arpentage
183	1868818.308	3160751.266	Borne OGE blanche
188	1868761.095	3160797.197	Clou d'arpentage
190	1868761.924	3160792.579	Borne OGE blanche

**Lot n° 11**

Parcelle cadastrée  
section CW  
n° 1323

Document Modificatif du Parcellaire Cadastral n° 5523-E du 20/12/2017.  
Attribution des nouveaux numéros de parcelles :

Désignation du lot	Situation ancienne	Situation nouvelle	Surface du LOT
Lot n° 11	CW n° 527p	CW n° 1323	2830 m²



Vue d'ensemble du lotissement  
pour le repérage du lot  
(Croquis sans échelle)

SCI LA LAGUNE  
7 Allée du Cabernet  
13510 Eguilles  
Tél : 06/98/60/30/20

Madame Martine Vassal  
Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence  
Métropole Aix-Marseille-Provence  
58, boulevard Charles LIVON  
13007 Marseille

Copie à  
Conseil de territoire du Pays Salonais  
M. Le Président  
281, boulevard du Maréchal Foch/BP 274/13666 Salon de Provence

Eguilles le 17/10/2018,

Madame La Présidente,

Nous avons acquis 2 parcelles sur l'extension de la GANDONNE à salon de Provence, et nous vous remercions de nous donner la possibilité d'acquérir une parcelle supplémentaire de 3000m<sup>2</sup>, au prix d'achat de 90€/ht/m<sup>2</sup>.

En effet, nous allons héberger la Société Fb Agencement qui agence les intérieurs des magasins et dont le chiffre d'affaire 2017 est de 3 millions d'Euros.  
La société est en croissance et nos collaborateurs sont au nombre de 14 à ce jour, on a besoin de plus d'espace pour des bureaux, un atelier et parking de personnel, nos bureaux actuels sont très limités et nous les déménagerions sur Salon de Provence.

La construction serait de 1000m<sup>2</sup> au sol, pour 900m<sup>2</sup> d'atelier et 100 m<sup>2</sup> de bureau avec aménagement, d'une salle de réunion, d'une salle de repos et de vestiaires d'une salle d'eau et douches.

En vous remerciant de l'attention portée à ce courrier, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations les plus distinguées.

SCI LA LAGUNE  
7 Allées du cabernet  
Chemin des Grès Hauts  
13510 EGUILLES  
RCS N°823837232