



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD

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@dgfip.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@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS n° 2019-103V0258

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :

PARCELLE NON BÂTIE : PARCELLE CW 1316 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 2 544 M² (LOT 2)

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

VALEUR VÉNALE : 203 520,00€

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 2).
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : CW 1316

Superficie totale des parcelles : lot 2 : 2 544 m²

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

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

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, Pélissanne, 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 :

203 520,00€ HT

(DEUX CENT TROIS MILLE CINQ CENT VINGT 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.

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

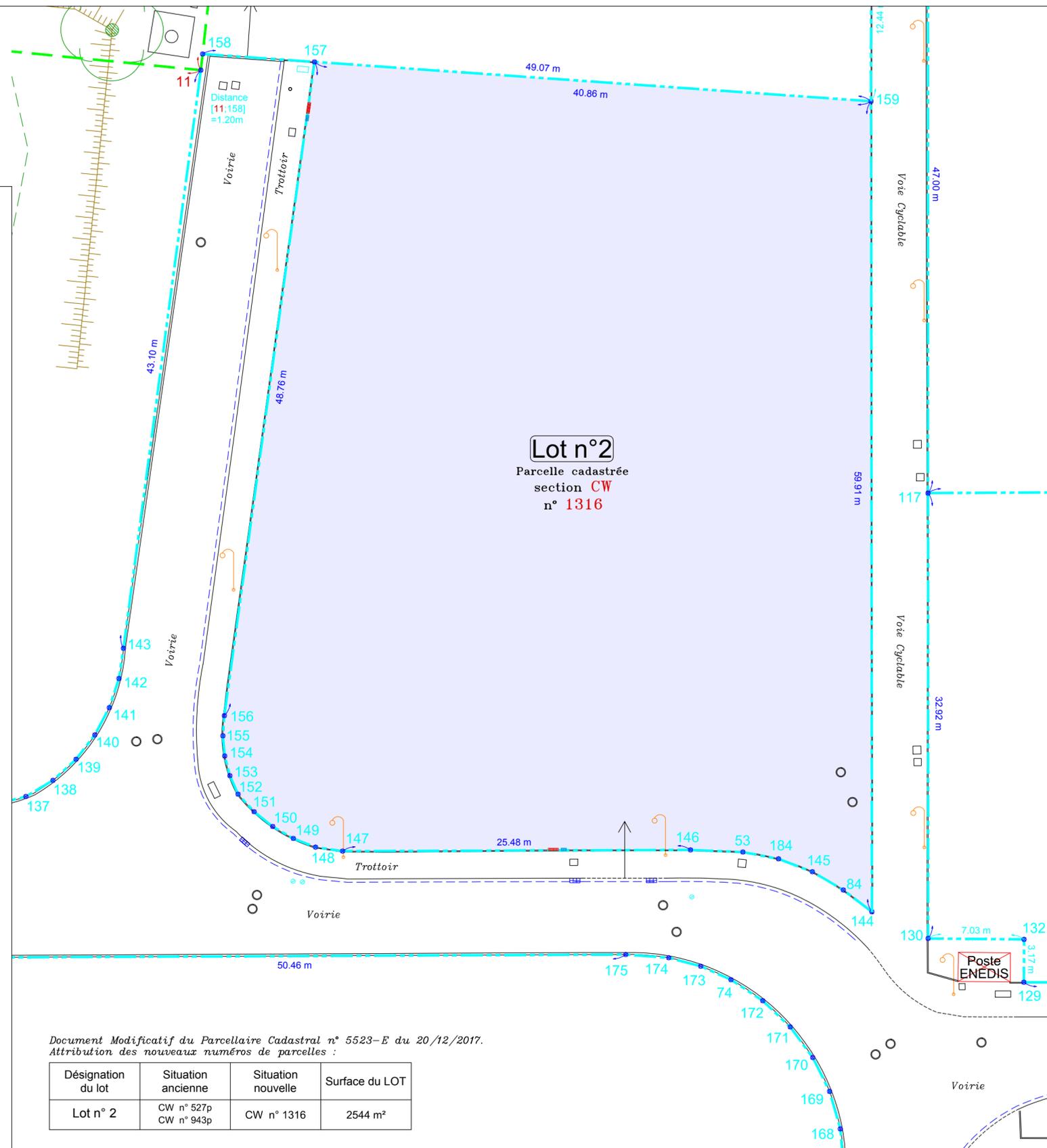
B	
A	
Indice	Désignation des modifications éventuelles



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° 2

Date	Dossier n°	Coordonnées	Nivellement	Références cadastrales	Echelle
03 01 2018	3721	RGF93-CC44	NGF-IGN69	Section CW n° 1316	1 / 250



Légende :

--- Limite de Propriété
(Voir le Plan de Division établi le 25/04/2007 par le Cabinet Enjalbert, Géomètre-Expert à Salon-de-Provence et annexé au DMPC n° 4376-U du 15/05/2007)

L'approbation du Procès-Verbal de Bornage et du Plan de Bornage par les propriétaires de deux parcelles contiguës rend la limite entre ces deux parcelles juridiquement définie. La(les) superficie(s) mentionnée(s) sur ce Plan est (sont) "réelle(s)", si toutes les limites du périmètre sont juridiquement définies, sinon celle(s)-ci n'est (ne sont) pas garantie(s).

--- Limite de Division

Coordonnées et Matérialisation des points de limite du lot n° 2 :

Matricule	X	Y	Nature
53	1868734.190	3160815.634	Arrière de bordure
84	1868741.919	3160814.118	Arrière de bordure
144	1868744.252	3160812.888	Arrière de bordure
145	1868739.454	3160815.064	Arrière de bordure
146	1868730.386	3160815.137	Arrière de bordure
147	1868705.291	3160810.716	Arrière de bordure
148	1868703.285	3160810.668	Arrière de bordure
149	1868701.574	3160811.025	Arrière de bordure
150	1868699.937	3160811.636	Arrière de bordure
151	1868698.412	3160812.488	Arrière de bordure
152	1868697.032	3160813.560	Arrière de bordure
153	1868696.206	3160814.809	Arrière de bordure
154	1868695.591	3160816.175	Arrière de bordure
155	1868695.202	3160817.622	Arrière de bordure
156	1868695.051	3160819.112	Arrière de bordure
157	1868693.343	3160867.847	Arrière de bordure
159	1868733.998	3160871.910	Clou d'arpentage
184	1868736.847	3160815.579	Arrière de bordure

