

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'Evaluations 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° 2019-103V0260

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :

PARCELLE NON BÂTIE : PARCELLE CW 1324 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 3 828 M² (LOT 12)

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

VALEUR VÉNALE : 306 240,00€

1 – 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 12).
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : CW 1324

Superficie totale des parcelles : lot 12 : 3 828 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

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 ne 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, Maillemort, Pélissanne, Rognac, Saint-Chamas, Salon-de-Provence, Sénas, Velaux, Vernégues

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 :

306 240,00€ HT

(TROIS CENT SIX MILLE DEUX CENT QUARANTE 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 17 juillet 2019

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° 2019-103V0261

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :

PARCELLE NON BÂTIE : PARCELLE CW 1325 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 9 360 M² (LOT 13)

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

VALEUR VÉNALE : 673 920,00€

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 13).
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : CW 1325

Superficie totale des parcelles : lot 13 : 9 360 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

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 ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain

Territoire d'Aléins, Aurons, Berre-l'Étang, Charleval, Eyguières, La Barben, La Fare-les-Oliviers, Lamahon, 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 : -

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 :

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 :

673 920,00€ HT

(SIX CENT SOIXANTE TREIZE MILLE NEUF 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.

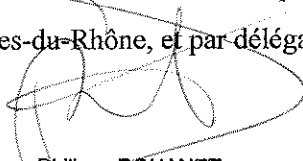
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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,



Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
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.

Reçu au Contrôle de légalité le 17 juillet 2019