Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD

A Marseille, Le 19 novembre 2018

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

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° 2018-103V2157

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

à

Commune de Salon de Provence
Hôtel de Ville
Place de l'Hôtel de ville
BP 120
13657 – SALON DE PROVENCE CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :
PARCELLE NON BÂTIE : PARCELLE CN 620 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 5 388 M²,

ADRESSE DU BIEN : CHEMIN DE SAINT JEAN 13 300 SALON DE PROVENCE

VALEUR VÉNALE : 215 500,00€

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Salon de Provence
Hôtel de Ville
Place de l'Hôtel de ville
BP 120
13657 – SALON DE PROVENCE CEDEX

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme Laurence PEREZ

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

2 – DATE DE CONSULTATION	: 05/10/2018
DATE DE RÉCEPTION	: 10/10/2018
DATE CRÉATION DOSSIER	: 11/10/2018
DATE DE VISITE	: 09/11/2018
EN PRESENCE DE	: Mme Laurence PEREZ, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement
DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »	: 08/11/2018

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

- Projet d'acquisition par la commune d'une parcelle en nature de terres agricoles en friches, pour cession ultérieure, dans le cadre de l'extension de la ZA Les Roquassiers (4ème tranche) pour la création de nouveaux lots viabilisés à destination de l'artisanat.
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : CN 620

Superficie totale des parcelles : 5 388 m²

Description du bien : parcelle en nature de terres agricoles en friches avec haies brises vent, de bonne planéité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Société Nationale Immobilière

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

6 – URBANISME ET RESEAUX

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

P.L.U. :

Zone du plan : UE : La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques, commerciales, industrielles et artisanales. Selon leur situation géographique, la dimension et la nature des activités qu'elles accueillent, ces zones peuvent avoir une morphologie urbaine, une organisation et un traitement

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

architectural et paysager variables. Par ailleurs, les activités économiques qu'elles accueillent devront être compatibles avec la proximité des habitations.

La zone UE comprend trois secteurs, UE1, UE2 et U3 qui se différencient par les occupations et utilisations du sol qui y sont admises sous conditions particulières.

- La zone UE1, boulevard du Roi René, de la Reine Jeanne, RDn 113, avenue du 18 juin 1940 et chemin de la croix blanche, est destinée à accueillir principalement des activités commerciales et de services. Elle comprend un sous-secteur UE11, frange Est des Broquetiers.
- La zone UE2, Gandonne et Crau, est réservée aux activités économiques à dominante non commerciale.
- La zone UE3, Saint Jean, est réservée à l'accueil d'activités artisanales, de bureaux et de services.

Secteur : **Zone UE3 :**

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

Emprise au sol : L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Hauteur maximale : La hauteur des constructions telle que définie à l'article UE 10.1 ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions, mesurées depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de la construction ne doit pas excéder:

-10 mètres entre les courbes A et B portées aux plans de zonage
-7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : ...

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m² et dans la limite de 30 % de surface de plancher existant, sans toutefois dépasser une surface de plancher et une emprise au sol totale y compris l'existant de 90 m² par unité foncière. Ces extensions ne doivent pas compromettre pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone. ...
- Dans le secteur UE2 et UE3 : - les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente. ...
- Dans le secteur UE3 : - le logement de gardiennage à condition d'être nécessaire à la gestion des établissements et dans la limite de 60 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Ce logement devra également être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

PPRI : zone inondable, aléa modéré.

PEB : -

Voies bruyantes : -

Canalisation de transports de matières dangereuses : -

Réseaux : électricité, eau, assainissement à proximité : sur le chemin de Saint Jean.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2019

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 :

215 500,00€ HT

(DEUX CENT QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES)

Evaluation établie au vu des éléments fournis par le consultant : demande d'avis domanial :
« 5 lots possibles sur la surface disponible soit une surface de plancher maximale de 1 750 m² (demande d'avis domanial)»

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 novembre 2019