N° 7300-SD

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Marseille, le 17 avril 2020

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

52, rue Liandier
13008 MARSEILLE
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° 2019-103V2258

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

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :
PARCELLES NON BÂTIES : PARCELLES AX 384, AX 385, AX 416 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 3 717 M², EMPRISE : LOT A : 1500 M², LOT B : 788 M²

ADRESSE DU BIEN : AVENUE DES VENTADOUIRO, ZA LA GANDONNE 13 300 SALON DE PROVENCE

VALEUR VÉNALE : 151 000,00€

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 :

Mme Odile PALISSE

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2020

2 – DATE DE CONSULTATION : 10/10/2019

DATE DE RÉCEPTION : 14/10/2019

DATE CRÉATION DOSSIER : 16/10/2019

DATE DE VISITE : -

EN PRESENCE DE : -

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 09/03/2020

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

- Projet de cession par la Métropole à la commune de 2 lots, actuellement en nature d'espaces verts, situés au sein de la ZA de La Gandonne.
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AX 384, AX 385, AX 416

Superficie totale des parcelles : 3 717 m²

Superficie des emprises :

lot A : 1 500 m²

lot B : 788 m²

Description du bien : 2 lots, actuellement en nature d'espaces verts, situés au sein de la ZA de La Gandonne.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Métropole Aix Marseille

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

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 05 juin 2020

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Nature des documents en vigueur : P.L.U.

Zone du plan : UE : 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 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 UE2 :**

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 UE1 : - les constructions artisanales sous réserve que l'activité de fabrication artisanale s'accompagne d'une activité de commercialisation, - l'extension des constructions existantes à usage artisanal non accompagnée d'une activité de commercialisation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Dans le secteur UE2 et UE3 : - les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente.
- Dans le secteur UE2 : - l'extension des activités existantes à usage commercial ou artisanal non liée et accessoire à une activité admise dans la zone, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone. - 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.
- 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 : -

PEB : -

Voies bruyantes : -

Canalisation de transports de matières dangereuses : -

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2020

Réseaux : Ces parcelles sont raccordables aux réseaux AEP et EU. La parcelle 416 est la plus loin du réseau EU, 33 m. Sinon les réseaux sont au droit des parcelles (courriel du 09/03/2020).

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 :

151 000,00€ HT

(CENT CINQUANTE UN MILLE EUROS HORS TAXES)

répartie comme suit :

Lot A	**1 500**	**99 000,00**
Lot B	**788**	**52 000,00**

Evaluation établie au vu des éléments fournis par le consultant : demande d'avis domanial et courriel du 09/03/2020 :

- ***superficie de l'emprise : lot A : 1 500 m², lot B : 788 m²***
- ***but de l'opération pour la commune, acquéreur :***
- ***un des lots, le lot A de 1500 m² est destiné à être rétrocéder en vue d'un échange avec une société de motoculteur (surface de la construction variable + places de stationnement)***
- ***le second lot, le lot B est destiné à une réserve foncière***
- ***nature de l'emprise : espaces verts.***

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.

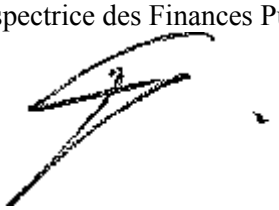
Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

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 05 juin 2020

Direction Développement Economique

Territoire du Pays Salonnais

Commune de SALON-DE-PROVENCE

Parc d'Activité de la Gandonne

Plan de morcellement

Parcelles AX 416,384,385

Echelle: 1/200

Indice	Date	Modifications
A	21/10/2019	
B	12/12/2019	Application du DA n°5774W
C	27.01.2020	Application du DA n°5789T

Rattachement Planimétrique: RGF93 - CC44

Rattachement Altimétrique: NGF - IGN 69

GT2715_59

RICHER
Géomètre-Expert DPLG
Expert Près la Cour d'Appel de Nîmes

Immeuble Beauvallon
97 Rue Grieg - 30900 Nîmes
Tél. 04 66 62 60 10 - Fax 04 66 62 60 18
Courriel général : contact@richer-geometre.com
Courriel facturation : admin@richer-geometre.com
www.richer-geometre.com
OGE n° 2010C200006

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tableau de coordonnées des points de limite

Matricule	X	Y
LIM.1	1869285.20	3161162.69
LIM.2	1869286.67	3161159.03
LIM.3	1869294.33	3161139.90
LIM.4	1869305.59	3161112.09
LIM.5	1869308.82	3161104.14
LIM.6	1869311.87	3161096.49
LIM.7	1869329.92	3161051.17
LIM.8	1869337.08	3161033.16
LIM.9	1869321.67	3161026.92
LIM.10	1869306.96	3161064.06
LIM.11	1869302.77	3161074.59
LIM.12	1869300.17	3161081.26
LIM.13	1869295.69	3161092.59
LIM.14	1869288.50	3161110.66
LIM.15	1869282.05	3161126.82
LIM.16	1869274.21	3161146.64
LIM.17	1869271.29	3161157.12
LIM.18	1869288.25	3161111.27
LIM.19	1869303.44	3161117.41

Tableau récapitulatif de division

Parcelle	Lot	Destinataire	Contenance cadastrale
~~AX 416~~	AX 455	Métropole Aix-Marseille-Provence	97 m²
	AX 456	Métropole Aix-Marseille-Provence	442 m²
	AX 457	Métropole Aix-Marseille-Provence	170 m²
~~AX 384~~	AX 458	Métropole Aix-Marseille-Provence	366 m²
	AX 459	Métropole Aix-Marseille-Provence	336 m²
	AX 460	Métropole Aix-Marseille-Provence	642 m²
	AX 461	Métropole Aix-Marseille-Provence	306 m²
~~AX 385~~	AX 462	Métropole Aix-Marseille-Provence	243 m²
	AX 463	Métropole Aix-Marseille-Provence	858 m²
	AX 464	Métropole Aix-Marseille-Provence	257 m²

Application cadastrale

Tableau récapitulatif des lots constitués

Parcelle	Lot	Contenance cadastrale	Total
Lot A	AX 460	642 m²	1500 m²
	AX 463	858 m²	
Lot B	AX 456	442 m²	778 m²
	AX 459	336 m²	
Lot Voirie	AX 457	170 m²	733 m²
	AX 461	306 m²	
	AX 464	257 m²	
Lot Canal	AX 455	97 m²	706 m²
	AX 458	366 m²	
	AX 462	243 m²	

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2020

Direction Développement Economique

Territoire du Pays Salonnais

Commune de SALON-DE-PROVENCE

Parc d'Activité de la Gandonne

Plan de vente du LOT A

Parcelles AX 460-463

Echelle: 1/200

Indice	Date	Modifications
A	21/10/2019	
B	12/12/2019	Application du DA n°5774W
C	27.01.2020	Application du DA n°5789T

GT2715_59

Rattachement Planimétrique: RGF93 - CC44

Rattachement Altimétrique: NGF - IGN 69

RICHER

Géomètre-Expert DPLG

Expert Près la Cour d'Appel de Nîmes

Immeuble Beauvallon

97 Rue Grieg - 30900 Nîmes

Tél. 04 66 62 60 10 - Fax 04 66 62 60 18

Courriel général : contact@richer-geometre.com

Courriel facturation : admin@richer-geometre.com

www.richer-geometre.com

OGE n° 2010C200006

GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tableau de coordonnées des points de limite		
Matricule	X	Y
LIM.4	1869305.59	3161112.09
LIM.5	1869308.82	3161104.14
LIM.6	1869311.87	3161096.49
LIM.7	1869329.92	3161051.17
LIM.8	1869337.08	3161033.16
LIM.9	1869321.67	3161026.92
LIM.10	1869306.96	3161064.06
LIM.11	1869302.77	3161074.59
LIM.12	1869300.17	3161081.26
LIM.13	1869295.69	3161092.59
LIM.14	1869288.50	3161110.66
LIM.18	1869288.25	3161111.27
LIM.19	1869303.44	3161117.41

Application cadastrale

Tableau récapitulatif du lot			
Parcelle	Lot	Contenance cadastrale	Total
Lot A	AX 460	642 m²	1500 m²
	AX 463	858 m²	

Lot A
Contenance cadastrale = 1500 m²
Surface réelle = 1500 m²

AX 460 642 m²

AX 463 858 m²

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2020

Direction Développement Economique

Territoire du Pays Salonnais

Commune de SALON-DE-PROVENCE

Parc d'Activité de la Gandonne

Plan de vente du LOT B

Parcelles AX 456-459

Echelle: 1/200

Indice	Date	Modifications
A	21/10/2019	
B	12/12/2019	Application du DA n°5774W
C	27.01.2020	Application du DA n°5789T

Rattachement Planimétrique: RGF93 - CC44

Rattachement Altimétrique: NGF - IGN 69

GT2715_59

RICHER
Géomètre-Expert DPLG
Expert Près la Cour d'Appel de Nîmes

Immeuble Beauvallon
97 Rue Grieg - 30900 Nîmes
Tél. 04 66 62 60 10 - Fax 04 66 62 60 18
Courriel général : contact@richer-geometre.com
Courriel facturation : admin@richer-geometre.com
www.richer-geometre.com
OGE n° 2010C200006

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juin 2020

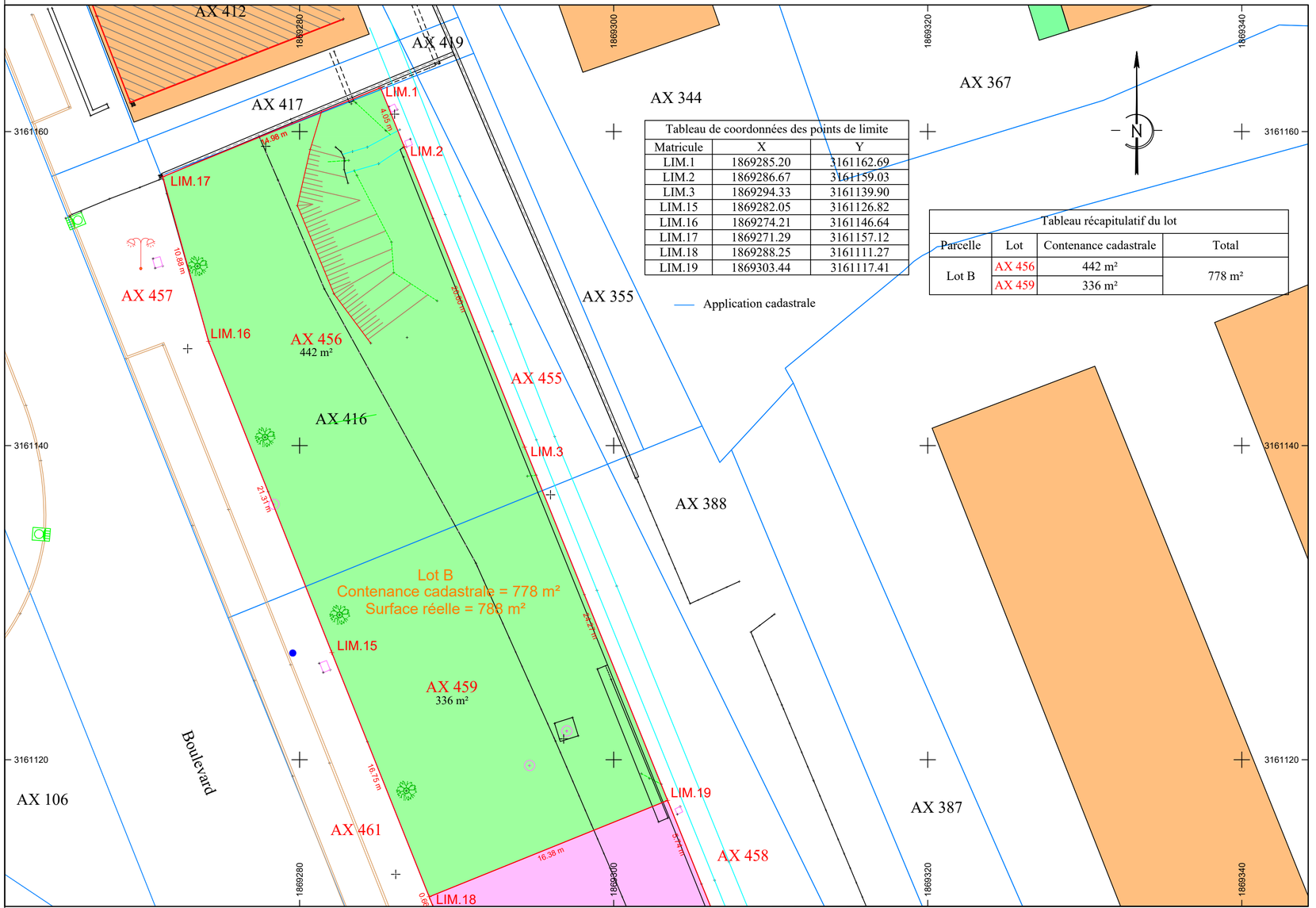


Tableau de coordonnées des points de limite

Matricule	X	Y
LIM.1	1869285.20	3161162.69
LIM.2	1869286.67	3161159.03
LIM.3	1869294.33	3161139.90
LIM.15	1869282.05	3161126.82
LIM.16	1869274.21	3161146.64
LIM.17	1869271.29	3161157.12
LIM.18	1869288.25	3161111.27
LIM.19	1869303.44	3161117.41

Tableau récapitulatif du lot

Parcelle	Lot	Contenance cadastrale	Total
Lot B	AX 456	442 m²	778 m²
	AX 459	336 m²	