

**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 Missions Domaniales  
Pôle Evaluation Domaniale  
52, Rue Liandier  
13008 MARSEILLE  
drfip13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON  
veronique.fabre-valanchon@dgifp.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 91 09 60 89  
Télécopie :  
Réf. LIDO : 2020-103V1657

Marseille, le 06 novembre 2020

Le Directeur régional des Finances publiques

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 :**

**PARCELLE NON BÂTIE : PARCELLE CW 1377 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 1 218 M<sup>2</sup> (LOT 18)**

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

**VALEUR VÉNALE : 109 620,00€ HT**

**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 Emilie DEMENECH

**2 - Date de consultation** : 09/09/2020  
**Date de réception** : 09/09/2020  
**Date création dossier** : 28/09/2020  
**Date de visite** : -  
**En présence de** :  
**Date de constitution du dossier "en état"** : 05/11/2020

### **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 18).
- Détermination de la valeur vénale du bien.

### **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : CW 1377

Superficie totale des parcelles : 1 218 m<sup>2</sup>

Description du bien : lot dans le cadre de l'extension 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.

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

*Nature des documents en vigueur* : 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 :

**109 620,00€ HT**

*(CENT NEUF MILLE HUIT CENT VINGT EUROS HORS TAXES)*

**Evaluation établie au vu des éléments fournis par le consultant :**

**- n° de lot : lot 18 (fusion des lots 16 et 17)**

**- n° de parcelle : CW 1377 (parcelle mère : CW 128 et CW 1360)**

**- SDP :**

LOT	Type Activité	ENTREPRISE ACQUEREUR	Parcelle	SUPERFICIE TERRAIN / m²	surface occupation maxi au sol 60%	surface de plancher maxi (shon non réglementée calcul sur H maxi 12 m soit (R+3) avec hauteur de plafond 3m)	Shon maxi théorique en M2	surface non imperméabilisée mini 20%	surface espaces verts mini 10%	PLANS VENTES - BORNAGE - ARPENTAGE	PROMESSE DE VENTE SIGNE	ACTE DE VENTE SIGNE
16		CERER	CW 1328	1 000 m2	600 m2	Non réglementé	Non réglementé	200 m2	100 m2	OK		
17		CERER	CW 1360	218 m2	131 m2	Non réglementé	Non réglementé	44 m2	22 m2	OK		

## 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 de 12 mois.

## 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 le Directeur Régional des Finances Publiques de Provence-  
Alpes-Côte d'Azur et du département de Bouches-du-Rhône,  
et par délégation,  
L'Inspectrice des Finances Publiques,



Véronique FABRE-VALANCHON

**CONVENTION DE SERVITUDE DE TREFONDS ET DE PASSAGE  
sur la parcelle CW 1359 sur l'extension du Parc d'activités de la Gandonne  
à Salon de Provence**

**Entre :**

**La Métropole Aix-Marseille-Provence**, dont le siège est situé 58 boulevard Charles Livon - 13007 Marseille, SIRET : 200 054 807 00017

Représentée par Madame Martine VASSAL, agissant en qualité de Présidente dûment habilitée par délibération N° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_  
ci-après dénommée dans le texte « La Collectivité »  
et agissant en qualité de propriétaire de la parcelle énumérée ci-dessous, ci-après dénommé « le Propriétaire »

Propriétaire	Secteur	section	N° de parcelles
Métropole Aix-Marseille-Provence	EXTENSION ZA GANDONNE	CW	1359

**D'une part,**

**Et :**

**L'organisme de formation CERER**, ou toute autre société pouvant s'y substituer, agissant en qualité de propriétaire de la parcelle énumérée ci-dessous, ci-après dénommé « le bénéficiaire »,

Propriétaire	Secteur	section	N° de parcelles
CERER	EXTENSION ZA GANDONNE	CW	1377 (Ex-1328 et ex-1360)

**D'autre part,**

**Il est convenu ce qui suit :**

**Préambule :**

Dans le cadre d'une acquisition de deux (lots 16 et 17) cadastrés après réunion de 2 parcelles CW 1377 (ex CW 1328 et 1360) situés sur l'extension du Parc d'activités de la Gandonne à Salon de Provence à la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'organisme de formation CERER, a besoin pour se raccorder aux réseaux de bénéficier d'une servitude sur la parcelle cadastrée CW 1359 – Extension Parc d'activités de la Gandonne à Salon de Provence et appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence. Afin d'accéder à son terrain, l'organisme de formation CERER a également besoin d'une servitude de passage.

Il est donc nécessaire de prévoir une servitude de passage et de réseaux sur cette parcelle.

Cette servitude est de 12 m de longueur maximum et de 9 m de largeur maximum, soit une surface totale de 108 m<sup>2</sup>.

Ces servitudes de tréfonds et de passage ne seront pas de nature à perturber l'accès des services de la Métropole Aix-Marseille-Provence au bassin de rétention.

### **Article 1 – Objet**

La présente convention fixe les conditions dans lesquelles les emprises nécessaires seront mises à disposition par la Collectivité.

### **Article 2 – Durée de la convention**

La présente convention prend effet à compter de sa notification et est conclue pour une durée indéterminée.

### **Article 3 – Modalités techniques de réalisation des prestations**

La Métropole Aix-Marseille-Provence consent à ce que soit institué sur la parcelle CW 1359 dont elle est propriétaire, une servitude de passage en surface et en tréfonds au bénéfice de la parcelle CW 1377 pour permettre l'accès à la voirie et le raccordement de cette parcelle aux réseaux publics.

Les travaux réalisés pour le raccordement aux réseaux sont à la charge exclusive de l'organisme de formation CERER.

Le Bénéficiaire s'oblige à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation de la parcelle.

Si le Bénéficiaire a besoin de procéder aux raccordements aux réseaux, il devra faire connaître au moins 30 jours à l'avance à La Collectivité par lettre recommandée, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre en fournissant tous les éléments d'appréciation. Les travaux seront à la charge du bénéficiaire.

Si, en raison des travaux envisagés, le site subissait des dégradations, les travaux de remise en état seront à la charge du bénéficiaire et à ses frais, dans le respect des prescriptions techniques de La Collectivité.

### **Article 4 – Modalités Administratives**

La présente convention doit être publiée au service des publicités foncières à la diligence et aux frais du bénéficiaire

Le Propriétaire du fonds servant soussigné déclare accepter ce qui précède dans toute sa teneur. Il s'engage à faire figurer les présents accords dans tous les actes de vente, constitution de servitude ou de toute nature, portant atteinte à son droit de propriété, qu'il pourrait être appelé à signer ultérieurement à ce jour, et il déclare, d'ores et déjà, obliger tous ses ayants droit, cessionnaires successeurs, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à observer les clauses de la présente convention.

### **Article 5 – Modalités Financières**

La constitution de servitude sera notariée. Les frais sont à la charge exclusive du bénéficiaire de la servitude.

## **Article 6 – Jurisdiction compétente**

En cas de litige concernant l'application ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'engagent, avant tout recours contentieux, à se rencontrer afin de trouver une solution amiable. En cas de désaccord, tout litige survenant à propos de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention sera soumis au tribunal administratif compétent.

## **Article 7 – Divers**

La présente convention, comprenant 7 articles, est établie en 4 exemplaires originaux destinés à chacune des parties.

Fait à  
Le,

Le bénéficiaire  
L'organisme de formation CERER

Fait à  
Le,

Pour la Métropole  
Aix-Marseille-Provence

La Présidente

Martine VASSAL