

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@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 02/05/2022

La directrice régionale des Finances publiques

à

Mairie d'Auriol

Affaire suivie par : Sylvie Cristante
sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.91.09.60.86
Réf. N° dossier DS8295037N° dossier OSE2022-
13007-27136

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN

ADRESSE DU BIEN : LIEU-DIT LE SOLEILLE – 13390 AURIOL

VALEUR VENALE : 68 000 € HT

1- SERVICE CONSULTANT : METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Affaire suivie par : Madame Marie-Julie MICHAUX

2- Date de consultation	: 07/04/22
Date de réception	: 07/04/22
Date de visite	: le bien n'a pas été visité
Date de constitution du dossier « en état »	: 07/04/22

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

Acquisition de foncier dans le cadre du projet de transport en site propre (TCSP) le Val'TRAM, réalisé sur l'ancienne voie de chemin de fer de la Voie de Valdonne, afin de relier Aubagne à La Bouilladisse
Détermination de la valeur vénale du bien. Renouvellement d'avis suite à accord des parties.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : Lieu-dit Le Soleille - 13390 AURIOL

Cadastre : MA 92

Contenance cadastrale : 1 272 m²

Description du bien : Parcelle non bâtie de planéité régulière et de forme irrégulière, d'une superficie de 1 272 m² répartie sur deux zones d'urbanisme : 292 m² en zone Ud et 980 m² en zone Nh.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom des propriétaires : Monsieur LE HUAN et Madame LE HOANG

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

P.L.U approuvé le 20/02/2012 et modifié en 2017

P.L.U : Parcelle MA 92 (292 m²) en zone Ud / Parcelle MA 92 (980 m²) en zone Nh

Usage :

- La zone Ud est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle correspond à un tissu pavillonnaire aéré. Le site et le niveau d'équipement ne permettent pas une urbanisation importante. Zone à dominante d'habitat individuel, elle assure une transition des espaces plus denses vers les espaces à dominante naturelle.
- La zone N correspond à une zone naturelle protégée. Le secteur Nh est un secteur naturel où est admise l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation d'au moins 60 m² dans la limite de 150 m². Par contre, les nouvelles constructions sont interdites.

Implantation par rapport aux limites séparatives : 3 m² (Ud) / 4 m² (Nh)

Emprise au sol : non réglementée (Ud) / non réglementée (Nh)

Hauteur maximale : 7 m (Ud) / 7 m pour (Nh)

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est déterminée avec la méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée à 68 000€ HT et HC

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

10 - 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 la directrice régionale des Finances
publiques et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publiques

Cristante Sylvie