

DÉPARTEMENT

DES

BOUCHES-DU-RHÔNE

ARRONDISSEMENT

D'ARLES

DEL2025_135

**Objet : Acquisition de la parcelle
Bn°1092 (Saint-Andiol) – Za Saint
Roch**

PRÉSENTS :

Pour la commune de Barbentane : M. Jean-Christophe DAUDET, Mme Edith BIANCONE, M. Michel BLANC.
Pour la commune de Cabannes : M. Gilles MOURGUES, Mme Josiane HAAS-FALANGA, M. François CHEILAN.
Pour la commune de Châteaurenard : M. Marcel MARTEL, M. Eric CHAUVET, M. Pierre-Hubert MARTIN, M. Jean-Pierre SEISSON, M. Cyril AMIEL, Mme Annie SALZE.
Pour la commune d'Eyragues : M. Michel GAVANON, Mme Yvette POURTIER, M. Éric DELABRE.
Pour la commune de Graveson : M. Michel PÉCOUT, Jean-Marc DI FÉLICE.
Pour la commune de Maillane : M. Éric LECOFFRE, Mme Frédérique MARÈS.
Pour la commune de Mollégès : Mme Corinne CHABAUD.
Pour la commune de Noves : M. Georges JULLIEN, M. Pierre FERRIER.
Pour la commune d'Orgon : M. Serge PORTAL.
Pour la commune de Plan d'Orgon : Mme Jocelyne VALLET.
Pour la commune de Rognonas : M. Yves PICARDA.
Pour la commune de Saint-Andiol : M. Daniel ROBERT, Mme Sylvie CHABAS.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Pour la commune de Châteaurenard : Mme Solange PONCHON (*donne pouvoir à Eric CHAUVET*) ; Mme Marie Laurence ANZALONE (*donne pouvoir à Pierre-Hubert MARTIN*) ; Mme Marina LUCIANI-RIPETTI (*donne pouvoir à Marcel MARTEL*) ;
Pour la commune de Graveson : Mme Annie CORNILLE (*donne pouvoir à Jean-Marc DI FÉLICE*).
Pour la commune de Mollégès : M. Patrick MARCON (*donne pouvoir à Corinne CHABAUD*).
Pour la commune de Noves : Mme Mireille MEYNAUD (*donne pouvoir à Georges JULLIEN*) ; M. Christian REY (*donne pouvoir à Edith BIANCONE*).
Pour la commune d'Orgon : Mme Angélique YTIER-CLARETON (*donne pouvoir à Serge PORTAL*).
Pour la commune de Plan d'Orgon : M. Jean-Louis LEPIAN (*donne pouvoir à Jocelyne VALLET*).
Pour la commune de Rognonas : M. Dominique ALIZARD (*donne pouvoir à Yves PICARDA*).
Pour la commune de Verquières : M. Jean-Marc MARTIN-TEISSERE (*donne pouvoir à Jean-Christophe DAUDET*)

ABSENTS :

Pour la commune de Châteaurenard : Mme Adélaïde JARILLO, M. Bernard REYNES, Mme Sylvie DIET-PENCHINAT
Pour la commune de Rognonas : Mme Cécile MONDET

Secrétaire de séance : M. Michel PECOUT

M. le Vice-Président en charge du Développement Economique expose que dans le cadre de sa compétence pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'ensemble des zones d'activités, la communauté d'agglomération a décidé en 2022 la réalisation d'une zone artisanale à Saint-Andiol (cf. délibération n°32/2022 du 7 avril 2022).

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRE DE PROVENCE**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU 17 JUILLET 2025**

En effet, son emplacement est stratégique puisque cette future zone d'activité dispose d'une desserte au réseau autoroutier, proche de l'entrée de ville sur la RD 7n et fait face à un pôle économique déjà constitué : de la Zone de la Crau et le pôle Crau Durance. La création d'un giratoire est envisagé afin d'en assurer la desserte de façon sécuritaire.

La communauté d'agglomération a ainsi déjà procédé, aux premières acquisitions foncières de l'ordre de 6 ha. Afin de disposer d'une meilleure maîtrise foncière et pour une cohérence globale du projet, l'agglomération souhaite se porter acquéreur de la parcelle appartenant à la Commune de Saint-Andiol située dans la continuité du foncier déjà acquis, permettant ainsi une maîtrise foncière totale d'environ 7,7 ha.

Elle s'est donc rapprochée de la commune de Saint-Andiol, afin de se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section B n°1092 d'une superficie totale d'environ 16 956 m² (cf. annexe n°1 Plan cadastral). Dans un souci de cohérence opérationnelle, un accord à l'amiable à hauteur de 13,50 euros du m² a été convenu, puisqu'il correspond au prix d'acquisition des terrains déjà acquis par Terre de Provence mais aussi à l'avis des domaines du 25/06/2018 (cf. annexe n°2 avis DIE de 2018)

En date du 28 avril 2025, la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) a estimé le prix de vente du terrain à environ 41,40 € HT/m², (cf. annexe n°3 avis DIE de 2025), correspondant à un prix de vente à 701 978,40 € HT arrondi à 700 000 € HT.

Considérant ces éléments, des échanges avec la commune ont permis de maintenir un accord sur le prix d'acquisition du terrain à 228 906€ HT, permettant de ne pas dégrader significativement le prix de commercialisation des futurs parcelles, tout en proposant un prix d'achat à la Commune nettement supérieur à celui de l'acquisition initiale par cette dernière en 2015, qui s'élevait à 110 214 € HT.

La différence de prix est ici justifiée, au regard de l'intérêt général du projet, qui va notamment permettre à la commune de Saint-Andiol de dynamiser son tissu économique, de créer des emplois sur son territoire mais également de lutter contre la délocalisation de ses entreprises en développement, tout en répondant aux besoins des administrés en termes d'offre de services et de produits. Il est également justifié par un souci d'équilibre financier de l'opération, intégrant le coût d'acquisition de la parcelle et de son aménagement, dans le but de contenir le prix des lots qui seront commercialisés par la suite.

Le bureau communautaire du 5 juin 2025 a émis un avis favorable

Il est donc proposé au conseil communautaire de se prononcer sur l'acquisition de la parcelle cadastrée section B n°1092, située au lieu-dit Saint Roch RD7n, d'environ 16 956 m², au prix de 228 906 € HT, auprès de la Commune de Saint-Andiol.

Après exposé du rapporteur,

LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.1111-1, L.1211-1,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1311-9, L.1311-10, L.1311-13 et L.2241-1,

Vu la délibération n°32/2022 du 07 avril 2022 portant sur l'intérêt communautaire de la création d'une zone à vocation d'activité économique sur la commune de Saint-Andiol,

Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes fixant à 180 000 € le nouveau seuil réglementaire de consultation des services de la direction de l'immobilier de l'État pour « Les acquisitions à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles, de droits réels immobiliers, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution, en pleine propriété, d'immeubles ou de parties d'immeubles... »,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en date du 25 juin 2018,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en date du 28 avril 2025,

Vu le plan cadastral de la parcelle cadastrée section B n°1092,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire en date du 05 juin 2025,

Vu les échanges avec la commune de Saint-Andiol aboutissant à un accord entre les parties le 31 mars 2025, d'un prix d'acquisition de 228 906 € HT du terrain B n°1092, située au lieu-dit Saint Roch RD7n, d'environ 16 956 m².

Considérant que le prix d'acquisition de 228 906€ HT, est supérieur au seuil réglementaire des 180 000 € imposant la consultation des services de la direction de l'immobilier de l'État,

Considérant que conformément à l'article L.1311-10 du code général des collectivités territoriales, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a donc été sollicitée,

Considérant que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a estimé la valeur vénale du terrain à 700 000 € HT,

Considérant qu'au regard de l'intérêt général du projet, qui va notamment permettre à la commune de Saint-Andiol de dynamiser son tissu économique, de créer des emplois sur son territoire mais également de lutter contre la délocalisation de ses entreprises en développement, tout en répondant aux besoins des administrés en terme d'offre de services et de produits, un accord sur le prix d'achat à 228 906 € HT a été convenu pour la parcelle cadastrée section B n°1092 d'environ 16 956 m²,

Considérant donc que la différence de prix est justifiée par des motifs d'intérêt général et qu'elle comporte des contreparties suffisantes,

Après avis favorable du bureau communautaire en date du 05 juin 2025,

Ayant ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire

- **Approuve** l'acquisition de la parcelle cadastrée section B n°1092, située au lieu-dit Saint Roch RD7n, d'environ 16 956 m², au prix de 228 906 € HT, auprès de la Commune de Saint-Andiol.
- **dit** que le transfert de propriété sera constaté par un acte en la forme administrative,
- **autorise** la Présidente ou son représentant, à signer toutes les pièces se rapportant à cette vente et notamment l'acte authentique.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Membres en exercice : 42
Votants : 38
Votes pour : 38
Votes contre : 0
Abstentions : 0

Fait à Eyragues, le 17 juillet 2025,

Pour Extrait Conforme,
La Présidente,
Corinne CHABAUD





OC0023 OC0025 OC2020 OC1758

Date Edition : 31-03-2025 à 15:36
Echelle : 1:2 000

Titre



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 24/07/2025
Reçu en préfecture le 24/07/2025
Publié le 24/07/2025
ID : 013-200035087-20250717-DEL2025_135-DE

A Marseille, Le 25 juin 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'Évaluations 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° 2018-089V1291

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

à

TERRE DE PROVENCE AGGLOMERATION
Chemin Notre Dame
BP 1
13 630 – EYRAGUES

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :

**PARCELLES NON BÂTIÉS : PARCELLES B 1028 ET B 1092 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE
17 716 M²**

ADRESSE DU BIEN : SAINT ROCH, NATIONALE 7 13 670 SAINT ANDIOL

VALEUR VÉNALE : 239 200,00€

I – SERVICE CONSULTANT :

TERRE DE PROVENCE AGGLOMERATION
Chemin Notre Dame
BP 1
13 630 – EYRAGUES

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme Séverine DOUCET

2 – DATE DE CONSULTATION : 23/02/2018
DATE DE RÉCEPTION : 01/03/2018
DATE CRÉATION DOSSIER : 21/06/2018
DATE DE VISITE : 25/05/2018

Envoyé en préfecture le 24/07/2025
Reçu en préfecture le 24/07/2025
Publié le 24/07/2025
ID : 013-200035087-20250717-DEL2025_135-DE



EN PRESENCE DE

: Mme Séverine DOUCET, responsable du Service Urbanisme
et Foncier de Terre de Provence Agglomération

**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN
ÉTAT »** : 21/06/2018

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

- Projet d'acquisition par Terre de Provence Agglomération de parcelles en vue de la création d'une zone d'activités dans le cadre du MIN multipolaire.
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : B 1028, B 1092

Superficie totale des parcelles : 17 716 m²

Description du bien : parcelles en nature de terres agricoles en friches et de canal.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de Saint Andiol

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

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

Zone du plan : zone 1AU :

Zone **1AU**

Caractère de la zone

« La zone 1AU représente la délimitation des espaces voués à recevoir l'extension future de la zone d'activités de Saint-Roch. Les activités qui y sont développées n'ont pas vocation à faire concurrence aux commerces implantés dans le centre-ville. L'implantation d'entreprises liées à l'agroalimentaire sera privilégiée.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme alternative dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, à condition de réaliser un carrefour (giratoire) pour desservir la zone ainsi qu'un bassin de rétention à la pointe nord du site et de respecter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). »

Extraits du rapport de présentation :

Cette zone à vocation à accueillir les constructions et installations à destination d'industrie, d'artisanat, de fonction d'entrepôt, ainsi que les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Dans la zone 1AU soumise au risque inondation par débordement de la Durance et/ou au risque inondation par ruissellement pluvial, il est impératif de se reporter aux mesures réglementaires du PPRI approuvé le 02 avril 2016 et aux mesures réglementaires du document de « l'Etude du risque inondation associé au ruissellement pluvial et détermination des mesures de protection ». « l'Etude du risque inondation associé au ruissellement pluvial et détermination des mesures de protection » est annexée au présent règlement ; le PPRI approuvé le 02 avril 2016 est annexé au P.L.U. : document n°5.2, Annexes Générales. De plus, les mesures prévues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial s'appliquent. Ce document est annexé au présent règlement. »

Secteur : -

Emprise au sol : cet article n'est pas réglementé.

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

Hauteur maximale : la hauteur maximale est limitée à 10,50m.

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

PPRI : -

Réseaux : courriel du 11/04/2018 : « Au stade de notre connaissance des réseaux publics, ceux-ci se situent à environ 200 ml de l'emprise du tènement foncier. »

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 :

239 200,00€ HT

(DEUX CENT TRENTE NEUF MILLE DEUX CENTS 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



**Direction régionale des Finances publiques de Provence-Alpes-
Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône**

Marseille, le 28/04/2025

PÔLE GESTION PUBLIQUE

- Division de l'Évaluation Domaniale et de la Gestion des
- Patrimoines Privés

Pôle Évaluation Domaniale

16, Rue Borde

13 357 MARSEILLE cedex 20

drfip13.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La directrice régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des
Bouches-du-Rhône

à

Communauté d'agglomération « Terre de Provence »

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

veronique.fabre-valanchon@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : DS : 23191895 / OSE : 2025-13089-22333

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Vaste parcelle en nature de terre en friche (anciennement agricole).

Adresse du bien : RD7n, lieu dit Saint-Roch 13 670 Saint Andiol

Valeur : 700 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme BARGIER Marianne, Responsable du service urbanisme et foncier – CA « Terre de Provence »

2 - DATES

de consultation :	21/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une acquisition.

Projet d'acquisition par la CA « Terre de Provence » à la commune de Saint Andiol, d'une vaste parcelle en nature de terre en friche (anciennement agricole), en vue de la création d'une future zone artisanale.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Historique et but de l'opération : « Il s'agit d'anciennes terres l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités économiques. La communauté d'agglomération est déjà propriétaire de nombreux terrains (environ 6 ha). Le terrain représente 16 956 m² qui viendront compléter les 6 ha déjà acquis en continuité immédiate. »

Prix : 13,50€ / m² mentionné dans la demande d'avis domanial (soit 228 906€) mais pas de justificatif de négociations.

Selon la saisine du consultant, un accord à 13,50 € / m² aurait été conclu avec la Commune soit un prix total d'acquisition de 16 956 m² x 13.50€ = 228 906 €. Il précise que ce montant correspond au précédent avis de valeur vénale n°2018-089V1291 du 25/06/2018 de 239 200 € pour l'acquisition des parcelles B 1028 et B 1092 de 17 716 m² en zone AU au PLU.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint Andiol est un village de tradition agricole, berceau de la famille de Jean Moulin.

Saint Andiol est une commune du nord du département des Bouches-du-Rhône, présentant une croissance continue de population et, depuis 2017, une croissance dynamique d'activités économiques.

Situation géographique privilégiée, proximité d'Avignon et de l'autoroute A7 et possédant sur son territoire un grand axe routier majeur : RD7n.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle située au sud-ouest du village, en zone 1AU.

Situation en bordure de la RD7n.

Terrain : n'ayant pas d'accès aux réseaux.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Saint Andiol	B 1092	Lieu-dit Saint Roch RD7n	16 956 m ²	Terres en friches

4.4. Descriptif :

Vaste parcelle en nature de terre en friche (anciennement agricole).

Situation en bordure de la RD7n.

Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : accès aisé, situation géographique. En bordure de la RD7n. Superficie de l'emprise.

Éléments défavorables : -

Autres éléments :

Risque ruissellement pluvial : courriel du 31/03/2025 de la commune dans le dossier connexe : « Concernant le zonage, la parcelle est concernée par un aléa faible à résiduel au regard du ruissellement pluvial. Ceci implique en contrainte une surélévation du plancher à +0.50m par rapport au Terrain Naturel pour l'aléa faible et +0.25m par rapport au TN pour l'aléa résiduel. »

4.5. Surfaces du bâti :

Absence de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de Saint Andiol

Parcelle acquise par la commune par acte du 07/12/2015 publié sous volume 2015P06492 pour un montant de 110 214 €.

5.2. Conditions d'occupation :

Bien présumé libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de Saint Andiol :

Date d'approbation 09/02/2017.

6.2. Date de référence et règles applicables :

Zone de Plan : zone 1AU

La zone 1AU représente la délimitation des espaces voués à recevoir l'extension future de la zone d'activités de Saint-Roch.

Les activités qui y sont développées n'ont pas vocation à faire concurrence aux commerces implantés dans le centre-ville.

L'implantation d'entreprises liées à l'agroalimentaire sera privilégiée.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme alternative dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existant à la périphérie

immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir dans l'ensemble de cette zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, à condition de réaliser un carrefour (giratoire) pour desservir la zone ainsi qu'un bassin de rétention à la pointe nord du site et de respecter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). ».

Secteur :-

Emprise au sol maximale : Cet article n'est pas réglementé.

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

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10,50 mètres.

▪ Ne sont pas soumis à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente

C.O.S : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

OAP :-

PPRI :-

Aléa lié au ruissellement pluvial : aléa faible à résiduel au regard du ruissellement pluvial.

Constructibilité légale et effective :

Non connue.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison: la méthode par comparaison 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Absence de terme de comparaison sur la commune de Saint Andiol.

- Recherche de vente de terrains non viabilisés en zones AUE d'à 2 500 m² sur diverses communes :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastre	Superficie	Prix en € HT	Prix en € HT/ m ²	Observations
1	18/09/2024	2024P25126	Colline de La Cabre Sénas	BW 7	5 221 m ²	462 753,00	88,63	1 AUEb Non viabilisé
2	18/09/2024	2024P26206	Colline de La Cabre Sénas	BW 6 BW 294	4 756 m ²	343 247,00	72,17	1 AUEb Non viabilisé
3	24/07/2023	2023P21703	L'Arenier Sénas	BW 103 BW 104	6 863 m ²	171 575,00	25,00	1 AUEb Non viabilisé
4	27/02/2023	2023P08432	Le Quintin Salon-de-Provence	CW 1406	2 628 m ²	160 000,00	60,88	Non viabilisé zone 1AUE2
5	06/12/2022	2022P27651	L'Arenier Sénas	BW 102	3 486 m ²	104 580,00	30,00	Non viabilisé Zone 1 AUEb
6	21/04/2022	2022P03189	Martinet Maillane	B 332 B 333 B 334 B 453 B 454	11 429 m ²	325 000,00	28,44	Non viabilisé zone 1AUE
Prix moyen par m ² :							50,85	
Prix médian par m ² :							45,44	
Prix maximal par m ² :							28,44	
Prix minimal par m ² :							88,63	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur médiane des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains non viabilisés en zone AUE sur diverses communes soit : 46 € le m².

Abattement de 10 % pour terrain de grande superficie : le terrain objet de l'évaluation a plus de 48,35% de superficie supplémentaire que le terrain le plus vaste relevé dans l'étude de marché.

Nature de l'emprise	Superficie de l'emprise en m ²	Valeur unitaire en € HT par m ²	Valeur globale en € HT
B 1092	16 956	46 * 0,90 = 41,40	701 978,40
		Arrondi à	700 000

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **700 000 € (valeur arrondie)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 (douze) mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice régionale des Finances Publiques
et par délégation,



Isabelle THÉRON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

DS : 23191895

OSE : 2025-13089-22333