

DÉPARTEMENT

DES

BOUCHES-DU-RHÔNE

ARRONDISSEMENT

D'ARLES

DEL2025_38

**Objet : Vente d'une parcelle ZAC
du Sagnon à ID Logistics**

RÉPUBLIQUE
LIBERTÉ

Envoyé en préfecture le 03/04/2025

Reçu en préfecture le 03/04/2025

Publié le 03/04/2025

ID : 013-200035087-20250320-DEL2025_38-DE



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRE DE PROVENCE**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU 20 MARS 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt mars, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté de TERRE DE PROVENCE AGGLOMÉRATION, dûment convoqué s'est réuni à la salle des fêtes de la Bergerie à Eyragues, au nombre prescrit par la loi en séance ordinaire sous la présidence de Mme Corinne CHABAUD.

Date de convocation du Conseil de Communauté : 14 mars 2025.

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, Mme Solange PONCHON, M. Pierre-Hubert MARTIN, Mme Marie-Laurence ANZALONE, M. Jean-Pierre SEISSON.
Pour la commune d'Eyragues : M. Michel GAVANON, Mme Yvette POURTIER, M. Eric DELABRE.
Pour la commune de Graveson : M. Michel PECOUT, Mme Annie CORNILLE, M. Jean-Marc DI FELICE.
Pour la commune de Maillane : M. Eric LECOFFRE, Mme Frédérique MARES.
Pour la commune de Mollégès : Mme Corinne CHABAUD, M. Patrick MARCON.
Pour la commune de Noves : M. Georges JULLIEN, Mme Edith LANDREAU, M. Pierre FERRIER, M. Christian REY.
Pour la commune d'Orgon : M. Serge PORTAL, Mme Angelique YTIER-CLARETON.
Pour la commune de Plan d'Orgon : Mme Jocelyne COUDERC-VALLET.
Pour la commune de Rognonas : M. Yves PICARDA, Mme Cécile MONDET, M. Dominique ALIZARD.
Pour la commune de Saint-Andiol : M. Daniel ROBERT, Mme Sylvie CHABAS.
Pour la commune de Verquières : M. Jean-Marc MARTIN-TEISSERE.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

- Pour la commune de Châteaurenard :** M. Eric CHAUVET (*donne pouvoir à M. Pierre-Hubert MARTIN*), Mme Adélaïde JARILLO (*donne pouvoir à Mme Solange PONCHON*), Mme Marina LUCIANI-RIPETTI (*donne pouvoir à M. Jean-Pierre SEISSON*), M. Cyril AMIEL (*donne pouvoir à M. Marcel MARTEL*), Mme Annie SALZE (*donne pouvoir à Mme Marie-Laurence ANZALONE*), Mme Sylvie DIET-PENCHINAT (*donne pouvoir à Michel PECOUT*).
Pour la commune de Plan d'Orgon : M. Jean-Louis LEPIAN (*donne pouvoir à Mme Jocelyne COUDERC-VALLET*).

ABSENT :

- Pour la commune de Châteaurenard :** M. Bernard REYNES

Secrétaire de séance : Michel GAVANON

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, assure la gestion et le suivi de la ZAC du Sagnon, sur Graveson.

Sur cette ZAC, la société ID LOGISTICS avait dès 2011 un projet sur le macro lot n°2 d'environ 57 443 m² et avait obtenu un premier permis de construire mais le projet n'a pas abouti.

Par la suite, le conseil communautaire (cf. délibération n°113/2018 du 20 septembre 2018 et n°21/2021 du 15 avril 2021) s'était prononcé de nouveau sur la vente de ce macro lot à ID LOGISTICS. Pour autant, la promesse de vente consentie a expiré le 30 septembre 2021, aussi le lot a été remis à la commercialisation.

ID LOGISTICS représenté par M. Christophe HAMON, a cependant, réitéré son intérêt pour l'acquisition de ce macro lot n°2 (cf. annexe n°1 plan du lot et annexe n°2 document d'arpentage), par courrier du 09 octobre 2024, le groupe souhaitant mettre en œuvre un nouveau projet de plateforme logistique d'une surface de 18 827 m². Ce nouveau projet a fait l'objet d'un nouveau permis délivré le 17 juin 2020, ensuite prorogé jusqu'au 30 novembre 2025, par arrêté du 03 octobre 2024 (cf. annexe n°3 PC initial et annexe n°4 prorogation du PC).



Le groupe ID LOGISTICS, est un groupe international de logistique contractuelle qui dispose d'un portefeuille de clients équilibré entre distribution, industrie, santé et e-commerce, dont le siège mondial est installé sur le territoire de Terre de Provence.

Dès lors, afin de développer ce projet de plateforme logistique qui pourrait regrouper 60 emplois, le groupe ID LOGISTICS se porte à nouveau acquéreur du macro lot n°2 d'environ 57 453 m² situé sur la ZAC du Sagnon, RN 570, route d'Avignon, sur la commune de Graveson.

En date du 06 février 2025, la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) a estimé le prix de vente du terrain à 76 € HT le m², hors zone de fouilles et frais de démolition (cf. annexe n°5 avis DIE), ramenant le prix total moyen du m² à environ 62 € HT. Considérant ces éléments, des négociations foncières ont permis d'aboutir à un accord sur le prix à 70 € HT du m². La différence de prix étant justifiée, au regard de la rareté du foncier économique cumulée avec la réduction imposée de la consommation foncière (ZAN), des aménagements effectués par l'agglomération sur la zone, mais aussi dans un souci de cohérence tarifaire au regard des dernières ventes réalisées sur ce secteur.

La présente cession est soumise au respect de plusieurs clauses à savoir :

- La démolition du mas en ruine existant sur la parcelle, à la charge de l'acquéreur.
- La validation des services de l'Etat (DDTM) concernant le porté à connaissance hydraulique comprenant la modélisation du projet d'ID LOGISTICS, dans le cadre du dossier loi sur l'eau, et le cas échéant le respect de ces dispositions.
- La réalisation des branchements aux réseaux (à proximité du terrain) par l'acquéreur (conformément à ses besoins et à l'implantation de son projet).
- La réalisation des fouilles archéologiques par l'acquéreur et le respect des prescriptions liées à ces dernières.
- La vente définitive devra intervenir au plus tard le 30 novembre 2025.

Les bureaux communautaires du 6 juin 2024 et du 27 février 2025 ont émis un avis favorable

Il est proposé au Conseil Communautaire de se prononcer sur la vente du lot n°2 situé ZAC du Sagnon, RN 570, route d'Avignon, d'environ 57 453 m², au prix de 70 € HT le m², soit un montant HT estimé à 4 021 710 €, à ID LOGISTICS.

Après exposé du rapporteur,

LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

VU le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.3211-14 et L.3221-1,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-37,

VU les délibérations n°113/2018 du 20 septembre 2018 et n°21/2021 du 15 avril 2021

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en date du 07 janvier 2025,

VU le plan de découpage établi par un géomètre le 20 février 2019,

VU le document d'arpentage dressé le 10 avril 2019,

VU le permis de construire n° PC 13045 19 N0029 délivré le 17 juin 2020 et prorogé jusqu'au 30 novembre 2025 par arrêté du 03 octobre 2024,

VU l'avis favorable du bureau communautaire en date du 06 juin 2024,

VU le courrier de l'agglomération Terre de Provence n°24-235 du 13 juin 2024, portant sur la proposition de vente d'un lot dans la zone d'activités du Sagnon à Graveson,

VU le courrier d'ID LOGISTICS du 09 octobre 2024 mentionnant une offre d'acquisition,

CONSIDÉRANT que conformément à l'article L.5211-37 du code général des collectivités territoriales, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été sollicitée,

CONSIDÉRANT que la Direction de l'Immobilier de l'Etat a estimé le prix de vente du terrain à 76 € HT le m², hors zone de fouilles et frais de démolition, ramenant le prix total moyen du m² à environ 62 € HT.

CONSIDÉRANT qu'au regard de la rareté du foncier économique cumulée avec la réduction imposée de la consommation foncière (ZAN), des aménagements effectués par l'agglomération sur la zone, mais aussi dans un souci de cohérence tarifaire au regard des dernières ventes observées sur ce secteur, un accord à 70 € HT du m² a été obtenu après négociations foncières.

CONSIDÉRANT que la réalisation des travaux de branchement du lot aux réseaux publics ainsi que la charge financière desdits travaux incomberont à l'acquéreur,

CONSIDÉRANT que la réalisation des travaux de démolition du mas en ruine existant sur la parcelle ainsi que la charge financière desdits travaux incomberont à l'acquéreur,

CONSIDÉRANT que la validation des services de l'Etat (DDTM) concernant le porté à connaissance hydraulique comprenant la modélisation du projet d'ID LOGISTICS, dans le cadre du dossier loi sur l'eau, devra être obtenue avant la vente définitive, et les prescriptions éventuelles émises suivies dans le cadre de la réalisation des travaux,

CONSIDÉRANT que la réalisation des fouilles archéologiques publics ainsi que la charge financière desdits travaux incomberont à l'acquéreur,

CONSIDÉRANT que la vente définitive devra intervenir avant le 30 novembre 2025,

Après avis favorable du bureau communautaire en date du 27 février 2025,

AYANT OUI l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire

- **ANNULE** les délibérations n°113/2018 du 20 septembre 2018 et n°21/2021 du 15 avril 2021.
- **APPROUVE** la vente du macro lot n°2, d'environ 57 453 m², à ID LOGISTICS ou toute personne morale s'y substituant, au prix de 70 € HT du m².
- **DIT** que le transfert de propriété sera constaté par acte notarié et que les frais inhérents seront à la charge de l'acquéreur.
- **AUTORISE** la Présidente ou son représentant, à signer toutes les pièces se rapportant à cette vente et notamment l'acte authentique.
- **DÉSIGNE** Maître PAUL, notaires associés sis chemin des arènes à EYRAGUES (13630) afin de représenter les intérêts de la collectivité.

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

Membres en exercice : 42
Votants : 41
Votes pour : 41
Votes contre : 0
Abstentions : 0

Fait à Eyragues, le 20 mars 2025,

Pour Extrait Conforme,
La Présidente,
Corinne CHABAUD



COMMUNE DE GRAVESON - 13690

Section AB - n° 98 à 104, 106, 107, 173, 196, 201 et 235

ZAC de Sagnon

LOT 2 Sud

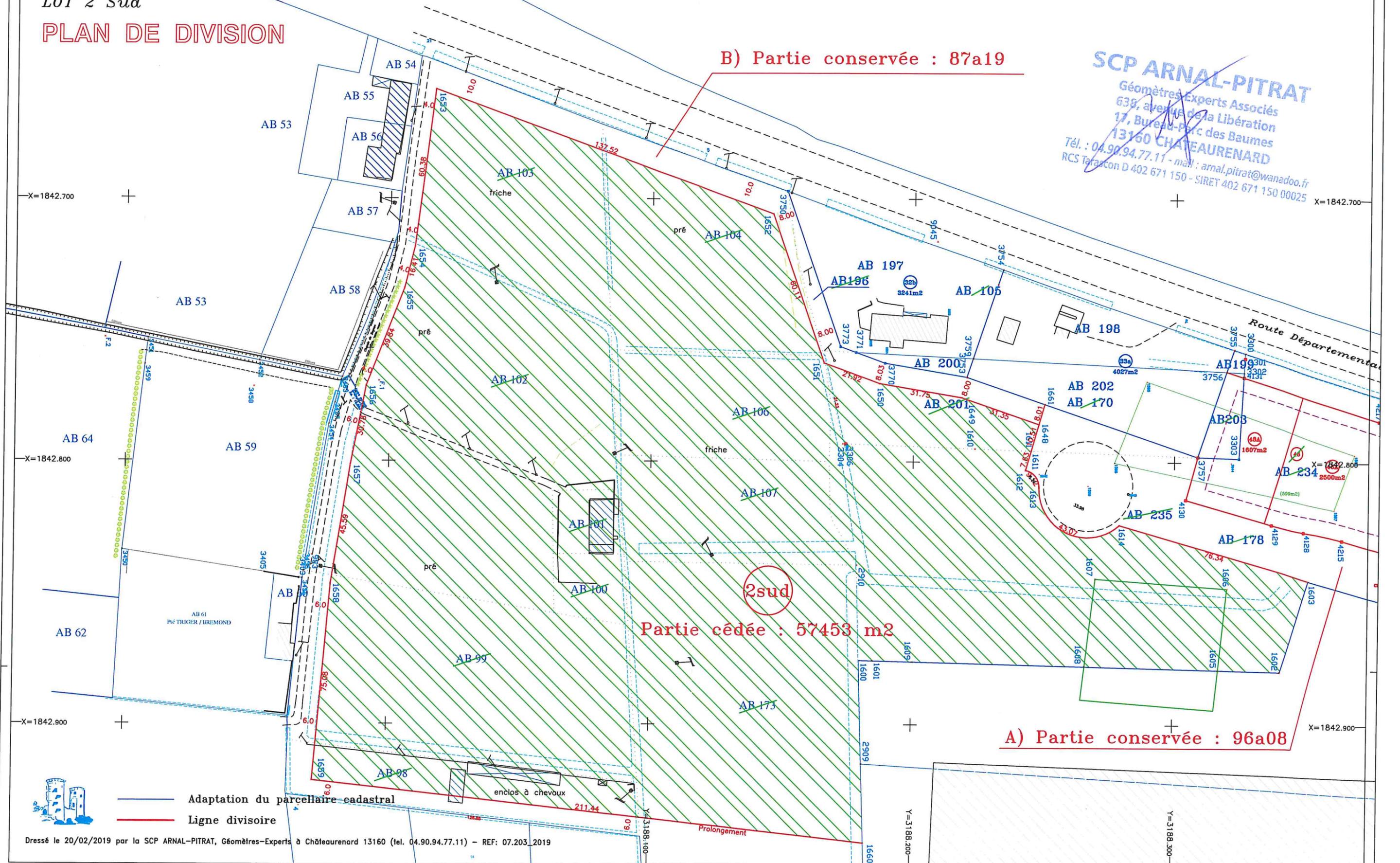
PLAN DE DIVISION

Envoyé en préfecture le 03/04/2025
Reçu en préfecture le 03/04/2025
Publié le 03/04/2025
ID : 013-200035087-20250320-DEL2025_38-DE



B) Partie conservée : 87a19

SCP ARNAL-PITRAT
Géomètres Experts Associés
638, avenue de la Libération
17, Bureau-Parc des Baumes
13160 CHATEAURENARD
Tél. : 04.90.94.77.11 - mail : arnal.pirat@wanadoo.fr
RCS Tarascon D 402 671 150 - SIRET 402 671 150 00025



Partie cédée : 57453 m²

A) Partie conservée : 96a08



— Adaptation du parcellaire cadastral
— Ligne divisoire

Commune :
GRAVESON (045)

N° d'ordre du document d'arpentage : 1776-P
Document vérifié et numéroté le 10/04/2019
A CDIF TARASCON
Par FAVRE Pierre
Géomètre
Signé

Cachet du service d'origine :

TARASCON
Avenue Pierre Sémard
13150 TARASCON
Téléphone : 04 90 99 12 19
Fax : 04 90 99 12 56
cdfif.tarascon@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____.
Les propriétaires ci-dessus ont déclaré avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A _____, le _____

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Envoyé en préfecture le 03/04/2025

Reçu en préfecture le 03/04/2025

Publié le 03/04/2025

ID : 013-200035087-20250320-DEL2025_38-DE

Section : AB

Feuille(s) : 000 AB

Qualité du plan

Echelle d'origine : 1/2000

Echelle d'édition : 1/2500

Date de l'édition : 10/04/2019

Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage dressé

Par ARNAL PHILIPPE

(2)

Réf. : 07 203 - 2019

Le 10/04/2019



**MAIRIE DE
GRAVESON****PERMIS DE CONSTRUIRE**
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 20/12/2019 et complétée le 11/02/2020

N° PC 013 045 19 N0029

Par :	SAS FINANCIERE ID, M. Thomas DUQUESNE
Demeurant à :	55 chemin des Engranauds 13660 ORGON
Sur un terrain sis à :	ZAC de Sagnon 13690 GRAVESON Parcelle AB 236p
Nature des Travaux :	Construction neuve

Surface de plancher : 18827 m²

Destination : Plateforme logistique

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE GRAVESON,

Vu la demande de permis de construire susvisée affichée en mairie à compter du 20/12/2020,
 Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
 Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée par les ordonnances n°2020-427 du 15 avril 2020, n°2020-460 du 22 avril 2020, n° 2020-539 du 7 mai 2020 et n° 2020-560 du 13 mai 2020,
 Vu la situation du terrain en zone de prévention du risque sismique 3 d'aléa modéré,
 Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation Basse Vallée Durance approuvé par arrêté préfectoral du 12 avril 2016,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2018,
 Vu la situation du terrain en zone UEa,
 Vu la consultation des gestionnaires de réseaux publics,
 Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
 Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Travaux de Terre de Provence Agglomération,
 Vu l'arrêté portant prescription technique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 03/02/2020,

ARRETE

Article 1 - Le présent Permis de Construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2, 3, 4 et 5.

Article 2 - Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexées au présent arrêté.

Article 3 - Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du service gestionnaire des eaux annexées au présent arrêté.

Article 4 - Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions de la Direction Régionale des Affaires culturelles annexées au présent arrêté.

Article 5 - La construction à édifier est soumise aux taxes et participations d'urbanisme en vigueur, notamment pour le raccordement aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.

Fait à Graveson, le 17 JUN 2020

Le Maire,
Michel PECOUT

DOSSIER N° PC 13045 19 N0029

dossier déposé le 20/12/2019
complété le 11/02/2020

de SAS FINANCIERE ID
Représentée par :
M. Thomas DUQUESNE

demeurant 55 chemin des Engranauds
13660 ORGON

sur un terrain sis ZAC de Sagnon 0 Graveson

cadastré AB236p

SURFACE DE PLANCHER

existante : 0 m²

créée : 18 827 m²

démolie : 0 m²

Nouvelle construction : Plateforme Logistique

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE GRAVESON

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.424-21 et suivants, relatifs à la prorogation d'une décision,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.425-14, R.424-17 et R.424-20,
Vu le code de l'environnement, notamment son article L.512-7-3,
Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée par les ordonnances n°2020-427 du 15 avril 2020, n°2020-460 du 22 avril 2020, n°2020-539 du 7 mai 2020 et n°2020-560 du 13 mai 2020,
Vu la situation du terrain en zone de prévention risque sismique 3 aléa modéré,
Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation Basse Vallée de la Durance approuvé par arrêté préfectoral du 12 avril 2016,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2018.
Vu la situation du terrain en zone UEa,

Vu l'arrêté initial ayant accordé le permis de construire à la SAS FINANCIERE ID, représentée par Monsieur Thomas DUQUESNE, en date du 17 juin 2020, pour la construction d'une plateforme logistique d'une surface de plancher de 18 827 m²,
Vu le courrier de demande de prorogation en date du 16 septembre 2024, réceptionné en mairie de Graveson en date du 18 septembre 2024,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2021, portant enregistrement de la demande de la société ID LOGISTICS France, visant la création d'entrepôts de stockage sur le territoire de la commune de Graveson,

Considérant l'article R.424-17 du code de l'urbanisme qui stipule que « *le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux* ».

Considérant l'article R.424-20 du code de l'urbanisme qui stipule que « *lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue* ».

Considérant l'article L.425-14 du code de l'urbanisme (dans sa version applicable au moment de la délivrance du permis de construire, soit le 17 juin 2020) qui stipule que : « *sans préjudice du second alinéa*

de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code ;

1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code ;

2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code. »

Considérant l'article L.512-7-3 du code de l'environnement (dans sa version applicable au moment de la délivrance du permis de construire, soit le 17 juin 2020) qui stipule que « si un permis de construire a été demandé, il peut être accordé mais les travaux ne peuvent être exécutés avant que le préfet ait pris l'arrêté d'enregistrement ».

Considérant que le permis de construire n° PC 13045 19 N0029 pour la construction d'une plateforme logistique d'une surface de plancher de 18 827 m², a fait l'objet d'un arrêté initial accordant le permis en date du 17 juin 2020,

Considérant que le permis de construire n° PC 13045 19 N0029 était également subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, à savoir une autorisation environnementale au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement),

Considérant que l'arrêté préfectoral, portant enregistrement de la demande de la société ID LOGISTICS France, visant la création d'entrepôts de stockage sur le territoire de la commune de Graveson, date du 30 novembre 2021,

Considérant que conformément aux articles R.424-17 et R.424-20 du code de l'urbanisme, le délai des trois ans court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification du permis de construire à son bénéficiaire,

Considérant ainsi que la date de validité à prendre en compte est celle du 30 novembre 2021 (date de l'obtention de l'arrêté préfectoral),

Considérant que les règles d'urbanisme applicables aux travaux autorisées le 17/06/2020, n'ont fait l'objet d'aucune modification,

Considérant par ailleurs que les travaux du permis de construire n° PC 13045 19 N0029 n'ont pas débuté.

ARRETE

Article 1 : L'autorisation, objet de la demande susvisée, n° PC 13045 19 N0029, est prorogé d'un an à compter du 30 novembre 2024 (articles R.424-17 et R.424-20 du code de l'urbanisme), **soit jusqu'au 30 novembre 2025.**

Article 2 : Toutes les prescriptions et autres obligations sont maintenues, notamment les taxes afférentes à l'autorisation.

Fait à Graveson, le 03 octobre 2024

Le Maire, Michel PECOUT



OBSERVATIONS :

- Dès le commencement des travaux, le pétitionnaire devra déposer l'ouverture de chantier (DOC) en mairie via le formulaire CERFA n°13407.
- Dès la fin des travaux, le pétitionnaire devra déposer la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) en mairie via le formulaire CERFA n°13408.
- Le bénéficiaire de l'autorisation a pour obligation d'effectuer la déclaration d'achèvement des travaux ainsi que la déclaration fiscale des caractéristiques du bien par voie dématérialisée sur la plateforme impots.gouv.fr à compter du jour d'achèvement des travaux autorisés par le présent arrêté.

- Le bénéficiaire de l'autorisation devra déclarer les travaux sur le guichet unique sur le site <https://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

Envoyé en préfecture le 03/04/2025
Reçu en préfecture le 03/04/2025
Publié le 03/04/2025
ID : 013-200035087-20250320-DEL2025_38-DE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE - Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ - L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à votre égard. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être : soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS - La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES - Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS - Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 03/04/2025

Reçu en préfecture le 03/04/2025

Publié le 03/04/2025

ID : 013-200035087-20250320-DEL2025_38-DE



FINANCES PUBLIQUES

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

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@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

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

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : DS : 20431420

OSE : 2024-13045-74207

Marseille, le 06/02/2025

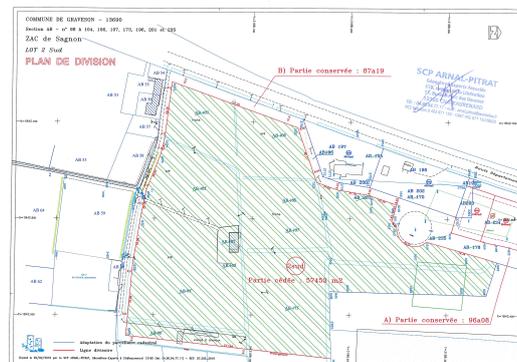
La Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des
Bouches-du-Rhône

à

Terre de Provence Agglomération

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 :

Portion de parcelle de bonne planéité en nature de lot à vocation d'activité viabilisé (au jour de la cession) avec bâtis en ruines destinés à être détruits par l'acquéreur.

Adresse du bien :

ZA du Sagnon, RN 570, Route d'Avignon 13 690 Graveson

Valeur :

3 580 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Marianne BARGIER, Responsable Service Urbanisme et foncier Terre de Provence Agglomération

2 - DATES

de consultation :	10/10/2024
d'attribution :	14/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/01/2025

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 cession.

Projet de cession par Terre de Provence d'une portion de parcelle de bonne planéité en nature de lot à vocation d'activité viabilisé (au jour de la cession) avec bâtis en ruines destinés à être détruits par l'acquéreur.

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

Prix négocié : 70,00€ le m² soit 4 021 710,00€ HT pour l'emprise (coût de 13/06/2024 et courrier du 09/10/2024 de l'acquéreur ID Logistic)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Graveson est une commune dynamique du Nord-Ouest du département des Bouches-du-Rhône, présentant une croissance continue de population et d'activités économiques.

Situation géographique : proximité d'Avignon et présence d'un grand axe routier RD570n.

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

Parcelle située au nord de la commune, en zone UEa.

Situation au sein de la ZA du Sagnon.

Terrain : tous réseaux au jour de la cession.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Graveson	AB 236	ZA du Sagnon RN 570, Route d'Avignon	Parcelle: 76 000 m ² Emprise de l'opération : 57 453 m ² emprise bâtie : mas : 240 m ² hangar : 48 m ²	Portion de parcelle de bonne planéité en nature de lot à vocation d'activité viabilisé (au jour de la cession) avec bâtis en ruines destinés à être détruits par l'acquéreur

4.4. Descriptif :

Portion de parcelle d'une superficie de 57 453 m² de bonne planéité en nature de lot à vocation d'activité viabilisé (au jour de la cession) au sein de la ZA du Sagnon, bâtis en ruines destinés à être détruits par l'acquéreur. Une partie de la parcelle est sous servitude de fouilles archéologiques.

Situation au sein de la ZA du Sagnon.

Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : terrain de bonne planéité. Situation géographique. Superficie de l'emprise.

Éléments défavorables : Présence de vestiges archéologiques : contrainte : zone non aedificandi et interdiction de tout creusement y compris pour la plantation d'arbres : nombre de m² sur l'emprise : environ 1800 m² : « la DRAC a autorisé un aménagement de surface, sans aucun décaissement et sans tassement des remblais rapportés » (courriel 07/01/2025)

Autres éléments communiqués par le consultant :

- la zone de fouille extraite du SIG : seule la partie au nord du projet est concernée. La DRAC a émis son avis dans le cadre du permis accordé, et ses prescriptions sont indiquées dans le PC obtenu mais également dans le compromis de vente ;
- Il n'y a pas de SDP maximale autorisée. le projet devra répondre aux règles d'urbanisme, prospect, hauteur max et emprise au sol. A ce jour, le terrain est situé en zone UEa du PLU, les règles applicables à la zone UE sont les suivantes: implantation à 5 m (depuis les voies) implantation à 25 m minimum de la DR 570n et RD 28 implantation à 4m (depuis les limites séparatives) ou en limite séparative latérale (sans retrait donc) Emprise au sol max est fixée à 60% soit $57\,453 \times 0.60 = 34\,471$ m² d'emprise max hauteur max 15 m à l'égout du toit. La SDP pourrait être multipliée en fonction du nombre de niveau de la construction. ces derniers sont variables en fonction des projets.... Si nous prenons des bureaux avec 3m par étage, nous pourrions donc avoir 5 fois la valeur de l'emprise au sol autorisée (exemple : $5 \times 34\,471 = 172\,355$ m²) Si nous prenons un projet plus "technique", par exemple un entrepôt logistique de 9 m de hauteur. Cela représenterait $1 \times 34\,471 = 34\,471$ m². De plus, il est possible que certaines surfaces ne soient pas de la SDP (stationnement par exemple...). Enfin les règles de prospect peuvent venir limiter l'emprise au sol max théorique. La zone de fouilles viendra limiter l'emprise au sol, tout comme les espaces verts à préserver et les zones de stationnement nécessaires au projet ;
- le pétitionnaire a déjà obtenu un permis de construire en 2019 pour la réalisation d'une plateforme logistique composée d'un seul bâtiment de 18 827 m² (le permis a été prorogé et est toujours en cours de validité.

4.5. Surfaces du bâti :

Bâti détruit après cession (éléments communiqués par le consultant par courriel du 17/12/2024) : « La démolition sera faite par l'acquéreur après cession. Le bâtiment existant était un ancien mas, il est aujourd'hui en état de ruine. »

Superficie (éléments communiqués par le consultant) : superficie du mas : environ 240 m² avec un hangar attenant de 48 m² (selon acte d'acquisition de la parcelle d'origine)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Terre de Provence

5.2. Conditions d'occupation :

Bien présumé libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de Graveson :

PLU arrêté le 20/07/2017, Date d'approbation PLU en vigueur approuvé le 31/05/2018 et le 27/09/2018 suite aux remarques du contrôle de légalité.

6.2. Date de référence et règles applicables :

Zone de Plan : zone UE : zone urbaine à dominante économique comprenant un secteur Uea

Secteur : secteur UEa :

Emprise au sol maximale : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

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

Hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 9 mètres en zone UE et à 15 mètres dans le secteur Uea.

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

PPRI : zone R2S : zone d'aléa fort, zone d'aménagement concerté du Sagnon.

Voie bruyante : Le terrain est impacté à plus de 85% par une voie bruyante.

Zone de fouilles : zone non aedificandi : pour la portion de parcelle à évaluer, superficie en m² de l'emprise concernée par la zone de fouilles: environ 1800 m². Par ailleurs, la DRAC a autorisé un aménagement de surface, sans aucun décaissement et sans tassement des remblais rapportés.

Constructibilité légale et effective :

Courriel du 17/12/2024 : « Il n'y a pas de SDP maximale autorisée. le projet devra répondre aux règles d'urbanisme, prospect, hauteur max et emprise au sol. A ce jour, le terrain est situé en zone UEa du PLU, les règles applicables à la zone UE sont les suivantes: implantation à 5 m (depuis les voies) implantation à 25 m minimum de la DR 570n et RD 28 implantation à 4m (depuis les limites séparatives) ou en limite séparative latérale (sans retrait donc) Emprise au sol max est fixée à 60% soit $57\,453 \times 0.60 = 34\,471 \text{ m}^2$ d'emprise max hauteur max 15 m à l'égout du toit. La SDP pourrait être multipliée en fonction du nombre de niveau de la construction. ces derniers sont variables en fonction des projets.... Si nous prenons des bureaux avec 3m par étage, nous pourrions donc avoir 5fois la valeur de l'emprise au sol autorisée (exemple : $5 \times 34\,471 = 172\,355 \text{ m}^2$) Si nous prenons un projet plus "technique", par exemple un entrepôt logistique de 9 m de hauteur. Cela représenterait $1 \times 34\,471 = 34\,471 \text{ m}^2$. De plus, il est possible que certaines surfaces ne soient pas de la SDP (stationnement par exemple...). Enfin les règles de prospect peuvent venir limiter l'emprise au sol max théorique. La zone de fouilles viendra limiter l'emprise au sol, tout comme les espaces verts à préserver et les zones de stationnement nécessaires au projet. »

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

- Recherche de ventes de terrains viabilisés en zone UE sur la commune de Graveson :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastrale	Superficie	Prix en € HT	Prix / m ² HT	Observations
1	22/05/2024	2024P14123	Rue de la Roche Taillée Aubrespin ZAC du Sagnon	AB 232	2 907 m ²	174 420,00	60,00	Parcelle viabilisée vendue par Terre de Provence
2	30/06/2023	2023P19230	Laville ZAC du Sagnon	AA 328 AA 330 AA 333	2 023 m ²	121 380,00	60,00	Parcelle viabilisée vendue par Terre de Provence
3	28/12/2022	2023P00906	Laville ZAC du Sagnon	AA 181 à AA 183 AA 224	10 161 m ²	2 000 000,00	196,83	Parcelle viabilisée vendue par une société
4	13/04/2022	2022P02958	Laville ZAC du Sagnon	AA 304	31 100 m ²	933 000,00	30,00	Parcelle viabilisée vendue par Terre de Provence servitude de pipeline, servitude de fouilles archéologiques grevant 10 000 m ²
5	21/12/2021	2022P00202	Laville ZAC du Sagnon	AA 290 AA 262	21 232 m ²	1 167 760,00	55,00	Parcelle viabilisée vendue par Terre de Provence
6	10/06/2020	2021P03031 2020P03587	Laville ZAC du Sagnon	AA 183	4 270 m ²	234 850,00	55,00	Parcelle viabilisée vendue par Terre de Provence
Prix moyen par m² :							76,14	
Prix médian par m² :							57,50	
Prix minimal par m² :							30,00	
Prix maximal par m² :							196,83	

- Coûts de démolition : étude DNID :

hangar	62	souchez	2016	légère	démolition désamiantage	mécanique	66 560	1 965	SDP	34	117
maison individuelle et assimilés	09	pamiers	2017	traditionnelle	démolition	nc	28 071	470	SHOB	60	131
logement	71	Montceau-les-Mines	2021	nc	démolition désamiantage déplombage	nc	46 675	300	m ²	156	144
maison individuelle et assimilés	81	Albi	2022	traditionnelle	démolition désamiantage	nc	49 727	563	m ²	88	153
logement	63	Clermont-Ferrand	2022	traditionnelle	démolition désamiantage	nc	199 344	1 280	SDP	156	156



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

- Portion non soumise à servitude :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits ci-dessus, une valeur unitaire correspondant à la valeur moyenne des valeurs constatées sur la commune de Graveson pour des ventes de terrains aménagés en ZAC du Sagnon est retenue, soit : 76,00€/m².

- Portion soumise à servitude de fouilles :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits ci-dessus, une valeur unitaire correspondant à la valeur moyenne des valeurs constatées sur la commune de Graveson pour des ventes de terrains aménagés en ZAC du Sagnon avec abattement de 50% (servitude de fouilles archéologiques grevant 1 800 m²) est retenue, soit : 76,00 * 0,50 = 38,00€/m².

Un abattement de 10% pour terrain de très grande superficie est (quasiment 85 % de superficie supplémentaire que le terrain le plus vaste vendu sur la ZA du Sagnon).

Le bâti en ruines étant voué à la démolition ne sera pas valorisé. Un coût de démolition de 100,00€ / m² sera retenu.

Parcelle	Superficie de l'emprise en m ²	Valeur unitaire en € HT par m ²	Valeur globale en € HT
AB 236	55 653	76,00	4 229 628,00
AB 236 portion avec servitude de fouilles	1 800	76,00 * 0,50 = 38,00	68 400,00
		Sous-total	4 298 028,00
		Abattement de 10 %	- 429 802,80
Coûts de démolition	288	100,00	- 288 000,00
		Total	3 580 225,20
		Arrondie à	3 580 000,00

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 **3 580 000€ (Trois millions euros), 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 vendre à un prix plus élevé ou 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.

<p>DS : 20431420 OSE : 2024-13045-74207</p>	<p>Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches -du-Rhône, et par délégation,</p>  <p>Géraldine BAZIN Administrateur des Finances publiques Adjoint</p>
---	--

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.