

AR PREFECTURE

013-241300375-20210610-DEL109_2021-DE

Regu le 11/06/2021

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 Missions Domaniales

Pôle Evaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

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

Téléphone : 04 91 09 60 89

Télécopie :

Réf. LIDO :-

DS : 4256906

OSE : 2021-13006-30658

Marseille, le 25 mai 2021

Le Directeur régional des Finances publiques

à

*COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DES
BAUX-ALPILLES*

23, Avenue des Joncasses Basses

13 210- SAINT REMY-DE-PROVENCE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

PARCELLE PARTIELLEMENT BÂTIE : PARCELLE BO 102, BO 131 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 3 852 M², EMPRISE BÂTIE TOTALE DE 232 M²

ADRESSE DU BIEN : 17, ROUTE DES FIOLES 13 930 AUREILLE

VALEUR VÉNALE : LA VALEUR VÉNALE DU BIEN DONT IL S'AGIT, PRÉSUMÉ LIBRE DE TOUTE LOCATION OU OCCUPATION, MENTIONNÉE DANS LA DIA , POUR UN MONTANT DE : 460 000,00€ HT N'APPELLE PAS D'OBSERVATIONS D'UN POINT DE VUE DOMANIAL

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DES
BAUX-ALPILLES

23, Avenue des Joncasses Basses

13 210- SAINT REMY-DE-PROVENCE

Affaire suivie par :

Mme Emilie DAVID

2 - Date de consultation

: 26/04/2021

Date de réception

: 26/04/2021

Date création dossier

: 26/04/2021

Date de visite

: 10/05/2021

En présence de

: Mme Emilie DAVID, Responsable service aménagement CCVBA , de M Stéphane JAUBERT, Directeur des Services Techniques de la CCVBA, Mme BENITO (née BAGNIS)

Bernadette propriétaire indivis, M BENITO Alex, époux de la propriétaire, M QUEVENNE, représentant l'agence immobilière "Alpilles Immobilier" ayant mandat de vente.

Date de constitution du dossier "en état" : 21/05/2021

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

- Projet d'acquisition par la commune, par voie de préemption, de 2 parcelles comportant une maison, un studio indépendant, un vaste garage, avec vaste jardin attenant dans le cadre d'une étude de requalification de la zone d'activité des TREBONS, la CCVBA entreprenant la reconquête du foncier économique et souhaitant densifier la zone .
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : BO 102, BO 131

Superficie totale des parcelles : 3 852 m²

Superficie de l'emprise bâtie totale de 232 m²

Description du bien : 2 parcelles comportant une maison, un studio indépendant, un vaste garage, avec vaste jardin attenant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Mme BAGNIS Noëlle, Mme BAGNIS Marie-José

- 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 : zone UEp : La zone UEp est un secteur à vocation économique, affecté par une servitude de projet au titre de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme qui dispose que « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ». De ce fait, le règlement actuel détermine les superficies des constructions interdites ainsi que les conditions d'évolution des constructions existantes. La vocation de la zone et les conditions de son ouverture à l'urbanisation se feront après une révision ou une modification du PLU.

Secteur : -

Emprise au sol : non réglementée.

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

Hauteur maximale : Dans les zones soumises à un risque inondation, la hauteur est mesurée à partir du niveau de plancher autorisé. La hauteur des constructions en tout point du bâtiment ne peut excéder 10 mètres mesurée à partir du niveau de plancher autorisé.

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

PPRI : -

Réseaux : eau potable, assainissement, électricité.

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, mentionnée dans la DIA, pour un montant de :

460 000,00€ HT

(QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS HORS TAXES)

n'appelle pas d'observations d'un point de vue domanial.

Evaluation établie au vu des éléments fournis par le consultant demande d'avis domanial et courriel du 21/05/2021 :

- superficie des bâtis : maison : 95,50 m², appartement : 49,50 m², garage : 87 m².

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 des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques



Véronique FABRE-VALANCHON