Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 013-211300652-20251030-20250048-DE

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 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 : Isabelle Théron

isabelle.theron@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 82

Réf. : DS : 26757148/OSE : 2025-13065-70584

Marseille, le 24/10/2025

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

à

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE RECTIFICATIF

(ANNULE ET REMPLACE)

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain à aménager – parcelle en friches – pour construction d'un logement individuel

Adresse du bien : Avenue des Alpilles 13 890 Mouries

Valeur : 130 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 013-211300652-20251030-20250048-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. PAPPALARDO Romain, Responsable du service urbanisme de lacommune de Mouriès.

2 - DATES

de consultation :	29/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/09/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

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

Deux premiers avis ont été rendus pour une valeur vénale de 590 000 € (1ère consultation) et de 350 000 € (2ème consultation). Rappel des éléments de la première consultation : la commune de Mouriès avait sollicité le service en vue d'obtenir la valeur vénale des parcelles cadastrées AI 497--AI 528 - AI 524 - AI 525 et AI 141. Un avis (DS : 12427147 OSE 2023-13065-34694) avait était rendu le 04/07/2023 pour une contenance de 4656 m² et une valeur vénale établie à 590 000 € .Rappel des

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 013-211300652-20251030-20250048-DE

éléments de la deuxième consultation : Suite à DP de division DP 013 065 24 00266 la commune de Mouriès avait sollicité le Domaine en vue d'obtenir la valeur vénale des parcelles cadastrées AI 497-- AI 528 - AI 524 - AI 525 et AI 141 (divisée). Un avis (DS : 17975080 /OSE 2024-13065-38256) avait été rendu par le service le 15/07/2024 pour une contenance de 2 049 m² et une valeur vénale établie à 350 000 € soit 172 € /m².
Contexte de la 3 ème et présente consultation : la Commune de Mouriés a été sollicitée par un administré M FEDER en vue de l'acquisition d'un terrain à aménager. Le projet vise à détacher un lot de 648.24 m² en partie du Sud du terrain divisé en vue de la réalisation d'une maison individuelle avec garage. L'emprise du lot sollicité ne comprendra plus le périmètre de l' OAP en vue de la réalisation du cheminement piétonnier mais sera toujours impacté en partie par la zone inondable aléa Fort tel que présenté sur les esquisses de l' architecte de M FEDER jointes à la saisine.
Ainsi la parcelle divisée sera répartie en 3 zones et 3 lots :
-Zone 1 : 648.24 m² (Lot à bâtir) – objet de la demande d'évaluation ;
-Zone 2 : 988.93 m²- (lot à bâtir) résiduel restant propriété de la commune de Mouriès dans l'attente d'un acquéreur potentiel ;
- Zone 3 : 412.73m² - Périmètre de l' OAP pour réalisation du cheminement piétonnier qui restera propriété de la commune de Mouriès.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Mouriès, village à vocation agricole, dont l'olivier, l'amandier et le pastoralisme firent la richesse du pays. Ainsi, Mouriès a su développer l'oléiculture pour devenir la « première commune oléicole de France ».

Mouriès est une commune du nord du département des Bouches-du-Rhône, présentant une croissance continue de population jusqu'en 2013 mais amorçant depuis cette date une baisse de population et une croissance dynamique d'activités économiques.

Situation géographique privilégiée, commune située au pied des Alpilles, commune touristique.

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

Parcelle située en périphérie nord-est du village, en zone UB.

Situation en bordure de l'Avenue des Alpilles.

Terrain : à proximité des réseaux d' eau et d' électricité

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Mouriés	AI 497 AI 528 en partie	Avenue des Alpilles	2049 m²	Terrain à aménager

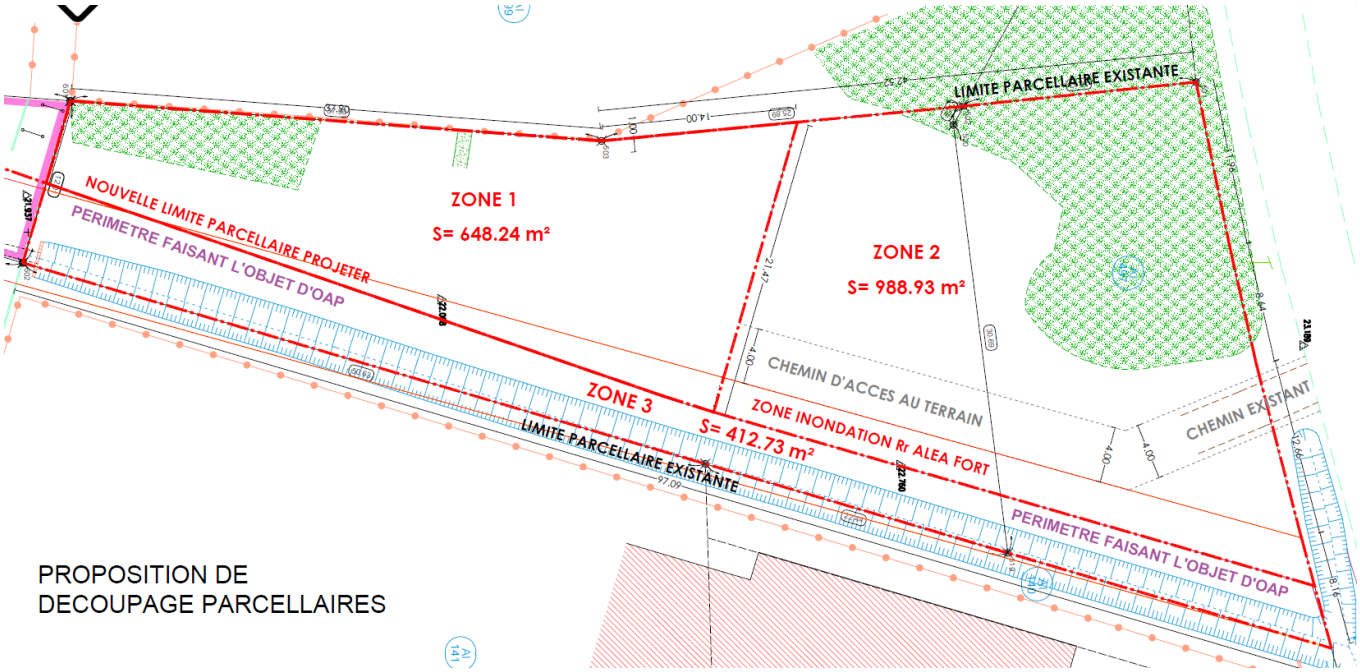
Emprise à détacher : 648,24 m² (Zone 1)

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 013-211300652-20251030-20250048-DE

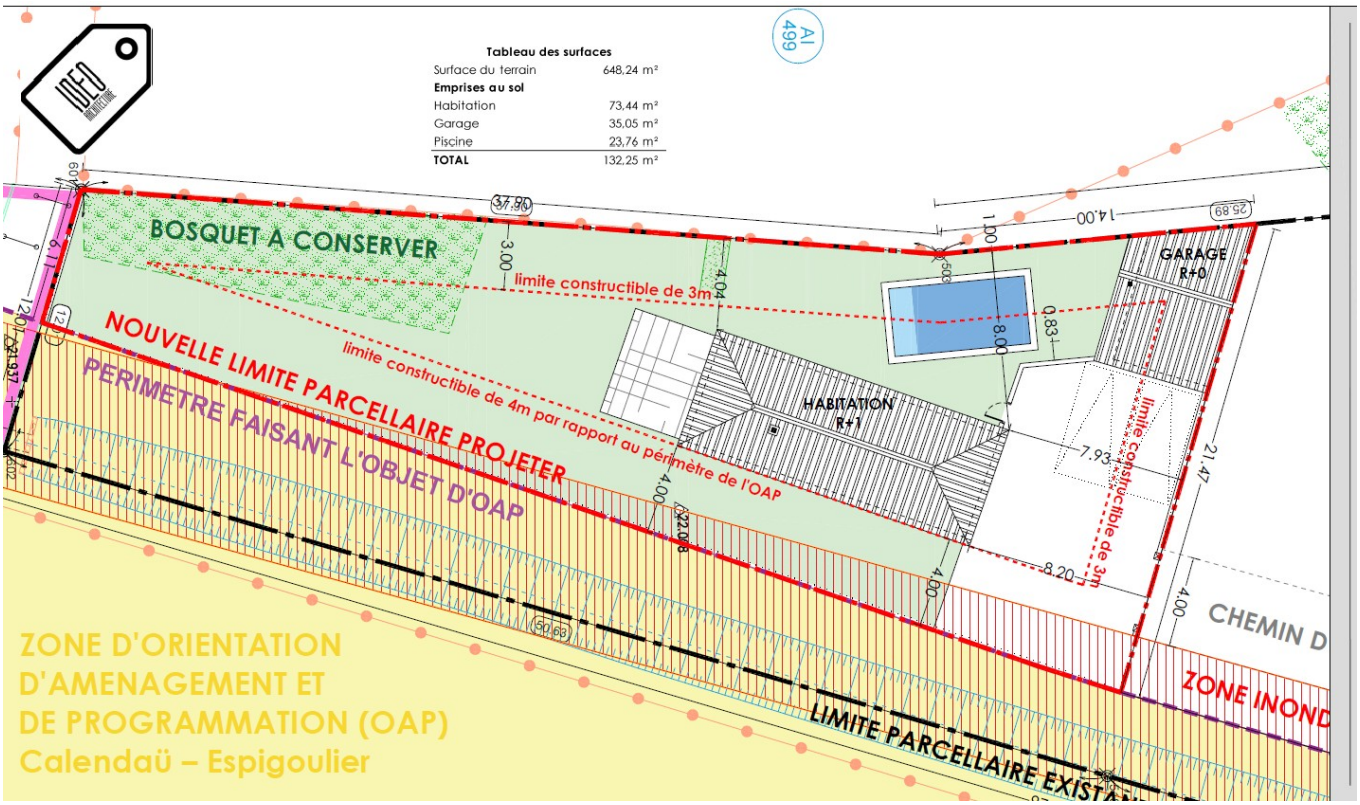
Le lot cédé constitue la parcelle AI 528a- avec création de servitude de passage au profit de les parcelles AI 528b et AI 497 qui reste propriété communale à ce jour.

4.4. Descriptif :

terrain en nature de friche – non viabilisé – réseaux à proximité



projet issu de l'étude de faisabilité présenté par les acquéreurs potentiels :



Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 013-211300652-20251030-20250048-DE

Selon le projet de l'architecte communiqué à l'appui de la demande et les règles d'urbanisme imposent des marges de recul de 3,00 m et 4,00 m ainsi qu'une emprise au sol limitée à 30 %, le zonage PPRI à aléa fort, délimite une zone inconstructible (implantation à confirmer par le géomètre) et une zone arborée est à conserver.

Selon les informations communiquées par le consultant :

« Le lot cédé aura une superficie de 648 m² comprenant 584m² en zone inondable B1-AZU dit aléa faible et 64 m² en zone Rr inondable dite aléa fort (zone inconstructible)
- La construction ne peut s'établir que sur la zone inondable faible dite B1 -AZU
L'emprise au sol des constructions autorisée sur cette emprise est limitée à 30% sur la surface inondable de la zone B1 AZU. Elle peut être portée à 50% si les constructions répondent à l'objectif de transparence hydraulique. En zone UB l'emprise est limitée à 40% de la superficie totale de la parcelle
En l'espèce sur la surface de 584m² cela donne 175,2 m² (30% de 584m²) ou si la construction est réalisée en transparence hydraulique cela donne 292 m² (50 % DE 584M²) mais compte tenu que l 'emprise au sol sur la totalité de la parcelle est limitée à 40 % de 648m² soit 259,2 m² En résumé si la construction qui devra s'établir nécessairement sur la zone inondable B1-AZU (faible) n'est pas réalisée en transparence hydraulique son emprise maximum sera de 175.2m² si elle est réalisée en transparence hydraulique elle ne pourra excéder 259,2m².
En terme de surface de plancher la construction peut être montée à 7mètres à l 'égout soit un R+1 ce qui donne une surface de plancher allant de 350,40 m² (175.2 x2) jusqu'à 518,4 m² (2x 259.2m²). »

4.5. Surfaces du bâti :

sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de Mouries

5.2. Conditions d'occupation :

libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Mouriès :

Date d'approbation du PLU : 28/02/2020 dernière procédure approuvée le 18/12/2024

Zone de Plan : zone UB : La zone UB correspond aux extensions urbaines qui caractérisent le développement récent du village. Il s'agit d'une zone d'urbanisation constituée majoritairement d'habitat pavillonnaire où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

Elle comprend le secteur UBa correspondant à un projet de logements.

Secteur : -

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 013-211300652-20251030-20250048-DE

Emprise au sol :

Pour les zones non concernées par le risque inondation :

Dans la zone UB, excepté dans le secteur UBa : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain d'assise du projet.

Uniquement dans le secteur UBa : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain d'assise du projet.

Non réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les zones concernées par le risque inondation :

L'emprise des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain d'assise du projet, sur la surface inondable.

Si cette emprise au sol supplémentaire est conçue de telle sorte qu'elle réponde à l'objectif de transparence hydraulique (vide sanitaire transparent, construction sur pilotis…), elle pourra atteindre : 40% en zone UB (à l'exception du secteur UBa) ; 50% en secteur UBa.

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

Hauteur maximale :

Dans la zone UB, excepté dans le secteur UBa : la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout, ou à l'acrotère pour les toits terrasses, mesurée à partir du terrain naturel existant avant l'opération.

Uniquement dans le secteur UBa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres à l'égout, ou à l'acrotère pour les toits terrasses, mesurée à partir du terrain naturel existant avant l'opération.

Dans les secteurs constructibles concernés par un risque inondation, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, la hauteur maximale pourra être majorée d'un mètre.

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

MIXITE SOCIALE : Dans le secteur « Calendaü-Espigoulier » concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations de logements devront comprendre une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

Dans les autres secteurs : les opérations de 10 logements ou plus, devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU. Le nombre de logements locatifs sociaux à créer sera arrondi à l'unité supérieure.

OAP : emprise hors OAP Calendau Espigoulier

ER : -

PPRI : -

Risque ruissellement : r*isque inondation par ruissellement pluvial aléa fort (zone Rr)*

EBC : -

Feux de forêt :-

6.2.Date de référence : sans objet

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 013-211300652-20251030-20250048-DE

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 vente de terrains non viabilisés sur la commune de Mouriés en zone UB

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastrale	Superficie	Prix en €	Prix / m²	Observations
1	02/08/2023	2023P22978	Chemin des Grenadiers Mas de Bonnet	BC 244	98 m²	10 000,00	102,04	Non viabilisé bande de terrain
2	29/09/2022	2022P22947	Chemin de l'Espigoulier	AI 645	418 m²	107 500,00	257,18	Non viabilisé
3	07/06/2022	2022P09047	Vers le Mas Neuf	AC 281 AC 282	482 m²	185 000,00	383,82	Non viabilisé
4	25/05/2022	2022P08225	Vers le Mas Neuf	AC 280 AC 283	423 m²	175 000,00	413,71	Non viabilisé
5	09/05/2022	2022P03676	Chemin de l'Espigoulier	AI 668 AI 150	195 m²	80 000,00	410,26	Non viabilisé
6	16/06/2021	2021P05403	Vers le Mas Neuf	AC 276 AC 277	905 m²	140 000,00	154,70	Non viabilisé
7	30/12/2020	2021P00596	Mouriès Nord	AH 591 à AH 614 AH 644 à AH 653	6 137 m²	630 997,00	102,82	Non viabilisé UBa
	Terrains non viabilisés							
	Prix moyen au m² :						**287,08**	
	Prix médian au m² :						**320,50**	
	Prix minimal au m² :						**102,82**	
	Prix maximal au m² :						**413,71**	

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 013-211300652-20251030-20250048-DE

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, on retiendra la valeur moyenne des valeurs constatées pour des ventes de terrains non viabilisés en zone UB soit 287 €/m² avec un abattement de 30 % (risque inondation par ruissellement pluvial aléa fort (zone Rr) et aléa moyen (Rm) prescriptions techniques : surélévation, matériaux résistants à l'eau, évacuation des eaux, accès sécurisé etc. et contraintes spécifiques de ce terrain)

La décote en zone Rr (aléa fort) peut aller de 20 % à 50 % du prix d'un terrain comparable non exposé. Elle est plus importante qu'en zone Rm (aléa moyen) ou Rb (aléa faible) Dans les zones où le foncier est rare la décote peut être moindre.

En l'espèce, la décote sera arbitrée à 30 % soit 287 € x 0,7 = 200,9 € arrondi à **200 €/m²**

648,24 m² x 200 €/m² = 129 648 € arrondi à 130 000 € .

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 130 000 € (valeur arrondie)

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.

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 013-211300652-20251030-20250048-DE

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.

DS : 26757148 OSE : 2025-13065-70584	Pour la directrice régionale des Finances Publiques et par délégation, Isabelle THÉRON Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

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.