

**République Française**  
**Département de l'Hérault**  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT**

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 30 janvier 2023**  
~~~~~

**ZAC LA CROIX GIGNAC**  
**VENTE DU LOT B03.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 30 janvier 2023 à 17h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Philippe SALASC, Premier Vice-Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 19 janvier 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Philippe SALASC, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Véronique NEIL, M. Robert SIEGEL, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILONG, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Jean-François SOTO à Mme Christine SANCHEZ, Mme Nicole MORERE à M. José MARTINEZ, M. Ronny PONCE à M. Jean-Claude CROS, M. Anthony GARCIA à M. Jean-Pierre PUGENS, M. Xavier PEYRAUD à M. Marcel CHRISTOL, M. Henry MARTINEZ à Mme Roxane MARC, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, Mme Martine LABEUR à M. Olivier SERVEL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN à M. Philippe LASSALVY, M. Bernard GOUZIN à M. Daniel JAUDON, M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Luc DARMANIN à Mme Monique GIBERT.

Excusés

M. Gregory BRO.

Absents

M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 34	Votants : 46	Pour : 46 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L.1311-9, L.1311-10, L.1311-11, L.1311-12 et L.5211-37 al 2 ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et en particulier son article L.3211-14 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-1-439 en date du 3 mai 2021 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) et en particulier sa compétence obligatoire en matière de développement économique ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 19 mars 2007 relative à la définition du périmètre de et du programme d'Aménagement Concerté (Z.A.C) de la Croix, commune de Gignac ;

VU la délibération n°445 du Conseil communautaire en date du 18 avril 2011 relative à la modification du dossier de création de la Z.A.C. La Croix ;

VU l'arrêté préfectoral n°12-III-058 du 11 juillet 2012 déclarant d'utilité publique la Z.A.C. La Croix, prorogé par l'arrêté préfectoral n°17-III-066 du 26 juin 2017 ;

VU la délibération n°812 du Conseil communautaire en date du 27 mai 2013 approuvant le dossier de réalisation de la tranche I « Aménagement du coeur de Z.A.C. » ;

VU la délibération n°1354 du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2016 approuvant la modification du dossier de réalisation de la tranche I « Aménagement du coeur de Z.A.C. » de la « Z.A.C. La Croix » ;

VU la délibération n°2118 du 18 novembre 2019 portant sur la modification du dossier de réalisation de la tranche I ;

VU la délibération n°2150 du 16 décembre 2019 portant sur la Z.A.C. La Croix – Gignac - vente du lot B02 parcelle AW257 et modification du dossier de réalisation tranche I ;

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 03 janvier 2023 ;

VU l'avis favorable de la commission économique du 8 décembre 2022 à la demande d'acquisition émanant de la SAS Maisons Lacin, sous réserve de la mise en place d'une procédure d'agrément pour la mise en location de deux cellules professionnelles complémentaires de 100 m<sup>2</sup> chacune ;

CONSIDERANT la demande de la SAS Maisons Lacin, dont le siège social est situé 160 rue Félix Nadar, 34 500 Béziers, souhaitant se porter acquéreur du lot B03 situé sur la Z.A.C La Croix afin de créer une antenne gignacoise des établissements Maisons Lacin, constituée d'un bâtiment de 687 m<sup>2</sup> au total, pour accueillir bureaux et ateliers, ainsi que deux cellules professionnelles complémentaires de 100 m<sup>2</sup> chacune, mises par la suite à la location,

CONSIDERANT que la cellule B03, de 819 m<sup>2</sup> présente une surface de plancher totale de 927 m<sup>2</sup> et un coût au m<sup>2</sup> de surface plancher de 275 euros HT, pour un prix total de vente du lot de 254 925 euros HT,

CONSIDERANT que comme indiqué dans les modalités prévisionnelles de financement du dossier de réalisation de la tranche I « Aménagement du Coeur de Z.A.C. », toute création de Surface de Plancher (SDP) donnera lieu au versement de la participation au coût des équipements publics de la Z.A.C. La Croix dont le montant a été fixé à 186€/m<sup>2</sup> de SDP,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

**DÉCIDE**

**à l'unanimité des suffrages exprimés,**

-d'autoriser la commercialisation au profit de l'entreprise SAS les Maisons Lacin du lot B03, situé sur la Z.A.C, la Croix, d'une superficie 819 m<sup>2</sup>, pour un montant total de 254 925 € HT, sous réserve de la mise en place d'une procédure d'agrément dans l'acte de vente, pour les deux cellules commerciales mises à la location par les Maisons Lacin,

-d'autoriser le Président à signer l'ensemble des documents relatifs à cette vente et à accomplir toutes les formalités utiles y afférentes.

Transmission au Représentant de l'État N° 3089

Publication le 31/01/2023

Notification le

**DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE**

Gignac, le 31/01/2023

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230130-10755-DE-1-1

Auteur de l'acte : Philippe SALASC, 1<sup>er</sup> Vice-Président de la  
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président de la communauté de communes



Philippe SALASC

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ

# Espace commercial

## La Croix

Gignac - 34

### Cahier des charges-Lot B03



#### Maitrise d'ouvrage

Communauté de communes vallée de l'Hérault  
2 parc d'activités de Camalcé  
34150 GIGNAC  
Tel. 04-67-57-04-50  
mathilde.cota@cc-vallee-herault.fr

#### Architecte coordinateur de la Z.A.C

NBJ Architectes  
J. BRION - E. NOURRIGAT  
4 rue des Trésoriers de la Bourse  
34 000 MONTPELLIER  
agence@nbj-archi.com

Communauté de communes  
Vallée de l'Hérault  
2 Parc d'activités de Camalcé  
34 150 Gignac  
www.cc-vallee-herault.fr  
04-67-57-04-50

## ZAC La Croix - Gignac LOCALISATION DU LOT B03



**Zone d'aménagement concerté :**

- Lot n° E08
- Autres lots

- Voirie
- Stationnement
- Trottoir / Piste cyclable

- Espace vert
- Bassin de rétention / noue

**NOTE :**

Ces informations sont données à titre indicatif et en attente de bornage définitif.  
Les limites de lots sont issues du fichier "OA 04 plan de composition.dwg" de N+B architectes

<b>Superficie :</b>	819.02 m <sup>2</sup> - sous réserve de bornage définitif
<b>Zonage PLU :</b>	2 AU z I Règle particulière liée au mail commercial
<b>Surface de plancher autorisée :</b>	927 m <sup>2</sup> SDP - sous réserve de bornage définitif
<b>Organisation générale des constructions :</b>	Voir le plan masse dans le cahier des prescriptions architecturales
<b>Implantation :</b>	<p>L'implantation des futurs bâtiments sera faite en respectant l'esprit du plan de composition et du plan de masse indicatif avec notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le respect des alignements sur voirie</li> <li>- Le respect des mitoyennetés souhaitées en cohérence entre les différents lots</li> </ul> <p>Dans le plan d'implantation ci-joint sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la « zone aedificandi » à l'intérieure de laquelle pourra se faire l'implantation des constructions (zone hachurée de croix)</li> <li>- le front bâti obligatoire (hachure)</li> <li>- les retraits autorisés en RDC (zone hachurée de pointillés bleu)</li> <li>- les accès au lot à privilégier (flèche pleines noir)</li> <li>- les accès véhicules à privilégier (flèches triangulaire)</li> <li>- la cote NGF du plafond maximum imposé des hauteurs</li> <li>- les hauteurs maximum par rapport à la rue</li> </ul>
<b>Hauteur :</b>	<p>La hauteur maximale des constructions est portée à 10m et 3 niveaux.</p> <p>Le rapport entre la hauteur des constructions et la largeur de la rue est non règlementé.</p> <p>Le plafond maximum imposé des hauteurs est 63.00m NGF.</p>
<b>Implantation :</b>	<p><b>Les commerces, les bureaux, l'artisanat et les résidences hôtelières constituent la vocation principale du secteur. Ce lot est destiné aux commerces, bureaux et aux résidences hôtelières. Les habitations sont interdites.</b></p> <p>Règles particulières liées au secteur mail commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions seront édifiées à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.</li> <li>- 30% de la longueur maximum de la façade des constructions peut avoir un recul maximum de 3m par rapport à l'alignement.</li> <li>- Les constructions seront édifiées conformément aux retraits définis dans l'orientation d'aménagement de la zone (pièce 3.3 du dossier de P.L.U.).</li> </ul> <p>Les façades des constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise maximale des constructions.</p> <p>Un retrait strictement égal à 2m par rapport à la limite séparative peut être opéré pour les façades nord-ouest et sud-est afin de ménager des circulations douces.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines (retrait de 2m), les façades des constructions devront respecter un retrait strictement égal à 2m vis-à-vis de ces espaces</li> </ul>

	libres.
<b>Volumétrie, façades et toitures :</b>	<p>La volumétrie des constructions sera simple et l'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier.</p> <p>Les édifices peuvent être constitués de plusieurs volumes aux formes géométriques simples articulées à un volume principal.</p> <p>Le dernier étage des édifices dont la hauteur est supérieure ou égal au R+2 pourra être traité en attique. Cet attique est une variation de la modénature et non un changement brutal du matériau de la façade.</p> <p>Aucune émergence technique ne sera visible en façade et / ou en toiture. Elles seront intégrées dans des volumes traités à l'échelle du bâtiment. Ces derniers devront en outre permettre un entretien aisé des édicules techniques.</p> <p>Tout lieu de stockage à l'air libre sera intégré au projet par un traitement paysager de l'espace.</p> <p>Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparité manifeste entre elles.</p> <p>Les grandes façades linéaires ne seront pas admises. Elles devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.</p> <p>Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent permettant d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble sont à rechercher.</p> <p>Les toitures en pentes sont tolérées à condition que le relevé d'acrotère périphérique masque la pente de la toiture. Le relevé devra être au minimum aussi haut que le faîtage du toit.</p> <p>Les couvertures en tuiles canal ou similaires, et les toitures dont la pente est supérieure à 15% sont proscrites en RDC.</p>
<b>Couleurs et matériaux :</b>	<p>Les matériaux de sols extérieurs situés entre les bâtiments et les voiries devront être choisis dans une volonté d'harmonie avec les matériaux mis en œuvre sur les emprises publiques.</p> <p>Les matériaux exprimant un ouvrage contemporain sont prescrits.</p> <p>Les bardages en lames métalliques ou panneaux profilés sont prescrits. Les nervures devront être horizontales et non verticales.</p> <p>Sur les façades sud et ouest, les systèmes de brise-soleil, double-peau, volets coulissants et volets classiques, favorisant le confort thermique sont prescrits.</p> <p>Les menuiseries aluminium sont prescrites.</p> <p>Une unité de couleur entre les différentes façades sera recherchée.</p> <p>Trois teintes de base seront utilisées en façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout parement métallique sera de couleur gris. Les parements métalliques non gris sont tolérés s'ils ne dépassent pas 10% de la surface totale des façades (toiture non comprise)</li> <li>- Les enduits seront de teintes naturelles. Les enduits blancs, bleu, verts, violets sont proscrits.</li> <li>- L'ensemble des serrureries extérieures seront de teintes RAL 7035 ou 7038 ou 9018.</li> </ul> <p>Les enduits sont tolérés des lors qu'ils ne dépassent pas 15% de la surface totale des façades (toiture non comprise)</p>
<b>Stationnement :</b>	<p>Les aires de stationnement seront assurées sur l'emprise du lot. Les places de stationnement des employés ne devront pas être visibles depuis l'avenue de Lodève. Les stationnements sous l'emprise des bâtiment (sous-sol ou en rez-de-chaussée) et parkings souterrains sont admis.</p>

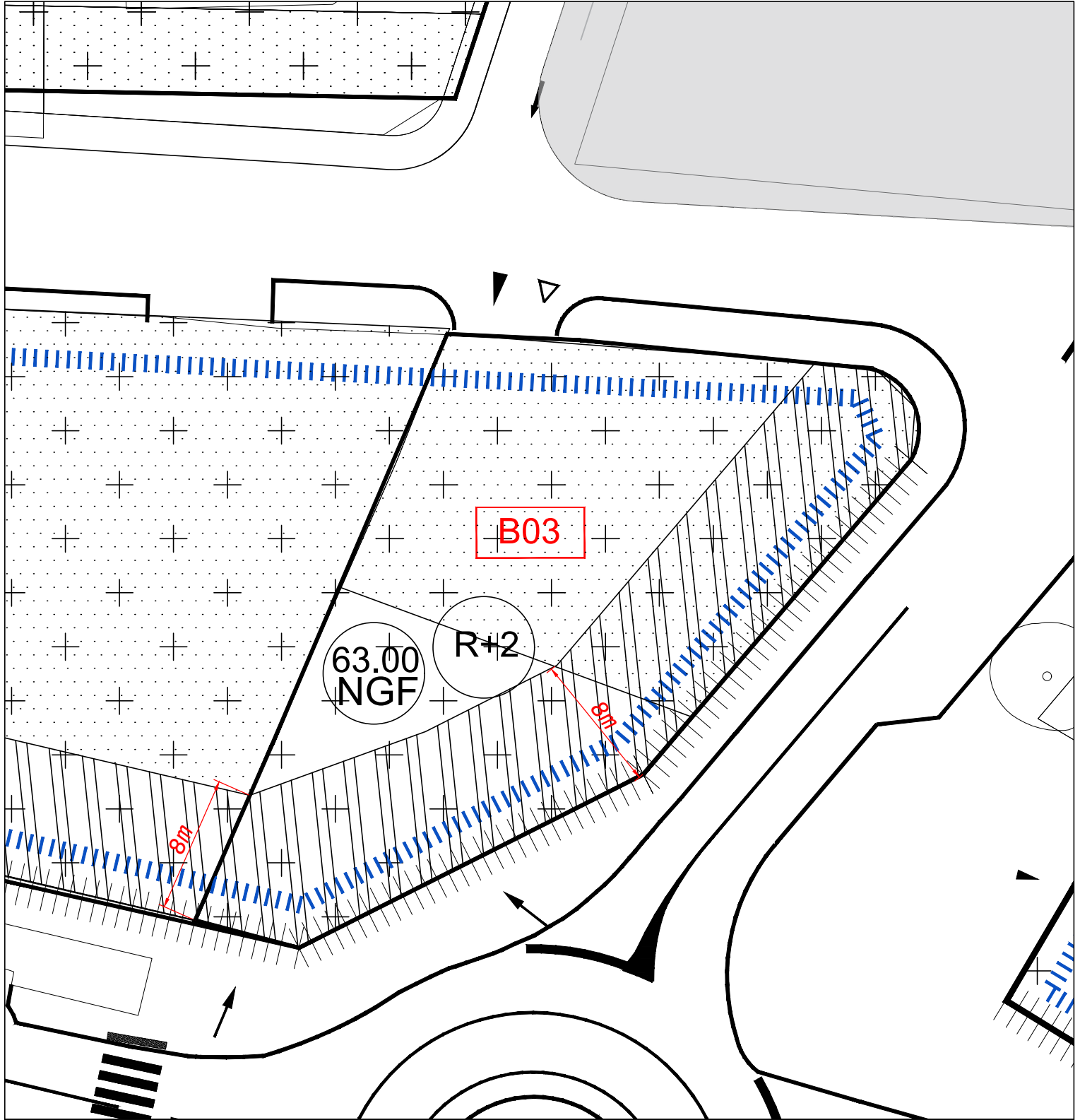
	<p>Les accès aux parkings souterrains seront réalisés avec un retrait de 3.00 m minimum par rapport à l'alignement. Les rampes d'accès ne pourront être réalisées dans ce retrait.</p> <p>Une attention toute particulière sera portée à la visibilité des véhicules sortant des parkings souterrains.</p> <p>Pour les constructions destinées aux commerces, le stationnement destiné aux visiteurs sera réalisé sur l'emprise publique dans des parkings mutualisés.</p> <p>Pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 2 emplois</li> <li>- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service ; pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Les places visiteurs seront au nombre de 1 place visiteur pour un commerce de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire pour un commerce de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Pour les constructions destinées aux bureaux le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SDP</li> </ul> <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres. Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés en dehors de la voie publique véhicules de la clientèle (autocars, taxis et véhicules particuliers).</li> </ul> <p>Les dimensions à prendre en compte sont au minimum 5.00m pour la longueur et 2.50m pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.30m pour un parking handicapé et à 2.00 s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.</p>
<p><b>Espaces verts :</b></p>	<p>Les épaisseurs de terre végétale minimum sont de 15cm pour les surfaces enherbées, 40cm pour les surfaces arbustives.</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées de Ginkgo Biloba.</p> <p>Les espaces libres doivent être plantés à minima de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un arbre de haute tige pour 25m<sup>2</sup></li> <li>- un arbre pour quatre places de stationnement</li> </ul> <p>Le traitement des espaces extérieurs devra figurer au plan de masse joint à la demande de permis de construire.</p>
<p><b>Clôture :</b></p>	<p>Les clôtures sont proscrites.</p>
<p><b>Affichage et enseignes :</b></p>	<p>La hauteur maximale d'une enseigne disposée verticalement est fixée à 75cm</p> <p>Tout bâtiment à vocation commerciale, artisanal ou de bureau peut disposer d'une et d'une seule enseigne en drapeau par commerce, artisan ou bureau.</p> <p>Les enseignes en drapeau devront être strictement incluses dans un rectangle de 100cm de haut par 40cm de large. Celles-ci ne doivent pas être distantes de la façade de plus de 50 cm.</p> <p>Les enseignes en drapeau peuvent être implantées en saillie sur le domaine public.</p> <p>Toute enseigne commerciale verticale et / ou horizontale implantée dans le plan de la façade ne peut dépasser latéralement ou verticalement de la façade.</p>

	<p>Les enseignes situées en saillie sur l'emprise publique doivent être disposées au minimum 2m20 au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un espace piéton, et ne doivent rien entraver dans la circulation des personnes et des véhicules.</p> <p>Les enseignes situées en saillie sur l'emprise publique ne peuvent en aucun cas être implantées au-dessus d'une voie accessible aux engins motorisés.</p> <p>Les mats isolés supports d'enseignes commerciales sont proscrits.</p> <p>Les enseignes commerciales lumineuses sont proscrites.</p> <p>Tout bâtiment d'une hauteur supérieure à un niveau ne peut disposer que d'enseignes verticales ne pouvant excéder 75cm de large.</p> <p>L'ensemble des enseignes d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à un niveau devront être incluses dans un et un seul rectangle d'une largeur de 75cm et d'une hauteur strictement égale à la façade. Les enseignes en drapeau ne sont pas concernées par le présent point.</p>
<p><b>Réseaux :</b></p>	<p>Eau potable : Service des eaux de la Vallée de l'Hérault – 04 97 57 36 26</p> <p>Eau usée : Service des eaux de la Vallée de l'Hérault – 04 97 57 36 26</p> <p>Eau brute : ASA du Canal de Gignac ; tél : 09 79 59 93 84</p> <p>Electricité : Gignac Energie ; tél : 04 67 57 52 30</p> <p>Téléphonie : France Télécom au 1016 ou autres fournisseurs</p> <p>Gaz naturel : GDF ou autres fournisseurs</p> <p>Fibre optique : Tous les fournisseurs de fibre optique</p>



# ZAC LA CROIX - GIGNAC

FICHE DE LOT B03



## LEGENDE



Emprise stationnement



Emprise maximale des bâtiments



Hauteurs maximum par rapport à la rue



Cote NGF du plafond maximum imposé des hauteurs

||| Front bâti obligatoire

||||| Retrait autorisé

← Accès piéton au bâtiment. Emplacement indicatif sur façade imposée

▲ Accès piéton secondaire au bâtiment. Emplacement indicatif

△ Accès véhicules. Emplacement indicatif sur façade imposée + Accès Parking en Sous-Sol



Zone de traitement végétalisé obligatoire



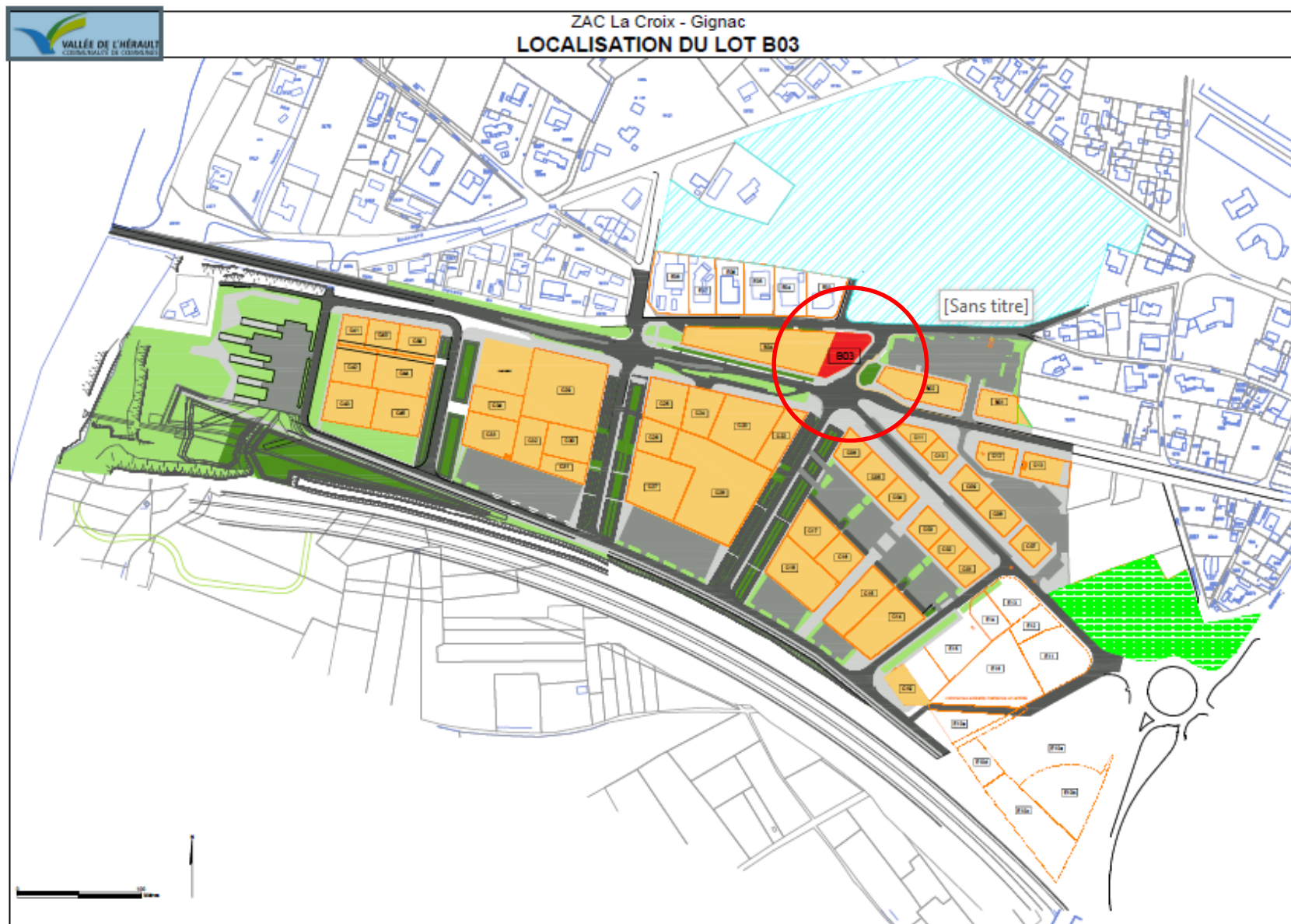
Emplacement de construction à privilégier








N



0 20



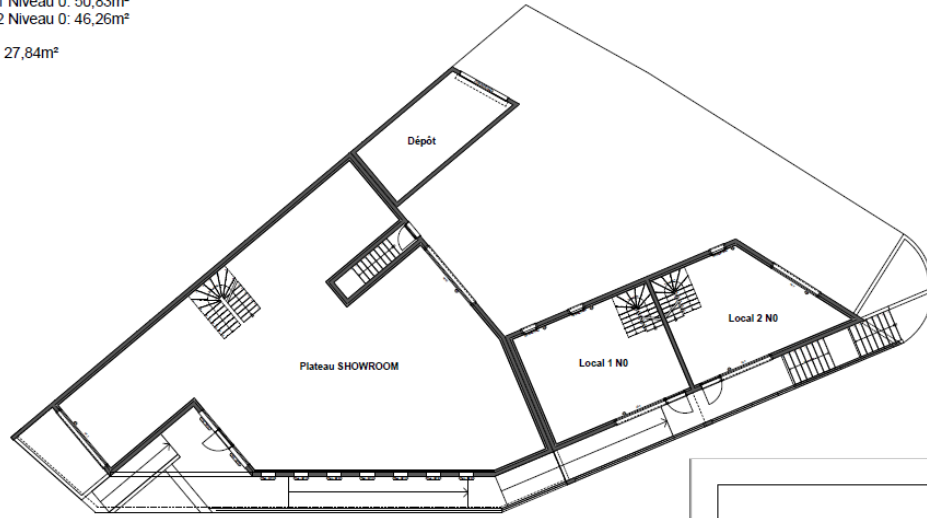


<b>Zone d'aménagement concerté :</b>	 Voie	 Espace vert
 Lot n° E08	 Stationnement	 Bassin de rétention / noue
 Autres lots	 Trottoir / Piste cyclable	

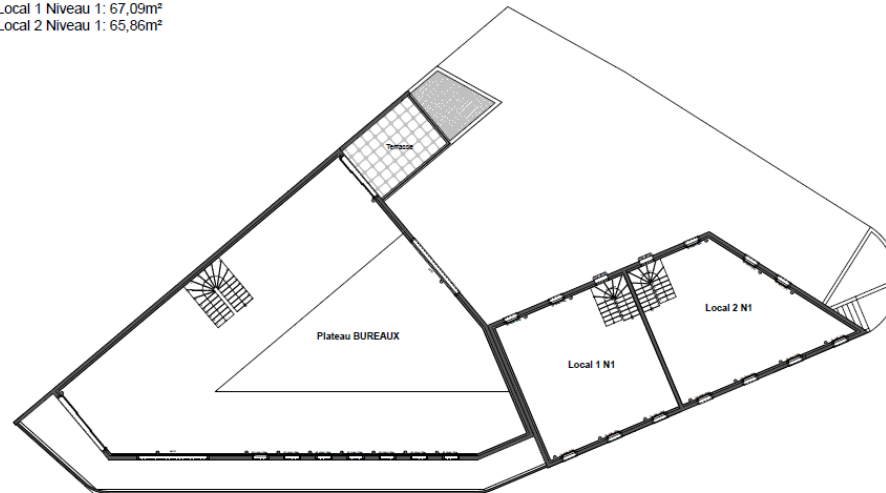
**NOTE :**  
Ces informations sont données à titre indicatif et en attente de bornage définitif.  
Les limites de lots sont issues du fichier "OA 04 plan de composition.dwg" de N+B architectes

# DEMANDE D'IMPLANTATION- Entreprise Maisons Lacin- Lot B03- PAE COSMO à Gignac

Plateau SHOWROOM: 248,00m<sup>2</sup>  
Local 1 Niveau 0: 50,83m<sup>2</sup>  
Local 2 Niveau 0: 46,26m<sup>2</sup>  
Dépôt: 27,84m<sup>2</sup>



Plateau BUREAUX: 192,00m<sup>2</sup>  
Local 1 Niveau 1: 67,09m<sup>2</sup>  
Local 2 Niveau 1: 65,86m<sup>2</sup>



**Direction départementale  
des Finances Publiques de l'Hérault**

Le 03 janvier 2023

Pôle d'évaluation domaniale  
 334 allée Henri II de Montmorency - CS 17788  
 34 000 MONTPELLIER

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Hérault

à

#### POUR NOUS JOINDRE

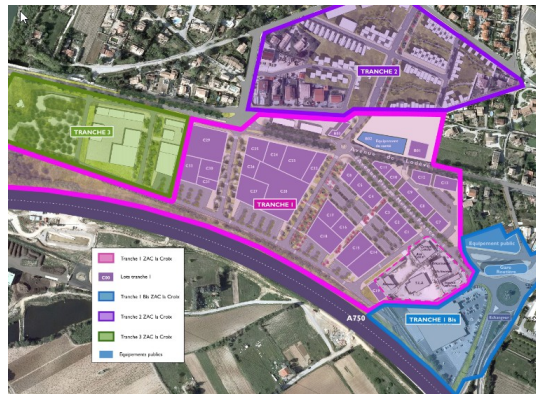
Affaire suivie par : Genevieve JEAN  
 courriel : genevieve.jean@dgifp.finances.gouv.fr  
 tel : 04 67 13 96 35

Communauté Communes Vallée de L'Hérault

Réf OSE : 2022-34010-91394

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Lot B 03 de la zone Cosmo

*Adresse du bien :*

Tranche 1 de la ZAC La croix  
 Rue Ancien chemin de Lodève 34 150 GIGNAC

*Valeur :*

275€ HT/ SDP soit 247500€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Olivier Gilli  
[olivier.gilli@cc-vallee-herault.fr](mailto:olivier.gilli@cc-vallee-herault.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	07/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/12/2022

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

**Cession du lot B03 dans le cadre de la construction de la maison de santé**

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelle située sur la ZAC Cosmo

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

Non viabilisé mais réseaux proches

### 4.3. Références cadastrales

**AW 268**

### 4.4. Descriptif



superficie totale 5830m<sup>2</sup>

900 m<sup>2</sup> à détacher dans le cadre du projet

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

C.C.V.H.

### 5.2. Conditions d'occupation.

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone AUc

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

**Recherche : terrains aux caractéristiques identiques à la parcelle à évaluer**

SDP RETENUE SUR LA ZONE COSMO 275€/M<sup>2</sup>

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

**Le prix retenu soit 275€ HT de SDP pour la zone « Cosmo » n'appelle pas d'observation dès lors que ce prix n'excède pas à prestation équivalente les prix de cession déjà constatés sur la ZAC .**

## **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 des parcelles est arbitrée à 900 m<sup>2</sup> x 275€ = **247 500 €**.

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.

Dès lors, 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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 18 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 le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,  
l'Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques



Geneviève JEAN