



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 25/11/2021

Reçu en préfecture le 25/11/2021

Affiché le

ID : 026-212601983-20211116-20211116\_306D-DE



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques de l'Isère**

Pôle d'Évaluation Domaniale

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 85 76 08

mél. : ddip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Emmanuel VALENZA

téléphone : 04 75 78 25 08 – 06 14 74 47 72

mél. : emmanuel.valenza@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. OSE : 2021-26198-67350**

Grenoble, le 18/10/2021

*Le Directeur départemental des  
Finances Publiques à*

*Mairie de Montélimar*

*Hôtel de ville*

*BP 279*

*26200 MONTELIMAR*

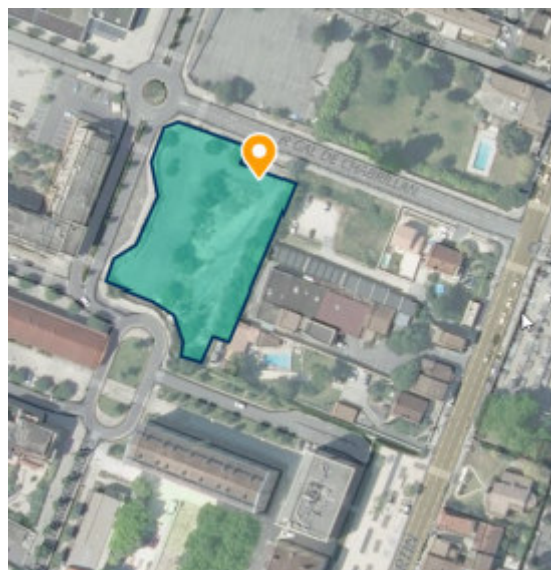
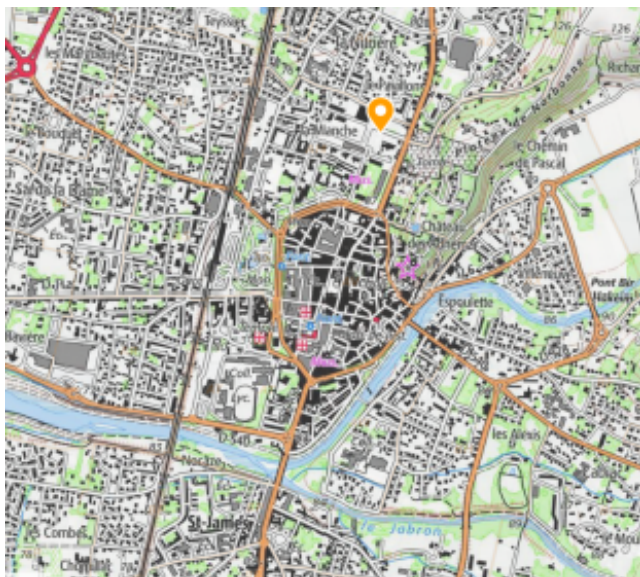
## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*Désignation du bien :* Terrain nu

*Adresse du bien :* Rue Général de Chabrillan - 26200 MONTELIMAR

***Valeur vénale :* 350 000 €ht**

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*



## **1 – SERVICE CONSULTANT**

Commune de Montélimar

affaire suivie par : Nelly CONSTANT

## **2 – DATE**

de consultation : 10/09/21

de visite : 01/10/21

de dossier en état : 01/10/21

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

### *Objet de l'opération*

Acquisition amiable par la commune de Montélimar à la SPL Montélimar Agglo Développement d'un terrain nu.

### *Projet envisagé*

La commune de Montélimar souhaite créer un parking public (environ 140 places extérieures).

Par courriel du 15/10/21, le consultant a transmis un chiffrage des travaux d'aménagement du parking et de réalisation d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales (montant total à 332 600 €ht).

### *Modalités de la vente*

Vente en l'état, après détachement de 2 emprises (dont une pour la création d'un arrêt de bus).

Calendrier : Fin 2021

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

### *Références cadastrales*

Section AH n° 433, 447p

### *Situation géographique*

A proximité du centre historique et donnant sur l'axe principal vers l'entrée nord de la ville de Montélimar, en face de l'ancienne caserne militaire de St Martin reconvertie (Office de Tourisme, Maison des Services Publics), une emprise de 3 755 m<sup>2</sup> à prendre sur un ensemble de 2 parcelles (total de 4 038 m<sup>2</sup>) de forme massive, accessible par la rue Général de Chabrillan.

Quartier central, tous commerces, administrations et transports en commun à proximité (ligne 5 Montelibus)

### *Consistance*

Terrain plat, non clôturé, en nature d'ancien parking (environ 50 places) et de terres non exploitées.

### *Surfaces estimées*

Emprise foncière à 3 755 m<sup>2</sup> (selon le consultant, car découpage en cours des parcelles d'une contenance totale de 4 038 m<sup>2</sup>)

### *Etat du bien*

Terrain en friche (urbaine), enrobé très dégradé



## 6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : **PLU du 10/03/21 – Zone UAb**

Disposition de la zone UA : Zone urbain correspondant au centre ancien ainsi que les alignements bâtis des entrées de ville et des quartiers directement rattachés. Il s'agit d'une zone d'habitat continu d'une grande unité architecturale avec des services centraux et d'activités.

Secteur UAb où les hauteurs sont plus importantes

Pas de CES (hors zone inondable), hauteur maximale des constructions à 18 m (UAb)

Constructions à l'alignement ou retrait de 5 m par rapport à la voirie publique, et 4 m par rapport aux limites séparatives

**6.3 – En secteur UAb : les constructions liées aux stationnements peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques, sous conditions qu'un aménagement sécuritaire suffisant soit présent en bordure de la voie et qu'une harmonie dans le front bâti des constructions soit préservée ou créée ;**

Servitudes : AC1 (Périmètre de protection des Monuments Historiques), T5 (Servitudes aéronautiques de dégagement), zone de prescription archéologique

Etat des réseaux : A proximité

## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

## 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe (poursuite d'usage de parking).

Cette méthode consiste à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

Une marge d'appréciation de 20 % peut être acceptée.

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ


Le présent avis est valable deux ans.

## 10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

  
Emmanuel Valenza  
Inspecteur 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.