



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 10/07/2026

Reçu en préfecture le 10/07/2026

Publié le 10/07/2026

ID : 069-246900575-20260630-2026_06_06-DE

7302 SD
Berger
Levisait



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/06/2025

**Direction régionale des Finances Publiques
Auvergne – Rhône-Alpes et Département du Rhône**

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

3, rue de la Charité
69268 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00

Courriel : drfip69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nancy Xiangwen PARRIAUD

Courriel : xiangwen.parriaud@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 72 77 21 59 - 06 26 99 27 79

Réf DS : 24067790

Réf OSE : 2025-69288-34229-AR

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'EST
LYONNAIS**

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 :

Terrain nu

Adresse du bien :

Lieu-dit La Petite Craz

69720 Saint-Laurent-de-Mure

Valeur vénale :

42 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : DEMOULE BARIAL PERRINE, chargée de mission foncier aménagement et planification

2 - DATES

de consultation :	06/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite du terrain :	(1)
du dossier complet :	19/05/2025

(1) au regard des éléments transmis par le consultant, des informations à la disposition du service et des caractéristiques du bien, ce dernier n'a pas été visité.

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain agricole (parcelle cadastrée ZP 161) au profit du Département du Rhône pour projet de création d'un centre technique départemental.

Projet non abouti à cette date.

Pour informations :

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Laurent-de-Mure fait néanmoins obstacle à la réalisation de ce projet. En effet, le secteur « Petite Craz » est classé en zone A (zone agricole) dont le règlement autorise uniquement « les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ... ». La mise en œuvre de ce projet d'ensemble nécessite, au préalable, une évolution du règlement et du zonage (pour ouvrir à l'urbanisation les surfaces concernées). La procédure de mise en compatibilité du PLU sera lancée sur le dernier trimestre 2025 suite à la réalisation des études de maîtrise d'œuvre (phase AVP) par le département.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Saint-Laurent-de-Mure, située à l'extrême limite sud-est du département du Rhône, en banlieue lyonnaise. Elle fait partie de la Communauté de communes de l'Est Lyonnais (CCEL).

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

Le site de projet se situe à proximité directe des carrières Forêt de l'Aigue. Le site est lui-même une ancienne carrière remblayée. Situé à proximité immédiate de la RD 147, le site est desservi par une voie communale existante permettant l'accès à la carrière de Cheval Blanc et au silo de stockage de la maison Cholat. Cette voie est reliée à la RD 147 par un carrefour giratoire.

4.3. Référence cadastrale

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Lieu-dit	Surface Cadastrale m ²	Nature réelle
Saint-Laurent-de-Mure	ZP 161	La Petite Craz	11 309	terrain nu, en friche

Selon l'acte de vente du 04/10/2022 (réf. 6904P03 2022P22752), les parcelles vendues ont fait l'objet d'un plan d'arpentage dressé par un géomètre-expert, dont la surface arpentée de la parcelle ZP 161 est de 10 466 m².

Surface retenue pour évaluation : 10 466 m²

4.4. Descriptif

Terrain plat, en friche, ancienne carrière remblayée, les sols ne sont donc plus propices à une exploitation agricole au vu de la nature des remblais. Ces derniers sont des remblais limoneux végétalisés, des remblais composés de graves limono-sableuses ainsi que déchets inertes du BTP (morceaux de bois, blocs de béton, briques, enrobé, plastique, carrelage, bois et ferrailles calcinés, verre, PVC, etc.)

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire des biens

Communauté de communes de l'Est lyonnais (CCEL), acquisition par acte du 04/10/2022 au prix de 155 832 € pour plusieurs parcelles dont ZP 161.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle ZP 161 est située en zone agricole (A).

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU de la commune de Saint-Laurent-de-Mure, Modification n° 5 du PLU approuvée le 14 avril 2022.

L'évaluation est opérée au regard du zonage au jour de l'évaluation.

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 vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Des mutations à titre onéreux de **terrains agricoles**, d'une surface de 2 000 à 40 000 m², situés dans un rayon de 3 kilomètres autour de l'adresse du bien à évaluer, intervenues sur la période du 01/10/2022 à 31/12/2024, ont été recensées.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
6904P03 2022P22752	AH 356, ZP 159, ZP 160 , zp 161	Saint-Pierre-de-Chandieu, SAINT-Laurent-de-Mure	Lieut-dit Foret de l'Aigue, La Petite Craz	04/10/2022	38 958	155 832	4,00	Terrain situé à proximité immédiate de la RD 147, desservi par une voie Communale, carrefour giratoire
2023P15240	299//ZE/27	COLOMBIER-SAUGNIEU	RAFFOUR	12/07/2023	3 160	12 500	3,96	Terrain nu contiguë au cimetière Communal, en bordure d'une rue
6904P03 2023P01540	288//ZA/61//	SAINT-LAURENT-DE-MURE	LA FORET CHARLES	16/01/2023	4 600	3 220	0,70	
6904P03 2023P19037	288//BA/42//		GD DE VENTS	22/09/2023	12 342	6 000	0,49	
6904P03 2023P16601	288//ZO/5//		LA GRANDE CRAZ	09/08/2023	3 730	1 800	0,48	
6904P03 2024P03045	288//ZI/24//		CHANTE ALLOUETTE	31/01/2024	2 180	545	0,25	
						Moyenne	1,65	
						Médiane	0,60	
						Minimum	0,25	
						Maximum	4,00	

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 vénale retenue

Selon l'étude de marché, les valeurs moyenne et médiane des termes retenus sont respectivement de 1,65 € et 0,60 €/m².

Il est souligné que les termes n° 1 et 2 sont les plus chers du fait de leurs localisations privilégiées.

La valeur unitaire de 4 € présentée par le terme n° 1, correspondant à la dernière mutation du bien est retenue, en tenant compte de sa localisation privilégiée et de sa belle configuration.

La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :

4 € x 10 466 m² = 41 864 €, arrondie à 42 000 €.

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 42 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimum de cession sans justification particulière à 37 800 €.

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 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

Ce sera le cas si la cession du bien intervenait après la modification du PLU modifiant son zonage.

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'arsenic, d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

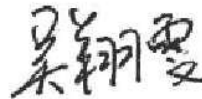
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 susceptibles d'être 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 régional des Finances publiques et par délégation,



Nancy PARRIAUD
Inspectrice des Finances publiques