



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE  
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE  
84097 AVIGNON CEDEX 9

Direction départementale  
des Finances publiques de Vaucluse  
Service : PED 84  
Cité Administrative, avenue du 7ème Génie  
84097 AVIGNON CEDEX 9  
Téléphone : 04 90 80 41 45  
Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNE DE CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID  
Téléphone : 06 34 66 19 17  
Mél. : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr

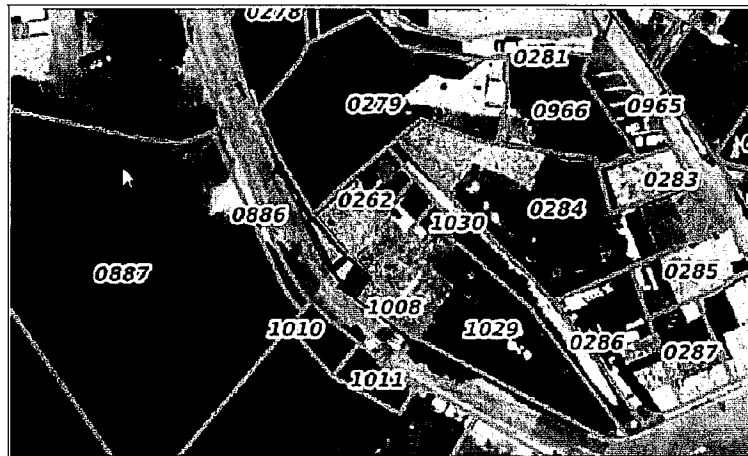
Réf. DS : 258873009  
Réf. OSE : 2025-04049-75382

AVIGNON, le 4 février 2026

Note du 22 juillet 2024 : Lettre-avis pour les  
cessions inférieures à 15.000 €.

Objet : Demande d'estimation de la valeur vénale d'un terrain à extraire du domaine public communal.

Le 15 octobre 2025, la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban a demandé l'estimation de la valeur vénale d'un terrain dépendant du domaine public communal, situé entre des parcelles bâties AK n° 1006 et 262 sises 2 et 4 rue de la Jalinière et la voie publique, dans le cadre d'un projet de cession à des propriétaires riverains.



Le terrain situé dans le prolongement de la parcelle AK n° 1006 correspond à une terrasse de forme carrée d'environ 17 m<sup>2</sup>, non clôturée.

Le terrain situé dans le prolongement de la parcelle AK n° 262 correspond à une terrasse de forme triangulaire, clôturée.

Ces emprises foncières se situent en zone UAv du PLU de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

L'étude de marché réalisée portant sur des terrains situés dans un périmètre de 500 mètres autour, sur la période du 10/2022 au 10/2025 a permis de sélectionner :

- 3 termes de comparaison en nature de terrain à bâtir.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	49//AK/1032//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	LE VILLAGE	14/02/2025	481	72 000	149,69	Terrain à bâtir. Zone UC.
2	49//AK/1017//1019//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	LALIMAS	09/11/2023	587	63 396	108,00	Terrain à bâtir. Zone UC.
3	49//AK/546//545//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	LE VILLAGE	13/12/2024	295	31 000	105,08	Terrain à bâtir. Zones UC et Uav.
							médiane	108,00
							moyenne	120,92

- 1 terme de comparaison en nature de jardin.

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	49//AK/1030//	CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN	LE VILLAGE	24/09/2024	17	1 000	58,82	Terrain en nature de jardin. Zone Uav.

Il n'a pas été trouvé de ventes de dépendances à usage de terrasse ou de cour.

Les emprises foncières à détacher du domaine public communal ne sont à elles seules pas constructibles compte tenu de leur superficie et de leur forme. Elles peuvent néanmoins permettre l'extension des constructions existantes situées sur les parcelles AK n<sup>os</sup> 1006 et 262.

Dans ces conditions, il est proposé de déterminer leur valeur vénale par application d'un abattement de 80 % sur la valeur vénale d'un terrain à bâtir qui, au vu de l'étude de marché réalisée, sera fixée à 108 €/m<sup>2</sup>.

D'où :  $108 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 21,60 \text{ €/m}^2$

Cette valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La durée de validité de l'estimation est de dix-huit mois.

Pour le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID  
 Inspectrice des Finances publiques

