



7304 - SD



Direction départementale des Finances publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne – CS 91409  
83 056 TOULON Cedex

téléphone : 04 94 03 81 35  
mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Anne ROCCASALVA

téléphone : 04 94 50 52 68  
courriel : anne.roccasalva@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 12079792  
N° OSE : 2023-83031-26696

le 27 avril 2023

*Le Directeur départemental des  
Finances publiques à*

*AREA - AGENCE RÉGIONALE D'ÉQUIPEMENT ET  
D'AMÉNAGEMENT - RÉGION SUD PROVENCE-  
ALPES-CÔTES D'AZUR*

*AREAPACA*

*29 BD CHARLES NEDELEC*

*13003 MARSEILLE 3*

## AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

**Commune : LE CANNET DES MAURES**

**Adresse de l'opération : Causserene / Théron / Le Clos / Le Brusquet / Jijoua / Sainte Maise**

**Dépense prévisionnelle : 3 849 790 €**

## 1 – SERVICE CONSULTANT

AREA - AGENCE RÉGIONALE D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT - RÉGION SUD PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Affaire suivie par : ALBERGHI Marion

## 2 – DATE

de consultation : 05 avril 2023

de dossier en état : 05 avril 2023

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

Acquisition de terrains bâtis et non bâtis en vue de la création d'un parc d'activités économiques (ZAC VARECOPOLE portée par la Communauté de Communes Cœur du Var (concessionnaire), sur la COMMUNE LE CANNET DES MAURES)

## 4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

### 4.1 – Situation :

Les parcelles se situent en périphérie est du centre de la commune.

### 4.2 – Nature :

#### Parcelles bâties :

##### Parcelle G 1331

La parcelle est partiellement encombrée des bâtiments suivants (intérieur non visité à ce stade de la procédure) :

- une maison de plain-pied construite en 1990, d'une superficie de 87 m<sup>2</sup> et 19 m<sup>2</sup> de garage
- un bâti à usage mixte professionnel, à savoir une partie administrative de 335 m<sup>2</sup> (bureaux et entrepôt) et une partie habitation (logement de 60 m<sup>2</sup>).

#### Parcelles non bâties :

L'ensemble en nature de landes arborées, friches et vignes, ainsi que voirie et délaissés. La parcelle G 1332 est une annexe du bâti professionnel situé sur la parcelle G 1331, avec un espace de tri des déchets (batteries, huiles usagées...). Réseau d'eau par le syndicat d'Entraigues assurant l'alimentation du bourg et de sa périphérie mais maillage peu important en dehors du noyau urbain (conduites principales de grand diamètre ; 150 à 200).

### 4.3 – Données quantitatives :

Acquisitions :	86 723 m <sup>2</sup>
Nombre de propriétaires concernés :	15
Nombre de parcelles concernées :	33

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

### 5.1 – Urbanisme

#### **PLU de la commune du CANNET DES MAURES.**

**Zone UE (parcelles G 1331 et 1332) :** zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UE a une vocation principale d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol : non réglementée

Hauteur absolue : 12 mètres

Les parcelles sont affectées par l'**emplacement réservé n°29** : équipements sportifs et de loisirs.

**Zone 1AU (parcelles F841, F1016, F1024, F1025, F1028, F1029, F1462, F1463, F1658, F1660, F1662 et F1763) :** zone qui regroupe l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone 1AU a une vocation principale d'activité et de service publics.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Le secteur des Capélaniers (1AU) est l'espace dédié au projet Var-Ecopôle et destiné aux activités de recherche et développement thématique environnement, en lien avec le développement durable. Il est concerné par l'orientation d'aménagement n°8.

Emprise au sol : non réglementée

Hauteur absolue : 9 mètres (dans la zone 1AU des Capélaniers, la hauteur des constructions et installations vues depuis la RDN7 (perspective vers le Vieux Cannet) ne doivent pas dépasser une hauteur inférieure ou égale au point le plus haut du talus autoroutier qui se situe en fond de scène).

**Zone 2AU (parcelles G2296, F179, F939, F975, F1102, F1515, F1521, F1525, F1546, F1552, F1554, F1556, F1557, F1558, F1588, F1589) :** zones à urbaniser qui regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone 2AU regroupe des secteurs à vocation d'extension urbaine. Aucun droit de construire n'est affecté à la zone, exception faite des possibilités admises à l'article 2AU2. La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU définissant les conditions d'un aménagement d'ensemble.

La zone est concernée par un objectif de mixité sociale en application du 16° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le **secteur 2AU<sub>p</sub>**, au lieu-dit Causseraine, est un espace dédié au projet Var-Ecopôle et destiné aux activités de recherche et développement thématique environnement, en lien avec le développement durable, ainsi qu'aux équipements et activités mettant en vitrine l'identité Départementale, intercommunale et communale. Ce secteur est également susceptible d'accueillir une part de mixité, avec un habitat intégré.

La zone 2AU<sub>p</sub> est concernée par l'extrémité de l'orientation d'aménagement n°10 (La PARDIGUIERE).

Emprise au sol : non réglementée

Hauteur absolue : 7 mètres

**Zone A (parcelles F 157, 1526 et 1527) :** zone qui porte sur les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

**Secteur Ap** (PIG Plaine des Maures), de protection des paysages renforcée, donc de constructibilité limitée en dehors des bâtiments agricoles

#### 5.2 – Réseaux

A réaliser.

## 6 DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixé au 23 octobre 2018 en application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation (date de la dernière publication d'un acte rendant public/approuvant/révisant/modifiant le PLU et délimitant le périmètre)

## 7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- terrains à urbaniser : 23,10 €/m<sup>2</sup> superficiel
- terrains agricoles : 3,70 €/m<sup>2</sup> superficiel
- bâtis : 1 230 €/m<sup>2</sup> de surface utile

Nature	Superficie (en m <sup>2</sup> )	PU €/m <sup>2</sup>	Valeur Vénale	Arrondie à
Terrains	84 640	23 €	1 953 256 €	1 953 200 €
Logements	157	1 728 €	271 289 €	271 300 €
Locaux professionnels	335	997 €	333 995 €	334 000 €

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**Indemnités principales estimées à** : **2 258 500 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

**Indemnités accessoires (\*) et aléas divers estimés à (\*\*)** : **1 291 290 €**

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À** **3 849 790 €**

(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment les indemnités de remplacement, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 267 890 €,

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 1 023 400 €.

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

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,

**Le responsable de la division Domaine**

**José SCHIAVO**

administrateur des Finances publiques Adjoint



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.