

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 30 JUIN 2025**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>  <b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	3
<b>OBJET DE LA DECISION</b>  <b>N° 25/367</b>  <b>AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES PREBOIS A SIX-FOURS-LES- PLAGES - ACQUISITION DE LA PARCELLE SISE 283 CHEMIN DES NEGADOUX CADASTREE SECTION AB N°1403</b>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT, M. Joseph MINNITI.

**ABSENTS :**

Mme Josée MASSI, M. Francis ROUX, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

## DÉCISION MÉTROPOLITAINE

**N° 25/367**

**BUREAU DU 30 JUIN 2025**

**O B J E T : AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES  
ECONOMIQUES PREBOIS A SIX-FOURS-LES-PLAGES  
- ACQUISITION DE LA PARCELLE SISE 283 CHEMIN  
DES NEGADOUX CADASTREE SECTION AB N°1403**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/075 en date du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/078 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** la délibération n°19/10/357 du 3 octobre 2019 portant lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la future Zone d'Activités Economiques (ZAE) dénommée « Prébois » située sur la commune de Six-Fours-les Plages,

**VU** l'enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires et sur le parcellaire permettant d'identifier les emprises que la collectivité doit maîtriser pour réaliser le projet,

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale n°2024-83129-77692 en date du 10 décembre 2024,

**VU** l'arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2024 par lequel Monsieur le Préfet du Var a :

- Déclaré d'utilité publique les travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création de la Zone d'Activités Économiques « Prébois », sur le territoire de la commune de Six-Fours-les-Plages,
- Emporté mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de ladite commune,
- Déclaré immédiatement cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation dudit projet au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**CONSIDERANT** les démarches engagées en parallèle par les services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour l'acquisition amiable des emprises incluses dans le périmètre du projet d'aménagement de la future Zone d'Activités Economiques Prébois, actuellement inscrit en zone 2AUa1 et UG du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages et notamment la parcelle cadastrée AB n°1403 appartenant aux Consorts FERRONI,

**CONSIDERANT** que par courrier en date du 13 décembre 2024 la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée a rappelé les différents échanges amiables intervenus entre les consorts FERRONI et la Métropole TPM permettant de prendre en compte au maximum les besoins et situations de chacun tout en permettant de réaliser le projet et in fine la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à défaut d'accord amiable, proposant l'acquisition de leur parcelle cadastrée section AB n°1403 (23 m<sup>2</sup>) ainsi que différents travaux et aménagements consentis par la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**CONSIDERANT** que par courrier en date du 12 février 2025 les Consorts FERRONI ont validé l'ensemble des propositions financières et les aménagements précédemment accordés,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage auprès des Consorts FERRONI :

- au versement d'une indemnité de dépossession de DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT QUATRE euros (2 424 €) correspondant au 23 m<sup>2</sup> acquis dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Activités Économiques « Prébois »,
- à la jouissance et l'utilisation de l'eau du puits issue de la parcelle AB n°1403 jusqu'à l'aménagement des lots limitrophes 7 et/ou 8 de la ZAE « Prébois »,
- à la prise en charge par la Métropole Toulon Provence Méditerranée des frais de géomètre et notariés,

**CONSIDERANT** que dans le cadre de l'aménagement de la future Zone d'Activités Economiques « Prébois », pour laquelle la Déclaration d'Utilité Publique a été obtenue par arrêté préfectoral du 9 octobre 2024, la Métropole TPM poursuit les négociations amiables tendant à la maîtrise foncière des terrains concernés,

**CONSIDERANT** que l'acquisition amiable projetée ne remet pas en cause le projet de la Zone d'Activités Economiques « Prébois », et permet ainsi d'aboutir à la maîtrise foncière à des coûts et des délais plus favorables que dans le cadre d'une expropriation,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** l'acquisition par la Métropole Toulon Provence Méditerranée de la parcelle sise sur la commune de Six-Fours-les-Plages (83140) chemin des Négadoux, cadastrée section AB n°1403 d'une superficie de 23 m<sup>2</sup> appartenant aux Consorts FERRONI.

### **ARTICLE 3**

**DE VALIDER** les conditions précédemment indiquées que la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à respecter dans le cadre de l'acquisition de cette parcelle.

#### **ARTICLE 4**

**DE DIRE** que cette acquisition foncière entrainera le versement d'une indemnité de dépossession par la Métropole Toulon Provence Méditerranée auprès des Consorts FERRONI d'un montant de DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT QUATRE euros (2.424,00 €) conformément à l'avis domanial.

#### **ARTICLE 5**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'une part, à signer l'acte d'acquisition à intervenir ainsi que tous les documents annexes ou avenants nécessaires aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière d'autre part, à verser le prix correspondant à l'acquisition de cette parcelle ainsi que l'ensemble des frais liés à celle-ci.

#### **ARTICLE 5**

**DE DESIGNER** l'office notarial, SCP ROQUEBERT-MASSIANI, notaires à Ollioules, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition dont tous les frais seront pris en charge par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

#### **ARTICLE 6**

**DE DIRE** que les crédits sont inscrits à l'opération n°122 303 « ZAE Prébois Kennedy Six Fours » au budget annexe Aménagement des zones d'activités économiques.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

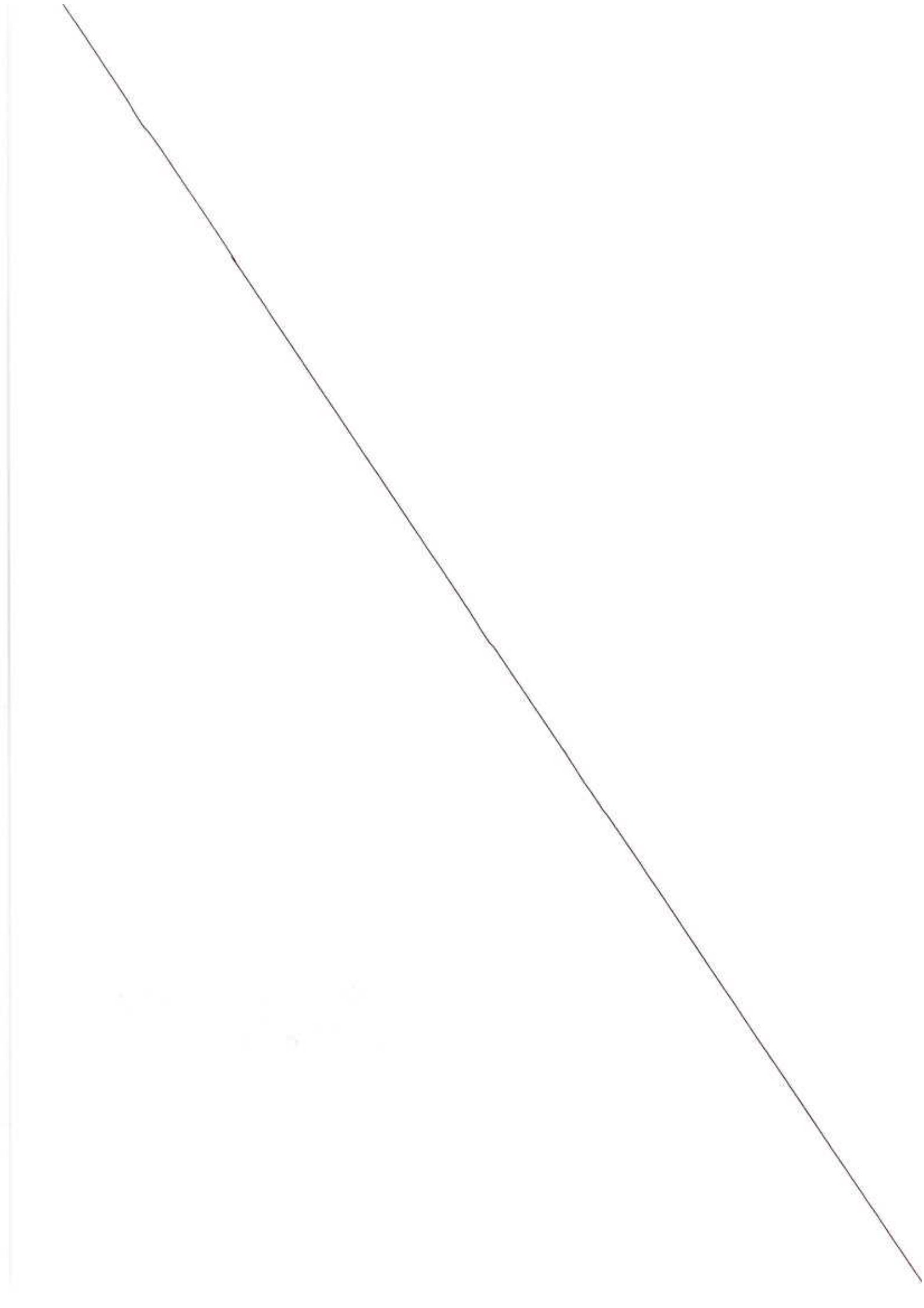
Fait à Toulon, le 30 juin 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



POUR	13
CONTRE	0
ABSTENTION	0





ARRÊTÉ PRÉFECTORAL du - 9 OCT. 2024

- déclarant d'utilité publique les travaux et les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création de la zone d'activités économiques de Prébois, sur le territoire de la commune de Six-Fours-les-Plages ;
- emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages ;
- déclarant immédiatement cessibles les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers, nécessaires à la réalisation du projet de création de la zone d'activités économiques de Prébois, sur le territoire de la commune de Six-Fours-les-Plages, au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

**Le préfet du Var,**

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L110-1, L122-1 à L122-3-4, L123-1-A, L123-1 à L123-18, L126-1, L181-1 et suivants, L211-1 et suivants, L214-1 et suivants, R122-1 et suivants, R123-1 et suivants, R126-1 et suivants, R181-1 et suivants, R211-1 et suivants, R214-1 et suivants ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1, L110-1, L121-1 et 2, L122-5, L131-1, L132-1 et suivants, R111-1, R112-1 et suivants, R121-1, R131-1 et suivants, R132-1 et suivants ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article R1211-3.

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L103-2, L153-54 et suivants, L300-1 et suivants, R153-13, R153-14, R153-21 ;

Vu le décret du Président de la République du 13 juillet 2023 nommant M. Philippe MAHÉ, préfet du Var ;

Vu le décret du Président de la République du 15 avril 2022 nommant M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2024 / 14 / MCI du 12 avril 2024 portant délégation de signature à M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu la délibération n°16/09/135 du 20 septembre 2016 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée approuvant le lancement de la concertation préalable au projet de création de la zone d'activités économiques (ZAE) Prébois sur le territoire de la commune de Six-Fours-les-Plages, définissant les objectifs de cette ZAE et les modalités de la concertation ;

Vu le plan local d'urbanisme modifié de la commune de Six-Fours-les-Plages, approuvé le 10 avril 2015 ;

Vu la délibération n°19/05/169 du 23 mai 2019 du conseil métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée approuvant le bilan de la concertation publique menée au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, confirmant la réalisation du projet d'aménagement de la zone d'activités économiques Prébois, dans sa nature et ses caractéristiques ;

Vu la délibération n°19/10/357 du 3 octobre 2019 du conseil métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée approuvant le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques, approuvant les dossiers d'enquête constitués, autorisant le Président de la Métropole à solliciter du préfet du Var l'ouverture des enquêtes publique unique et parcellaire conjointe ;

Vu le courrier du 24 juin 2020 du président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée sollicitant les enquêtes précitées,

**Vu le dossier déposé à l'appui de cette sollicitation comprenant les sous-dossiers relatifs à la déclaration d'utilité publique du projet, à la cessibilité des immeubles et des droits réels nécessaires à sa réalisation, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Six-Fours-les-Plages et à la demande d'autorisation environnementale unique ;**

Vu la décision n°CU-2020-2579, du 16 juin 2020, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme liée à la déclaration d'utilité publique relative au projet de création de la zone d'activité économique « Prébois » de Six-Fours-les-Plages ;

Vu l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var du 20 juillet 2020 ;

Vu l'avis du Conseil départemental du Var du 04 août 2020 ;

Vu l'avis du service départemental d'incendie et de secours du Var du 10 août 2020 ;

Vu l'avis de la chambre de commerce et d'industrie du Var du 10 août 2020 ;

Vu l'avis de la direction régionale des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur du 11 août 2020 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur du 12 août 2020 ;

Vu le plan d'aménagement de la ZAE Prébois validé le 26 avril 2021 ;

Vu le plan d'aménagement d'un giratoire ZAE Prébois sur la route départementale 63 validé le 29 avril 2021 ;

Vu l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur du 29 mars 2022 ;

Vu le mémoire en réponse du 1<sup>er</sup> mai 2022 à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur du 29 mars 2022 ;

Vu la proposition du directeur départemental des territoires et de la mer du 28 septembre 2022 de mettre à l'enquête publique le dossier de demande d'autorisation environnementale au titre des articles L181-9 et R181-36 du code de l'environnement ;



Vu le procès verbal du 20 janvier 2023 relatif à l'examen conjoint des personnes publiques associées du 24 novembre 2022 portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages avec la déclaration d'utilité publique du projet de création de la ZAE Prébois ;

Vu l'avis complémentaire, au titre de l'examen conjoint du 24 novembre 2022, de l'agence régionale de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur du 21 avril 2023 portant sur les études *Air et santé et bruit* ;

Vu la décision du 6 octobre 2023 n°E23000048/83 du tribunal administratif de Toulon désignant M. Christian MICHEL, commissaire enquêteur ;

Vu le dossier actualisé de création de la ZAE Prébois déposé le 9 octobre 2023 pour mise à enquête publique unique avec enquête parcellaire conjointe ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique avec une enquête parcellaire conjointe, préalables à (1) l'autorisation environnementale unique, à (2) la déclaration d'utilité publique du projet, à (3) la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages, à (4) la cessibilité des immeubles et des droits réels nécessaires à la réalisation du projet ;

Vu le plan parcellaire des propriétés et parties de propriétés concernées dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet susvisé et la liste des propriétaires établie d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par la Métropole Toulon Provence Méditerranée ;

Vu le rapport et les conclusions du 8 février 2024 du commissaire enquêteur ;

Vu les registres relatifs à l'enquête publique unique et à l'enquête parcellaire ;

Vu le registre dématérialisé ;

Vu les pièces constatant que l'avis d'ouverture des enquêtes a été affiché en mairie de Six-Fours-les-Plages et à l'hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, qu'il a été affiché sur le site du projet, qu'il a été inséré dans deux journaux publiés dans le département du Var, que le dossier des enquêtes et les registres ont été tenus à disposition du public et des propriétaires en mairie de Six-Fours-les-Plages et à l'hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, pendant toute la durée des enquêtes ;

Vu les pièces constatant que les notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de Six-Fours-les-Plages et à l'hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée ont été réalisées conformément aux dispositions prévues par l'arrêté d'ouverture des enquêtes susvisé ;

Vu la délibération n°24/06/140 du 27 juin 2024 du conseil métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée déclarant l'intérêt général du projet de création de la ZAE Prébois au regard des résultats de l'enquête publique, de l'avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, et donnant un avis favorable au dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages en application de l'article R153-14 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DDTM/SEBIO/2024-64 du 21 août 2024 portant autorisation environnementale au titre de l'article L181-1 du code de l'environnement pour la création de la zone d'aménagement économique (ZAE) Prébois sur la commune de Six-Fours-les-Plages ;

Vu le courrier du 13 septembre 2024 du président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée sollicitant la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages ;





Vu le courrier du 20 septembre 2024 du président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée sollicitant la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation du projet ;

Considérant que les enquêtes se sont déroulées régulièrement en mairie de Six-Fours-les-Plages et à l'Hôtel de la Métropole, du 4 décembre 2023 au 12 janvier 2024 inclus ;

Considérant les avis favorables du 8 février 2024 du commissaire enquêteur à l'autorisation environnementale unique, à la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages ;

Considérant l'avis favorable du 12 février 2024 du commissaire enquêteur à l'emprise de l'opération d'aménagement et à la cessibilité des biens nécessaires à sa réalisation ;

Considérant que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a pris en compte les recommandations du commissaire enquêteur ;

Considérant le courriel du 12 septembre 2024 du service foncier de la Métropole Toulon Provence Méditerranée demandant la cessibilité des parcelles AB 1165, AB 263, AB 1428, AB 283, AB 610, AB 1427, AB 1403, AB 1290 ;

Considérant que les avantages attendus de la réalisation de ce projet sont supérieurs aux inconvénients qu'il est susceptible d'engendrer et que toutes les dispositions sont prises sur le plan technique pour réduire ces derniers au minimum ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var,

## **ARRÊTE :**

### **Chapitre I : Déclaration d'utilité publique**

#### **Article 1<sup>er</sup> : Objet de la déclaration d'utilité publique**

I.- Sont déclarés d'utilité publique, au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, les travaux de création de la zone d'activités économiques de Prébois, sur le territoire de la commune de Six-Fours-les-Plages, conformément au plan général des travaux figurant à l'annexe 1 au présent arrêté.

II.- Conformément à l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le document joint en annexe 2 au présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet.

#### **Article 2 : Voies d'acquisition**

La Métropole Toulon Provence Méditerranée est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation du projet.

#### **Article 3 : Délai d'acquisition**

La présente déclaration d'utilité publique a une durée de validité de 5 ans. Les expropriations éventuellement nécessaires à la réalisation du projet devront être réalisées avant l'expiration de ce délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

#### **Article 4 : Mesures environnementales « ERC »**

Conformément à l'article L122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et conformément aux dispositions de l'article L122-1-1 du code de l'environnement, l'annexe 3 au présent arrêté mentionne les mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités du suivi associées.

Le maître d'ouvrage doit respecter ces mesures ainsi que les dispositions de l'arrêté préfectoral n° DDTM/SEBIO/2024-64 du 21 août 2024 portant autorisation environnementale au titre de l'article L181-1 du code de l'environnement pour la création de la zone d'aménagement économique (ZAE) Prébois sur la commune de Six-Fours-les-Plages.

#### **Article 5 : Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**

Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages, conformément au document figurant à son annexe 4.

### **Chapitre II : Cessibilité**

#### **Article 6 : Cessibilité des biens**

Sont déclarés immédiatement cessibles, au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers, sis sur le territoire de la commune de Six-Fours-les-Plages, nécessaires aux travaux de création de la zone d'activités économiques de Prébois.

Les désignations cadastrales des immeubles concernés sont : AB 263, AB 610, AB 283, AB 1290, AB 1165, AB 1403, AB 1427, AB 1428, conformément au plan parcellaire, aux états parcellaires et aux extraits cadastraux figurant à l'annexe 5 du présent arrêté.

#### **Article 7 : Caducité**

Si le présent arrêté n'est pas transmis dans les six mois de sa date de signature au greffe du juge de l'expropriation du Var, son article 6 est considéré comme caduc.

### **Chapitre III : Dispositions communes**

#### **Article 8 : Publicité**

I.- Le présent arrêté avec ses annexes est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var et sur le site Internet de la préfecture du Var à l'adresse suivante :

<https://www.var.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Toutes-les-enquetes-publiques-cloturees>

Il est également affiché avec ses annexes, dès réception, en mairie de Six-Fours-les-Plages et à l'hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, aux diligences respectives du maire et du président de la Métropole, aux lieux habituellement réservés à cet usage et éventuellement par tout autre procédé en usage, le cas échéant, dans la commune ou à la Métropole. Il est attesté de l'accomplissement de cette formalité par la production d'un certificat d'affichage délivré, selon les lieux, par le maire ou par le président de la Métropole.

Le présent arrêté avec ses annexes est consultable en mairie de Six-Fours-les-Plages, à l'hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et au bureau de l'environnement et du développement durable de la Préfecture du Var.

II.- Le présent arrêté avec ses annexes est notifié individuellement, par l'expropriant, aux propriétaires figurant à son annexe 5.



III.- En application de l'article 5 du présent arrêté et conformément à l'article R153-20, le maire de la commune de Six-Fours-les-Plages et le président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée procèdent aux mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du code de l'urbanisme.

#### **Article 9 : Voies et délais de recours**

I.- Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon, dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité collective prévues au I. et III. de l'article 8.

Le tribunal administratif de Toulon peut être saisi par un dépôt de requête, soit auprès de l'accueil de la juridiction, soit par courrier, soit par télécopie, soit au moyen de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

II.- Pour les propriétaires figurant à l'annexe 5 du présent arrêté, le délai de recours de deux mois ne démarre qu'à compter de la notification individuelle.

#### **Article 10 : Exécution**

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le maire de la commune de Six-Fours-les-Plages sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée :

- au juge de l'expropriation du département du Var près le tribunal judiciaire de Toulon,
- à la présidente du tribunal administratif de Toulon,
- au commissaire enquêteur,
- au directeur départemental des territoires et de la mer du Var.

Fait à Toulon, le

- 9 OCT. 2024

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général,

Lucien GIUDICELLI

#### **Annexes :**

- Annexe 1 : Plans des travaux ;
- Annexe 2 : Exposé des motifs ;
- Annexe 3 : Mesures ERC.
- Annexe 4 : Documents d'urbanisme de Six-Fours-les-Plages
- Annexe 5 : Plan et états parcellaires

Toulon le 13 DEC 2024

**Jean Pierre GIRAN**  
Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur Alain FERRONI  
Lotissement la Milhière  
115 rue des Buldacias  
83110 SANARY SUR MER

*Direction Générale des Services*  
Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services

*Direction Générale Adjointe des Services  
Finances et Moyens*  
Claude WEISSE  
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :  
*Direction de l'Immobilier – service Action Foncière*  
Anne-Sophie MAILLET-FEBBRAIO  
Tél : 04.94.05.57.93 - [asmillet@metropoletpm.fr](mailto:asmillet@metropoletpm.fr)

**N/Réf :** JPG/VP/CW/CH/MM/ASM/2024  
**LRAR n°**

**OBJET :** ZAE de PREBOIS – Rappel des procédures en cours et à venir

Monsieur,

Dans le cadre de sa compétence liée au développement économique sur son territoire, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) a engagé la réalisation d'une Zone d'Activités Economiques (ZAE) sur le secteur de Prébois de la commune de Six-Fours-Les-Plages – en continuité des ZAE existantes. Ce projet nécessitant la maîtrise foncière de certaines emprises la Métropole TPM a identifié plusieurs propriétaires impactés. A ce jour, plusieurs acquisitions amiables ont été réalisées.

Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique conjointe, portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires et sur le parcellaire – permettant d'identifier les emprises que la collectivité doit maîtriser pour réaliser le projet. L'enquête s'est déroulée du lundi 4 décembre 2023 au vendredi 14 janvier 2024. Vous avez été notifiés de l'arrêté d'ouverture de l'enquête en novembre 2023. A l'issue de l'enquête et par arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2024, Monsieur le Préfet du Var a :

- Déclaré d'utilité publique les travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création de la zone d'activité économique de Prébois, sur le territoire de la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES ;
- Emporté mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de ladite commune ;
- Déclaré immédiatement cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation dudit projet au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 2024 vous a été notifiés par courrier recommandé à la fin du mois d'octobre 2024. Les prochaines étapes sont les suivantes :

- Obtenir une ordonnance d'expropriation sur les biens n'ayant pas fait l'objet d'accord amiable à ce stade
- Saisir le juge pour fixer les indemnités devant revenir aux propriétaires de ces biens.

En parallèle de la mise en œuvre de ces procédures, vous avez été contacté depuis 2018 par la Métropole TPM puis par son prestataire SYSTRA. Des échanges amiables ont eu lieu au long court

et depuis 2018, la Métropole étant soucieuse d'échanger spécifiquement avec les propriétaires pour chaque situation particulière. L'objectif poursuivi étant de présenter le projet et de rechercher des accords amiables permettant de réaliser le projet tout en tenant compte au maximum des besoins et situations de chacun. De nombreux rendez-vous sur place ont été réalisés sur votre propriété, et ce afin d'ajuster au mieux le projet en fonction des spécificités de votre situation.

A l'issue de ces différents échanges, un courrier d'offre vous a été adressé le 22 mai 2023 vous proposant les indemnités fixées par les domaines pour l'acquisition de votre bien. Cette indemnité, fixée à hauteur de 2 070€ (deux mille soixante-dix euros) était assortie de différents travaux et aménagements, consentis par la Métropole TPM dans le cadre d'échanges amiables. Nous avons sollicité les domaines pour demander une actualisation de ce montant en 2024. Suite à leur retour nous sommes en mesure de vous proposer l'indemnité suivante : 2 424,00€ (DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT QUATRE EUROS) ventilée comme suit :

- Indemnité principale : 2 020,00€
- Indemnité de emploi : 404,00€

A ce jour, les différents échanges que nous avons pu avoir avec vous n'ont pas permis d'aboutir à un accord amiable. Par le présent courrier, nous vous informons que vous recevrez donc très prochainement un mémoire valant offre, qui précédera la saisine du juge de l'expropriation en vue de fixer les indemnités vous revenant.

**J'attire votre attention sur le fait que le mémoire valant offre qui vous sera adressé et qui sera la base de la saisine du juge ne comprend pas les différents aménagements et travaux consentis par la Métropole TPM – qui ne sont pas indiqués dans les documents qui ont été soumis à l'enquête publique et figurant dans l'arrêté de cessibilité que vous avez reçu récemment.**

Les accords amiables peuvent encore aboutir en amont de la saisine du juge. Aussi, dans la mesure où l'offre de prix à hauteur de 2 424,00€ assortie des conditions précisées dans le courrier du 22 mai 2023 pourraient finalement vous convenir, ou si vous avez souhaitez avoir des précisions sur la procédure en cours, nous vous invitons à contacter SYSTRA : Madame GUIOT Orianne - Tél : 01.70.98.39.19 - Mobile : 07.63.00.66.78. ou par mail : [oguiot@systra.com](mailto:oguiot@systra.com).

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Jean-Pierre GIRAN**

Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Toulon le 13 DEC 2024

**Jean Pierre GIRAN**  
Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

à

Madame Christelle MICHEL  
4 Impasse des coteaux  
83110 SANARY SUR MER

*Direction Générale des Services*  
Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services

*Direction Générale Adjointe des Services*  
*Finances et Moyens*  
Claude WEISSE  
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :  
**Direction de l'Immobilier – service Action Foncière**  
Anne-Sophie MAILLET-FEBBRAIO  
Tél : 04.94.05.57.93 - [asmillet@metropoletpm.fr](mailto:asmillet@metropoletpm.fr)

**N/Réf :** JPG/VP/CW/CH/MM/ASM/2024  
**LRAR n°**

**OBJET :** ZAE de PREBOIS – Rappel des procédures en cours et à venir

Madame,

Dans le cadre de sa compétence liée au développement économique sur son territoire, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) a engagé la réalisation d'une Zone d'Activités Economiques (ZAE) sur le secteur de Prébois de la commune de Six-Fours-Les-Plages – en continuité des ZAE existantes. Ce projet nécessitant la maîtrise foncière de certaines emprises la Métropole TPM a identifié plusieurs propriétaires impactés. A ce jour, plusieurs acquisitions amiables ont été réalisées.

Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique conjointe, portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires et sur le parcellaire – permettant d'identifier les emprises que la collectivité doit maîtriser pour réaliser le projet. L'enquête s'est déroulée du lundi 4 décembre 2023 au vendredi 14 janvier 2024. Vous avez été notifiés de l'arrêté d'ouverture de l'enquête en novembre 2023. A l'issue de l'enquête et par arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2024, Monsieur le Préfet du Var a :

- Déclaré d'utilité publique les travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création de la zone d'activité économique de Prébois, sur le territoire de la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES ;
- Emporté mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de ladite commune ;
- Déclaré immédiatement cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation dudit projet au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 2024 vous a été notifiés par courrier recommandé à la fin du mois d'octobre 2024. Les prochaines étapes sont les suivantes :

- Obtenir une ordonnance d'expropriation sur les biens n'ayant pas fait l'objet d'accord amiable à ce stade
- Saisir le juge pour fixer les indemnités devant revenir aux propriétaires de ces biens.

En parallèle de la mise en œuvre de ces procédures, vous avez été contacté depuis 2018 par la Métropole TPM puis par son prestataire SYSTRA. Des échanges amiables ont eu lieu au long court



et depuis 2018, la Métropole étant soucieuse d'échanger spécifiquement avec les propriétaires pour chaque situation particulière. L'objectif poursuivi étant de présenter le projet et de rechercher des accords amiables permettant de réaliser le projet tout en tenant compte au maximum des besoins et situations de chacun. De nombreux rendez-vous sur place ont été réalisés sur votre propriété, et ce afin d'ajuster au mieux le projet en fonction des spécificités de votre situation.

A l'issue de ces différents échanges, un courrier d'offre vous a été adressé le 22 mai 2023 vous proposant les indemnités fixées par les domaines pour l'acquisition de votre bien. Cette indemnité, fixée à hauteur de 2 070€ (deux mille soixante-dix euros) était assortie de différents travaux et aménagements, consentis par la Métropole TPM dans le cadre d'échanges amiables. Nous avons sollicité les domaines pour demander une actualisation de ce montant en 2024. Suite à leur retour nous sommes en mesure de vous proposer l'indemnité suivante : 2 424,00€ (DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT QUATRE EUROS) ventilée comme suit :

- Indemnité principale : 2 020,00€
- Indemnité de emploi : 404,00€

A ce jour, les différents échanges que nous avons pu avoir avec vous n'ont pas permis d'aboutir à un accord amiable. Par le présent courrier, nous vous informons que vous recevrez donc très prochainement un mémoire valant offre, qui précédera la saisine du juge de l'expropriation en vue de fixer les indemnités vous revenant.

**J'attire votre attention sur le fait que le mémoire valant offre qui vous sera adressé et qui sera la base de la saisine du juge ne comprend pas les différents aménagements et travaux consentis par la Métropole TPM – qui ne sont pas indiqués dans les documents qui ont été soumis à l'enquête publique et figurant dans l'arrêté de cessibilité que vous avez reçu récemment.**

Les accords amiables peuvent encore aboutir en amont de la saisine du juge. Aussi, dans la mesure où l'offre de prix à hauteur de 2 424,00€ assortie des conditions précisées dans le courrier du 22 mai 2023 pourraient finalement vous convenir, ou si vous avez souhaitez avoir des précisions sur la procédure en cours, nous vous invitons à contacter SYSTRA : Madame GUIOT Orianne - Tél : 01.70.98.39.19 - Mobile : 07.63.00.66.78. ou par mail : [oguiot@systra.com](mailto:oguiot@systra.com).

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Jean-Pierre GIRAN**

Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée



Toulon le 13 DEC 2024

**Jean Pierre GIRAN**  
Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur Romuald FERRONI  
189 allée Camille Pissaro  
83130 LA GARDE

*Direction Générale des Services*  
Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services

*Direction Générale Adjointe des Services*  
*Finances et Moyens*  
Claude WEISSE  
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :  
**Direction de l'Immobilier – service Action Foncière**  
Anne-Sophie MAILLET-FEBBRAIO  
Tél : 04.94.05.57.93 - [asmalilet@metropoletpm.fr](mailto:asmalilet@metropoletpm.fr)

**N/Réf :** JPG/VP/CW/CH/MM/ASM/2024  
**LRAR n°**

**OBJET :** ZAE de PREBOIS – Rappel des procédures en cours et à venir

Monsieur,

Dans le cadre de sa compétence liée au développement économique sur son territoire, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) a engagé la réalisation d'une Zone d'Activités Economiques (ZAE) sur le secteur de Prébois de la commune de Six-Fours-Les-Plages – en continuité des ZAE existantes. Ce projet nécessitant la maîtrise foncière de certaines emprises la Métropole TPM a identifié plusieurs propriétaires impactés. A ce jour, plusieurs acquisitions amiables ont été réalisées.

Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique conjointe, portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires et sur le parcellaire – permettant d'identifier les emprises que la collectivité doit maîtriser pour réaliser le projet. L'enquête s'est déroulée du lundi 4 décembre 2023 au vendredi 14 janvier 2024. Vous avez été notifiés de l'arrêté d'ouverture de l'enquête en novembre 2023. A l'issue de l'enquête et par arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2024, Monsieur le Préfet du Var a :

- Déclaré d'utilité publique les travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création de la zone d'activité économique de Prébois, sur le territoire de la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES ;
- Emporté mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de ladite commune ;
- Déclaré immédiatement cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation dudit projet au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 2024 vous a été notifiés par courrier recommandé à la fin du mois d'octobre 2024. Les prochaines étapes sont les suivantes :

- Obtenir une ordonnance d'expropriation sur les biens n'ayant pas fait l'objet d'accord amiable à ce stade
- Saisir le juge pour fixer les indemnités devant revenir aux propriétaires de ces biens.

En parallèle de la mise en œuvre de ces procédures, vous avez été contacté depuis 2018 par la Métropole TPM puis par son prestataire SYSTRA. Des échanges amiables ont eu lieu au long court

et depuis 2018, la Métropole étant soucieuse d'échanger spécifiquement avec les propriétaires pour chaque situation particulière. L'objectif poursuivi étant de présenter le projet et de rechercher des accords amiables permettant de réaliser le projet tout en tenant compte au maximum des besoins et situations de chacun. De nombreux rendez-vous sur place ont été réalisés sur votre propriété, et ce afin d'ajuster au mieux le projet en fonction des spécificités de votre situation.

A l'issue de ces différents échanges, un courrier d'offre vous a été adressé le 22 mai 2023 vous proposant les indemnités fixées par les domaines pour l'acquisition de votre bien. Cette indemnité, fixée à hauteur de 2 070€ (deux mille soixante-dix euros) était assortie de différents travaux et aménagements, consentis par la Métropole TPM dans le cadre d'échanges amiables. Nous avons sollicité les domaines pour demander une actualisation de ce montant en 2024. Suite à leur retour nous sommes en mesure de vous proposer l'indemnité suivante : 2 424,00€ (DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT QUATRE EUROS) ventilée comme suit :

- Indemnité principale : 2 020,00€
- Indemnité de remploi : 404,00€

A ce jour, les différents échanges que nous avons pu avoir avec vous n'ont pas permis d'aboutir à un accord amiable. Par le présent courrier, nous vous informons que vous recevrez donc très prochainement un mémoire valant offre, qui précédera la saisine du juge de l'expropriation en vue de fixer les indemnités vous revenant.

**J'attire votre attention sur le fait que le mémoire valant offre qui vous sera adressé et qui sera la base de la saisine du juge ne comprend pas les différents aménagements et travaux consentis par la Métropole TPM – qui ne sont pas indiqués dans les documents qui ont été soumis à l'enquête publique et figurant dans l'arrêté de cessibilité que vous avez reçu récemment.**

Les accords amiables peuvent encore aboutir en amont de la saisine du juge. Aussi, dans la mesure où l'offre de prix à hauteur de 2 424,00€ assortie des conditions précisées dans le courrier du 22 mai 2023 pourraient finalement vous convenir, ou si vous avez souhaitez avoir des précisions sur la procédure en cours, nous vous invitons à contacter SYSTRA : Madame GUIOT Orianne - Tél : 01.70.98.39.19 - Mobile : 07.63.00.66.78. ou par mail : [oguiot@systra.com](mailto:oguiot@systra.com).

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Jean-Pierre GIRAN**  
Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée



Toulon le 13 DEC 2024

**Jean Pierre GIRAN**  
Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

à

Madame Eliane VENTO  
Château Vert  
30 Ptte Emerillon  
83110 SANARY SUR MER

*Direction Générale des Services*  
Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services

*Direction Générale Adjointe des Services*  
*Finances et Moyens*  
Claude WEISSE  
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :  
*Direction de l'Immobilier – service Action Foncière*  
Anne-Sophie MAILLET-FEBBRAIO  
Tél : 04.94.05.57.93 - [asmaillet@metropoletpm.fr](mailto:asmaillet@metropoletpm.fr)

**N/Réf :** JPG/VP/CW/CH/MM/ASM/2024  
**LRAR n°**

**OBJET :** ZAE de PREBOIS – Rappel des procédures en cours et à venir

Madame,

Dans le cadre de sa compétence liée au développement économique sur son territoire, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) a engagé la réalisation d'une Zone d'Activités Economiques (ZAE) sur le secteur de Prébois de la commune de Six-Fours-Les-Plages – en continuité des ZAE existantes. Ce projet nécessitant la maîtrise foncière de certaines emprises la Métropole TPM a identifié plusieurs propriétaires impactés. A ce jour, plusieurs acquisitions amiables ont été réalisées.

Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique conjointe, portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires et sur le parcellaire – permettant d'identifier les emprises que la collectivité doit maîtriser pour réaliser le projet. L'enquête s'est déroulée du lundi 4 décembre 2023 au vendredi 14 janvier 2024. Vous avez été notifiés de l'arrêté d'ouverture de l'enquête en novembre 2023. A l'issue de l'enquête et par arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2024, Monsieur le Préfet du Var a :

- Déclaré d'utilité publique les travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création de la zone d'activité économique de Prébois, sur le territoire de la commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES ;
- Emporté mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de ladite commune ;
- Déclaré immédiatement cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation dudit projet au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 2024 vous a été notifiés par courrier recommandé à la fin du mois d'octobre 2024. Les prochaines étapes sont les suivantes :

- Obtenir une ordonnance d'expropriation sur les biens n'ayant pas fait l'objet d'accord amiable à ce stade
- Saisir le juge pour fixer les indemnités devant revenir aux propriétaires de ces biens.



En parallèle de la mise en œuvre de ces procédures, vous avez été contacté depuis 2018 par la Métropole TPM puis par son prestataire SYSTRA. Des échanges amiables ont eu lieu au long court et depuis 2018, la Métropole étant soucieuse d'échanger spécifiquement avec les propriétaires pour chaque situation particulière. L'objectif poursuivi étant de présenter le projet et de rechercher des accords amiables permettant de réaliser le projet tout en tenant compte au maximum des besoins et situations de chacun. De nombreux rendez-vous sur place ont été réalisés sur votre propriété, et ce afin d'ajuster au mieux le projet en fonction des spécificités de votre situation.

A l'issue de ces différents échanges, un courrier d'offre vous a été adressé le 22 mai 2023 vous proposant les indemnités fixées par les domaines pour l'acquisition de votre bien. Cette indemnité, fixée à hauteur de 2 070€ (deux mille soixante-dix euros) était assortie de différents travaux et aménagements, consentis par la Métropole TPM dans le cadre d'échanges amiables. Nous avons sollicité les domaines pour demander une actualisation de ce montant en 2024. Suite à leur retour nous sommes en mesure de vous proposer l'indemnité suivante : 2 424,00€ (DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT QUATRE EUROS) ventilée comme suit :

- Indemnité principale : 2 020,00€
- Indemnité de emploi : 404,00€

A ce jour, les différents échanges que nous avons pu avoir avec vous n'ont pas permis d'aboutir à un accord amiable. Par le présent courrier, nous vous informons que vous recevrez donc très prochainement un mémoire valant offre, qui précédera la saisine du juge de l'expropriation en vue de fixer les indemnités vous revenant.

**J'attire votre attention sur le fait que le mémoire valant offre qui vous sera adressé et qui sera la base de la saisine du juge ne comprend pas les différents aménagements et travaux consentis par la Métropole TPM – qui ne sont pas indiqués dans les documents qui ont été soumis à l'enquête publique et figurant dans l'arrêté de cessibilité que vous avez reçu récemment.**

Les accords amiables peuvent encore aboutir en amont de la saisine du juge. Aussi, dans la mesure où l'offre de prix à hauteur de 2 424,00€ assortie des conditions précisées dans le courrier du 22 mai 2023 pourraient finalement vous convenir, ou si vous avez souhaitez avoir des précisions sur la procédure en cours, nous vous invitons à contacter SYSTRA : Madame GUIOT Orianne - Tél : 01.70.98.39.19 - Mobile : 07.63.00.66.78. ou par mail : [oguiot@systra.com](mailto:oguiot@systra.com).

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Jean-Pierre GIRAN**

Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Alain FERRONI

115 Rue des budalcias Lotiss La Milhiere 83110 Sanary sur Mer

Tel. Dom : 0494746069

Tel. Port. : 0610595323

E.mail : alain.ferroni@neuf.fr

Sanary/mer Le 12 Fevrier 2025



Mr. Jean Pierre Giran

President de la Metropole

Toulon Proence Mediterranée

Objet : ZAE de Prebois

Parcelle AB 1403 / AB 1427 / AB 1428

REF :

LRAR 1A 1173997658 0 (AB 1403) / LRAR 1A 2137074549 0 (AB 1427) /

LRAR 1A 2137074552 0 (AB 1428)

Monsieur Le President,

En réponse aux courriers du 13 Décembre 2024 et du 30 Janvier 2025 cités en référence

Nous indiquons vouloir accepter les offres d'indemnisation proposées dans ces dits courriers assorties des différents travaux d'aménagements consentis par TPM dans le cadre d'échanges amiables comme énumérés dans le courrier du 02 Mai 2022

Nous avons noté que l'indemnisation sera adaptée en fonction de l'emprise exacte du terrain cédé suite au document modificatif du parcellaire cadastral établi par géomètre sur les mêmes bases.

Dans l'attente, recevez nos sincères salutations

Mme Eliane VENTO et ses ayant droit

Mr Alain FERRONI et ses ayant droit

Copie adressée à SYSTRA : Mme Guiot Orianne : aguiot@systra.com



Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/12/2024

Direction départementale des Finances publiques Du  
Var

Pôle d'évaluation domaniale de

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Var

Place Besagne CS 91409

83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

METROPOLE TOULON-PROVENCE-  
MEDITERRANEE

Réf DS: 20657687

Réf OSE : 2024-83129-77692

## 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 :*

Parcelle encombrée

*Adresse du bien :*

283 Chemin des Negadoux 83140 Six-Fours-les-Plages

*Valeur :*

**Valeur vénale 2 020 € / Indemnité de remploi : 404 € / Total de l'indemnité de dépossession : 2 424 €**

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

## 1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : MAILLET ANNE SOPHIE

## 2 - DATES

de consultation :	22/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	14/11/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
---------------	---

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique relatif au projet d'aménagement de la zone d'activité économiques PREBOIS.

Prix envisagé non communiqué

Évaluations précédentes :

2022-83129-10347 : Indemnité principale : 1 725 € / Indemnité accessoire : 345 €

2021-129V0156 : Indemnités principales : 125 € – Indemnités de emploi : 25 € => Mais seulement pour une emprise de 5 m<sup>2</sup>.

2019-129V0231 : ESG - Indemnités principales : 2 167 090 €- Indemnités de emploi : 114 429 € et aléas divers : 298 900 €

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Six-Fours-les-Plages est une commune française située au bord de la Méditerranée, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3<sup>e</sup> métropole de la région.

Au départ simple hameau situé sur la colline de son fort, la commune voit sa population augmenter à partir des années 60. Elle constitue aujourd'hui la septième ville du département en population. Six Fours les Plages est à la fois une banlieue résidentielle de Toulon et une station balnéaire appréciée pour son patrimoine naturel et ses 19 km de côtes.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité (autoroute, gare, réseau de bus mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges et lycée).

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

Zone à vocation économique Prébois.

Elle est située au Nord-Est de la commune de Six-Fours-les-Plages, entre la ZAE de la Millonne et la ZAE Kennedy. L'occupation du sol est marquée par la présence de bâti (logements au Sud de la RD63, activités au Nord). Les terrains d'assiette du projet correspondent à des espaces en friche. Concernant les voies de circulation, le site du projet est facilement accessible depuis les RD26 et 63 en venant de l'autoroute A50. Plusieurs autres voies de desserte locale sont présentes dans le secteur, dont le chemin des Négadoux.

#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
SIX FOURS LES PLAGES (129)	AB 1403	PREBOIS	23

#### 4.4. Descriptif

Au Nord de la commune de Six Fours les Plages, une emprise non bâtie d'une superficie de 23m<sup>2</sup> sur laquelle se situe un puits naturel fonctionnel.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface non communiqué

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

MADAME et MONSIEUR FERRONI

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

#### PLU de la commune de SIX FOURS LES PLAGES :

**Zone UG :** Cette zone correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques

Y sont interdites notamment les constructions à usage d'habitation, destinées à l'exploitation agricole ou forestière etc... hormis notamment les logements de fonction destinés à la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone...

Sont autorisées : les nouvelles constructions destinées au commerce sdp < 300 m<sup>2</sup>, les extensions commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> sauf si sdp > 300 m<sup>2</sup> antérieurement au PLU dans la limite de 30 % ( extension possible constructions habitations antérieures au PLU dans la limite de 30 % et 150 m<sup>2</sup> de sdp totale).

Recul : > 10 m (5 m si bureaux) – > 50 m et 40 m de l'A 50 selon nature construction.

Implantation : 5 m

Emprise au sol : Non réglementée.

Hauteur : 12 m pour les bureaux, l'hébergement hôtelier... / 10 m pour les autres constructions

Stationnement ; 1 pl/ 40 m<sup>2</sup> sdp ou 20 m<sup>2</sup> sdp ou 10 m<sup>2</sup> sdp selon le type de constructions

Espaces non imperméabilisés : 10 %

Emplacements réservés :

n° 26 : Création d'une voie de 12 m entre secteur Prébois et D 63

n° 2E : aménagement carrefour D 63.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée le 09/10/2024

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

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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



## Étude 1 : Mutations de Terrains en Zone économique dans le secteur

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observation
1	8304P04 2022P10261	129//AB/1458//1531	SIX-FOURS-LES-PLAGES	2329 AV PRESIDENT JOHN KENNEDY	01/04/22	475	42250	88	TAB UG/ Acquisition TPM
2	8304P04 2022P20985	129//CV/36//	SIX-FOURS-LES-PLAGES	1965 AV PRESIDENT JOHN KENNEDY	03/08/22	580	185000	318,97	Terrain encombré en zone UG
3	2022P23851	AC 1390-1392	LA SEYNE	CAMP LAURENT	05/09/2022	2246	602 032	268	Tab zone activités (UGA) / Construction Immeuble de bureau et entrepôts
4	2023P22584	AC 1391-1393-395	LA SEYNE	CAMP LAURENT	05/09/2023	2246	669 158	298	Tab zone activités (UGA)
5	2022P27799	AB 832-833-1108	LA SEYNE	LERY	11/10/2022	4181	720 000	172	Tab zone activités (UGC) / Le terrain est encombré de bâtiments industriels en ruine
Moyenne						1 946	443 688	229	
Médiane						2 246	602 032	268	
Quartile Bas						580	185 000	172	
Quartile Haut						2 246	669 158	298	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Soit une parcelle encombrée d'un puits fonctionnel, non constructible et enclavé. Au regard de ces contraintes, nous retiendrons la valeur de basse de notre étude 1, selon nous le plus comparable.

Superficie m²	Prix au m²	Montant
23	88,00	2 024,00

Valeur vénale estimée : **2 020 €**

**Indemnité de emploi : 404 €**

**Total de l'indemnité de dépossession : 2 424 €**

Sous toutes réserves, bien non visité.



Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'éviction	Mode de calcul	Indemnité de remploi	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis (libre)	2 020 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	404 €	2 424 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

## 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 **2 020 € / Indemnité de remploi : 404 € / Total de l'indemnité de dépossession : 2 424 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 et par délégation,  
L'Évaluateur



François ROUSSEAU  
Inspecteur des Finances publiques