

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 30 JUIN 2025**

| | | |
|---|-------------|---------|
| NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 | | |
| QUORUM : 9 | | |
| PRESENTS | REPRESENTES | ABSENTS |
| 13 | 0 | 3 |
| OBJET DE LA DECISION | | |
| N° 25/369 | | |
| AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES PREBOIS A SIX-FOURS-LES- PLAGES - ACQUISITION DE LA PARCELLE SITUEE 283 CHEMIN DES NEGADOUX CADASTREE SECTION AB N°1573 | | |

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° 25/369

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 SITUEE 283 CHEMIN
DES NEGADOUX CADASTREE SECTION AB N°1573**

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°2024-83129-77708 en date du 10 janvier 2025 fixant la valeur vénale du foncier à SOIXANTE QUINZE euros le mètre carré (75 €/m²),

VU le document modificatif du parcellaire cadastral n°8819 N du 20 mai 2025,

VU le plan parcellaire établi par le cabinet de géomètre expert OPSIA,

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'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,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages,

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°1573 appartenant aux Consorts FERRONI Eliane,

CONSIDERANT que par courrier en date du 2 mai 2022 le cabinet SYSTRA FONCIER, société mandatée par la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités d'acquisitions foncières, a proposé aux consorts FERRONI Eliane, l'acquisition de leur parcelle cadastrée section AB n°1428(p3) nouvellement cadastrée section AB n°1573 (385 m²) ainsi que la réalisation de différents travaux et aménagements consentis par la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

CONSIDERANT que dans un courrier en date du 30 janvier 2025 la Métropole Toulon Provence Méditerranée a rappelé les différents échanges amiables intervenus entre les consorts FERRONI Eliane et la Métropole Toulon Provence Méditerranée 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,

CONSIDERANT que par courrier en date du 12 février 2025, les Consorts FERRONI Eliane ont accepté 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 d'acquisition amiable de TRENTÉ DEUX MILLE SEPT CENT VINGT CINQ euros (32.725,00 €) correspondant au 385 m² 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 1403 jusqu'à l'aménagement des lots limitrophes 7 et/ou 8 de la ZAE Prébois,
- au raccordement et la pose d'une niche sur la parcelle section AB n°1428p1 nouvellement cadastrée section AB n°1571 pour le Canal de Provence aux fins d'arrosage des extérieurs (jardin) en limite de propriété (cf courrier du 2 mai 2022) en amont et juste avant l'aménagement des lots limitrophes 7 et/ou 8 de la ZAE, afin qu'il n'y ait pas de coupure d'accès à l'eau ; charge aux Consorts FERRONI cependant de faire la demande auprès de la Société du Canal de Provence pour l'installation des compteurs et travaux dans leur propriété et à leurs frais, Toulon Provence Méditerranée n'intervenant pas dans les propriétés privées, l'abonnement au canal de Provence restant aux frais des Consorts FERRONI,
- à la mise en place d'une clôture côté Nord, Ouest et Sud (sauf Est, Chemin des Négadoux) des parcelles section AB n°1571 et 1572 conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur,
- à la prise en charge par la Métropole Toulon Provence Méditerranée des frais de géomètre et notariés,
- à la gestion des eaux pluviales dans le réseau pluvial créé à cet effet, sans aucun rejet sur la parcelle section AB n°1571,

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 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'Activité Economique 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,

CONSIDERANT que le document modificatif du parcellaire cadastral n°8819 T en date du 20 mai 2025 a numéroté la parcelle à acquérir par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, parcelle AB n°1573 d'une superficie de 385 m²,

CONSIDERANT la marge d'appréciation de 10% appliquée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée sur la valeur vénale du bien cadastré AB n°1573 permettant de déterminer un prix sur lequel les parties se sont accordées, soit QUATRE VINGT CINQ euros le mètre carré (85€/m²), est conforme à l'évaluation rendue par le pôle d'évaluation domaniale,

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°1573 d'une superficie de 385 m² appartenant aux Consorts FERRONI Eliane.

ARTICLE 3

DE VALIDER les conditions, et les différents travaux et aménagements précédemment indiqués que la Métropole s'engage à réaliser dans le cadre de l'acquisition de cette parcelle.

ARTICLE 4

DE DIRE que cette acquisition foncière entrainera le versement d'une indemnité d'acquisition par la Métropole Toulon Provence Méditerranée auprès des Consorts FERRONI Eliane d'un montant de TRENTE DEUX MILLE SEPT CENT VINGT CINQ euros (32 725 €).

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 payer la somme correspondant au prix d'acquisition de la parcelle ainsi que les frais liés à l'officialisation de celle-ci.

ARTICLE 6

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 supportés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

ARTICLE 7

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^{er} 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^{er} : 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.

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

N/RÉF :
V/RÉF : AAP27/ 00008

Affaire suivie par : Mme Christine LINSALE
Opérateur foncier pour la Métropole TPM
Tél. 04 91 01 69 39/06 64 64 67 53
Mail : clinsale@sysstra.com

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

Marseille, le 2 mai 2022

**Objet : Zone d'Activité Economique Prébois
Métropole Toulon Provence Méditerranée**

Madame,

Dans le cadre de sa compétence liée au développement économique sur son territoire et assurant déjà la gestion et l'entretien de 65 Zones d'Activités Economiques (ZAE), la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) envisage la création d'une nouvelle ZAE sur le secteur de Prébois de la commune de Six Fours Les Plages en continuité de celles existantes. Cette opération vise ainsi à développer sur le territoire métropolitain l'offre en surfaces d'activités économiques orientées vers l'artisanat, l'industrie et les services attachés en vue de l'accueil de petites et moyennes entreprises.

Ce projet va faire l'objet d'une enquête publique portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires comportant étude d'impact et évaluation des incidences Natura 2000. Elle a pour objectif de permettre à chacun de prendre connaissance des caractéristiques détaillées du projet, ses objectifs, ses effets sur le territoire et l'environnement, son insertion et donner son avis sur le projet.

L'enquête parcellaire en vue de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ces travaux sera lancée conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Elle permettra de présenter à l'ensemble des propriétaires concernés les emprises nécessaires à ce projet de zone d'activité.

Notre société est mandatée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités d'acquisitions foncières des emprises nécessaires aux travaux de cette opération sur la commune de Six Fours Les Plages (83140).

Votre propriété, concernée par le projet d'aménagement et entrant dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique, nécessite une acquisition foncière.



Le tableau ci-dessous désigne la parcelle concernée ainsi que la surface à acquérir qui a été réduite à votre demande.

| Commune SIX FOURS LES PLAGES | | | | | | N° plan | | Acquisition | | Reliquat | |
|------------------------------|------|------|---------------------|--|---------|---------|---|-------------|----------|----------|----------|
| Référence(s) cadastrale(s) | | | | | Surf m² | 8 | 8 | N° | Surf. m² | N° | Surf. m² |
| Sect. | N° | Nat. | Lieu-dit | | | | | p2 | 354 | p1 | 1291 |
| AB | 1428 | T | 283 Chemin Negadoux | | 1 645 | | | | | | |
| Total en m² | | | | | | | | | 354 | | |

Cette parcelle devra faire l'objet d'un détachement parcellaire. La superficie à acquérir indiquée dans ce même tableau sera mesurée par le géomètre expert chargé d'établir le D.M.P.C. (Document Modificatif du Parcellaire Cadastral), tous les frais demeurant à la charge de TPM.

Dans ces conditions, je vous propose que cette acquisition foncière soit réalisée au montant suivant, conforme à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat :

28 258 € (Vingt-huit mille deux cent cinquante-huit euros)

Ce montant se décompose en :

| | | | | |
|--------------------------------------|-------------|---------------|--|-------------|
| - Indemnité principale | | | | |
| Emprise : | | | | |
| | 70.00 €/m² | x 354.00 m² = | | 24 780.00 € |
| Total indemnité principale : | | | | 24 780.00 € |
| - Indemnité de remploi | | | | |
| | 5 000.00 € | x 20.00 % = | | 1 000.00 € |
| | 10 000.00 € | x 15.00 % = | | 1 500.00 € |
| | 9 780.00 € | x 10.00 % = | | 978.00 € |
| Total indemnité de remploi : | | | | 3 478.00 € |
| Total général indemnité principale : | | | | 24 780.00 € |
| Total général indemnité remploi : | | | | 3 478.00 € |
| Total général : | | | | 28 258.00 € |

En complément de la proposition financière ci-dessus, la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, dans un cadre amiable, consent différents travaux et aménagements, conformément au plan ci-joint, et vous propose donc :

- De reculer la limite séparative du lot 8 à 25 m du bâti existant (AB 1429).
- De raccorder les propriétés AB 1427 et 1428 au réseau du Canal de Provence.
- La prise en charge des frais de géomètre et notariés découlant du découpage et des acquisitions des emprises susvisées. A cette occasion, le réajustement des points 126-127-128 sera effectué dans le cadre du plan de bornage définitif.
- Un second accès sera prévu pour desservir la propriété de Monsieur FERRONI (AB 1427) depuis le chemin des Négadoux.
- Concernant la prévention des inondations, les eaux du lot 8 seront gérées à l'intérieur de la parcelle et traitées dans le réseau pluvial de la zone d'aménagement. Aucun rejet d'eaux pluviales ne se fera sur les parcelles AB 1427 et 1428.
- La Métropole réalisera les murs de clôture conformément au PLU actuellement opposable, l'article 11-6° relatif aux clôtures n'étant pas modifié par la mise en compatibilité. Ci-après un extrait.



6°) Clôtures

Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

Les clôtures doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage en panneaux sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0,4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 m.

Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder 1,80 m.

Les pans coupés réglementant les conditions d'accès pourront être constitués par des murs bahuts de 1,80 m de hauteur maximum, dans lesquels les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture ou en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Le traitement de ces murs bahuts sera similaire à celui des façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent.

L'application de l'article 11 en matière de clôture peut en outre être écartée dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations (installations techniques, cimetière, établissement scolaire...) et à l'alignement des voies bruyantes pour l'édification des murs anti bruit (*Cf. article 6 des dispositions générales*).

Si cette proposition vous satisfait, il vous suffit de retourner un exemplaire de ce courrier complété de la mention « bon pour accord sur cette proposition financière », et daté, à l'aide de l'enveloppe préaffranchie destinée à cet effet. Cet accord sera ensuite régularisé par acte notarié chez Maître ROQUEBERT, notaire à Ollioules.

A défaut d'accord amiable, la procédure d'acquisition des terrains nécessaires par voie d'expropriation sera donc diligentée par la Métropole, et, aux termes de l'article R 311-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, c'est au juge de l'expropriation qu'il reviendra de fixer le montant des indemnités allouées aux expropriés.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.



Christine LINSALE
Chef de Projet



Toulon le **30 JAN 2025**

Jean Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

a

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 - asmillet@metropoletpm.fr

N/Réf : JPGN/PI/CW/CH/MM/ASM/2024
LRAR n°1A 213 707 4552 0

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 identifiée 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 notifié 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 contactée depuis 2018 par la Métropole TPM puis par son prestataire SYSTRA. Des échanges amiables ont eu lieu au long court 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 définitif vous a été adressé le 2 mai 2022, (copie ci-jointe) vous proposant les indemnités fixées par les domaines pour l'acquisition de votre bien. Cette indemnité, fixée à hauteur de 28 258€ (VINGT-HUIT MILLE DEUX CENT CINQUANTE HUIT 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 pour qu'il corresponde aux valeurs de marché actuelles. À la suite de leur retour, nous sommes en mesure de vous proposer l'indemnité suivante : **30 205,00€ (TRENTE MILLE DEUX CENT CINQ EUROS)** pour l'acquisition d'une superficie de 354m² de la parcelle AB 1428. L'indemnité est ventilée comme suit :

- Indemnité principale : 26 550,00€
- Indemnité de rempli : 3 655,00€

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.

Est ici précisé que le juge de l'expropriation fixera l'indemnité vous revenant sur la base des plans parcellaires soumis à l'enquête publique, l'arrêté de cessibilité qui vous a été notifié récemment étant conforme à cette enquête.

Il s'agit donc de l'expropriation d'une emprise de 685m² sur la parcelle AB 1428.

J'attire votre attention sur le fait que l'emprise expropriée est supérieure à la dernière proposition qui vous est faite dans le présent courrier (30 205,00€ pour 354m²) et ne comprend pas les différents aménagements et travaux consentis par la Métropole TPM.

Les accords amiables peuvent encore aboutir en amont de la saisine du juge. Aussi, dans la mesure où l'offre du 2 mai 2022 pourrait finalement vous convenir, ou si vous 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.

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 surMer

Tel. Dom : 0494746069

Tel. Port. : 0610595323

E.mail : alain.ferroni@neuf.fr

Sanary/mer Le 12 Fevrier 2025



Mr. Jean Piere 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

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 : | 17/12/2024 |

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 :

2022-83129-17022 : Indemnité principale : 24 800 € / Indemnité accessoire : 3 480 € (plus petite emprise)

2021-83129-26634 : Indemnité principale : 42 903 € / Indemnité accessoire : 5 290 €

2021-83129-02918 : Indemnité principale : 25 742 € / Indemnité accessoire : 3 574 € / Dépréciation de surplus : 101 050 €

2019-129V0231 : ESG - Indemnités principales : 2 167 090 €- Indemnités de remplacement : 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^e 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 | Emprise |
|----------------------------|----------|-----------------|------------|---------|
| SIX FOURS LES PLAGES (129) | AB 1428 | ZAE PREBOIS | 1645 | 685 |



4.4. Descriptif

Sur la commune de Six Fours les Plages, sis 283 chemin de Négadoux une parcelle en nature de jardin d'agrément pour une maison divisée en deux appartements.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

FERRONI ELIANE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de SIX FOURS LES PLAGES :

Zone 2 Aua 1

Cette zone correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques au Sud Est et au Sud- Ouest de la zone d'activités des Playes et de la Millonne.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU ainsi qu'à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

Y sont interdites l'ensemble des occupations et utilisations du sol, hormis, et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, notamment les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation (30 % - 150 m²) ou au commerce (50%), existant antérieurement à l'opposabilité du PLU, à l'artisanat, l'industrie, dans certaines limites de surface de plancher.

Recul : > 5 m

Implantation : > 5 m (3 m sur une même propriété)

Emprise au sol : 50 %

Hauteur : 6 m pour l'habitation / 9 m pour les autres constructions

Stationnement ; 1 pl/ 60 m² sdp ou 40 m² sdp ou 100 m² sdp selon le type de constructions

Espaces non imperméabilisés : 20 %

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 à Urbaniser dans le secteur

| TC | Ref. enregistrement | Ref. Cadastre | Commune | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² | Observation |
|---------------|-----------------------|----------------|----------------------|---------------|----------------------|------------|---------|--|
| 1 | 8304P04 2022P23522 | 129//AB/272// | SIX-FOURS-LES-PLAGES | 02/09/22 | 7925 | 515125 | 65 | 2AUa1 – fermé-activité économique |
| 2 | 8304P04 2022P16137 | 129//AB/1516// | SIX-FOURS-LES-PLAGES | 10/06/22 | 450 | 29500 | 65,56 | 2AUa1 – fermé-activité économique |
| 3 | 8304P04 2022P15954 | 54//BA/80// | LA FARLEDE | 07/06/22 | 987 | 50 000 | 51 | AUE2 – fermée – activités équip. pub. (terrain encombré) |
| 4 | 23P12352 | AM 56,54 | LA FARLEDE | 02/06/23 | 11208 | 1003000 | 90 | 1AU – Habitat individuel groupé r+1 à l'OAP |
| 5 | 8304P04 2020P12752 | 54//AM/115// | LA FARLEDE | 10/11/20 | 2413 | 220 000 | 91 | 1AUB / Acquisition Promoteur /OAP |
| 6 | 8304P04 2020P12797 | 54//AM/114// | LA FARLEDE | 10/11/20 | 2385 | 220 000 | 92 | 1AUB / Acquisition Promoteur / OAP |
| 7 | 8304P04 2019P01650 | BH/117 et 21 | LA FARLEDE | 24/01/19 | 4782 | 267 792 | 56 | auh3, fermé |
| Moyenne | | | | | 4 307 | 329 345 | 73 | |
| Médiane | | | | | 2 413 | 220 000 | 66 | |
| Quartile haut | | | | | 6 354 | 391 459 | 91 | |

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 emprise en nature de terrain d'agrément. Nous retiendrons la moyenne arrondie de notre étude 1

| Superficie m ² | Prix au m ² | Montant |
|------------------------------|------------------------|-----------|
| 695 | 75,00 | 52 125,00 |

Valeur vénale estimée : **52 000 €**

Indemnité de emploi : 6 200 €

Total de l'indemnité de dépossession : 58 200 €

Sous toutes réserves, bien non visité.

| Nature de l'immeuble | Indemnité principale / d'éviction | Mode de calcul | Indemnité de emploi | Total de l'indemnité de dépossession |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|--------------------------------------|
| Immeubles bâtis et non bâtis (libre) | 52 000 € | 20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 € | 6 200 € | 58 200 € |
| | | 15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 € | | |
| | | 10 % pour le surplus | | |

NB : Il n'a pas été calculé de dépréciation de surplus pour des raisons juridiques. En effet, la parcelle AB 1428 appartient à M FERRONI Eliane (terrain d'agrément) alors que la maison, parcelle AB 1429, appartient à l'indivision FERRONI. Les deux biens n'appartiennent pas aux mêmes propriétaires. Par conséquent il ne peut pas être versé de dépréciation de 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 **52 000 € / Indemnité de emploi : 6 200 € / Total de l'indemnité de dépossession : 58 200 €.**

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

Commune :
SIX FOURS LES PLAGES (129)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 8819 N
Document vérifié et numéroté le 20/05/2025
ACDIF Toulon
Par Anne Lenoble
Technicien géomètre
Signé

SDIF DU VAR - TOULON
171 avenue de Vert Coteau
CS 20127

83071 TOULON CEDEX
Téléphone : 04 94 03 95 01

sdif.var-toulon@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

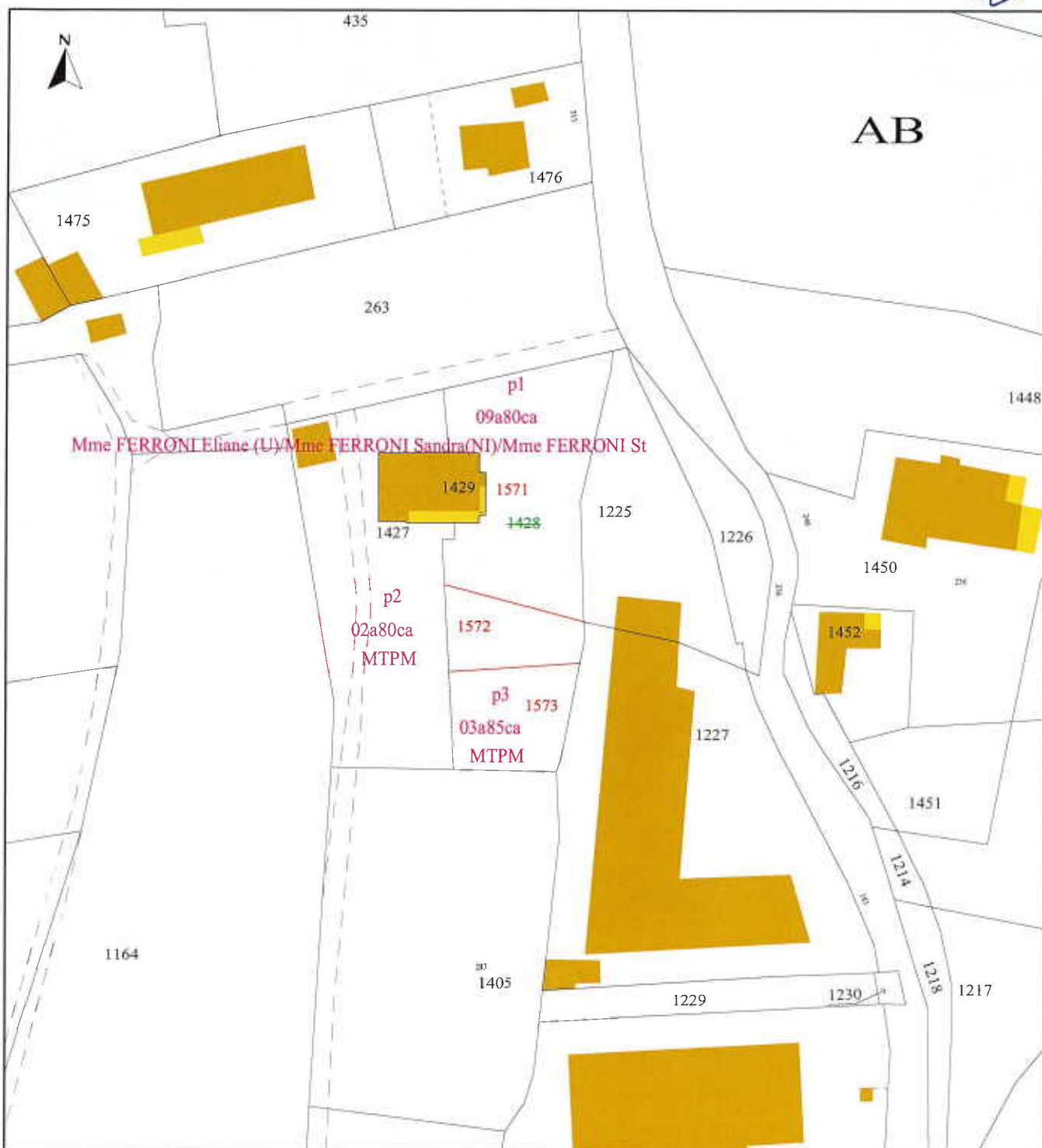
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'ornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille n° 8463.
A _____, le _____

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une délimitation faite d'après les indications des propriétaires (voir le plan ci-joint). Dans la formule B, les propriétaires doivent avoir fait effectuer le piquetage par un géomètre expert.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien agréé du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualité du signataire et son adresse (propriétaire, usufruitier, représentant qualifié de l'association, etc...)

Section : AB
Feuille(s) : 000 AB 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 20/05/2025
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par Sandrine CALCAGNO (2)

Réf : 12106/02
Le 20/05/2025
opsia méditerranée
Sandrine CALCAGNO
Géomètre Expert DPLG n°5861
Rue Louis Jourdet - 83150 La Valette-du-Var
83160 La Valette-du-Var - France
Tel. +33(0) 494 059 300
sandrine@opsia.fr



© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 454-463
* Fax: 00352 9362 4242; e-mail: j.int.med@blackwell-science.com

PLAN D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

ENQUÊTE PARCELLAIRE POUR AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE PRESBOIS

[illegible]

| Rendite der Aktien von SAP AG | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------|------------------------|---------|------------------------|-----------|------------------------|---------|------------------------|-----------|
| Berechnung der Rendite | | Berechnung der Rendite | | Berechnung der Rendite | | Berechnung der Rendite | | Berechnung der Rendite | |
| Zeitraum | Startwert | Endwert | Rendite | Zeitraum | Startwert | Endwert | Rendite | Zeitraum | Startwert |
| 1.1.2000 | 100 | 110 | 10% | 1.1.2001 | 110 | 120 | 9% | 1.1.2002 | 120 |
| 1.1.2003 | 120 | 130 | 8% | 1.1.2004 | 130 | 140 | 7% | 1.1.2005 | 140 |
| 1.1.2006 | 140 | 150 | 7% | 1.1.2007 | 150 | 160 | 6% | 1.1.2008 | 160 |
| 1.1.2009 | 160 | 170 | 6% | 1.1.2010 | 170 | 180 | 5% | 1.1.2011 | 180 |
| 1.1.2012 | 180 | 190 | 5% | 1.1.2013 | 190 | 200 | 5% | 1.1.2014 | 200 |
| 1.1.2015 | 200 | 210 | 5% | 1.1.2016 | 210 | 220 | 4% | 1.1.2017 | 220 |
| 1.1.2018 | 220 | 230 | 4% | 1.1.2019 | 230 | 240 | 4% | 1.1.2020 | 240 |
| 1.1.2021 | 240 | 250 | 4% | 1.1.2022 | 250 | 260 | 4% | 1.1.2023 | 260 |
| 1.1.2024 | 260 | 270 | 4% | 1.1.2025 | 270 | 280 | 4% | 1.1.2026 | 280 |
| 1.1.2027 | 280 | 290 | 4% | 1.1.2028 | 290 | 300 | 4% | 1.1.2029 | 300 |
| 1.1.2030 | 300 | 310 | 3% | 1.1.2031 | 310 | 320 | 3% | 1.1.2032 | 320 |
| 1.1.2033 | 320 | 330 | 3% | 1.1.2034 | 330 | 340 | 3% | 1.1.2035 | 340 |
| 1.1.2036 | 340 | 350 | 3% | 1.1.2037 | 350 | 360 | 3% | 1.1.2038 | 360 |
| 1.1.2039 | 360 | 370 | 3% | 1.1.2040 | 370 | 380 | 3% | 1.1.2041 | 380 |
| 1.1.2042 | 380 | 390 | 3% | 1.1.2043 | 390 | 400 | 3% | 1.1.2044 | 400 |
| 1.1.2045 | 400 | 410 | 3% | 1.1.2046 | 410 | 420 | 3% | 1.1.2047 | 420 |
| 1.1.2048 | 420 | 430 | 3% | 1.1.2049 | 430 | 440 | 3% | 1.1.2050 | 440 |
| 1.1.2051 | 440 | 450 | 3% | 1.1.2052 | 450 | 460 | 3% | 1.1.2053 | 460 |
| 1.1.2054 | 460 | 470 | 3% | 1.1.2055 | 470 | 480 | 3% | 1.1.2056 | 480 |
| 1.1.2057 | 480 | 490 | 3% | 1.1.2058 | 490 | 500 | 3% | 1.1.2059 | 500 |
| 1.1.2060 | 500 | 510 | 3% | 1.1.2061 | 510 | 520 | 3% | 1.1.2062 | 520 |
| 1.1.2063 | 520 | 530 | 3% | 1.1.2064 | 530 | 540 | 3% | 1.1.2065 | 540 |
| 1.1.2066 | 540 | 550 | 3% | 1.1.2067 | 550 | 560 | 3% | 1.1.2068 | 560 |
| 1.1.2069 | 560 | 570 | 3% | 1.1.2070 | 570 | 580 | 3% | 1.1.2071 | 580 |
| 1.1.2072 | 580 | 590 | 3% | 1.1.2073 | 590 | 600 | 3% | 1.1.2074 | 600 |
| 1.1.2075 | 600 | 610 | 3% | 1.1.2076 | 610 | 620 | 3% | 1.1.2077 | 620 |
| 1.1.2078 | 620 | 630 | 3% | 1.1.2079 | 630 | 640 | 3% | 1.1.2080 | 640 |
| 1.1.2081 | 640 | 650 | 3% | 1.1.2082 | 650 | 660 | 3% | 1.1.2083 | 660 |
| 1.1.2084 | 660 | 670 | 3% | 1.1.2085 | 670 | 680 | 3% | 1.1.2086 | 680 |
| 1.1.2087 | 680 | 690 | 3% | 1.1.2088 | 690 | 700 | 3% | 1.1.2089 | 700 |
| 1.1.2090 | 700 | 710 | 3% | 1.1.2091 | 710 | 720 | 3% | 1.1.2092 | 720 |
| 1.1.2093 | 720 | 730 | 3% | 1.1.2094 | 730 | 740 | 3% | 1.1.2095 | 740 |
| 1.1.2096 | 740 | 750 | 3% | 1.1.2097 | 750 | 760 | 3% | 1.1.2098 | 760 |
| 1.1.2099 | 760 | 770 | 3% | 1.1.2100 | 770 | 780 | 3% | 1.1.2101 | 780 |
| 1.1.2102 | 780 | 790 | 3% | 1.1.2103 | 790 | 800 | 3% | 1.1.2104 | 800 |
| 1.1.2105 | 800 | 810 | 3% | 1.1.2106 | 810 | 820 | 3% | 1.1.2107 | |

[illegible]