

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle Métiers
Service : Pôle d'Évaluation du Domaine
Adresse : Place Besagne
CS 91409
83056 TOULON CEDEX
Téléphone : 04.94.03.81.35
Fax : 04.94.03.81.86

Le novembre 2018

*Le Directeur Départemental des Finances Publiques
du Var*

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluatrice : Anne ROCCASALVA
Téléphone : 04.98.10.37.14
Courriel : anne.roccasalva@dgfip.finances.gouv.fr

Réf LIDO : 2018-071V1296

à

COMMUNE DE LA LONDE LES MAURES

AVIS DU DOMAINE
Estimation Sommaire et Globale

COMMUNE : LA LONDE LES MAURES

ADRESSE DE L'OPERATION : Le Pansard / Le Maravenne

INDEMNITE PRINCIPALE PREVISIONNELLE : 4 645 920 €

1. SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE LA LONDE LES MAURES

Hôtel de Ville
BP 62
83 250 LA LONDE LES MAURES

Affaire suivie par : Yves HEDON / Manon DOURADO-RICCI

2. Date de la consultation : 09 octobre 2018

Date de constitution du dossier « en état » : 19 novembre 2018

Délai négocié au : 03 décembre 2018

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

Estimation sommaire et globale dans le cadre d'un projet de DUP, en vue de l'acquisition de parcelles afin de réaliser des aménagements pour lutter contre les inondations.

4. DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

4.1 – Situation :

Les emprises à acquérir se situent sur l'ensemble du territoire de la commune.

4.2 – Nature :

Les parcelles sont en nature de terrain nu (en friches, cultivés et / ou boisés) ou bâtis (habitations, locaux professionnels, cabanons...)

4.3 – Données quantitatives :

Acquisitions :	551 332 m ²
Nombre de propriétaires concernés :	43
Nombre de parcelles concernées :	109

5. URBANISME ET RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme

PLU de la commune de LA LONDE LES MAURES.

Les emprises se situent en :

Zone UB : zone dense destinée à recevoir des constructions à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements et d'activités sans nuisances pour le voisinage.

Secteur UBb : correspond à la cave coopérative.

Zone UC : zone dense destinée à recevoir des constructions à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements ainsi que des activités non nuisantes pour le voisinage. Les extensions des activités existantes de camping ou de caravanning y sont également autorisées.

Secteur UCb : une hauteur moins importante des constructions doit être respectée.

Zone UE : zone qui recouvre les espaces à vocation économique situés en position privilégiée par rapport à la RD 98. Cette zone est principalement destinée à recevoir des constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services. Par ailleurs, des extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation y sont autorisées.

Secteur UEa : sont autorisées les aires de stationnement collectifs de caravanes ou de bateaux.

Zone UZ : zone qui correspond à la ZAC de Miramar, destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat, y compris l'habitat de loisirs à gestion collective et à des équipements liés à l'habitat (commerces ; hôtels ; etc.)

Sous-Secteur UZD1 : destiné à recevoir des parkings de surface et des voies de circulation automobile.

Zone 3AU : zone qui correspond au quartier des Bormettes. Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à recevoir un pôle d'activités à vocation touristique, nautique, industrielle, commerciale, de bureaux, de services et d'habitat. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

Zone A : zone qui recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone N : zone qui recouvre les espaces naturels de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Secteur Na : les extensions des activités existantes de camping ou de caravanning sont autorisées.

Secteur NI : correspond aux espaces à préserver au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Ce secteur est strictement protégé selon les dispositions en vigueur de la loi « Littoral ».

Certaines emprises sont concernées en partie ou en totalité par un espace boisé classé et par une zone spéciale de conservation.

Les emplacements réservés suivants touchent certaines parcelles :

- ER n°1 : Élargissement de la RD88
- ER n°5 : Aménagement d'une partie de l'ancien chemin de Toulon à Brégançon
- ER n°14 : Voie d'accès au parking de la Baie des Isles
- ER n°15 : Réalisation d'un parking au Nord de la Baie des Isles

- ER n°25 : Élargissement de l'Avenue de la Baie des Isles
- ER n°42 : Voie de désenclavement du quartier des Bormettes

5.2 – Date de référence

La date de référence est la date à laquelle est appréhendé :

- soit l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens du Code de l'Expropriation ;
- soit la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir.

Expropriation hors DPU : un an avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP (article L. 13-15 du Code de l'expropriation).

6. DÉTERMINATION DE LA METHODE D'EVALUATION

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

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

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

7. ESTIMATION PREVISIONNELLE DE LA DEPENSE

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

- Terrains non bâtis en zone U	48 182 m ² x 35,42 € = 1 706 368 €
- Terrains non bâtis en zone AU	24 048 m ² x 7,86 € = 188 961 €
- Terrains non bâtis en zone A	352 373 m ² x 3,37 € = 1 185 878 €
- Terrains non bâtis en zone N	49 078 m ² x 2,23 € = 109 573 €
- Cabanons	41 m ² SU x 360 € = 14 760 €
- Maisons	521 m ² SUP x 2 268 € = 1 181 628 €
- Locaux professionnels ou d'activités	1 300 m ² SU x 199,04 € = 258 752 €

Les terrains situés en zone constructible ont fait l'objet d'abattements de 50 % à 85 % pour inconstructibilité liée aux conditions de superficie, de configuration ou d'encombrement.

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

Indemnités principales estimées à	:	4 645 920 € €
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.		
Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)	:	996 707 €
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À		5 642 627 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à **532 115 €**,
- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0 €, en l'état des informations communiquées au service.

() une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 464 592 €.**

8. DUREE DE VALIDITE

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

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

9. OBSERVATIONS PARTICULIERES

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

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
Le responsable du pôle Métiers Gestion Publique



Philippe MOLINIER
Administrateur des Finances Publiques