

Dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
concernant la création du champ captant du Roguez à
Castagniers (06)

**Pièce G – Avis du Domaine sur la valeur vénale des
parcelles donné par la Direction Départementale des
Finances Publiques**

CONSULTING

SAFEGE
Aix Métropole - Bâtiment D
30, Avenue Henri Malacrida
13100 AIX EN PROVENCE

Agence PACA Corse

SAFEGE SAS - SIÈGE SOCIAL
Parc de l'île - 15/27 rue du Port
92022 NANTERRE CEDEX
www.safeg.com

Pièce G – Estimation du coût des acquisitions foncières réalisées par les services de France Domaine



Dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant la création du champ captant du Roguez à Castagniers (06)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 15 bis, rue Delille 06073 NICE CEDEX 1

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Stéphane ALENGRY

Téléphone : 04 92 17 76 51

Courriel : ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : avis 2020-034V0385

Le 09/06/2020

Le Directeur départemental des Finances publiques

à

Régie Eau d'Azur

Crystal Palace

369/371 Promenade des Anglais

CS 53135

06203 NICE CEDEX 3

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : EMPRISES ET TRÉFONDS

ADRESSE DU BIEN : BASSIN DU ROGUEZ – 06670 CASTAGNIERS

INDEMNITÉ PRINCIPALE (VALEUR VÉNALE) : 855 000 € HT

INDEMNITÉ DE REMPLOI : 86 500 €

1 – SERVICE CONSULTANT : RÉGIE EAU D'AZUR

AFFAIRE SUIVIE PAR CLAIRE PARAVISINI-ERNOUF

2 – Date de consultation : 06/04/2020

Date de réception : 06/04/2020

Date de visite :

Date de constitution du dossier « en état » : 27/05/2020

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

Estimation sommaire et globale en vue d'une demande de déclaration d'utilité publique pour l'acquisition de terrains nécessaires à la création d'un champ captant pour la sécurisation de l'alimentation en eau potable des communes du littoral.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : section B n°982 (p) / 990 (p) / 1 272 (p) / 1533 (p) / 1534 (p).

Description du bien :

- parcelle B 1534 : une emprise parfaitement plane et minéralisée de 225 m² à usage de stockage de matériaux et deux volumes en tréfonds configurés en bande étroite d'une emprise au sol de 37 m² et 273 m² situés à une profondeur de 1,06 m ;

- parcelle B 1533 : un volume en tréfonds configuré en bande étroite d'une emprise au sol de 172 m² situé à une profondeur de 2,14 m ;

- parcelle B 982 : une emprise parfaitement plane et recouverte de gravillons de 4 230 m² à usage de parking et de stockage de matériaux ;

- parcelle B 1272 : une emprise parfaitement plane et recouverte de gravillons de 4 736 m² à usage de parking et de stockage de matériaux ;

- parcelle B 990 : une emprise parfaitement plane de 3 305 m² à usage de terrain agricole.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : divers.

Situation d'occupation : les parcelles B 982/990/1272 sont libres et les parcelles B 1533/1534 sont louées (baux non communiqués).

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLUm approuvé le 25/10/2019, les parcelles B 982/990/1272 sont situées en zone Ac et les parcelles B 1533/1534 en zone UZa5. Tous les tréfonds et emprises sont en zone rouge au PPRI. Emplacement réservé E07 (captage Roguez sud) et E08 (captage Roguez nord).

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est de 12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La valeur vénale est exprimée hors taxes et hors droits.

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Par délégation du Directeur départemental des Finances publiques,



Laurence GODEFROY
Inspectrice Principale des Finances publiques