

***Annexe 13.***  
***Réponse de la DDFiP - Estimation***  
***Sommaire et Global - juin 2024***



**Direction départementale des Finances publiques des Alpes-  
Maritimes**

Pôle d'évaluation domaniale

15 bis rue Delille  
06073 NICE CEDEX 1  
téléphone : 04 92 17 76 51

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Irène AUDOLY

téléphone : 04 92 17 76 66  
mél. : ddvip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 17415083, 17413966, 17413455, 17415860, 17412015,  
17412687, 17410606

Nice, le 10 juin 2024

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Président du Syndicat  
Intercommunal des communes alimentées  
par les canaux de la Siagne et du Loup

SICASIL

## **AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Communes : Saint-Cézaire sur Siagne, Le Tignet, Spéracèdes, Peymeinade, Grasse, Mouans-Sartoux,  
Mougins.

Adresse de l'opération : Divers.

**Dépense prévisionnelle : 984 170 €.**

**Indemnités principales estimées à : 894 700 €**

**Indemnités accessoires, aléas divers estimés à : 89 470 €**

## 1 – SERVICE CONSULTANT

SI DES COMMUNES ALIMENTÉES PAR LES CANAUX DE LA SIAGNE ET DU LOUP

Affaire suivie par : M. Mathieu COMTE

## 2 – DATE

de consultation : 15/04/2024

de réception : 15/04/2024

de dossier en état : 15/04/2024

délai négocié : 10/06/2024

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

Dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique, le consultant demande une estimation sommaire et globale (ESG) du montant de la dépense foncière à envisager pour l'indemnisation du préjudice résultant de l'instauration des servitudes, limitant l'usage des terrains concernés par le Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) relatif au canal de la Siagne, exploité pour l'alimentation en eau potable.

L'état parcellaire du périmètre de protection rapprochée concerne au total 2670 parcelles, réparties sur 7 communes :

Saint-Cézaire sur Siagne, Le Tignet, Spéracèdes, Peymeinade, Grasse, Mouans-Sartoux, Mougins.

Il est prévu la mise en place de servitudes en PPR proximal et en PPR distal avec les interdictions suivantes :

<b>Sont interdits dans le PPR Proximal :</b>	<b>Sont interdits dans le PPR Distal :</b>
La réalisation de nouveaux puits et forages d'eau	La réalisation de nouveaux puits et forages d'eau
Les parkings et la circulation des véhicules	Les assainissements autonomes ;
Les activités pouvant dégrader le sol ou modifier sa morphologie	L'utilisation de pesticides
Les assainissements autonomes	
Toute nouvelle construction ou extension de construction	
La plantation de végétaux	Les traversées aériennes de conduites de tout type et de voiries autres que celles qui sont destinées à l'usage du public
Les dépôts et stockages de matières pouvant polluer les eaux	Le pacage d'animaux
L'utilisation de pesticides	
Toute activité qui pourrait atteindre à la qualité de l'eau et à l'intégrité des ouvrages et de son environnement	Le franchissement du canal en souterrain nécessitera l'accord préalable du maître d'ouvrage

## Répartition des superficies par commune :

Commune	Superficie en m2 (pour les 2670 parcelles - totalité)		
	PPRP	PPRD	TOTAL
Saint Cézaire sur Siagne	206 728	194 165	400 893
Le Tignet	68 952	67 863	136 815
Spéracèdes	15 528	14 806	30 334
Peymeinade	76 383	76 199	152 582
Grasse	296 699	294 957	591 656
Mouans Sartoux	57 594	56 461	114 055
Mougins	102 702	104 805	207 507
	824 586	809 256	1 633 842

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

L'état parcellaire du périmètre de protection rapprochée concerne 2670 parcelles en totalité sur les 7 communes concernées, en nature d'emprises de terrains et situées dans différentes zones du PLU, dont 2430 parcelles concernées par l'ESG. En effet, certaines parcelles appartiennent au SICASIL ou à la commune de Cannes et, pour ces dernières, font l'objet d'une mise à disposition au profit du SICASIL pour l'exercice de la compétence eau potable.

Le périmètre concerné par l'ESG représente près de 1 301 772 m<sup>2</sup>.

### 5 – URBANISME – RÉSEAUX

#### 5.1 – Urbanisme :

- Saint-Cézaire sur Siagne : au PLU approuvé le 27/06/2017, modification n°2 du PLU approuvée le 26/02/2020, les terrains sont situés en zone N.

- Le Tignet : au PLU approuvé le 26/01/2007, révision générale approuvée le 26/06/2023, les terrains sont situés en zones N, Uc, Ud, Up, Uep.

- Spéracèdes : au PLU approuvé le 26/11/2018, modification simplifiée n°1 du 19/10/2021, les terrains sont situés en zones N et Uc.

- Peymeinade : au PLU approuvé le 14/12/2017, modification de droit commun n°1 approuvée le 09/03/2022, les terrains sont situés en zones 2AU, UAa, UB, UC, Uda, Umb3.

- Grasse : au PLU approuvé le 28/06/2007, modification simplifiée n°1 approuvée le 25/06/2019, les terrains sont situés en zones Uca, UE, Ufa, Ufb, Ufc, Uga, Uga2, Uja, Ulj, Ulp, 2AUa, A, N, No, Np.

- Mouans-Sartoux : au PLU approuvé le 03/10/2012, modification simplifiée du 13/12/2022, les terrains sont situés en zones Ap, N, Uea, Ueb, Ufa.

- Mougins : au PLU approuvé le 28/10/2010, modification simplifiée n°4 approuvée le 17/02/2021, les terrains sont situés en zones A, N, Uda, Udb, Udc, Ugb.

#### 5.2 – Réseaux : Non renseigné.

## **6 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Aux termes de l'article L 515-11 du code de l'environnement:

Lorsque l'institution des servitudes prévues à [l'article L. 515-8](#) (*servitudes d'utilité publique*) entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit.

La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant de l'installation dans un délai de trois ans à dater de la notification de la décision instituant la servitude. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

Le préjudice est estimé à la date de la décision de première instance. Toutefois, est seul pris en considération l'usage possible des immeubles et droits immobiliers **un an avant l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 515-9**. La qualification éventuelle de terrain à bâtir est appréciée conformément aux dispositions de [l'article L. 322-3](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A ce jour, l'enquête publique n'a pas débuté.

## **7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION**

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

Les servitudes d'utilité publiques à instaurer 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 la valeur vénale des emprises, affectée d'un coefficient pour le calcul de la servitude, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

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

## **8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE**

La dépense globale pour l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**Les indemnités principales** sont arbitrées à un total de **894 700 €**.

**Les indemnités accessoires au titre des aléas divers** sont calculés forfaitairement sur la base de 10 % des indemnités principales : total de **89 470 €**.

**Soit une dépense totale estimée à 984 170 €.**

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de l'avis est fixée à 18 mois.

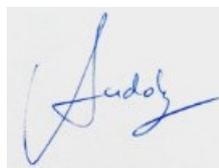
## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

A blue ink signature of Irène Audoly, written in a cursive style, is centered on the page.

Irène AUDOLY  
Inspectrice principale des Finances Publiques