

VILLE DE FUVEAU



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**Nombre de
Conseillers en
exercice : 29
Votants : 29**

Séance du 29 avril 2019

**L'an deux mille dix-neuf et le vingt-neuf avril,
à 19 heures 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement
convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel
de ses séances, sous la présidence de Mme HÉLÈNE ROUBAUD-LHEN, Maire**

Présents : Tous les Conseillers élus.

**Procurations : Mme BARTHELEMY-LASSAGNE à M. LIAUTAUD
Mme COMES-HAUC à M. VOLANT
M. GIRAUD à Mme ROUBAUD-LHEN
Mme TOUEL-CLEMENTE à Mme BAGOUSSE
Mme BUTAVAND à Mme BONNET
M. VENTRE à M. GOUIRAND**

. Antoine FOUAN est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

N°28

FINANCES

**CESSION A L'EURO SYMBOLIQUE AU DEPARTEMENT DE TERRAINS POUR
UNE SUPERFICIE DE 8 830 M²**

- Rapport de Daniel GOUIRAND -

A la demande de la Commune, les services du Département étudient et vont réaliser une piste cyclable entre le giratoire de l'Europe et le Hameau Brogilum.

Celle-ci se situerait en montant sur la droite et permettrait un cheminement en toute sécurité à tous les habitants du hameau Brogilum et des lotissements situés en dessous.

Ce projet ambitieux (d'un coût prévisionnel d'environ 2 M€) nécessite, compte tenu de la configuration du terrain, des acquisitions foncières importantes.

Le foncier nécessaire appartient à la Commune.

Ces parcelles sont situées en zone N, Nb et AUH1a pour une infime partie.

Ainsi, compte tenu de l'intérêt de ce projet pour la Commune, il est proposé à l'assemblée délibérante de céder, à titre gratuit, au Département 8 830 m² de terrains en vue de la réalisation de ce projet.

La valeur de ces terrains est évaluée à 26 572 € mais, il est rappelé qu'ils ont été achetés en 2008 à l'euro symbolique par la Commune.

Aussi, il est proposé à l'assemblée délibérante :

- **D'AUTORISER** la cession à l'euro symbolique au profit du Département des parcelles BB 47-133-58-136-et BA 124 pour une superficie totale de 8 830 m², et
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer tout document nécessaire.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte cette délibération à l'unanimité.

« L'ordonnateur atteste du caractère exécutoire transmis en Sous-Préfecture le 6 / 5 /2019, et sa publication le 6 / 5 /2019 ».

Le Maire,
Hélène ROUBAUD-LHEN.





Expert Foncier
pûné.

Aménagement RD96 et RD 56 E

Evaluation du coût du Foncier

30 Septembre 2018

Mandant :

GEOFIT
EXPERT

*Donnons du pouvoir
à vos données*

OPTIMUM

Expertise Immobilière

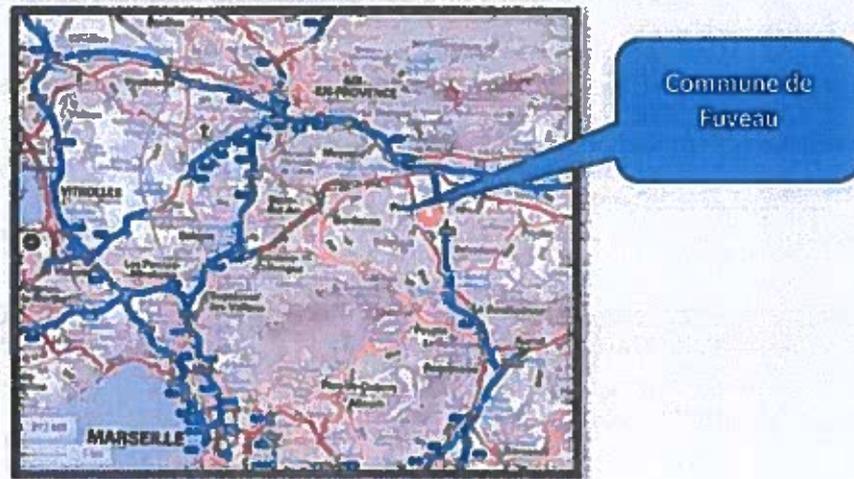
Table des matières

1	Préambule	3
1.1	Mission	3
1.2	Condition d'exécution	4
1.2.1	Définition de la valeur vénale.....	4
1.2.2	Réserves.....	5
1.3	Documents	6
2	Méthodologie	8
2.1	Présentation	8
3	Urbanisme	9
3.1	Contraintes spécifiques	10
3.1.1	Générales.....	10
3.1.2	Aménagement de la RD 96	11
3.1.3	Aménagement de la RD 56 ^E	12
3.2	Zones concernées	13
3.2.1	Zone AUH1.....	13
3.2.2	Zone AUH2.....	13
3.2.3	Zone N	14
3.2.4	Zone UC	14
4	Evaluation	16
4.1	Références du marché.....	16
4.2	Synthèse	17
4.2.1	<i>Montants retenus</i>	17
4.2.2	Evaluations	17

1 Préambule

La commune de Fuveau est située dans le Sud-Est de la France, dans le département des Bouches-du-Rhône. Elle se situe entre Aix-en-Provence et Marseille à proximité de la Sainte-Victoire.

La Commune est traversée par l'autoroute A52 sans bénéficier d'accès direct. L'axe principal de circulation est l'ancienne nationale 96 renumérotée RD 96.



1.1 Mission

La Commune de Fuveau souhaite réaliser des aménagements le long de deux voiries.

D'une part le long de la RD 96 afin de créer une voie verte entre le giratoire de l'Europe et la Cité Brogillum, d'autre part le long de la RD 56 E afin de procéder à la réalisation d'un accotement coloré coté sud de la voirie.

☛ La RD 96 traverse la commune dans un axe Nord/Sud. Elle est située à l'Ouest du centre ville.

La partie concernant l'évaluation se situe dans la partie sud de la Commune.



☛ La RD 56 E est une voie d'axe Est/ouest,
Elle est située Ouest-Nord/ouest du
centre-ville.

L'évaluation porte sur la majeure partie de
la zone représentée.



Les ensembles immobiliers ont été évalués dans leurs états actuels. Nous n'avons eu communication d'aucun titre de propriété, relevé de surface ou état locatif. Nous nous sommes exclusivement basé sur nos observations sur le terrain et les informations fournies par notre mandant. Les biens bâtis n'ont pas été visités.

- Date de la visite : 26 Juillet 2018
- Par : Arthur de TARADE
- Nature de la visite : Extérieure

Nota : Cette évaluation est réalisée sans prise de contact.

1.2 Condition d'exécution

1.2.1 Définition de la valeur vénale

Dans le Respect de la **Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière** et conformément à la finalité de la mission confiée, les estimations réalisées dans le cadre de la présente étude sur réfèrent à la notion de valeur vénale

La **valeur vénale** est « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats;
- l'absence de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

En règle générale, la valeur vénale est déterminée :

- soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires,
 - soit par une approche par le revenu de l'immeuble, qui se décompose en deux méthodes distinctes :
- la capitalisation d'un revenu théorique ou effectif,
 - ou l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode dite des « Discounted Cash Flows »)

Enfin, la valeur vénale d'un immeuble peut être appréciée soit :

- vacant et libre d'occupation,
- occupé par son propriétaire,
- occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

Compte tenu du type d'étude à réaliser, l'évaluation sera réalisée par comparaison

Cette méthode consiste à utiliser des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celles du bien expertisé.

Selon les immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface utile, la surface pondérée, l'unité

1.2.2 Réserves

La vérification des surfaces indiquées dans nos rapports au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de Géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

Notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune de localisation du bien concerné (affectation des locaux),
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- de certification de l'état des risques naturels et technologiques,
- de sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
- de vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc...),
- d'enquête auprès des éventuels locataires pour connaître leurs intentions.

Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en Euro, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

1.3 Documents

Documents à fournir à l'Expert	Documents fournis	Documents à produire par le demandeur	Documents Que l'Expert se procurera	Observations
Mission ou Ordonnance	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Propriété/régime juridique :				
- Titres de propriété ou attestation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Contrat crédit-bail Immobilier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Règlement de copropriété	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Cahier des charges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Comptes-rendu de la dernière assemblée de copropriété (3 dernières années si possible)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Servitudes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Si loyer : dernière quittance	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Taxe foncière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cadastre / urbanisme :				
- Relevé cadastral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
- Plan cadastral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
- POS-PLU-règlement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
- Certificat d'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Autres autorisations (CDEC, activités classées etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Copie carte routière et plan IGN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Cartes géologiques (en agricole) : BRGM				
- Procès verbal de bornage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Demande de renseignements sommaires (fiche de propriétaire de l'immeuble)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Construction :				
- Permis de Construire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Contentieux éventuels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Factures d'achats d'équipements qui resteront dans l'immeuble	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Documents à fournir à l'Expert	Documents fournis	Documents à produire par le demandeur	Documents que l'Expert se procurera	Observations
- Si construction < Sans (TVA) : PV de réception et toutes les factures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Autorisation de travaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Assurance dommages ouvrages ou à défaut travaux et attests assurances entreprises	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Si alimentation en eau de puits : dernières analyses de l'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Si fosse septique : étude de définition de filière d'assainissement -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Si fosse septique : dernier rapport contrôle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Conventions, engagement, garanties, etc...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plans / surfaces :				
- Plans par niveau - Plan masse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Copie carte routière et plan IGN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan cadastral des parcelles daté des mois d'avril et mai 2018
- Photos, croquis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan des emprises daté des mois d'avril et mai 2018
Situation locative :				
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Baux et avenants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Convention de sous-location	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Etat des contentieux éventuels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Etat des taxes (impôt foncier et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Travaux :				
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Environnement / Pollution :				
Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Risques naturels prévisibles ou technologiques et miniers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
- Zone aéroportuaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Documents à fournir à l'Expert	Documents fournis	Documents à produire par le demandeur	Documents que l'Expert se procurera	Observations
- Attestation amiante, termites, radon, carrez, plomb, performance énergétique...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Analyse pollution des sols	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Etat de l'Installation Intérieure gaz naturel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Diagnostic électrique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Facture EDF GDF Fioul sur un an, contrat de location de citerne gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Piscines : Réglementation et normes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Assainissement : SPANC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres :				
- Coordonnées des gestionnaires et personnes à contacter pour effectuer les visites.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Informations comptables et résultat d'exploitation dans le cas d'évaluation de fonds de commerce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2 Méthodologie

2.1 Présentation

Le tableau Excel de synthèse reprend toutes les informations présentées ci-dessous :

- Opération : Référence de l'opération ;
- Référence cadastrale : Référence cadastrale de la parcelle
- Emprise en m² : superficie d'emprise transmise par le donneur d'ordre
- Contenance cadastrale en m² : contenance cadastrale issue du service du cadastre
- Nature de culture : nature cadastrale de la parcelle
- Adresse : adresse cadastrale de la parcelle
- Propriétaires : Nom générique du/des propriétaire(s) cadastral(aux) de la parcelle
- PLU: Zonage de la parcelle au PLU
- Usage apparent : résidentiel, activité, collectivité territoriale, terrain naturel, bois, accès....
- Emplacement réservé : l'emprise est située dans un emplacement réservé inscrit au PLU en vigueur ;
- inondabilité : l'emprise est située dans un secteur inondable ou non ;
- marge de recul : l'emprise est frappée par une obligation de recul des constructions du fait de la présence de la voie publique ;
- Estimation emprise: évaluation de la valeur vénale moyenne selon la valeur moyenne des zones références ;
- fourchette haute : valeur haute de la parcelle ;
- fourchette basse : valeur basse de la parcelle ;
- Total : valeur de la parcelle comprenant la valeur moyenne de l'emprise, le réemploi et les accessoires
- Commentaire : information qu'il nous a semblé nécessaire de faire figurer dans le tableau récapitulatif.

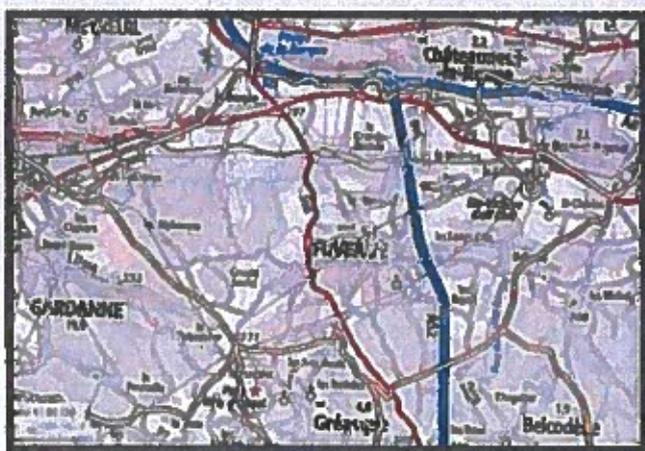
Nota : Estimation / indemnités accessoire / emploi :

Estimation : il s'agit de la valeur vénale de la partie sous emprise.

- *Paries non valorisées : Les parcelles du domaine public faisant généralement l'objet d'un transfert entre collectivités, elles ne sont pas valorisées.*
- *Les propriétés des collectivités ont été considérées comme publiques*
- *Les terrains à bâtir sont valorisés au m² de terrains avec le cas échéant des abattements liés aux spécificités de type servitude non aedificandi, zone inondable, terrain encombré ;*

L'estimation s'entend dans son ensemble, l'absence de visite approfondie et de contact direct entraîne des imprécisions.

3 Urbanisme



Le PLU de la Ville de FUYEAU a été approuvé le 27 Février 2008 et a fait l'objet de modifications.

La commune est divisée en différentes zones :

Les zones urbaines dites « zones U », elles sont divisées en plusieurs secteurs:

- la zone UA avec un secteur UAa
- la zone UC avec trois secteurs UC1, UC2, UCh
- la zone UE
- la zone UF avec deux secteurs :
 - Secteur UFa constitué de deux sous secteurs : UFa1 et UFa2.
 - Secteur UFb .
- la zone UG
- la zone UH avec quatre secteurs :
 - secteur UHA comportant deux sous secteurs UHAa et UHAb
 - Secteur UHB
 - secteur UHC
 - secteur UHP
- la zone UK avec deux secteurs UKA et UKP
- la zone UL avec deux secteurs ULA et ULB
- la zone UM avec trois secteurs UMA, UMB et UMN

Les zones à urbaniser dites « zones AU », elles sont divisées en plusieurs secteurs:

- la zone AUA1
- la zone AUB1 avec trois secteurs : AUB1a, AUB1b et AUB1c
- la zone AUF2
- la zone AUH1 avec six secteurs : AUH1a, AUH1b, AUH1c, AUH1d, AUH1g, AUH1e
- la zone AUH2
- la zone AUL2

La zone agricole dite « zone A »

- Elle comporte un secteur Aa qui est un STECAL.

La zone naturelle et forestière dite « zone N » Elle comporte six secteurs :

- un secteur Na
- un secteur Nau
- un secteur Nb
- un secteur NL
- un secteur Np
- un secteur Nt

Les terrains concernés par la présente étude sont situés en Zone AUH, N, UC dudit PLU et plus particulièrement AUH1a, AUH1b, Nb, Np, UCh

3.1 Contraintes spécifiques

3.1.1 Générales

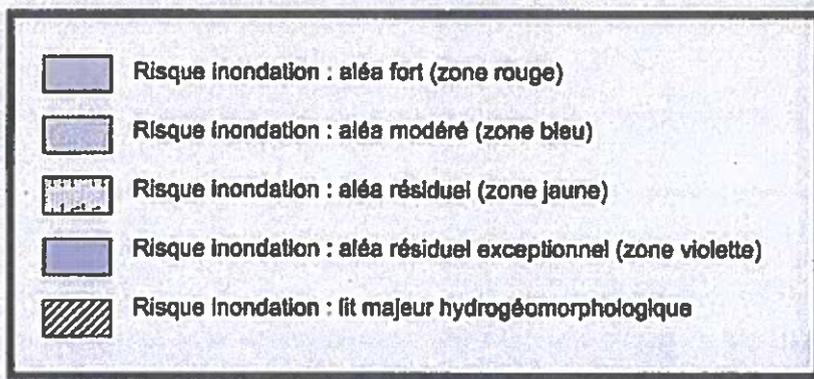
Séismes

Le territoire de la commune de FUYEAU est situé dans une zone de sismicité 1b (Décret 91-461 du 14/05/1991). En conséquence, les dispositions de la Loi 87-565 du 22/07/1987 relative à la Sécurité Civile et à la Protection de la Forêt contre l'incendie et à la protection des Risques Majeurs et du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention des risques sismiques sont applicables.

Effondrement de galerie

La totalité du territoire de la commune se trouvant à l'intérieur du périmètre de concession des exploitations de lignite (en activité ou désaffectées), la commune est confrontée à des risques de répercussion en surface liés d'éventuels effondrements de galerie.

Inondations

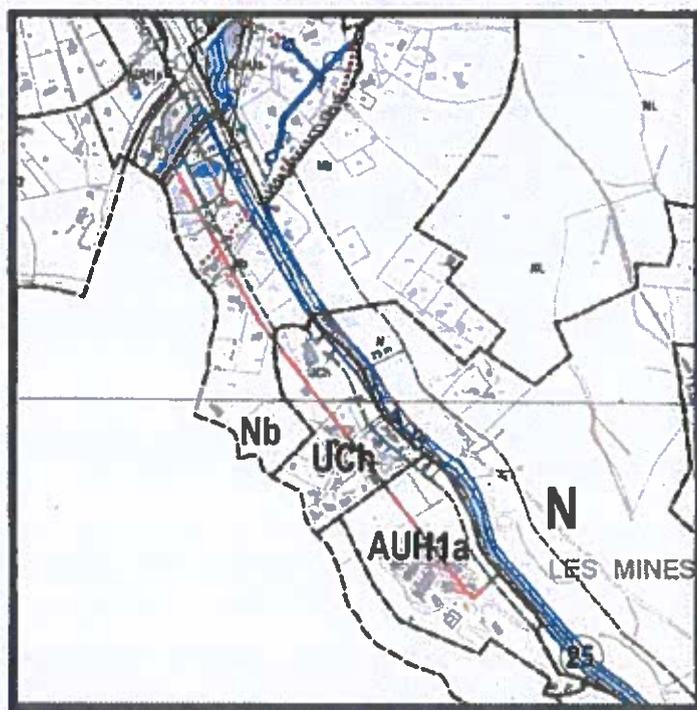


L'atlas départemental des zones inondables réalisé par la DIREN est le document de référence en l'absence de Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.I.) ou d'études hydrauliques spécifiques.

En l'absence d'un P.P.R.I., une étude réalisée par le BCEOM sur la commune a permis de déterminer graphiquement trois types de périmètres soumis au risque :

- risque fort,
- risque modéré
- risque dit résiduel
- Sur le secteur du Vallat de la Foux des Rouves, un aléa dit "résiduel exceptionnel" est également identifié.

3.1.2 Aménagement de la RD 96



Point particuliers :

☞ **Servitude de recul** : Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 issues de la Loi dite « Barnier », s'appliquent aux abords de la RD 96 depuis le 1er janvier 1997.

Celles-ci rendent nécessaires des études précisant les conditions d'urbanisation aux abords immédiats de ces voies (dans une bande respectivement de 75 et 100 mètres par rapport à l'axe), et prenant en compte notamment les aspects urbains, architecturaux, paysagers, sécurité et nuisances.

☞ **Emplacement réservé** : Les emprises sont concernées par l'emplacement réservé n° 25.

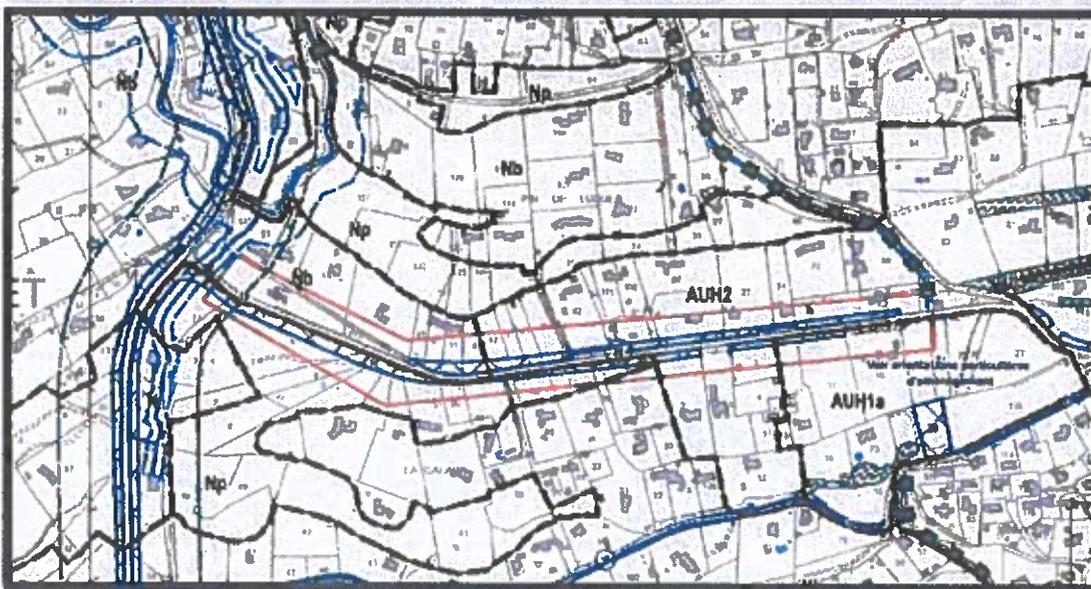
☞ **Marge de recul des cours d'eau** :

Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 10 mètres de largeur à partir de l'axe des cours d'eau.

A l'intérieur de ladite marge de recul :

- à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.

3.1.3 Aménagement de la RD 56^f



Point particuliers :

☞ **Servitude de recul** : Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 issues de la Loi dite « Barnier », s'appliquent aux abords de la RD 96 depuis le 1er janvier 1997.

Celles-ci rendent nécessaires des études précisant les conditions d'urbanisation aux abords immédiats de ces voies (dans une bande respectivement de 75 et 100 mètres par rapport à l'axe), et prenant en compte notamment les aspects urbains, architecturaux, paysagers, sécurité et nuisances.

Des emprises situées à l'extrême ouest du projet sont concernées par cette marge de recul.

☞ **Emplacement réservé** : Les emprises sont concernées par les emplacements réservés 19 et 20.

☛ **Marge de recul des cours d'eau :**

Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 10 mètres de largeur à partir de l'axe des cours d'eau.

A l'intérieur de ladite marge de recul :

- à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.

3.2 Zones concernées

Les terrains concernés par la présente étude sont situés en Zone AUH, N, UC dudit PLU et plus particulièrement AUH1a, AUH1b, Nb, Np, UCh

3.2.1 Zone AUH1

Cette zone correspond à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NA du P.O.S. situées en périphérie des zones urbaines du village, voués à une urbanisation future à dominante de constructions à usage d'habitation.

Bien que ces terrains soient insuffisamment équipés, les voies et réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, permettant ainsi d'en définir les conditions d'aménagement et d'équipement.

La zone AUH à vocation d'habitat comporte six secteurs :

- le secteur AUH1a un peu excentré, à l'Est de l'autoroute A52 au rond-point de l'Europe ainsi qu'au « hameau de Brogillum
- le secteur AUH1b entre une zone pavillonnaire et un secteur boisé
- le secteur AUH1c en contact direct avec la zone urbaine UC2
- le secteur AUH1d en prolongement d'un secteur d'équipements scolaires
- le secteur AUH1g recouvrant les anciens « communs » au Sud du château aménagés en résidences d'habitation
- le secteur AUH1e au Sud-Ouest de la RD96 au rond point de l'Europe

3.2.2 Zone AUH2

Cette zone correspond à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NB situées de part et d'autre de l'axe de développement urbain inscrit dans le PADD autour des infrastructures d'équipements viaires et d'assainissement et alimentation en eau potable.

Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre.

Située pour l'essentiel en prolongement de la zone urbaine UC2 la vocation et les formes urbaines de cette zone sont proches de cette dernière et l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera possible par une modification simple du P.L.U.

3.2.3 Zone N

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment 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'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- préserver les vastes espaces naturels intègres et les paysages ruraux
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation).

Cette zone comporte 6 secteurs :

- Na : secteur très limité et où la constructibilité est strictement liée aux activités pastorales
- Nau : secteur réservé aux infrastructures autoroutières en bordure de l'Arc
- Nb : recouvrant principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
- NL : secteur d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergements de plein air
- Np : secteur recouvrant des espaces de grande sensibilité paysagère (le long du Vallat, des entrées de ville, dans des secteurs urbanisés, à l'intérieur du golf) faisant l'objet d'une protection particulière où même l'activité agricole y est interdite.
- Nt : il recouvre les terrains de dépôts industriels du terroir de Bramefan.

3.2.4 Zone UC

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat de densité moyenne.

Elle est destinée principalement à recevoir de l'habitat, sans pour autant exclure les équipements collectifs, les commerces, les services et les bureaux.

Elle comporte trois secteurs, le secteur UC1 en contact avec le centre qui peut être densifié, un secteur plus large UC2 où se rassemble l'essentiel des lotissements et un secteur spécifique UCh qui reconnaît et conforte cinq hameaux du territoire communal.

4 Evaluation

4.1 Références du marché

4.1.1.1 Les Bois

Date	Ville	Adresse	Réf cad	Type.	Surface m ²	Valeur	Valeur au m ²	PLU
23/04/2018	FUVEAU	Lieu dit La Roquette	CY 165	Bois	6021	10 000 €	2 €	N

4.1.1.2 Les terrains non constructibles

Date	Ville	Adresse	Réf cad	Type.	Surface m ²	Valeur	Valeur au m ²	PLU
26/04/2018	FUVEAU	2 che de la Chainerale	BD 142	Terrain	145	1 €	0 €	-
19/04/2018	FUVEAU	291 Chemin de Saint Francois	CO 207	Terrain	383	2 150 €	6 €	Nb
03/02/2018	FUVEAU	Chemin du Chouan	BE 775	Terrain	116	15 000 €	129 €	UC2
15/01/2018	FUVEAU	Les Planes	BC144	Terrain	15562	57 000 €	4 €	N
21/11/2017	FUVEAU	Lieu dit Les Rajols	AY 261	Terrain	644	3 864 €	6 €	Nb
15/09/2017	FUVEAU	Chemin de Rieret	BO 113	Terrain	103	2 000 €	19 €	UA

4.1.1.3 Les terres libres

Date	Ville	Adresse	Réf cad	Type.	Surface m ²	Valeur	Valeur au m ²	PLU
25/05/2018	FUVEAU	Quartier de la Grande Bastide	AE 108	Terres irrigables	8970	25 116 €	3 €	A

4.1.1.4 Terrains constructibles

Date	Ville	Adresse	Réf cad	Type.	Surface m ²	Valeur	Valeur au m ²	PLU
24/10/2017	FUVEAU	RD 56 e	BM 195	Constructible habitation /mixte	966	270 000 €	280 €	AUH1a

4.2 Synthèse

4.2.1 Montants retenus

Nous disposons de nombreuses références sur la commune.

Ces références récentes nous permettent de proposer les prix suivant :

- Terrain non constructible : 2 et 6€/m²
- Parcelles Boisées : 2€ à 6€/m²
- Terrains constructible : 80 à 140€/m²

Nota : Nonobstant le classement au PLU la majeure partie des parcelles sont rendues inconstructibles du fait de la servitude de recul de La RD 96.

4.2.2 Evaluations

Opération	Référence cadastrale	Superficie en m²	Contenance cadastrale (m²)	Nature de culture cadastrale de la parcelle	Adresse	Propriétaires	FUS	Description / usage approuvé de l'opération	Emplois de terrain de réserve	Indivisibilité	État de recensement	Estimation Propriété	FOURCHETTE HAUTE	FOURCHETTE BASSE	Évaluation haute	Évaluation basse	Commentaire
Voie Verte RD 96	BA17	163	4510	Landé	Quartier le puit l'Haillier	COMMUNE DE FUYEAU	AUH1a	Landé	ER 25		oui	657 €	6 €	2 €	978 €	326 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA57	492	3897	Bois Sol	RD 96	GIOVANE LUCIA	Nb	parcelle boisie Terrain d'agrément	ER 25		oui	1 968 €	6 €	2 €	2 852 €	984 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA58	917	73001	Taillis	Quartier le puit	COMMUNE DE FUYEAU	Nb	Landé	ER 25		oui	3 668 €	6 €	2 €	5 502 €	1 834 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA10	4 183			Quartier le puit	COMMUNE DE FUYEAU	M	Landé	ER 25		oui	36 732 €	6 €	2 €	25 998 €	8 366 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA11	412	3881	Terre	Quartier le puit l'Haillier	LORENZETTI ANINA JOSETTE	Nb	Landé	ER 25		oui	1 648 €	6 €	2 €	2 472 €	824 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA114	690	4041	Terre	Quartier le puit l'Haillier	GIOVANE LUCIA	Nb	Landé	ER 25		oui	2 780 €	6 €	2 €	4 140 €	1 380 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA115	778	9531	Eaux Landé	RD 96	MAARIN GILLES JACQUES ALBERT	Nb	parcelle boisie Terrain d'agrément	ER 25	Alésa résiduel et modéré	oui	3 112 €	6 €	2 €	4 668 €	1 556 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA113	160	444	Landé	Quartier le puit l'Haillier	COMMUNE DE FUYEAU	Nb	Landé	ER 25		oui	640 €	6 €	2 €	960 €	320 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA116	79	149	Landé	Quartier le puit l'Haillier	COMMUNE DE FUYEAU	Nb	Landé	ER 25		oui	316 €	6 €	2 €	474 €	158 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA145	100	2977	Futible	Route de Toulon	LES MEUSSANES	Nb	Voble /Landé	ER 25		oui	400 €	6 €	2 €	600 €	200 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA144	30	495	Futible	Route de Toulon	MARTINEZ ROBERT HENRI THOMAS	Nb	Landé	ER 25		oui	120 €	6 €	2 €	180 €	60 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA146	165	4430	Sol	RD 96	MARTINEZ ROBERT HENRI THOMAS	Uch	agrément	ER 25		oui	660 €	6 €	2 €	990 €	330 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA154	275	1952	Ter à bâtir	438 Route de Toulon	LES MEUSSANES	Uch	agrément	ER 25		oui	980 €	6 €	2 €	1 350 €	450 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA155	63	659	Ter à bâtir	438 Route de Toulon	BABIN EMMANUEL FRANCOIS ANON SARVA	Uch	agrément	ER 25		oui	252 €	6 €	2 €	378 €	126 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA11	265	2430	Ter agrément Sol	RD 96	BATTESTI CHRISTOPHE MAURICE VINCENT	Uch	agrément	ER 25		oui	1 060 €	6 €	2 €	1 590 €	530 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA19	584	3798	Futible	Quartier Les Mines	LORENZETTI ANINA JOSETTE	AUH1a	Landé	ER 25		oui	2 336 €	6 €	2 €	3 504 €	1 168 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA22	1 070	3124	Landes	Quartier Les Mines	ETAT PAR SERVICE France DOMAINE	AUH1a	Landé	ER 25		oui	7 480 €	6 €	2 €	11 220 €	3 740 €	Landé
Voie Verte RD 96	BA124	1 509	8786	Futible	Quartier Les Mines	COMMUNE DE FUYEAU	M	Landé	ER 25		oui	6 036 €	6 €	2 €	9 054 €	3 018 €	Landé