Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

DEPARTEMENT DU VAR
Arrondissement de Draguignan

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Egalité – Fraternité

Puget-sur-Argens

N° FC/JE/URB/021/09/2026

ARRÊTÉ MUNICIPAL
PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ SUR LES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AB N° 71, 72, 74, 83 ET 286 LIEU-DIT « LE GABRE » – ZONE 2AU DU PLU AU PRIX INDIQUÉ DANS LA DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER

Le Maire de la ville de PUGET-SUR-ARGENS (Var),

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2122-22 (15°) et L. 2131-1,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 à L. 213-18, R. 211-1 et suivants et R. 213-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Puget-sur-Argens, et notamment le règlement de la zone 2AU tel qu'issu de la modification (de droit commun) n° 2 approuvée le 26 septembre 2024, dont les dispositions rappellent que cette zone est destinée à une urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble,

Vu la délibération du Conseil municipal du 26 mars 1990 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal,

Vu la délibération du Conseil municipal du 21 mars 2026 donnant délégation au Maire, en application de l'article L. 2122-22 (15°) du code général des collectivités territoriales, pour exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° IA 083 099 26 O0156, déposée le 27 août 2026 par la SARL JURIS URBA SUD, agissant pour le compte de Monsieur NOURIKIAN Varoujean et Madame NOURIKIAN née ROUSTAN Éliane, domiciliés 4 bis boulevard de Tourrettes, 83440 Fayence, propriétaires des parcelles cadastrées section AB n° 71, 72, 74, 83 et 286, d'une superficie totale de 12 711 m², sises « Le Gabre » à Puget-sur-Argens, en vue de leur cession au prix de 250 000 € au profit de Monsieur MONLEON Alexandre,

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale du Var en date du 3 septembre 2026,

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

Considérant que les parcelles précitées sont classées en zone 2AU du plan local d'urbanisme, zone d'urbanisation future dont la vocation, rappelée par le règlement, est la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,

Considérant que la commune de Puget-sur-Argens est engagée dans une politique de développement de l'offre de logements, notamment de logements locatifs sociaux, au titre de ses obligations résultant de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et que l'acquisition des parcelles susvisées permettra de constituer, dans l'intérêt général, une réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat comportant une part de logements locatifs sociaux, conformément aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la commune de Puget-sur-Argens a décidé d'engager, dans le courant de l'année à venir, une procédure de révision générale du plan local d'urbanisme, laquelle portera notamment sur une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant les principes d'aménagement du secteur du Gabre, incluant les parcelles cadastrées section AB n° 71, 72, 74, 83 et 286 ; que cette démarche vise à traduire de manière opérationnelle la vocation d'habitat de ce secteur, actuellement classé en zone 2AU, et à y programmer la réalisation de logements, dont une part de logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs poursuivis au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ; que l'acquisition des parcelles précitées par voie de préemption s'inscrit ainsi dans la constitution d'une réserve foncière permettant la réalisation de cette opération d'aménagement, au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette acquisition répond ainsi aux conditions posées par l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, la réalité du projet d'aménagement résultant tant du classement en zone 2AU précité que des engagements de la commune en matière d'habitat,

Considérant que le bien est soumis au droit de préemption urbain renforcé et que la commune entend l'acquérir au prix et conditions indiqués par le déclarant, soit 250 000 €,

ARRETE :

Article 1er : La commune de Puget-sur-Argens **décide d'exercer son droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles cadastrées section AB n° 71, 72, 74, 83 et 286**, d'une superficie totale de 12 711 m², sises « Le Gabre » à Puget-sur-Argens, au prix de 250 000 € (deux cent cinquante mille euros), prix et conditions indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner susvisée.

Article 2 : Cette acquisition est réalisée en vue de constituer une réserve foncière destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, incluant la production de logements locatifs sociaux, dans le cadre de la zone 2AU du plan local d'urbanisme.

Article 3 : Le prix d'acquisition sera payé, ou à défaut consigné en cas d'obstacle au paiement, dans le délai de quatre mois à compter du présent arrêté, conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. L'acte authentique constatant le transfert de propriété sera dressé dans le délai de trois mois à compter de l'accord sur le prix, conformément à l'article R. 213-12 du même code.

Article 4 : Le présent arrêté sera notifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à Monsieur NOURIKIAN Varoujean et Madame NOURIKIAN née ROUSTAN Éliane, propriétaires, et transmis pour information à la SARL JURIS URBA SUD, signataire de la déclaration d'intention d'aliéner.

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon (5 rue Jean RACINE 83000 TOULON) dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État.

Article 6 : Le présent arrêté est exécutoire à compter de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État.

Article 7 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Mairie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Article 8 : Notification sera faite et une copie sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Var, au titre du contrôle de légalité.
- Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques du Var.
- La SARL JURIS URBA SUD, signataire de la déclaration d'intention d'aliéner.

Fait à Puget-sur-Argens, le 4 septembre 2026

Le Maire de Puget-sur-Argens
Vice-Président du
Conseil Départemental du Var
2ème Vice-Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

MAIRIE DE PUGET-SUR-ARGENS (VAR) RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Guillaume DECARD

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale / départementale des Finances Publiques Du Var

Pôle d'évaluation domaniale de Toulon

Place BESAGNE CS 91409
83 000 TOULON

Courriel : **ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr**

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuel HUERTAS
Courriel : emmanuel.huertas@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 21 78 81 28

Réf DS : 3339 2308
Réf OSE : 2026-83099-57556

Le 03/09/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques du Var

à

Commune de PUGET SUR ARGENS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Parcelles de terres en friche

Adresse du bien : Chemin du GABRON – 83 480 PUGET SUR ARGENS

Valeur vénale : **280 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

1 - CONSULTANT

Commune de PUGET SUR ARGENS

affaire suivie par : Jose ESTANOL – j.estanol@mairie-puget-sur-argens.com 06 50 06 13 62

2 - DATES

de consultation :	28/08/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/08/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition dans le cadre du droit de préemption renforcé, DIA au prix de 250 000 €

La commune envisage d'exercer son droit de préemption sur ce bien, au prix indiqué dans la déclaration précitée, en vue de constituer une réserve foncière destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, incluant la production de logements locatifs sociaux .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Puget-sur-Argens est située à l'est du département du Var, dans la vallée de l'Argens entre le massif des Maures au sud et les contreforts de l'Esterel au nord. Le territoire de Puget-sur-

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

Argens s'inscrit approximativement dans un rectangle de huit kilomètres d'est en ouest pour quatre kilomètres d'est en ouest pour une superficie de deux-mille-six-cent-quatre-vingt-dix hectares.
Le territoire de Puget-sur-Argens est traversé dans sa partie sud par un couloir d'un kilomètre de large groupant trois axes majeurs de communication en parallèle à l'Argens : la voie ferrée de la ligne Marseille-Vintimille, l'ancienne route nationale 7 (devenue RDN 7 dans le Var) et plus au nord, l'autoroute A 8 (La Provençale).
La commune dispose de tous les commerces et services et d'écoles maternelles et primaires ainsi qu'un collège.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Bien, classé en zone 2AU au plan local d'urbanisme (zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble)

Au nord du village en limite d'urbanisation et dans un secteur devenant moins dense, les parcelles sont accessibles par le chemin du GABRON.

Concernant les réseaux, aucune information ne figure à la demande.

4.3. Références cadastrales

Commune	Adresse	Parcelle	Superficie m²
PUGET SUR ARGENS	Chemin du GABRON	AB 71	580
		AB 72	83
		AB 74	681
		AB 83	888
		AB 286	10 479



Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

4.4. Descriptif

Tènement foncier de 5 parcelles en friche partiellement arbustées, de forme irrégulière, supportant un cabanon en ruine de 35 m², uniquement accessible par le chemin de GABRON.

4.5. Surfaces bâties :

Cabanon en ruine de 35 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire :

Mr et Mme NOURIKIAN VAROUJEAN

Estimé libre d'occupation sur la demande du consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de PUGET SUR ARGENS dont la dernière procédure a été approuvée le 26/09/2024

Zone 2 AU: zone d'urbanisation future à réaliser après modification du PLU

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Le bien a été estimé selon la méthode par comparaison au regard de l'existence d'un marché immobilier local avec des biens comparables au bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

A - Sources DRFIP - Patrim BNDP –

Périmètre de recherche
Adresse correspondant à la référence cadastrale : 83 099 / 000 AB 0286
Périmètre géographique : 1000 m autour
Période de recherche
De 01/2024 a 08/2026
Caractéristiques du bien
Non bâti Terrain NC
Surface du terrain : de 100 à 15000 m²

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observation
PUGET-SUR-ARGENS	BASTIANE	12/02/2024	1532	20 000	13	Terrain non constructible
PUGET-SUR-ARGENS	BASTIANE	29/09/2025	1000	32 000	32	Terrain non constructible
PUGET-SUR-ARGENS	LE REAL	04/12/2025	2850	30 000	10,53	Terre non constructible
PUGET-SUR-ARGENS	SIMIAN	05/06/2025	2623	74 000	28,21	Terrain nu
PUGET-SUR-ARGENS	SIMIAN	05/06/2025	2627	16 000	6,09	Terrain nu
PUGET-SUR-ARGENS	SIMIAN	05/06/2025	2636	40 000	15,17	Terrain nu
PUGET-SUR-ARGENS	SIMIAN	05/06/2025	3059	20 000	6,54	Terrain nu
PUGET-SUR-ARGENS	SIMIAN	16/12/2025	11642	280 000	24,05	Terrain nu
PUGET-SUR-ARGENS	L HOSPITALIER	21/05/2026	2958	50 000	17	Terrain non constructible
PUGET-SUR-ARGENS	CANAVERE	17/11/2025	5808	65 000	11,19	Terre
				Moyenne	**16**	
				Médiane	**14**	
				Quartile 3	**22**	
				Quartile 4	**32**	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La zone 2 AU n'est pas ouverte à la construction, nécessitant une modification du PLU.

Les termes recherchés ont été axés sur des terrains nus non constructibles.

Le quartile 3 paraît le plus cohérent, soit une valeur vénale estimée à :

22 € x 12 711 m² = 279 642 arrondie à 280 000 €.

Aussi l'acquisition au prix de 250 000 € par la commune n'appelle aucune observation.

9- - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

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 de l'acquisition est arbitrée à **280 000 € HT / HC.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 308 000 **€** .

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours 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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

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.

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le 24/09/2026
ID : 083-218300994-20260924-URB_021_09_2026-AR

Pour le Directeur Départemental des Finances
Publiques et par délégation,

Emmanuel HUERTAS
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.