



NOTICE EXPLICATIVE POUR ENQUETE PUBLIQUE

Déclassement d'une portion de voie du domaine public routier propriété de l'Etablissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur

aux fins de cession à un aménageur pour réalisation de travaux en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le territoire de la commune du Cannet des maures



Table des matières

I.	Objet de la notice	3
II.	Cadre juridique et procédure	3
III.	Rôle de l'Etablissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur	4
IV.	Localisation et description de l'emprise de voie à déclasser	6
V.	Justification de l'opération.....	8
A.	Contexte	8
B.	Motifs du projet de déclassement.....	9
C.	Périmètre du déclassement.....	9
D.	Situation actuelle des accès	11
E.	Destination future de l'emprise	12
A.		14
B.	Reconstitution des accès	15
VI.	Procédure d'enquête publique et calendrier prévisionnel	18
A.	Étapes administratives.....	18
B.	Déroulement de l'enquête publique	18
C.	Dossier d'enquête.....	19
D.	Clôture de l'enquête	19
	ANNEXE 1 - Plans de situation	22
	ANNEXE 2 – Plan cadastral	23
	ANNEXE 3 – Vue aérienne	24
	ANNEXE 4 – Plan foncier SAGEP	25

I. Objet de la notice

La présente notice explicative est établie dans le cadre de l'enquête publique préalable au déclassement d'une portion de voie appartenant au domaine public routier de l'Établissement public foncier PACA, située sur le territoire de la commune : LE CANNET DES MAURES, Chemin de Portal 83340.

Cette portion de voie, identifiée au cadastre sous les références section G n° 4071 – 4068 - 4065 sera, après désaffectation et déclassement, cédée à l'aménageur SAGEP. La SAGEP intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue avec la Communauté de Commune Cœur de Var en vue de réaliser, pour le compte de celle-ci, le projet VARECOPOLE.

Cette notice a pour objet de présenter le cadre juridique de l'opération, le contexte, les caractéristiques de la portion de voie concernée, le projet de déclassement puis d'aliénation, les modalités de maintien ou de reconstitution des accès, le calendrier prévisionnel ainsi que la liste des pièces jointes au dossier d'enquête. Elle est rédigée en application des dispositions combinées des articles **L.141-3 et R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière** relatifs au classement et au déclassement des voies communales et des articles L.134-1 et suivants et R.134-5 du Code des relations entre le public et l'administration.

II. Cadre juridique et procédure

- L'article L.1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que :
« Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. »
S'agissant du domaine public routier, l'article L.2111-14 du même code prévoit :
« Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L. 1 et affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. »
- En l'espèce, l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Provence Alpes Côte d'Azur (PACA), en sa qualité de propriétaire d'une emprise de voie publique, est compétent pour organiser son déclassement.

- L'article L. 141-3 du Code de la voirie routière organise les modalités de classement et de déclassement des voies appartenant au domaine public routier d'une commune. En application de cette disposition, une enquête publique est obligatoire lorsque ce déclassement porte atteinte aux fonctions de circulation et de desserte assurées par la voie. Malgré l'absence de dispositions spécifiques aux établissements publics dans le code de la voirie routière, il ressort de cet article que le législateur a entendu imposer de manière générale la réalisation d'une enquête publique pour préserver les fonctions de circulation et de desserte des voies publiques, et ce quelles que soient leurs propriétaires. Il convient donc d'organiser une telle enquête publique, quand bien même le propriétaire du domaine public routier est un établissement public, personne publique d'ailleurs visée par l'article L. 1 du Code général de la propriété des personnes publiques.
- Une enquête publique s'impose donc en l'espèce, dès lors que la cession de cette portion de voie à l'aménageur modifiera son statut et son accessibilité.
- L'enquête publique est organisée par l'autorité exécutive de l'Etablissement Public Foncier PACA, conformément aux dispositions combinées du Code des relations entre le public et l'administration (articles L.134-1 et L.134-2 ; R.134-5 et suivants) et du Code de la voirie routière (articles R. 141-4 à R. 141-10).

III. Rôle de l'Etablissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur

- Né de la volonté de l'État et de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, en partenariat avec les Départements, de tenter de réguler le marché foncier, traduite dans le volet foncier du contrat de plan État / Région 2000-2006, l'Etablissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur a été créé par décret ministériel n°2001-1234 le 20 décembre 2001.

Il est un établissement public, à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière et l'un des 10 EPF d'Etat existant sur le territoire.

Ses statuts et compétences ainsi que son organisation et modalités de fonctionnement sont codifiés aux articles L.321-1 à L.321-13 et R.321- à R.321-22 du Code de l'urbanisme.

- L'EPF met en œuvre, pour le compte des personnes publiques qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques.

L'objet des établissements publics fonciers de l'Etat est défini par l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme :

*« Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser **le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**, y compris par des actions ou des opérations de renaturation. Ces stratégies contribuent à la réalisation **de logements, notamment de logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

*Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement, au maintien ou à la transformation des activités économiques**, notamment pour faciliter les projets d'implantations industrielles, aux **politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte** ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles** en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions. »*

Il bénéficie pour cela des prérogatives de puissance publique en matière d'interventions foncières pour réaliser ses missions (préemption, expropriation, acquisition par substitution d'une mise en demeure d'acquiescer un emplacement réservé, droit de priorité).

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions.

Les activités de l'Etablissement Public Foncier s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) d'une durée de 5 ans. Le PPI en cours (2026-2030) a été approuvé lors du Conseil d'Administration du 25 novembre 2025.

- Dans ce cadre, à partir de 2012, la Communauté de Communes Cœur du Var et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur ont engagé un partenariat par convention d'intervention foncière sur le site de Causseraine pour la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération VARECOPOLE, opération à vocation économique.
- L'essentiel du foncier maîtrisé dans ce cadre a été revendu à l'aménageur SAGEP désigné par la Communauté de communes.
- Le dernier foncier propriété de l'EPF concerne l'emprise du chemin de Portal cadastrée section G n° 4071 – 4068 - 4065 et devant être cédée également à l'aménageur de la ZAC.

Pour permettre la réalisation des procédures préalables à cette cession, une convention spécifique a été signée entre la communauté de communes Cœur du Var et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur le 31/03/2026.

IV. Localisation et description de l'emprise de voie à déclasser

La portion du chemin de Portal, concernée par le présent dossier, est une voie existante située sur le territoire de la commune du Cannet-des-Maures. Il s'agit d'un chemin ouvert à la circulation publique, assurant une desserte locale entre la route départementale D558, au nord, et les parcelles situées au sud du secteur, à proximité du cours d'eau de la Rouvière.

Le chemin se développe selon un tracé globalement orienté nord-sud, avec une portion courbe dans sa partie centrale. Il traverse un secteur à dominante naturelle et agricole.

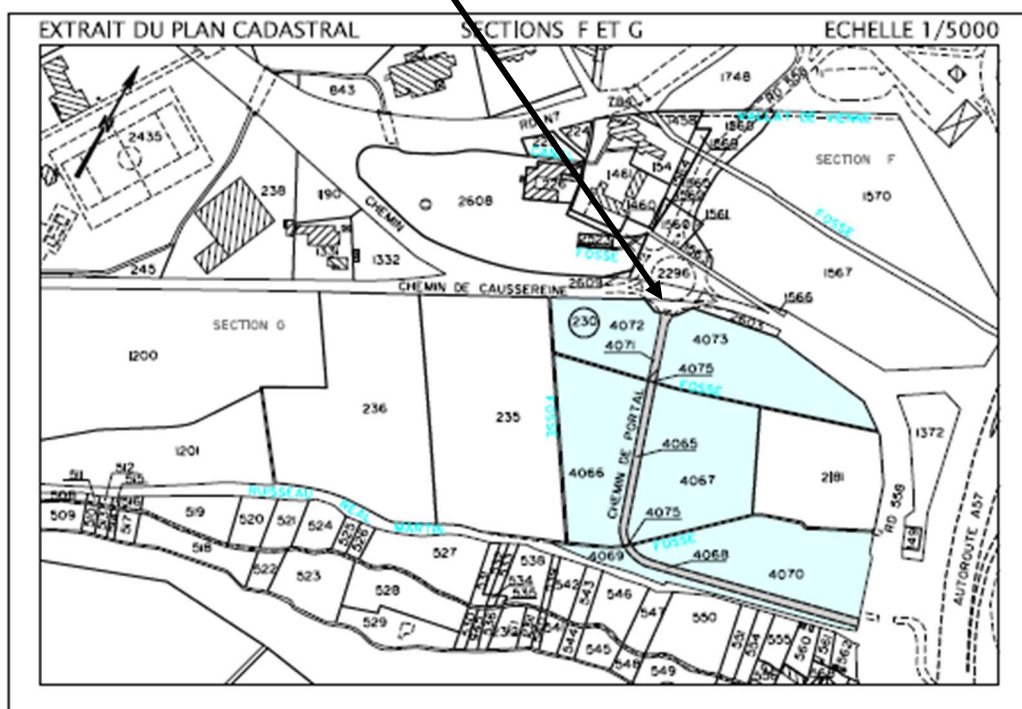
Le chemin de Portal faisait partie d'une propriété de plus grande importance, appartenant à l'Établissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA). L'ensemble de la propriété dont dépendait le chemin a été acquise aux termes d'un acte du 27 mars 2014.

Il n'est pas classé dans la voirie communale et ne constitue pas un chemin rural. Il est toutefois utilisé de manière effective par le public pour les besoins de circulation et de desserte locale.

Son emprise de 1557 m² est clairement identifiable sur le plan cadastral ci-dessous et distincte des parcelles privées avoisinantes.

Le chemin est identifié au cadastre sous les références suivantes :

SECTION	N°	CONTENANCE
Section G	4071	02a 04ca
Section G	4065	04a 66ca
Section G	4068	08a 87ca



V. Justification de l'opération

A. Contexte

L'opération VARECOPOLE se situe sur la commune du Cannet-des-Maures, dans la Communauté de communes Cœur du Var. Le projet d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE, conduit par la Communauté de communes Cœur du Var et confié à la Société Publique Locale SAGEP, vise à structurer le développement économique du territoire tout en conciliant attractivité en intégrant une démarche de développement durable.

Par délibération 2018/128 en date du 23 octobre 2018, le Conseil Communautaire Cœur du Var a approuvé la création de la ZAC VARECOPOLE.

Par délibération du 11 avril 2023 (n° 2023/63), le Conseil communautaire a approuvé le lancement de la procédure d'adhésion au traité de concession avec la SAGEP.

Le périmètre administratif de la ZAC s'étend sur environ 546 571 m² soit 54,65 ha.

Le périmètre opérationnel quant à lui s'étend sur 409 771 m² soit 40,97 hectares et comprend 3 secteurs opérationnels n°1, 2 et 3 :

- Secteur 1 : 13 lots, 118 566 m² cessibles
- Secteur 2 : 10 lots, 36 757 m² cessibles
- Secteur 3 : 2 lots de 80 671 m² dit secteur « *Constructeurs autonomes* ».

En vue de la réalisation de sa mission, la SAGEP prend en charge les modalités opérationnelles et administratives afin d'assurer la mise en œuvre du projet d'aménagement qui lui a été confié dont l'acquisition des biens mobiliers et immobiliers.

La désaffectation et le déclassement du chemin de Portal sont rendus nécessaires afin de permettre sa **cession à l'aménageur de la zone d'aménagement concerté (ZAC), la SAGEP**, dans le cadre de la réalisation des lots et des équipements prévus par le projet d'aménagement. Le déclassement et la cession de cette voie s'inscrivent dans une stratégie d'aménagement urbain global, visant à **réaliser un projet d'intérêt général** par la mise en œuvre de la ZAC.

Cette cession a pour objet de permettre la **mise en œuvre des travaux d'aménagement**, comprenant notamment :

- La **réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales**, destiné à améliorer la gestion hydraulique du secteur et à prévenir les risques de ruissellement et d'inondation ;
- La **création d'un cheminement en mode doux**, permettant la circulation sécurisée des piétons et des cycles, en cohérence avec les objectifs de mobilité durable et de valorisation des déplacements non motorisés ;
- La création d'immeubles tertiaires.

Ce chemin constituera à terme une voie d'accès technique aux ouvrages créés à l'aval (bassin de rétention, réseaux divers, cheminement doux) mais également permettra d'assurer l'entretien des berges du Réal Martin.

Le maintien du chemin de Portal dans son statut actuel n'est pas compatible avec la réalisation de tous ces aménagements, et notamment de tous les biens et équipements privés, qui nécessitent une maîtrise foncière complète par l'aménageur.

Le déclassement constitue ainsi une **étape préalable indispensable** à la cession du foncier et à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC.

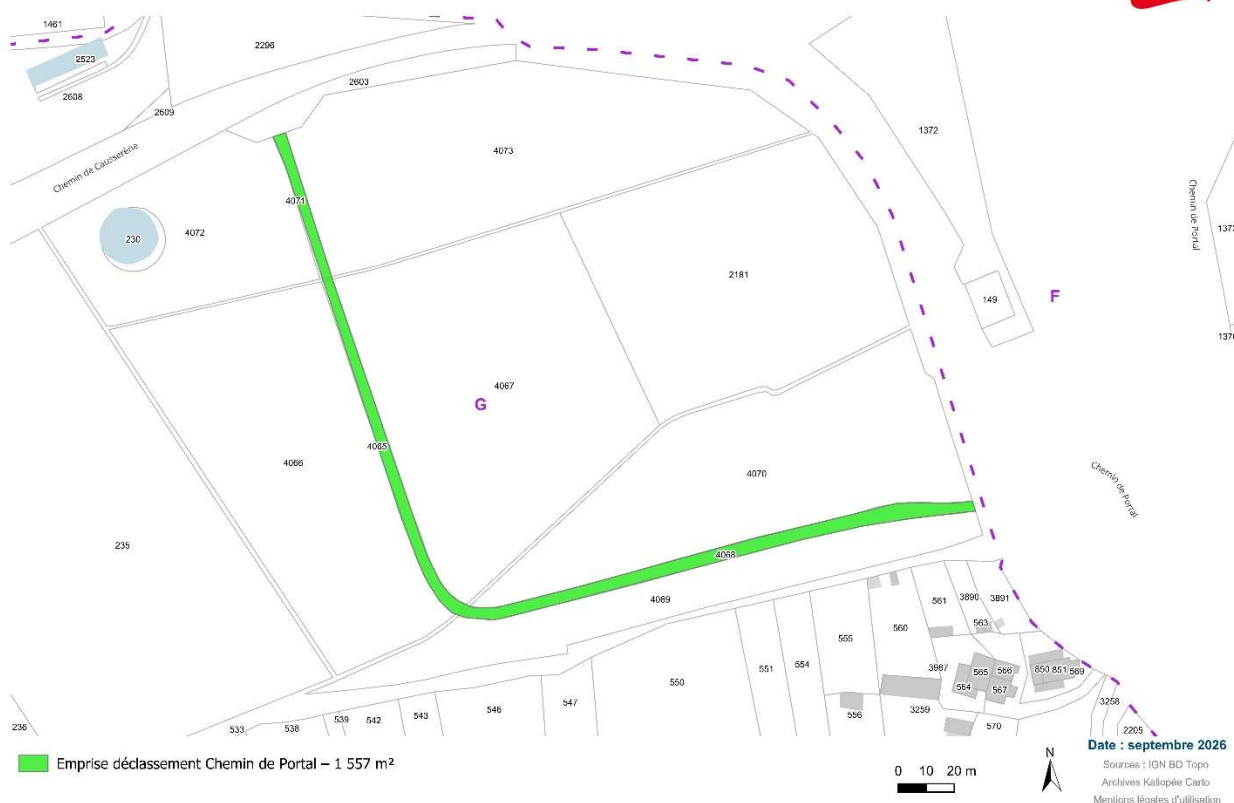
B. Motifs du projet de déclassement

Le déclassement du chemin de Portal est rendu nécessaire afin de permettre sa **cession à l'aménageur** de la zone d'aménagement concerté (ZAC), dans le cadre de la réalisation des biens et des équipements prévus par le projet d'aménagement VARECOPOLE.

C. Périmètre du déclassement

Le projet porte sur le déclassement d'une section de la voie dénommée « *Chemin de Portal* » prenant naissance au nord depuis le giratoire **de la parcelle G2296** et d'une longueur de **400** mètres environ (distance entre le giratoire et l'ouvrage inférieur sous la RD 558), tels que figurant sur la carte ci-dessous et sur les annexes jointes ci-après :

- les plans de situation
- le plan cadastral



D. Situation actuelle des accès

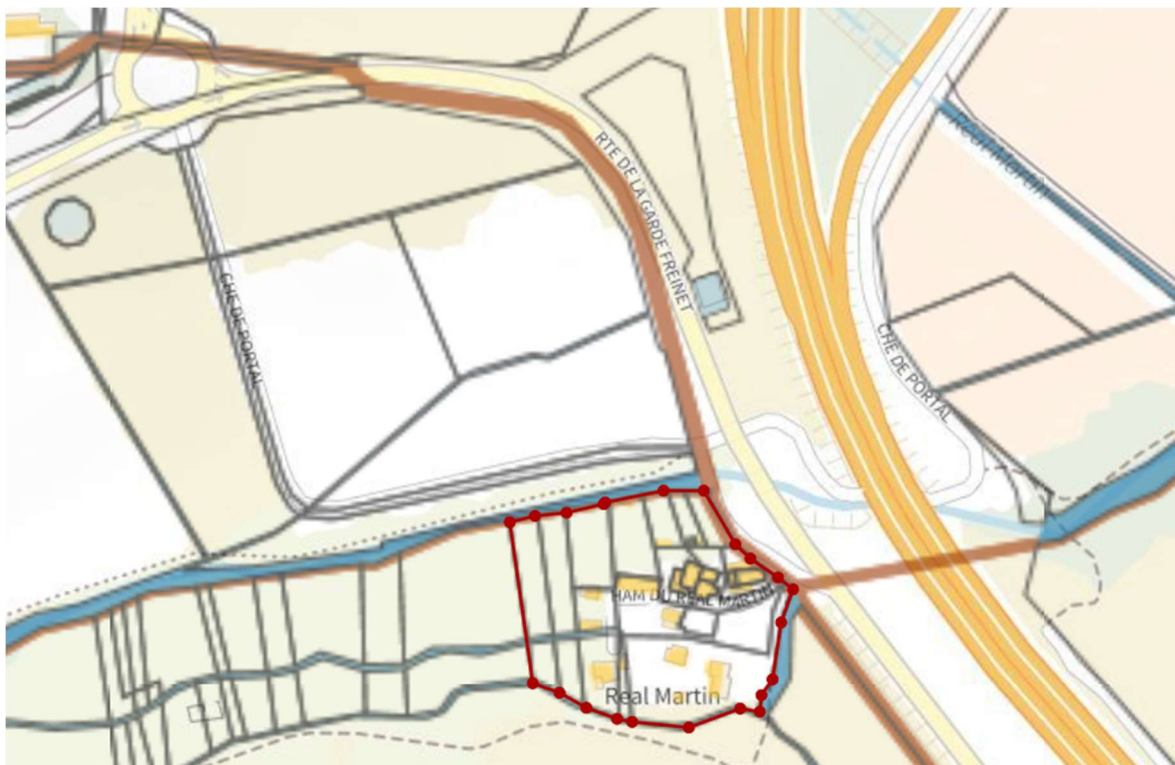
Les parcelles non bâties suivantes, dont le propriétaire est la SAGEP (voir plan foncier en annexe), sont aujourd'hui desservies secondairement par une portion du Chemin de Portal objet du déclassement :

Parcelle section	Propriétaire	Usage actuel	Accès impacté
G 4072	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE
G 230	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE
G 4073	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE
G 4066	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE
G 4067	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE
G 4069	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE
G 2181	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE
G 4070	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE
G 235	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE
G 236	SAGEP	TERRAIN	SECONDAIRE

L'accès principal s'effectue par la route départementale D558, dite route de La Garde-Freinet, depuis le giratoire cadastré sous la référence G 2296, qui dessert également le prolongement du chemin de Portal.

Sur ce tronçon, le chemin de Portal constitue un **accès secondaire**, permettant notamment de desservir plusieurs parcelles agricoles plantées de vignes, situées au-delà de deux tunnels.

Le hameau du Réal Martin est, pour sa part, directement desservi par la route de La Garde-Freinet (D558).



Hameau Réal Martin

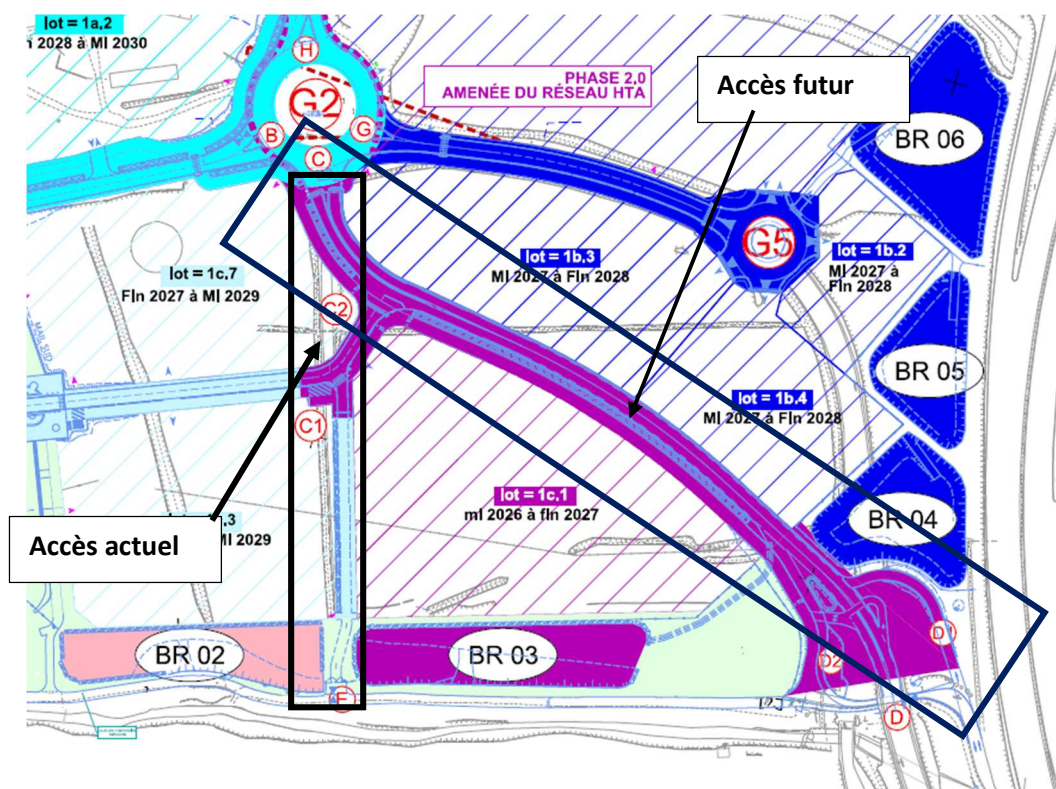
E. Destination future de l'emprise

Pour rappel, cette cession a pour objet de permettre la mise en œuvre des travaux d'aménagement de la ZAC, notamment :

- La réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales
- La création d'un cheminement en mode doux, permettant la circulation sécurisée des piétons et des cycles
- La création d'une voie d'accès technique aux ouvrages créés à l'aval (bassin de rétention, réseaux divers, cheminement doux) mais également l'accès pour l'entretien des berges du Réal Martin et des réseaux initialement existants ;
- La création d'immeubles tertiaires.

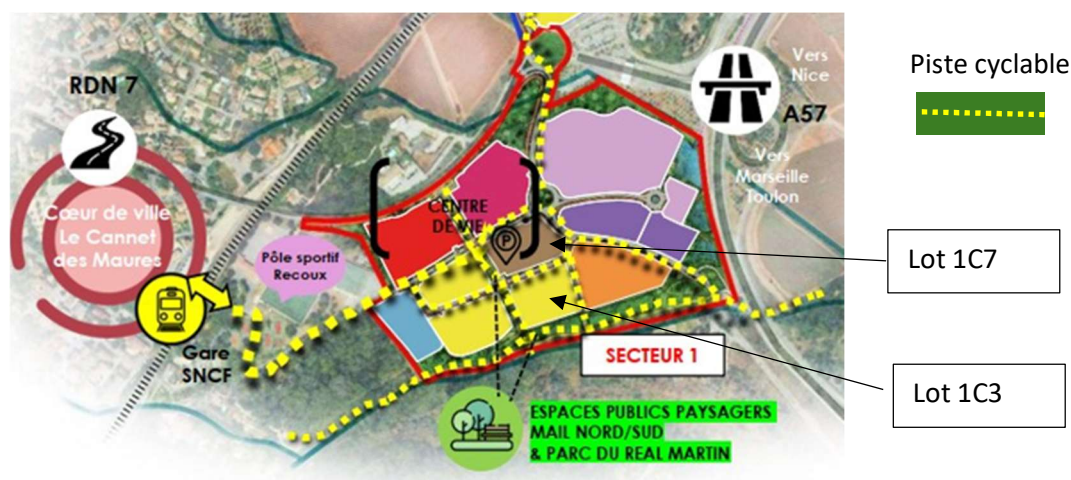
Les travaux consisteront au remplacement partiel du chemin de Portal par l'amorce de la RD558 déviée au droit du giratoire G2, par la réalisation d'une voie douce non accessible aux véhicules (entre les lots 1c.3 et 1c.1) et par un bassin de rétention des eaux pluviales (BR03).

La desserte interne du projet sera reconfigurée comme suit :



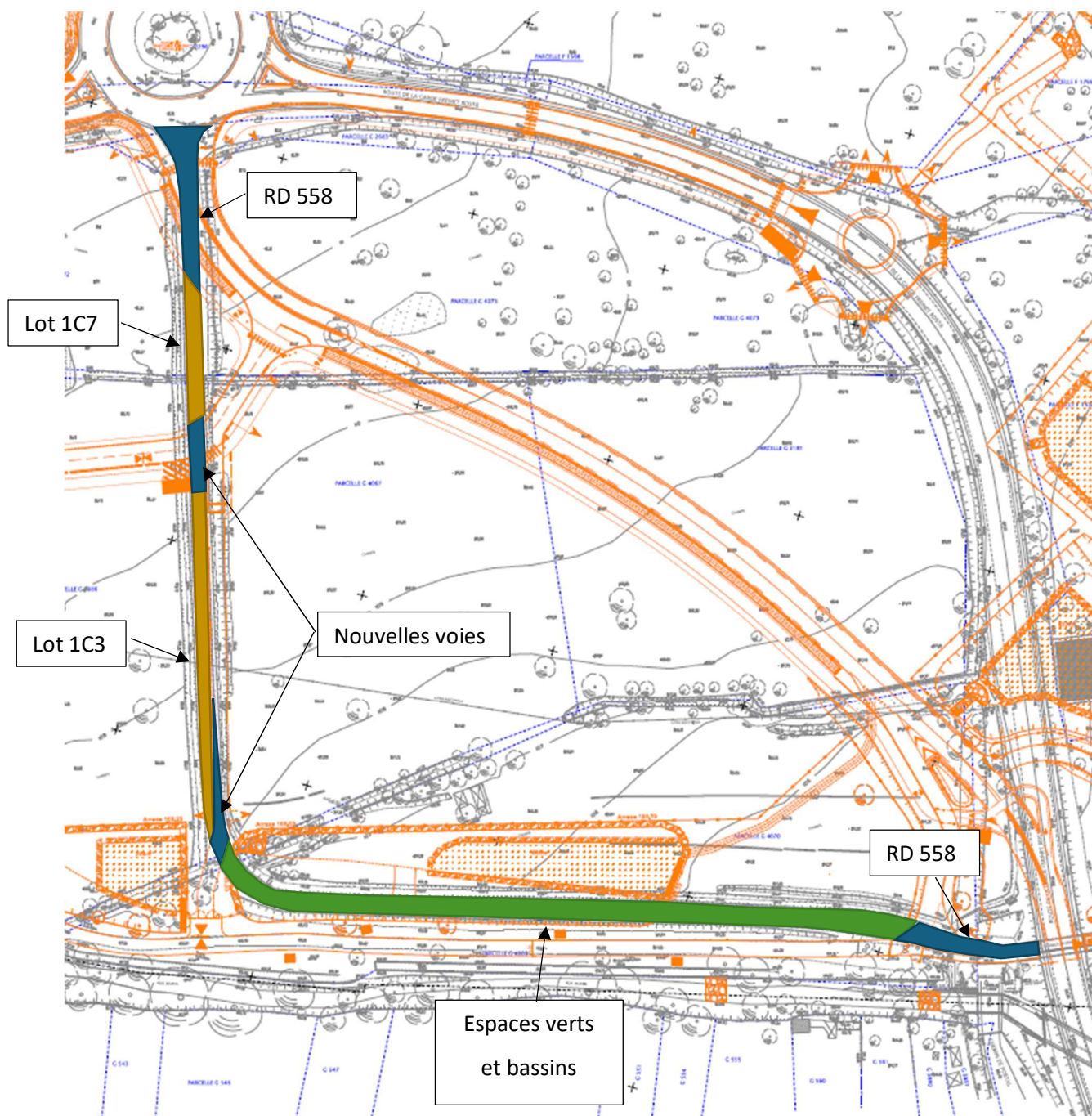
Plan des travaux d'aménagement requérant la maîtrise foncière du chemin de Portal

L'emprise du chemin contribue ainsi à la réalisation des emprises publiques décrites ci-avant et plus précisément : des espaces verts supports d'un bassin de rétention des eaux pluviales (BR03), des voies nouvelles de desserte du projet dont une voie circulée intégrant une piste cyclable, un cheminement mode doux nord-sud, et les portions de la future RD 558 déviée incluant des aménagements pour les piétons et les cycles. L'emprise du chemin contribue également à la réalisation des lots 1C3 et 1C7 qui ont pour vocation d'accueillir des activités tertiaires sur le lot 1C3 (tertiaires bureau et/ou tertiaire technique) et du stationnement mutualisé sur le lot 1C7.



Extrait du dossier de réalisation de la ZAC

Le schéma ci-dessous illustre de façon détaillée la façon dont les emprises du chemin de Portal seront mobilisées dans le projet d'aménagement, en précisant le sous-détail de leur affectation.



Plan d'affectation des emprises du chemin de Portal au projet d'aménagement VARECOPOLE

- Emprise du chemin affecté à des voiries publiques (nouveau tracé RD 558, voie douce N/S, ...)
- Emprise du chemin affecté à des espaces verts et bassins publics (futur parc du Réal Martin)
- Emprise du chemin affecté à la constitution de lots cessibles (lot 1C3 et 1C7)
- Projet d'aménagement

B. Reconstitution des accès

Afin de ne pas porter atteinte aux conditions de desserte des propriétés desservies pendant la période de travaux, il est prévu de renvoyer les véhicules vers l'accès au chemin de Portal situé sur la route départementale DN7.

Les scénarios de compensation étudiés prennent en compte :

- la desserte d'échelle communale/intercommunale
- la desserte des parcelles agricoles

Il est précisé que la desserte locale du hameau du réal Martin est inchangée.

La configuration de la desserte du secteur pendant les travaux est représentée comme suit :



Schéma des tracés alternatifs de desserte

	Section du chemin de Portal supprimée
	Tracé alternatif pour la desserte agricole locale
	Tracé alternatif pour la desserte communale et intercommunale

Accès au hameau inchangé –
voir zoom ci-après



16

ZOOM – Accès au hameau



Les dispositions prises permettent de garantir qu'aucune propriété ne se trouvera enclavée à l'issue de l'opération et que les conditions d'accès demeureront au moins équivalentes à la situation actuelle.

VI. Procédure d'enquête publique et calendrier prévisionnel

A. Étapes administratives

Les principales étapes de la procédure sont les suivantes :

- Décision du Directeur Général de l'EPF PACA en date du 4 septembre 2026 d'ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement des parcelles G n° 4071, 4068 et 4065. Cette décision indique l'objet de l'enquête, ses modalités (dates, durée minimale de 15 jours, lieux de consultation, permanences du commissaire-enquêteur).
- Le commissaire enquêteur a été choisi sur une liste d'aptitude ; il s'agit de Monsieur Michel CHABAUD.
- La décision d'ouverture d'enquête est rendue publique par voie d'affichage en mairie (située Parc Henri Pellegrin – Hôtel de Ville 83340 LE CANNET DES MAURES) et sur le site objet de la présente procédure 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Elle est publiée dans les mêmes délais sur le recueil des actes administratifs de l'EPF : <https://www.epfprovencealpescotedazur.fr/recueil-des-actes-administratifs>
- En complément, quinze jours avant le début de l'enquête, cet avis a fait l'objet d'une publication dans deux journaux locaux à diffusion départementale pour permettre au public d'être informé de cette enquête, à savoir :

- VAR MATIN : le 07/09/2026

- LA MARSEILLAISE : le 07/09/2026

B. Déroulement de l'enquête publique

La présente enquête dure 15 jours, du mercredi 23 septembre 2026 à 09h00 au mercredi 7 octobre 2026 à 17h00 inclus. L'ensemble du dossier soumis à enquête publique ainsi que le registre permettant aux personnes intéressées de formuler leurs observations sur le projet de déclassement sont mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, située Parc Henri Pellegrin – Hôtel de Ville au Cannet des Maures :

- Lundi : 9h à 12h - 13h30 à 17h00
- Mardi : 9h à 12h - 13h30 à 17h00
- Mercredi : 9h à 12h - 13h30 à 17h00
- Jeudi : 9h à 12h - 13h30 à 17h00
- Vendredi : 9h à 12h - 13h30 à 16h30

Les observations peuvent être formulées par les moyens suivants :

- Sur le registre mis à disposition du public à la Mairie du Cannet des Maures située Parc Henri Pellegrin – 83340 Hôtel de Ville aux heures d’ouverture du public
- Par courriel à l’adresse suivante : commissaire-enqueteur-VAR@epfpaca.com
- Par courrier à l’adresse suivante : EPF PACA, A l’attention de Monsieur Michel Chabaud, Commissaire-enquêteur, Immeuble Le Noailles, 62/64, La Canebière CS 10474 – 13207 Marseille Cedex 01

Les dépositions du public sont acceptées pendant la durée de l’enquête. Toute déposition reçue avant la date et heure d’ouverture, ou après la date et heure de clôture ne sera pas prise en compte.

Le commissaire enquêteur tiendra ses permanences en Mairie du Cannet des Maures située Parc Henri Pellegrin – Hôtel de Ville :

- Le mercredi 23 septembre 2026 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 7 octobre 2026 de 14h00 à 17h00

C. Dossier d’enquête

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

1. Décision d’ouverture d’enquête
2. Notice explicative
3. Annexes :
 - 1) Plans de situation
 - 2) Plan cadastral
 - 3) Vue aérienne
 - 4) Plan foncier SAGEP

D. Clôture de l’enquête

À l’issue de l’enquête publique, le registre d’enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur qui dans un délai d’un mois transmettra au Directeur Général de l’EPF un rapport et des conclusions motivées, prenant en compte les observations et réclamations formulées.

DECISION ADMINISTRATIVE

Le Directeur Général de l'EPF pourra alors, en prenant compte de ce rapport, décider du déclassement des emprises du domaine public concernées pour procéder à leur aliénation, après constat de désaffectation de la portion de voie par huissier.

Conformément à l'article L. 141-4 du Code de la voirie routière, l'EPF peut passer outre à un avis défavorable du commissaire-enquêteur à condition que sa décision soit motivée et justifiée.

Suite à la décision de déclassement :

- L'emprise de voie concernée perdra son caractère de voie appartenant au domaine public routier sur la portion déclassée et pourra être réintégrée dans le domaine privé de l'EPF afin d'être cédée à l'aménageur.
- Son aliénation à l'aménageur de la ZAC sera régularisée par acte notarié.

PHASAGE DES OPERATIONS

Phase	Opérations	Responsable	Calendrier prévisionnel
1	Clôture enquête, puis désaffectation formelle, laquelle pourra être suivie de la décision de déclassement	EPF	Novembre /Décembre 2026
2	Cession à l'aménageur (acte notarié)	EPF / SAGEP	Décembre 2026
3	Travaux de reconstitution des accès	SAGEP	Janvier 2027 à Janvier 2028

Durée totale : 14 mois

ENVELOPPE FINANCIERE

Acquisition du chemin de Portal par la SAGEP : à l'euro symbolique, hors frais annexes.

Coûts des aménagements : Pris en charge dans le cadre des travaux prévus par la concession d'aménagement de la ZAC VARECOPOLE.

CONCLUSION

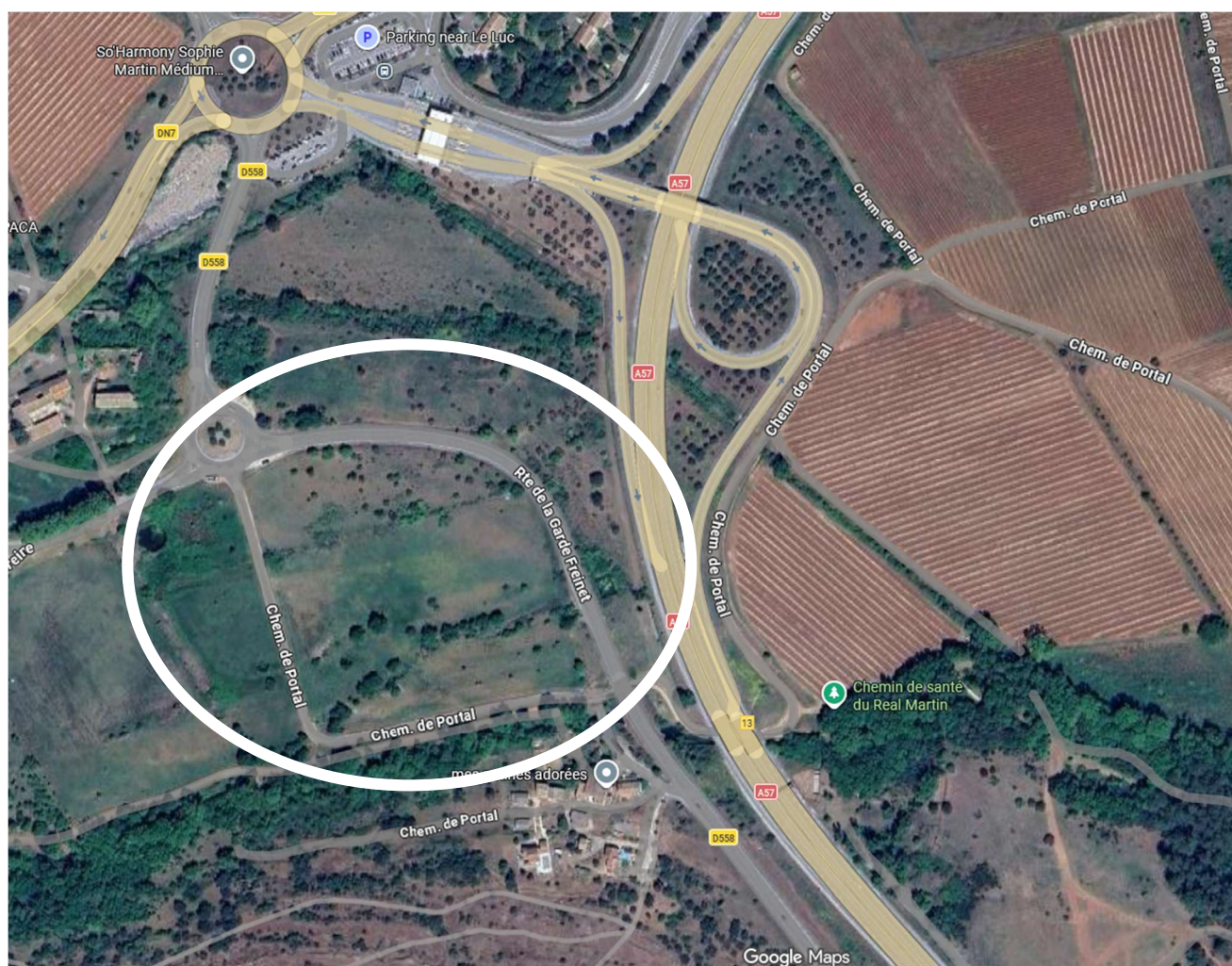
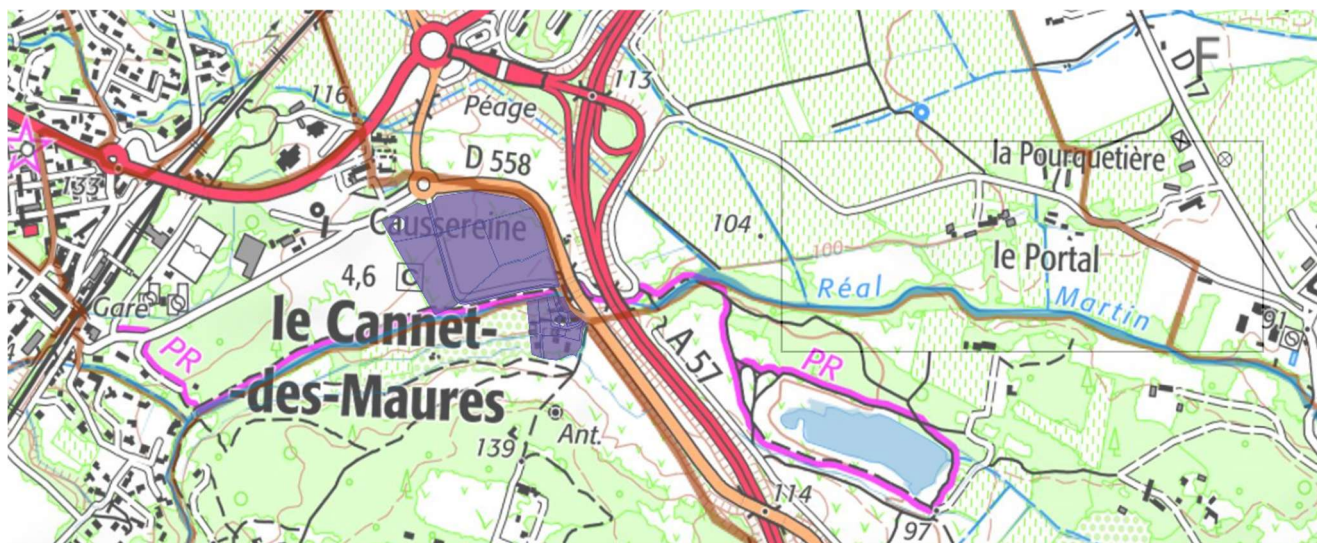
Cette opération de déclassement et de cession s'inscrit dans une démarche cohérente de gestion du patrimoine public et de contribution au développement économique local. Elle repose sur le respect des procédures légales et du droit des citoyens à s'exprimer sur les décisions administratives importantes.

L'enquête publique ouverte à cet effet offre à tous la possibilité de consulter le dossier complet et de formuler observations ou réclamations auprès du commissaire-enquêteur, dont les conclusions alimenteront la décision finale.

Établissement Public Foncier

Fait à Marseille, le 17/09/2026

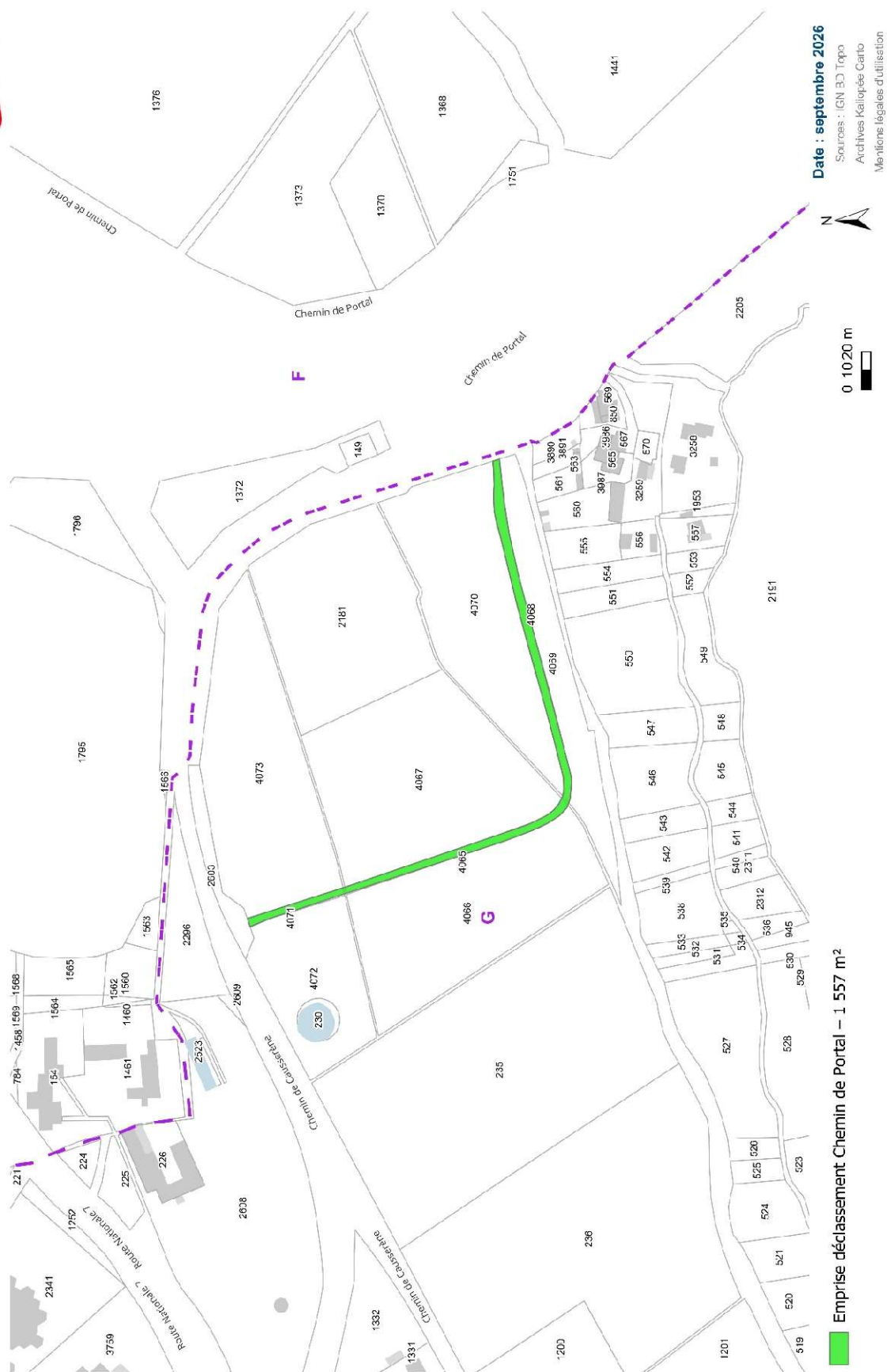
ANNEXE 1 - Plans de situation



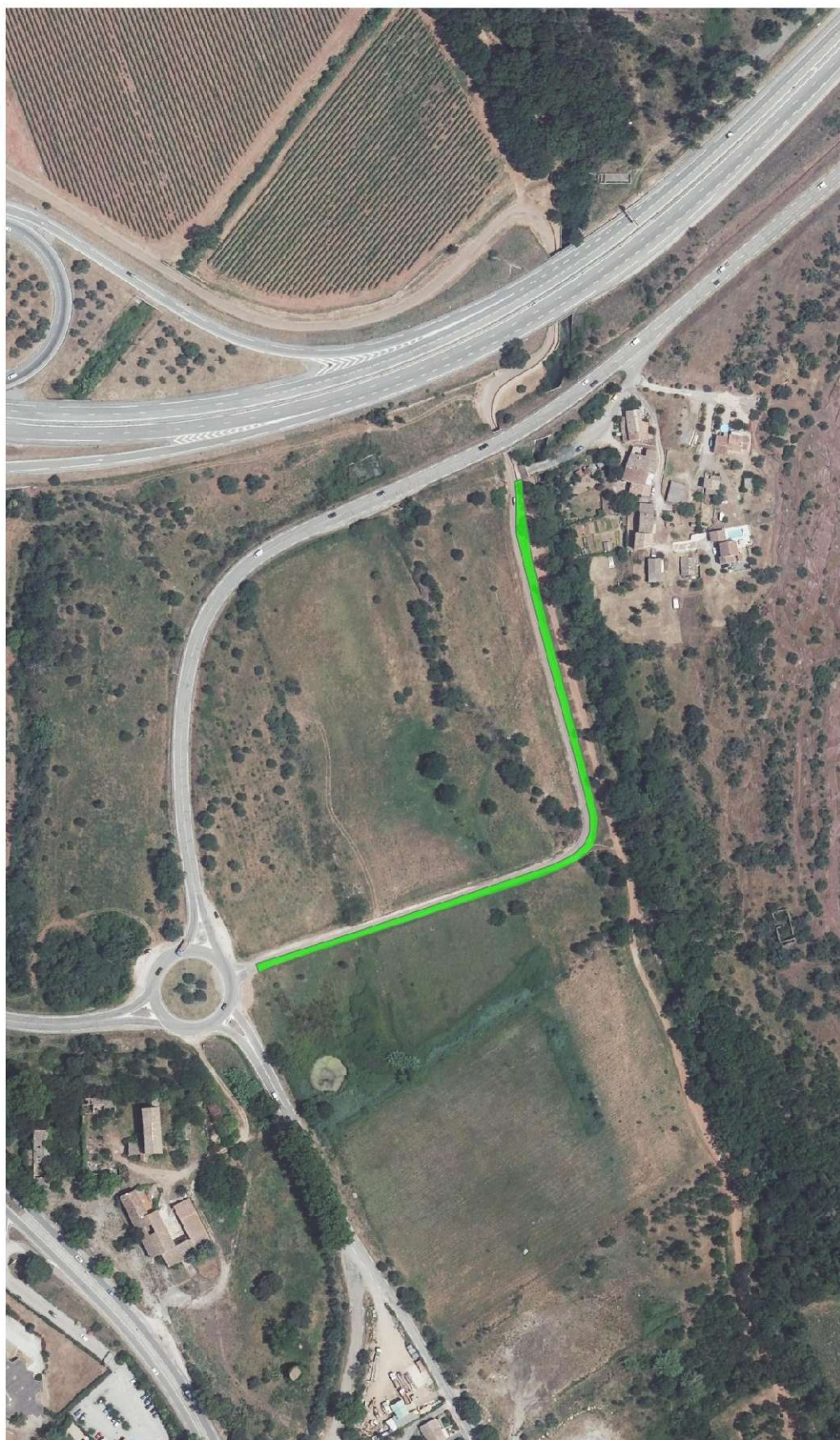
ANNEXE 2 – Plan cadastral



(83) COMMUNE DU CANNET-DES-MAURES



ANNEXE 3 – Vue aérienne



Date : septembre 2026

Sources : IGN BD Topo
Archives Kaïlopée Carto
Mentions légales d'utilisation



0 10 20 m

Emprise déclassement Chemin de Portal – 1 557 m²



ANNEXE 4 – Plan foncier SAGEP



Date : septembre 2026

Sources : IGN BD Topo
Archives Kalliope Carto
Mentions légales d'utilisation



0 25 50 m

Propriétés SAGEP : 14 ha environ (surface cadastrale)

