

Mars 2021



**ACTION 35 du PAPI complet
Argens et côtiers de l'Esterel**

**Aménagement hydraulique
de la Nartuby médiane**

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

EP – 29

Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

7 - Estimation sommaire et globale



2, Avenue Lazare Carnot
83 300 DRAGUIGNAN

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNES DE DRAGUIGNAN ET TRANS-EN-PROVENCE

ACTION 35 DU PAPI COMPLET DE L'ARGENS ET DES COTIERS DE L'ESTEREL

AMENAGEMENT DE LA NARTUBY MEDIANE DANS LA TRAVERSEE DE DRAGUIGNAN ET DE TRANS-EN- PROVENCE

DOSSIER D'ENQUETES CONJOINTES PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AU TITRE DES
ARTICLES L123-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT et R 131-14 DU
CODE DE L'EXPROPRIATION

7 – Estimation sommaire et globale

GeOFIT
EXPERT

Agence de MARSEILLE
12, Boulevard Frédéric Sauvage
13 014 MARSEILLE

Toulon, le 12/03/2019

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES

Pôle Metiers

Service : Service du Domaine

Adresse : Place Besagne

CS 91409

83056 TOULON CEDEX

Téléphone : 04.94.03.81.35

Fax : 04.94.03.81.86

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Marion MATHLOUTHI

Téléphone : 04.94.03.81.41

Courriel :

marion.mathlouthi@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2019-050V0349

AVIS DU DOMAINE
Estimation Sommaire et Globale

COMMUNE : DRAGUIGNAN - TRANS-EN-PROVENCE

ADRESSE DE L'OPÉRATION : Périmètre de restauration du LIT de la Nartuby

Dépense prévisionnelle : 1 651 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT : SYNDICAT MIXTE DE L'ARGENS
par GEOFIT EXPERT
2 avenue Lazare Carnot
83300 Draguignan

AFFAIRE SUIVIE PAR : A. MICHEL

2 – Date de consultation : 4/03/2019
Date de constitution du dossier « en état » : 7/03/2019

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

Estimation sommaire et globale de diverses parcelles à acquérir dans le cadre du projet de restauration du lit de la Nartuby, dans le cadre de l'Action 35 du PAPI complet de Argens et côtiers de l'Esterel

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

COMMUNE DE : **DRAGUIGNAN**

CADASTRE – SUPERFICIE :

| Section | Parcelle | Superficie (m ²) | Emprise (m ²) | Adresse |
|---------|----------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| BI | 866 | 139 | 102 | Chemin des Incapis |
| BI | 78 | 5 400 | 760 | Boulevard Jean Mermoz |
| BI | 437 | 4 408 | 1 021 | |
| BI | 70 | 12 660 | 590 | Avenue du Général De Gaulle |
| BI | 833 | 3 192 | 747 | |
| Total | | 25 799 | 3 220 | |

COMMUNE DE : **TRANS-EN-PROVENCE**

CADASTRE – SUPERFICIE :

| Section | Parcelle | Superficie (m ²) | Emprise (m ²) | Adresse |
|---------|----------|------------------------------|---------------------------|---------------------|
| AO | 1 | 6 053 | 267 | Route de Draguignan |
| AO | 7 | 510 | 71 | |
| AO | 9 | 6 279 | 2 043 | |
| AO | 8 | 3 | 3 | |
| AO | 18 | 1 480 | 1 187 | |
| AO | 23 | 10 422 | 944 | |
| AO | 22 | 6 238 | 883 | Le Plan |
| AN | 82 | 6 593 | 221 | Le Grand Pont |
| AN | 62 | 1 033 | 73 | |
| AN | 84 | 4 177 | 45 | Saint Roch |
| AN | 85 | 456 | 13 | |
| D | 807 | 255 | 255 | Chemin de la Baume |
| D | 808 | 4 018 | 1 419 | Valaury |
| D | 806 | 585 | 208 | |
| D | 815 | 2 800 | 1 058 | |
| D | 828 | 35 545 | 35 545 | |
| D | 827 | 1 590 | 1 590 | |
| D | 829 | 65 | 65 | |
| D | 1327 | 13 367 | 2 531 | Route de la Motte |
| D | 819 | 15 785 | 15 785 | Valaury |
| D | 818 | 1 149 | 1 149 | Route de la Motte |
| D | 1333 | 2 873 | 2 873 | Meyas |
| D | 1332 | 3 138 | 783 | |
| D | 1328 | 101 | 101 | |
| D | 859 | 7 675 | 407 | |
| D | 1738 | 5 592 | 436 | |
| C | 473 | 2 610 | 174 | |
| D | 1505 | 10 912 | 551 | Retru |
| D | 1349 | 2 898 | 432 | |
| D | 1344 | 7 488 | 1 859 | |
| D | 1342 | 2 814 | 499 | |
| D | 1605 | 55 431 | 4 985 | |
| D | 1339 | 19 620 | 12 143 | |
| D | 1336 | 1 097 | 1 097 | |
| D | 1735 | 31 904 | 5 503 | |

| | | | | |
|-------|------|---------|--------|--|
| D | 1341 | 6 462 | 2 353 | |
| D | 1346 | 442 | 442 | |
| D | 1506 | 495 | 495 | |
| D | 1504 | 10 898 | 1 940 | |
| D | 1675 | 6 791 | 628 | |
| Total | | 279 018 | 99 551 | |

Les emprises à acquérir, bâties et non bâties, sont situées de part et d'autre de la Nartuby, sur différentes zones des communes de Trans-en-Provence et de Draguignan :

– À Trans en Provence : en limite nord du territoire communal, en périphérie nord du centre-ville et en limite sud du territoire communal

– A Draguignan : En limite Sud du territoire communal

5 – URBANISME ET RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme

Au PLU de la commune de Draguignan, la parcelle BI 866 est située en zone N et en zone rouge R2 du PPRI. Les parcelles BI 78, 437, 70 et 833 sont situées en zone Ah et en zone R1 du PPRI.

Zone N : Secteurs à dominante naturelle de la commune. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exclusion des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions qui y sont compatibles (services publics, activités sportives et de loisirs, accueil et gestion du public en milieu naturel).

Zone A : Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol liés à une activité agricole, pastorale ou forestière. Secteur « h » correspondant essentiellement à des secteurs anciennement classés en zone d'habitat résidentiel diffus.

Au PLU de la commune de Trans-en-Provence, les parcelles AO 1, 7, 8, 9, 18, 22 et 23 sont situées en zone Uei et en zone rouge R1 du PPRI. Les parcelles AN 82, 84, 62 et 85 sont situées en zone UbiM1D et en zone rouge R1 du PPRI.

Toutes les parcelles en section D sont situées en zone Ai et en zone rouge R1 du PPRI sauf la parcelle D 1735 qui est pour partie en zone rouge R2 du PPRI. La parcelle C 473 est située en zone A.

Zone Ue : zone à vocation économique ayant vocation à accueillir les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le secteur « i » plus particulièrement est soumis au risque d'inondation et toutes constructions et aménagements y sont interdits sauf disposition contraire du PPRI.

Zone Ub : zone en continuité du centre ancien et ayant vocation à accueillir les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Constructions à l'alignement en ordre continu d'une limite séparative à l'autre (ou sur une des limites). Hauteur entre 7 m et 12 m. Le secteur « i » plus particulièrement est soumis au risque d'inondation et toutes constructions et aménagements y sont interdits sauf disposition contraire du PPRI.

Zone A : Espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Le secteur « i » plus particulièrement est soumis au risque d'inondation et toutes constructions et aménagements y sont interdits sauf disposition contraire du PPRI.

5.2 – Réseaux

Compte tenu de la situation des emprises, en zone fortement urbanisée, celles-ci seront réputées disposer de l'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement).

6 – 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 emprises à acquérir 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 leur valeur vénale, 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.

7 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

7.1. Bases d'estimation

| Type | Valeur unitaire | Valeur unitaire terrain encombré |
|---|---|----------------------------------|
| Terre en zone N et A - R1 | 1,50 € | - |
| Terre en zone N et A - R2 | 1,80 € | - |
| Vigne R1 | 2,60 € | - |
| Bois-taillis R1 | 0,90 € | - |
| Bois-taillis | 1,20 € | - |
| Verges R1 | 1,60 € | - |
| Jardin/ terrain d'agrément en zone A ou N R1/R2 | 4,50 € | - |
| Terrain en zone UEi - R1 | 50 € | 30 € |
| Terrain en zone UBi - R1 | 70 € | 40 € |
| Bâties | Entre 500 € et 2 600 € selon nature et état | |

7.2 Détermination des indemnités

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

| | | |
|--|----------|--------------------|
| Indemnités principales estimées à | : | 1 375 000 € |
| Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens. | | |
| Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**) | : | 276 000 € |
| DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À | | 1 651 000 € |

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 138 500 €,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 137 500 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable 18 mois**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

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.

Pour le Directeur départemental des finances publiques,
Le Responsable de la Division Domaniale,



Jean-Luc PUPPI
Administrateur des Finances Publiques Adjoint