



ACTION 34A DU PAPI COMPLET DE L'ARGENS  
ET DES COTIERS DE L'ESTEREL :  
AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DE LA  
NARTUBY AMONT  
COMMUNE DE CHATEAUDOUBLE (83)



CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE  
TRAVAUX, EXPLOITATION ET ENTRETIEN DES  
OUVRAGES

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE  
CHATEAUDOUBLE (VAR)

PIECE 6 – APPRECIATION SOMMAIRE DES  
DEPENSES

AOUT 2023



| <b>Appréciation sommaire des dépenses</b>               |                  |
|---|------------------|
| Opération d'aménagement hydraulique de la Nartuby amont |                  |
| <b>TRAVAUX</b>  |                  |
| Dont travaux d'investissement (€ HT)                    | 1 670 638        |
| <b>TOTAL COUTS TRAVAUX (€ HT)</b>                       | <b>1 670 638</b> |
| <b>COUTS ANNEXES AFFERENTS</b>                          |                  |
| <b>Maitrise d'œuvre (€ HT)</b>                          | <b>115 000</b>   |
| <b>Prestations complémentaires (€ HT)</b>               |                  |
| Dont foncier (négociations, servitudes ...)             | 74 000           |
| Dont procédures environnementales et urbanistiques      | 22 000           |
| Dont études techniques (topographie, géotechnique...)   | 53 511           |
| <b>Maitrise d'Ouvrage – Conduite d'opération (€ HT)</b> | <b>149 511</b>   |
| <b>TOTAL COUTS ANNEXES (€ HT)</b>                       | <b>264 511</b>   |
| <b>TOTAL DE L'OPERATION (€ HT)</b>                      | <b>1 935 149</b> |





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 4/07/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne - CS 91409

83056 TOULON CEDEX

mél. : [ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Var

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Marion MATHLOUTHI

téléphone : 04 94 03 81 35

courriel : [marion.mathlouthi@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:marion.mathlouthi@dgfip.finances.gouv.fr)

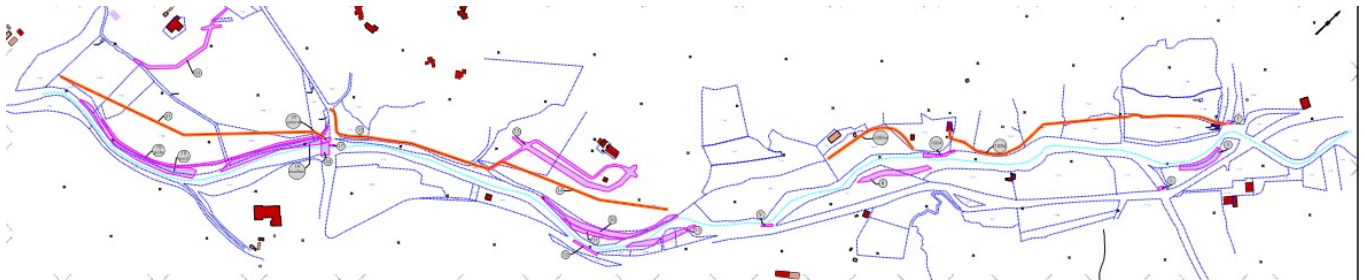
Syndicat Mixte de l'Argens  
par Systra

Réf OSE : 2023-83038-45532

Réf DS : 12191851

**RAPPORT D'ÉVALUATION  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature des biens :*

Servitudes d'utilité publique

*Commune :*

CHÂTEAUDOUBLE

*Dépense prévisionnelle :*

11 220 €

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : GUIOT Orianne

## 2 - DATES

|  |           |
|--|-----------|
| de consultation :  | 8/06/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |           |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |           |
| du dossier complet :   | 8/06/2023 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |  |
|-------------------|--|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>   |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>   |
| Autre opération : |  |

### 3.2. Nature de la saisine

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Réglementaire :  | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)  | <input type="checkbox"/> |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de servitudes d'utilité publique portant sur des terrains nus dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) concernant la Nartuby – Le projet vise la réalisation d'aménagements hydrauliques afin de restaurer l'espace de mobilité et les fonctionnalités de la Nartuby et de protéger contre les inondations. Il vise également à déplacer des réseaux (EU, AEP, Télécom), actuellement aux abords immédiats du cours d'eau et qui sont menacés par les érosions des berges.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

### 4.1. Situation générale

La commune de Chateaudouble est une commune du Haut-Var, située à 15 km de Draguignan. Il s'agit d'un village perché dominant l'entrée des gorges de la Nartuby. Chateaudouble est une commune rurale intégrée à la communauté Dracénie Provence Verdon Agglomération.

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

Les emprises se situent au Sud-Est et en limite du territoire communal dans un secteur non ou très faiblement urbanisé.

### 4.3. Références cadastrales

Les biens sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Pour la servitude « Aménagements » :

| Commune       | Parcelle | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Emprise sur terrain (m <sup>2</sup> ) | Emprise sur demi-ruisseau (m <sup>2</sup> ) | Adresse/Lieudit            |
|---------------|----------|------------------------------|---------------------------------------|---|----------------------------|
| Châteaudouble | F 1000   | 3 069                        | 343                                   |   | Le Plan                    |
|               | F 1001   | 1 379                        | 1062                                  | 585   |                            |
|               | F 1002   | 13 612                       | 485                                   |   |                            |
|               | F 1003   | 955                          | 116                                   | 66  |                            |
|               | F 1004   | 5 855                        | 1                                     |   |                            |
|               | F 1005   | 1 334                        | 64                                    | 31  |                            |
|               | F 1006   | 445                          |                                       | 29  | Les Bivosques Méridionales |
|               | F 1019   | 3 169                        | 10                                    | 14  | Adrech de la colle d'Ausse |
|               | F 793    | 2 786                        |                                       | 29  | Les Bivosques Méridionales |
|               | F 839    | 6 880                        | 18                                    | 154   | Adrech de la colle d'Ausse |
|               | F 859    | 2 450                        | 1 716                                 | 340   | Pré nouveau                |
|               | F 916    | 44 705                       | 797                                   |   | Le Plan                    |
|               | F 918    | 112                          | 13                                    |   |                            |
|               | F 956    | 82 111                       | 1 824                                 | 68  | La Tuilière                |
|               | F 959    | 29 770                       | 865                                   |   | Pré nouveau                |
|               | F 995    | 122                          | 38                                    | 151   | Le Plan                    |
|               | F 996    | 122                          | 12                                    |   |                            |
|               | F 997    | 119                          | 56                                    | 111   |                            |

|  |                |       |     |       |               |
|--|----------------|-------|-----|-------|---------------|
|  | F 998          | 1 550 | 19  |       | Le Plan       |
|  | F 999          | 831   | 641 | 455   |               |
|  | G 162          | 1 979 |     | 126   | Aiguebelles   |
|  | G 163          | 498   |     | 136   |               |
|  | G 167          | 1 344 | 32  | 271   |               |
|  | G 170          | 4 460 |     | 64    | La Gourdoulie |
|  | G 175          | 430   |     | 39    | Le Pavillon   |
|  | G 176          | 3 148 | 444 | 223   |               |
|  | G 181          | 2 886 |     | 39    |               |
|  | G 24           | 587   | 156 | 10    | Aiguebelles   |
|  | G 25           | 788   | 109 | 57    |               |
|  | G 53           | 9 046 | 482 | 285   | La Gourdoulie |
|  | Total emprises |       |     | 9 303 | 3 283         |

Pour la servitude « Réseaux » :

| Commune       | Parcelle | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Emprise sur terrain (m <sup>2</sup> ) | Emprise sur demi-ruisseau (m <sup>2</sup> ) | Adresse/Lieudit            |
|---------------|----------|------------------------------|---------------------------------------|---|----------------------------|
| Châteaudouble | F 1000   | 3 069                        | 199                                   |   | Le Plan                    |
|               | F 1002   | 13 612                       | 430                                   |   |                            |
|               | F 1003   | 955                          | 11                                    |   |                            |
|               | F 1004   | 5 855                        | 216                                   |   |                            |
|               | F 1005   | 1 334                        | 11                                    |   |                            |
|               | F 1006   | 445                          |                                       | 36  |                            |
|               | F 1008   | 4 150                        | 186                                   | 10  | Les Bivosques méridionales |
|               | F 1018   | 3 168                        | 127                                   |   | Adrech de la colle d'Ausse |
|               | F 1019   | 3 169                        | 223                                   |   |                            |
|               | F 800    | 5 100                        | 235                                   |   | Les Bivosques méridionales |
|               | F 823    | 5 010                        | 72                                    |   | Adrech de la colle d'Ausse |
|               | F 824    | 3 020                        | 166                                   | 10  |                            |
|               | F 825    | 6 013                        | 205                                   |   |                            |
|               | F 831    | 3 373                        | 203                                   |   |                            |
|               | F 838    | 1 120                        | 9                                     |   |                            |

|                |       |        |       |     |             |
|----------------|-------|--------|-------|-----|-------------|
|                | F 839 | 6 880  | 342   |     |             |
|                | F 859 | 2 450  | 63    |     | Pré nouveau |
|                | F 860 | 1 740  | 55    |     | Le Vaneou   |
|                | F 861 | 12 982 | 309   | 173 | Le Vaneou   |
|                | F 862 | 1 667  | 157   | 99  |             |
|                | F 912 | 2 597  | 95    |     | Le Plan     |
|                | F 916 | 44 705 | 210   |     |             |
|                | F 956 | 82 111 | 653   |     | La Tuilière |
|                | F 959 | 29 770 | 141   |     | Pré nouveau |
|                | F 995 | 122    | 5     |     | Le Plan     |
|                | F 997 | 119    | 12    |     |             |
|                | F 998 | 1 550  | 35    |     |             |
| Total emprises |       |        | 4 370 | 328 |             |

#### 4.4. Descriptif

Au sud-est et en limite du territoire communal, au sein d'une zone non ou très peu urbanisée, les emprises constituent des fractions de terrains non bâtis de type terres, landes ou bois taillis situés en bord de Nartuby voire des fractions du ruisseau.

#### 4.5. Données quantitatives

Emprises à acquérir : 17 284 m<sup>2</sup>

Propriétaires concernés : 15

Nombre de parcelles concernées : 42

## 5 - URBANISME – RÉSEAUX

### 5.1. Urbanisme

Au PLU de la commune de Chateaudouble, approuvé le 18/05/2018, les biens sont situés en zone A et N.

Les emprises sont largement situées en zone rouge du PPRI.

### 5.2. Réseaux

Date du présent avis – Règles du PLU actuel

## 6 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

| Zonage PLU/ type           | Valeur retenue (€) |
|----------------------------|--------------------|
| Terre lande pré en zone A  | 0,95 €             |
| Bois taillis en zone A     | 0,45 €             |
| Terres lande pré en zone N | 0,85 €             |
| Bois taillis en zone N     | 0,40 €             |
| Terrain d'agrément         | 3,70 €             |

Les fractions de demi-ruisseaux sont considérées comme des transferts de charge non valorisables.

La servitude aménagement sera arbitrée à 60 % de la valeur du terrain d'assiette s'agissant d'un aménagement durable.

La servitude réseaux sera arbitrée à 40 % de la valeur du terrain d'assiette (usuel).

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des servitudes sur les emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

### Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : 10 200 €

### Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales : 1 020 €

– indemnités de emploi : 0 € (s'agissant de servitudes, il n'y a pas lieu de calculer une indemnité de emploi, destinée à acquérir un bien de remplacement, inenvisageable dans ce cas)

– aléas divers (arbitrés à 10 % des indemnités principales) : 1 020 €

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À**

**11 220 €**

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

### 13 - 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.

### 14 - 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,  
L'Évaluatrice



Marion MATHLOUTHI  
Inspectrice des Finances publiques