

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
Pôle Métiers  
Service des Domaines - Évaluations  
Adresse : Place Besagne  
CS 91409  
83056 TOULON CEDEX  
Téléphone : 04.94.03.81.35  
06.61.77.54.71

Le 12 mai 2021

Le Directeur Départemental des Finances publiques du Var

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Philippe CHAZEL  
Téléphone : 06.61.77.54.71  
Courriel : philippe.chazel@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. OSE : **2021-83115-07942**  
**DS : 3614981**

à

Communauté de communes du golf de Saint-Tropez

Dossier suivi par Mme Chappuis

**AVIS DU DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN** : Servitudes de canalisation.**ADRESSE DU BIEN** : Les bouillonnetts, Sainte-Maxime.**INDEMNITE PRINCIPALE ESG HT** : 60.000 €.**1 – SERVICE CONSULTANT**

Communauté de communes du golf de Saint-Tropez  
Dossier suivi par Mme Chappuis

**2 – DATE**

de consultation : 16/02/2021  
de réception : 16/02/2021  
de dossier en état : 04/05/2021 (transfert de photos d'emprises)

**3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE**

Enquête sommaire et globale préalable à une procédure de Déclaration d'utilité publique. Saisine au terme de l'article R 152-13 du Code Rural. NOTICE EXPLICATIVE Renforcement de l'alimentation en eau potable de Ste Maxime : Tronçon Préconil-Noyer : phase 2 La Communauté de Communes assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de renforcement du réseau d'eau potable. Le projet de renforcement de l'alimentation en eau potable de Sainte-Maxime, dans le cadre de la liaison « Verdon / Saint-Cassien / Sainte-Maxime » déployée par la Société du Canal de Provence, est décomposé en 3 phases. La phase 1 concerne la construction de l'usine de production d'eau potable de 250 l/s, de deux réservoirs de stockage de 1 500 m<sup>3</sup> au lieu-dit Basse Suane et des réseaux d'adduction afférents, La phase 2 concerne la tranche 2 de la liaison Basse Suane / Noyer par la pose du tronçon Préconil – Noyer. La phase 3 concerne la tranche 3 de la liaison Basse Suane / Plan de la Tour par la pose du tronçon Camp-Ferrat – Plan de la Tour. La phase 2, objet de la présente notice, concerne la poursuite de la liaison Basse Suane/ Noyer par la pose du tronçon Préconil-Noyer. Il s'agit de poser une canalisation de diamètre nominal 500 mm. sur une longueur d'environ 4,5 km. Le tracé retenu emprunte le chemin du Bouillonnet entre la route du Plan de la Tour et le rond-point du golf. Ce chemin est privé, chaque propriétaire de parcelle adjacente est propriétaire pour moitié du tronçon de voirie au droit de sa parcelle. Le tracé retenu traverse 44 parcelles privées et le nombre de propriétaires est de 25.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable élaboré entre 2015 et 2017 a mis en relief que ce réseau d'adduction projeté est indispensable au regard des perspectives d'évolution des consommations d'eau potable estimées. Une partie importante de l'eau potable produite par l'usine de Basse-Suane pourra être transféré jusqu'au réservoir du Noyer. Ce réservoir est le réservoir de tête permettant la desserte de l'ensemble des quartiers de Sainte-Maxime situés à une cote altimétrique élevée (haut service). Pour l'implantation des canalisations en terrain privé sur les parcelles concernées par le tracé, la Communauté de communes a donc prévu l'établissement des servitudes correspondantes aux parcelles grevées. Une majorité de servitude a été instaurée suite aux négociations abouties favorablement. Toutefois il reste 16 parcelles (13 terriers/propriétaires) pour lesquelles sera instaurée une procédure administrative au titre des articles L152-1 et R152-1 à R152-15 et L. 151-37-1 et R152-29 du Code rural et de la pêche maritime. Les servitudes sont alors instaurées par arrêté préfectoral après enquête publique. Il est à noter qu'une demande d'occupation temporaire sera sollicitée ultérieurement sur cette opération. Il s'agira d'une occupation temporaire d'une durée maximale de 36 mois avec une assiette de 6 mètres de large permettant le passage des engins mécaniques en tenant compte de la configuration des lieux.

**SITUATION VIS-A-VIS DES DOCUMENTS D'URBANISME** La commune de SAINTE-MAXIME dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 Mars 2017. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du 20 décembre 2018. Ce projet de renforcement de l'alimentation en eau potable concerne des canalisations qui se situent en zone urbaine, sur le territoire d'une commune concernée par la loi Littoral. Plus précisément, la localisation du projet se situe en zone UCL, UD, UE et UZ5 sur le PLU de la commune de Sainte-Maxime. (Règlement Zonage PLU ci-joint)

**SITUATION VIS-A-VIS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT** 1 – Installation d'aqueducs sur de longues distances Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale, au titre de la rubrique n°22 « Installation d'aqueducs sur de longues distances » de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement. Par arrêté n°AE-F09319P0039 du 22 mars 2019 joint à la présente notice, le préfet de Région a arrêté que le projet n'était pas soumis à une étude d'impact. Toutefois, la réalisation de projet de création d'un réseau d'adduction d'eau potable de l'usine Basse-Suane Phase 2 : tronçon Préconil-Noyer demeure soumis à un certain nombre de prescriptions au titre de la décision d'examen au cas par cas du 22 mars 2019 en application de l'article R122-3 du Code de l'environnement. Un nombre de prescriptions ont été inscrites dans l'arrêté ci-dessus et la Communauté de Communes s'engage à les respecter afin de limiter les impacts du projet sur l'environnement et les milieux naturels. Pour rappel, le pétitionnaire s'engage sur les mesures suivantes : • Faire réaliser par un écologue un diagnostic écologique du secteur concerné par les travaux • Mettre en place un balisage afin de limiter l'emprise du chantier ; • Réaliser les travaux à une période adaptée afin de limiter le dérangement éventuel de la faune présente aux abords du site du projet ; • Identifier et mettre en place une procédure de gestion adaptée des arbres à gîte ; • Adopter un dispositif de gestion adapté des produits dangereux utilisés pendant les travaux et des déchets de chantier. La première mesure a été réalisée, à travers une visite sur site effectuée par le bureau d'étude « BARTH Environnement » le 14 octobre 2020 qui a émis par la suite un rapport « Pré diagnostic Ecologique » Les autres prescriptions seront accomplies lors du démarrage des travaux.

#### 4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

##### Commune de Sainte-Maxime

##### Cadastre – Superficie :

Emprises de servitude pour une superficie globale égale à 1.547,50 m<sup>2</sup>.

Propriétaire	Parcelles				Servitudes	
	Section	N°	Zone PLU	superficie totale parcelle (m <sup>2</sup> )	superficie servitude (m <sup>2</sup> )	nature emprise
MERCIER Anne ép. PODEUR	B	2424	UCL	168	22,5	Voie privée ouverte au public
LORY / SAUMIER/ MERCIER/ ANTO- NUCCI/ LEMZI	B	2428	UCL	7	5	Voie privée ouverte au public
GALIZRA / OUDJIR	B	1979	UCL	29	5	Voie privée ouverte au public

OUDJIR / GALIZRA	B	1270	UCL	345	7,5	Voie privée ouverte au public
CAUVIN / PERROT / MAYEUX / LA TERNOISE	B	2768	UCL	38	30	Voie privée ouverte au public
SCI BELLE CHASSE	B	1271	UCL	394	100	Voie privée ouverte au public
PE-ROTTA/MONTIEL	B	1399	UCL	824	45	Voie privée ouverte au public
BOU-LANGE/BIGAUT	B	1704	UCL	1 225	65	Voie privée ouverte au public
EDF	B	909	UCL	36	15	Voie privée ouverte au public
BRUNO	B	251	UCL, UDr	929	120	Parcelle bâtie
	B	1203	UD	15025	712,5	Parcelle bâtie
SYNDICAT DES COPROS	B	1231	UD	274	150	Voie privée ouverte au public
	B	1015	UD	200	40	Voie privée ouverte au public
SOCIETE IMMO FIN	B	3856	UCL	2 500	100	Voie privée ouverte au public
ASL ZAC DU GOLF Ste Maxime (M. Guerin)	B	2472	UEp, UZ5	21 534	30	Voie privée ouverte au public
	B	2846	UEp, UZ5	32 853	100	Voie privée ouverte au public

#### ↳ Situation et nature :

Quartier des Bouillonnetts, les biens à évaluer sont constitués d'une servitude de passage et tréfonds pour une canalisation de 500 mm enfouie à un minimum de 80 cm et occupant en surface une bande de 3 mètres de large. Ces servitudes impactent, à l'exclusion des parcelles B n°251 et 1203 qui concernent des propriétés bâties, du sol de surface dépendant d'une voie privée ouverte au public.

S'agissant des parcelles B n°251 et 1203, l'emprise dépendant d'une propriété bâtie non clôturée s'exerce sur du sol nu non aménagé en limite du tènement en bordure du ruisseau le Bouillonnet.

#### **5. SITUATION JURIDIQUE**

**Propriétaires :** 16.

**Situation locative :** Biens évalués libres de toute occupation.

#### **6. URBANISME ET RÉSEAUX**

Zones UCL, UD, UE, UZ5 :

La zone UC correspond à la première couronne de périphérie de centre-ville à caractère exclusif d'habitation ; emprise et hauteur maxima = 35% et 7 mètres.

La zone UE correspond aux zones d'activités et d'équipements de la commune.

La zone UD correspond à la deuxième couronne de périphérie de centre-ville. Emprise et hauteur maxima = 25% et 7 mètres.

La zone UZ 5 correspond à la ZAC du golf concernée par un PPRIF.

#### 7 – DATE DE REFERENCE

En l'état de la procédure, Absence de DUP et enquête publique non ouverte la date de référence est fixée à la date de l'estimation.

Approche de la valeur à la date de l'estimation.

#### 8. DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La méthode par comparaison semble la mieux adaptée et la plus pertinente au regard de la nature du bien.

#### 9 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Dans le cadre de l'étude sommaire et globale, le montant des indemnités prévisionnelles HT principales s'élève à **60.000 €**.

#### 10 – DUREE DE VALIDITE

Dix-huit mois.

#### 11 – OBSERVATIONS PARTICULIERES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

*Pour le Directeur départemental des Finances publiques,*

Philippe CHAZEL

inspecteur

