

**ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

|                                                            |                                     |                                               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Nombre de Conseillers<br>En exercice : 18<br>Présents : 17 | Séance du :<br><br>13 décembre 2021 | Date de publication :<br><br>20 décembre 2021 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|

L'an deux mille vingt et un, le treize décembre à neuf heures, le Bureau communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération régulièrement convoqué le 7 décembre 2021 s'est réuni à la communauté d'agglomération, sous la Présidence de M. MASQUELIER, Président.

**PRESENTS :**

MASQUELIER Frédéric - RACHLINE David - BOUDOUBE Paul - CAYRON Jean - REGGIANI Jean-Paul - CHARLIER DE VRAINVILLE Gérard - BOUVARD Martine - DECARD Guillaume - MARCHAND Charles - ARENAS Martine - ISEPPI Stéphane - LANCINE Brigitte - BESSERER Christian - CHIODI Josiane - DELAUNAY KAIDOMAR Françoise - SOLER Annie - HUMBERT Cédric.

**REPRESENTES** : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : LOMBARD Danièle donne procuration à CHIODI Josiane

**SECRETAIRE DE SEANCE** : M. DECARD.

**DOMAINE ET PATRIMOINE/GEMAPI**

\*

**ACQUISITION DE PARCELLES NECESSAIRE A LA REALISATION DE  
L'OUVRAGE ECRETEUR DE CRUES DE L'ASPE  
INDIVISION COMPLEXE  
SECTION AL N° 25 ET 638 (EX 313 PARTIE)  
COMMUNE DE SAINT-RAPHAËL**

\*

**- N° 148 -**

M. CAYRON, Vice-Président, expose :

Dans le cadre de sa compétence en matière de prévention des inondations, Estérel Côte d'Azur Agglomération projette la réalisation d'ouvrages écrêteurs de crues sur le bassin versant de la Garonne, sur la commune de Saint-Raphaël.

Ces aménagements sont inscrits au PAPI, Programme d'Actions de Prévention des Inondations de l'Argens et des Côtiers de l'Estérel, labélisé en Commission Mixte Inondation le 7 juillet 2016. A ce titre, ils figurent au planning général de ce programme, de 2016 à 2022 et doivent être réalisés dans les six ans. Le bassin de rétention de Vaulongue et le barrage écrêteur de l'Aspé vont contribuer à la réduction de l'aléa inondation dans les zones urbanisées en aval.

Monsieur le Préfet du Var a pris l'arrêté portant autorisation environnementale du projet le 23 octobre 2020 et l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 26 octobre 2020.

L'emprise nécessaire au projet concerne notamment 999 m<sup>2</sup> à détacher d'un tènement de 31904 m<sup>2</sup> supportant le rucher école. Cette emprise est cadastrée à Saint-Raphaël section AL n° 25 pour 415 m<sup>2</sup> et section AL n° 638 (ex 313 partie) pour 584 m<sup>2</sup>. Le terrain appartient à une indivision complexe qui comprend plus de 60 propriétaires indivis, dont certains sont décédés sans que leur succession ait été régularisée. La signature d'acte amiable classique était donc impossible.

La Communauté d'agglomération a donc demandé au Tribunal judiciaire de Draguignan, dans le cadre de la procédure sous Déclaration d'Utilité Publique, la désignation d'un mandataire judiciaire pour représenter l'indivision.

Par jugement du 26 mai 2021 rectifié par ordonnance d'un 25 août 2021, le tribunal judiciaire de Draguignan a désigné Me Xavier HUERTAS avec la mission de procéder à la cession, amiable ou par voie d'expropriation des parcelles AL 25 et 313partie, au profit de la Communauté d'agglomération.

La propriété est en zone agricole au Plan Local d'Urbanisme et en zone rouge au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF). L'emprise est nature de vallon et bois-taillis.

Un avis du service France Domaine a été rendu le 02 octobre 2020 pour une indemnité principale de 1500 pour 999 m<sup>2</sup> d'emprise. L'indemnité de remploi de 20% est de 300 €, soit un total de 1.800 €.

Le Mandataire judiciaire a fait réaliser une évaluation par des Notaires qui indiquent un prix de 1.998 €, soit 2 €/m<sup>2</sup>.

Dans le cadre d'un accord amiable et afin d'éviter une longue procédure d'expropriation pour 999 m<sup>2</sup> de terrain en bois-taillis en zone agricole, la communauté d'agglomération peut envisager de verser le prix demandé par le Mandataire judiciaire.

La négociation a été arrêtée à un prix de 2 € par mètre carré, soit 1.998 €.

L'indemnité de remploi de 20% faisant suite à la Déclaration d'utilité publique serait de 399,60 € Soit un total arrondi de 2.400 € (deux mille quatre cents euros) pour toutes causes de préjudices induits par le projet.

La réalisation d'un accord amiable conditionne la réalisation rapide de l'ouvrage de prévention des inondations de l'Aspé qui a reçu toutes les autorisations réglementaires nécessaires.

Ainsi, il est proposé d'autoriser, au vu de l'avis des domaines, l'attribution de toutes indemnités comprises pour toutes causes de préjudices, de 2.400 € selon le détail ci-dessus exposé et d'autoriser la signature de l'acte de vente et de tous documents nécessaires.

A la suite de cet exposé,

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code général de la propriété des personnes publiques,

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

**VU** l'avis des Domaines pour l'acquisition sous DUP,

**VU** le plan d'emprise,

**VU** l'avis de la commission des assemblées,

le Bureau communautaire est invité à :

**APPROUVER** l'acquisition amiable, sous déclaration d'utilité publique, des parcelles susmentionnées d'une emprise totale de 999 m<sup>2</sup>, pour une indemnité pour toute cause de préjudices arrondie à 2.400 € (deux mille quatre cents euros),

**AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte authentique et plus généralement tout document afférent à cette acquisition et au paiement de ces indemnités,

**DIRE** que les dépenses sont prévues au budget GEMAPI 2021.

### **LE BUREAU,**

**APRES** avoir entendu l'exposé de **M. CAYRON, Vice-Président,**  
**ET A LA DEMANDE de M. LE PRESIDENT,**  
**APRES** en avoir délibéré,

**À L'UNANIMITÉ** des MEMBRES PRÉSENTS et REPRESENTÉS, ADOPTE LE RAPPORT PRÉSENTÉ.

---

**FAIT** et **DELIBERE** en séance les jours, mois et an que dessus.

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**Le Président**

**Frédéric MASQUELIER**



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

Le 2 octobre 2020

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Philippe CHAZEL  
Téléphone : 06.61.77.54.71  
Courriel : philippe.chazel@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. LIDO : **2020-118V1134**

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Désignation du bien : | Emprise non bâtie                             |
| Adresse du bien :     | Accès par le Boulevard Baudino, Saint-Raphaël |
| Valeur vénale :       | 1.500 €.                                      |

**1 – SERVICE CONSULTANT**

CAVEM, rue Isaac Newton, 83700 Saint-Raphaël  
Affaire suivie par M Verot, Mmes Berenguier et Moreau.

**2 – DATE**

de consultation : 01/10/2020  
de dossier en état : 01/10/2020

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

Dans le cadre du PAPI (Programme d'actions de prévention contre les Inondations) Argens et côtiers de l'Estérel notre projet prévoit la construction de deux ouvrages écrêteurs de crues qui font l'objet de 2 volets du dossier DUP.  
Le dossier unique environnemental, le dossier préalable à la DUP et parcellaire conjointe et le dossier de servitude de sur-inondation ont fait l'objet d'une enquête publique en juillet/août 2020. Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 16/09/2020. -délibération de déclaration de projet à venir le 25/09/2020. La DUP est attendue en octobre 2020.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

**Commune de Saint-Raphaël**

**Cadastre et superficie :**

- AL 25 : emprise totale de 415m<sup>2</sup> en nature de vallon  
- AL 313 : parcelle de 14325 m<sup>2</sup> ; emprise de 584 m<sup>2</sup> en nature de bois-taillis  
Soit un total d'emprise de 999 m<sup>2</sup>

**Situation et nature :**

Le bien à évaluer est à prendre sur un tènement foncier en nature de bois-taillis et vallon en limite immédiate d'une zone urbanisée. L'emprise est en nature de bois taillis et vallon.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

**Propriétaire :**

Indivision RONDET-GINTER, MAISON CUGGE, PELASSY, HOAR  
BOISGONTIER, CHEMIN, LEVASSEUR

**Situation locative & juridique :**

Bien évalué libre de toute occupation

**6 – URBANISME – RESEAUX**

zone A au PLU de la commune de Saint-Raphaël – Périmètres de protection : PPR Incendie de Forêt zone Rouge - Servitudes administratives ou de droit privé : ER n°102 pour bassin ; canalisation publique d'eaux usées passant dans le vallon des crottes (parcelle AL 25) - Réseaux et voiries : accès par le Boulevard Baudino – réseaux : terrain non desservi ; réseau EU passant dans la parcelle AL 25 ; réseau eau potable à proximité.

**7 – DATE DE REFERENCE**

Estimation à la date de l'évaluation.

**8 – Détermination de la valeur vénale**

La valeur vénale HT du bien concerné par la présente évaluation est estimée à **1.500 €**.

En cas de D.U.P, prévoir une indemnité de remploi égale à 300 € pour une indemnité de dépossession de 1.800 €

**9 – Durée de validité**

Dix-huit mois.

**10 – 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.

*Pour le Directeur départemental des Finances publiques,*

Philippe CHAZEL

Inspecteur

