

Déclassement du domaine public communal du parking Magendie à Fréjus (Var)

1. DELIBERATION RELATIVE A LA MISE A L'ENQUETE



Envoyé en préfecture le 27/06/2024
 Reçu en préfecture le 27/06/2024
 Publié le
 ID : 083-218300614-20240620-1084-DE

S²LO

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

| | |
|-------------------------------|----|
| Effectif du Conseil Municipal | 45 |
| Conseillers en Exercice | 45 |

SEANCE DU
20 JUIN 2024

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Télétransmission en Préfecture | 27 JUIN 2024 |
| Transmission en Préfecture | |
| Date Réception | 27 JUIN 2024 |

Le vingt juin 2024, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le douze juin 2024, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire David RACHLINE (sauf pour la question 1) et sous la présidence de M. Gilles LONGO pour la question 1.

PRESENTS : Mme PETRUS-BENHAMOU, M. LONGO* (sauf pour la question 32), Mme LEROY*, M. MARCHAND, M. CHARLIER DE VRAINVILLE*, Mme LANCINE, M. CHIOCCA, Mme PLANTAVIN, M. PERONA*, Mme LAUVARD, Mme CREPET, M. RENARD*, Mme EL AKKADI (sauf pour les questions 41 à 43), M. BOURDIN, M. PIPITONE, Mme LE ROUX, Mme GATTO, Mme VANDRA, Mme BONNOT, Mme CAIETTA, M. CAZALA, M. DALMASSO, M. BOURGUIBA, Mme FIHIPALAI, M. AGLIO, M. ROUX (sauf pour les questions 16 à 20), Mme BRENDLE (sauf pour les questions 42 à 45), M. SGARRA, M. DOSSIER (sauf pour les questions 5 à 7), M. SONIGO, Mme SOLER, M. ICARD*, M. BONNEMAIN* (sauf pour la question 30), M. SERT.

REPRESENTES : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom :

Mme BARKALLAH à Mme LEROY, M. HUMBERT à M. LONGO (sauf pour la question 32), Mme KARBOWSKI à M. CHARLIER DE VRAINVILLE, M. BARBIER à M. PERONA, M. SIMON-CHAUTEMPS à M. RENARD, Mme MICHELAN à M. BONNEMAIN (sauf pour la question 30), Mme FERNANDES à M. ICARD.

ABSENT EXCUSE : M. POUSSIN.

ABSENTS : Mme FRADJ, M. CAMPOFRANCO.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme PETRUS-BENHAMOU.

DELIBERATION N°1084

**CESSION DES PARCELLES CADASTREES SECTION CT N°73-141-209
QUARTIER PORT FREJUS**

Envoyé en préfecture le 27/06/2024
 Reçu en préfecture le 27/06/2024
 Publié le
 ID : 083-218300614-20240620-1084-DE

S'LO

POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service des affaires foncières et immobilières
JPS/PC/FL/GM

SL/JPS/AB/LK/SC

| | |
|------------------|---|
| ACTE | |
| NOTIFIE LE _____ | PUBLIE DU <u>27 JUIN 2024</u> AU <u>28 AOUT 2024</u> |

Monsieur Michel BOURDIN, Adjoint au Maire, expose :

La SARL CEPIA est propriétaire d'un terrain situé 185 rue Jean Aicard à Port-Fréjus, cadastré section BI n° 1498.
 Ce foncier supporte un bâtiment vétuste anciennement à usage de centrale téléphonique de l'opérateur Orange.

Cette société envisage une requalification de ce bâti situé dans le quartier résidentiel de la marina de Port-Fréjus, en intégrant à l'échelle d'un îlot urbain, les petites parcelles communales jouxtant de part et d'autre cette propriété.

C'est dans cette perspective que la SARL CEPIA s'est rapprochée de la Ville afin de proposer l'acquisition de ces parcelles communales cadastrées section CT n° 73,141 et 209. Après plusieurs échanges, la SARL CEPIA a confirmé par courrier du 26 septembre 2023, sa volonté d'acquérir ces parcelles pour un prix de 2 500 000 €.

La parcelle communale cadastrée section CT n°73 d'une contenance de 1036 m² est occupée par un parking public de 29 places.
 Les parcelles communales CT n° 141 et n° 209 d'une surface totale de 794 m² forment une esplanade enherbée et non aménagée en bordure de quai (annexe 1).

Par avis du Service des Domaines en date du 13 avril 2022 figurant en annexe 2, la valeur vénale de la parcelle CT n° 73 a été fixée à 1 360 000€ (en zone UBa au PLU) et celle relative aux parcelles CT n° 141 et n° 209 a été fixée à 1 060 000€ (en zone UBb au PLU) soit un montant total de 2 420 000€ (annexe 2).

Par courrier du 3 octobre 2023, la ville de Fréjus a répondu favorablement à l'offre d'achat transmise par la SARL CEPIA au prix et aux conditions mentionnées par cette dernière sous réserve de l'accord du Conseil Municipal et de la procédure de délimitation, de désaffectation et de déclassement de ce terrain avec enquête publique.

De fait,

VU le Code de la voirie routière,

VU les courriers de la SARL CEPIA du 11 avril et du 27 septembre 2023 ;

VU le courrier de la ville de Fréjus du 3 octobre 2023 ;

VU les avis du Service France Domaine du 13 avril 2022 ;

CONSIDERANT que la parcelle CT n° 73 fait partie du domaine public de la Ville ;

CONSIDERANT que les parcelles CT n° 141 et n° 209, non aménagées ou affectées à l'usage du public font partie du domaine privé de la Ville ;

Envoyé en préfecture le 27/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 083-218300614-20240620-1084-DE

S'LO

Il est proposé au Conseil municipal :

DE DIRE que la cession des parcelles cadastrées section CT n° 73,141 et 209 d'une superficie totale de 1830 m² sera régularisée dans le cadre d'un prochain conseil municipal après désaffectation et déclassement de la parcelle cadastrée section CT n°73.

DE FIXER le montant de cette cession au prix de 2 500 000€/HT.

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à lancer toutes les procédures administratives nécessaires à la mise en vente du terrain cadastré section CT n°73, et notamment la procédure de délimitation, de désaffectation et de déclassement de ce terrain avec enquête publique.

D'AUTORISER la SARL CEPIA ou toute autre société amenée à s'y substituer à déposer une demande d'urbanisme ainsi que toutes autres demandes ou déclarations nécessaires au projet et découlant d'autres législations.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 14 juin 2024 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à l'UNANIMITE des membres présents et représentés par 36 voix POUR et 4 ABSTENTIONS (M. BONNEMAIN et son mandant Mme MICHELAN, M. ICARD et son mandant Mme FERNANDES) ;

DIT que la cession des parcelles cadastrées section CT n° 73,141 et 209 d'une superficie totale de 1830 m² sera régularisée dans le cadre d'un prochain conseil municipal après désaffectation et déclassement de la parcelle cadastrée section CT n°73.

FIXE le montant de cette cession au prix de 2 500 000€/HT.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à lancer toutes les procédures administratives nécessaires à la mise en vente du terrain cadastré section CT n°73, et notamment la procédure de délimitation, de désaffectation et de déclassement de ce terrain avec enquête publique.

AUTORISE la SARL CEPIA ou toute autre société amenée à s'y substituer à déposer une demande d'urbanisme ainsi que toutes autres demandes ou déclarations nécessaires au projet et découlant d'autres législations.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de la Préfecture du Var.

AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 20 juin 2024.

POUR EXPEDITION CONFORME

Signé électroniquement par : Sonia LAUVARD
Date de signature : 27/06/2024
Qualité : Pour le Maire, l'Adjointe déléguée



Annexe 2 : avis des domaines

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 083-218300614-20240620-1084-DE



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

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Philippe CHAZEL
 Téléphone : 06.61.77.54.71
 Courriel : philippe.chazel@dglp.finances.gouv.fr
 Réf. OSE : 2022 83061 25142
 DS : 8317469



Le 13 avril 2022

Le Directeur départemental des finances publiques

à

Affaires Foncières et immobilières
 Hôtel de Ville, Place Formigé
 BP 108, 83608 FREJUS CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : TAB
 Adresse du bien : Av du Général Magendie, Fréjus
 Valeur vénale : 1.360.000 €.

Il est rappelé que les collectivités locales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

VILLE DE FREJUS, Affaires Foncières et immobilières
 Hôtel de Ville, Place Formigé, BP 108, 83608 FREJUS CEDEX

Affaire suivie par : M Mary

2 – DATE

de consultation : 31/03/2022
 de dossier en état : 31/03/2022

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

Projet de cession par le consultant d'un terrain non bâti à usage de parking.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Fréjus

Fréjus (environ 56.000 habitants) est situé à l'extrémité est du département du Var, dans la plaine alluviale commune à l'Argens et au Reyran, entre le massif des Maures à l'ouest et celui de l'Esterel. Elle cerné d'ouest en est le golfe de Fréjus sur la mer Méditerranée. La commune s'inscrit dans un croissant orienté du sud-ouest au nord-est autour du golfe et de Saint-Raphaël, qui entrerait dans un rectangle de dix-sept kilomètres et douze kilomètres de côté.

Avec une surface de plus de cent kilomètres carrés, c'est la plus grande ville de l'est-varois. Le territoire est inégalement occupé, le site historique de Fréjus est au centre, fortement urbanisé, la plaine de l'Argens, marécageuse et occupée par des cultures la sépare de la station balnéaire de Saint-Aygulf au sud-ouest, la massif de l'Esterel la sépare des villages de Saint-Jean-de-l'Esterel et Saint-Jean-de-Cannes au nord-est. De plus, sur les 10 520 ha que comporte le territoire, 5 771 sont des espaces naturels non agricoles, soit plus de 54 %, en grande partie la forêt de l'Esterel.

Fréjus est en totalité inclus dans l'espace urbain Nice-Côte-d'Azur, dans le Territoire Var Esterel du conseil général du Var. Elle se trouve au centre de son aire urbaine qui regroupe Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens.

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

S'LO

ID : 083-218300614-20240620-1084-DE

Le territoire est traversé au nord par l'autoroute A8 (La Provençale) (le péage du sud par l'ancienne nationale 98 qui parcourt tout le littoral entre La Valette-du-Var et Roquebrune-Cap-Martin, au centre par l'ancienne Nationale 7 qui entre en centre-ville, venant du Puget-sur-Argens en direction des Adrets-de-l'Estérel en empruntant le chemin de l'ancienne voie romaine Via Julia Augusta. La voie ferrée de la ligne de Marseille-Saint-Charles à Vintimille (frontière) emprunte le même chemin mais s'en écarte pour rejoindre Saint-Raphaël sur le littoral. L'axe routier composé des départementales D559 (ancienne nationale 98), DN7 (ancienne nationale 7), D 100 et D 37 forme maintenant une rocade pour l'agglomération de Fréjus - Saint-Raphaël, la D 98 étant la pénétrante qui relie les deux centre-ville.

Fréjus est située à six cent quatre-vingt-onze kilomètres au sud-est de Paris, cent onze kilomètres à l'est de Marseille, soixante-quatorze kilomètres au nord-est de Toulon, vingt-cinq kilomètres au sud-est de Draguignan, cinquante-cinq kilomètres à l'est de Brignoles, vingt kilomètres au nord-est de Saint-Tropez, vingt-six kilomètres au sud-ouest de Cannes et soixante-quinze kilomètres au sud-ouest de la frontière italienne.

Fréjus est accessible en voiture, par l'autoroute A8 (E80) avec trois sorties : « Puget-sur-Argens - Fréjus quartiers ouest », « Fréjus-Saint-Raphaël » et « Les Adrets-de-l'Estérel » pour les hameaux de Saint-Jean-de-l'Estérel et Saint-Jean-de-Cannes. L'axe routier composé des départementales D559 (ancienne Nationale 98), DN7 (ancienne Nationale 7), D100 et D37 forme maintenant une rocade pour l'agglomération de Fréjus - Saint-Raphaël, la D98 étant la pénétrante qui relie les deux centre-ville. V65 du Schéma national des véloroutes et voies vertes qui reliera à terme Les Saintes-Maries-de-la-Mer à Nice. TGV Bruxelles-Nice en gare de Saint-Raphaël. Commune desservie par le réseau régional de transports en commun Zou ! (ex Varlib). Les collectivités territoriales ont en effet mis en œuvre un « service de transports à la demande » (TAD), réseau régional Zou !. En autobus, la nouvelle gare routière en bas du parking du Clos de la Tour est desservie par la ligne 20 du réseau LER PACA, les lignes 2601, 2602, 3601, 3603, 7601 et 7702 du réseau départemental Varlib et les cars C.P.F groupe Beltrame ligne 3003 à destination de l'aéroport de Nice-Côte d'Azur et les lignes 1, 1bis, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 24A et 24B du réseau intercommunal AggloBus Fréjus/Saint-Raphaël exploité par Estérel Car [Veolia Transport] et Raphaël bus. En train, la gare de Fréjus (SNCF) est située sur la ligne de Marseille-Saint-Charles à Vintimille (frontière), desservie par les lignes 03 et 06 du TER Provence-Alpes-Côte d'Azur. La gare de Fréjus-Saint-Raphaël-auto-couchettes en provenance de Paris-Austerlitz et Paris-Bercy permet encore le transport conjoint des automobiles et des passagers. La gare de Saint-Raphaël-Valescure permet l'accès aux réseaux TGV, iDTGV et Intercités. En avion, l'aéroport de Cannes - Mandelieu est situé à vingt-deux kilomètres, l'aéroport de Nice-Côte d'Azur à quarante-six kilomètres, l'aéroport de Toulon - Hyères à soixante et un kilomètres et l'aéroport de La Môle - Saint-Tropez à trente-trois kilomètres. Port Lympia (port de Nice), à 68 km, Port Hercule (Port de Monaco), à 88 km, Rade de Toulon, à 91 km.

Les biens à estimer

Cadastre et superficie :

Parcelle cadastrée section CT n°73 pour une superficie d'environ 1.036 m².

Situation et nature :

Très bien situé dans le quartier résidentiel de Port Fréjus à proximité des quais et faible distance des plages, le bien à estimer est constitué d'un terrain de belle configuration rectangulaire, plat, à ce jour aménagé en parking payant de 29 places.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Ville de Fréjus.

Situation locative & juridique

L'estimation retiendra le bien comme étant libre de tout encombrement et occupation.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Au P.L.U de la commune de Fréjus, zone UBa d'habitat dense pour une superficie de plancher espérée (selon le consultant) égale à 1.864 m².

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Estimation à la date de l'évaluation.

8 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Envoyé en préfecture le 27/06/2024
Reçu en préfecture le 27/06/2024
Publié le
ID : 083-218300614-20240620-1084-DE

La valeur vénale pour la superficie de plancher et le taux de mixité indiqués est de
1.360.000 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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
et par délégation,
Le Responsable de la Division Domaniale



Jean-Luc PUPPI
administrateur des Finances publiques adjoint