

Mairie de Fréjus
Place Formigé
83600 FREJUS

MAITRE D'OUVRAGE

Dossier d'enquête de déclassement du parking « Verdun Est » à Fréjus Centre Commune de Fréjus

1. DÉLIBÉRATION RELATIVE À LA MISE À L'ENQUÊTE



TPF Ingénierie
Dpt Environnement & Territoire
Le Space B
208/212 Bd du Mercantour
06200 NICE

INGENIERIE

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
 Reçu en préfecture le 08/12/2025
 Publié le
 ID : 083-218300614-20251127-01437-DE

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
27 novembre 2025

Télétransmission en Préfecture	08 DEC. 2025
Transmission en Préfecture	
Date Réception	08 DEC. 2025

Le vingt-sept novembre 2025, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le 19 novembre 2025, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire David RACHLINE, des questions 1 à 26 puis de la question 32 à la fin et de Madame Martine PETRUS-BENHAMOU, des questions 27 à 31.

PRESENTS : Mme PETRUS-BENHAMOU, M. LONGO (sauf aux questions 35 et 36), Mme LEROY, M. MARCHAND (sauf aux questions 35 et 36), Mme BARKALLAH, M. CHARLIER DE VRAINVILLE (sauf aux questions 35 et 36), Mme LANCINE (sauf aux questions 35 et 36), M. CHIOCCA (sauf aux questions 35 et 36), Mme PLANTAVIN, M. PERONA, Mme LAUVARD (sauf aux questions 35 et 36), Mme CREPET, M. HUMBERT, M. RENARD*, Mme KARBOWSKI*, Mme EL AKKADI, M. BOURDIN (sauf aux questions 35 et 36), Mme LE ROUX, Mme GATTO (sauf aux questions 35 et 36), Mme VANDRA*, M. BARBIER (sauf aux questions 35 et 36), Mme CAIETTA*, M. DALMASSO*, M. BOURGUIBA (sauf à la question 1), Mme FIHIPALAI, M. AGLIO, M. ROUX (sauf à la question 37), Mme BRENDLE (sauf aux questions 35 et 36), M. DOSSIER, M. SONIGO, Mme SOLER, Mme MICHELAN, M. BONNEMAIN*, M. SERT*.

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

M. PIPITONE à Mme VANDRA, M. SIMON-CHAUTEMPS à M. RENARD, Mme BONNOT à Mme CAIETTA, M. CAZALA à M. DALMASSO, M. SGARRA à Mme KARBOWSKI, M. ICARD à M. SERT, Mme FERNANDES à M. BONNEMAIN.

ABSENTS EXCUSES : M. POUSSIN

ABSENTS :

M. le Maire David RACHLINE (aux questions 27 à 31), M. LONGO (aux questions 35 et 36), M. MARCHAND (aux questions 35 et 36), M. CHARLIER DE VRAINVILLE (aux questions 35 et 36), Mme LANCINE (aux questions 35 et 36), M. CHIOCCA (aux questions 35 et 36), Mme LAUVARD (aux questions 35 et 36), M. BOURDIN (aux questions 35 et 36), Mme GATTO (aux questions 35 et 36), M. BARBIER (aux questions 35 et 36), M. BOURGUIBA (à la question 1), M. ROUX (à la question 37), Mme BRENDLE (aux questions 35 et 36), Mme FRADJ, M. CAMPOFRANCO.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Charles MARCHAND

DELIBERATION N° 1437

**CESSION DE LA PARCELLES BD N°478 QUARTIER DE FREJUS CENTRE -
 LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE DÉCLASSEMENT**

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 083-218300614-20251127-01437-DE

POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service des affaires foncières et immobilières
SC/GM

SL/CM/CC/AB/LK/KAD

ACTE	PUBLIE DU <u>08 DEC. 2025</u>
NOTIFIE LE _____	AU <u>09 FEV. 2026</u>

Monsieur Michel BOURDIN, Adjoint au Maire, expose :

Fréjus accueille depuis de nombreuses années l'antenne principale Var-Est de France Travail. La Direction départementale de ce service public important a informé la Ville de sa décision de regrouper les locaux de ses deux antennes locales de Fréjus et St-Raphaël sur un même site et de leur besoin d'un foncier pour y aménager leurs nouveaux locaux.

La Ville souhaitant conserver cet établissement administratif historique sur sa commune propose la vente de la parcelle cadastrée section BD n° 478 sise avenue de Verdun située sur un axe stratégique d'entrée de ville à un promoteur privé en vue de permettre la réalisation du bâtiment nécessaire à la réinstallation de « France Travail ».

Cette parcelle communale est occupée par un parking public de 43 places sous gestion de l'Etablissement Public Local (EPL) « régie des stationnements ».

Par avis du service des Domaines en date du 30 juillet 2025 (annexe 2), la valeur vénale de la parcelle BD n° 478 d'une superficie de 1143 m² a été évaluée à 590 000€/HT.

Par courrier du 15 octobre 2025, la société SCI SOLUMER, promoteur privé et partenaire de France Travail s'est rapprochée de la Ville afin de proposer l'acquisition amiable de la parcelle BD n° 478 d'une superficie de 1143 m² au prix de 590 000€/HT sous réserve de l'obtention du permis de construire pour un bâtiment de bureaux type ERP 5^{ème} catégorie de minimum 1400 m² de surface de plancher sur trois niveaux, avec places de stationnement, destinés à la future agence de France Travail.

Par courrier du 29 octobre 2025, la Ville a répondu favorablement à l'offre d'achat transmise par la SCI SOLUMER au prix et aux conditions mentionnés 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.

VU le Code de la Voirie Routière, et notamment les articles L. 141-3 et suivants et R. 141-4 et suivants ;

VU l'avis du service des domaines du 30 juillet 2025,

VU le courrier d'offre de la SCI SOLUMER du 15 octobre 2025 ;

VU le courrier d'acceptation de l'offre par la Ville du 29 octobre 2025 ;

CONSIDERANT la volonté de la Ville de conserver France Travail, établissement administratif historique sur sa commune,

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 083-218300614-20251127-01437-DE

SLOW

CONSIDERANT que la parcelle BD n° 478 fait partie du domaine public de la Ville,

Il est proposé au Conseil municipal :

DE PRECISER que le terrain, objet de la vente sera destiné exclusivement à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux ou d'équipements publics.

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 BD n° 478 et notamment la procédure de délimitation, de désaffectation et de déclassement de ces terrains avec enquête publique.

D'AUTORISER la SCI SOLUMER 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 21 novembre 2025 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à l'UNANIMITE des membres présents et représentés par 41 voix POUR ;

PRECISE que le terrain, objet de la vente sera destiné exclusivement à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux ou d'équipements publics.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à lancer toutes les procédures administratives nécessaires à la mise en vente du terrain cadastré section BD n° 478 et notamment la procédure de délimitation, de désaffectation et de déclassement de ces terrains avec enquête publique.

AUTORISE la SCI SOLUMER 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 27 novembre 2025.

POUR EXPEDITION CONFORME

**Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,**

Le Secrétaire de séance,



Fréjus, le 4 déc. 2025
Pour le Maire l'Adjointe
déléguée
Sonia LAUVARD



Fréjus, le 5 déc. 2025
Pour le Maire l'Adjoint délégué
aux travaux
Charles MARCHAND

Sonia LAUVARD

Charles MARCHAND

Annexe 1 : Vue aérienne et extrait cadastral

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 083-218300614-20251127-01437-DE

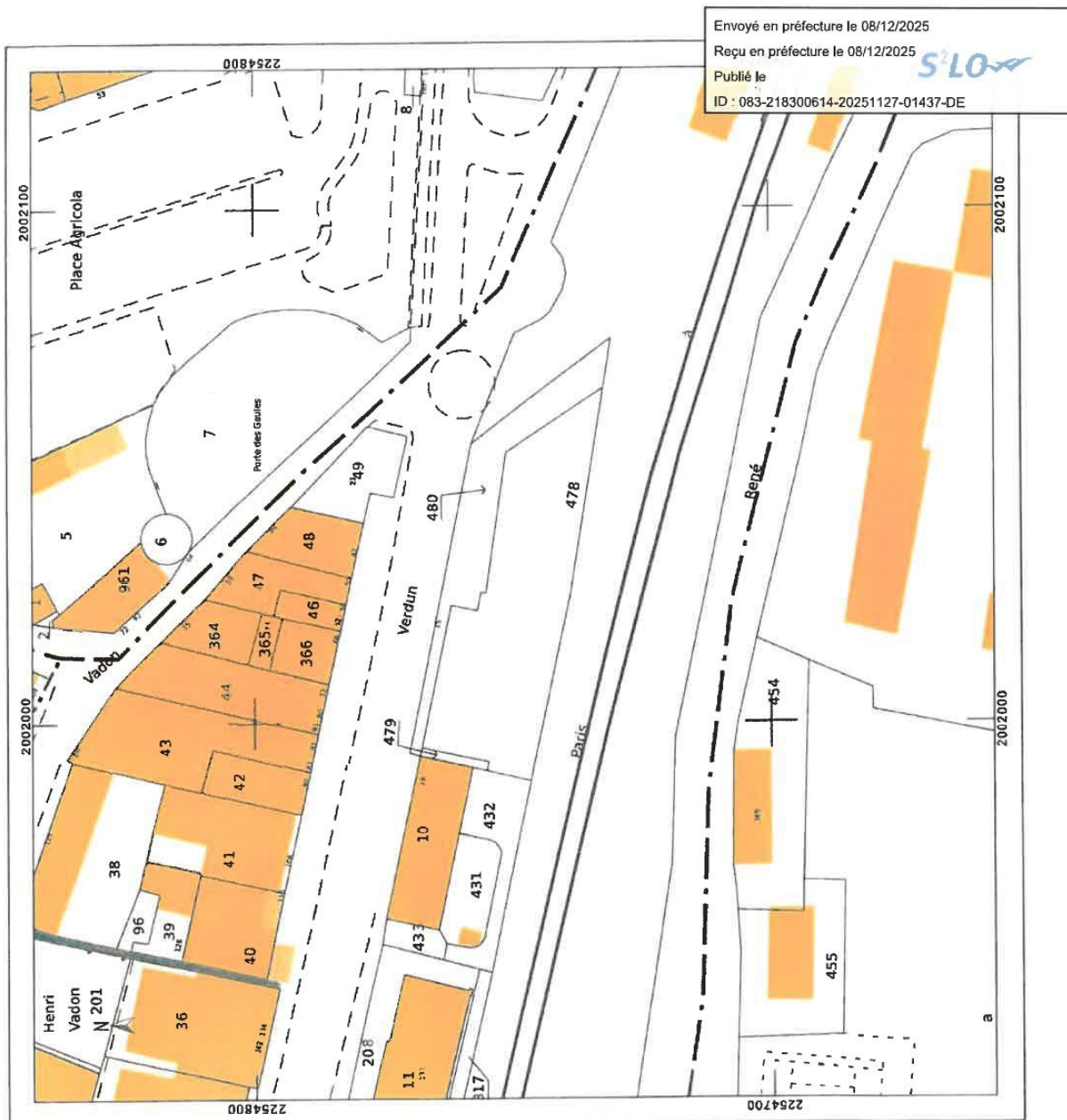


SAFI
N°10003

PARCELLE BD N°478

Les données géométriques et cadastrales sont issues de l'IGN et de l'INSEE (PREFECTURE)





Envoyé en préfecture le 08/12/2025
 Reçu en préfecture le 08/12/2025
 Publié le
 ID : 083-218300614-20251127-01437-DE

<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	
<p>Département : VAR Commune : FREJUS</p>	<p>Section : BD Feuille : 000 BD 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 24/10/2025 (fuseau horaire de Paris)</p>
<p>Coordonnées en projection : RGF93CC43</p>	
<p>Le plan visualisé sur cet extrait est généré par le centre des impôts foncier suivant : Service Départemental des Impôts Fonciers du Var Antenne de Draguignan 83008 DRAGUIGNAN Cedex tél. 04/94/60/49/33 - fax scdf.var-draguignan@dgipto.finances.gouv.fr</p>	
<p>Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>	

Annexe 2 : avis des domaines

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 083-218300614-20251127-01437-DE



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques Du Var
Pôle d'évaluation domaniale du Var
Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX
téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddftp83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 30 juillet 2025

Le Directeur départemental des Finances publiques du VAR

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Philippe CHAZEL
courriel : philippe.chazel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 25527046
Réf OSE : 2025 83061 55568

Commune de Fréjus

Affaire suivie par Mme Moreau

LETTRE VALANT AVIS DES DOMAINES



Nature du bien : TERRAIN À BÂTIR
Adresse du bien : 57 avenue de Verdun - 83600 Fréjus
Références cadastrales : BD n°478

Par saisine en date du 25/07/2025, vous sollicitez l'actualisation d'un avis du service (2024 83061 14414 du 08/03/2024) concernant le projet de cession d'une parcelle non bâtie de bonne planimétrie d'une surface de 1 343 m², barlongue et étroite en périphérie sud-ouest du centre de la commune, dans une zone d'urbanisation dense entre la voie ferrée et l'avenue de Verdun. Cette parcelle qui appartient à la commune de Fréjus a fait l'objet d'un aménagement en espace de stationnement.

PLU de la commune de FRÉJUS (dernière procédure approuvée par DCM en date du 16 février 2023).

Zone UA : zone qui délimite les quartiers anciens, ayant une vocation de centre urbain. Les constructions y sont édifiées en ordre continu, les modes d'occupation du sol y sont diversifiés. Le secteur UAb compose l'îlot Mangin, les Arènes, le Clos de la Tour.

Emprise au sol : non réglementée

Hauteur absolue : 7 mètres

La parcelle est concernée par l'ERL 34 (100 % LLS pour environ 23 logements). Cet ERL sera enlevé lors de la modification n°2 du PLU qui sera approuvée en septembre 2024.

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 083-218300614-20251127-01437-DE

S²LO

En l'absence de modification de nature du bien et/ou de zonage, considérant que depuis l'estimation du service dont le délai d validité expirait en mars 2025, il n'a pas été trouvé de termes de comparaison plus récents, pertinents et opposables justifiant de modifier l'estimation, il sera retenu une valeur vénale arrondie à **590 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Cette valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour **PRENDRE EN COMPTE UNE** modification de ces dernières.

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.

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 du Var

Philippe CHAZEL

Inspecteur des Finances publiques