

**CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 9 MARS 2023****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 06
VOIE DE CONTOURNEMENT DU VILLAGE
ÉCHANGE DE PARCELLES ENTRE LA COMMUNE ET LA SOCIÉTÉ
D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL PROVENCE
ALPES COTE D'AZUR (S.A.F.E.R.)**

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
2 mars 2023		33	26	32

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi 9 mars 2023 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, Mme NOURI, M. BACQUET, Mme LOUISA, M. PRIARONE, Mme PICQ, Mme DEMONEIN, M. BUSNEL, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD, Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, M. DAMO, M. FLECHE, M. TISSIER, M. GUÉRIN, M. LUCHINI, Mme ICHARD.

Absents ayant donné pouvoir : M. Robert MASSON à M. Jean-Claude SAVIO, M. Jean-Michel BENHAMOU à M. Didier LEMAITRE, M. Julien FABRE à M. Jacques BACQUET, Mme Marie-Line BIANCHI à M. Jean CAYRON, M. Olivier COUTANT à M. Ken TISSIER, Mme Michèle AUZOLAT à M. Julien LUCHINI.

Absent : Mme SUCHET.

Secrétaire de séance : M. Elio DAMO

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le Code Rural et plus particulièrement les articles L.141-1 à L.141-5 et R.141-1-4,

AR Prefecture083-218301075-20230309-DEL0903202306-DE
Reçu le 17/03/2023

~~VU l'avis de France Domaine en date du 14 octobre 2022,~~

VU la promesse unilatérale d'échange de la S.A.F.E.R.,

Dans le cadre d'une opération visant à obtenir la maîtrise de l'assiette foncière de la voie de contournement du village de Roquebrune-sur-Argens, la Commune envisage de réaliser un échange de parcelles restructurant avec la S.A.F.E.R.

Cet accord porte sur la cession amiable au profit de la Commune d'un tènement foncier agricole d'une contenance de 2ha 92a 72ca, sis lieudit « Les Douanes », appartenant à la S.A.F.E.R., constitué des parcelles suivantes :

Lieu-dit	Section	N°	Surface
LES DOUANES	BC	65	44a 61ca
LES DOUANES	BC	66	10a 55ca
LES DOUANES	BC	163	52a 69ca
LES DOUANES	BC	166	27a 62ca
LES DOUANES	BC	167	67a 75ca
LES DOUANES	BC	168	67a 55ca
LES DOUANES	BC	169	4a 64ca
LES DOUANES	BC	170	2a 60ca
LES DOUANES	BC	253	14a 71ca

En échange, la Commune cédera à l'amiable un tènement foncier agricole d'une contenance totale de 3ha 13a 48ca, sis lieudit « Barbossi », appartenant à la Commune de Roquebrune-sur-Argens, constitué des parcelles suivantes :

Lieu-dit	Section	N°	Surface
BARBOSSI	AO	181	1ha 73a 28ca
BARBOSSI	AO	243	1ha 40a 20ca

Il est ici précisé que ce tènement foncier a été mis en fermage jusqu'au 30 avril 2023. La S.A.F.E.R. s'est engagée à faire son affaire personnelle du sort de ce bail.

S'agissant d'une double vente, les services de France Domaine ont été saisis. Par avis en date du 14 octobre 2022, la valeur vénale du tènement communal d'une contenance totale de 3ha 13a 48ca a été estimée à la somme de 63 000 €.

Compte tenu de l'enjeu que présente cette transaction dans le cadre du nécessaire contournement du Village, l'échange sera réalisé aux conditions suivantes :

- Biens cédés par la Commune : 3ha 13a 48ca au prix de 94 000 €,
- Biens cédés par la S.A.F.E.R. : 2ha 92a 72ca au prix de 109 900 €, décomposé comme suit :
 - Montant principal : 96 500 € (correspondant au prix d'acquisition de la S.A.F.E.R.),
 - Frais S.A.F.E.R. : 13 400 € (correspondant aux frais de notaire des acquisitions s'élevant à 5 000 € + prestation de service de la S.A.F.E.R. de 7,46% lissée sur les différentes opérations).

Au regard des éléments qui précèdent, il est envisagé de réaliser cet échange avec une soulte de 15 900 € au profit de la S.A.F.E.R., conformément à la promesse unilatérale d'échange ci-jointe.

Dans l'attente de la mise en œuvre du projet envisagé, les surfaces reçues pourront être mises à disposition d'exploitants agricoles par convention d'occupation précaire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

APPROUVE la cession amiable, au profit de la S.A.F.E.R., d'un tènement foncier communal d'une

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DEL0903202306-DE
Reçu le 17/03/2023

~~contenance totale de 2ha 13a 48ca, constitué des~~ parcelles cadastrées section AO n° 181 d'une contenance de 14 020 m², et AO n° 243 d'une contenance de 17 328 m², sises lieudit « Barbossi », en échange d'un tènement foncier d'une contenance de 2ha 92a 72ca, constitué des parcelles cadastrées section BC n° 65 d'une contenance de 4 461 m², BC n° 66 d'une contenance de 1 055 m², BC n° 163 d'une contenance de 5 269 m², BC n° 166 d'une contenance de 2 762 m², BC n° 167 d'une contenance de 6 775 m², BC n° 168 d'une contenance de 6 755 m², BC n° 169 d'une contenance de 464 m², BC n° 170 d'une contenance de 260 m² et BC n° 253 d'une contenance de 1 471 m², sises lieudit « Les Douanes, appartenant à la S.A.F.E.R.

APPROUVE les conditions de l'échange fixées comme suit :

- Biens cédés par la Commune : 3ha 13a 48ca au prix de 94 000 €,
- Biens cédés par la S.A.F.E.R. : 2ha 92a 72ca au prix de 109 900 €, décomposé comme suit :
 - Montant principal : 96 500 € (correspondant au prix d'acquisition de la S.A.F.E.R.),
 - Frais S.A.F.E.R. : 13 400 € (correspondant aux frais de notaire des acquisitions s'élevant à 5 000 € + prestation de service de la S.A.F.E.R. de 7,46% lissée sur les différentes opérations).

DECIDE que cet échange sera réalisé avec une soulte de 15 900 € au profit de la S.A.F.E.R., conformément aux modalités précisées dans la promesse unilatérale d'échange,

AUTORISE M. le Maire à recevoir et authentifier l'acte passé en la forme administrative et à signer au nom de la Commune toutes pièces nécessaires concernant cette affaire, et notamment la promesse unilatérale d'échange,

AUTORISE M. le Premier Adjoint au Maire à signer l'acte requis en même temps que les autres parties et en présence de M. le Maire, habilité ci-dessus à son authentification,

DIT que la dépense sera imputée sur les crédits inscrits au budget communal de l'exercice courant.

A l'unanimité

27 voix POUR, 5 ABSTENTIONS (M. Jean-Michel BENHAMOU, M. Didier LEMAITRE, M. Julien LUCHINI, Mme Michèle AUZOLAT, Mme Claude ICHARD),

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 9 mars 2023



Le Maire,
Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).

le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécourse citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.



Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

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 14 octobre 2022

Le Directeur 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 : 2022-107V65301
DS : 9721197

à

Commune de Roquebrune sur Argens
Hôtel de ville
BP 4, 83250 Roquebrune sur Argens

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Sols non bâtis
Adresse du bien : Chemin de Barbossi, Roquebrune sur Argens
Valeur vénale : 63.000 €.

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

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Roquebrune sur Argens, Hôtel de ville, BP 4, 83250 Roquebrune sur Argens
Affaire suivie par : Mme Giordano

2 – DATE

de consultation : 31/08/2022
de dossier en état : Renseignements complémentaires le 14/10/2022

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

Projet de cession par le consultant à la SAFER par voie d'échange de deux parcelles non bâties.

4 – DESCRIPTION DU BIEN**Commune de Roquebrune sur Argens**

Roquebrune sur Argens (15.000 habitants environ) est une commune littorale de l'est Varois, à la fois station balnéaire et territoire rural, elle est proche du Département des Alpes Maritimes
S'étendant sur 28 kilomètres de long et 6 km de large, la commune s'étale sur plus de 10 600 hectares avec 14 626 habitants (2018), ce qui fait d'elle l'une des communes les plus vastes de l'Est varois.
Le village est une ville millénaire. Sa partie haute, construite sur un rocher, domine la plaine de l'Argens. La partie ouest de la commune est vallonnée, car en bordure est du massif des Maures. Elle abrite le Rocher de Roquebrune, qui domine la partie est de la commune, formée par la plaine de l'Argens Le nord de la commune abrite les contreforts du massif de l'Esterel, et les gorges du Blavet. Au sud, les étangs de Villepey et les plages de la Méditerranée bordent le littoral municipal.
Le territoire de Roquebrune-sur-Argens est traversé, d'est en ouest, par la route nationale 7, ainsi que par l'autoroute A8, et par la ligne ferroviaire Paris-Vintimille. Les sorties de l'autoroute A8 les plus proches sont les sorties n° 37 (depuis Toulon et Aix-en-Provence) et n° 38 (depuis Nice).

AR Prefecture

083-218301075-20230309-DELU903202306-DE
Reçu le 17/03/23

L'aéroport international le plus proche est celui de Nice, celui de Cannes - Mandelieu, moins loin, permettant un accès aux passagers d'affaires. La gare TGV la plus proche est celle de Saint-Raphaël.

La commune est reliée aux villes voisines par sept lignes de bus, certaines passant par le village, d'autres passant par les Issambres ou la Bouverie. Elles permettent de rejoindre la sous-préfecture, Draguignan, ainsi que la gare TGV la plus proche, à Saint-Raphaël, ou les plages de Fréjus, ou Saint-Tropez.

En période estivale, une navette régulière permet de rejoindre le port de Saint-Tropez, depuis le port des Issambres.

Les biens à estimer

Cadastre et superficie :

Parcelles section AO n°181 et 243 pour une contenance égale à 3,1348 ha.

Situation et nature :

Dans la plaine de l'Argens, belle superficie d'un seul tenant de terres d'alluvions, profondes, planes, à l'état d'inculte et enfrichées. Bien situé en bordure de la voie ferrée, accessible par le chemin rural de Barbossi étroit et en état moyen. A noter sur le tènement la présence d'un puits et d'un étang. Les fossés de drainage existants sont en mauvais état d'entretien et colonisés par des friches arbustives. Il y a sur une parcelle mitoyenne une borne du Canal de Provence.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de Roquebrune sur Argens.

Situation locative & juridique : Bail de fermage pour une durée de 9 ans du 01/05/2014 au 30/04/2023 devant être résilié, soit, à la demande du consultant, bien évalué libre de toute occupation

6 - URBANISME - RESEAUX

Au PLU de Roquebrune, zone Aa agricole à protéger. PPRi zone rouge R1 et périmètre des aléas de feux de forêt.

7 - DATE DE REFERENCE

Opération amiable, estimation à la date de l'évaluation.

8 - DETERMINATION DE LA METHODE

Approche de la valeur des biens par comparaison directe et capitalisation.

9 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La présente évaluation conclut à la détermination d'une valeur et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **63.000 €**. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

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

AR Prefecture

08/21879167-2002-188-03-02-06-DE
Recueil 17/03/2023



Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

PARCELLES APPARTENANT A LA COMMUNE - BARBOSSI

Source - SIG - Estérel Côte d'Azur Agglomération

50 m
Echelle : 1 / 2538

