

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 3 JUIN 2024**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
15	0	1
OBJET DE LA DECISION N° 24/334 CESSION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AC NUMERO 1011 A LA GARDE		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

ABSENT :

M. Jean-Sébastien VIALATTE.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 24/334

BUREAU DU 3 JUIN 2024

**O B J E T : CESSIION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AC
NUMERO 1011 A LA GARDE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Voirie Routière,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/078 en date du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU le procès-verbal de transfert de la voirie opéré par la ville de La Garde au profit de la Métropole TPM, incluant notamment l'avenue Bellevue,

VU la demande formulée par M. et Mme PARDON-DUCOUT, propriétaires riverains, visant à acquérir une partie de la voie non aménagée et non entretenue en vue de consolider leur talus,

VU l'emprise concernée d'une surface de 56 m², résultant d'un document d'arpentage établi par le cabinet de géomètre-expert CRUZ, référencé n°4175V et cadastrée section AC n°1011,

VU l'avis des Domaines n°2024-83062-06311 en date du 16/02/2024, établissant la valeur de l'emprise à 4500 €,

VU l'accord de M. et Mme PARDON-DUCOUT pour acquérir la parcelle AC 1011 au prix de 3854,40 €,

CONDISERANT la désaffectation matérielle du bien cédé,

CONSIDERANT que l'article L.141-3 du Code de la Voirie Routière permet de déclasser des voies du domaine public routier, sans enquête publique préalable, lorsqu'il n'est pas porté atteinte aux fonctions de desserte et de circulation,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

DE CONSTATER la désaffectation matérielle d'une partie de l'avenue Bellevue.

ARTICLE 3

DE PRONONCER le déclassement du domaine public routier de l'emprise de 56 m² à détacher de l'avenue Bellevue.

ARTICLE 4

D'ACCEPTER la cession de la parcelle cadastrée section AC n°1011 au profit de Monsieur et Madame PARDON-DUCOUT, au prix de 3854,4 €.

ARTICLE 5

DE DESIGNER Maître Antoine SEGARD, Notaire à La Garde, en vue de la rédaction de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 6

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer tous documents en lien avec ce dossier.

ARTICLE 7

DE DIRE que les recettes sont affectées à l'opération 10996 du budget principal 2024, chapitre 21, article 2111.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

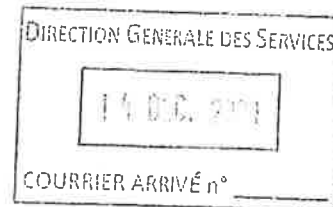
Fait à Toulon, le 3 juin 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR 15
CONTRE 0
ABSTENTION 0

Mr et Mme PARDON -DUCOUT
110, rue George Sand
83130 LA GARDE
Fabien.ducout@hotmail.fr
0672531324



A la Garde le 10 Décembre 2020

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de solliciter de votre bienveillance pour l'acquisition d'une bande de terrain communale adjacente à notre propriété (numéro 252 au plan cadastral) d'une superficie d'environ 40 m2.

Par ma visite au secrétariat du service urbanisme de la ville, j'ai informé que la bande de terrain communale adjacente à notre propriété est fréquemment sujette à des éboulements qui occasionnent des petits affaissements de notre côté. Nous serait-il possible de nous porter acquéreur de cette parcelle (nous garderions l'intégralité de la flore s'y trouvant). En contrepartie nous prendrions en charge la construction d'un mur de soutènement sur l'intégralité de la longueur de la bande de terrain afin de la conserver en état.

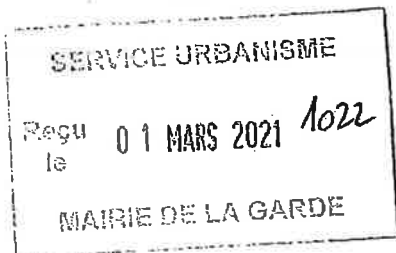
Veuillez trouver ci-joint un extrait du cadastre ainsi que tous les éléments permettant de situer cette parcelle.

Je me tiens à votre entière disposition pour fournir tout complément d'information que vous jugerez nécessaire.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes respectueuses salutations.

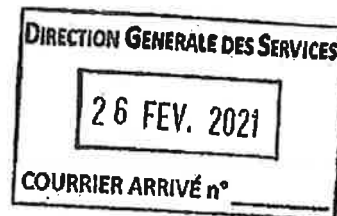
Mr et Mme PARDON -DUCOUT

Mr et Mme PARDON – DUCOUT
110, Rue George Sand
83130 LA GARDE
fabien.ducout@hotmail.fr
06.72.53.13.24



Mairie de LA GARDE
Monsieur le Maire

LA GARDE le 25/02/2021



Objet : Demande de déclassement d'un terrain du domaine public

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de solliciter de votre bienveillance la demande d'un déclassement d'un terrain du domaine public, bande de terrain adjacente à notre propriété (numéro 252 au plan cadastral) d'une superficie d'environ 40 m².

Suite à notre rendez vous avec Mr CHOUQUET, nous avons convenu d'établir une demande de déclassement du domaine public. En effet, après constatation de l'équipe municipale, la bande de terrain est fréquemment sujette à des éboulements. Il a été établi que je prendrai en charge la construction d'un mur de soutènement ainsi que le trottoir attenant à celui-ci sur l'intégralité de la longueur du terrain.

Je me tiens à votre entière disposition pour fournir tout complément d'information que vous jugerez nécessaire.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes respectueuses salutations.

Mr et Mme PARDON - DUCOUT

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Pardon - Ducout', written over a horizontal line.

Avenue Bellevue

Plan d'état des lieux joint à un détachement du D.P

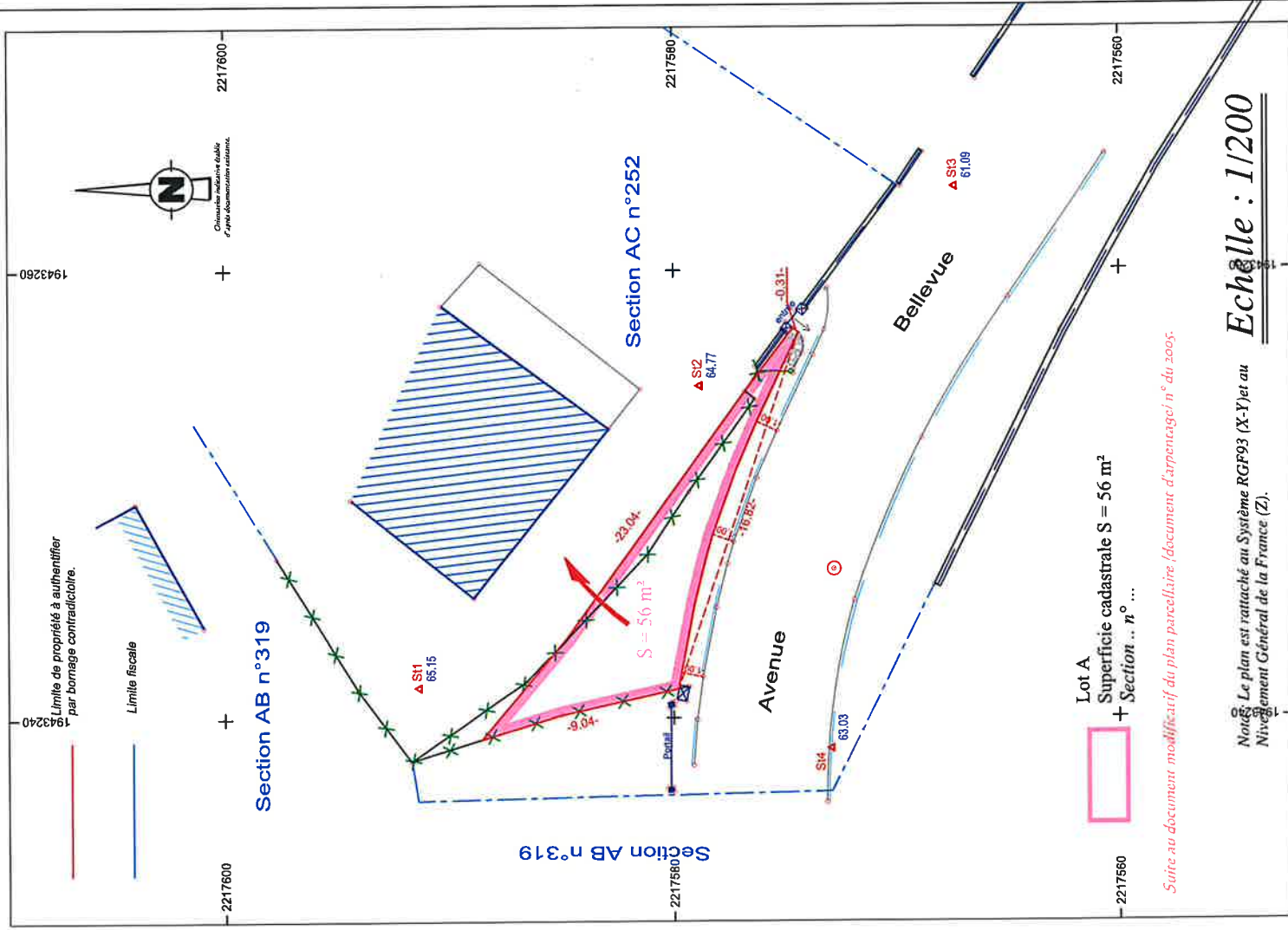
Cachet du Géomètre Expert

P. CRUZ - Géomètre Expert - Ingénieur E.S.C.T.
N° d'inscription: 32388
4, rue Brochard - Les Epauliers 93 600 La Villette du Van
☎ : 04 94 24 03 01 ☎ : 04 94 24 54 56
✉ : eurlphilippe.cruz@wanadoo.fr

Lotissement - Maitrise d'œuvre - Copropriété
Bornage - Document d'urbanisme - Loi Curiez
Relevé Altimétrique et Pluviométrique - Excavation

Dressé le : 05/05/2022
Dossier : 2022-04-26

ECHELLE: 1/200



Commune :
LA GARDE (862)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 4175 V
Document vérifié et numéroté le 18/03/2024
A TOUJOUR
Par EVE GAGNAMACHIEUX
GÉOMÈTRE PRINCIPAL
Signé

TOULON
171 avenue de Vieux Castels
CS 20127

83071 TOULON CEDEX
Téléphone : 04 94 00 95 01

cat.toulon@finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires des parcelles (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au géomètre ;
B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'alignement, dont copie est jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dossier de la parcelle 6463.

Modification selon les enoncés d'un acte à publier

Section : AC
Feuille(s) : 000 AC 03
Quantité du plan : Plan régulier avant
28/03/1900
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 18/03/2024
Support numérique : _____

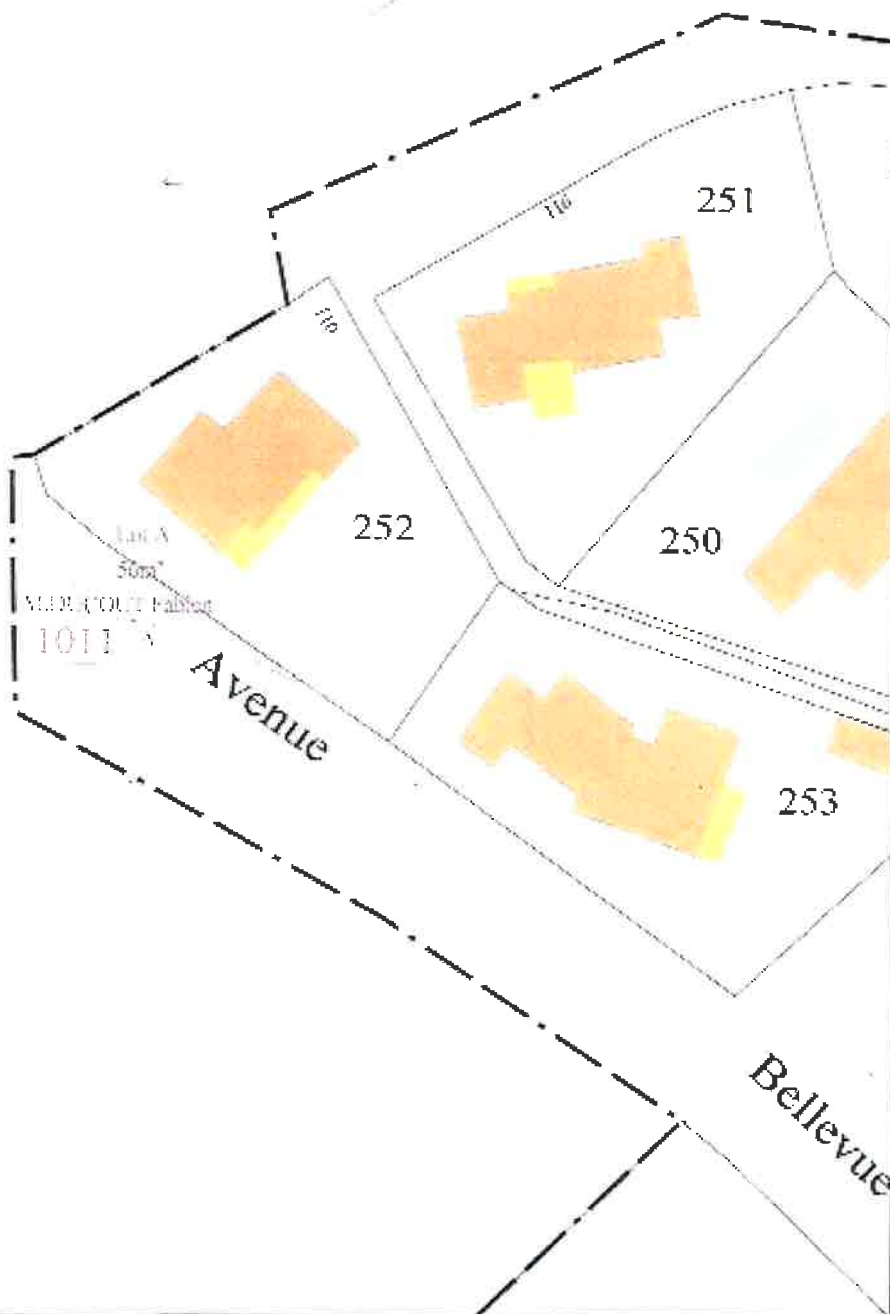
D'après le document d'arpentage
dressé
Par M. CRUZ (2)

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
E. L. L. Philippe CRUZ
Les Escaliers - Rue Becholat
83160 LA VALETTE DU-MAR
Tél. 04 94 21 03 01 - Fax 04 94 21 51 55

(1) L'expert a été nommé, à titre temporaire ou permanent, par le préfet de la région ou par le préfet de la commune, après avis du conseil municipal de la commune. L'expert a été nommé, à titre temporaire ou permanent, par le préfet de la région ou par le préfet de la commune, après avis du conseil municipal de la commune. L'expert a été nommé, à titre temporaire ou permanent, par le préfet de la région ou par le préfet de la commune, après avis du conseil municipal de la commune.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, géomètre à l'échelle, géomètre à l'arpentage, etc.).

(3) Préciser, au verso de l'acte, le numéro de l'acte de certification, ainsi que, le cas échéant, le numéro de l'acte de certification.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/02/2024

**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 Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

**METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE**

Réf DS: 15986913

Réf OSE : 2024-83062-06311

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Délaissé de voirie

Adresse du bien :

Avenue de Bellevue 83130 La Garde

Valeur :

4 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : BURGER Philippe

2 - DATES

de consultation :	26/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	26/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable d'un délaissé de voirie dans le cadre d'un projet de régularisation foncière.

Prix envisagé non communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de la Garde est une commune française située au bord de la Méditerranée, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Est de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Au départ simple hameau situé sur la colline de sa cité médiévale, la commune voit sa population augmenter à partir des années 60

La commune bénéficie d'une très bonne accessibilité (autoroute, gare, réseau de bus mistral). Commune universitaire elle bénéficie également de très nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges et lycée). C'est aussi une commune prospère du fait de la présence d'une vaste zone d'activité.

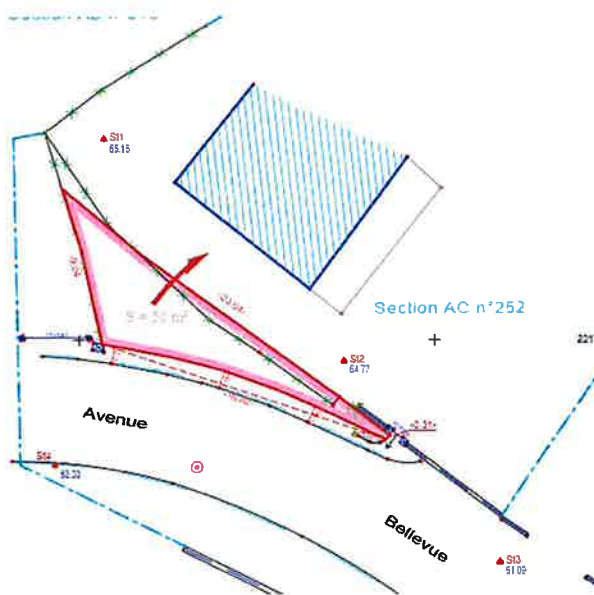
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé au Sud-ouest de la commune de la Garde au sein d'un secteur résidentiel.
La parcelle sera cédée à la parcelle limitrophe AC 252.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
062	NC	Bellevue	56 m ²



4.4. Descriptif

Ancien espace vert en nature d'accotement de l'avenue Bellevue, qui a perdu son affectation par manque d'aménagement et d'entretien. Le propriétaire riverain souhaite aménager une restanque pour maintenir ses terres.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la Commune de La Garde

Zone UEp :	Zone a dominante d'habitat pavillonnaire Sous secteur p correspondant à un secteur d'habitat pavillonnaire
Desserte réseaux :	Tous réseaux
Emprise au sol :	25 % (UE4)
Implantation :	Alignement et limites séparatives Par rapport aux voies UE6 (10 m voie communales), Par rapport aux limites séparatives UE7 (jamais inférieur à 4 m)
Hauteur :	7 mètres (R+1) (UE5)
Stationnement :	UE11
Espaces verts :	UE10 => En UEp 50 % d l'UF => 20 % si plus de 10 logements

6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée : 08/06/2023

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude 1 : Terrains inconstructibles en zone constructibles / Terrain d'agrément sur la Commune de La Garde

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe
1	8304P04 2023P16171	62//AT/1094//	LE PETIT PONT	11/07/2023	44	3 000	68,18	Terrain d'agrément
2	8304P04 2023P16162	62//AT/1092//	LE PETIT PONT	11/07/2023	44	3 000	68,18	Terrain d'agrément
3	8304P04 2023P16020	62//AT/1091//	LE PETIT PONT	11/07/2023	170	10 000	58,82	Terrain inconstructible en zone constructible
4	8304P04 2023P20565	62//AI/1270//	REBLANCON	01/09/2023	2	100	50	Terrain d'agrément
5	8304P04 2023P06458	62//AB/1039//	CHE MARCEL PAGNOL	09/03/2023	12	360	30	Terrain d'agrément
6	8304P04 2023P04151	62//AK/623//	COSTE BOYERE	09/02/2023	15	2 025	135	Terrain d'agrément
7	8304P04 2023P14566	62//AT/1087//	LE PETIT PONT	20/06/2023	37	4 625	125	Terrain d'agrément
Moyenne					46,29	3 301,43	76,45	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

En l'état, cette parcelle n'est pas constructible. Néanmoins, intégrées à une parcelle limitrophe elle est porteuse de droit à bâtir. En ce sens nous retiendrons la valeur moyenne arrondie de notre étude 1. Cette étude porte sur les terrains inconstructibles en zone constructible sur la commune.

Superficie m²	Prix au m²	Montant
56	80,00	4 480,00

Valeur vénale estimée 4 500 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, 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 **4 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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.

11 - OBSERVATIONS

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,
L'Évaluateur



François ROUSSEAU
Inspecteur des Finances publiques

