

VM du 24/08/18

Le projet de discothèque tombe aux oubliettes

Fréjus La Ville évoque désormais un « complexe festif » (bars, restaurants...): exit la boîte de nuit, promise par le maire, sur l'espace bâti de la Base nature. Le 1^{er} adjoint explique pourquoi

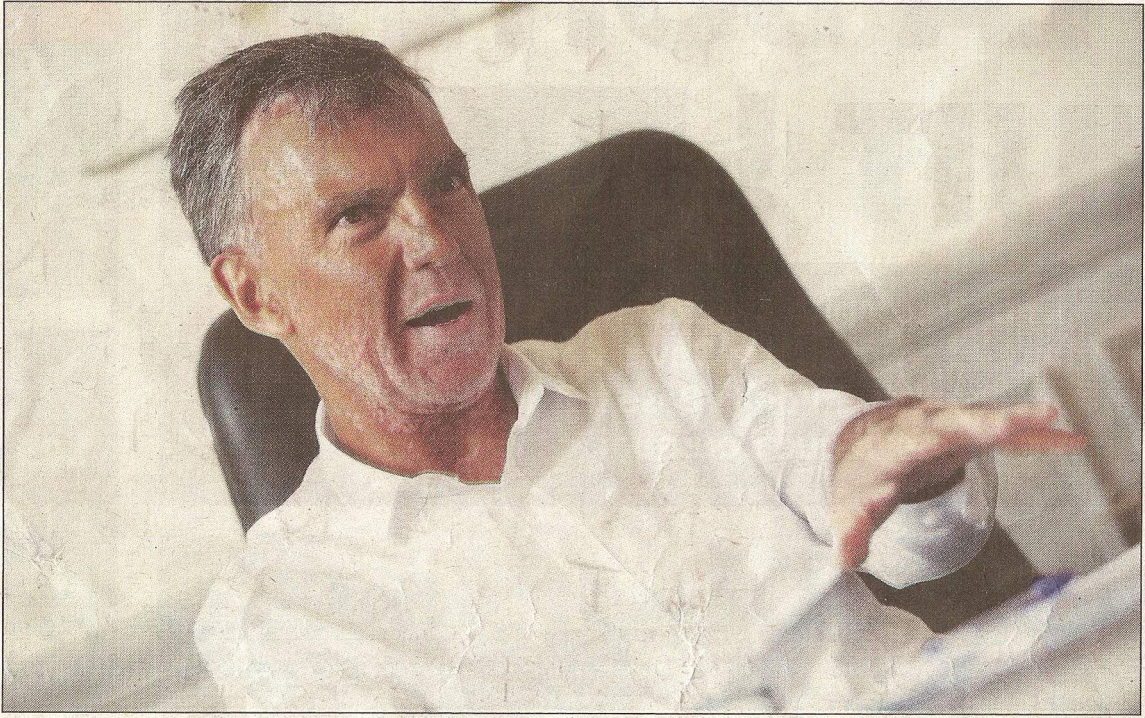
Sur la Base nature, on entend tout et n'importe quoi. Soit les gens parlent sans savoir, soit ils sont de mauvaise foi...»

Richard Sert veut remettre les pendules à l'heure. Le premier adjoint de David Rachline défend à la fois la légalité et la pertinence du plan immobilier de la Ville sur l'emplacement des services techniques. Tout en reconnaissant, presque incidemment, que le projet initial a été modifié.

François Léotard, ancien maire, ancien ministre de la Défense, assure que l'acte de cession de la Base nature à la Ville interdit « tout projet de construction qui ne serait pas d'intérêt public ». Vrai ou faux ?

Faux ! L'acte de vente prévoit explicitement que des constructions autre que d'équipement public sont possibles, en contrepartie d'une certaine somme à verser à l'État – autour de 1,6 million d'euros.

L'article 4 précise que cette possibilité est ouverte « à compter du présent acte et dans un délai qui ne sera pas inférieur à 50 ans. » Donc, rien n'est possible avant 2045 ?
Cette interprétation du texte est



« Plusieurs éléments nous ont conduits à revoir nos plans », explique Richard Sert. (Photos D. Meiffret)

Vous êtes donc serein vis-à-vis des recours qui vont être examinés par la cour d'appel ?
[Il sourit] Totalemment.

Vous avez lancé les appels à candidature pour les trois pôles de votre projet immobilier. Quels sont les retours ?

Non. Il y aura des bars et des restaurants où l'on pourra diffuser de la musique tard dans la nuit. Mais pas de discothèque.

N'était-ce pas l'une des promesses de campagne de David Rachline ?
Plusieurs éléments nous ont

alors, pour une attribution des marchés avant l'été 2019. S'il n'y a pas de recours abusif, l'ensemble sortira de terre en 2020.

Qui prendra en charge les 1,6 million d'euros que la Ville devra verser au Trésor public ?
Cela fait partie du cahier des

Les clauses de l'acte de vente

Dans son article 4 (« Conditions particulières »), l'acte de vente signé le 19 décembre 1995, par lequel la Ville est devenue propriétaire de l'ancien terrain militaire, indique que « la surface hors œuvre nette (SHON) existante s'établit à 40 000 m² à seule destination d'équipements publics. »

Le texte précise : « Si, à compter du présent acte et dans un délai qui ne sera pas inférieur à cinquante ans, une modification (quantitative ou qualitative) de la SHON intervient, la Ville de Fréjus ou tout autre ayant droit, ou toute personne morale ou physique qui bénéficierait d'une autorisation de construire [...] s'engage [...] à verser à l'État un complément de prix déterminé comme suit. »

Trois cas sont évoqués avec, pour chacun, une somme d'argent à verser par m² bâti :
– Une construction à destina-

certaine somme à verser à l'État – autour de 1,6 million d'euros.

L'article 4 précise que cette possibilité est ouverte « à compter du présent acte et dans un délai qui ne sera pas inférieur à 50 ans. » Donc, rien n'est possible avant 2045 ?

Cette interprétation du texte est une erreur. Cette clause vise, au contraire, à définir ce qu'il est possible de faire au cours des cinquante années qui suivent la signature de l'acte. C'est pour cela que l'on parle de "clause de sauvegarde" : selon la définition du Larousse, il s'agit du temps laissé pour faire quelque chose. Pas pour ne rien faire ! D'ailleurs, une clause qui ne s'appliquerait que dans un demi-siècle ne serait probablement pas légale. C'est bien ainsi que le conseil municipal, lors de la séance du 23 mai 1995, l'a interprété.

Vous êtes donc serein vis-à-vis des recours qui vont être examinés par la cour d'appel ?

[Il sourit] Totalemment.

Vous avez lancé les appels à candidature pour les trois pôles de votre projet immobilier.

Quels sont les retours ?

Nous avons reçu une réponse satisfaisante pour la construction de l'aquarium. Nous sommes en discussion, actuellement, pour affiner le projet.

Quid du complexe hôtelier et de la discothèque ?

Nous n'avons pas reçu de proposition solide. Nous allons relancer des appels d'offres à l'automne pour l'hôtel et le complexe festif.

« Complexe festif » ? Vous voulez dire la discothèque ?

Non. Il y aura des bars et des restaurants où l'on pourra diffuser de la musique tard dans la nuit. Mais pas de discothèque.

N'était-ce pas l'une des promesses de campagne de David Rachline ?

Plusieurs éléments nous ont conduits à revoir nos plans. L'exemple du Colisée, qui a dû déposer le bilan à Saint-Raphaël ; la difficulté de rentabiliser un tel investissement. Et les nuisances que cela aurait pu générer...

Ce sont des arguments que l'opposition a souvent évoqués en conseil municipal...

Cela ne remet pas en cause la logique d'ensemble de notre projet. Nous devrions pouvoir examiner les nouvelles offres au premier trimestre 2019. Une phase de négociation s'ouvrira

alors, pour une attribution des marchés avant l'été 2019. S'il n'y a pas de recours abusif, l'ensemble sortira de terre en 2020.

Qui prendra en charge les 1,6 million d'euros que la Ville devra verser au Trésor public ?

Cela fait partie du cahier des charges. Nous souhaitons que cette somme soit assumée par les professionnels.

Vous n'avez aucun doute sur la viabilité financière globale du projet ?

Aucun. Ce sera une bonne affaire pour la Ville, qui percevra une redevance d'occupation pour ces terrains dont elle reste propriétaire, comme pour les titulaires des concessions.

**PROPOS RECUEILLIS
PAR LIONEL PAOLI
lpaoli@nicematin.fr**

ou toute personne morale ou physique qui bénéficierait d'une autorisation de construire [...] s'engage [...] à verser à l'État un complément de prix déterminé comme suit. »

Trois cas sont évoqués avec, pour chacun, une somme d'argent à verser par m² bâti :
– Une construction à destination d'équipement public au-delà des 40 000 m² de SHON.
– Une construction à destination *autre* que d'équipement public au-delà des 40 000 m².
– Une construction à destination *autre* que d'équipement public qui serait autorisée dans la limite des 40 000 m².
C'est ce dernier point qui est invoqué par la municipalité pour attester de son droit à réaliser son projet immobilier.

Et sur la zone naturelle ?

L'acte de vente prévoit des clauses similaires pour la zone naturelle de la Base nature, définie comme une aire « à vocation sportive, de détente et de loisirs [où ne] seront autorisés que des aménagements liés à la pratique des sports ouverts au plus large public. » Si l'on se réfère à ce seul document, il serait donc possible – contre une soule versée au Trésor public – de réaliser « des constructions à usage autres que celles prévues à l'article 1 ». Constructions qui pourraient être « à destination d'équipement public »... ou « à destination autre que d'équipements publics ».

« On ne peut pas dire que notre PLU manque d'ambition »

Alors que le projet de révision du Plan local d'urbanisme sera, une nouvelle fois mardi, au menu du conseil municipal, Richard Sert s'insurge contre les critiques formulées par « deux opposants » (1). « On ne peut pas dire que notre PLU manque d'ambition, grince l'élu. Il jette les bases d'un éco-quartier d'environ 350 000 m² de plancher : la future ZAC des Sables, liaison entre Fréjus et Saint-Raphaël. » Le centre historique serait ignoré ? « Je ne reviendrai pas sur les 3 millions d'euros déjà investis, observe le premier adjoint. Je rappellerai seulement que le PLU interdira la transformation des commerces de

proximité en logements, ce qui permettra de garantir la vitalité du cœur de la cité. Concernant le patrimoine, sans même parler de la restauration du rempart XVI et des tours, je citerai l'opération de Pourcin, permettant de réaliser une liaison paysagère entre Sainte-Croix et la plateforme romaine – cette dernière faisant, elle-même, l'objet d'une mise en valeur qui commencera en 2019. » Il soupire. « Je peux comprendre la critique. Mais ce degré de mauvaise foi, c'est insupportable ! »

1. Il s'agit de Jean-Paul Radigeois, président du Comité de défense des intérêts généraux de Fréjus-Plage, et de Bernard Dimon, membre du Forum républicain.

