



REGLEMENT DE LA CONSULTATION OUVERTE

**POUR LA CESSION DE TERRAINS COMMUNAUX CADASTRES
SECTION AO N°867 et AO N°929 SIS SECTEUR DU PETIT DEFENDS**

Offre de candidature à remettre au plus tard

Le mercredi 30 septembre 2026 à 16 h 00

Mairie de Saint-Raphaël
Service Urbanisme
Hôtel de Ville – BP 80160
Place Sadi Carnot
83701 SAINT RAPHAEL CEDEX

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
I. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA CESSION : IDENTIFICATION ET INFORMATIONS SUR LES PARCELLES PROPOSEES A L'ACQUISITION	4
1. Localisation et présentation du site	4
2. Programme immobilier	5
3. Règlement d'Urbanisme.....	6
II. MODALITES DE LA CONSULTATION	8
1. Identification du vendeur	8
2. Objet de la consultation	8
3. Mesures de publicité	8
4. Modalités du contenu des offres de candidatures	9
5. Modalités de remises des candidatures.....	9
6. Choix du ou des candidat(s)	10
ANNEXES	11
Annexe 1 : Périmètre d'emprise de la cession	11
Annexe 2 : Extraits du zonage du PLU 2018.....	12
Annexe 3 : Extraits du zonage du PLU 2025	13

PREAMBULE

La Commune de Saint-Raphaël est propriétaire de deux terrains cadastrés section AO n°929 et AO n°867 de superficies respectives de 3899 m² et 2190 m² sises secteur du Petit Défends.

Un projet de construction sur ces terrains avait été validé dans un premier temps mais a du être abandonné.

La Commune souhaite proposer ces biens à la vente aux fins de réalisation d'un programme immobilier.

Les candidats pourront à leur convenance :

-se prévaloir des certificats d'urbanisme délivrés le 21 novembre 2025 fixant les règles de constructibilité sur la base du Plan Local d'Urbanisme du 19 novembre 2018. Dans ce cas il convient de rappeler que la durée de validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois

-choisir d'élaborer leur projet sur la base des règles de constructibilité fixées par le Plan Local d'Urbanisme du 16 décembre 2025.

La parcelle cadastrée section AO n°929 est située à l'angle de l'Avenue du 8 mai 1945 et de l'Avenue Berty Albrecht.

La parcelle cadastrée section AO n° 867 est située le long de l'Avenue Berty Albrecht face aux terrains appartenant à Estérel Côte d'Azur cadastrés section AO 927 et 956.

Le présent cahier des charges doit permettre :

- d'une part, de fournir aux candidats acquéreurs toutes informations utiles sur les parcelles objet de la cession afin de formaliser leur offre d'achat en toute connaissance de cause (I)
- d'autre part, de préciser les conditions dans lesquelles la Commune entend mettre les candidats acquéreurs en concurrence (II)

I. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA CESSION : IDENTIFICATION ET INFORMATIONS SUR LES PARCELLES PROPOSEES A L'ACQUISITION

1. Localisation et présentation du site

Les terrains objet du présent appel à projet sont cadastrés section AO n°867 (superficie de 2 190 m²) et AO n° 929 (superficie de 3 899 m²) situés en zone UBc du PLU du 19 novembre 2018 (conformément aux certificats d'urbanisme délivrés le 21 novembre 2025) ; et en zone UB3 du PLU du 16 décembre 2025.



Ce site présente une forte qualité paysagère. Il est localisé en continuité du tissu urbain existant et proche de nombreux services et commerces. Plusieurs centres commerciaux entourent la zone qui bénéficie également de la proximité d'un complexe omnisports avec piscine olympique et d'une école.

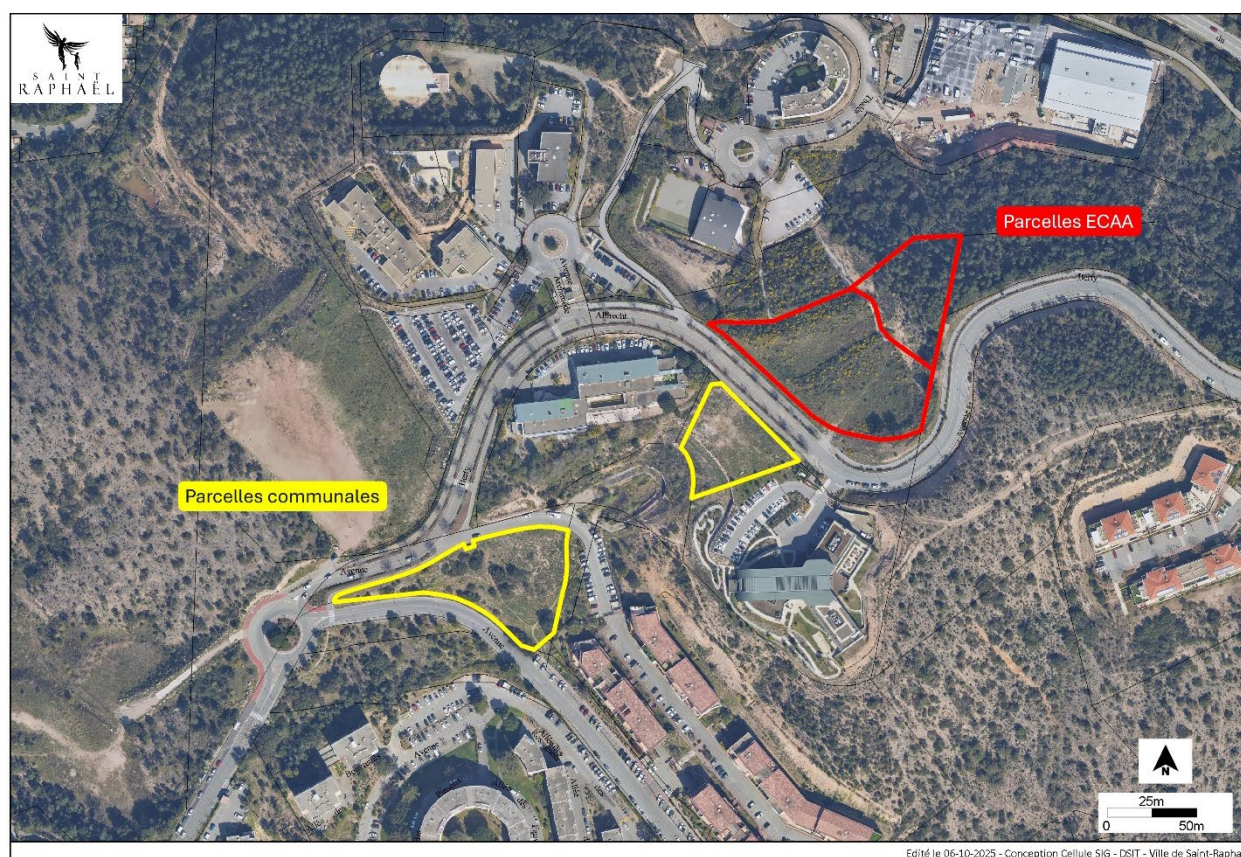
Ces terrains se trouvent également à proximité des services médicaux (pôle médical, centre de cardiologie...) et sont desservis par le bus.

2. Programme immobilier

L'opération de construction envisagée pourra porter soit sur les deux terrains communaux, soit être couplée avec les deux terrains appartenant à Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Le candidat devra répondre également dans ce cas à l'appel à candidatures lancé par Estérel Côte d'Azur Agglomération, en indiquant soumissionner pour le même projet global, à l'appel à projet de la Commune.

À ce titre il est indiqué que les fonciers intercommunaux (cadastrés AO 927 et 956 – plan ci-dessous), sont situés en zone UBc du PLU en date du 19 novembre 2018 et en zone UB3 du PLU du 16 décembre 2025.



Quelle que soit l'option retenue (projet global sur les fonciers agglomération et commune ; projet uniquement sur les fonciers communaux, projet fondé sur les règles du PLU 2018 ou du PLU 2025), la programmation est libre.

Dans le cas où le projet proposerait du logement, la partie sociale devra respecter le seuil minimum légal de production, fonctionner d'une façon indépendante du reste de l'opération et devra être traitée architecturalement et fonctionnellement dans un même souci qualitatif que la partie en accession.

3. Règlement d'Urbanisme

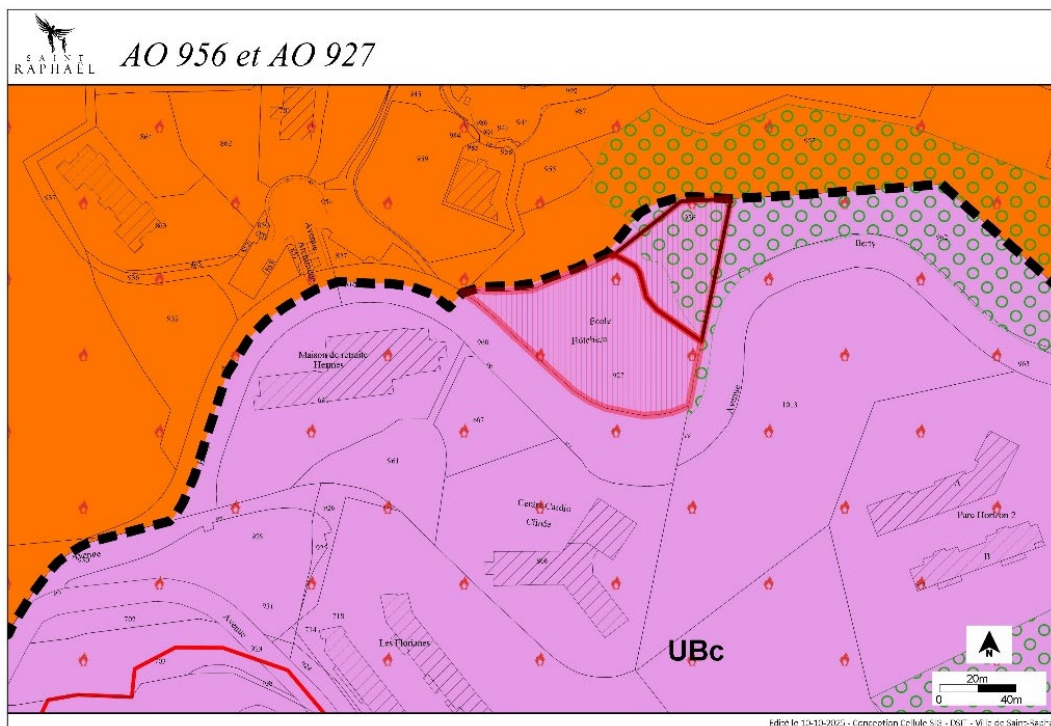
Les règles applicables à ce projet pourront selon le choix du candidat, et en fonction des Certificats d'Urbanisme délivrés, être celles édictées par le PLU adopté le 19 novembre 2018 ou du PLU adopté le 16 décembre 2025.

PLU 2018 :

- Ce PLU 2018 classe les terrains d'assiette dans la zone UBc, qui limite l'emprise au sol à 25% pour une hauteur maximale de 12 mètres.
- L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts ne pourra être inférieur à 30 %.
- Dans le cas d'une destination en logement, le nombre de places de stationnement minimum imposé devra correspondre à 2 places par logement.
- Pour toute autre réalisation, il conviendra pour déterminer ce nombre de places, de se référer au règlement de la zone UBc.

Le permis de construire devra respecter le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) qui classe ces terrains en zone B2 (risque moyen).

Il est indiqué que le terrain cadastré section AO n°956, appartenant à Estérel Côte d'Azur Agglomération est grevé d'un espace vert à protéger d'environ 1915 m² sur un terrain de 2 442 m².



PLU 2025 :

- Le PLU 2025 classe les terrains d'assiette dans la zone UB3, qui limite l'emprise au sol à 25% pour une hauteur maximale de 12 mètres.
- L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts ne pourra être inférieur à 40 %.
- Dans le cas d'une destination en logement, le nombre de places de stationnement minimum imposé devra correspondre à 2 places par logement.
- Pour toute autre réalisation, il conviendra pour déterminer ce nombre de places, de se référer au règlement de la zone UB3.

Le permis de construire devra respecter le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) qui classe ces terrains en zone B2 (risque moyen).

Il est indiqué que le terrain cadastré section AO n°956, appartenant à Estérel Côte d'Azur Agglomération est grevé d'une trame verte à protéger d'environ 710 m² sur un terrain de 2 442 m².

II. MODALITES DE LA CONSULTATION

1. Identification du vendeur

Commune de Saint-Raphaël
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
BP 80160
Place Sadi Carnot
83701 SAINT RAPHAEL CEDEX

2. Objet de la consultation

Il s'agit d'une consultation ouverte, basée sur le présent cahier des charges, qui a pour objet de recueillir des candidatures sur un projet de construction dans le cadre de la mise en vente à l'amiable des parcelles communales cadastrées section AO n°867 d'une superficie de 2 190 m² et AO n°929 d'une superficie de 3 899 m².

Il est rappelé que le projet peut être couplé avec celui pour lequel Estérel Côte d'Azur Agglomération lancera un appel à projet portant sur les parcelles cadastrées section AO n° 927 et 926, d'une superficie totale de 8 142 m².

Les parcelles, objet de la cession, font partie du domaine privé de la Commune, laquelle n'est pas tenue par la loi de mettre en concurrence les acquéreurs.

La Commune souhaite toutefois consulter plusieurs opérateurs, afin d'associer dans ce projet des professionnels du montage d'opérations immobilières et d'obtenir des propositions concurrentes.

3. Mesures de publicité

La présente consultation sera lancée par la publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, ainsi que sur le site internet de la Commune : <https://www.ville-saintraphael.fr>

Le délai de transmission des offres est fixé au 30 septembre 2026 à 16 h 00

4. Modalités du contenu des offres de candidatures

Il est attendu la transmission des éléments suivants :

- Une présentation des candidats :
 - sa dénomination sociale
 - son capital social
 - son siège social
 - ses coordonnées complètes,
 - le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer,
 - sa surface financière (chiffre d'affaires global sur les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos)
 - sa déclaration sur l'honneur attestant qu'il a satisfait à ses obligations fiscales et sociales sur les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos
 - un extrait KBIS

- Une lettre de candidature constituant l'offre et devant comporter :
 - un descriptif du programme de construction envisagé comprenant un aménagement paysager valorisant le secteur sous format A4 ou A3.
 - un plan de masse paysager et 3 illustrations libres (format A4 ou A3) permettant d'illustrer la compréhension du projet et de juger des aspects fonctionnels, qualitatifs et environnementaux, en particulier en matière énergétique.
 - une offre d'acquisition comprenant le montant de charges foncières détaillé assortie d'un calendrier de cession et des conditions de réalisation de la vente.
 - le bilan financier de l'opération indiquant les prix de sorties envisagés pour la commercialisation des logements en accession.
 - une note descriptive du projet
 - une présentation de la démarche de concertation et de communication qui sera mise en place avec les riverains, à toutes les phases du projet (2 pages maximum sous format A4 ou A3).

5. Modalités de remises des candidatures

Les présentations et références des candidats devront être remises au plus tard le : 30 septembre 2026 à 16h00.

- par remise en main propre sous enveloppe cachetée portant la mention suivante : « nom du candidat – Cession des terrains communaux -petit défends », aux heures de bureau du lundi au vendredi,

- ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à :

Commune de Saint-Raphaël
Service Urbanisme
Hôtel de Ville - Place Sadi Carnot
BP 80160
83701 SAINT RAPHAEL CEDEX

Des questions éventuelles pourront être posées par courriel à : urbanisme@ville-saintraphael.fr

6. Choix du ou des candidat(s)

L'analyse des offres sera réalisée sur la base des critères suivants :

Critère 1	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du projet	3 points
Critère 2	Qualité de la programmation proposée	3 points
Critère 3	Bilan financier présenté par le candidat ou le groupement et proposition de prix de vente argumentée par rapport au prix de référence	3 points
Critère 4	Calendrier de cession proposé et conditions mises à la réalisation de la vente et de l'opération	1 point

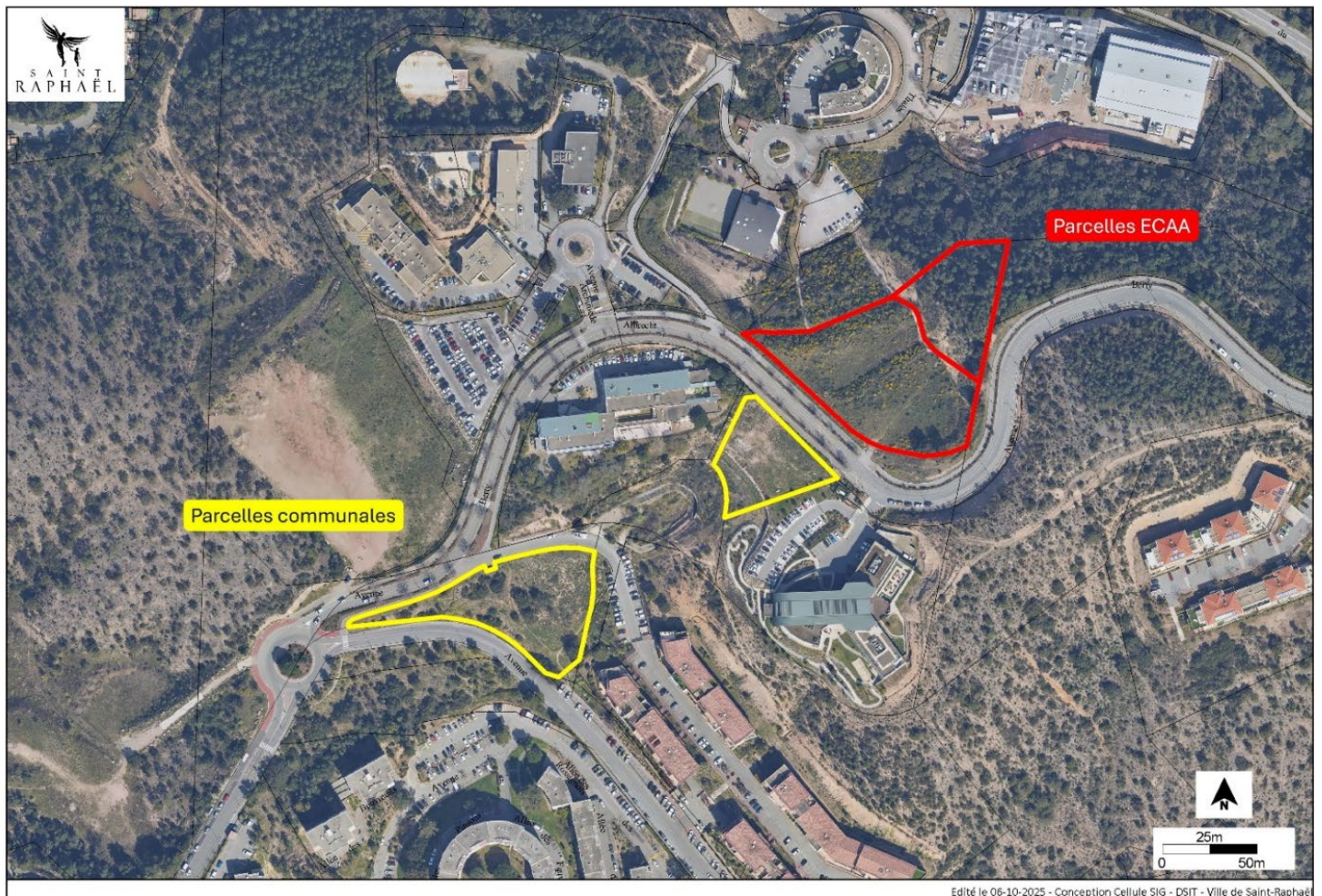
Après analyse des offres, une phase de négociation pourra être engagée avec le ou les candidats, au maximum 3, ayant formulés les meilleures offres.

Jusqu'à l'acceptation ferme de l'offre définitive, la Commune de Saint-Raphaël se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres d'acquérir reçues, le tout sans que les candidats puissent solliciter d'indemnisation à ce titre.

En cas d'offre globale, l'analyse se fera en partenariat avec Estérel Côte d'Azur Agglomération étant précisé que l'offre distinguera les deux prix correspondant aux tenements communaux et intercommunaux.

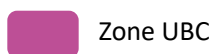
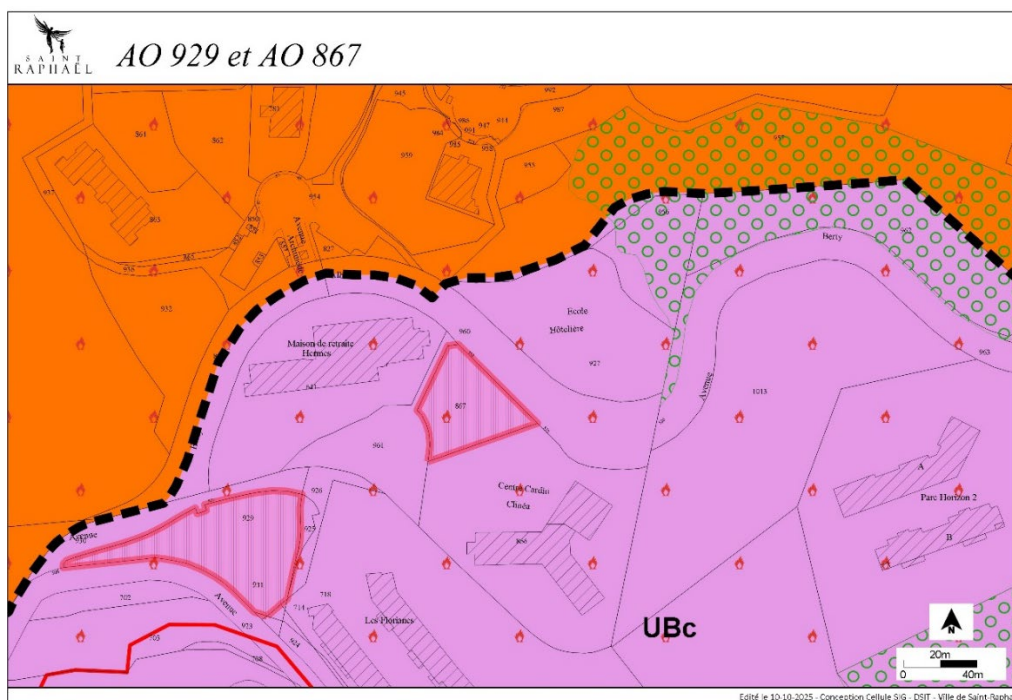
ANNEXES

Annexe 1 : Périmètre d'emprise de la cession



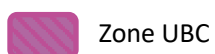
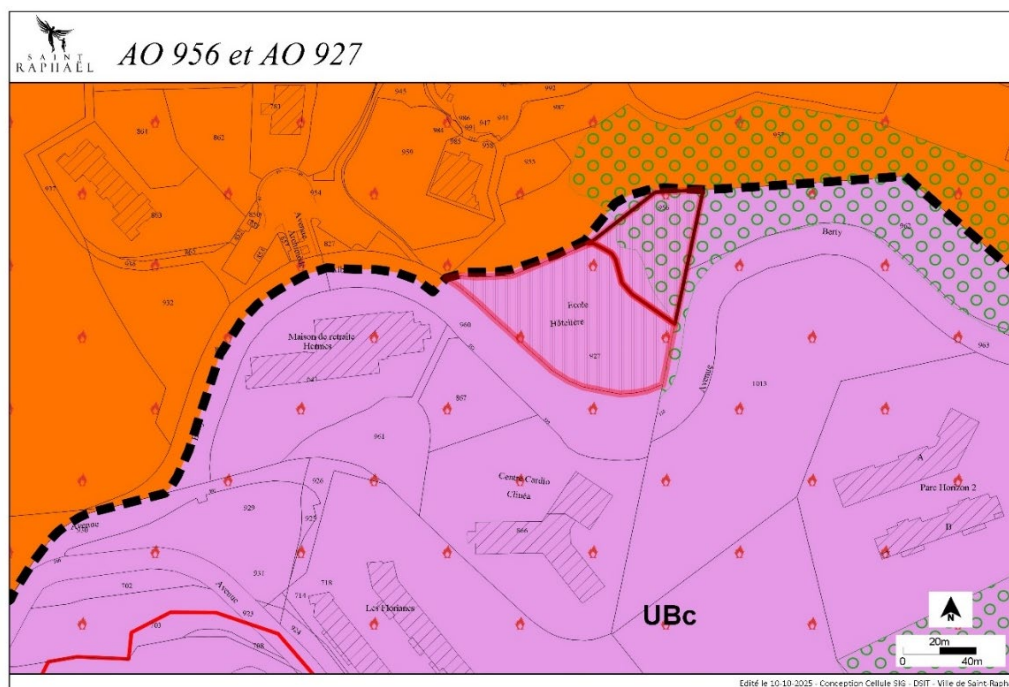
Annexe 2 : Extraits du zonage du PLU 2018

Terrains communaux



Zone UBC

Terrains intercommunaux



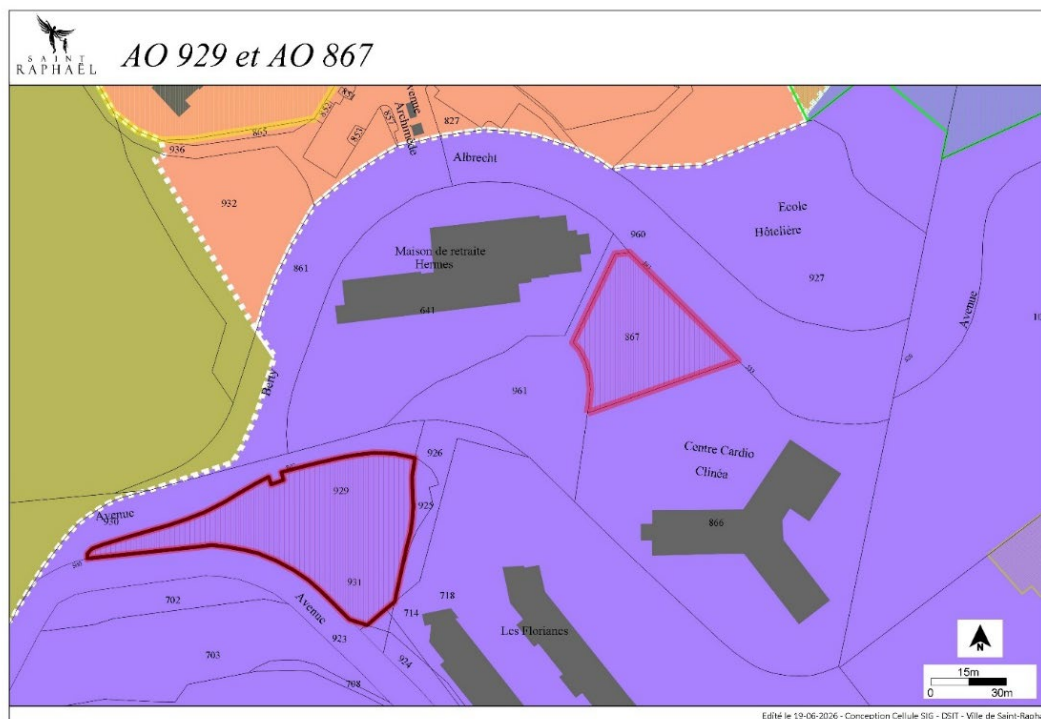
Zone UBC



Espace Vert Protégé

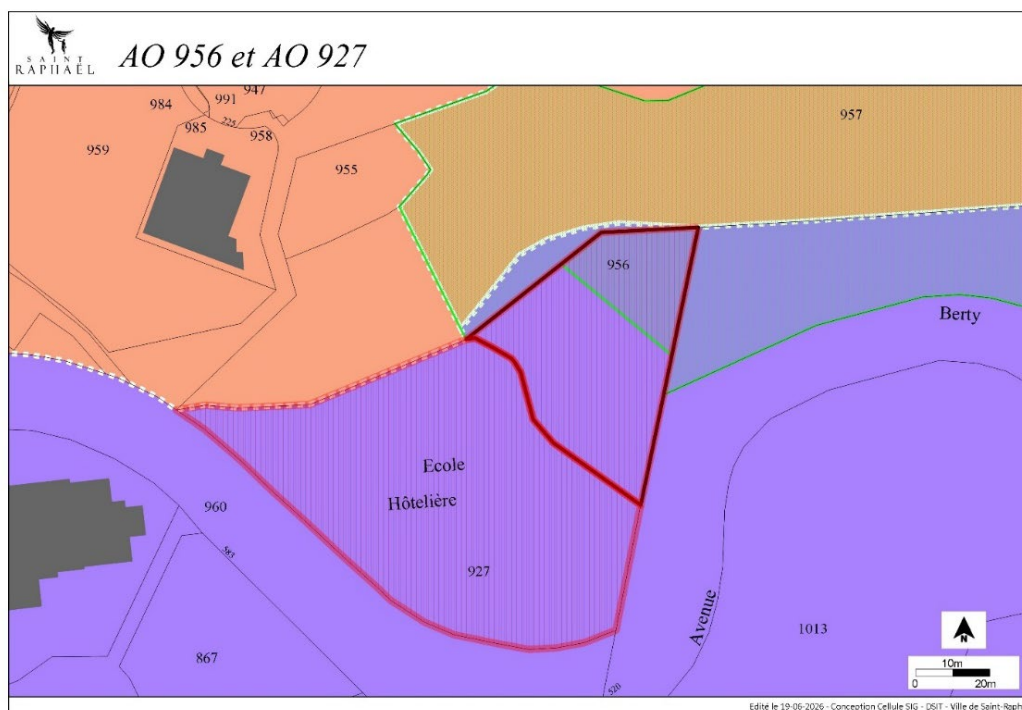
Annexe 3 : Extraits du zonage du PLU 2025

Terrains communaux



 Zone UB3

Terrains intercommunaux



 Zone UB3

 Trame verte