

Mairie de Fréjus
Place Formigé
83600 FREJUS

MAITRE D'OUVRAGE

Dossier d'enquête de déclassement du parking dit « de la Porte d'Hermès » Commune de Fréjus

2. Notice explicative



TPF Ingénierie
Dpt Procédures Règlementaires et Foncières
Le Space B
208/212 Bd du Mercantour
06200 NICE

INGENIERIE

SOMMAIRE

I - INTRODUCTION	3
II - LE PARKING DIT « DE LA PORTE D’HERMES »	4
II.1 - LOCALISATION ET FONCTION	4
II.2 - ASSISE FONCIERE.....	5
III - LE PROJET DE DECLASSEMENT	6
IV- INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	7
III.1 - DECISIONS ADMINISTRATIVES ET REGLES D’URBANISME.....	7
III.2 - OBJET ET CONDITIONS DE L’ENQUETE.....	7
III.3 - POSTERIEUREMENT A L’ENQUETE	7

I - INTRODUCTION

Pour une meilleure compréhension du dossier par le lecteur, il est établi une notice explicative relative au déclassement du parking dit « de la Porte d'Hermès » appartenant au domaine public communal de Fréjus. Il s'agit d'un parking aérien ouvert au public. La présente procédure est engagée en application des dispositions des articles L.141-3 et suivants du Code de la voirie routière.

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de le sortir du domaine public en vue de l'intégrer au domaine privé de la ville, et ainsi permettre sa cession.

Fréjus est une commune française de 54 458 habitants en 2019, située à l'extrémité du département du Var, entre le massif des Maures à l'ouest et celui de l'Estérel à l'est, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. C'est une commune urbaine qui appartient à l'unité urbaine de Fréjus et fait partie de l'aire d'attraction de Fréjus, dont elle est commune-centre. Idéalement localisée sur la côte d'Azur au bord de la mer Méditerranée, il s'agit d'une station balnéaire littorale.

Son territoire de 102,27 km² est notamment délimité par les communes de Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens à l'ouest, Bagnols-en-Forêt au nord, Les Adrets-de-l'Estérel, Mandelieu-la-Napoule et Saint-Raphaël à l'est, ainsi que le Golfe de Fréjus au sud.

La commune est principalement desservie par l'autoroute A8 qui la traverse au nord, et par plusieurs routes départementales (D559, DN7, D100 et D37). Sa topographie est plane et le territoire comprend une plage de sable d'une longueur de plusieurs kilomètres. La ville est composée à 35% de végétation sclérophylle adaptée à la sécheresse et à 16% d'un tissu urbain discontinu.

Le parking dit « de la Porte d'Hermès », localisé à proximité du port de Fréjus et de la plage de Fréjus Sud, est accessible par l'avenue de Port Fréjus. Il tire son nom d'usage du rond-point de la Place de la Porte d'Hermès, dont il est limitrophe. Le quartier est emblématique, typique et chaleureux, il abrite le port de plaisance de Fréjus qui est rythmé par de nombreuses festivités.

L'emprise à déclasser est entourée d'un jardin public et de plusieurs immeubles résidentiels. Ce terrain est idéalement situé ; proche de la voie départementale D559, proche du port de plaisance et proche des activités attractives (restaurants, Casino, plage).

Le présent dossier de déclassement concerne la désaffectation de ce parking pour aménager des logements pour personnes âgées en conservant les capacités en stationnement.



Parking dit « de la Porte d'Hermès »

II - LE PARKING DIT « DE LA PORTE D'HERMES »

II.1 - LOCALISATION ET FONCTION

Ce parc de stationnement non dénommé mais communément appelé « parking de la Porte d'Hermès » à Port Fréjus appartient à la commune de Fréjus et est affecté à l'usage direct du public.

À l'échelle communale, le parking dit « de la Porte d'Hermès » se trouve au sud, dans le quartier de Port Fréjus. La ville regorge de parcs de stationnement mais celui-ci se distingue par sa localisation en zone touristique (à proximité immédiate du port de plaisance) et sa capacité considérable en places de stationnement.

On y accède par une entrée unique via l'avenue de Port Fréjus et on y ressort par le même accès, débouchant sur le rond-point de la Place de la Porte d'Hermès, qui permet facilement de sortir de la ville.

À l'échelle du quartier, ce parking est essentiel. Au regard de sa géographie centrale il permet le stationnement quotidiens des travailleurs et des habitants (quartier aux nombreuses résidences) ainsi que celui des nombreux touristes qui affluent en période estivale.

À l'échelle du site, le terrain d'une surface totale d'environ 5 408 m² dispose d'une capacité de 139 places de stationnement gérées par l'Établissement Public Local. Il s'agit d'un parking aérien payant sur lequel se trouve un poste de relèvement des eaux usées, un poste de transformation électrique, des poubelles de tri sélectif, un éclairage public, et une quinzaine de pins parasols âgés de plusieurs dizaines d'années.

Les places de stationnement situées en-dessous des pins parasols sont fortement impactées par le système racinaire qui a endommagé le parking en soulevant le revêtement goudronné et a laissé apparaître certains réseaux souterrains.

S'agissant des places situées à l'écart des arbres, elles ont un revêtement et des signalisations en bon état.

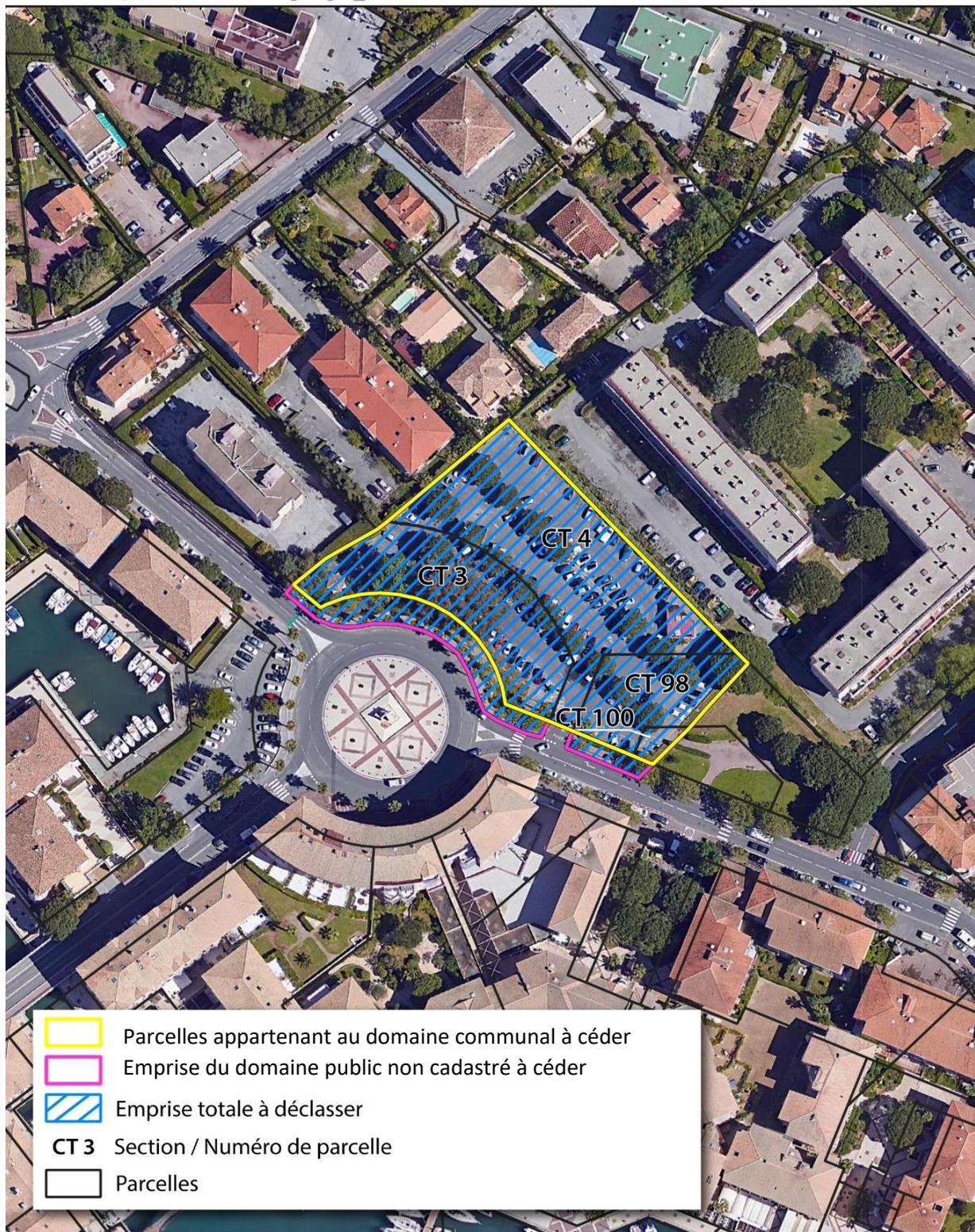
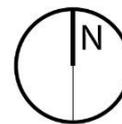


II.2 - ASSISE FONCIERE

La surface de parking à déclasser se trouve sur les parcelles cadastrées section CT n°03, 04, 98 et 100, ainsi que sur 418 m² de terrain appartenant au domaine public communal, pour une emprise totale de 5 408 m². Les parcelles cadastrées appartiennent au domaine public de la ville de Fréjus.

Plan parcellaire

Echelle : 1 / 1500 - Source : google_satellite



III - LE PROJET DE DECLASSEMENT

Le projet de déclassement du parking dit « de la Porte d'Hermès » concerne les 5 408 m² précités. Les parcelles commencent en partie dans le jardin public et vont jusqu'au grillage délimitant la fin du parking.

Par une délibération n°729 du Conseil municipal en date du 24/11/2022, la ville de Fréjus a exposé souhaiter valoriser son patrimoine foncier en cédant le parking pour y réaliser un projet d'aménagement mêlant logements et stationnements publics.

Ainsi, dans la délibération n°814 du Conseil municipal en date du 30/03/2023, il a été autorisé que le Maire lance la procédure d'enquête publique relative au déclassement puis à la cession à titre onéreux de ce parking.

- **Projet**

Le futur projet consiste en la création d'un ensemble immobilier affecté à une résidence sénior avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée. L'immeuble comprendra environ 101 logements avec un maintien de la végétation.

Il est prévu l'aménagement d'un parking de 213 places de stationnement (120 places en sous-sols et 93 places en rez-de-chaussée). Le parking en sous-sol et en silo sera ensuite cédé à la ville.

Le constructeur aura la charge de l'enfouissement du poste de relevage des eaux usées existant sur le site, ce qui permettra de limiter son impact visuel et de le moderniser. Quant au poste de transformation électrique appartenant à Enedis, il sera légèrement déplacé pour des raisons techniques.

Le projet envisage un parking indépendant de la résidence sénior et permettra une gestion autonome et sans mixité d'usage entre public et privé tant au niveau piétonnier qu'au niveau circulation et stationnement des véhicules.

- **Impacts**

En terme de fonctionnement du parking, celui-ci sera temporairement fermé le temps de sa reconstruction. Toutefois, ce désagrément sera compensé par la capacité en stationnement du futur parking qui prévoit 213 places contre 139 places actuellement. Le parking continuera d'être payant et d'appartenir à la ville, laquelle se réserve la possibilité de concéder ce dernier à un tiers selon la forme juridique la plus adaptée au projet.

En terme paysager, l'aménageur a prévu un cœur d'îlot paysager et arboré. Le jardin public limitrophe des emprises concernées ne sera pas du tout impacté puisque les parcelles qui empiètent dessus seront divisées pour que seules les emprises à usage de parking soient utilisées dans le cadre du projet.

IV- INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

III.1 - DECISIONS ADMINISTRATIVES ET REGLES D'URBANISME

La délibération de lancement de la procédure de déclassement du parking dit « de la Porte d'Hermès » afin de céder les parcelles section CT n°03, 04, 98 et 100 a été prise le 30/03/2023 par le Conseil municipal de la commune de Fréjus, reçue par la Préfecture du Var le 11 avril 2023.

L'assiette parcellaire à déclasser est concernée par les risques suivants :

- Risque de submersion marine selon le Plan de Prévention des Risques de type Inondation approuvé le 25/03/2014,
- Risque sismique de niveau 2/5 (risque faible),
- Risque de sols argileux de niveau 2/3 (exposition moyenne),
- Risque de pollution des sols dans un rayon de 500 m de la parcelle (1 site référencé dans l'inventaire CASIAS),
- Risque de radon de niveau 3/3 (potentiel significatif), gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte.

Il convient par ailleurs de préciser que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal opposable en vigueur localise la parcelle en **zone Uba** représentant le cœur du centre urbain en intensification (quartier d'habitat dense).

III.2 - OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE

L'enquête publique, qui porte sur le déclassement et la désaffectation du parking sans dénomination officielle à Fréjus, a pour double objectif :

- Informer le public de ce projet et recueillir son avis,
- Parvenir à une décision administrative autorisant le déclassement et la désaffectation de cette emprise.

L'enquête publique préalable sur cette procédure est régie par :

- Le Code des relations entre le public et l'administration : articles L.134-1, L.134.2, L.134.5 et R.134-5 à R.134.13,
- Le Code de la voirie routière : articles L.141-3, L.141-4 et R.141-4 à R.141-10

Les dispositions de l'article R.318-10 du Code de la voirie sont applicables à l'enquête prévue par le présent article. Il dispose que l'enquête est ouverte, après délibération du conseil municipal, par le maire de la commune sur le territoire de laquelle l'emprise est située.

La durée de l'enquête **ne peut être inférieure à quinze jours**.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations concernant l'opération peuvent être consignées par les intéressés directement sur le registre d'enquête ou adressées par écrit au maire ou au commissaire-enquêteur qui les joindra au registre.

Les observations faites sur le projet de l'opération sont également reçues par le commissaire-enquêteur aux lieux, jour et heure annoncés à l'avance par l'arrêté du maire ouvrant l'enquête.

III.3 - POSTÉRIEUREMENT A L'ENQUETE

Au terme de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui transmet son rapport au maire dans un délai d'un mois. Ce rapport contient les observations recueillies lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions motivées. Il est assorti d'un avis favorable ou non, avec ou sans réserve.

Dans un **délai maximum d'un mois** après la date de clôture de l'enquête, le commissaire- enquêteur transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire-enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de Fréjus. Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Au terme de cette procédure et au vu du dossier correspondant, le Maire pourra proposer au Conseil municipal d'approuver le déclassement du parking et de l'autoriser à finaliser, à cet effet, la procédure de cession des parcelles.

L'acte portant déclassement du domaine public est officialisé par la mise à jour du document cadastral.