

Mairie de Fréjus
Place Formigé
83600 FREJUS

MAITRE D' OUVRAGE

Dossier d'enquête de déclassement du parking « Verdun Est » à Fréjus Centre Commune de Fréjus

2. NOTICE EXPLICATIVE



TPF Ingénierie
Dpt Environnement & Territoire
Le Space B
208/212 Bd du Mercantour
06200 NICE

INGENIERIE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
II – LE PARKING « VERDUN EST ».....	3
II – 1. LOCALISATION, FONCTION ET HISTORIQUE.....	3
II – 2. ASSISE FONCIÈRE.....	5
III – LE PROJET DE DÉCLASSEMENT	6
IV – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES.....	10
IV – 1. DÉCISIONS ADMINISTRATIVES ET RÈGLES D’URBANISME	10
IV – 2. OBJET ET CONDITIONS DE L’ENQUÊTE	10
IV – 3. POSTÉRIEUREMENT À L’ENQUÊTE	11

I – INTRODUCTION

Pour une meilleure compréhension du dossier par le lecteur, il est établi une notice explicative relative au déclassement d'un parking à Fréjus centre, appartenant au domaine public communal de Fréjus et actuellement sous gestion de l'Établissement Public Local (EPL) « régie des stationnements ». 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 de permettre ainsi sa cession.

Fréjus est une commune française de 58 499 habitants en 2022 (INSEE), 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, il s'agit d'une importante station balnéaire.

Son territoire de 102.27 km² est notamment délimité par les communes de Roquebrune-sur-Agès et Puget-sur-Agès 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 à la fois plane et escarpée dont le territoire comprend également 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.

Ce parking, localisé à proximité de la gare SNCF et du centre-ville historique de Fréjus, est accessible par l'avenue de Verdun. Le quartier est emblématique, historique et chaleureux, qui abrite le centre-ville, rythmé par la vie quotidienne, les commerces, les restaurants et les événements festifs.

L'emprise à déclasser est bordée au sud par la voie ferrée et à l'est par un immeuble d'habitation comprenant un commerce en rez-de-chaussée. Ce terrain est idéalement situé ; contigu à l'avenue de Verdun reliant l'avenue du 8 mai 1945 et de l'Agachon au centre-ville. Cet emplacement en entrée de ville connaît un passage important au quotidien. De nombreux commerces (restaurants, épiceries, salon de coiffure, ...) et services publics sont situés à proximité du parking.

Le présent dossier de déclassement concerne la désaffectation de ce parking en vue de la réalisation du bâtiment nécessaire à l'installation de « France Travail ». Des places de stationnement seront également aménagées et destinées à la future agence France Travail.



Parking à déclasser situé à Fréjus Centre

II – LE PARKING « VERDUN EST »

II.1 – LOCALISATION, FONCTION ET HISTORIQUE

Ce parc de stationnement dénommé « Verdun Est » proche du centre de Fréjus, appartient à la commune de Fréjus et est affecté à l'usage direct du public depuis le 11 août 2025.

À l'échelle communale, le parking se trouve à l'est, dans le quartier du centre-ville de Fréjus. La ville possède de nombreux parcs de stationnement.

Le parking est accessible par une entrée unique via l'avenue de Verdun, artère importante de la commune, est circulaire en sens unique et dont la sortie débouche sur le rond-point de l'Appel du 18 juin 1940, porte d'entrée pour accéder au centre-ville historique.

À l'échelle du quartier, ce parking permet le stationnement temporaire pour les personnes souhaitant se rendre dans les commerces situés avenue de Verdun. Ce parking permet de répondre aux besoins quotidiens des usagers.

À l'échelle du site, le terrain d'une surface totale d'environ 1 343 m² dispose d'une capacité de 43 places de stationnement gérées par l'Établissement Public Local (EPL) « régie des stationnements ». Le parking est en plein air et payant à l'année de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00, sauf le dimanche et jours fériés.

Avant la construction du parking actuel, l'ancien parking se composait en fond de parcelle, d'un bâtiment en rez-de-chaussée, qui accueillait la salle de conférence AGRICOLA (disposant d'une rampe PMR pour accéder à la salle légèrement surélevée par rapport au niveau de la voirie) ainsi que la maison des associations de la ville de Fréjus (7 boîtes aux lettres présentes devant l'entrée). Le square, situé au centre de ce parking se prénomait le square Georges Barale (1911 – 15 août 1944 ; Résistant – Mort pour la France). Les places de parking en épi avant, côté Nord du square, étaient situées sous quatre grands pins parasols (appartenant au domaine public) et leur état semblait plutôt correct (pas de système racinaire perçant le revêtement goudronné). Côté sud de l'ancien square, les places étaient en bataille et situées dans la continuité des deux bâtiments (dans le sens de la circulation), dont deux, réservées aux personnes handicapées. Ces places ne bénéficiaient d'aucune ombre durant la journée.



Entrée de l'ancien parking



Sortie du parking actuel

Suite aux démolitions de l'ancien parking et du bâtiment, le site est aujourd'hui occupé par un parking récent, plus accessible et avec des places de stationnements supplémentaires, ce qui porte leur nombre total à 43 dont une place réservée pour les personnes handicapé (située dans un espace ombragé le matin et à proximité directe de la sortie du parking). Le nouveau parking reste aérien et est désormais payant avec l'installation d'un horodateur.

Déclassement du parking « Verdun Est » – Fréjus

Le site bénéficie encore, malgré ces nouveaux aménagements, des espaces ombragés créés par les quatre pins parasols présents. Le large parterre présent entre le parking et l'espace public a également été conservé, tout comme l'espace réservé au stationnement deux roues réaménagé dans la continuité du parking. Deux portiques à rayures rouges et blanches sont désormais présents à l'entrée et à la sortie du parking, limitant la hauteur des véhicules à deux mètres. De part et d'autre de la large voie circulaire, située au centre du parking, deux couloirs réservés aux piétons sont symbolisés sur le sol avec de la peinture. Dorénavant, les places de stationnements sont disposées en bataille (avant ou arrière) et disposent d'un revêtement en gravillon beige permettant de les distinguer plus facilement de la voie circulaire. En fond de parcelle, un vaste espace vert est présent, servant d'espace tampon entre le quai de la gare SNCF de Fréjus et le parking, bordé par un nouvel éclairage public (lampadaires plus haut que les précédents).



Photographies du parking actuel (usage du parking un matin en début de semaine)

II.2 – ASSISE FONCIÈRE

La surface de parking à déclasser se trouve sur la parcelle section BD n°478, d'une contenance cadastrale de 1 343 m², appartenant au domaine public communal.



III – LE PROJET DE DÉCLASSEMENT

Le projet de déclassement du parking à Fréjus centre concerne 1 343 m², comme précédemment cité. Cette emprise s'étend du rond-point de l'Appel du 18 juin 1940, jusqu'au premier immeuble, situé au sud de l'avenue de Verdun.

Par une délibération n°1437 du Conseil municipal en date du 27 novembre 2025, la ville de Fréjus a souhaité valoriser son patrimoine foncier en cédant le parking à la SCI SOLUMER, promoteur privé et partenaire de France Travail.

Ainsi, dans la délibération n°1437 du Conseil municipal en date du 27 novembre 2025, Monsieur le Maire a été autorisé à lancer toutes les procédures administratives nécessaires, dont la procédure d'enquête publique relative au déclassement puis à la cession à titre onéreux de ce parking.

- **Projet**

Fréjus accueille depuis de nombreuses années l'antenne principale Var-Est de France Travail. La Direction départementale de ce service public important a informé la Ville de sa décision de regrouper les locaux de ses deux antennes locales de Fréjus et Saint-Raphaël sur un même site et de leur besoin d'un foncier pour y aménager leurs nouveaux locaux.

La Ville de Fréjus souhaitant conserver cet établissement administratif historique sur sa commune propose la vente de la parcelle cadastrée section BD n°478 afin de permettre la réalisation du bâtiment nécessaire à l'installation de « France Travail ».

Le projet prévoit également la construction de plusieurs places de stationnement, destinées à la future agence France Travail.

- **Impacts**



Lorsque la démolition du parking sera réalisée (parcelle BD n°478), la capacité de stationnement (43 places) devra être redistribuée sur les parkings environnants. En effet, à la suite de la désaffectation de ce parking, les usagers devront se diriger vers les autres parkings présents dans le secteur.

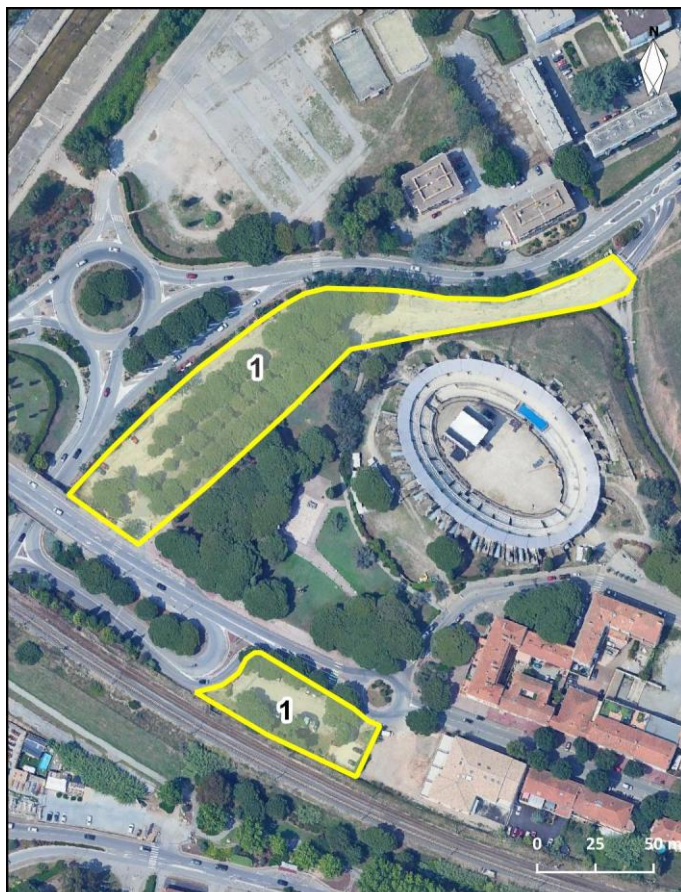
Huit parkings situés à moins de deux kilomètres de la parcelle BD n°478 disposent de la capacité afin d'absorber le flux de véhicules. En effet, ces parkings sont situés de façon à offrir un nouvel espace pour se stationner tout en restant proche du centre-ville historique. Néanmoins, sept des huit parkings sont payants à l'année, sauf le parking des « Arènes » situé à moins de 500 mètres de la parcelle BD n°478 (moins de cinq minutes à pied).

Parkings existants autour du centre historique de Fréjus

Échelle graphique Source : Google



-  Emprise du parking à déclasser
-  Emprises des parkings existants



Stationnements gratuits « les Arènes » situés à moins de 500 m de la parcelle BD n° 478



Parc de stationnement à ciel ouvert AGRICOLA (129 places) situé à moins de 1 Km de la parcelle BD n° 478



Parc de stationnement couvert AUBENAS (294 places) situé à moins de 100 m de la parcelle BD n° 478



Stationnement Place des Jésuites (23 places) situé à moins de 500 m de la parcelle BD n° 478



Stationnement Place de la Glacière (9 places) situé à moins de 500 m de la parcelle BD n° 478



Parc de stationnement à ciel ouvert PORTE D'OREE (135 places) situé à + de 1 km de la parcelle BD n° 478



Parc de stationnement à ciel ouvert PAUL VERNET (181 places) situé à + de 1 km de la parcelle BD n° 478



Parc de stationnement à ciel ouvert CLOS DE LA TOUR (154 places) situé à + de 1 km de la parcelle BD n° 478

IV – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

IV – 1. DÉCISIONS ADMINISTRATIVES ET RÈGLES D'URBANISME

La délibération de lancement de la procédure de déclassement du parking situé à Fréjus centre afin de céder la parcelle section BD n°478 a été prise le 27 novembre 2025 par le Conseil municipal de la commune de Fréjus, reçue par la Préfecture du Var le 08 décembre 2025.

L'assiette parcellaire à déclasser est concernée par plusieurs servitudes et prescriptions suivantes :

- Périmètres d'informations :
 - o Périmètre de droit de préemption urbain simple
 - o Périmètre de droit de préemption urbain renforcé
 - o Droit de préemption urbain commercial
 - o Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
 - o Zone de débroussaillage
 - o Zones de bruit (Voie ferrée et Axe routier)
- Servitudes d'Utilité Publique :
 - o Servitude relative aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques – AC1)
 - o Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)
 - o Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM)
 - o Servitude de protection du domaine public ferroviaire (T1)

Il convient par ailleurs de préciser que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal opposable en vigueur localise la parcelle en zone « UAb ». La zone « UAb » correspond à un sous-secteur de la zone UA qui délimite les quartiers anciens, ayant une vocation de centre urbain. Au sein de cette zone, les constructions y sont édifiées en ordre continu et les modes d'occupation du sol y sont diversifiés. La parcelle cadastrée BD n°478 est identifiée par le zonage du PLU dans la zone « UAb » correspondant au centre historique.

IV – 2. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique qui porte sur le déclassement et la désaffectation du parking « Verdun Est » à Fréjus, a pour double objectif :

- Informer le public de ce projet en recueillant les questionnements et avis sur celui-ci.
- 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 (parties législatives) et articles R.134-3 à R.134-30 (partie réglementaire).
- 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 l'Urbanisme sont applicables à l'enquête prévue par le présent article. Il dispose que l'enquête publique est ouverte, après délibération du conseil municipal, par le maire de la commune sur le territoire communal de laquelle l'emprise est située.

La durée de l'enquête ne peut pas être inférieure à quinze jours (Article R134-10 du Code des relations entre le public et l'administration).

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 (Article R.141-8 du Code de la voirie routière, complété par les articles R.141-4 et R.141-9 issu de ce même code de législation).

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.

IV – 3. POSTÉRIEUREMENT À L'ENQUÊTE

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 (Article R.141-9 du Code de la voirie routière).

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 de la parcelle cadastrée section BD n°478.

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