

Déclassement du domaine public communal du parking Magendie à Fréjus (Var)

2. NOTICE explicative



SOMMAIRE

I -	INTRODUCTION	3
II -	LE PARKING MAGENDIE	3
II.1 -	LOCALISATION ET FONCTION	3
II.2 -	ASSISE FONCIERE	5
III -	LE PROJET DE DECLASSEMENT.....	5
IV -	INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES.....	6
IV.1 -	DECISIONS ADMINISTRATIVES ET REGLES D'URBANISME	6
IV.2 -	TEXTES REGISSANT L'ENQUETE	7
IV.3 -	POSTÉRIEUREMENT A L'ENQUETE.....	7
V -	ANNEXES.....	8
V.1 -	ANNEXE 1 : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUIN 2024	8
V.2 -	ANNEXE 2 : AVIS DE FRANCE DOMAINES DU 13 AVRIL 2022 SUR LA PARCELLE CT 73.....	8
V.3 -	ANNEXE 3 : AVIS DE FRANCE DOMAINES DU 13 AVRIL 2022 SUR LES PARCELLES CT 141 ET 209	8
V.4 -	ANNEXE 4 : CARTE GLOBALE DES PARKINGS EXISTANTS	8
V.5 -	ANNEXE 5 : LISTE DETAILLEE ET CARTES DES PARKINGS EXISTANTS, AVEC NOMBRE DE PLACES ET DISTANCE PAR RAPPORT AU PARKING MAGENDIE, DONT 2 PROJETS DE PARKINGS.	8

I - INTRODUCTION

Pour une meilleure compréhension du dossier par le public, il est établi la présente notice explicative relative au déclassement du parking du rond-point Magendie, situé sur le rond-point de la Deuxième Division blindée, appartenant au domaine public communal de Fréjus. Il s'agit d'un parking de plein air, 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 (avec Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens) 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 (D 559, DN 7, D 100 et D 37). Sa topographie est plane et le territoire comprend une plage de sable d'une longueur de plusieurs kilomètres. Le territoire communal est composé à 10 % d'espaces agricoles, à 28 % d'espaces artificialisés, et à près de 60 % de milieux semi-naturels et de forêts¹.

Le parking Magendie, localisé à proximité de Port-Fréjus (la marina), et de la plage de Fréjus Sud, est accessible par l'avenue du Maréchal Leclerc au sud, et l'avenue du Général Edmond Magendie à l'est. Il tire son nom d'usage de l'avenue du Général Edmond Magendie, figure politique et militaire, originaire de Fréjus, dont il est limitrophe. Le quartier est emblématique de Fréjus, typique et chaleureux, il abrite le port de plaisance de Fréjus qui est rythmé par de nombreuses festivités durant la saison estivale. Ce terrain est donc idéalement situé entre le centre de Fréjus et la marina, proche de la voie départementale D 559 qui dessert tout le centre de Fréjus en le contournant, du port de plaisance et des activités de loisirs (restaurants, Casino, plage).

Le présent dossier concerne la désaffectation et le déclassement de ce parking en vue de le céder à la société CEPIA.

II - LE PARKING MAGENDIE

II.1 - LOCALISATION ET FONCTION

Le parc de stationnement Magendie, situé sur le rond-point de la Deuxième Division Blindée à Port-Fréjus, appartient à la commune de Fréjus et est affecté à l'usage direct du public. Il est donc considéré comme du domaine public, au titre des dispositions de l'article L. 2111-1 du CG3P.

Il est de forme rectangulaire, au relief plat, bordé de trottoirs et d'une bande plantée, le séparant de la chaussée du rond-point et des deux rues adjacentes.

À l'échelle communale, le parking Magendie 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 une petite capacité d'accueil de places de stationnement.

¹ Source : Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var, janvier 2024

On y accède par une entrée unique via l'avenue du Général Edmond Magendie et on y ressort par le même accès.

À l'échelle du quartier, ce parking permet le stationnement quotidien des actifs qui y travaillent et des habitants, ainsi que celui des nombreux touristes qui affluent en période estivale.

À l'échelle du site, le terrain d'une surface totale d'environ 1 036 m² dispose d'une capacité de 29 places de stationnement gérées par l'Établissement Public Local. Il s'agit d'un parking de plein air payant du 1^{er} avril au 31 octobre y compris dimanches et jours fériés, de 9h à 12 h et de 14 h à 19 h, pourvu d'un éclairage public, et planté d'une vingtaine de palmiers.

Le revêtement des places et les signalisations, récents, sont en bon état.



Vue depuis l'avenue du Maréchal Leclerc



Vue depuis l'avenue du Général de Division Edmond Magendie

II.2 - ASSISE FONCIERE

La surface de parking à déclasser se trouve sur la parcelle cadastrée section CT n°73, pour une emprise totale de 1036 m². La parcelle cadastrée appartient au domaine public de la ville de Fréjus comme indiqué plus haut.

Il est à noter une irrégularité des limites de la parcelle CT 73 par rapport au domaine public non cadastré :

- la parcelle déborde sur la chaussée du rond-point (domaine public routier non cadastré), qui n'a pas vocation à être cédée ; cette emprise doit donc être retranchée de l'assiette de la parcelle et réintégréée dans le domaine public non cadastré ;
- la parcelle exclue une partie du parking, qui a vocation à être cédé dans son intégralité ; cette emprise de domaine public non cadastré doit être déclassée et rattachée à l'assiette de la parcelle CT 73 à céder.

Pour que la cession corresponde à la réalité du besoin foncier, un plan de division en vue d'une délimitation a été établi pour définir les nouvelles limites du domaine public et de l'emprise à déclasser et céder, cohérentes avec la réalité de l'occupation de l'espace, répartie entre parking et voirie publique.

Les futures nouvelles limites de la parcelle CT 73 sont représentées sur le plan parcellaire (pièce n°4).

III - LE PROJET DE DECLASSERMENT

Par une délibération (n° 1084) du Conseil municipal en date du 20/06/2024, la ville de Fréjus a souhaité valoriser son patrimoine foncier en cédant le parking à la SARL CEPIA.

Le projet de cession, qui suppose un déclassement préalable du parking, concerne la parcelle CT 73 précitée en cours de division, d'une superficie cadastrale de 1 036 m² environ.

Les limites de cette parcelle sont en cours de modification avant désaffectation et déclassement en vue de la cession.

Ainsi, dans cette délibération, il a été autorisé que le Maire lance la procédure d'enquête publique relative au déclassement.

Lors du Conseil municipal du mois de septembre 2024, il sera proposé à l'assemblée délibérante de différer la désaffectation après l'évènement sportif du Roc d'Azur 2024 (laquelle sera constatée avant la vente du terrain), d'approuver le plan de division joint à la présente ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur afin de pouvoir déclasser et procéder à la cession à titre onéreux de ce parking.

- **Projet**

La société CEPIA envisage une requalification du bâtiment voisin du parking, vétuste, et dont le bâtiment est à usage de centrale téléphonique d'Orange. Pour cela, CEPIA souhaite constituer un îlot urbain composé de la parcelle BI 1498, supportant le bâtiment existant, et dont elle est déjà propriétaire, mais aussi des parcelles voisines plus petites : CT 73, objet du déclassement du domaine public, CT 141 et CT 209, ces deux dernières appartenant au domaine privé de la Commune.

La société CEPIA a confirmé sa volonté d'acquérir les parcelles CT 73, 141 et 209, par un courrier du 26 septembre 2023, au prix de 2 500 000 euros, dont 1 360 000 euros pour la parcelle CT 73. La Ville a répondu favorablement à cette proposition, par courrier du 3 octobre 2023, sous réserve de l'accord du Conseil municipal et de la mise en œuvre de la procédure de délimitation, de désaffectation et de déclassement de cette parcelle après enquête publique.

Le service des Domaines avait au préalable estimé la valeur vénale de cette parcelle au prix de 1 360 000 euros, par un avis en date du 13 avril 2022 (joint en annexe 2).

Une demande d'actualisation de l'avis des Domaines sur la base du nouveau plan de division en vue de la délimitation du domaine public sera effectuée auprès de France Domaines et joint à la délibération du mois de septembre 2024.

La parcelle CT 73 en cours de division sera donc acquise à ce prix, après actualisation de l'avis des domaines.

- **Impacts**

En vue de sa cession, le parking sera définitivement fermé après la période estivale soit après l'évènement sportif majeur du Roc d'Azur 2024. Toutefois, ce désagrément sera compensé par la création ou la mise à disposition de nouveaux points de stationnement disséminés dans le quartier (ils sont localisés sur la carte ci-dessous) ainsi que par l'optimisation des places de stationnement sur les voies secondaires.

Cartes en annexes :

- Carte globale des parkings existant à proximité ;
- Localisation détaillée des parkings existants sur un périmètre de proximité (avec décompte des places) et distance par rapport au parking Magendie, dont :
 - 1/ Projet d'aménagement de la Base Nature, qui à moyen terme génèrera une restructuration des espaces de stationnement avec la création de parkings silo,
 - 2 / Projet LAZES, lequel prévoit la construction d'un parking silo pour une contenance de 300 places de parking environ.

IV - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

IV.1 - DECISIONS ADMINISTRATIVES ET REGLES D'URBANISME

Par délibération du conseil municipal du 20 juin 2024, reçue par la Préfecture du Var le 27 juin 2024 (annexe 1 de la présente notice), il a été autorisé le lancement des procédures de délimitation, désaffectation et de déclassement du domaine public communal du parking public Magendie, situé sur le rond-point de la Deuxième Division blindée, à Port-Fréjus, parcelle CT 73, afin de permettre la cession de cette parcelle par la Ville de Fréjus à la SARL CEPIA.

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

- périmètre de risque de submersion marine (Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 25/03/2014), étant située dans la zone portuaire, et à proximité immédiate de zones d'aléa fort à très fort de submersion,
- risque sismique de niveau 2/5 (risque faible),
risque de sols argileux de niveau 2/3 (aléa faible),
- 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 communal opposable en vigueur localise la parcelle en **zone Uba** représentant le cœur du centre urbain en intensification (quartier d'habitat dense).

IV.2 - TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

Prescrite par un arrêté municipal qui précise notamment son objet, sa durée et désigne le Commissaire-Enquêteur, elle poursuit un double objectif :

- informer le public de ce projet et recueillir son avis ;
- parvenir à une décision administrative autorisant le projet.

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.

IV.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 la procédure d'enquête, le conseil municipal sera amené à délibérer en vue :

- d'approuver les conclusions rendues par le commissaire enquêteur sur le projet de déclassement ;
- de prononcer le déclassement du parking ;

- d'autoriser le report de la désaffectation après l'évènement du Roc d'Azur 2024 ;
- d'autoriser le Maire à finaliser, à cet effet, la cession de la parcelle, sous réserve de la réalisation du constat de désaffectation de la parcelle avant la signature de l'acte de vente.

La désaffectation et le déclassement du parking interviendront après l'enquête publique.

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

Il sera fait à cet effet application des dispositions des articles L 2141-1 et L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publique (CG3P) littéralement reproduites ci-après :

➤ Article L 2141-1

« Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. »

➤ Article L 2141-2

En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales ».

V - ANNEXES

V.1 - ANNEXE 1 : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUIN 2024

V.2 - ANNEXE 2 : AVIS DE FRANCE DOMAINES DU 13 AVRIL 2022 SUR LA PARCELLE CT 73

V.3 - ANNEXE 3 : AVIS DE FRANCE DOMAINES DU 13 AVRIL 2022 SUR LES PARCELLES CT 141 ET 209

V.4 - ANNEXE 4 : CARTE GLOBALE DES PARKINGS EXISTANTS

V.5 - ANNEXE 5 : LISTE DETAILLEE ET CARTES DES PARKINGS EXISTANTS, AVEC NOMBRE DE PLACES ET DISTANCE PAR RAPPORT AU PARKING MAGENDIE, DONT 2 PROJETS DE PARKINGS.