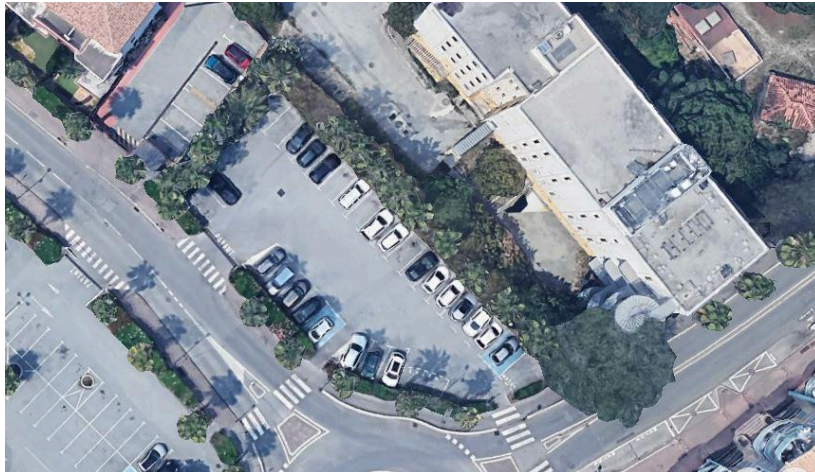


Département du Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 30 juillet au 13 août 2024

préalable au déclassement du domaine public du parking
situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73, avenue
du Général Magendie à Port-Fréjus (83600)



Document 1

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire enquêteur : Philippe de BOYSERE

Destinataire: Monsieur le Maire de la commune de Fréjus

SOMMAIRE

1 - Cadre général de l'enquête	3
• 11 - Situation géographique de Fréjus et de Port-Fréjus	3
• 12 - Objet de l'enquête	4
• 13 - Cadres juridique et administratif	5
• 14 - Localisation et description du parking "Magendie"	6
• 15 - Le projet de délimitation, de désaffectation et de déclassement	7
151 - Une assise foncière en cours de régularisation	7
152 - Une actualisation de l'avis de France Domaine à solliciter suite au nouveau plan de division	8
153 - Un déclassement préalable à la désaffectation	9
154 - Un impact mineur sur les capacités locales de stationnement	9
• 16 - Composition du dossier mis à la disposition du public	10
2 - Organisation et déroulement de l'enquête	11
• 21 - Désignation du commissaire enquêteur (CE)	11
• 22 - Organisation de l'enquête	11
• 23 - Publicité et information du public	12
• 24 - Réunion préparatoire et visite des lieux	12
• 25 - Visa des dossiers d'enquête et des registres	13
• 26 - Clôture des registres et de l'enquête	14
• 27 - Climat et incidents	14
• 28 - Bilan comptable des observations	14
3 - Etude du dossier et analyse du projet	14
• 31 - Etude de la documentation mise à disposition	14
• 32 - Analyse et impact du projet	15
4 - Examen des observations du public	15
• 41 - Analyse et commentaires du CE	15
• 42 - Communication des observations du public au MOA	16
• 43 - Réception du mémoire en réponse du pétitionnaire	16
ANNEXES	17
1 - Arrêté municipal N°2024-2063 du 9 juillet 2024	17
2 - Annonces légales dans la presse : Var Matin et La Marseillaise	19
3 - Avis d'ouverture d'enquête publique	24

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

4 - Certificat d'affichage et lieux d'affichage	25
5 - PV de communication des observations du public au pétitionnaire	29
6 - Mémoire en réponse du pétitionnaire	39

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

1 - Cadre général de l'enquête

Ce rapport relate l'enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parc de stationnement situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73, avenue du Général Magendie, dans le quartier de Port-Fréjus (la Marina).

Le déclassement d'un bien communal affecté à l'usage direct du public a pour effet de le sortir du domaine public en vue de l'intégrer au domaine privé de la ville et permettre sa cession. La ville de Fréjus souhaite ainsi valoriser son patrimoine foncier en cédant à titre onéreux à la SARL CEPIA le parc de stationnement dit "Magendie", situé sur le rond-point de la Deuxième Division Blindée à Port-Fréjus. Il lui est donc nécessaire de procéder à sa désaffectation et à son déclassement qui sont des étapes préalables et obligatoires à la cession du bien.

La commune est autorité organisatrice et maître d'ouvrage (MOA) dans ce dossier.

• 11 - Situation géographique de Fréjus et de Port-Fréjus

Positionnée à l'extrémité Est du département du Var, Fréjus est une commune française de 57 083 habitants (Insee 2021), située entre les massifs des Maures à l'Ouest et de l'Estérel à l'Est. Idéalement localisée sur la côte d'Azur au bord de la Méditerranée, cette commune urbaine est également une station balnéaire littorale renommée et très fréquentée.



En créant Port-Fréjus dans les années 80 (inauguration le 12 juillet 1989), la municipalité a voulu doter la commune d'un port de plaisance et redonner sa vocation maritime à Fréjus, qui grâce à elle prospérait à l'époque romaine. Aujourd'hui, le port unifie le bord de mer et le centre-ville par un axe urbain jalonné d'activités culturelles et de loisirs, de commerces et de restaurants.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

• 12 - Objet de l'enquête

Propriétaire d'un terrain au 185 rue Jean Aicard à Port Fréjus, (cadastré section BI n°1498) sur lequel se trouve un bâtiment vétuste utilisé par Orange comme centrale téléphonique, la SARL CEPIA envisage de requalifier ce bâti en une résidence de tourisme en intégrant à l'échelle d'un îlot urbain les 3 petites parcelles communales jouxtant sa propriété. C'est ainsi qu'elle a sollicité en 2022 et 2023 la ville de Fréjus en vue de lui acheter ses parcelles cadastrées section CT n°73, 141 et 209.

Les parcelles communales CT n°141 et 209 d'une superficie totale de 794 m² forment une esplanade enherbée accessible à tous mais non aménagée en bordure de quai. *Elles appartiennent au domaine privé de la commune.*

Quant à la parcelle communale CT n°73 d'une contenance de 1036 m², elle *appartient au domaine public routier de la ville* et se trouve occupée par un parking public de plein air de 29 places.



Pour cette parcelle exclusivement, il est dès lors nécessaire d'avoir recours à une procédure de déclassement et de désaffectation, en application des dispositions de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière, pour faire sortir ce bien du domaine public avant de pouvoir céder l'emprise à l'aménageur. La commune organise en conséquence cette enquête publique dans la perspective de sa vente à la société CEPIA.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

• 13 - Cadres juridique et administratif

Pour mémoire sont rappelées ci-après les principales références juridiques:

- 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;
- Le code Général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2122-21, L.2241-1 et L.2541-12;
- le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L2111-1 et L.2141-1 et suivants;

Par ailleurs, la présente procédure s'inscrit dans le cheminement administratif suivant:

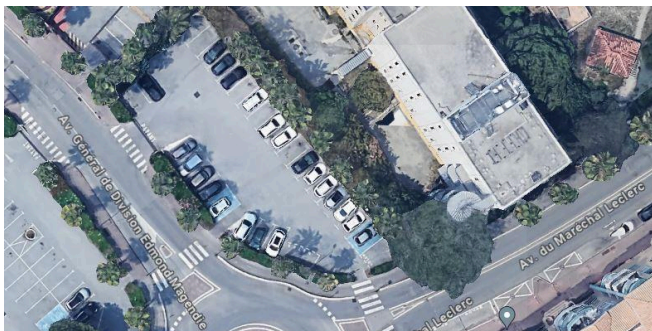
- 1 - saisine de France Domaine par la ville de Fréjus en date du 31 mars 2022 sur la parcelle CT n°73;
- 2 - avis du Domaine en date du 13 avril 2022 sur la valeur vénale de la parcelle CT n°73;
- 3 - courrier du 26 septembre 2023 de la société CEPIA à la mairie de Fréjus confirmant sa volonté d'acquérir les parcelles CT n°73, 141 et 209 au prix de 2 500 000 euros, dont 1 360 000 euros pour la parcelle CTn° 73;
- 4 - courrier de réponse favorable du 3 octobre 2023 de la ville de Fréjus à la société CEPIA, 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;
- 5 - délibération n°1084 du conseil municipal de Fréjus en date du 20 juin 2024, autorisant le lancement des procédures de délimitation, désaffectation et de déclassement du domaine public communal du parking public Magendie;
- 6 - Arrêté municipal n° 2024-2063 du 9 juillet 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie" situé sur la parcelle cadastrée CT n°73 à Port Fréjus;

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

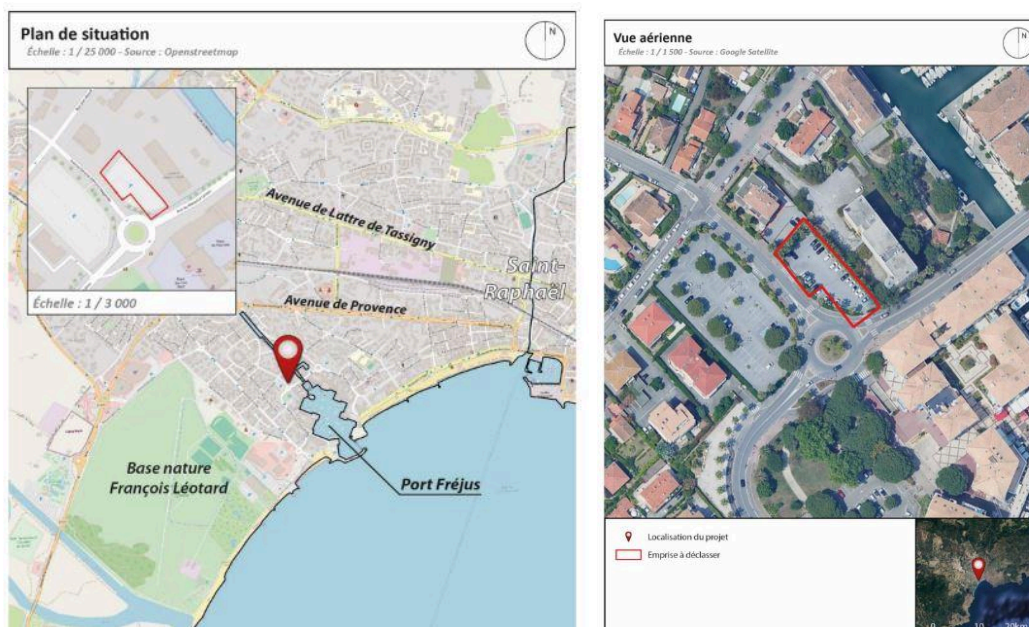
• 14 - Localisation et description du parking “Magendie”

Les données ci-dessous sont issues de la documentation élaborée par TPF ingénierie.

A proximité de Port-Fréjus et de Fréjus plage au Sud de la vieille ville, le parking est accessible par l'av. du Maréchal Leclerc au sud et l'av. du Général Edmond Magendie à l'est.



Nous sommes ici dans un quartier typique et emblématique de Fréjus, abritant le port de plaisance autour duquel se déroulent de nombreuses festivités durant la saison estivale et qui concentre des activités de loisirs (restaurants, casino, plage). Ce terrain est donc idéalement situé en zone touristique, entre centre ville et marina, proche de la voie départementale D 559 qui dessert tout le centre de Fréjus en le contournant.



Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

Le parking est de forme rectangulaire au relief plat, pourvu d'un éclairage public et planté d'une vingtaine de palmiers, bordé de trottoirs et d'une bande plantée le séparant de la chaussée du rond-point et des deux rues adjacentes.

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.



Vue depuis l'avenue du Général de Division Edmond Magendie



Vue depuis l'avenue du Maréchal Leclerc

À l'échelle du site, le terrain d'une emprise totale de 1036 m² dispose d'une capacité de 29 places de stationnement gérées par l'Établissement Public Local. Il s'agit d'un parking payant du 1er avril au 31 octobre y compris dimanches et jours fériés, de 9h à 12 h et de 14 h à 19 h,

• 15 - Le projet de délimitation, de désaffectation et de déclassement

151 - Une assise foncière en cours de régularisation

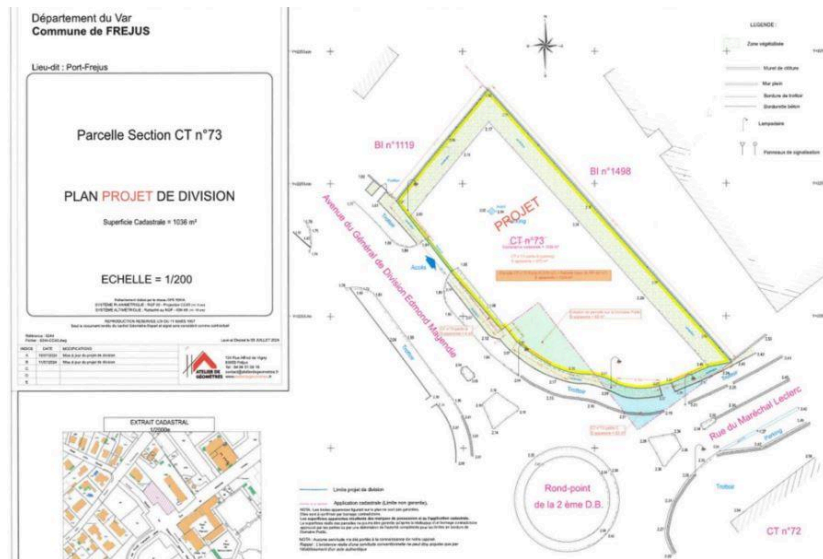
Il est à noter une irrégularité des limites de la parcelle CT n°73 par rapport au domaine public non cadastré :

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

Pour corriger cette anomalie, 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,

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

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 en annexe 4 au dossier d'enquête.



A noter que l'assiette parcellaire à déclasser est essentiellement concernée par le 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.

152 - Une actualisation de l'avis de France Domaine à solliciter suite au nouveau plan de division

Le service de France Domaine avait au préalable, par un avis en date du 13 avril 2022 (joint en annexe 2 du dossier), estimé la valeur vénale de la parcelle CT n°73 en cours de division au prix de 1 360 000 euros. Elle sera acquise à ce prix, mais après une demande d'actualisation de l'avis du Domaine sur la base du nouveau plan de division.

Ce document sera joint à la délibération du Conseil municipal du mois de septembre 2024.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

153 - Un déclassement préalable à la désaffectation

Pour mémoire, la désaffectation est la cessation matérielle et effective de l'ouverture à l'usage direct du public et le déclassement correspond à la consécration de la désaffectation à travers un acte administratif.

La désaffectation doit par principe précéder l'acte de déclassement. Toutefois, le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) permet aujourd'hui aux communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens appartenant au domaine public afin de poursuivre la procédure de cession sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit alors effective au moment du déclassement.

Ainsi, au terme de l'enquête publique, le Conseil municipal sera amené à délibérer au mois de septembre 2024 en vue :

- d'approuver les conclusions rendues par le commissaire enquêteur sur le projet ;
- de prononcer le déclassement du parking Magendie;
- d'autoriser le report de sa désaffectation (fermeture effective du parking) après l'événement du Roc d'Azur 2024 organisé du 9 au 13 octobre 2024 ;
- d'autoriser le Maire à finaliser 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.

154 - Un impact mineur sur les capacités locales de stationnement

Pour la ville de Fréjus, le désagrément occasionné par la disparition de ce parking sera compensé par la création de nouveaux points de stationnement disséminés dans le quartier (*projet d'aménagement de la Base Nature avec restructuration des espaces de stationnement et création de parkings silo, projet de construction d'un parking silo de 300 places sur la Place André Lazes*) ainsi que par l'optimisation des places de stationnement sur les voies secondaires.

Le dossier d'enquête présente plusieurs cartes des possibilités offertes dont une carte globale ci-dessous des parkings existant à proximité.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.



• 16 - Composition du dossier mis à la disposition du public

La commune a confié l'élaboration du dossier d'enquête au bureau d'études, TPF Ingénierie, Dpt Procédures Réglementaires et Foncières, bureau de Fréjus, Pôle d'excellence Jean-Louis, 300 Via Nova, 83600 Fréjus.

Composition du dossier:

Un dossier administratif composé de 6 documents :

- - le registre d'enquête publique composé de 70 pages non mobiles, destiné à recevoir les observations du public;
- - la délibération relative à la mise à l'enquête publique N ° 1084 du 20 juin 2024;
- - l'arrêté municipal 2024-2063 du 9 juillet 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie" situé sur la parcelle cadastrée CT n°73, avenue du général Magendie à Port Fréjus;
- - l'avis d'enquête publique;
- - le certificat de début d'affichage du 12 juillet 2024 avec le rapport de constatation n°2024 000661 du 17 juillet 2024 de la police municipale de Fréjus;

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

- - les publications dans les annonces légales de deux journaux: « La Marseillaise » et « Var-Matin » du 12 juillet 2024 puis les parutions dans ces mêmes journaux du 07 août 2024.

Un dossier technique composé de 8 documents :

- - la notice explicative sur le déclassement du domaine public communal du parking Magendie (8 pages);
- - la notice annexe 1, extrait du registre des délibérations du conseil municipal, séance du 20 juin 2024; relative à la mise à l'enquête publique N ° 1084 du 20 juin 2024;
- - la notice annexe 2, avis de France Domaine du 13 avril 2022 pour la parcelle CT n°73;
- - la notice annexe 3, avis de France Domaine du 13 avril 2022 pour les parcelles CT n°141 et 209;
- - la notice annexe 4, carte globale des parkings existants;
- - la notice annexe 5, inventaire des places de stationnement à proximité de la parcelle CT n°73 (avec indication de la distance et du nombre de places);
- - le plan de situation du parking, échelle 1/25 000 et sa vue aérienne, échelle 1/1 500.
- - le plan parcellaire, échelle 1/ 200.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

• 21 - Désignation du commissaire enquêteur (CE)

Par arrêté N° 2024-2063 du 09 juillet 2024, M. le Maire de Fréjus désigne le présent rédacteur pour mener cette enquête.

• 22 - Organisation de l'enquête

Le 24 juin 2024, Mme Fabienne Lengronne, Chef du Service des Affaires Foncières et Immobilières de la Mairie de Fréjus, m'alerte sur cette saisine. J'ai ensuite plusieurs échanges par mails pour compléter mes informations et apporter ma contribution à l'organisation de l'enquête.

L'arrêté municipal est pris le 9 juillet 2024 (annexe 1). Il détaille l'organisation de l'enquête: son siège est fixé dans les locaux de l'hôtel de Ville, Place Camille Formigé, 83600 Fréjus (83600) et l'enquête se déroule du 30 juillet au 13 août 2024, soit 15 jours

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

consécutifs. Le public peut prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête tenu à sa disposition en mairie pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la mairie. Le dossier est également consultable sous forme dématérialisée sur le site internet de la mairie.

Il est mis en ligne à compter du 30 juillet 2024 à 9h00. Un registre dématérialisé est également ouvert pour que le public puisse consigner ses observations sur l'adresse: enquete.publique@ville-frejus.fr; le public peut également adresser un courrier postal au CE au siège de l'enquête. Il est indiqué dans l'article 5 les permanences tenues en mairie.

• 23 - Publicité et information du public

Il n'y a pas eu de concertation préalable mais la mairie a publié l'avis d'enquête dès le vendredi 12 Juillet 2024 sur son site internet.

La publicité légale a été faite conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal :

• Insertion dans la presse locale:

Dans 2 journaux dans le respect des délais imposés, avec 2 publications dans les annonces légales du 12 juillet 2024 dans La Marseillaise et Var Matin puis de nouveau le 07 août 2024 dans ces mêmes journaux (annexe 2).

A noter que Var Matin a publié d'initiative le 13 août un article sur le sujet intitulé : "Nouveau projet immobilier à Port-Fréjus : exprimez-vous".

• Affichage dans la commune :

L'avis d'ouverture de l'enquête publique (annexe 3) a bien été affiché à compter du 12 juillet 2024 à l'hôtel de ville, dans les 4 mairies annexes et sur les lieux du projet. Ces avis sur la voie publique (rapport de constatation établi par la police municipale en annexe 4) étaient visibles par le public en dehors des heures d'ouverture des mairies et sont restés placardés pendant toute la durée de l'enquête. J'ai régulièrement contrôlé l'affichage en me rendant à mes permanences.

• 24 - Réunion préparatoire et visite des lieux

Le 16 juillet 2024 est organisée une réunion de travail en mairie avec Madame Lengronne et Madame Moreau, Adjointe à la Cheffe de Service. Après la présentation du dossier en mairie, j'ai bénéficié d'une visite sur le site du projet me permettant de

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

visualiser sa localisation et la topographie ainsi que son environnement immédiat. J'ai pris les quelques photos ci-dessous.



Lors de la visite du parking, j'ai pu contrôler l'affichage aux deux entrées du parking composé de l'avis d'enquête et de l'arrêté municipal. J'ai pu constater par ailleurs que le parking "Magendie 2", situé juste en face avec ses 90 places de stationnement était pratiquement vide alors qu'il était 11h30 du matin:



• 25 - Visa des dossiers d'enquête et des registres

Avant l'enquête, j'ai paraphé le registre d'enquête de 70 pages à feuillets non mobiles et vérifié la composition des dossiers consultables par le public, tant sous format papier que sur internet.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

• 26 - Clôture des registres et de l'enquête

Le registre a été clos par mes soins et signé le mardi 13 août 2024 à 17h 00 en quittant la permanence à l'hôtel de ville de Fréjus. J'ai laissé le dossier au service des Affaires Foncières et Immobilières après avoir vérifié l'absence de courrier à mon intention et de mails sur la boîte dédiée. (à noter que 12 messages parviendront après la clôture de l'enquête et jusqu'au lendemain pour le dernier).

• 27 - Climat et incidents

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions matérielles et d'organisation, facilitées par une réelle attention et une grande disponibilité à mon égard de Mesdames Lengronne, Moreau et Bazzoli que je remercie.

• 28 - Bilan comptable des observations

Le bilan comptable ci-dessous fait état d'une faible et tardive mobilisation (essentiellement le jour de la clôture) à travers les différents vecteurs officiels d'expression et de communication.

Personne reçue par CE lors permanences	Déposition sur registre	Observation sur site dédié	Courrier au CE
3	2	14	1 document envoyé ensuite par mail et pris en compte sous ce format

3 - Etude du dossier et analyse du projet

• 31 - Etude de la documentation mise à disposition

Le dossier d'enquête publique est établi conformément aux dispositions réglementaires. Il a pour objet de présenter les modalités de l'enquête publique relative au déclassement de la parcelle représentant le parking Magendie.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

Sur la forme, la présentation papier en deux classeurs bien identifiés (administratif et technique) est judicieuse pour un lecteur qui souhaite s'informer rapidement sur le projet sans plonger dans la partie administrative.

Sur le fond, les documents présentés à la lecture sont sans conteste de qualité et la notice explicative est facile à lire et à comprendre avec des cartes exploitables à une bonne échelle. On peut parler ici de documentation pédagogique à la portée de tous.

Toutefois et malgré que le permis de construire CEPIA soit encore à l'instruction et non encore consultable par les administrés, il aurait été intéressant, pour éclairer le public, de mettre quelques informations sur la globalité du projet de requalification de l'îlot urbain.

• **32 - Analyse et impact du projet**

Il s'agit ici d'une enquête publique, simple et classique, de mise en œuvre des modalités relative au déclassement d'une voirie communale.

S'agissant d'un parking déjà aménagé, il n'y a pas d'impact environnemental, une partie de la bordure avec ses palmiers étant conservée.

Par ailleurs, l'opération n'aura manifestement pas d'impact sur les capacités de stationnement au regard de l'offre générale dans le quartier et des projets de construction et d'aménagements de parkings en local.

La cession de cette emprise publique dans le cadre du programme de renouvellement urbain proposé par la société CEPIA paraît justifiée car l'actuel bâtiment vétuste situé sur sa propriété, la parcelle BI 1498, est objectivement inesthétique, entouré de jolis petits immeubles donnant sur la Marina. Ne tenant plus compte du contexte dans lequel il s'insère, on peut le qualifier de "verrue" au milieu de la cohésion architecturale du quartier. Le projet fera par la suite disparaître cette "anomalie visuelle".

4 – Examen des observations du public

• **41 - Analyse et commentaires du CE**

La participation très tardive du public est à souligner, traduisant un sursaut d'intérêt du public, très certainement à la suite de l'activation d'un réseau de connaissances et de

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

relations locales. En outre, sur 14 contributions, on retiendra que 13 sont défavorables au projet dont certaines très laconiques. J'observe également que la période choisie en plein mois d'août n'est pas la plus opportune pour recueillir l'avis d'administrés bien souvent en vacances et absents.

• 42 - Communication des observations du public au MOA

Le 19 août 2024, j'ai remis mon procès-verbal de communication des observations écrites et orales du public à M. le maire de la commune pour éléments de réponse; l'intégralité de ce PV est consultable en annexe 5 du présent rapport.

• 43 - Réception du mémoire en réponse du pétitionnaire

Le 28 août 2024, le pétitionnaire m'a transmis par voie informatique son mémoire en réponse (annexe 6) aux observations du public. Je constate qu'il apporte des précisions claires aux questions posées s'agissant de la volumétrie des parkings et de la gestion des végétaux; par ailleurs, le plan de masse et les 2 "insertions photos" transmis par le promoteur permettent, quant à eux, une meilleure prise de connaissance du projet du programme immobilier, ainsi que son intégration sur le site.

* * *

Mes conclusions motivées et avis font l'objet d'un document séparé joint à ce rapport.

Fait et clos à Six-fours-les-plages le 30 août 2024.

Philippe de BOYSERE
commissaire enquêteur



Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

ANNEXES

1 - Arrêté municipal N°2024-2063 du 9 juillet 2024

Envoyé en préfecture le 09/07/2024
Reçu en préfecture le 09/07/2024
Publié le *S:LO*
ID : 083-218300614-20240709-2024_2063-AR

DEPARTEMENT DU VAR REPUBLIQUE FRANÇAISE ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN
POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE VILLE DE FREJUS
Service des affaires foncières et immobilières
PL/GM

Transmission en Préfecture	09 JUL. 2024	Publié	Du 09 JUL. 2024
Date de réception	09 JUL. 2024		Au 11 SEP. 2024

ARRETE MUNICIPAL N° *2024-2063*

Portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit « Magendie » situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73 d'une surface de 1 036 m² - avenue du Général Magendie à Port-Fréjus.

LE MAIRE DE LA VILLE DE FREJUS,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la voirie routière et notamment les articles L. 141-3, R.141-4 et suivants,

VU le Code des relations entre le public et l'administration et notamment l'article R.134-5,

VU la liste départementale des Commissaires enquêteurs,

VU la délibération n°4 du Conseil municipal du 26 mai 2020 portant délégation de pouvoir,

VU la délibération n° 1084 du Conseil Municipal du 20 juin 2024 autorisant Monsieur le Maire à lancer toutes procédures administratives nécessaires à la vente du terrain cadastré section CT n°73 et notamment la procédure de délimitation, de désaffectation et de déclassement de ce terrain avec enquête publique,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique préalable,

SUR proposition du directeur général des Services,

ARRETE

ARTICLE 1er : Il sera procédé sur le territoire de la commune de Fréjus, à une enquête publique préalable dans les formes prescrites par les codes susvisés, ayant pour objet le déclassement du domaine public du parking dit « Magendie » situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73 d'une surface de 1 036 m² - avenue du Général Magendie à Port-Fréjus.
Au terme de l'enquête, le Conseil municipal de Fréjus aura compétence pour prendre la décision d'approuver le déclassement du parking afin de l'incorporer dans le domaine privé communal et permettre l'aboutissement d'un programme immobilier.

ARTICLE 2 : Ladite enquête sera ouverte en mairie centrale, sise Place Formigé - salle de la Chapelle - 83600 FREJUS, le mardi 30 juillet 2024.

ARTICLE 3 : Monsieur Philippe de BOYSERE, général de gendarmerie en retraite, figurant sur la liste départementale des commissaires-enquêteurs, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur. Il siégera à la mairie de Fréjus où sera déposé le dossier de mise à l'enquête.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

ARTICLE 4 : En conséquence, les pièces du dossier d'enquête, à savoir une notice explicative contenant des plans de situation, parcellaires et de déclassement, ainsi qu'un registre d'enquête et ses annexes, seront déposés en mairie centrale et plus particulièrement au Service des affaires foncières et immobilières situé au 1^{er} étage du 85 rue de Bausset - 83 600 FREJUS du 30 juillet au 13 Août 2024 inclus, afin que le public puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi comme suit :

Du mardi 30 juillet au mardi 13 août 2024 inclus
De 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Au cours de l'enquête, les pièces du dossier seront également consultables en ligne, sur le site internet de la Ville à la rubrique « enquête publique ».

ARTICLE 5 : Toute personne pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre d'enquête. Ces observations pourront également être adressées par courrier au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

Enquête publique Déclassement Parking CT n° 73 dit « Magendie »
A l'attention de M. le commissaire-enquêteur
Ville de Fréjus
Place Formigé
CS 70108
83608 FREJUS

Ou par courriel à l'adresse suivante : enqpubctc.publique@ville-frejus.fr.

Toutes ces observations seront visitées et annexées audit registre par le commissaire-enquêteur.

Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public les jours suivants :

En mairie centrale, salle de la Chapelle (1^{er} étage) :

. le **Mardi 30 juillet 2024 de 9 h 00 à 12 h 00**
. le **Mardi 6 août 2024 de 14h00 à 17h00**
. le **Mardi 13 août 2024 de 9h00 à 12h00 et de 14 h 00 à 17 h 00**

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire-enquêteur constatera sur le registre, la clôture de l'enquête. Il examinera les observations consignées ou annexées au registre. Il transmettra le dossier d'enquête, avec ses conclusions motivées, à Monsieur le Maire dans un délai d'un mois.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté fera l'objet, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête d'une publicité collective donnée en la commune de FREJUS, par voie d'affichages sur les lieux, en mairie pendant toute la durée de l'enquête et par voie de presse par une annonce dans deux journaux. Cette publicité collective vaudra avis à toute personne intéressée. Il sera justifié de l'accomplissement de cette formalité par un certificat d'affichage signé par Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué, pièce qui sera versée au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la ville de Fréjus. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 9 : Monsieur le Directeur général des services de la Mairie est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis en Préfecture du Var et publié.



Fait à Fréjus, le **09 JUL. 2024**

Le Maire,

David RACHLINE

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

2 - Annonces légales dans la presse : Var Matin et La Marseillaise

Parutions des 12 juillet et du 07 août 2024

ACTUALITÉ LOCALE



La flamme olympique attend les visiteurs au centre de Fusion du Conseil Départemental hall Toulon. Photo C.M.

Une flamme qui a ravivé la fraternité

VAR

Le Var a été le premier département à avoir été traversé par la flamme olympique le 10 mai dernier. Le conseil départemental en faisait un premier bilan ce jeudi, il met en exergue l'esprit des jeux et du sport.

Le jeu en tant qu'élément de cohésion, personnellement volontiers Jean-Louis Masson (LR), président du conseil départemental du Var à propos du passage de la flamme olympique dans le département. Le 10 mai, la torche olympique passait par huit villes étapes lors de son parcours varois : Saint-Raphaël, Hyères les Palmiers, Brignoles, Flassans-sur-Isère, La Seyne-sur-Mer, Les Bains-sur-Vieille, La Garde et pour terminer Toulon. « Si ça a été une soirée réussie avec un engagement, une ambiance de fête, la flamme a été portée par 10 000 Varois, Toulonnais et autres visiteurs présents pour 25 000 rires et 3 Toulous, rapporte Jean-Louis Masson. On a récemment traversé une période politique un peu sombre, avec du recul, cette journée olympique qui nous a tous rassemblés nous a fait du bien. » Avec un coût total de 140 000 euros dans le Var, les retombées sont

encore difficiles à évaluer pour le Département. « Mais il y en a eu et il y en aura encore », indique le président de la collectivité. « Sur l'aspect social, les trois quarts des visiteurs aux parades ont été des habitants du département et des communes », détaille Laurent Bonnet, chargé de mission de la flamme olympique pour le département. Soit 50 000 euros, pour l'ensemble des huit communes. « Mais parfois un peu plus », avoue Michel Paris, ad-

« La volonté des gens de faire nation, ça n'a pas de prix »

Laurent Bonnet, chargé de mission de la flamme olympique

joint chargé aux sports à la mairie de Flassans-sur-Isère et ancien joueur professionnel du Rugby Club Toulonnais. Le franc-tireur se souvient pacifiquement de la surprise de tous lorsqu'ils ont appris la sélection de sa commune pour le passage de la flamme olympique. Il ajoute : « De ministre de l'Intérieur en et jamais en ce et en ce le sera, plus jamais, c'était une journée mémorable qui a rassemblé toute la population,

c'est ce que je retiens de ce événement, la fraternité. » Un peu partout dans le Var, les plus grandes communes comme les plus petites ont eu leur moment de gloire en accueillant l'honneur différentes pratiques sportives, comme le handisport à la Seyne-sur-Mer, par exemple. Si une étude commandée par le club AMPT fait espérer 170 millions de retombées économiques pour Marseille, dans le Var les chiffres ne sont pas encore connus. Avec « des retombées moins mesurables, qui ne sont pas quantifiables, comme la volonté des gens de faire nation et ça, on n'a pas de prix », conclut Laurent Bonnet.

Dolygisme continue

Les Jeux olympiques de Paris débuteront le 26 juillet et se poursuivront jusqu'au 11 août, suivis de près par les Jeux Paralympiques du 28 août au 8 septembre. Pendant ce temps, une délégation de la flamme olympique traversera au centre de l'atrium du Conseil Départemental du Var. « Pour permettre à celles et ceux qui n'ont pas pu s'approcher de la torche, de venir l'admirer de très près », explique Jean-Louis Masson. Le temple du rugby toulonnais, le stade Mayol, a notamment réservé deux anses J2, il accueillera deux matchs de préparation de l'équipe de France de football olympique, lundi contre la République dominicaine et le 17 juillet contre le Japon. César Mastrol

SANARY-SUR-MER Mise en examen de l'ancien maire

Après une série de perpétuations survenues à l'hôtel de ville, chez le domicile du maire, Daniel Alstery et de son prédécesseur Ferdinand Bernhard, ce mardi 9 juillet, l'ancien édile est mis en examen pour usurpation de fonctions et violation de la peine complémentaire d'inéligibilité. Plus d'un an après l'arrestation de l'ancien maire, Ferdinand Bernhard a interdictions de s'introduire dans les locaux de la mairie. Dans un communiqué de presse, la municipalité indique que la garde à vue de Daniel Alstery et sa première adjointe, Patricia Aubert, a été levée.

ANNONCES LÉGALES

VAR
Tél. 04 91 27 15 18
annonceslegales@lejournalduvar.fr

AVIS AU PUBLIC

Par arrêté du 27 juin 2024, le Préfet du Var :
1) a déclaré l'office public des terres de destination des eaux et des aménagements prévus par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la commune de Fréjus, en vertu de l'article 10 de la loi n° 101 du 12 juillet 2003 relative aux libertés d'accès à l'information administrative et au droit de regard des citoyens sur l'ensemble des données de la vie administrative ;
2) a déclaré d'utilité publique les aménagements prévus par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la commune de Fréjus, en vertu de l'article 10 de la loi n° 101 du 12 juillet 2003 relative aux libertés d'accès à l'information administrative et au droit de regard des citoyens sur l'ensemble des données de la vie administrative ;
3) a déclaré d'utilité publique les aménagements prévus par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la commune de Fréjus, en vertu de l'article 10 de la loi n° 101 du 12 juillet 2003 relative aux libertés d'accès à l'information administrative et au droit de regard des citoyens sur l'ensemble des données de la vie administrative ;

AVIS D'ENQUÊTE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE FRÉJUS

INCIVILITÉ : le public a été convoqué au service de la commune de Fréjus en vue de la sélection de l'unité publique au site de 04070004.

A une ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE au déclassement du domaine public du parking dit « Magendie » situé sur la parcelle cadastrée n° 73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

Le dossier d'enquête comprend une notice explicative contenant des plans de situation, cadastrés et de délimitation, ainsi qu'un règlement d'enquête des avis. Ces documents sont déposés au service de la commune de Fréjus, au 10 rue de la République, 83100 Fréjus, du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00 et de 14h00 à 17h30.

Au cours de l'enquête, les plans de dossier sont également consultables sur le site internet de la ville, à la rubrique « avis au public ».

Les observations formulées par écrit ou oralement sur le dossier d'enquête doivent être envoyées par courrier au service de la commune de Fréjus, au 10 rue de la République, 83100 Fréjus, du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00 et de 14h00 à 17h30.

Le dossier d'enquête sera clos le 11 juillet 2024.

En Mairie, vendredi 12 juillet 2024 à 14h00 - 14h30
Le Maire : David RACHINE

Le Maire : David RACHINE

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

ACTUALITÉ LOCALE

L'horizon des habitants de Bellevue se voile

TOULON

Mis en demeure de remettre à l'état d'origine leurs appartements, les locataires de cette paisible cité populaire se réunissent en collectif pour protester contre ce qu'ils jugent être une terrible injustice.

Contre toute attente ce n'est pas du tout pour dénoncer de mauvaises conditions de logement que ces habitants d'un quartier populaire de Toulon ont invité la presse mardi, mais plutôt pour souligner la douceur de vivre de leur quartier et le confort des appartements qu'ils ont pour beaucoup aménagés à leur frais. Bienvenue à la cité HLM Bellevue qui, nichée sur son promontoire, offre à ses résidents une vue imprenable sur la rade de Toulon et les monts qui la bordent.

Un véritable havre de paix pour ces locataires, certains sont là depuis le début. Nous sommes ici sur un ancien terrain militaire qui après le coup de gueule de l'abbé Pierre à l'hiver 54 s'est retrouvé dévolu à répondre à l'urgence sociale.

« Quand nous sommes rentrés ici, il y avait du ciment par terre et deux robinets d'eau froide », se souvient Gérard Scolca. Et de poursuivre : « Au début ils appelaient ça des cabanons puis des cabanons, maintenant ce sont des villas. Alors moi c'est la villa numéro neuf ». L'ancien photographe de Var Matin nous fait faire le tour du propriétaire pour montrer l'ampleur « des transformations qui ont coûté en stucco et en argent ». Aujourd'hui l'office HLM Toulon Habitat Méditerranée les met en demeure, comme à une dizaine de d'autres familles, de remettre en état d'origine leurs appartements.

« C'est complètement aberrant. Après on nous dira c'est pas viable



Des dizaines de familles, comme ici les Scolca, concernées par des mises en demeure. PHOT. J.J.

et nous parler », s'indigne Mireille, son épouse qui, elle, a grandi dans ce quartier.

Un quartier douillet

Pour se défendre ces locataires se sont regroupés en collectif et attendent le passage annoncé vendredi matin d'un commissaire de justice.

Le problème c'est que pour rendre ces logements plus confortables et qu'ils répondent aux nouveaux besoins de leurs familles, ils ont été agrandis sans autorisation avec comme ici la création de deux pièces supplémentaires.

« J'ai fait reconnaître l'extension par l'ancien président de l'office », précise Gérard en nous montrant le courrier qui l'atteste. L'accord tacite étant, ajoute-t-il : « Vous finissez pas au loyer, on s'occupe de faire. » Un petit arrangement difficile à

provoquer. « De toute façon avec mes deux filles on ne pouvait pas vivre avec une seule chambre. On a fait propre, solide, dans les normes et on a tout refait l'électricité qui était dans un état lamentable. »

Dehors, un petit cabanon pour les outils, la cabane des filles, le potager : les souvenirs d'une vie. « Ça fait cinquante ans, qu'est-ce qu'il leur prend d'un coup ? », s'interroge le couple.

Mais les jours de cette cité seraient comptés. En tout cas des appartements sont déjà murés. Domage, tout avait l'air des bien se passer. Mais à tout cela, il y a certainement de bonnes raisons. Sollicités par nos soins hier matin l'office devrait pouvoir très prochainement nous éclairer sur le sujet.

À suivre, donc.
Thierry Turpin

TOULON. L'association Chercheurs en herbe poursuit la sensibilisation

L'association citoyenne de médiation environnementale Chercheurs en herbe poursuit cet été son travail de sensibilisation du grand public aux abords des plages. Ici, en surplomb des criques de la Mitre. Avec au programme des petits ateliers et jeux pour intéresser les enfants et informer les parents. De quoi en savoir après un peu plus sur la



IMMOBILIER

VENTE Café / Glacier Toulon

Emplacement numéro 1 face au port
Idéal franchise ou restauration rapide café glacier moyenne 2 kilos/jour
Cuisine entièrement équipée avec extraction
Terrasse 150 places sur place piétonne
Marché 7/7
Loyer 530 euros par mois charges eau comprises
Bail neuf jusqu'en 2031
prix 250 000€
Possibilité en Licence 4/ location/vente en supplément
Téléphone 06 16 55 64 48

M. ANNONCES LÉGALES
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

VAR

Tel. 04 91 57 15 14 annonceslegales@lazarusmarseille.fr



AVIS D'ENQUÊTE
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE FRÉJUS

INFORME le public qu'il sera procédé sur le territoire de la commune de FRÉJUS en vertu de l'arrêté municipal en date du 03/07/2024,

À une ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE au déclassement du domaine public du parking dit « Magendie » situé sur la parcelle cadastrée section CT n°73 d'une surface de 1 036 m² environ avenue du Général Magendie à Port-Fréjus.

Le dossier d'enquête comprend une notice explicative contenant des plans de situation, cadastrés et de classement, ainsi qu'un registre d'enquête et des annexes. Ces pièces seront déposées en trois centres et plus particulièrement au Service des affaires foncières et immobilières, situé au 1er étage du 05 rue de l'Église (CS 000 FRÉJUS, du 30 Juillet 2024 au 13 Août 2024 inclus), afin que le public puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

Au cours de l'enquête, les pièces du dossier sont également consultables sur le site Internet de la Ville, à la rubrique « enquête publique ».

Les observations formulées par le public seront recueillies sur le registre d'enquête ouvert à cet effet. Elles pourront être adressées par courrier au commissaire-enquêteur Enquête publique Déclassement Parking CT n°73 dit « Magendie » - Affiliation de M. le commissaire-enquêteur - Ville de Fréjus - Place Fornigé - CS 70106 (06031 FRÉJUS) où les plans et les annexes sont déposés.

Les observations pourront également être envoyées par courrier à l'adresse suivante : enquête publique@ville-frejus.fr

Monsieur Philippe De BOYSERE, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, recevra en personne les observations du public :

- En Mairie centrale (salle de la Chapelle - 1er étage) :
- le Mardi 30 juillet 2024 de 20h00 à 12h00
- le Mardi 6 août 2024 de 14h00 à 17h00
- le Mardi 13 août 2024 de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

À l'expiration du délai d'enquête, le commissaire-enquêteur déposera d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées à M. le Maire, dont une copie sera déposée et pourra être consultée en mairie de FRÉJUS.

Le Maire : David RACHINE

Vie des sociétés

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

L'AGE du 01/07/2024 La SCI RUFFY IMMOBILIER 333 Rue Eugène Poincaré Résidence le Petit Prince 13200 SALON DE PROVENCE 3305 SALON 207 507 803 a décidé de transférer son siège au 50 Chemin Manon 83470 ST MAXIMIN LA SÈTE BAUME, siège Mme DERGHAL

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

Nouveau projet immobilier à Port-Fréjus : exprimez-vous

La commune souhaite céder le parc de stationnement Magendie à une société portant un projet de logements. Une enquête invite à donner son avis : il reste encore aujourd'hui pour le faire.

Il ne vous reste plus que quelques heures pour vous exprimer au sujet du déclassement du parking Magendie. Situé sur le domaine public communal, ce parc de stationnement de 29 places situé à Port-Fréjus et d'une surface de 1 036 m² a vocation à rentrer dans le domaine privé communal afin d'être cédé par la municipalité. Et ce pour la somme de 1,36M€, un montant conforme à l'estimation par le service du Domaine.

Une enquête ouverte le 30 juillet et devant se clôturer ce soir propose aux administrés de s'exprimer sur la vente de ce terrain qui devrait précéder l'édification d'un nouveau programme de logements. L'acquéreur, la société Cepia, est déjà propriétaire de la parcelle voisine sur laquelle se dresse un bâtiment vétuste, anciennement à usage de centrale téléphonique de l'opérateur Orange. C'est ce bâti que la SARL Cepia souhaite requalifier dans un projet d'îlot urbain intégrant plusieurs parcelles jouxtant cette propriété.

Fermeture du parking après le Roc d'Azur

Ainsi, la commune souhaite vendre le terrain du parking Magendie mais aussi deux autres parcelles formant une esplanade enherbée et non aménagée, de l'autre côté dudit bâtiment. D'une superficie de 794m², celles-ci appartiennent déjà au domaine privé de la commune qui les vendrait pour 1,14M€, un montant cette fois-ci supérieur à l'estimation France Domaine de 1,06M€. Soit un total de 2,5M€ pour la vente de ces trois parcelles d'une sur-



Le parking Magendie de Port-Fréjus et l'ancien bâtiment téléphonique d'Orange.

(Photo Florian Escoffier)

face globale de 1 830m².

En vue de cette cession, le parking Magendie sera définitivement fermé après la période estivale, c'est-à-dire après le Roc d'Azur 2024. Toutefois, la commune estime que ce désagrément sera compensé par la création,

prochainement, de l'extension du parking de Port-Fréjus Est, dit "P5". Celui-ci sera situé sur la place André-Lazes et contiendra au moins 300 places de stationnement supplémentaires. Le démarrage des travaux est prévu pour janvier 2026.

D'ici là, les administrés sont invités à donner leur avis sur le déclassement du parking Magendie et ont une dernière chance d'échanger avec le commissaire enquêteur qui recevra les observations du public en mairie centrale aujourd'hui de 9 h à midi et

de 14 h à 17 h.

P. PA.

Les documents de l'enquête publique sont disponibles à l'hôtel de ville où un registre a été ouvert. Il est également possible de consulter le dossier sur le site internet de la Ville et de formuler ses observations par mail à enquete.publique@ville-frejus.fr.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

3 - Avis d'ouverture d'enquête publique



AVIS D'ENQUÊTE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE FRÉJUS

INFORME le public qu'il sera procédé sur le territoire de la commune de FRÉJUS en exécution de l'arrêté municipal en date du 09/07/2024,

À une ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE au déclassement du domaine public du parking dit « Magendie » situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73 d'une surface de 1 036 m² environ-avenue du Général Magendie à Port-Fréjus.

Le dossier d'enquête comprend une notice explicative contenant des plans de situation, parcellaires et de déclassement, ainsi qu'un registre d'enquête et des annexes. Ces pièces seront déposées en mairie centrale et plus particulièrement au Service des affaires foncières et immobilières, situé au 1^{er} étage du 85 rue de Bausset 83 600 FRÉJUS, du **30 Juillet 2024 au 13 Août 2024 inclus**, afin que le public puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

Au cours de l'enquête, les pièces du dossier sont également consultables sur le site internet de la Ville, à la rubrique « enquête publique ».

Les observations formulées par le public seront recueillies sur le registre d'enquête ouvert à cet effet. Elles pourront être adressées par courrier au commissaire-enquêteur (Enquête publique Déclassement Parking CT n° 73 dit « Magendie » - A l'attention de M. le commissaire-enquêteur - Ville de Fréjus - Place Formigé - CS 70108 - 83608 FRÉJUS) qui les visera et les annexera audit registre.

Les observations pourront également être envoyées par courriel à l'adresse suivante : enquete.publique@ville-frejus.fr

Monsieur Philippe De BOYSERE, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, recevra en personne les observations du public :

En Mairie centrale (salle de la Chapelle - 1er étage) :
- le **Mardi 30 juillet 2024 de 9 h 00 à 12 h 00**
- le **Mardi 6 août 2024 de 14 h 00 à 17 h 00**
- le **Mardi 13 août 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00**

À l'expiration du délai d'enquête, le commissaire-enquêteur disposera d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées à M. le Maire, dont une copie sera déposée et pourra être consultée en mairie de FRÉJUS.

Le Maire : David RACHLINE

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

4 - Certificat d'affichage et lieux d'affichage

CERTIFICAT DÉBUT D’AFFICHAGE

Je soussigné, David RACHLINE, Maire de la Commune de FREJUS,

CERTIFIE,

Que l'arrêté municipal n°2024 – 2063 du 09/07/2024 reçu en Préfecture le 09/07/2024 annonçant la tenue, en l'Hôtel de Ville (salle de la Chapelle), de l'enquête publique en vue du déclassement du domaine public communal, du parking dit « Magendie » situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73 d'une surface de 1 036 m² environ - avenue du Général Magendie à Port-Fréjus, enquête se déroulant du 30 Juillet au 13 Août 2024 inclus, a été apposé en mairie principale, intérieur et extérieur et dans les mairies annexes ainsi qu'à deux emplacements minimum visibles de la voie.

Fait et délivré pour servir et valoir de ce que de droit.

Fréjus, le 12 juillet 2024

Cachet de la mairie



Le Maire
David Rachline

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.



FREJUS

Tél. : 04 94 51 97 00

Fax : 04 94 51 97 82

Réf. : N° 2024 000661

L'an deux mil vingt quatre, le dix sept du mois de juillet

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal LETOURNIANT Benoit A55

Brigadier-Chef Principal HUTAPU Annon A20

Agent(s) de Police Judiciaire Adjoint(s), dûment agréé(s) et assermenté(s), en résidence administrative à la police municipale de Fréjus - 83600.

Vu les articles 21 al. 2, 21-2, 537 et D14-1 du Code de Procédure Pénale, agissant en uniforme, revêtu(s) des insignes de notre fonction et en exécution des ordres reçus, rapportons les faits suivants au Maire de la ville de Fréjus S/C de la voie hiérarchique :

Objet : Constatation d'affichage d'avis d'enquête publique.

Ce jour, le dix sept juillet de l'an deux mille vingt quatre, à onze heures et quarante cinq minutes, en patrouille portée de surveillance générale sur la commune de Fréjus, à bord du véhicule de service numéro : 1548, sommes requis par notre poste de commandement afin de nous transporter Avenue du Général Edmond MAGENDIE et de constater la présence d'un avis d'enquête publique sur le parking situé sur l'Avenue précitée.

Sur place, à onze heures et cinquante constatons la présence de deux panneaux d'avis d'enquête publique avec les arrêtés municipaux correspondants affichés sur le parking en cause (1 affiche côté Avenue MAGENDIE et 1 affiche côté rue du Maréchal LECLERC).

Rendons compte des faits à notre poste de commandement et rentrons au poste afin de procéder à la rédaction du présent rapport de constatation à toutes fins utiles.

Signature du rapport N°2024 000661

L(es) A.P.J.A. :

Brigadier-Chef Principal LETOURNIANT Benoit A55

Brigadier-Chef Principal HUTAPU Annon A20

Fait et clos à FRÉJUS le,

Transmis, conformément aux dispositions de l'article 21-2 du Code de

page 1

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

Photo N° 1 rattachée au rapport N°2024 000661
Précision : Vue de la rue Maréchal Leclerc 1.



Photo N° 3 rattachée au rapport N°2024 000661
Précision : Vue du Maréchal Leclerc 3.



Photo N° 2 rattachée au rapport N°2024 000661
Précision : Vue de la rue du Maréchal Leclerc 2.



Photo N° 4 rattachée au rapport N°2024 000661
Précision : Vue de l'Avenue E. MAGENDIE 1.



Photo N° 5 rattachée au rapport N°2024 000661
Précision : Vue du Maréchal Leclerc 2.



Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.



CERTIFICAT FIN D’AFFICHAGE

Je soussigné, David RACHLINE, Maire de la Commune de FREJUS,

CERTIFIE,

Que l’arrêté municipal n°2024 – 2063 du 09/07/2024 reçu en Préfecture le 09/07/2024 annonçant la tenue, en l’Hôtel de Ville (salle de la Chapelle), de l’enquête publique en vue du déclassement du domaine public communal, du parking dit « Magendie » situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73 d’une surface de 1 036 m² environ - avenue du Général Magendie à Port-Fréjus, enquête se déroulant du 30 Juillet au 13 Août 2024 inclus, a été apposé en mairie principale, intérieur et extérieur et dans les mairies annexes ainsi qu’à deux emplacements minimum visibles de la voie.

Fait et délivré pour servir et valoir de ce que de droit.

Fréjus, le 14 AOUT 2024

Cachet de la mairie



Le Maire
David Rachline

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d’une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit “Magendie”, situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

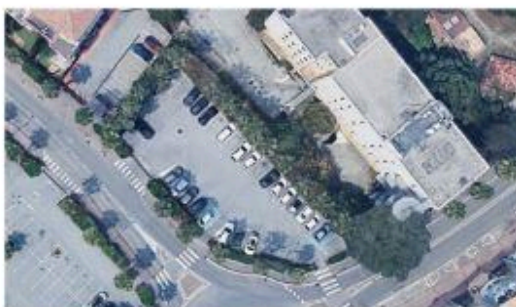
5 - PV de communication des observations du public au pétitionnaire

Département du Var

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 30 juillet au 13 août 2024

préalable au déclassement du domaine public du parking
situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73, avenue
du Général Magendie à Port-Fréjus (83600)



PROCÈS VERBAL DE COMMUNICATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Commissaire enquêteur : Philippe de BOYSERE

Destinataire : Monsieur le Maire de la commune de Fréjus

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant
ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du
parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général
Magendie à Port-Fréjus. 1

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant
ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du
parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général
Magendie à Port-Fréjus.

SOMMAIRE:

- 1. Préambule**
- 2. Déroulement de l'enquête**
- 3. Observations du public**
- 4. Remarques formulées par le commissaire enquêteur**
- 5. Remise du procès-verbal de synthèse et suite à donner**

*** * ***

1 - Préambule

En application de l'article 6 de l'arrêté municipal n° 2024-2063 de la ville de Fréjus en date du 09 juillet 2024 prescrivant cette enquête publique, j'ai l'honneur de vous adresser ce procès-verbal de synthèse des observations du public.

Pour ne pas alourdir ce PV, je ne rappellerai ni les détails du projet, ni la procédure suivie avec les éléments constitutifs du dossier. L'objectif de ce document est de porter à votre connaissance les préoccupations et suggestions du public mais également de vous faire part de mes observations et solliciter des précisions.

2 - Déroulement de l'enquête

Les conditions d'organisation de l'enquête et d'accueil lors des permanences ont été excellentes et je remercie Mesdames Lengronne, Moreau et Bazzoli pour leur grande disponibilité à mon endroit.

Débutée le 30 juillet 2024, l'enquête s'est achevée le 13 août suivant, soit 15 jours consécutifs. Trois permanences ont été réalisées à l'hôtel de ville selon le calendrier fixé dans votre arrêté municipal. J'ai clôturé le registre d'enquête à 17h00 et j'ai vérifié l'absence de mail et courrier déposés à mon attention en mairie et sur le site de la commune avant de quitter la permanence.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus. **2**

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

Je vous confirme ici que le cadre juridique a bien été respecté et l'information sur l'organisation de cette enquête a été largement diffusée à l'attention du public, selon la réglementation en vigueur. Elle l'a même été au-delà puisque Var Matin a publié d'initiative le 13 août 2024 au matin un article d'une page intitulé: "Nouveau projet immobilier à Port-Fréjus: exprimez-vous".

3 - Observations du public

Le bilan comptable ci-dessous fait état d'une faible présence du public lors des permanences mais d'une petite mobilisation à travers les différents vecteurs officiels de communication.

Personne reçue par CE lors permanences	Déposition sur registre	Observation sur site dédié	Courrier au CE
3	2	14	1 <small>Observation envoyée au CE par mail et prise en compte dans le dossier</small>

Le deuxième tableau résume les observations du public:

Nom	Observations écrites et orales	Commentaires du CE
1 - Katia Michelan 83600 Fréjus	Mail du 30.07.2024: Ce projet de déclassement aura pour effet de supprimer près de 50 places de parking public sur une zone déjà fortement urbanisée et où le stationnement public va par ailleurs être amputé des 120 places du parking de la porte d'Hermès. Ces places de stationnement supprimées ne seront pas compensées par le nouveau parking public que la municipalité envisage de créer derrière l'école Hippolyte Fabre. L'intérêt public de ce projet privé est donc plus que contestable et doit conduire à un avis négatif.	Ce projet ne supprime que 29 places et non 50. Eléments de réponse demandés au MOA s'agissant des offres de substitution et de la problématique du parking de la porte d'Hermès qui revient régulièrement dans les observations ?

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus. 3

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

<p>2 - Michel Dughera 83370 Fréjus</p>	<p>Mail du 12.08.24: Le dossier proposé à l'enquête m'amène à formuler les appréciations suivantes: * Le dossier d'enquête souligne (notice p3) que « la Ville regorge de parcs de stationnement » et que celui-ci « se distingue par la proximité immédiate de Port-Fréjus ». Habitant du quartier, je ne comprends pas la nécessité de se séparer de ce parking reconnu fort bien situé et très fréquenté surtout en été car très ombragé par de grands eucalyptus très appréciés par ces périodes caniculaires. * De plus, le dossier d'enquête publique note que la zone à déclasser risque la submersion marine. * La vue aérienne illustre très bien que ce parking fait partie d'un ensemble essentiel à la respiration de Port-Fréjus. Conclusion: Pour ces raisons, je considère que ce parking doit être maintenu et conforté</p>	<p>Dont acte</p> <p>Je suis passé 3 fois lors des permanences voir le taux d'occupation de ce parking et des deux plus proches.</p> <p>Ces 3 parkings n'étaient pas saturés</p>
<p>3 - Joël Hervé 83370 Fréjus</p>	<p>Mail du 13.08.2024: Je suis totalement défavorable à la désaffectation et au déclassement du parking du rond-point Magendie. Ce quartier, déjà très dense par le foncier, mérite de bénéficier, comme la place de la République, d'une "agora de verdure", pour favoriser le bien-être de la population (lutte contre la chaleur, rencontres des habitants et espace pour les enfants). Pour ce faire, la ville doit d'abord exproprier le central téléphonique, en précisant sa volonté d'en faire un parc urbain. Dans un second temps, elle pourra demander le déclassement du parking et le joindre aux petites parcelles périphériques pour cette nouvelle destination. Fréjus doit devenir une belle cité verte, bordée par le rose de l'Estérel et le bleu de la mer. Cette opération revisitée pourrait y contribuer. Ce nouveau projet de bétonisation, dont l'enquête publique se cache au milieu de l'été, est totalement condamnable.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Propositions hors sujet de la présente enquête</p>
<p>4 - Benoit Pittet 83600 Fréjus</p>	<p>Mail du 13.08.2024: La mairie envisage de vendre le terrain du parking Magendie dans le cadre d'un projet privé de construction immobilière. Mon argumentation contre la vente de ce parking : 1) Ce projet entraînera la suppression de près de 50</p>	<p>Ce projet ne supprime que 29 places et non 50.</p>


Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus. 4

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

	<p>places de parking public dans une zone déjà fortement urbanisée, où le stationnement est un enjeu crucial pour les résidents et les commerçants. Cette suppression s'ajoute à la perte des 120 places du parking de la porte d'Hermès, ce qui aggravera la pénurie de stationnement dans le quartier.</p> <p>2) Il est important de souligner que les places de stationnement supprimées ne seront pas compensées par le nouveau parking public que la municipalité envisage de créer derrière l'école Hippolyte Fabre. Ce projet de stationnement alternatif est non seulement insuffisant en capacité, mais il est également mal situé par rapport aux besoins actuels et futurs des habitants et des usagers de la zone concernée.</p> <p>3) De plus, le projet immobilier prévu risque de générer un afflux supplémentaire de véhicules, exacerbant encore davantage les problèmes de circulation et de stationnement déjà critiques dans ce secteur. Cette situation pourrait avoir des répercussions négatives sur la qualité de vie des résidents, ainsi que sur l'attractivité commerciale de la zone.</p> <p>En conséquence, l'intérêt public de ce projet privé est sérieusement remis en question. Il est impératif que les autorités municipales reconsidèrent ce projet, en prenant en compte les besoins réels en matière de stationnement et l'impact sur la communauté locale. À la lumière de ces éléments, il serait justifié d'émettre un avis défavorable sur ce projet.</p>	<p>Préoccupations n° 3 de l'intéressé portées à la connaissance du MOA.</p>
<p>5 - Bernadette Verneau, Présidente du Comité de défense des intérêts généraux de Fréjus-Plage</p>	<p>Mail du 13.08.2024: Suite à ma visite de ce matin et à votre demande, je vous joins le document de réflexions de 3 pages du Comité de défense des intérêts généraux de Fréjus-plage. Le déclassement du domaine public concerné est situé dans la zone statutaire d'intervention associative du Comité. Le Comité acte que ce déclassement du domaine public de 1036 m2 est destiné à la vente de la parcelle à la Sarl CEPIA, propriétaire de l'ex-central téléphonique Orange. Cette société projette de requalifier le bâtiment pour un autre usage (non défini) et souhaite en augmenter l'emprise, d'une part en acquérant les</p>	

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus. 5

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

	<p>parcelles du domaine privé communal jusqu'au quai du canal de Port-Fréjus, et d'autre part en absorbant le parking Magendie situé sur le domaine public et nécessitant donc son déclassement.</p> <p>Le Comité émet les observations suivantes :</p> <p>1 - Le dossier d'enquête publique ne comporte aucune description, même sommaire, du projet CEPIA : destination de l'ouvrage (logements ? services ?), emprise au sol, hauteur, accès. Au vu des réalisations de Fréjus-plage depuis le PLU de 2019, il peut être craint une densification maximale avec une hauteur de l'ordre de l'ex-central existant. En tous cas, en l'état du dossier, l'appréciation est impossible.</p> <p>2 - Le dossier d'enquête souligne (notice page 3) que « la Ville regorge de parcs de stationnement » et que celui-ci « se distingue par la proximité immédiate de Port-Fréjus ». Le comité a déjà argué de cette abondance de parking à Fréjus-plage et Port-Fréjus pour plaider la non-nécessité du très risqué parking à 7 niveaux sous la mer projeté sous la place de la République. Il est donc malvenu de se séparer de ce parking reconnu fort bien situé et fréquenté malgré le péage</p>  <p>3 - Tout près de là, le déclassement du parking dit de la Tête d'Hermès qui a reçu un avis favorable au rapport d'enquête fin 2023 a aussitôt été annulé pour des raisons de risques 2 juridiques non-définis et ce, malgré une promesse de vente à un promoteur national et un permis de construire. Il convient de ne pas s'engager dans le même désordre.</p> <p>4 - Le dossier d'enquête publique note que la zone à déclasser est située « à proximité immédiate de la zone d'aléa fort à très fort de submersion marine ». Ceci est-il tolérable pour l'usage de l'ouvrage projeté, au demeurant inconnu ?</p> <p>5 - La vue aérienne (plan de situation pdf) illustre bien que ce parking fait partie d'un ensemble non-bâti et assez arboré, le seul dans le très minéral</p>	<p>Eléments de langage demandés au MOA pour éclairer un minimum le public sur les questions posées ici en 1, 5 et 6 (le devenir des palmiers)</p> <p>La question 3 a déjà été posée par les intervenants 1 et 7</p> <p>Questions 2 et 4 hors sujet de l'enquête</p>
--	---	---

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus. 6

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

	<p>et très dense Port-Fréjus. C'est typiquement un espace de respiration urbaine et un dégagement visuel que les recommandations nationales d'adaptation au réchauffement climatique prônent et qu'il convient donc de protéger et de renforcer en végétal.</p> <p>6 - S'agissant de végétal, la zone concernée par le déclassement comporte sur son pourtour un alignement continu d'une vingtaine de palmiers remarquables de très hautes tiges (photo ci-après).</p>  <p>Depuis 2023, toute coupe même partielle sur de tels arbres et de tels alignements est soumise à autorisation préfectorale. C'est une contrainte majeure que le dossier d'enquête doit figurer ou <i>montrer comment le projet est réalisable sans porter atteinte aux arbres.</i></p> <p>Conclusion : le comité de défense des intérêts généraux de Fréjus-plage considère que le dossier d'enquête n'est pas conforme et doit être repris. Plus globalement, le Comité prône le maintien de ce parking pour les raisons susdites et considère que le projet CEPIA impacterait moins négativement cette zone appréciablement non bâtie en se limitant à l'ex-central Orange et aux terrains du domaine privé communal côté quai du canal.</p>	
6 - Philippe Prax 83600 Frejus	<p>Mail du 13.08.2024: Je suis opposé à la vente du parking Magendie. Depuis toujours, j'ai l'habitude de m'y garer et de me promener dans cet espace naturel qui nous est à tous bien agréable, svp laissez-le comme tel !</p>	<p>Dont acte; En précisant que ce parking n'est pas un espace naturel</p>
7 - Régis Palin 83600 Frejus	<p>Mail du 13.08.2024: Je vous transmets mes observations concernant le Parking Magendie: - Ce projet a pour effet de supprimer près de 50 places de parking public sur une zone déjà fortement</p>	<p>Mail identique à l'interlocuteur n° 1. Ce projet ne supprime que 29 places et non 50.</p>

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus. 7

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

	<p>urbanisée et où le stationnement public va par ailleurs être amputé des 120 places du parking de la porte d'Hermès.</p> <p>- Ces places de stationnement supprimées ne seront pas compensées par le nouveau parking public que la municipalité envisage de créer derrière l'école Hippolyte Fabre.</p> <p>Ce sont les raisons pour lesquelles, l'intérêt public de ce projet privé est plus que contestable et doit conduire à un avis négatif.</p>	<p>Eléments de réponse déjà demandés au MOA sur ces sujets par le n°1.</p>
<p>8 - Michèle Sujet-Solari 83600 Fréjus</p>	<p>Mail du 13.08.2024: Donnant suite à l'enquête publique à propos du parking, je viens donner mon avis contre ce déclassement. Le dossier n'est pas suffisamment étoffé. De plus, ce parking me paraît d'un intérêt supérieur à celui envisagé place de la République, plus éloigné des risques marins. Il est enfin planté d'arbres à protéger à tout prix. Vote: contre.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>9 - Valérie Debize 83600 Fréjus</p>	<p>Mail du 13.08.2024: Merci de prendre en compte mon opposition à cet énième épisode d'abandon de surface publique et arborée sur la commune. Donc : Non à ce projet</p>	<p>Dont acte</p>
<p>10 - M. et Mme Changeur 83600 Fréjus</p>	<p>Déposition sur le registre le 13 août à 16h45: D'accord sur la déclassification du parking mais manque d'information sur le projet immobilier (plutôt mixte que social uniquement</p>	<p>Dont acte</p>
<p>11 - Claudine Halleur 83600 Fréjus</p>	<p>Mail du 13.08.2024: Suite à la parution de l'article concernant le nouveau projet immobilier sur le parking Magendie, je vous signale que je suis totalement hostile à ce projet, étant donné que je suis propriétaire au Santa Monica à Port Fréjus. Comptant sur votre compréhension.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>12 - Bruno Bazire 83600 Fréjus</p>	<p>Mail du 13.08.2024: Je suis contre ce projet. Tout projet d'aménagement doit se faire en vraie concertation de la population. Le manque d'eau devrait limiter l'augmentation de la population.</p>	<p>Dont acte</p>
<p>13 - Nathalie Oudot Déléguée du GNSA</p>	<p>Mail du 13.08.2024: Je m'oppose au projet de céder le parking Magendie en ma qualité de déléguée du GNSA de la communauté d'agglomération ECAA et habitante de</p>	<p>Dont acte</p>

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus. 8

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

Groupe national de surveillance des arbres . 83530 Saint Raphael	la ville de Saint Raphaël. Ce projet constitue une atteinte à un espace de respiration dans le quartier de port-Fréjus, entouré de magnifique palmiers protégés en tant qu'arbres d'alignement. Ce parking, comme celui de la "tête d'Hermès " sont appréciés par les visiteurs et il est important de les conserver. Leur conservation sauvera des arbres et évitera peut être qu'un projet tel que le parking souterrain prévu place de la République voit le jour.	Question sur les palmiers déjà posées au MOA
14 - Nicole Lecomte 83600 Fréjus	Mail du 13.08.2024: Je viens de prendre connaissance du projet immobilier parking Magendie et vous signale que je suis totalement opposée à ce nouveau projet étant propriétaire à la Résidence Santa monica à Fréjus	Dont acte

4 - Remarques formulées par le Commissaire enquêteur

Concernant l'attention du public, j'observe qu'étrangement, 95% des mails ont été envoyés le dernier jour de l'enquête et 12 autres mails sont parvenus après la clôture de l'enquête. Au regard des règles de procédure, ils n'ont pas été pris en compte. Cette mobilisation tardive (et hors créneau) peut s'expliquer par la parution de l'article de Var Matin le jour de la clôture, mais également par l'activation d'un réseau de connaissances, arguments et phrases contre le projet de certains messages étant identiques.

Ceci étant posé, je considère que le dossier était conforme aux textes, exploitable et accessible pour qui voulait le consulter, tant sous format papier qu'en ligne. J'observe toutefois que l'ajout d'une courte fiche avec des précisions sur le futur projet d'ilot urbain CEPIA aurait permis aux habitants du secteur de se faire une idée plus concrète sur le devenir de ce secteur et de mieux se positionner.

Pour finir, je vous remercie d'apporter des précisions sur les questions posées par les intervenants n°1, 4 et 5.

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus. 9

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

5 - Remise du procès-verbal de synthèse et suite à donner

Vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour, lundi 19 août 2024, pour produire un mémoire en réponse à ce procès-verbal. Vous en remerciant par avance, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en ma considération très distinguée.

Le commissaire enquêteur
Philippe de Boysere



Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

6 - Mémoire en réponse du pétitionnaire

ENQUÊTE PUBLIQUE du 30 juillet au 13 août 2024 préalable au déclassement du domaine public du parking situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73, avenue du Général Magendie à Port-Fréjus (83600)

*

Réponses aux observations du Commissaire Enquêteur

*

1 / Question n°1 : "offre de substitution et problématique du parking de la Porte d'Hermès" :

* La Commune a pu présenter dans la note explicative de la présente enquête publique une liste exhaustive des différentes offres des stationnements sur le secteur concerné. Cette dernière comprenait le nombre de places, le type de fonctionnement de ces espaces et le plan de localisation (emplacements existants et projets).

* Le terrain de la Porte d'Hermès déclassé en 2023, a été intégré dans le domaine privé de la Commune, permettant ainsi à la Ville de réaliser la vente de ce terrain avant la fin de l'exercice auprès du promoteur COGEDIM, candidat retenu à la suite d'une mise en concurrence en 2024. Le programme consistera en la réalisation d'une Résidence Services Séniors comportant 131 hébergements, 150 m² de commerce et au total 201 places de stationnements. Il est à noter que réglementairement le PLU impose pour ce projet, 83 places de stationnements (81 places pour l'hébergement et 2 places pour les commerces), ce qui signifie que plus de cent places peuvent répondre (sous forme de vente ou de location), à la demande des riverains de ce quartier.

2 / Question n°2 : « présentation du projet immobilier de CEPIA (ou toute autre entité pouvant s'y substituer) et problématique des places de stationnement " :

* Le permis de construire est en cours d'instruction. Il n'est par conséquent pas encore consultable par les administrés.
Sont toutefois déposés en Pj le plan de masse et les 2 insertions transmis par le promoteur permettant ainsi une meilleure prise de connaissance du projet du programme immobilier, ainsi que son intégration sur site (3 annexes).

* Le projet du promoteur est le suivant : le programme portera sur la création d'une résidence de tourisme par extension du bâtiment existant en R+3 côté Ouest et R+4 côté Est (quai) pour 90 logements développant une SDP de 5 973 m² réparties sur les parcelles CT 73, BI 1498, CT 141 et CT 209. Il est prévu une intégration du bâtiment de la centrale téléphonique dans l'architecture du programme permettant ainsi de repenser le visuel de cet ensemble vieillissant.
Réglementairement, le PLU impose pour ce projet 58 places de stationnements et le promoteur en prévoit 61 dans son programme. Par conséquent, ce projet ne viendra pas grever les places de stationnement publiques à proximité.

3 / Question n°3 : "ensemble arboré et végétaux sur le pourtour de la parcelle CT 73 et devenir des végétaux dans le futur programme"

* Les nouvelles limites définies pour la parcelle CT 73 imposent en effet une reprise de la bordure au droit du domaine public/domaine privé.
Ainsi la Commune aura la charge de cette réfection une fois les clôtures posées par le constructeur et reprendra le trottoir et les aménagements paysagers en conservant le maximum de végétaux existants.

* Concernant les arbres (et les nombreux palmiers) sur la parcelle vendue : l'alignement des palmiers sur l'espace végétalisé situé au droit de la parcelle reste propriété de la Commune et aucun palmier en alignement ne sera supprimé. Quant aux autres arbres présents sur le terrain, ils seront en partie conservés, déplacés (quand techniquement cela sera possible), et de toute façon replantés nombre pour nombre pour ceux devant être abattus.

Un état des lieux reprenant le dénombrement des palmiers a été effectué par le promoteur (1 annexe)

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

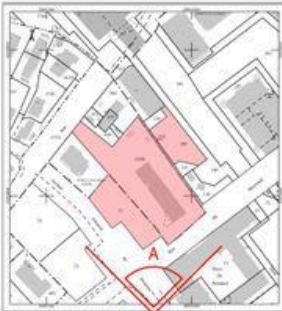


Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.

Les annexes jointes portant sur le programme immobilier sont le plan de masse et les 2 insertions photos ci-après :



Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.



DOCUMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE.
NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE



2018-076

REALISATION
D'UNE
RESIDENCE
TOURISME



PC 6

INSERTION DU
PROJET DANS
L'ENVIRONNEMENT

date : 24/07/2024
échelle : 1:7,71, 1:3,64
indice :

Maitre d'ouvrage :
HOLDIOS SAMI-INVEST

Architecte :
Jean-Pierre CLEMENT
SI
Architecte D.P.L.G
725, Avenue de Valenciennes
83705 SAINT-SAPHORIE
04.94.95.19.15
jpc@jpcarchi.com



Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.



REALISATION
D'UNE
RESIDENCE
TOURISME

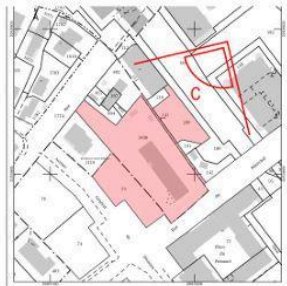


PC 6-3

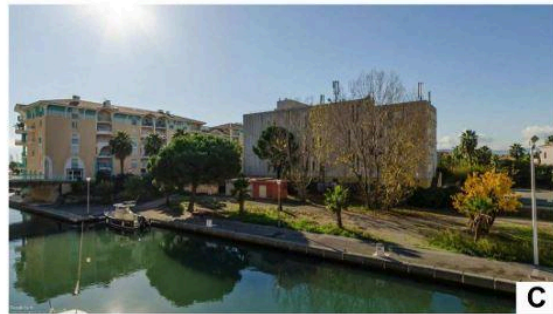
INSERTION DU
PROJET DANS
L'ENVIRONNEMENT
(2)

date : 26/07/2024
échelle :
indice :

C



DOCUMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE
NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR A L'EXECUTION DE L'OUVRAGE



C

Maître d'ouvrage :
HOLDOS SAMFI-INVEST

Architecte :
Jean-Pascal CLEMENT
II
Architecte D.P.L.G.
725, Avenue de Valescure
83700 SAINT-RAPHAEL
04.94.25.15.15
jpc@jpcarchi.com



*

Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus.