

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE FREJUS

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT DE
LA VOIE D'ACCES PRINCIPALE A LA BASE NATURE FRANCOIS
LEOTARD ET DU DOMAINE PUBLIC NON VIAIRE D'UNE EMPRISE
FONCIERE BATIE A VOCATION DIVERSE.**

Références : Partie de la section cadastrale BK 596 (emprise 1147 m²)

Avenue de port Fréjus

Du Mercredi 27 septembre au Mercredi 11 octobre inclus.

Rapport du Commissaire enquêteur en date du 8 Novembre 2023.

Didier HARTER

Commissaire enquêteur

harter.conseil@gmail.com

06 24 47 61 48

SOMMAIRE

I-GENERALITES

- 1.1-Cadre projet
- 1.2-Objet enquête
- 1.3-Présentation succincte du projet
- 1.4-Liste des pièces du dossier

II-ORGANISATION ENQUETE

- 2.1-Désignation CE
- 2.2-Lancement de la procédure
- 2.3-Mention des visites et réunions
- 2.4-Indication mesures pub

III-DEROULEMENT ENQUETE

- 3.1-Permanences réalisées
- 3.2-Comptabilisation observations
- 3.3-Observations recueillies
- 3.4- Commentaires
- 3.5 - Clôture de l'enquête
- 3.6-Réponse du maître d'ouvrage

IV-ANALYSE DES OBSERVATIONS

V- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR L'ENQUETE

Liste des annexes

Enquête publique déclassement voie d'accès base nature

Didier HARTER



PARTIE 1

I-GENERALITES

1.1 Cadre juridique du projet

Le processus administratif de cette enquête a été établi avec le formalisme suivant :

Délibération du conseil municipal n° 1606 du 15 janvier 2019 autorisant le lancement de la procédure de d'enquête publique relative au déclassement de la voirie

Arrêté municipal n°2023-2396 du 11 septembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ayant pour objet le déclassement du domaine public de la voie d'accès principale à la base nature François Léotard et du domaine public non viaire d'une emprise foncière bâtie à vocation située 1198 boulevard de la Mer, ainsi que l'arrêté municipal N°2023- 2504 en date du 22 septembre 2023 modifiant l'adresse courriel de cette enquête suite à une erreur matérielle.

v u :

Le code de la voirie routière articles L.141-3, R.141-4 et R.141-4 à R.141-10

Le code des relations entre le public et l'administration notamment les articles L.141-1, L.134-2, R.134-5 et R.134-5 à R.134-10

1.2 Objet de l'enquête

Il s'agit de mener une enquête publique préalable au déclassement du domaine public de la voie d'accès principal à la base nature François Léotard.

1.3 Présentation succincte du projet

Le terrain sur lequel se situe la future voie est d'une surface d'environ 15 486 m². Il s'agira, par anticipation, de déclasser de cette surface une emprise de 1147m² permettant la création de la voie d'accès au parking public de la base nature François Léotard.

Le terrain, dans sa totalité, est cadastré BK 596.

1.4 Liste des pièces du dossier

1.Délibération relative à la mise à l'enquête

2.Notice explicative

3.Plan de situation

4.Plan parcellaire

4.1 Liste des propriétaires riverains

5.Arrêté du Maire prescrivant l'enquête

Enquête publique déclassement voie d'accès base nature

Didier HARTER



6. Avis d'enquête
7. Certificat d'affichage
8. Publications dans les journaux
9. Registre d'enquête.

II-ORGANISATION ENQUETE

2.1 désignation CE

Le Commissaire enquêteur a été désigné par la Commune de FREJUS par arrêté municipal n° 2023-2396 en date du 11 septembre 2023 par le Mr Le Maire.

2.2 Lancement de la procédure

Délibération du conseil municipal n° 1606 du 15 janvier 2019 autorisant le lancement de la procédure de d'enquête publique relative au déclassement de la voirie

2.3 mention des visites et réunions

Dates indiquées dans l'arrêté municipal d'ouverture

2.4 indication mesures de publicité :

Affichage réglementaire en Mairie principale ainsi qu'à deux emplacements visibles de la voie situés à proximité de la parcelle concernée du 13 septembre 2023 et ce jusqu'à la fin de l'enquête.

Deux certificats d'affichage signés par Mr le Maire attestent la conformité de ces affichages l'un en date du 13 Septembre 2023 pour l'arrêté principal et l'autre en date du 25 septembre 2023 pour le rectificatif de de l'erreur matérielle.

Information sur le site internet de la Commune <http://www.ville-fejus.fr> rubrique « enquêtes publiques et concertations »

Insertion d'annonces légales dans les journaux « La Marseillaise » et « Var Matin » en date des 13 septembre 2023 et 02 octobre 2023 pour les deux supports.

III- DEROULEMENT ENQUETE

Une réunion préparatoire s'est tenue en Mairie (service foncier) le 01 septembre 2023 en présence de Mme LENGRONNE, Mme MOREAU et Mme BAZZOLI (urbanisme Commune). L'objectif étant de faire un point sur le dossier, vérifier les pièces et les parapher, et répondre aux questions éventuelles du Commissaire Enquêteur.

Le calendrier de l'enquête a été mis au point à cette occasion.

3.1 permanences réalisées

Les services communaux ont mis à disposition une salle dédiée à l'enquête au sein de l'Hôtel de Ville. Un ordinateur comportant un dossier dématérialisé ainsi qu'un dossier papier ont été mis à disposition du public conformément à la procédure et ce pendant toute la durée de l'enquête.

Arrêté municipal N° 2023-2396

1-Mercredi 27 septembre 2023 de 9h00 à 12h00.

2-Lundi 02 octobre 2023 de 9h00 à 12h00.

3-Vendredi 06 octobre de 9h00 à 12h00.

4-Mercredi 11 octobre de 14h00 à 17h00, jour de clôture des permanences.

3.2 Comptabilisation observations

- **40** personnes ou représentant d'association ont été reçues durant les permanences.
- **44** observations ont été enregistrées dans le registre.
- **5** pièces écrites ont été consignées dans le registre dont une pétition.
- **287** courriers électroniques (annexés au présent rapport).

3.3 observations recueillies

Dans les courriels reçus se positionnant contre le projet, on retiendra quelques mails dont la motivation est argumentée et qui proposent une information nouvelle.

M3 : Cet endroit est un bien commun. Les bâtiments ont été laissés à l'abandon de manière délibérée. Le projet est une « privatisation ».

M12 : Les structures existantes pourraient être réhabilitées pour des associations.

M16 : Bétonner et imperméabiliser des sols contraires aux lois sur l'environnement. Ce parc devait offrir un espace vierge de tout nouvel aménagement.

M27 : Inquiétude sur l'impact environnemental du projet. Sur le trafic routier et la conservation du patrimoine. Souhaite une participation citoyenne par référendum.

M33 : Conteste la durée de l'enquête qui de plus a été lancée en même temps que celle concernant la promenade des bains. Projet à l'encontre de l'acte de vente de 1995.

M40 : Enquête publique tardive et durée trop courte. Conteste le fait que la Commune devienne à terme propriétaire d'un hôtel (pas dans ses prérogatives).

M50 : S'inquiète entre autres de l'avenir des grands rendez-vous tel que le roc d'azur.

M98 : Pose la question de la consommation d'eau et d'énergie que consomme ce type d'installation.

M104 : Pose la question de la suppression partielle du jardin méditerranéen.

M130 : Pose la question de la création d'un campus universitaire tel qu'évoqué dans la presse locale le 21 janvier 2021.

M139 : Pose la question de la servitude au profit du Ministère de la Défense concernant l'accès à la cale de mise à l'eau (zone de plageage).

M147 : Pose la question de l'accès à la mer, de la privatisation éventuelle de la plage et de l'accessibilité aux parking.

M212 : Pose la question de la conformité par rapport à la loi littoral

M249 : Absence de plan détaillé du futur projet. La durée et les conditions financières attachées au bail ne sont pas connues.

M274 : Délibération du 15/01/201 plus adaptée (notion de l'aquarium). Conformément aux articles du code la voirie routière (R 141-6) il aurait pu avoir dans le dossier une appréciation de dépense et une étude d'impact. Manque pour information au public les caractéristiques du projet hôtelier.

2-PERMANENCES, OBSERVATIONS ET COURRIERS

O pour observation (numérotées dans l'ordre de transcription)

C pour courrier (numérotés dans l'ordre d'arrivée)

Observations : **44**

Courriers : **5** dont une pétition

Pour information le 27, 28 et 29/09 par d'observation dans le registre.

02/10/2023

01- 10h00 : Mme et Mr PAULIN (97 rue St Exupéry) s'inquiètent de perte de vue

02-10h15 : Comité de défense de Fréjus Plage représenté par Mme VERNEAU et Mr BRICOUT, arrivée vers 11h00 de Mr TRUONG

- Contestent la destination future de ce foncier et indiquent que la cession de 1995 n'autorise pas l'édification d'un ensemble privé
- Il semble manquer l'historique des différentes modifications du PLU.
- Se posent la question de la servitude d'accès à la cale de mise à l'eau au profit du Ministère de la défense.
- Manque le schéma de la future voie d'accès.
- Se posent la question de l'avenir de l'aquarium et de l'espace festif. Décision qui n'apparaît pas clairement dans la délibération de 2019.

03/10/2023

- **03-**Mme WURUSZCZUK regrette de ne pas avoir un plan d'aménagement d'ensemble

Pas d'observation le 04/10/2023

05/10/2023

11h00 :

04-Une habitante de Fréjus (anonyme)

Enquête publique déclassement voie d'accès base nature

Didier HARTER



- Conteste la forme du bail et le détournement de son usage.
- Trouve dommageable, vu la destination future du projet, de ne pas avoir la possibilité d'avoir un espace d'enseignement supérieur.

15h00 :

05-Mr Emmanuel BONNEMAIN

- Conteste la durée et le calendrier de l'enquête publique.
- Conteste la destination future car ce serait un usage privé contraire à l'acte de cession de 1995.
- Dit que ce projet rendra impossible la construction d'un campus universitaire.

06/10/2023

06-Mr Jacques GUICHARD

- L'objectif du projet est déconnecté de la réalité et des besoins de la Commune.

07-10h20 Mme Annie LAFORGUE

- Craint que la démarche rende urbanisable les 3200m² de la zone bâtie.
- Craint que la construction d'un hôtel aboutisse à la privatisation d'une partie de la plage.

08-10h40 Mme VALERO

S'oppose au déclassement.

09/10/2023

C1 (courrier N°1) Mme Chantal POUSSE

S'oppose à toute forme de construction

- S'oppose au déclassement au motif que cet espace doit rester une zone à vocation naturelle et qu'il ne faut pas bétonner

C2

Mme Laure MARELLO

- S'oppose à toute forme de construction

09-Mme Eliane DUPONT

- S'oppose à toute forme de construction

010-15h00 Anonyme

- S'oppose à toute forme de construction
-

011-15h00 Mr JACQUOT

- S'oppose à toute forme de construction et réclame un referendum

012-16h30 Mme Ghislaine BEL

Enquête publique déclassement voie d'accès base nature

Didier HARTER



- S'oppose au déclassement car à l'encontre de l'acte de cession de 1995 et des démarches environnementales.
- Ce lieu doit rester à l'usage des associations
- Il faut réhabiliter les bâtiments existants et « verdir » ces espaces

C3

Anonyme

- S'oppose au déclassement au motif que cet espace doit rester une zone à vocation naturelle et qu'il manque un plan d'aménagement général.

10/10/2023

O13-9h00 : Anonyme

S'oppose au déclassement

O14-11h59 Mme Magali FIETET

S'oppose au déclassement

O15-16h15 Mme Mireille SAULE

S'oppose au déclassement

O16-Mme Natalie PAUSE

- S'oppose au déclassement au motif que cet espace doit rester une zone à vocation naturelle et qu'il ne faut pas bétonner.

O17-Mr Sylvain SAULE

S'oppose au déclassement

11/10/2023

O18-10h45 Mr Vincent THOMAS

- S'oppose au déclassement au motif que cet espace doit rester une zone à vocation naturelle et qu'il ne faut pas bétonner.

O19-10h50 Mme Maud ETIENNE VIAL

S'oppose au déclassement

O20-Mr Pietro CUCCU

- S'oppose au déclassement au motif que cet espace doit rester une zone à vocation naturelle et qu'il ne faut pas bétonner.

O21-Mr Alain MORVAN

Demande des explications plus claires sur le devenir de ce projet

O22-Mme DA ENCARNACAO FERREIRA

Se prononce contre le déclassement de la voie.

O23-Mr Jeremy CERATO

Se prononce contre le déclassement de la voie.

Enquête publique déclassement voie d'accès base nature

Didier HARTER


024-Mr J Paul BENTODUARTE

Se prononce contre le déclassement de la voie.

025-Anonyme

Se prononce contre le déclassement de la voie.

026-Mr ou Mme MESVREUR

Se prononce contre le déclassement de la voie.

027-Mr Didier COLNOT

Se prononce contre le déclassement de la voie.

028-Mme Florence COLNOT

Se prononce contre le déclassement de la voie.

029-Mme Lydia RIGHLL

Se prononce contre le déclassement de la voie.

030-Mr Hervé RENAULT

Se prononce contre le déclassement de la voie.

031-Mme Catherine PERROCHEAU

Se prononce contre le déclassement de la voie.

032-Mme Marie Grace PINTO

Se prononce contre le déclassement de la voie.

033-Mme Elsa LE VAN

Se prononce contre le déclassement de la voie.

034-Mr René CERATO

Se prononce contre le déclassement de la voie.

C4 -DEPÔT D'UN DOSSIER ACTION COMMUNE DE 13 PARTICIPANTS comprenant :

- 2 articles de var matin du 14/01/2021 et du 21 janvier 2021
- Le texte commun souligne que le respect de la servitude au profit du Ministère de la Défense est difficilement lisible.

Que le bail à construction à venir (pour une destination privée) ne peut être mis en œuvre pendant une durée de 50 ans (à compter de 1995).

Rappelle que des annonces dans la presse locale évoquaient un campus universitaire.

Demande purement et simplement l'annulation de cette enquête.

Les co-signataires sont : Comité de défense de Fréjus Plage, Forum républicain, Amis de la base nature, Ma ville Ma planète, Notre parti c'est Fréjus, LFI, Ecocitoyenneté Mer Estérel, Groupe Ecologiste et social, CEERF Saint Aygulf, Communauté environnementale Est var, Biocoson'acteurs Mer Estérel, EELV, Parti socialiste.

035-Mme Paula FASSI

Enquête publique déclassement voie d'accès base nature

Didier HARTER



Se prononce contre le déclassement de la voie.

O36-Mme Claudine BLEUZE

Se prononce contre le déclassement de la voie.

O37-Mr Guy LOREAUX

Se prononce contre le déclassement de la voie.

O38-L'association CSI ALCIFE approuve les observations contenues dans le dossier d'action commune. Est joint un manifeste concernant les inondations dans ce secteur.

O39-Mme ou Mr GRUNDSCHOLL

Se prononce contre le déclassement de la voie.

O40-Illisible (signature)

Se prononce contre le déclassement de la voie.

O41-Mme K DEJUST

Se prononce contre le déclassement de la voie.

O42-Mme Sylvie RENAUD

Se prononce contre le déclassement de la voie.

O43-Mme Hélène DENANS

Se prononce contre le déclassement de la voie.

C5-Courrier anonyme déposé en permanence le 11/10/2023

Se prononce contre le déclassement de la voie pour l'ensemble des motifs exprimés plus haut à savoir respect de la Base Nature, crainte des embouteillages et inutilité de la construction d'un hôtel.

O44-16h15 Mme et Mr ARM

Favorables à l'embellissement de la Base Nature.

Ces dires sont consignés dans le registre.

3.4 commentaires

Les sujets principaux au centre des préoccupations des personnes qui se sont exprimées :

- 1- Un des sujets majeurs concerne l'acte de cession entre le Ministère de la défense et la Ville de Fréjus. Cet acte datant du 19 Décembre 1995 stipule effectivement page 5 une clause de sauvegarde concernant les parcelles BK 586, BK587 et CI 52 dont est issue la parcelle BK 596p.
- 2- La servitude d'accès à la cale de mise à l'eau au profit du Ministère de la défense.
- 3- Une partie du jardin méditerranéen est dans l'emprise de la parcelle qui serait dévolue au futur hôtel.
- 4- L'accès à une partie de la plage ne va-t-il pas être attribué à l'hôtel ?
- 5- Il manque un plan d'ensemble ainsi que le tracé de la future voie.
- 6- Le projet de campus universitaire est-il toujours d'actualité ?

3.5 réponses MO

Les réponses ont été apportées le 31 octobre 2023.

Le Maître d'ouvrage a répondu aux observations (commentaires ci-dessus) en reprenant les 6 points

O1 : Portant sur l'acte de cession de 1995 et ses clauses particulières.

La clause relative à la zone de vie n'interdit pas la réalisation d'un hôtel et générera le paiement d'une indemnité à verser au Ministère de la défense (payée par le bénéficiaire du Permis de construire).

La Commune a bien en compte ces éléments.

O2 : Portant la servitude d'accès à la cale de mise à l'eau.

La parcelle BK 699 n'est pas impactée par le projet de déclassement. A priori le Ministère de la défense n'empreinte pas cette voie mais sera néanmoins consulté pour confirmation de la compatibilité de ces aménagements avec les contraintes de la zone de plageage.

O3 : portant sur le fait qu'une partie du jardin méditerranéen soit dans l'emprise du futur projet.

La Commune sera particulièrement vigilante, lors des autorisations d'urbanisme, au maintien de cet espace paysager ainsi que confirmé dans l'OAP N°1.

O4 : portant sur l'inquiétude qu'une partie de la plage ne soit attribuée à l'Hôtel.

Les conditions d'accès et de jouissance seront conservés.

O5 : portant sur l'absence de plan d'ensemble et du tracé de la future voie d'accès

Dans le cadre de procédure de déclassement de cette parcelle étant une formalité administrative, il sera procédé à des mesures lors de la construction du futur projet.

O6 : portant sur projet e campus et son actualité

La ville va lancer des appels à projets, à priori en 2024, concernant l'ensemble de cette zone répondant aux thématiques d'animation touristique, culturelle et d'accueil de formation et d'enseignement supérieur.

IV-ANALYSES DES OBSERVATIONS

Ces dernières ont été classées par thème

Opposition pure et simple au projet

Cette position est revenue très souvent car, comme écrit dans la notice explicative, la destination de cet emplacement sera la construction d'un équipement à vocation hôtelière

Non-conformité par rapport aux clauses de l'acte de cession de 1995

La destination est contestée car la lecture de l'acte (pour les personnes qui ont pu y accéder) n'est pas aisée. Il en est de même avec la servitude au profit du Ministère de la Défense.

Préservation du jardin méditerranéen et accès à la plage

La lecture de l'OAP N° 1 et de la notice explicative laisse penser à une amputation partielle du jardin actuel qu'à l'accès piéton au bord de mer.