

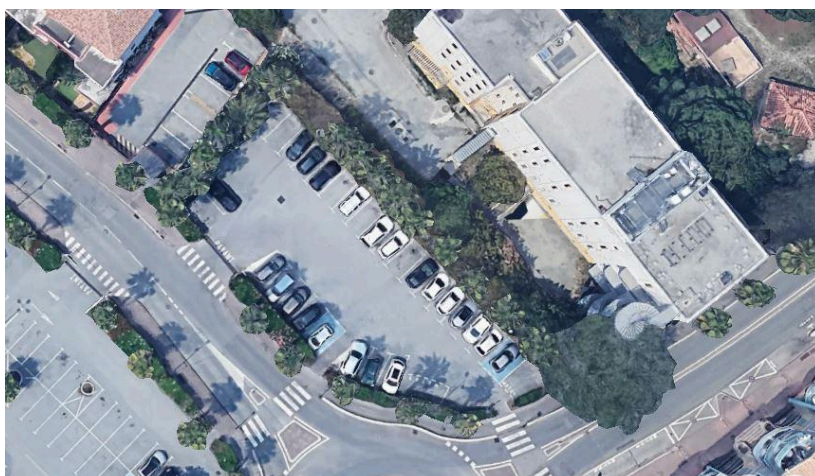
Département du Var

Document 2

CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

menée 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)



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

SOMMAIRE

• 1 - Rappel de l'objet de l'enquête	2
• 2 - Description sommaire du projet	3
• 3 - Déroulement de l'enquête publique	6
• 4 - Conclusions motivées	6
4.1 - Sur le dossier	6
4.2 - Sur le projet	7
4.3 - Sur l'impact du projet (environnement, stationnement et architecture)	7
4.4 - Sur le déroulement de l'enquête et la publicité	8
4.5 - Sur les observations du public	9
4.6 - Sur les réponses du pétitionnaire	9
• 5 - Avis sur le déclassement du domaine public du parking dit "Magendie" situé sur la parcelle cadastrée CT n°73, sur la commune de Fréjus	10

* * *

• 1 - Rappel de l'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 puis 2023 la ville de Fréjus en vue de lui acheter ses parcelles cadastrées sections CT n°73, 141 et 209.

Les parcelles communales CT n°141 et n°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.*

La parcelle communale CT n°73, d'une contenance de 1036 m² est occupée par un parking public de plein air de 29 places. *Elle appartient en revanche au domaine public routier de la ville (voir ci-dessous).*

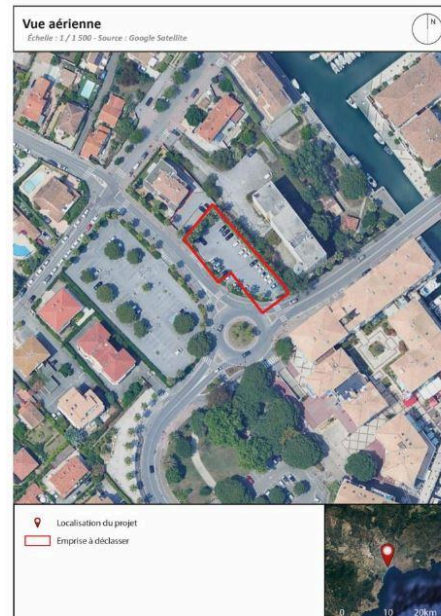
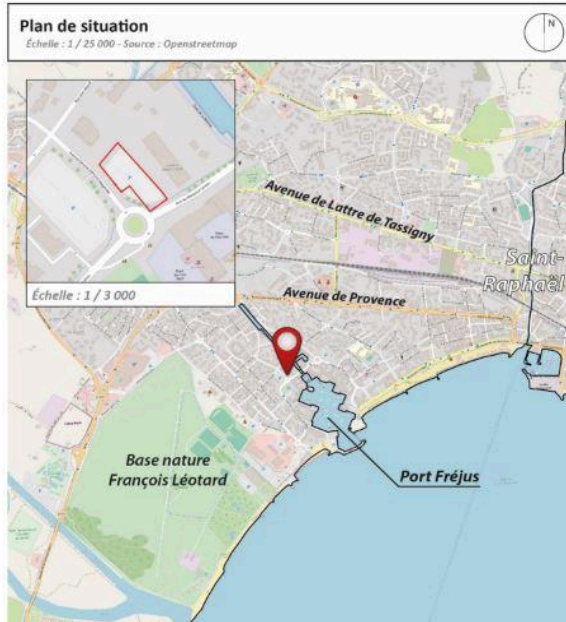


Pour cette dernière parcelle exclusivement, il est nécessaire d'avoir recours à une procédure de déclassement et de désaffectation, en application des dispositions de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière, pour faire sortir ce bien du domaine public avant de pouvoir céder l'emprise à un aménageur.

La commune organise en conséquence cette enquête publique dans la perspective de sa vente à la société CEPIA.

• 2 - Description sommaire du projet

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



De forme rectangulaire au relief plat, doté d'un seul accès servant d'entrée et de sortie, il est bordé de trottoirs et d'une bande plantée, le séparant de la chaussée du rond-point et des deux rues adjacentes. D'une surface totale de 1036 m², il 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 les dimanches et jours fériés.



Vue depuis l'avenue du Général de Division Edmond Magendie



Vue depuis l'avenue du Maréchal Leclerc

Il se trouve au sud de la vieille ville, dans le quartier de Port-Fréjus en zone touristique et culturelle, à proximité immédiate du port de plaisance. Il permet le stationnement quotidien des actifs qui y travaillent et des habitants, ainsi que celui des nombreux touristes qui affluent en période estivale.

Comme indiqué supra, la société CEPIA souhaite donc constituer un îlot urbain composé de la parcelle BI n°1498, supportant le bâtiment vétuste existant dont elle est déjà propriétaire, mais aussi des parcelles voisines communales. L'aménageur a

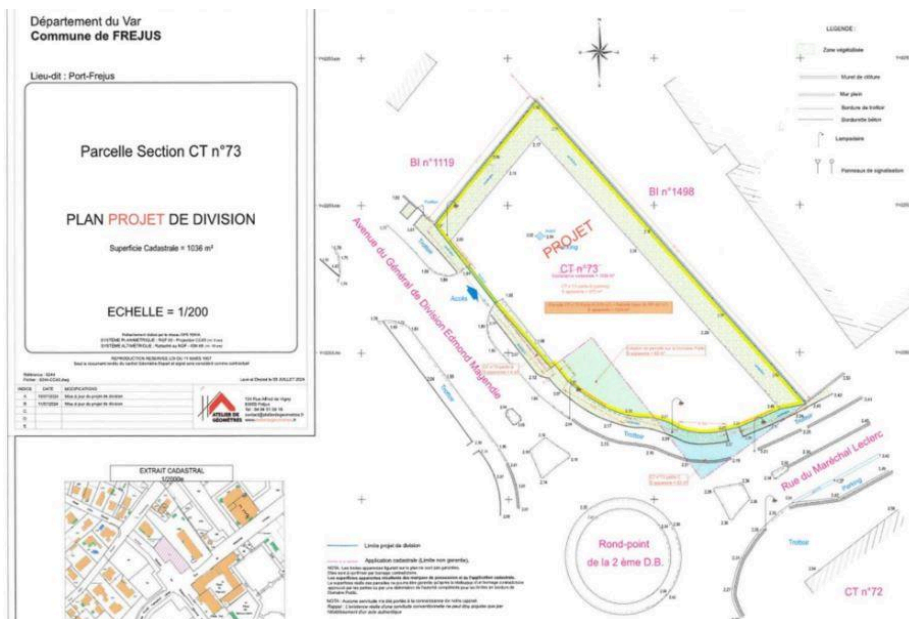
Arrêté municipal ville de Fréjus N°2024-2063 du 9 juillet 2024, portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking dit "Magendie", situé sur la parcelle CT N°73, avenue du général Magendie à Port-Fréjus. 4

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

S'agissant de la délimitation, il est à noter deux irrégularités 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 cette partie 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. Par ailleurs, la parcelle exclue une partie du parking, qui elle 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 que la cession corresponde à la réalité de l'opération, 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.

Les futures nouvelles limites de la parcelle CT n°73 sont représentées sur le plan parcellaire en annexe 4 au dossier d'enquête.



• 3 - Déroulement de l'enquête publique

S'étant déroulée du 30 juillet au 13 août 2024, modalités et détails de cette enquête sont présentés dans le rapport joint, objet du document 1. Je veux ici souligner les très bonnes conditions matérielles et d'organisation de l'enquête, facilitées par une réelle attention et une grande disponibilité à mon égard de Madame Lengronne, Chef du Service des Affaires Foncières et Immobilières, et de Mesdames Moreau et Bazzoli, que je remercie ici chaleureusement.

Le tableau ci-dessous résume l'activité du public à travers les différents vecteurs officiels d'information et de communication mis à sa disposition pour l'enquête.

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

• 4 - Conclusions motivées

Le contexte étant posé, j'expose ci-dessous mes conclusions motivées:

4.1 - Sur le dossier

Je retiens en premier lieu les bonnes conditions de préparation de l'enquête, l'absence d'irrégularité et le libre accès au dossier par le public sans interruption en mairie ou en ligne, du 30 juillet au 13 août 2024.

Sur la forme et sa composition, le dossier répond aux exigences de la réglementation. Les documents sont accessibles en format papier en mairie centrale ou sur son site internet ; ils sont compréhensibles, faciles à lire et donc à la portée du grand public.

Sur le fond, j'estime que le lecteur dispose de suffisamment de matière exploitable avec photos, croquis et plans pour localiser le futur site dans son environnement proche et lointain et se faire sa propre idée de la finalité présentée et des conséquences de la suppression de ce parking au regard des offres de stationnement de substitution dans le quartier. Quelques informations sommaires et insertions photos du futur programme immobilier auraient toutefois pu être intégrés au dossier dès sa conception pour illustrer le devenir de ce parking.

4.2 - Sur le projet

J'observe que la procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public du parking Magendie prévue par les dispositions législatives et réglementaires (principalement le code de la voirie routière et le code des relations entre le public et l'administration) a bien été suivie dans ses différentes étapes et qu'elle fait suite à la délibération du Conseil municipal n° 1084 du 20 juin 2024 autorisant le lancement des procédures administratives nécessaires à la mise en vente et à la mise à l'enquête publique.

Toutes les informations demandées sont bien mentionnées et les actions réellement engagées. Je constate donc que le cadrage procédural est bien mené et le Conseil municipal devra, à l'issue de l'enquête publique délibérer en vue :

- d'approuver les conclusions rendues par le commissaire enquêteur sur le projet ;
- de prononcer le déclassement du parking ;
- d'autoriser le report de la désaffectation après l'évènement du Roc d'Azur 2024 ;
- d'autoriser le Maire à finaliser, à cet effet, la cession de la parcelle, sous réserve de la réalisation du constat de désaffectation de la parcelle avant la signature de l'acte de vente. Désaffectation et déclassement du parking interviendront après l'enquête publique et l'acte portant déclassement du domaine public sera rendu public par la mise à jour du document cadastral.

4.3 - Sur l'impact du projet (environnement, stationnement et architecture)

S'agissant d'un petit parking déjà aménagé avec un revêtement adapté, il est clair qu'il n'y aura pas d'impact environnemental et la majeure partie de la bordure avec ses palmiers devrait être conservée, les autres palmiers seront déplacés ailleurs.

Concernant la petite capacité d'accueil de stationnement amenée à disparaître, j'observe que l'opération n'aura manifestement que très peu d'impact sur le stationnement au regard de l'offre générale dans le quartier et des projets de construction (*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.

En résumé, la suppression de ce parking ne génère pas d'enjeu pour la collectivité en général, ni pour l'automobiliste en quête de stationnement.

Au demeurant, je suis passé à 4 reprises sur le site avant (pour la visite des lieux) et pendant l'enquête autour de 13h30 ou à 18h30 après mes permanences en ces mois

de juillet et d'août 2024. Les parkings les plus proches (Magendie 2 de 90 places à 20 m et Le Nadir de 66 places à 150 m) n'étaient nullement saturés et offraient chacun plus de 15 places disponibles. Je considère donc que la suppression de ces 29 places du parking public Magendie sera sans conséquence pour les riverains et les touristes de passage. Au demeurant, les habitants du quartier disposent bien souvent d'un stationnement souterrain dans leur immeuble.

Magendie 2 à gauche et Le Nadir à droite le 6 août vers 13h30.



Enfin, la cession de cette emprise publique dans le cadre du programme de renouvellement urbain proposé par la société CEPIA me semble fort justifiée car l'actuel bâtiment situé sur la parcelle BI 1498, est objectivement inesthétique, entouré de jolis petits immeubles modernes 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. Je considère donc que le projet de déclassement fera par la suite disparaître cette "anomalie visuelle" qui contraste aujourd'hui fortement dans son environnement proche. Le cadre de vie sera sans aucun doute bonifié par la future requalification du bâti existant. Il s'agit donc là d'un bon usage du domaine privé de la commune.

4.4 - Sur le déroulement de l'enquête et la publicité

Au vu des dispositions prises, je considère que le public a bien été informé de l'ouverture de cette enquête et qu'il a eu la possibilité de prendre connaissance des différentes pièces du dossier et de s'exprimer selon les quatre possibilités qui lui étaient

offertes: registre papier, courrier postal et électronique ou entretien avec le commissaire enquêteur lors d'une permanence.

Je note donc la réalité de la publicité faite à l'enquête dans le respect des délais imposés et selon les caractéristiques et le format prescrits sur différents supports de communication (affichages en mairie, dans les 4 mairies annexes et sur la voie publique, parutions dans les annonces légales, sur le site internet de la commune), permettant au public de se manifester;

Les mesures de publicité ont donc répondu aux obligations légales en matière de délais et de supports mais force est de constater un déroulement d'enquête avec peu de fréquentation des permanences et une timide expression par internet.

4.5 - Sur les observations du public

Concernant l'attention du public, j'observe qu'étrangement, 95% des mails ont été envoyés le dernier jour de l'enquête et 12 autres messages sont parvenus après la clôture de l'enquête. Au regard des règles de procédure, ils n'ont pas pu être pris en compte.

Cette mobilisation tardive (et hors créneau) peut s'expliquer par la parution de l'article de Var Matin le jour même de la clôture, et certainement par l'activation d'un réseau de connaissances et de relations locales, arguments et phrases contre le projet de certains messages étant identiques. Je note toutefois que sur 14 mails enregistrés, 13 sont défavorables au projet.

4.6 - Sur les réponses du pétitionnaire

Je constate que ce dernier apporte des précisions claires aux questions posées par le public s'agissant de la disponibilité des parkings mais aussi des informations rassurantes sur le devenir de la végétation de la parcelle CT n°73, sur laquelle seront conservés le maximum de végétaux existants et de palmiers.

Je note par ailleurs que, malgré le fait que le permis de construire CEPIA soit encore à l'instruction et donc non encore consultable par les administrés, le promoteur a bien voulu transmettre des documents (plan de masse et 2 "insertions photos") permettant une meilleure visualisation du projet du programme immobilier ainsi que son intégration sur le site.

Pour rappel, je regrette seulement que ces éléments n'aient pas été intégrés d'initiative au dossier d'enquête lors de son élaboration pour rassurer les riverains.

* * *

• 5 - Avis sur le déclassement du domaine public du parking dit “Magendie” situé sur la parcelle cadastrée CT n°73, sur la commune de Fréjus

Au regard des éléments exposés dans mon rapport et dans les conclusions motivées présentées supra, et après en avoir comparé avantages et inconvénients, j'émet **un avis FAVORABLE** au déclassement du domaine public du parking situé sur la parcelle cadastrée section CT n° 73, avenue du Général Magendie à Port-Fréjus.

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

Philippe de BOYSERE,
commissaire enquêteur

