

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE FREJUS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

A

LA REVISION SIMPLIFIEE

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

SECTEUR DE SAINTE BRIGITTE

DE

LA COMMUNE DE

FREJUS

AVIS

SOMMAIRE

1 – OBSERVATIONS GENERALES	page 3
11 – Observation sur la validité de l'enquête	
12 – Observation du commissaire enquêteur en ce qui concerne le « Dossier d'Enquête »	
2 – PROJET DE « REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME Secteur de SAINTE – BRIGITTE DE LA COMMUNE DE FREJUS.....	page 7
Avis du Commissaire Enquêteur	
3 – OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES	page 8
31 – Observations des visiteurs	
32 – En conclusion	
4 – CONCLUSION GENERALE.....	page 12



Vue aérienne du Secteur de Sainte Brigitte
Domaine viticole « Le Clos des Roses »
Année 2006

Mon avis sur la Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme *Secteur Sainte Brigitte* de la Commune de FREJUS , est basé sur l'étude du dossier , la visite que j'ai effectuée sur le terrain ainsi que sur les renseignements et les explications qui m'ont été données par le Service Urbanisme de la ville représenté par monsieur BOURRAINDELOUP .

1 – OBSERVATIONS GENERALES

11- OBSERVATIONS SUR LA VALIDITE DE L'ENQUÊTE

La procédure utilisée pour la Révision Simplifiée du PLU *Secteur de Sainte Brigitte* de la Commune de FREJUS est conforme à celle prescrite dans :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ,
- Le Code de l'Urbanisme , notamment les articles L 123-1 et suivants , R 123-1 et suivants ,
- Le Code de l'Environnement , notamment les articles L 123-3 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 ,
- La Loi n°2010-788 du 12 juillet 20 portant engagement national pour l'Environnement .

Le Rapport de présentation a été établi en référence aux prescriptions de l'article R . 123-2 du Code de l'Urbanisme .

De plus :

1. Le Conseil Municipal (délibération n° 941 en date du 22 septembre 2009) a :
 - Approuvé la révision simplifiée du PLU Secteur de Sainte Brigitte .
 - Décidé l'ouverture , à compter de ce jour et durant toute la durée de l'élaboration du projet d'une procédure de concertation préalable , associant les habitants , les Associations locales et toutes les personnes concernées dont les représentants de la profession agricole ,
 - Précisé les modalités de cette concertation , demandé à Mr le Sénateur Maire de présenter le bilan de cette concertation devant le Conseil Municipal qui en délibérera .
2. Les Personnes Publiques Associées ont participé à une réunion le jeudi 29 septembre 2011 et ont donné leur accord au projet (Procès –verbal de la réunion du jeudi 29 septembre 2011 à 15h00) . A noter l'absence d'un représentant de la Préfecture / DDTM .
3. Monsieur le Préfet du Var / DDTM (lettre en date du 22 décembre 2011) :
 - Communique le processus de consultation de la CDCEA ,
 - Signale qu'une procédure pour infraction au Code de l'Urbanisme est en cours devant le tribunal correctionnel de DRAGUIGNAN .
 - Précise qu'une Révision Simplifiée à la seule fin de permettre la régularisation du Dossier serait de nature à constituer un détournement de pouvoir qui entacherait d'illégalité le document d'urbanisme .
4. Les Personnes Publiques Associées ont participé à une réunion le mercredi 4 juillet 2012 au cours de laquelle deux documents ont été remis aux participants : 1/ le Règlement (parties modifiées – dispositions applicables à la zone A) , 2/ un Plan de la zone AV – Secteur St Brigitte .
Les représentants de la Préfecture / DDTM rappellent les termes de la lettre en date du 22/09/2011

Les autres participants donnent un avis favorable , la représentante de la Chambre d'Agriculture demande que le Règlement soit revu dans le sens du Règlement type .

(Procès-verbal de la réunion du mercredi 4 juillet 2012 à 10h00) .

5. Monsieur le Préfet du Var / DDTM (lettre en date du 10 juillet 2012) :
 - Rappelle les termes de son courrier du 22/12/2011 ,
 - Note la diminution de la surface déclassée (demande de la Chambre d'Agriculture) ,
 - Confirme la nécessité de soumettre le projet à la CDCEA .
 - Souligne l'opportunité d'intégrer la nouvelle suggestion de règlement de la zone A (demande de la Chambre d'Agriculture) .
6. L'INAO (lettre en date du 30 juillet 2012) n'a aucune objection à formuler.
7. La CMA (lettre en date du 1^{er} août 2012) ne saurait manifester son accord sans réserve .
8. La Chambre d'Agriculture du Var (lettre en date du 31 juillet 2012) émet un avis favorable et renouvelle sa demande d'intégration du Règlement type dans le Règlement (parties modifiées) puisque ce dernier reprend le Règlement de la zone A globale .
9. La CCIV (lettre en date du 4 septembre 2012) émet un avis favorable .
10. La Chambre d'Agriculture du Var (lettre en date du 17 septembre 2012) , compte tenue de la réponse de la Commune (13/08/2012) émet un avis favorable .
11. L'INAO (lettre en date du 12 octobre 2012) n'a aucune objection à formuler
12. Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (lettre en date du 18 octobre 2012) transmet l'avis défavorable de la CDCEA .
13. Le Conseil Municipal (délibération n° 3064 , séance du 16 novembre 2012) au vu du Rapport et Bilan de la concertation :
 - Approuve le bilan de la concertation ,
 - Autorise Mr le Maire à poursuivre la procédure .
14. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON , à la demande de monsieur le Sénateur Maire de FREJUS a désigné , en date du 29 octobre 2012 , un Commissaire Enquêteur et un Suppléant .
15. Monsieur le Sénateur Maire de FREJUS , par Arrêté Municipal en date du 12 novembre 2012 , a prescrit une Enquête Publique du 17 décembre 2012 au 18 janvier 2013 .
16. L'Enquête Publique et en particulier les permanences en Mairie de FREJUS se sont déroulées sans incident , aux jours et heures prévues .
17. La publicité et l'affichage ont été faits dans les délais légaux , tant en Mairie principale que dans toutes les Mairies annexes , dans deux journaux et sur le site internet de la Ville .
18. Le 22 janvier 2013 s'est tenue une réunion à la Mairie de FREJUS . Etaient présents Mr TOSI , 1^{er} Adjoint au Sénateur Maire de Fréjus représentant le Responsable du Projet , Mme MARCO , Directrice des Services de l'Urbanisme de la Commune , Mr BOURRAINDELOUP du Service de l'Urbanisme et le Commissaire Enquêteur .
Après présentation du déroulement de l'Enquête et des difficultés rencontrées , le Commissaire Enquêteur a remis un Pré – Rapport comportant toutes les questions et interrogations contenues dans les observations défavorables des Visiteurs .

Une réponse est parvenue au Commissaire Enquêteur le :
25 Janvier 2013 par courriel
28 Janvier 2013 par chronopost .

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je note que , conformément aux dispositions légales et réglementaires , l'Arrêté municipal précise :

1. en son article 2 que les pièces du dossier peuvent être consultées , pendant un mois du lundi 17 décembre 2012 au vendredi 18 janvier 2013 inclus , en Mairie de FREJUS , aux jours et heures habituels d'ouverture du Service de l'Urbanisme , de 9h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h00 .
2. en son article 5 que pendant toute la durée de l'enquête , chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations , propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ; que ces observations peuvent être également adressées par écrit , en Mairie , au Commissaire Enquêteur .

La publicité légale ayant été faite et l'affichage réalisé , en conséquence , rien ne met en cause la validité de l'Enquête Publique .

12 – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EN CE QUI CONCERNE LE « DOSSIER TECHNIQUE D'ENQUÊTE »

121. Le 1^{er} document « **Rapport de présentation** » est très complet . En son chapitre 5 , il expose les motifs des changements apportés par la révision simplifiée du PLU . L'ensemble est particulièrement bien argumenté .

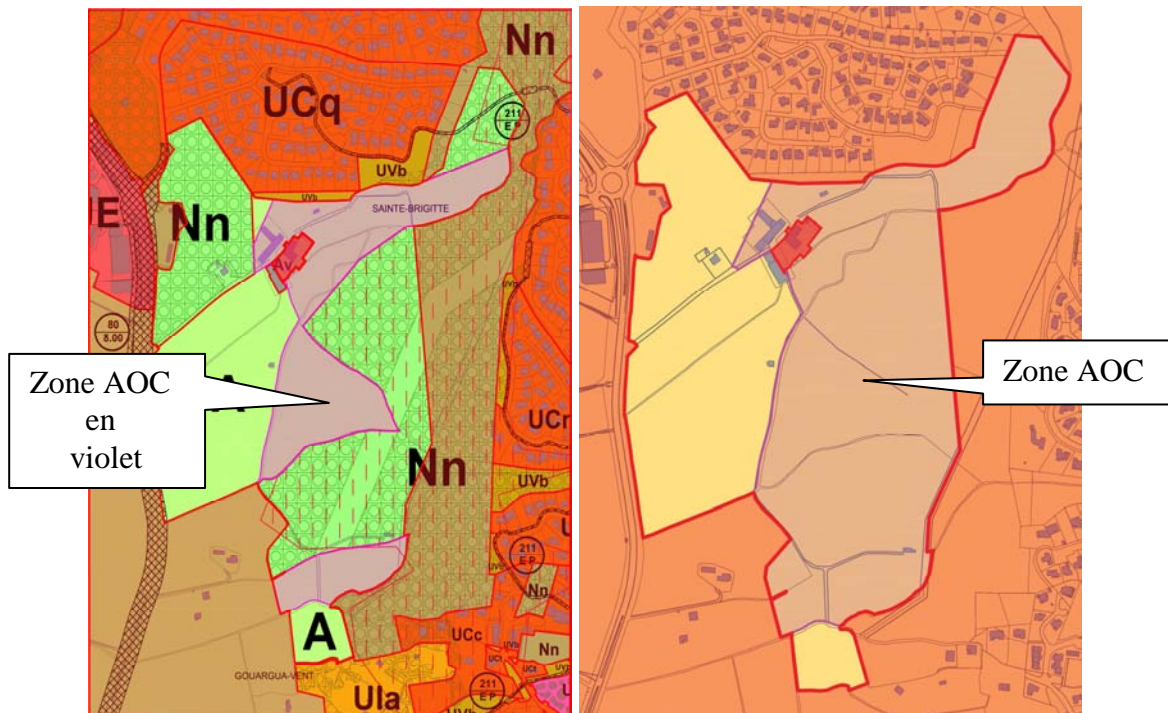
122. Le 2^{ème} document « **Note de présentation** » reprend le chapitre 5 précédent en apportant quelques précisions . Il comporte deux chapitres supplémentaires , le n° 6 « Sauvegarde des Sites , Milieux naturels et Paysages » et le n° 7 « Raisons pour lesquelles le projet a été retenu » .

Il appelle les remarques suivantes :

- il est écrit : « la réalisation de ce projet permettrait la création d'un hôtel haut de gamme et d'une restauration gastronomique » . or il existe déjà un hôtel et une restauration .
- il est écrit : « il est nécessaire de faire évoluer la partie bâtie du domaine « le Clos des Roses » non exploitée » or actuellement toutes les parties bâties sont exploitées .(voir le dépliant publicitaire du Domaine)



- le chapitre 5 « préservation des sols agricoles et des espaces cultivés » propose des plans du Domaine (zone AOC – cadastre et PLU)



Ces plans appellent la remarque suivante : quelle est la vraie zone AOC ?
 Il n'y a pas concordance entre le PLU et le cadastre . Il serait bon de demander à l'INAO de rectifier la zone AOC .

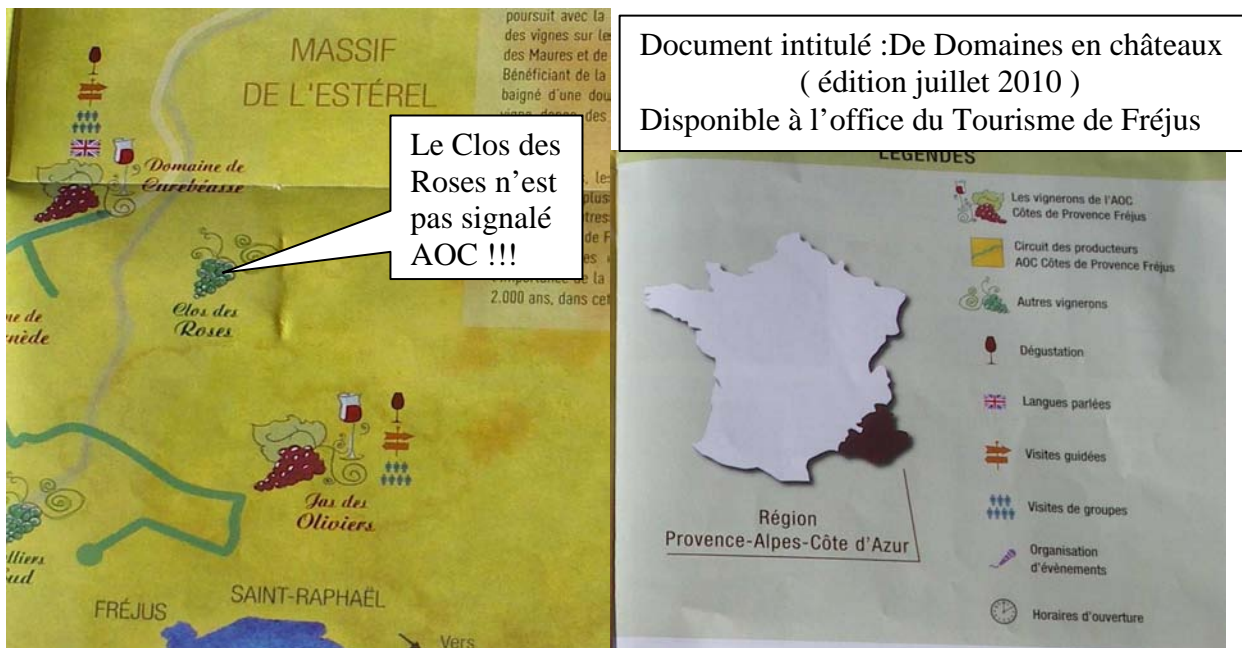


De plus , il est écrit que la zone Av mord en grande partie dans la zone AOC . Il est évident (la photographie aérienne ci-dessus , datant de 2006 , le montre) que cela n'a jamais été le cas . L'ancienne ferme et ses dépendances était en zone agricole , certes , mais non cultivée . La modernisation du Domaine s'est faite en prenant sur des sols agricoles , mais sans destruction d'espaces cultivés (viticoles ou agricoles) . Pourquoi cet espace a été classé en zone AOC alors qu'il n'a jamais comporté de vignes ? .(il semble que l'appellation AOC soit liée au terrain et non aux vignes . Ainsi la ferme et ses dépendances avaient l'appellation AOC !!!)

123. Le 3^{ème} document « **Règlement (parties modifiées)** » représente le nouveau règlement applicable . Puisqu'il reprend la totalité des dispositions applicables à la zone A .

Il appelle les remarques suivantes :

- Il aurait pu , comme le préconisait la Chambre d'Agriculture du Var , prendre en considération la dernière suggestion de règlement type de la zone agricole élaboré en accord avec la DDTM et signé par les 8 cosignataires de la Charte Agricole en février 2012 .
- Il aurait pu , en supprimant la désignation « Secteur de Sainte Brigitte » , rendre le texte plus général et permettre , éventuellement , son application à d'autres Domaines viticoles situés sur la Commune de FREJUS qui font déjà de l'Oenotourisme . (Jas des Oliviers et Domaine de Curebéasse)



124. le 4^{ème} document « **Plans Zonages** ».

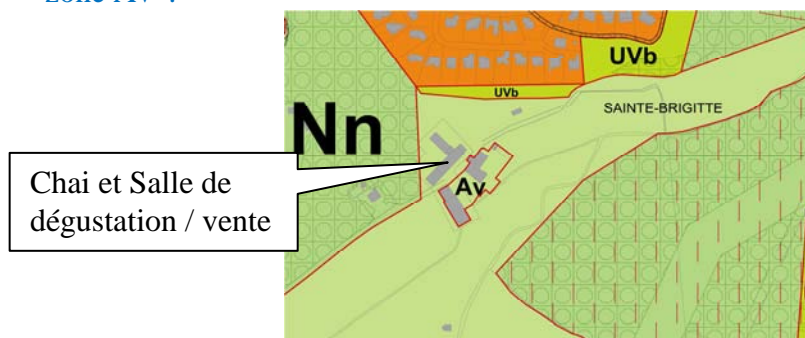
Il comprend deux plans :

- Plan Z6 « Valescure - La Tour de Mare - Franges de l'Esterel » au 1/5000° ,
- Plan Z7 « Caïs - Capitou – La Legue » au 1/5000° ,

qui incluent le Secteur Av .

Il appelle la remarque suivante :

Le bâtiment abritant le Chai et la salle de dégustation / vente n'est pas inclus dans la zone Av .



2 – PROJET DE « REVISION SIMPLIFIEE DU PLU Secteur de Sainte Brigitte »

Ce Secteur Av devrait permettre « *le développement d'un accueil touristique de qualité appelé Oenotourisme* » et ce grâce à « *la **CREATION** d'un hôtel haut de gamme et d'une restauration gastronomique* » tout « *en préservant la **totalité** des surfaces cultivées de cette propriété* » .

Cette Révision Simplifiée est détaillée au chapitre 5 du Rapport de présentation , dans la Note de présentation et a nécessité la modification des plans de zonages (Z 6 et 7) .

Cette révision se traduit par l'intégration de modifications dans le Règlement du PLU et plus particulièrement le Règlement de la zone A . Ces modifications du Règlement du PLU apparaissent au chapitre 5 article 5.2.C.2 du Rapport de présentation et au chapitre 4 article C.2 de la Note de présentation . Chaque modification fait l'objet d'un surlignage **jaune** . Elles apparaissent , aussi , dans le Règlement (parties modifiées) , mais ne font l'objet d'aucun surlignage .

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Si la Révision Simplifiée du PLU *Secteur de Sainte Brigitte* a pour objet principal de « *répondre au déficit en hôtellerie de la Commune tout en permettant le développement d'un accueil touristique spécifique dit « oenotourisme » lié à la production du Domaine* », **elle remplit parfaitement son objectif avec la création d'un Secteur spécifique Av .**

Si la réalisation de cet objectif permettra « *la **création** d'un hôtel de haut niveau et d'une restauration gastronomique* » que vont devenir l'hôtellerie et la restauration existant . En effet les observations recueillies au cours des différentes permanences et transmises par lettres , ma visite sur le terrain , confirment que la partie bâtie du Domaine est déjà exploitée et que seule l'extension prévue de 600 m² de plancher (Règlement modifiée page 117) répond à la définition « non exploitée » . De même seuls le « **Haut niveau** » de l'hôtellerie et l'aspect « **gastronomique** » de la restauration reste à réaliser .



3 – OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES

Au cours de l'Enquête Publique , les personnes venues consulter le dossier mis à leur disposition ne se sont pas intéressées à l'objectif de la Révision Simplifiée , mais avaient toutes une ou des idées préconçues liées à la procédure judiciaire en cours :

Avis favorables :

- Personnes employées sur le Domaine voulant préserver leur emploi ,
- Personnes ayant utilisé les possibilités du Domaine (mariages , réunions ,etc...)
- Personnes favorables à l'oénotourisme et aux retombées possibles pour la Commune .

Avis défavorables souvent motivées par le contentieux existant faisant l'objet d'une procédure devant le Tribunal Correctionnel de DRAGUIGNAN :

- Personnes dénonçant les nuisances créées par l'exploitation du Domaine ,
- Personnes dénonçant les atteintes au domaine agricole .
- Personnes dénonçant un détournement de constructions agricoles .
- Personnes dénonçant une procédure cherchant à valider « l'existant » .

.Cinquante huit observations ont été inscrites sur le Registre d'enquête publique dont une (n° 22) par le Commissaire Enquêteur pour l'enregistrement d'une lettre reçue .

(Une seule lettre a été adressée , en Mairie , au Commissaire enquêteur durant la période d'Enquête publique) .

31 – OBSERVATIONS DES VISITEURS

Les **40** observations émanant de personnes n'ayant émis qu'un **avis favorable** ne seront pas commentées .

L'observations n° **22** ne sera pas commentée .

Les **17** observations **défavorables** , évoquent toutes le contentieux objet d'une procédure actuellement devant le Tribunal Correctionnel de DRAGUIGNAN et qui devrait trouver son épilogue vers la mi-mars 2013 .

Avis du Commissaire Enquêteur :

Les personnes ayant émis un avis défavorable n'ont pas su faire abstraction du « contentieux » objet de la procédure évoquée ci-dessus .

Elles ne se sont pas intéressées à l'objectif de la révision simplifiée qui , selon elles , ne fait qu'avaliser une situation « hors la Loi » existant .

Toutes les observations défavorables ont reçu :

- un commentaire dans le Rapport d'Enquête ,
- une réponse (à avaliser par le Conseil Municipal) dans le Pré – Rapport remis le 22 janvier 2013 au Responsable de la procédure et communiqué au Commissaire Enquêteur le 25 janvier 2013.
(Document joint au Dossier d'Enquête) .

Seules les plus marquantes sont évoquées ici :

- **Observation n° 16** . Elle a pour auteur Mr BARTHET Georges Président de l'Association A.D. St Pons-Ste Brigitte s'exprimant au nom des adhérents . Cette personne après avoir rappelé le courrier adressé au Maire en 2009 , souligne les points suivants :
 - Pourquoi les EBC du Domaine sont inclus dans la zone AOC ?
 - La construction d'une chapelle en zone agricole est surprenante .
 - Une parcelle plantée de vignes a été arrachée pour créer un parking utilisé régulièrement pour des manifestations multiples (vide greniers , soirées , etc...) sans rapport avec l'oenotourisme .



COMMENTAIRE ET AVIS:

Ces trois points posent , effectivement , question .

Concernant la chapelle , Mme MILLO Nathalie , spécialiste vini-viticole , signale qu'il est de coutume de construire une chapelle sur les domaines viticoles quand les origines du propriétaire sont italiennes .

- **Observation n° 23** . Elle a pour auteur Mr MICHEL Jean Claude demeurant 24 Avenue Déis Brusc FREJUS , Président de L'ASA Ste Brigitte .

Cette personne :

- Proteste contre le non respect de la finalité des bâtiments construits depuis 2006 .
- S'étonne que 5 grands panneaux , le long de la D37 , évoque l'hôtel et le restaurant du Clos des Roses , entités qui n'ont pas d'existence légale .
- S'inquiète des nuisances du fait de l'organisation de manifestations sans rapport avec l'agrotourisme (brocantes , vide greniers , etc...)
- S'interroge sur le projet viticole quand il constate l'arrachage de pieds de vigne et leur remplacement par un parking et une chapelle .

COMMENTAIRE ET AVIS :

Ces points , outre le fait qu'ils reprennent pour partie le contentieux actuellement objet d'une procédure devant la Justice , soulève une question : peut-on parler de **création** d'un hôtel de haut niveau et d'une restauration gastronomique alors qu'il existe déjà un ensemble « hôtel & restaurant » .

S'il y a création ce n'est pas « ex nihilo », voir la photographie ci-après .



- **Observation n° 24** . Elle émane de Mme MARTIN Clotilde demeurant 954 Avenue de Provence à FREJUS .

Cette personne :

- remet en cause le déficit en hôtellerie de qualité ,
- regrette la non prise en compte de la remarque de la Chambre d'Agriculture du Var concernant le Règlement de la zone A ,
- constate que le projet présenté ne fait que valider une situation existant et faisant l'objet d'une procédure judiciaire en cours .

COMMENTAIRE et AVIS :

Seul le deuxième point peut être apprécié par le Commissaire Enquêteur : il est en effet regrettable que la remarque de la Chambre d'Agriculture du Var n'est pas été prise en compte . La Révision Simplifiée constituait une excellente opportunité , mais le Service de l'Urbanisme a précisé que cela serait fait lors de la prochaine Révision Générale .

- **Observation n° 25** . Elle émane de Mme DI MEO Elsa , demeurant 303 Rue d'Agay les Clos Les Troènes , à FREJUS .

Cette personne traite surtout du contentieux actuellement devant la Justice , donc sans rapport avec l'objet de l'Enquête .

Elle profite de la « tribune » qui lui est offerte pour régler son propre contentieux vis-à-vis du Conseil Municipal .

Ne peut être retenu , dans le cadre de l'Enquête , que :

- « La Révision présentée ici valide donc comme objectif à atteindre , pour le futur projet , des installations existantes » ,
- « les zones Av créeront un précédent pour d'autres zones agricoles » ,
- « il s'agit d'une extension au sol de 200 m² , le Règlement permet néanmoins une augmentation jusqu'à 600 m² de surface plancher » .



COMMENTAIRE et AVIS :

Le premier point est en partie réfutable , il n'est vrai que pour :

- l'existence d'un hôtel , mais ce dernier n'a que 7 chambres et n'est pas encore de **haut niveau** (25 chambres prévues) ,
- l'existence d'un restaurant , mais qui n'est pas encore qualifié de **gastronomique**.

Le second point est faux , la Révision avec la création d'une zone Av ne parle que d'oenotourisme mais , hélas , la limite au Clos des Roses – secteur St Brigitte . Il aurait

été préférable que cette création puisse s'appliquer à tous les Domaines viticoles fréjusiens existant .(Jas des Oliviers , Domaine de Curebéasse et Clos des Roses)
Le troisième et dernier point s'explique par le manque de clarté de l'indication « 600 m² de plancher - Hauteur 7 m » alors que seul 200 m² au sol sont autorisés .
Les 600 m² de plancher seront réalisés en R-1 , R et R+1 (3 x 200 = 600) .

32 – EN CONCLUSION

Il est regrettable que l'Enquête Publique se soit déroulée avant que la Décision du Tribunal Correctionnel de DRAGUIGNAN ne soit connue . En effet , le contentieux, auquel cette Décision devrait apporter des réponses , constitue la base de la majorité des observations émises contre le projet de Révision Simplifiée .

Si la création d'un secteur Av consacré à l'oenotourisme n'avait pas été ciblée sur le Domaine du Clos des Roses – Sainte Brigitte , mais généralisée à tous les Domaines viticoles existant , cela aurait évité bien des problèmes de quiproquo et la révision simplifiée aurait pu se réduire à une modification .

Les réponses du Responsable du Projet aux questions et/ou interrogations contenues dans le Pré – Rapport , n'ayant pas été avalisées par le Conseil Municipal , ne seront pas commentées .

4 – CONCLUSION GENERALE

Compte tenu :

- de la régularité de l'enquête qui s'est déroulée sans incident ,
- du respect des dispositions légales et réglementaires ,
- de la teneur du dossier mis à la disposition du public ,
- des objectifs poursuivis par la municipalité , des analyses ci-dessus

JE RECOMMANDE QUE : soient pris en compte les avis mentionnés aux paragraphes 122 , 123 et 31 .

J'émet un **AVIS FAVORABLE avec RESERVE** concernant le projet de « Révision Simplifiée du PLU Secteur de Sainte Brigitte » de la Commune de FREJUS

La réserve est la suivante :

L'Avis favorable émis portant sur le classement d'une partie du secteur agricole A dans un secteur Av spécifique permettant l'accueil « Oenotouristique » grâce à la « CREATION » d'un hôtel haut de gamme et d'une restauration gastronomique ne peut , en aucun cas , être pris en compte et/ou exploité dans le cadre de l'instance pénale en cours .

Fait le 29 janvier 2013
René LEESTMANS
Commissaire Enquêteur