

**COMMUNE DE FREJUS**

**SECTEUR CAÏS**

---

**ETUDE D'IMPACT**  
**sur**

**L'Environnement du projet immobilier**  
**D'habitat collectif et individuel**

**La demande d'autorisation de défrichement**

---

**CONCLUSIONS**  
**AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Le Commissaire Enquêteur**  
**Bernard LARRIEU**



Février 2014

E13000111/83

## CONCLUSIONS

### COMMUNE DE FREJUS

Outre la mosquée de Missiri, il existe de nombreux monuments historiques inscrits ou classés ainsi que de nombreux périmètres de protection écologique et paysagers.

8 Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faune et Flore (ZNIEFF) de type I ou II.

PN, Parc National Natura 2000.

SIC et Z.P.S.

Beaucoup de contraintes créent une limitation des possibilités d'extension de la commune.

La population de quelques 52300 habitants connaît une croissance de 1,1%/an.

Le manque de logements de petite taille est notoire.

La création de logements sociaux pour actifs est bienvenue (25% du projet soit 56 logements).

### ETUDE D'IMPACT

L'étude d'impact manquait singulièrement de précisions. Les arguments avancés n'étaient pas suffisamment étayés.

L'avis de la D.R.E.A.L le démontrait avec force (13 pages).

Le mémoire en réponse (complément de l'étude d'impact) répondait effectivement aux observations de l'autorité environnementale.

Malgré les enjeux, il semble possible de concilier le projet avec la flore et la faune présentées ou répertoriées dans le sens où des mesures d'évitement seront mises en place.

### PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Demande préalable au cas par cas.

Etude d'impact (complétée).

Enquête publique.

Dossier de loi sur l'eau.

Autorisation de défrichement.

Dépôt des demandes d'autorisation d'aménagement et de permis de construire.

### DOCUMENTS APPROUVES OU EXISTANTS = ADEQUATION

P.L.U (zone UB et secteur UBn – EBC protégé).

P.P.R.I.F et P.P.R

S.R.C.E

S.D.A.G.E

S.C.O.T.

## URBANISME ET PAYSAGE

Situation en continuité immédiate d'une zone pavillonnaire.

Le projet prévoit 9 maisons individuelles entre les pavillons existants et les collectifs à créer, ce secteur servira de "tampon".

Les photomontages présentés veulent démontrer la faiblesse d'impact visuel dans ce quartier ; il en est de même pour l'intégration dans le site.

La cicatrisation et l'apport végétal sont des facteurs intéressants.

Dans le dossier, il est précisé que les services publics et les V.R.D sont suffisants pour l'accueil de la future population.

## CONCERTATION AVEC LES COLLECTIVITES

### 1- Commune de FREJUS

Concertation sur l'ensemble du projet.

Aménagement partiel et limité de la voie (ER85).

Convention de projet urbain partenarial (11/09).

### 2- C.A.V.E.M

Agrandissement de la station d'épuration du Reyran.

Réservoir d'eau de 20000m<sup>3</sup>.

### 3- Agglomération

Demande importante de logements.

P.L.H de juillet 2011 (définition et précisions sur les types d'habitat).

## AVIS MOTIVE

Après avoir *examiné* les dossiers  
Après avoir *pris connaissance* des avis et observations  
Après avoir reçu le *public*, l'avoir écouté et informé (l'absence de participation citoyenne étant à déplorer)  
Après réception et analyse des *courriels*

Vu la régularité de l'enquête publique :  
la conformité de la procédure y afférant.  
l'ensemble du dossier et des annexes mis à l'enquête  
le bon déroulement sans incident.

Vu les observations formulées lors de l'enquête publique.

Vu la concertation avec les collectivités locales.  
Vu le partenariat avec la commune de Fréjus.  
Vu la réponse à une demande croissante de logements.

Vu l'économie du foncier.

Vu le respect de la réglementation en vigueur tant dans la phase d'étude que dans le cadre de l'enquête publique.

Vu l'insuffisance initiale du dossier d'étude impact et son résumé non technique  
Vu l'avis de la D.R.E.A.L et sachant que cet avis ne préjuge en rien de la décision d'autorisation prise par l'autorité compétente.  
Vu la complémentarité du "mémoire en réponse" répondant aux observations de la D.R.E.A.L.  
Vu la complexité du dossier ayant entraîné le report de l'enquête publique.  
Vu le dossier "loi sur l'eau" avec acceptation de la D.D.T.M.  
Vu l'accord de l'A.B.F.  
Vu l'avis favorable de la DDTM pour le défrichement.

Vu les enjeux environnementaux définis comme faibles.  
Vu les enjeux floristiques très localisés.

*Vu que le site est localisé en dehors de toute zone réglementaire et de tout périmètre d'un inventaire écologique.*

Vu la volonté de maître d'ouvrage de réduire toutes nuisances et son souci de la commodité du voisinage.

Vu sa décision de reconstituer la trame verte après travaux.  
Vu l'absence de surcoût pour les mesures envisagées.

Vu le respect des documents en vigueur non existants.

Le Commissaire Enquêteur émet un

**AVIS FAVORABLE**

avec recommandations

Le maître d'ouvrage devra supprimer, réduire et compenser les impacts au maximum.  
Le bordereau de suivi du chantier devra effectivement être mis en place et maîtrisé très régulièrement durant toute l'opération.