

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE FREFUS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

A LA

MODIFICATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(article L.123-13-2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme)

PORT – FREJUS NORD LOT N°9

COMMUNE DE

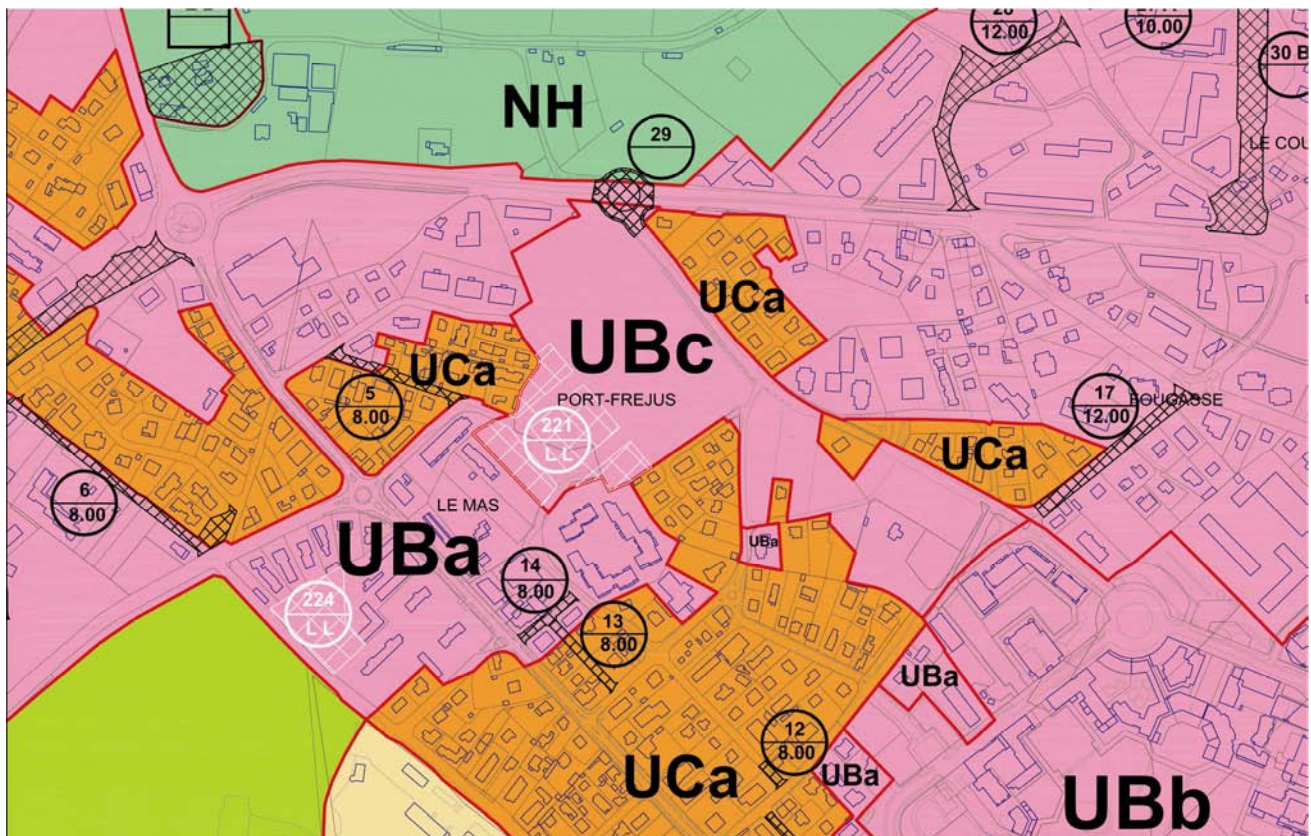
FREJUS

RAPPORT D'ENQUÊTE

1	SOMMAIRE	
2	GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE.....	3
2.1	CADRE DE L'ENQUÊTE	
2.2	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	
2.3	COMPOSITION DU DOSSIER	
3	DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	6
3.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	
3.2	CONTACTS ET ETUDE PREALABLE.....	
3.3	MODALITES DE L'ENQUETE.....	
3.4	INFORMATION DU PUBLIC.....	
3.5	CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET TRANSMISSION DES DOSSIERS.....	
4	ANALYSE DU DOSSIER.....	8
4.1	MODIFICATION DU PLU PORT-FREJUS NORD LOT N° 9 DE LA COMMUNE DE FREJUS ...	
4.2	CONTENU DE LA MODIFICATION-ANALYSE DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC...	
5	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	13
5.1	DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU PORT-FREJUS NORD LOT N° 9 DE LA COMMUNE DE FREJUS.....	
6	RECENSEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	14
7	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	14



Photo aérienne de la zone PORT-FREJUS



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE FREJUS
EXTRAIT CONCERNANT PORT-FREJUS NORD
 (Zone UBc)

2 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour objet : « **le projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme Port – Fréjus Nord Lot n°9 Commune de FREJUS** », demande présentée par la Commune de FREJUS .

2.1 CADRE DE L'ENQUÊTE

EN APPLICATION DES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES, L'ENQUETE PUBLIQUE A ETE PRESCRITE EN MAIRIE, PAR ARRETE MUNICIPAL DE MONSIEUR LE SENATEUR - MAIRE DE FREJUS EN DATE DU 12 NOVEMBRE 2012, PENDANT TRENTE TROIS JOURS CONSECUTIFS, DU LUNDI 17 DECEMBRE 2012 AU VENDREDI 18 JANVIER 2013.

2.2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet de modification du P.L.U. « PORT – FREJUS NORD Lot N°9 » a pour but de permettre de modifier les règles relatives aux hauteurs du lot n° 9 (passage de 7 m à 16,50 m) en vue de répondre à une remarque de Mr l'Architecte des Bâtiments de France émise lors de l'examen des futurs projets de constructions : « *Le lot n° 9 , en position à la fois de liaison et de pivot entre les lots 1 à 8 au nord et 10 et 11 au sud , n'assure pas cette fonction en raison de sa trop faible hauteur (7 mètres) et crée ainsi une discontinuité entre les deux parties de l'aménagement* » .



La procédure engagée est celle prévue par :

- Le Code de l'Urbanisme ,
- Le Code de l'Environnement ,
- La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement ,
- Le Code Général des Collectivités Territoriales .

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'Enquête publique constitué par le Service d'Urbanisme de la ville de FREJUS et mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, en Mairie de FREJUS , comprend les pièces suivantes :

2.3.1 Dossier « Administratif »

- Notice explicative à l'usage du Public .
- Sous-dossier : « Pièces administratives » :
 - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal , séance du 28 juin 2011 :

Décidant d'engager la procédure de modification du PLU afin de modifier les règles relatives aux hauteurs sur le lot n° 9 du secteur UBc de Port-Fréjus Nord

Disant que la présente délibération :

Fera l'objet d'un affichage en Mairie ,
Sera soumise au contrôle de Mme la Sous-Préfète de l'Arrondissement de Draguignan ,
Sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune

- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal , séance du 28 septembre 2011 autorisant monsieur le Maire à :
 - Saisir monsieur le Préfet du Var en vue d'obtenir son accord sur le projet de modification du P.L.U. Port-Fréjus Nord Lot n° 9 , après avis de la CDNPS ,
 - Transmettre copie du dossier pour avis aux Communes limitrophes .
 - Lettre de monsieur le Préfet du Var , en date du 2 juillet 2012 , transmettant l'avis favorable de la CDNPS ,
 - Lettre de monsieur le Préfet du Var / DDTM , en date du 8 octobre 2012 , donnant son accord au projet ,
 - Lettre de monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var , en date du 29 octobre 2012 , n'émettant aucune observation particulière .
 - Lettre de monsieur le Président du SCOT VAR EST , en date du 14 novembre 2012 , n'émettant aucune observation particulière ,
 - Lettre de la Commune de SAINT-RAPHAËL , en date du 12 décembre 2011 , ne formulant aucune réserve ,
 - Lettre de la Commune de ROQUEBRUNE sur ARGENS , en date du 14 décembre 2011 , émettant un avis favorable .
- Sous -dossier : « Enquête Publique »
- Lettre du Tribunal Administratif de TOULON , en date du 25 octobre 2012 , portant décision désignation du Commissaire Enquêteur et de son Suppléant ,
 - Arrêté Municipal , en date du 12 novembre 2012 , portant ouverture de l'Enquête publique .
- Sous-dossier : « Mesures de publicité »
- VAR MATIN du 20 novembre 2012,
 - LA MARSEILLAISE du 20 novembre 2012,
 - Affichage en Mairie de FREJUS ,
 - Internet , site de la ville de FREJUS , rubrique « Enquête Publique » ,
 - VAR MATIN du 18 décembre 2012 ,
 - LA MARSEILLAISE du 18 décembre 2012 .
 - Certificat d'affichage en date du 18 janvier 2013

2.3.2 Dossier « Technique »

Document n°1 - « Rapport de présentation »

Introduction ,
 Présentation de la Commune ,
 Chapitre 1 : Diagnostic ,
 Chapitre 2 : Les enjeux et les besoins répertoriés ,
 Chapitre 3 : Explication des choix retenus pour établir le PADD ,
 Chapitre 4 : Justification du règlement et des zonages , Evaluation des incidences sur l'environnement ,
 Chapitre 5 : Exposé des motifs des changements apportés au PLU par la modification.

Document n°2 - « Note de présentation »

Contenu règlementaire de la note de présentation ,
 1. Responsable de la procédure de modification du PLU ,

2. Objet de l'Enquête Publique ,
3. Caractéristiques du projet ,
4. Environnement ,
5. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu .

Document n°3 – « Plan Gabarits – Secteur UBc »

1 : G5 PORT-FREJUS NORD (échelle 1 / 1000^{ème}) ,

2.3.3 Dossier complémentaire

J'ai constitué un dossier complémentaire qui comprend :

- un sous-dossier « Registre d'enquête publique »
- un sous-dossier « Pré-Rapport d'Enquête , Rapport d'enquête – Avis du commissaire enquêteur ».

3 DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUETE

3.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné, René LEESTMANS, Général en retraite, Officier de la Légion d'Honneur , Officier dans l'Ordre National du Mérite, ai été chargé par la décision n° E12000103/83 en date du 25 octobre 2012, de monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON, de l'Enquête Publique ouverte le 17 décembre 2012, par Arrêté Municipal de monsieur le Sénateur - Maire de la ville de FREJUS .

3.2 CONTACTS ET ETUDE PREALABLE

En liaison avec monsieur BOURRAINDELOUP du Service de l'Urbanisme de la ville de FREJUS , j'ai participé à l'organisation de l'enquête, en matière de publicité, de durée, de définition des lieux, jours et heures de réception du public par le commissaire enquêteur.

En liaison avec Monsieur BOURRAINDELOUP, j'ai vérifié les dispositions prises pour l'accès du public au dossier d'enquête dont j'ai paraphé toutes les pièces .

J'ai pu vérifier la réalité des publicités légales dans VAR MATIN et LA MARSEILLAISE et de l'affichage en Mairie et dans les Mairies annexes .

3.3 MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête a été ouverte le lundi 17 décembre 2012 , en mairie de FREJUS .

Le registre d'enquête publique , coté et paraphé par mes soins , a été tenu à la disposition du public , pendant trente trois jours consécutifs , en mairie de FREJUS , du lundi 17 décembre 2012 au vendredi 18 janvier 2013 inclus , de 9 heures à 12 heures et de 14heures à 17 heures du lundi au vendredi , à l'exception des samedis , dimanches et jours fériés .

J'ai tenu des permanences , en mairie de FREJUS , le lundi 17 décembre 2012 , premier jour de l'enquête , de 9h00 à 12h00, le jeudi 27 décembre de 14h00 à 17h00 , le jeudi 3 janvier 2013 de 9h00 à 12h00 , le mardi 8 janvier de 14h00 à 17h00 et le vendredi 18 janvier 2013 , dernier jour de l'enquête , de 9h00 à 12h00 .

J'ai rencontré le 22 Janvier 2013 le représentant du responsable de la procédure de modification du PLU Mr TOSI et la directrice de l'Urbanisme Mme MARCO . Je leur ai remis un pré-rapport comportant un tableau « Remarques-Réponses » à remplir et à me renvoyer .

J'ai , ensuite , rédigé le rapport d'enquête et mon avis motivé que j'ai porté en Mairie de FREJUS le 29 janvier 2013 .

3.4 INFORMATION DU PUBLIC

L'enquête publique a fait l'objet de trois types de publicité : publicité dans les journaux, affichage et Internet (site de la ville de FREJUS rubrique « Enquête Publique ») .

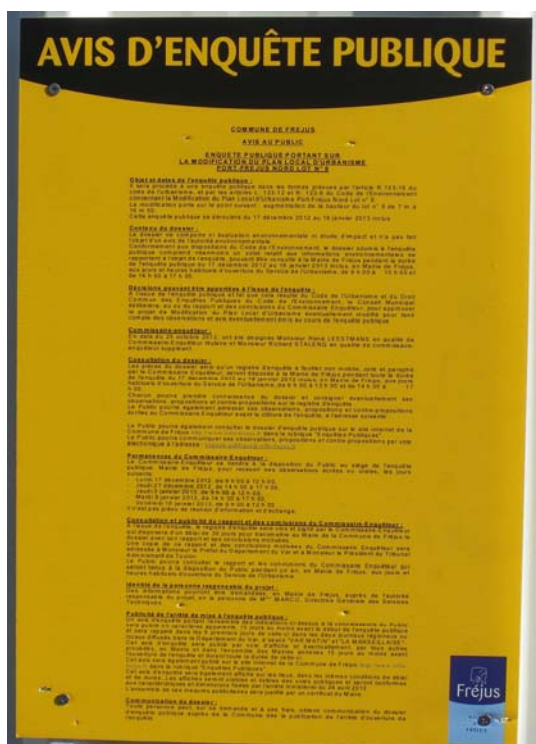
3.4.1 Publicité légale

La publication d'un avis portant à la connaissance du public l'ouverture et les modalités de l'enquête publique a été faite dans deux journaux régionaux, avant l'ouverture de l'enquête, dans le délai légal et au cours de la première semaine d'enquête :

- VAR MATIN du 20 novembre 2012
- LA MARSEILLAISE du 20 novembre 2012
- VAR MATIN du 18 décembre 2012
- LA MARSEILLAISE du 18 décembre 2012 .

3.4.2 Affichage

L'affichage de l'arrêté municipal du 12 novembre 2012 et de l'avis d'enquête a été réalisé dans les délais légaux et maintenu jusqu'à la fin de l'enquête, sur les portes d'entrée de la Mairie de FREJUS et dans les Mairies annexes et sur le terrain ainsi que le montre le certificat d'affichage en date du 18 janvier 2013 .



3.4.3 Internet

L'Arrêté municipal en date du 12 novembre 2012 figure Rubrique « Enquêtes publiques en cours » depuis le 20 novembre 2012.

3.4.4 Pièces jointes concernant la publicité

Les pièces jointes concernant la publicité, visées par moi, figurent dans le sous-dossier « Publicité » du dossier « Administratif » du dossier « *Modification du Plan Local d'Urbanisme PORT-FREJUS NORD Lot n° 9* » de la Commune de FREJUS .

3.5 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET TRANSMISSION DES DOSSIERS

J'ai clôturé l'enquête publique le vendredi 18 janvier 2013, à 12h00, à l'issue de la dernière permanence.

Le registre d'enquête publique a été arrêté, signé et clos par mes soins, en exécution de l'article 7 de l'Arrêté municipal.

J'ai rencontré le 22 Janvier à 15h30 le représentant du responsable de la procédure de modification du PLU Mr TOSI et la directrice de l'Urbanisme Mme MARCO. Je leur ai remis un pré-rapport comportant un tableau « Questions-Réponses » à remplir et à me renvoyer.

J'ai reçu leur réponse par courriel le 25 janvier 2013 et par courrier chronopost le 28 janvier 2013.

En exécution de l'article 7 de l'Arrêté, et dans les délais prescrits, j'ai remis le 29 janvier 2013 le rapport d'enquête et mon avis, accompagné du dossier complet à monsieur le Maire de FREJUS, représenté par monsieur BOURRAINDELOUP. De même, j'ai fait parvenir le rapport et l'avis à monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON.

4 ANALYSE DU DOSSIER

4.1 MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME « PORT-FREJUS NORD LOT N°9 » DE LA COMMUNE DE FREJUS

Toutes les pièces, dont il est fait état, apparaissent dans les sous-dossiers du dossier « *Modification du Plan Local d'Urbanisme Port-Fréjus Lot n° 9* »

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 5 février 1980.

Sa révision a été approuvée le 27 mars 1985 ; une révision partielle a été approuvée le 23 février 1987 ; la révision en PLU a été approuvée le 19 janvier 2005, depuis plusieurs modifications ont été nécessaires.

La modification demandée aura pour effet de permettre au Lot n° 9 d'assurer son rôle de liaison et de pivot entre les lots 1 à 8 au nord et 10 et 11 au sud. Modification proposée suite à une remarque et un conseil de Mr l'Architecte des Bâtiments de France.

Par lettre, en date du 25 octobre 2012, adressée à monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON, le Sénateur-Maire de FREJUS a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête Publique ayant pour objet « la modification du Plan Local d'Urbanisme ».

La demande ayant été jugée recevable, monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON, le 25 octobre 2012, a procédé à la désignation du Commissaire Enquêteur et de son Suppléant.

Monsieur le Sénateur-Maire de FREJUS a pris un Arrêté Municipal en date du 12 novembre 2012, portant ouverture d'une Enquête Publique le 17 décembre 2012.

La publicité légale a été faite tant dans deux journaux que par affichage et sur le site internet de la Ville de FREJUS.

4.2 LE CONTENU DE LA MODIFICATION - ANALYSE DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC,

J'ai procédé à une analyse exhaustive du dossier d'enquête mis à la disposition du public pour mettre en exergue et résumer, autant que peut se faire, les points développés par le Service de l'Urbanisme et qui m'ont paru essentiels à la compréhension.

4.2.1 DOCUMENT 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION

Dans l'introduction sont présentés successivement :

- L'objectif de la modification du PLU Port-Fréjus Nord Lot n° 9 : nécessité de modifier les règles relatives aux hauteurs du lot n° 9 , pour permettre à ce lot de jouer un rôle de liaison et de pivot avec les lots situés au nord (1 à 8) et au sud (10 et 11) (Conseil donné par l'Architecte des Bâtiments de France) .
- Le contenu réglementaire du rapport de présentation selon cinq chapitres .

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Sont présentés successivement : la situation géographique , la population , le territoire et l'orientation prise par la Commune .

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC

Ce chapitre brosse le tableau , dans le contexte géopolitique actuel , des potentialités de la ville de FREJUS , compte tenu du cadre législatif existant :

- Diagnostic socio-économique :
 1. analyse de la situation actuelle et de son évolution (population , logement , emploi et activités économiques) ,
 2. prévisions économiques et démographiques avec deux scénarii d'évolution .
- Analyse de l'état initial de l'environnement :
 1. le socle physique (géomorphologie et hydrographie) ,
 2. les espaces naturels (la flore , les milieux remarquables , les protections réglementaires existantes et inventaires et enfin l'agriculture) ,
 3. les espaces urbains (histoire et patrimoine historique , la ville aujourd'hui , l'analyse par secteurs urbains : centre urbain , urbanisation périphérique et urbanisation éloignée) ,
 4. les paysages naturels et urbains (massif de l'Esterel , massif des Maures , les plaines , un littoral multiforme , des piémonts urbanisés et la ville centre) ,
 5. les entrées de ville (autoroute A8 , nationale 7 à l'ouest , nationale 7 au nord , nationale 98 à l'est , nationale 98 au sud et l'avenue du 8 mai 1945) ,
 6. voiries et déplacements (réseau primaire , réseau secondaire , les trafics , le stationnement , la multi modalité , le réseau de transport collectif et les modes de déplacement doux) ,
 7. les équipements publics (de superstructure , eau et assainissement)
 8. les risques naturels et technologiques (naturels : sismique , incendie , mouvements de terrain , inondations , puis technologiques et enfin incidences sur l'urbanisation) .
- Contraintes législatives et réglementaires :
 1. Contraintes supra communales :
 - Code de l'urbanisme , articles L.121-1 et L. 123-1-13° ,
 - Loi littoral (3 janvier 1986) ,
 - Loi sur l'eau (loi n° 92-3 du 3 janvier 1992) : SDAGE , Assainissement ,
 - Entrées de ville (L 111-1-4- loi Barnier) .
 2. Autres réglementations
 - Réglementation relative au patrimoine ,
 - Réglementation relative aux risques ,

- Servitudes d'utilité publique .
- 3 . Informations diverses à prendre en considération
- Protection de la nature – Environnement (ZNIEFF , ZICO , Natura 2000) ,
- Défrichement .

CHAPITRE 2 : LES ENJEUX ET LES BESOINS REPERTORIES

Ce chapitre est plus prospectif et présente les axes de développement souhaitables .

- . Développement économique
 1. Les activités à protéger :
 - L'agriculture ,
 - Le secteur commercial du centre ville .
 2. Les activités à développer :
 - Nouvelles zones d'activités ,
 - Redéploiement sur le territoire communal ,
 - Un autre tourisme .
- . Aménagement de l'espace
 1. Maîtriser l'extension urbaine
 2. Assurer le renouvellement urbain
 3. La prise en compte des risques
- . Environnement
 1. Protéger les espaces naturels , agricoles et les paysages
 2. Gérer la ressource en eau
- . Logement et équilibre social de l'habitat
- . Déplacements urbains
- . Equipements et services

CHAPITRE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Ce chapitre présente les choix effectués et les justifie .

- . Développement économique
 1. Le redéploiement à travers le territoire communal :
 - Dans le centre urbain ,
 - Dans les zones existantes .
 2. L'Accueil d'activités nouvelles sur de nouveaux espaces économiques
 3. La Protection et le Développement des activités traditionnelles
- . Aménagement de l'espace
 1. Le renouvellement urbain ,
 2. Contenir et compléter l'urbanisation périphérique ,
 3. La prise en compte des risques .
- . Environnement
 1. Protection de l'environnement naturel ,
 2. Prise en compte du paysage ,
 3. Protection et mise en valeur du patrimoine .
- . Logement et équilibre social de l'habitat
- . Déplacements urbains
- . Equipements publics

CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DES ZONAGES – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre , dans un premier temps , passe en revue les divers zonages retenus et les explicite, dans un second temps , il donne et justifie les changements apportés , dans un troisième temps , il précise comment a été pris en compte le respect de l'environnement .

. Les nouvelles dispositions du zonage

1. Les zones urbaines :

- Les zones urbaines à vocation principale d'habitat : 1UA , 2UA , UB et UC ,
- Les zones urbaines à vocation principale d'activités : UE et UI ,
- Les zones urbaines spécialisées : UF , UH , UJ , UP , UR et UV ,

2. Les zones à urbaniser :

1UA (a,b et c) et 2 UA .

3. Les zones naturelles :

N (f,l,m,n,p,s et v) , NH et NT .

4. La zone agricole :

A .

5. Dispositions réglementaires applicables dans plusieurs zones .

Concernent :

- Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

. Exposé des motifs des changements apportés aux documents d'urbanisme antérieurs :

1. Le centre urbain :

- Le centre ancien (zone 1UA) ,
- Les autres quartiers du centre urbain :
 - Fréjus plage – Villeneuve,
 - Les Sables ,
 - Les autres quartiers du centre urbain nord .

2. Les quartiers périphériques du centre urbain

3. L'urbanisation éloignée

4. Les activités économiques

5. Les espaces protégés

6. Les emplacements réservés :

- Voirie ,
- Equipements publics ,
- Logements locatifs aidés ,
- Gens du voyage ,
- Plans de détails .

. La prise en compte du respect de l'environnement :

1. Gestion économe et équilibrée de l'espace :

- Les espaces naturels ,
- Les espaces agricoles ,
- Les espaces urbains centraux et périphériques ,
- L'urbanisation éloignée .

2. Maîtrise des besoins en déplacements .

3. Préservation de l'air , de l'eau , des écosystèmes .

4. Préservation des sites et des paysages .
5. Réduction des nuisances sonores .
6. Prévention des risques naturels :
 - Risques d'inondation ,
 - Risques d'incendie .

CHAPITRE 5 : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION DU PLU

Ce chapitre aborde le véritable objet de l'enquête publique : Le Secteur Port-Fréjus Nord .
Après un rappel de la situation géographique de l'opération « Port-Fréjus Nord » et de la procédure appliquée à ce secteur , le second paragraphe :

1. Présente le PLU actuellement opposable (Secteur UBc et Plan de gabarits G5) ,
2. Expose les motifs des changements apportés par la modification du PLU ,
3. Expose la modification du plan de gabarits G 5 ,
4. Evoque l'évolution de la capacité d'accueil .

4.2.2 DOCUMENT N° 2 : NOTE DE PRESENTATION

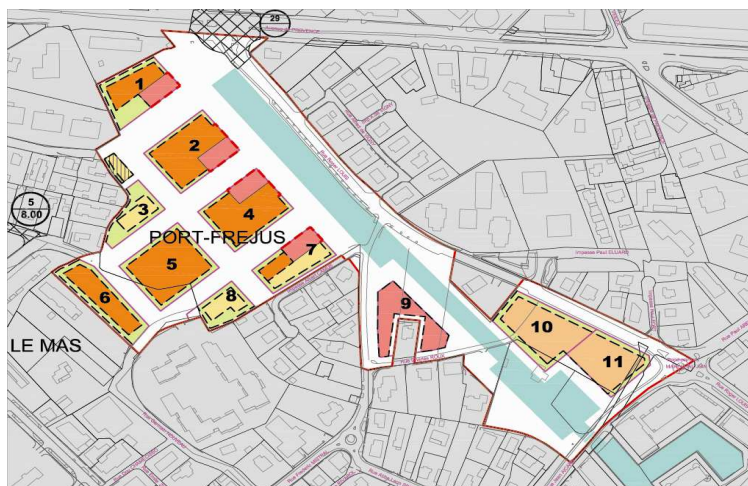
Ce document traite de la modification du PLU PORT-FREJUS NORD Lot n° 9:

Après un rappel du « Contenu règlementaire de la note de présentation » il présente :

1. Le Responsable de la procédure de modification du PLU ,
2. L'objet de l'Enquête Publique ,
3. Les caractéristiques du projet concernant le secteur Port-Fréjus Nord :
 - Situation ,
 - La modification du PLU :
 - Le PLU actuellement opposable ,
 - L'exposé des motifs des changements apportés par la modification du PLU ,
 - La modification du plan de gabarits G 5 .
4. L'Environnement ,
5. Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu .

4.2.3 DOCUMENT N° 3 : PLAN DE GABARITS – Secteur UBc G 5

Ce document propose le Plan de Gabarits G 5 modifié concernant Port-Fréjus Nord Lot n° 9 .



5 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5.1 DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME « SECTEUR PORT-FREJUS NORD LOT N° 9 » DE LA COMMUNE DE FREJUS

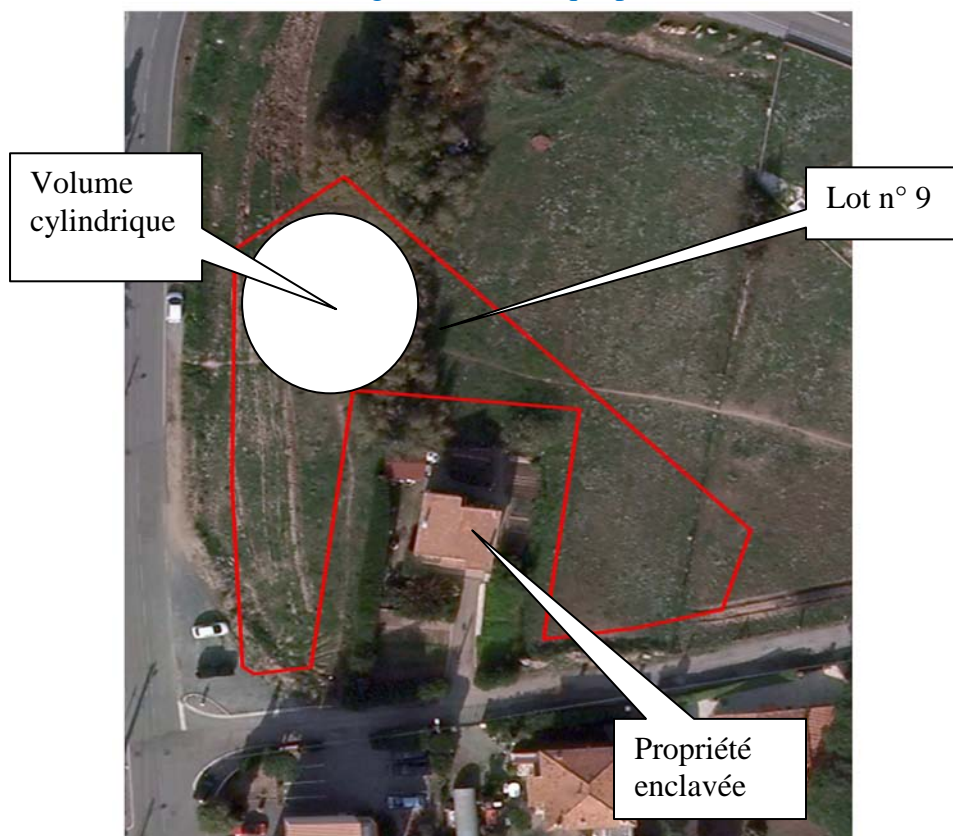
5.1.1 En ce qui concerne le document n° 1 « Rapport de présentation »

Les chapitres 1 « Diagnostic », 2 « Les enjeux et les besoins répertoriés », 3 « Explication des choix pour établir le PPAD » et 4 « Justification du règlement et des zonages , Evaluation des incidences sur l'environnement » n'attirent aucune observation.

Le chapitre 5 « Exposé des motifs des changements apportés par la modification du P L U » , après avoir rappelé la situation géographique du secteur concerné et la procédure appliquée à l'opération « PORT-FREJUS NORD » , aborde « La Modification du PLU » .

Les observations suivantes peuvent être faites :

- Les deux extraits de plans du PLU actuellement opposables sont très explicites.
- Les photographies aériennes et les vues prospectives de Port-Fréjus Nord permettent de se faire une idée de la modification demandée .
- Par contre , le devenir de la propriété enclavée dans le lot n° 9 ne permet pas de se faire une idée précise de l'utilisation de la surface constructible et plus particulièrement de la (des) construction(s) envisagée(s) sur ce lot (volume cylindrique de 16m50 de haut) .
- De même , bien que le COS du lot n°9 soit inchangé , il semble difficile de pouvoir affirmer que la capacité d'accueil soit identique en l'absence du projet de construction envisagé (voir remarque précédente) .



5.1.2 En ce qui concerne le document n° 2 « Note de présentation »

Cette Note constitue le véritable document de présentation de la modification du PLU .

Elle précise :

1. Le Responsable de la procédure ,
2. L'Objet de l'Enquête Publique ,
3. Les caractéristiques du projet (reprise du chapitre 5 précédent) ,
4. L'Environnement (les photographies aériennes de ce paragraphe mettent en valeur les deux dernières observations faites au 5.1.1 chapitre 5) ,
5. Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu .

5.1.3 En ce qui concerne le document n° 3 « Plan Gabarits – Secteur UBc G5 Port-Fréjus N »

Ce document n'attire aucune remarque particulière .

6 RECENSEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Peu de Fréjusiens se sont rendus en Mairie pour consulter le dossier d'enquête publique . Ils sont en majorité propriétaires dans la zone pavillonnaire jouxtant le Lot n° 9 et s'émeuvent de la construction d'une tour de 16,50m aussi près de leurs propriétés .

Sur le registre sont inscrites cinq (5) observations .

Ces observations émanent de :

1. Monsieur LECAT Bernard , SAINT-RAPHAËL ,
 2. Madame CARLETTI Anne-Marie , propriétaire – 128 Rue F. Mistral FREJUS,
 3. Monsieur ROUBAUD Charles , propriétaire – 74 Rue Ch. Roux FREJUS,
 4. Monsieur LEPRÊTRE Claude , propriétaire – 88 Rue F. Mistral FREJUS ,
 5. Madame LEOTARD Françoise , propriétaire – 162 Rue F. Mistral FREJUS ,
- Lettre en date du 15/01/2013 enregistrée par le Commissaire Enquêteur .

7 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

7.1 EN CE QUI CONCERNE LES OBSERVATIONS (5)

Ils sont de natures diverses et émanent :

1. De personne venue consulter le dossier et approuvant la modification (observation n° 1) ,
2. De personnes en désaccord avec la modification (observations n° 2 , 3 et 4) .
3. De personne ayant émis des souhaits sur le devenir du Lot n° 9 (par lettre) .

7.2 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'observation de la personne venue consulter le dossier et approuvant la modification ne sera pas commentée (n° 1) .

Les autres observations , par contre , seront commentées successivement :

- **Observations n° 2** . Elle émane de Mme CARLETTI Anne-Marie demeurant à FREJUS , 128 Rue Frédéric Mistral .

La modification du PLU prévoit , l'insertion d'un volume cylindrique (orange sur les photos) d'une hauteur de 16m50 au chapitre 3 « caractéristiques du Projet » . Madame CARLETTI , craignant d'être privée de soleil , demande « la suppression de la tour prévue ou ,au minimum , la diminution de sa hauteur (-1 étage) » . Elle souligne que le terrain disponible ne permettra que la construction d'une tour de diamètre réduit sûrement inesthétique .

COMMENTAIRE

Cette demande a motivé un déplacement sur le terrain .

Ce dernier m'a permis de confirmer la pertinence de la remarque concernant la surface de terrain disponible et par voie de conséquence du diamètre du volume cylindrique .

Par contre , la villa se situant à l'ouest du Lot n° 9 , elle ne risque pas ou peu (tôt le matin) d'être privée de soleil .



Partie nord-ouest du lot n° 9

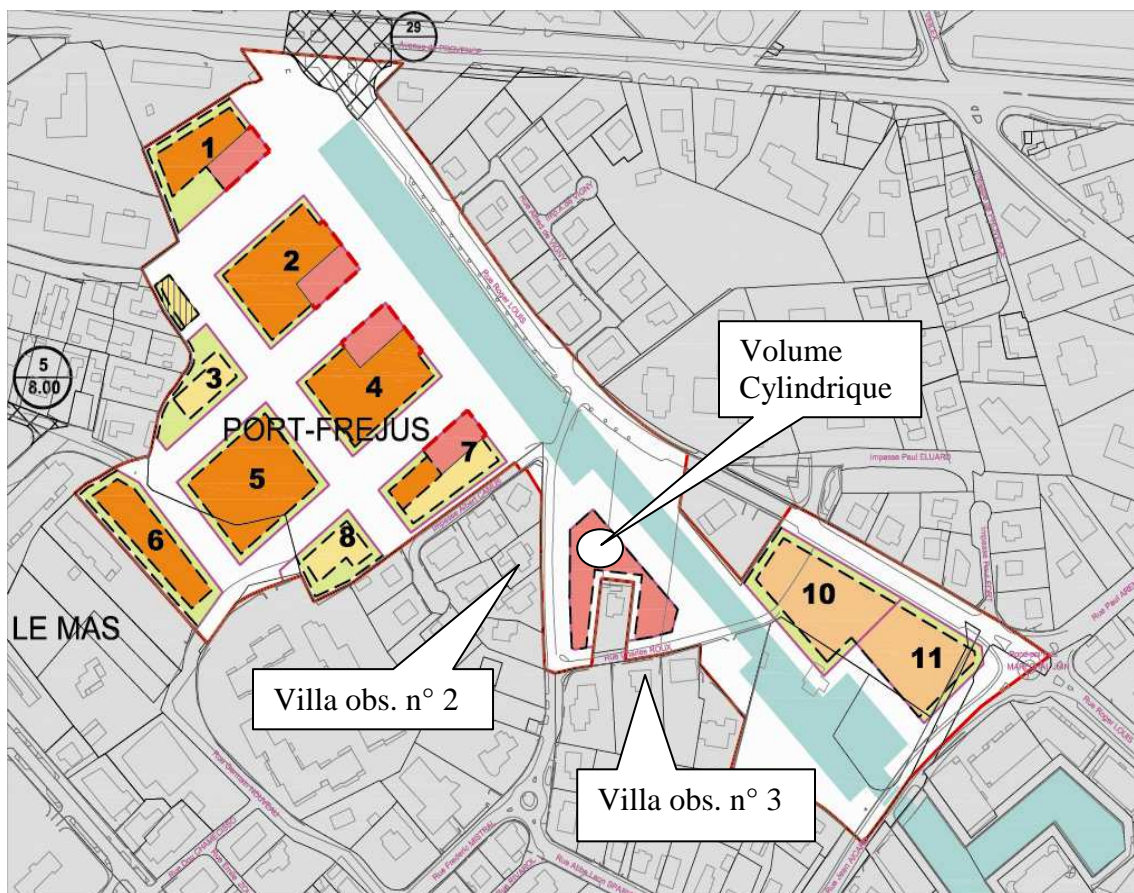
- **Observation n° 3** . Elle a pour auteur Mr ROUBAUD Charles demeurant 74 Rue Charles Roux 82600 FREJUS.

Il émet les mêmes revendications et interrogations que celles émises par Mme CARLETTI .

COMMENTAIRE

Identique à celui énoncé pour l'observation n° 2 .

Par contre , la villa se situant au sud-est du Lot n° 9 ne sera jamais privée de soleil par le « le volume cylindrique envisagé » .



- **Observation n° 4 .** Elle a pour auteur Mr LEPRÊTRE Claude demeurant à FREJUS 88 Rue Frédéric Mistral 83600 FREJUS .

Cette personne est en désaccord avec la modification effectuée , selon lui , dans un simple but lucratif .

COMMENTAIRE

Sans rapport avec l'Enquête Publique .

- **Observation n° 5 .** Elle a pour auteur Mme LEOTARD Françoise demeurant à FREJUS , 162 Rue Frédéric Mistral .

Elle a été transmise par courrier en date du 15 janvier 2013 .

Elle souhaite que « le volume cylindrique de 16m50 de haut » ne soit construit que sur la partie nord-ouest du lot n° 9 et que le reste soit consacré aux espaces verts .

COMMENTAIRE

Dans l'état actuel du dossier, ce souhait correspond parfaitement avec ce qui est , pour l'instant , envisagé. (C).



Au cours de la réunion du 22 janvier 2013 avec le représentant du Responsable du Projet , il lui a été remis un pré-rapport contenant des tableaux regroupant les questions ou interrogations posées par les personnes ayant émis un avis défavorables . J'ai reçu les réponses possibles le 25 janvier 2013 par courriel et le 28 janvier par lettre chronopost . Dans l'attente de leur validation par le Conseil Municipal , ces documents ne seront pas commentés . Ces documents sont joints au présent Rapport d'Enquête

Fait le 29 janvier 2013

René LEESTMANS
Commissaire Enquêteur