

**PREFECTURE DU VAR
SOUS PREFECTURE DE DRAGUIGNAN**

Commune de FREJUS

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification 2015-01 du PLU de la commune portant sur:

- la création d'une zone 'UBp' place de la poste à ST AYGULF;***
- le relèvement des hauteurs de l'îlot Julien BOEUF à St AYGULF;***
 - la ré-attribution de l'emplacement réservé D5;***
- l'intégration de la modification du PLU du secteur du Paradis.***

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

André VANTALON

Modification 2015-01 du PLU de la commune portant sur:

- la création d'une zone 'UBp' place de la poste à ST AYGULF;**
- le relèvement des hauteurs de l'îlot Julien BOEUF à St AYGULF;**
 - la ré-attribution de l'emplacement réservé D5;**
- l'intégration de la modification du PLU du secteur du Paradis.**

Conclusions motivées et Avis

1: présentation du projet soumis à enquête publique:

La présente modification 2015-1 du PLU de la commune de FREJUS porte plus particulièrement sur la partie centrale de St AYGULF avec :

- création d'une zone 'Ubp' sur la place de la Poste avec un projet de parking souterrain et un programme de logements-services publics sur 50 % de la zone avec des hauteurs entre R+3 et R+4 ;
- modification des hauteurs du plan de Gabarit G7 sur l'îlot Lucien BOEUF de 9 à 12m avec écrêtement à 26m NGF ;
- ré-attribution de l'emplacement réservé D5 avenue de l'Argens du Département à la Commune ;

Enfin elle intègre au PLU la modification secteur du Paradis suite à son approbation du 10 mai 2016.

2 : synthèse des observations du public:

La ré-attribution de l'emplacement réservé D5 avenue de l'Argens du Département à la Commune comme l'intégration de la modification du PLU secteur du Paradis suite à son approbation en mai 2016 n'ont amené aucune observation du public.

Le relèvement de 3m des hauteurs maximales du plan de gabarit G7 avec écrêtement à 26mNGF au droit de l'îlot Lucien BOEUF a fait l'objet de quelques remarques isolées portant sur la préservation des vues des riverains.

Le projet de réaménagement de la place de la Poste avec son immeuble culminant à 15m (R+4) a suscité une très forte mobilisation : 335 observations dont une pétition de 1 229 signatures variant dans une très large gamme d'appréciations : d' « un projet qui donnera du 'pep's' au village » (n° 297) à un projet qui va « arracher le cœur pittoresque pour le remplacer par un cœur artificiel en béton » (n° 292).

La tendance, largement dominante, est nettement hostile au bétonnage de la place et met en priorité la préservation de la place provençale.

Les principaux thèmes abordés par ces 335 observations sont:

- la crainte du bétonnage (87 citations) et de la perte de caractère de la place provençale (75 citations) du fait du projet d'immeuble partiellement R+4 ;
- le doute sur la survie des platanes (55 citations) du fait du parking souterrain ;
- la recherche de solutions alternatives (52 citations) pour épargner la place ;
- les besoins en stationnement et le dimensionnement du parking (43 citations) ;

3 : synthèse des observations des PPA et commission des sites :

3.1 les Personnes Publiques Associées

Sur la consultation des 17 personnes publiques associées (PPA) :

- 3 avis exprimés (Chambre d'Agriculture ; Mairie de St RAPHAEL, Région PACA): **sans observation** ;

3.2 Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites réunie le 15 décembre 2016 a émis un **avis favorable** au projet de modification du PLU pour le secteur de St AYGULF à la majorité de ses membres 10 sur 16. Avis assorti de **3 réserves** visant à conserver espace et couverture arborée, à organiser un concours d'architecture prenant en compte les espaces publics et le paysage, à engager une étude de requalification des différentes places de FREJUS et à mettre en œuvre l'objectif communal de 45 % de logements sociaux.

4 : les observations du commissaire enquêteur :

4.1 Sur la participation : de l'inquiétude à l'opposition frontale

Le réaménagement de la place de la Poste, sujet le plus complexe de cette enquête publique a très largement mobilisé les aygulfois qui ont participé en masse avec pas moins de 335 observations et une pétition pour rappeler avec force et conviction leur attachement à « leur place » et leur opposition à tout projet de bétonnage portant atteinte à son caractère provençal.

La presse locale a suivi l'évolution de cette mobilisation avec notamment :

- « Saint AYGULF le Forum républicain appelle à la mobilisation » dans son édition du 04 avril 2017, ou encore « Le CEERF, une nouvelle pierre dans le jardin de RACHLINE ? »
- « En place pour la résistance » le 11 mai ;
- « St AYGULF : le projet entériné sous la critique » le 17 mai 20017 en échos à la séance animée du conseil municipal du 15 mai.

4.2 Sur le projet et la place de la poste: absence de certitude

Est-on absolument sûr que « le projet » bétonnera « la place » ? Non : un avis défavorable reviendrait à un procès d'intentions.

Est-on absolument sûr que « le projet » ne bétonnera pas « la place » ? Non : un avis favorable équivaldrait à un chèque en blanc.

Pourquoi ce dilemme ?

Il tient à l'absence de contour précis de ces deux termes « projet » et « place » que le dossier, le publique et la presse qui rend compte assez régulièrement compte des différentes craintes et prises de position, réunissent et confrontent en permanence.

- le projet :

- sur un trapèze d'environ 3400 m² englobant la poste, l'ensemble parking et syndicat d'initiatives et un peu moins de la moitié de l'espace en terre battue servant au marché et aux boulistes, le projet ouvre la possibilité de construire un immeuble de type R+3 (4 niveaux ou 12m) et R+4 (5 niveaux ou 15m) ;
- l'emprise de l'immeuble ne pourra excéder 50 % de la surface au sol (projet de règlement article UB 9) soit, concrètement : 1 700m² maximum au sol pour 3400m² de terrain ;
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est celle du plan de Gabarit G7 qui couvre l'intégralité des 3 400 m² (projet de règlement article UB 6), celle relative au positionnement des bâtiments par rapport aux limites séparatives est de la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4,50m (projet de règlement article UB 7) ;
- la partie R+4 est limitée à 50 %, soit 850 m² au moins en R+3 et 850m² au plus en R+4 (projet de règlement article UB 10 et gabarit G7) ;
- la hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toits, autrement dit la hauteur des toitures n'est pas comprise dedans (projet de règlement article UB 10) ;
- la pente des toitures n'est pas définie dans le projet de règlement de l'article UB 11 qui traite de l'aspect des constructions et où les toitures sont généralement décrites tant pour leur géométrie (pente, nombre de pans éventuellement), matériaux et souvent couleur ;
- l'aspect des constructions dispose uniquement que les « constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »(projet de règlement article UB 11).
- le projet de règlement de l'article UB 12 relatif aux aires de stationnement impose 1 place de stationnement par logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'État et 2 places de stationnement par logement dans tous les autres cas et 1 place par tranche de 25m² de bureaux ;
- enfin, l'emprise au sol des parkings souterrains n'est pas réglementée, le parking peut s'étendre sur l'ensemble des 3 400m² de surface 'UBp' (projet de règlement article UB 9)

En résumé, tel que présenté, le projet de règlement permet de construire un ou des bâtiment(s) sur une emprise au sol maximale de 1 700m² sur l'ensemble du trapèze (si la parcelle de la Poste est intégrée à l'emprise foncière au projet) avec des hauteurs hors toiture de 15 m sur moins de 850m² et de 12m sur tout le reste. Il permet aussi d'aménager un parking souterrain pouvant s'étendre sur toute l'emprise du trapèze.

Ainsi, on perçoit bien que, suivant l'emplacement des constructions, suivant leur hauteur, suivant leur aspect il y a **pléthore de variantes** et que ces très nombreuses combinaisons de projets possibles apportés par cette modification du PLU (dans sa rédaction actuelle) auront forcément un impact très variable sur leur environnement immédiat dont celui de « la place de St AYGULF » au cœur des tensions actuelles rappelées par Var Matin.

Nota : dans le cas où la Poste ne serait pas intégrée à l'emprise foncière du projet et que subsisterait donc une limite de parcelle entre Poste et reste du trapèze 'Ubp', un espace libre de largeur équivalente à la moitié de la hauteur des bâtiments projetés devrait être laissé de part et d'autre de la limite séparative.

La place de St AYGULF :

C'est l'autre terme de la comparaison.

Elle est décrite et vécue par les aygulfois, comme pour les touristes, comme lieu central de rencontre, de convivialité et de tradition, d'art de vivre à la provençale à l'ombre de ses platanes, avec ses étals de marchés colorés et aux côtés de ses boulistes...

Elle est aussi perçue comme un des derniers témoignage d'une certaine qualité de vie que la progression de l'urbanisation, trop rapide pour beaucoup, tendrait à faire disparaître, d'où aussi cette mobilisation pour préserver ce qui peut encore l'être.

Non familier de ces « *places provençales* », j'ai cherché à mieux comprendre ce qu'elles pouvaient être, ce qui les caractérisait.

En premier, concernant la perception de ses places et de leurs particularités, j'ai utilisé le regard extérieur des guides touristiques sur la Provence ou la Côte d'Azur :

Le Guide MICHELIN qui accompagne beaucoup de touristes français évoque « *la brise marine qui fait danser les platanes de la place des Lices et le petit marché de la place aux Herbes, les parties de pétanques* » s'agissant notamment de St TROPEZ dont la place a été souvent citée lors de cette enquête publique. (Carnet Provence Côte d'Azur édition 2015 page 127)

Le LONELY Planet, référent pour de nombreux touristes étrangers, positionne dès le début de son guide consacrée à la Côte d'Azur « les marchés de Provence » comme une des 24 façons de voir cette région : « *souvent situé sur la place centrale du village, on vient au marché pour faire ses provisions hebdomadaires, mais aussi pour prendre des nouvelles. On s'y interpelle avec verve et toujours avé l'accent autour d'étals colorés. Car le marché, ici plus qu'ailleurs, est un rituel social* » (édition 2012, page 12) L'Omelette géante de St AYGULF y est même citée page 137.

Ces descriptions confirment l'intérêt, la particularité et l'importance de ces places qui participent largement de l'esprit provençal.

Dans un deuxième temps, il m'a semblé utile de rechercher ce qui, concrètement, pouvait permettre de caractériser et d'identifier ces places.

Après en avoir parcouru plusieurs, quelques traits dominants se dégagent :

- un espace au cœur de la ville ;
- le plus souvent bordé d'immeubles plutôt homogènes dans leurs hauteurs et leurs compositions, (matériaux, percements, balcons, couleurs etc) ;
- des platanes ceinturant et protégeant de leur ombre l'espace central : *la place* ;
- souvent une fontaine au centre ou à un croisement comme pour en marquer l'entrée ;
- un espace de terre battue ou empierré pour installer le marché ;
- souvent des jeux de boules et/ou des terrasses de café, sur ou en périphérie immédiate ;

Quand on observe de plus près le fonctionnement de la « Place de la Poste » qui donne son nom à ce vaste triangle central d'environ 7 870m² s'étirant sur près de 180 m de long on note la succession de 4 séquences très différentes, avec du sud au nord:

- un petit jardin autour du monument aux morts occupe la pointe sud du triangle (environ 1 100m²);
- un bâtiment (R+1) de la Poste isolé dans son espace clos (environ 620 m²) ;
- un parking ouvert entourant le syndicat d'initiatives (environ 1 750m²) ;
- une aire trapézoïdale de terre battue pour la pétanque, les marchés, les brocantes et autres manifestations, nettement délimitée sur trois de ces côtés par des platanes (environ 4 400 m² dont 2 500m² de terre battue et 1 900 m² de trottoirs périphériques) ;

Manifestement, les trois premières séquences ne correspondent pas aux critères pouvant les apparenter à une place provençale.

Seule la partie entourée de ses platanes (même s'ils ne sont que sur trois côtés), avec sa terre battue et ses quelques bancs, me semble en définitive correspondre à cette notion de place provençale.

Ainsi, en terme d'image et de représentation, il apparaît plus judicieux de considérer cet espace central aygulfois comme la juxtaposition de deux demies-places :

- l'une au sud construite, minérale et en grande partie asphaltée autour de l'actuelle Poste ;
- l'autre au nord non construite et arborée autour d'un carré de terre battue accueillant marché provençal et boulistes ;

En définitive :

- ce qui est généralement appelé « la place » apparaît davantage comme étant la juxtaposition de deux demi-places bien distinctes tant en terme d'aménagement que d'usage, et non comme une seule et même place homogène ;
- la demi-place entre platanes, marché et boulistes est la seule qui corresponde aux critères des places provençales traditionnelles ;
- les 1 700 m² d'emprise au sol du projet de bâtiment(s) motivant cette modification du PLU dans cet espace central pourraient géométriquement tenir sur la première demi-place autour de la Poste sans nécessairement amputer l'autre demi-place provençale dédiée aux marchés, jeux de boules et autres manifestations locales ;
- en effet, les 3 400m² environ du trapèze zoné 'UBp' support au projet de bâtiment(s) empiètent d'environ 1 000m² sur la demi-place du marché : il reste donc environ 2 400m² hors demi-place du marché soit suffisamment pour y implanter les 1 700m² du projet ;
- le code de l'urbanisme permet de définir des polygones d'implantation à l'intérieur d'une zone constructible : ce qui peut encore être fait au stade de cette modification du PLU ;

En clair, le code de l'urbanisme offre la possibilité d'affiner le projet en terme d'implantation et l'analyse plus précise du fonctionnement de l'espace central objet de cette modification du PLU permet de distinguer de fait ce qui relève réellement d'une place provençale traditionnelle du reste.

Ainsi, de mon point de vue, le projet ne se ramène pas nécessairement à l'opposition de deux visions antagonistes qui se superposeraient en partie pour mieux s'opposer et s'exclure mutuellement.

Une **voie médiane** me semble possible à partir de deux options qui peuvent se juxtaposer et concourir à confirmer le caractère provençal de la place du marché. Elle est compatible avec ce projet de modification du PLU

C'est, par exemple, la mise en place du 4^o côté de platanes qui lui fait aujourd'hui défaut, et c'est aussi la définition d'un corps de bâtiments homogènes dont les caractéristiques gagneraient à

s'inspirer de ce qui fait l'unité des autres places provençales qui viendrait fermer ce 4° côté plutôt que le laisser béant sur l'actuel parking et syndicat d'initiatives qui n'ont ni âme, ni cachet, ni commune mesure avec ce qui borde les places que nombre de participants à l'enquête publique citent souvent comme modèle.

Enfin, les réserves de la commission des sites me semblent aller globalement dans ce sens ou du moins être compatibles avec cette vision des deux faces complémentaires d'un même projet.

4.3 sur les différentes étapes du projet : un enchaînement complexe

Autre source de difficultés, et non des moindres, l'enchaînement dans un intervalle de temps relativement court, des différentes procédures qui devront intervenir entre la réflexion autour du projet de construction d'un ensemble immobilier de logements et services publics et sa réalisation effective.

En effet, ces procédures interviennent pour partie parallèlement à cette enquête publique, ce qui peut brouiller la lisibilité du projet.

En préalable, une réunion publique d'information et de présentation des grandes orientations de cette modification du PLU a été organisée le 24 octobre 2016 à St AYGULF. Réunion qui a été rappelée par une double page dans FREJUS magazine n° 18 de décembre 2016, où l'on retrouve un parking souterrain de 300 places et la construction d'un ensemble de logements-services publics mobilisant 50 % de l'espace situé entre la Poste et le Kiosque avec une hauteur maximale de 5 niveaux (R+4) pour 50 % des bâtiments créés, les autres étant de type R+3.

Concernant les différentes procédures liées au projet d'aménagement de la place de la Poste, il est nécessaire de :

- s'assurer de la constructibilité du terrain ;
- définir un programme d'aménagement (nombre de logements, de stationnements notamment) ;
- organiser un appel à projets pour pouvoir comparer différentes solutions ;
- obtenir un permis de construire ;
- vendre le terrain ;

D'une part, toutes ces procédures ne sont pas soumises à enquête publique et d'autre part, la présente enquête publique ne porte que sur la première étape relative à la constructibilité.

Pour les autres procédures hors modification du PLU :

- seule celle relative à la vente de terrains du Domaine Public communal nécessitera une autre enquête publique. Celle-ci est explicitement rappelée dans la réponse de la commune du 19 mai 2017 au PV des observations ;
- il n'y a pas d'ordre préétabli entre ces deux enquêtes publiques ;
- la constructibilité d'une parcelle n'est pas liée à son appartenance, il est par exemple possible de déposer un permis de construire sur un terrain dont on n'est pas propriétaire ;
- hormis les deux enquêtes publiques (pour modification du PLU et pour vente des terrains du Domaine Public), il n'y a pas d'obligation d'associer le public aux autres étapes ;
- inversement, rien n'empêche formellement une Collectivité d'associer des riverains, du public, des représentants locaux à un concours ou un appel à projets suivant des modalités à définir localement ;

Dans sa réponse au PV des observations, la mairie rappelle, pages 4 et 5, l'articulation des différentes étapes de ce projet, avec notamment les deux phases d'enquêtes publiques, et donne également des indications sur une autre opération à mener parallèlement sur le terrain communal « Laurent BARBERO » pour la construction d'une structure pour les associations et pour la crèche.

A noter aussi, que dans sa réponse du 19 mai 2017, la mairie précise également l'avancement de son appel à projets (procédure de « vente à charge ») s'agissant du projet de bâtiment logements-services avec parking souterrain dans la partie de la place de la Poste zonée 'UBp' et indique notamment avoir sélectionné un projet le 02 mai, puis avoir fait évoluer le projet le 09 mai en vue d'« *agrandir encore la place publique* » et d'avoir présenter ces éléments en réunion de conseil municipal le 15 mai 2017.

Le dossier support à cette enquête publique qui porte notamment sur le projet d'une nouvelle zone constructible 'UBp' avec plan de gabarit modifié G7 sur la place centrale de la Poste à St AYGULF date de janvier 2016. L'enquête publique correspondante s'est déroulée du 27 mars au 28 avril 2017. L'ensemble, dossier et enquête publique, est antérieur aux options de la récente procédure de vente à charge de mai 2017 et ne peut donc matériellement et administrativement être pris en compte dans la présente enquête publique.

En résumé, le projet de modification du PLU 2015-01 de FREJUS pour le secteur central de St AYGULF remonte à 2015, son dossier support à janvier 2016 et l'enquête publique au mois d'avril 2017 (du 27 mars au 28 avril). Parallèlement, et plus récemment, d'autres procédures sont lancées : projet de « vente à charge » d'une part pour la partie programme immobilier et deuxième enquête publique prochainement pour le déclassement des terrains du Domaine Public communal en vue de leur cession.

D'un point de vue communication, il eut sans doute été préférable d'attendre la fin de l'enquête publique devant éclairer le Maître d'Ouvrage sur ces choix s'agissant de la définition de cette zone constructible 'UBp' du centre de St AYGULF avant de retenir un projet dans le cadre de la « vente à charge ».

D'un point de vue administratif, les candidats à la procédure de « vente à charge » ne pouvaient ignorer que les terrains support n'étaient pas constructibles à la remise de leurs offres. La réponse de la mairie du 19 mai 2017 montre toutefois que des évolutions sont possibles.

4.4 sur le plan de Gabarit G7 de St AYGULF : une représentation trop abstraite

Cette étape, traitant de la constructibilité d'un terrain de centre ville bordé d'immeubles relativement hauts, vise schématiquement à définir des volumes enveloppes à l'intérieur desquels les futurs bâtiments devront s'inscrire : les fameux plans de Gabarit Gi. Il y a 12 plans de gabarit différents pour l'ensemble de la commune de FREJUS.

On imagine bien, qu'à l'intérieur d'un même grand volume, il y a une très grande variété de projets et de façons d'aménager cette enveloppe vide.

Ainsi, aucun dessin de bâtiment, plan de façade ou maquette ne peut être présenté à ce stade de procédure. Une telle précision de documents n'interviendra qu'au stade ultérieur du permis de construire avec au moins autant de réponses que de porteurs de projets, d'architectes ou de bâtisseurs.

Une douzaine de personnes ont été perturbées par le caractère abstrait et très imprécis de cette présentation des plans de Gabarit : elles attendaient des plans et maquette pour se prononcer.

Le plan de Gabarit dont la modification est proposée à l'occasion de cette enquête publique est le 7° sur 12 : plan de Gabarit G7. Ce plan G7 porte sur l'ensemble de la partie centrale de St AYGULF et pas uniquement sur la place de la Poste.

Il est apparu pour la première fois lors de la révision du PLU de janvier 2005.

Depuis plus de 12 ans, ce plan de gabarit qui concerne toute la partie centrale de St AYGULF autorise sur la moitié au moins du pourtour de la place de la Poste des immeubles de type R+4 à 15m de hauteur et, même, à moins de 100m de celle-ci, un immeuble de 18m de hauteur (R+5)... L'idée de construire en hauteur dans ce secteur central de ST AYGULF ne peut objectivement être considérée comme une question nouvelle.

D'un point de vue pratique, un plan de Gabarit définit au moyen de pavés de couleur distincts les hauteurs des différentes enveloppes délimitées par ces pavés coloriés.

Pour ce plan de Gabarit (G7) il y a 8 couleurs ou tramages différents variant d'une hauteur de construction de 4m (vert anisé) à 18m (violet). De plus, sur ces huit couleurs, deux d'entre elles décrivent des enveloppes panachant deux hauteurs de constructions :

- couleur rouille pour des constructions jusqu'à 9m sur 50 % et jusqu'à 12m pour les autres 50 %;
- couleur rouille clair pour des bâtiments jusqu'à 12m et jusqu'à 15m sans que la partie plus haute dépasse 50 % de l'ensemble;

D'une part les 4 nuances d'ocre ou de rouille figurant les espaces à R+3 et R+4 (12 et 15m) sont très proches les unes des autres, d'autre part certaines d'elles associent deux hauteurs différentes sous une même couleur.

Il est indiscutablement difficile de s'y retrouver tant les couleurs sont proches et de se faire une représentation de ce que ces abstractions horizontales vont signifier en hauteur. J'en ai fait la remarque aux services.

La présentation de ces plans de gabarit est toutefois restée en l'état car d'une part le nuancier était déjà celui validé pour l'ensemble du PLU et que d'autre part des schémas ou coupes type (comme je suggérais pour imaginer les hauteurs des différents pavés) auraient été de nature à fausser le concours ou l'appel à projet en pouvant donner l'impression qu'un choix avait déjà été fait par la commune.

4.5 le règlement du PLU : le parent pauvre des enquêtes publiques

Le PLU définit les zones constructibles et les autres. Pour certaines, il les délimite par des enveloppes en trois dimensions (plans de Gabarit) et édicte, dans tous les cas, les règles qui encadrent les possibilités de construire dans ces zones.

L'adoption d'un PLU, de sa modification ou de sa révision, entraîne l'adoption de ses zonages (les zones constructibles et les autres) de ses plans de Gabarits (enveloppes constructibles) mais aussi de ses règles de construction.

Or, moins illustrées, moins mises en valeur, ces règles de construction restent le parent pauvre des enquêtes publiques : le volet réglementaire n'intéresse jamais personne.

Prenons l'exemple de l'Article 11, celui qui dans tous les PLU traite de l'aspect des constructions ; pour cette nouvelle zone 'UBp', comme d'ailleurs pour tout le centre bourg de St AYGULF (zone 2UAd) il prévoit que les « constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Certes, on ne peut lui reprocher ses bonnes intentions, mais concrètement, comment apprécie t-on objectivement qu'un projet ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ? Il n'y a là aucun critère précis.

Cet article, ainsi libellé, agit en fait négativement comme repoussoir à des projets qui porteraient atteinte au caractère des lieux, mais ne permet pas de définir en quoi ces projets auraient pu s'intégrer.

Comment dès lors revendiquer l'identité d'une place provençale si la qualité architecturale, les perspectives d'intégration des bâtiments qui l'entourent déjà ou des nouveaux à venir ne sont pas mieux définies ?

Nombre de participants à l'enquête publique se sont plaints de la dénaturation de St AYGULF du fait du rythme trop rapide de son urbanisation, combien se posent la question des critères qui encadrent l'insertion des nouveaux projets ?

Ce n'est pas au stade ultérieur du permis de construire que ces questions doivent se poser, c'est bien au stade du PLU que ces questions sont à traiter. Car ce qui définit le règlement des permis de construire c'est bien le règlement du PLU.

De ce point de vue, prendre le temps de regarder les façades présentes autour de la place de la Poste est très révélateur : la banalité architecturale domine et assure certes un semblant d'homogénéité à l'ensemble, de sorte que chaque bâtiment n'a pas été perçu comme pouvant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants .

Pour autant, cet ensemble de bâtiments n'a ni âme, ni cachet, ni singularité, au point que l'on pourrait presque s'attendre à le retrouver dans n'importe quelle ville à la croisée de deux routes, au risque de faire perdre le caractère provençal de la place qu'il entoure...

Autre exemple, l'article 10 qui dans tous les PLU définit les hauteurs maximales des constructions prévoit pour l'espace central 'UBP' du projet que cette hauteur est mesurée à l'égout du toit. Il en est de même pour la hauteur des bâtiments sur tout l'ensemble du centre bourg de St AYGULF (zone 2UAd).

Dans les deux cas, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, c'est à dire sans la toiture. Dans nombre de PLU, la question des toitures est traitée tant en terme de matériaux que de pente maximale dans l'article 11 au titre de l'aspect des constructions.

Ici, l'article 11 ne prévoit rien pour les toitures.

Cette absence des toitures dans le règlement me semble poser deux problèmes :

- d'une part, certains bâtiments pourraient par leurs toitures aller bien au-delà des volumes enveloppe du plan de gabarit, ce qui, au sens commun, est contraire à l'idée d'une « hauteur absolue » qui n'excéderait pas celle du plan de gabarit : c'est particulièrement le cas pour l'îlot de la mairie annexe où la cote plafond de 26m NGF pourrait, en l'état, être dépassée par des toitures plus ou moins hautes contrairement à l'objectif de ce plafond qui vise « à respecter les constructions avoisinantes » (note de présentation page 10, dernier alinéa) ;
- d'autre part, le recours de plus en plus fréquent aux toitures terrasses amènera la disparition des génoises et autres tuiles canal typiques de l'architecture méditerranéenne et provençale, accélérant la perte de caractère et la banalisation ;

Enfin, le projet d'article UB7, traitant des distances d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives prévoit un retrait de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4,50m. Or la place de la Poste se situe au cœur du centre urbain de St AYGULF qui se caractérise par des constructions édifiées en ordre continu (cf règlement du PLU S caractère de la zone 2UAd). Aussi, dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace ce retrait pourrait être supprimé de manière à permettre une construction en limite de propriété comme c'est le cas autour de la place et aussi d'offrir une possibilité de recul aux projets de bâtiments vis à vis de la place du marché au cas où la parcelle de la Poste ne serait pas intégrée à l'opération (le dossier de modification ne précise pas si la Poste est ou non partie prenante).

Même si ces remarques concernant la partie règlement de construction du projet de modification du PLU n'ont pas été explicitement exprimées lors de cette enquête, elles peuvent pour partie expliquer le malaise et l'incompréhension face à ce projet de construction d'un nouvel ensemble de logements en centre ville et à la crainte de dénaturation de St AYGULF.

4.6 le dimensionnement du parking et les platanes :

Non réglementée par le projet de modification du PLU (article UB9 relatif aux emprises au sol) par ce que ne constituant pas des ouvrages ou constructions hors sol ; le parking souterrain reste une composante importante de l'opération projetée de par les questions qu'il solève en terme d'offre de stationnements et de compatibilité avec les platanes de la place du marché et boulistes.

La transplantation de platanes de cet âge est techniquement faisable et a déjà été pratiquée à FREJUS. Elle peut néanmoins par l'épaisseur du massif de terre à reconstituer influencer sur la réalisation d'un parking souterrain : épaisseur équivalente à la hauteur d'un niveau de parking.

L'analyse des besoins en stationnement, des conséquences des deux projets (aménagement d'une partie de la Place de la Poste et réaménagement de la parcelle mairie annexe) en terme de suppression de places de stationnement ne sont pas décrites. Le dossier portant modification du PLU ne traite pas des plans de circulation et réaménagement de voirie.

Concernant ces stationnements, différents scénarios me semblent possibles et compatibles avec ce projet de modification du PLU. L'écart en terme d'offre est significatif de 0 à 78 places suivant que :

- l'opération mairie annexe compense ou non les stationnements actuels : + ou - 33 places;
- l'implantation du programme logements-bureaux avec rîpage ou non de la place du marché et suppression ou non des stationnements de la rue BALZAC : + ou - 45 places ;

Il apparaît donc particulièrement utile qu'une analyse plus fine des besoins en stationnement et des incidences des différents scénarios possibles soit conduite afin d'avoir une vision plus globale de ces enjeux autour de cet espace central et urbain .

4.7 modifier ou réviser le PLU ? rester pratique

Le présent projet de modification du PLU de FREJUS pour le secteur central de St AYGULF ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU de FREJUS et entre bien dans le champ d'application de la modification du PLU.

Contrairement au lapsus de l' observation (n° 94), il ne pourrait y avoir de révision du PLU de St AYGULF car St AYGULF qui reste une partie importante et remarquable de la commune de FREJUS est à ce titre intégrée au PLU commun qui se révisé à l'échelle de l'ensemble de la commune.

De manière plus pratique, la modification du PLU proposée ici revient de fait à zoomer sur ce secteur particulier du centre de St AYGULF.

Dans un dossier de révision traitant de l'ensemble de la commune, il y a fort à parier que cet effet de loupe soit perdu au profit d'une masse de documents plus volumineux avec des plans à plus grandes échelles (donc plus petits et moins lisibles) car devant traiter de l'ensemble de la commune.

Exemple : lors de cette enquête publique nombre de personnes ont découvert que l'espace vide utilisé aujourd'hui comme parking à l'angle de la place de la Poste et des rues BALZAC-CASTILLON était en fait un espace qui pouvait être construit jusqu'à 12m de hauteur (R+3). La constructibilité élevée de cette parcelle a été apportée par la révision du PLU de janvier 2005. Pour beaucoup, elle est passée inaperçue pendant 12 ans, c'est à dire jusqu'à ce qu'une modification locale la révèle par effet de zoom..

Non seulement la procédure de modification du PLU est adaptée à l'objet de cette enquête, mais en plus, elle présente l'intérêt pour les aygulfois d'une meilleure échelle d'approche du projet.

4.8 l'enquête publique : ni vote, ni jugement

Autre sujet de confusion ou d'incompréhension, le rôle et l'utilité de l'enquête publique menée en même temps que d'autres procédures liées au même projet et où les décisions semblent avancer rapidement.

Comme indiqué plus haut, il n'y a pas de hiérarchie entre les deux enquêtes publiques relatives à la constructibilité des terrains publics communaux et à leur déclassement en vue de leur vente.

Le lancement d'un concours ou d'un appel à projets visant la construction d'un ensemble de logements avec parking dans des périodes précédents celle de la fin de l'enquête publique portant sur la constructibilité des parcelles support à ces projets n'est pas nécessairement contradictoire : les participants au concours savent que ces terrains ne sont pas constructibles en l'état du PLU au moment où ils soumettent leurs propositions.

L'enquête publique vise, en un mois, à éclairer les choix du Maître d'Ouvrage sur les suites à donner à son projet. Mais ce n'est pas un 'référendum' au sens où elle ne se limite pas à un décompte des pour et des contres.

L'enquête publique se doit de rendre compte le plus fidèlement possible des positions, des observations et des arguments des uns et des autres : c'est bien plus qu'une sommation de « oui » et de « non ». Rendre compte d'une part, mais aussi tenter d'analyser et comprendre l'ensemble des observations, critiques et suggestions, pour en tirer des enseignements, des recommandations ou des pistes de réflexions complémentaires à engager afin d'éclairer le Maître d'Ouvrage sur ses choix à venir.

Enfin, l'enquête publique n'est pas un 'jugement' au sens où la commune reste libre de son appréciation, ce que Var Matin a, d'une certaine manière, rappelé dans son article du 17 mai déjà cité.

5 : conclusion motivée et avis :

Vu l'arrêté 2017 - 0630 du 10 mars 2017 de monsieur le maire de FREJUS prescrivant une enquête publique du 27 mars au 28 avril 2017 sur le projet de modification 2015-1 du PLU pour :

- création d'une zone 'Ubp' sur la place de la Poste avec un projet de parking souterrain et un programme de logements-services publics sur 50 % de la zone avec des hauteurs entre R+3 et R+4 ;
- modification des hauteurs du plan de Gabarit G7 sur l'îlot Lucien BOEUF de 9 à 12m avec écrêtement à 26m NGF ;
- ré-attribution de l'emplacement réservé D5 avenue de l'Argens du Département à la Commune ;
- intégration de la modification secteur du Paradis suite à son approbation du 10 mai 2016.

Vu les 335 observations recueillies lors de cette enquête publique,

Vu le courrier du 19 mai 2017 de monsieur le maire de FREJUS en réponse au Procès Verbal de ces observations;

Vu l'avis favorable avec 3 réserves du 15 décembre 2016 de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Sur le déroulement de l'enquête:

Considérant, la complexité de ce projet de modification du PLU qui interfère avec d'autres sujets ou préoccupations qui sortent du cadre de cette enquête publique ;

Considérant que pour ce qui concerne cette modification du PLU, toute personne intéressée a pu globalement disposer d'informations suffisantes en relation avec ses centres d'intérêts et formuler le cas échéant ses observations;

Considérant la très forte participation à cette enquête publique qui a amené de très nombreuses contributions et réflexions ;

Considère que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans des conditions globalement satisfaisantes y compris l'information du public par voie de presse, d'affichage, et qu'en conséquence la procédure peut être considérée comme normale;

Sur les 4 sujets soumis à cette enquête :

Le transfert de bénéficiaire de l'emplacement réservé D5 :

Considérant que le changement de bénéficiaire de l'emplacement réservé D5 du Département à la Commune de FREJUS pour le projet d'élargissement de l'avenue de l'Argens relève de la mise au point d'une convention de transfert entre l'État (ex RN 98 devenue RD 559) et la commune de FREJUS, tel que rappelé dans la note de présentation page 13 et qu'en cela il y a effectivement tout intérêt à procéder ainsi ;

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** à ce transfert de bénéficiaire de cet emplacement réservé.

L'intégration au PLU de la modification du secteur du PARADIS :

Considérant que cette précédente modification du PLU du secteur du PARADIS a, suite à enquête publique, était approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 mai 2016 et que la suite de la procédure amène son intégration au PLU de la commune,

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** à son intégration dans le PLU de FREJUS.

Le relèvement du plan de gabarit G7 au droit de l'îlot Lucien BOEUF :

Considérant que le projet communal vise à harmoniser les hauteurs des bâtiments et futures constructions de l'îlot Lucien BOEUF en remontant la hauteur maximale admissible à 12m (R+3) au lieu de 9m (R+2) actuellement ;

Considérant que la hauteur maximale autorisée des bâtiments faisant face à cet îlot de l'autre côté de l'avenue de la Corniche d'Azur est de 12m (R+3) ;

Considérant que ce projet est cohérent avec les dispositions de la loi ALUR qui vise une évolution urbaine par recomposition de la ville sur elle même ;

Considérant que pour tenir compte de la pente des terrains, la commune prévoit d'écarter ces hauteurs maximales à une cote de 26 NGF « afin de respecter les constructions avoisinantes » suivant note de présentation page 10 ;

Considérant que les conditions de mesure des hauteurs des bâtiments s'entendent à l'égout du toit, soit hors toiture, suivant article 2UAd10 en vigueur ;

Considérant qu'ainsi, les toitures des futurs bâtiments pourraient dépasser la cote des 26 NGF et éventuellement être contraires à l'objectif recherché en portant atteinte aux constructions avoisinantes ;

En conséquence de quoi j'émet un **avis favorable** à ce relèvement des hauteurs de l'îlot Lucien BOEUF écarté à 26NGF, sous **réserve** que pour cet îlot l'article 10 traitant des hauteurs soit complété d'une mention indiquant que ces hauteurs s'entendent toiture comprise.

Le projet d'aménagement de la place de la Poste :

Considérant les éléments de projets présentés par la mairie lors de la réunion publique du 24 octobre 2016, éléments repris dans le n° 8 de décembre 2016 du journal FREJUS magazine largement diffusé ;

Considérant que ce projet communal vise à accueillir de nouveaux logements dans le centre urbain de St AYGULF, à proximité notamment des commerces et services ;

Considérant qu'en ce sens ce projet est cohérent avec les dispositions de la loi ALUR qui vise une évolution urbaine par recomposition de la ville sur elle même ;

Considérant que ce projet a été soumis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui, le 15 décembre 2016, lui a donné un avis favorable assorti de 3 réserves visant à

conserver espace et couverture arborée, à organiser un concours d'architecture prenant en compte les espaces publics et le paysage, à engager une étude de requalification des différentes places de FREJUS ;

Considérant la très forte opposition du public motivée par la crainte de bétonnage excessif et de la perte de caractère de la place provençale ;

Considérant que la présentation de cette opération est, en de nombreux points, imprécise car d'une part différents sujets comme les stationnements ou le plan de circulation ne relèvent pas d'une procédure de modification du PLU et que d'autre part la définition de volumes enveloppes susceptibles d'accueillir à terme des constructions ne permet aucune vision de ce que sera le projet qui pourrait y être aménagé ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique un avis doit-être donné dans un laps de temps relativement court entre la réponse du Maître d'Ouvrage au procès verbal des observations (19 mai) et la fin du mois suivant la clôture de l'enquête (28 mai) ;

Considérant que cet avis, qui n'est ni un vote ni un jugement, vise à éclairer le Maître d'Ouvrage sur ses choix ;

Considérant que ce qui est communément désigné comme étant la « place provençale » à préserver correspond de fait à la demi-place de terre battue bordée de platanes sur trois côtés servant aux marchés et boulistes notamment ;

Considérant que le programme immobilier projeté vise une emprise maximale de 1 700m² au sol, que cette emprise peut être contenue dans les quelques 2 400m² environ du projet de zone 'Ubp' hors place du marché ;

Considérant que des prescriptions architecturales concernant l'aspect des constructions peuvent être intégrées au volet réglementaire du PLU dont le projet de règlement est, en l'état, particulièrement vague ;

Considérant que la composante parking souterrain du projet qui n'est pas réglementée au titre de cette modification du PLU mérite toutefois d'être analysée en détail compte tenu des besoins à préciser et des éventuelles suppressions de places de stationnement suivant les options prises hors modification de PLU pour le projet mairie annexe et pour l'intégration ou non de l'avenue BALZAC à la place du marché ;

En conséquence, j'émet un **avis favorable** au projet sous la **réserve** de la définition d'un polygone d'implantation au programme logements-bureaux hors de la place en terre battue du marché, avec la **recommandation** de procéder aux ajustements réglementaires signalés s'agissant de l'aspect des constructions (article Ubp 11) , des retraits par rapport aux limites séparatives (article Ubp 7) et d'engager une analyse précise des besoins en stationnement et de l'incidence des différents projets autour de la place centrale de la Poste.

Fait à st RAPHAEL le 26 mai 2017

André VANTALON
commissaire enquêteur