

Appendice 2 : Réponses aux observations du registre dématérialisé

N° ordre	Identité	Rubrique	Observations formulées	Décisions M. le Maire 23/04/2019	Avis C E
1 RD PLU	M et Mme DUMAS 126, impasse de Vénétie Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	<ul style="list-style-type: none"> - le lotissement est coupé en deux, - cette zone est très « naturelle », - pourquoi ne pas avoir prévu l'urbanisation de la zone agricole en limite de l'avenue Nicolaï, - la densité du projet (45 logements sur 5,8ha) est nettement plus importante que l'existant (35 logements pour 9 ha), - il n'existe pas d'habitat groupé dans les constructions actuelles, - l'ancienne route d'Italie est actuellement privée, ainsi que les différentes voies du domaine « le mas du soleil » - l'accroissement prévisible de la circulation augmentera les risques d'accidents (pour les voitures mais aussi pour les piétons et cyclistes), - le pont à l'entrée des Darboussières est inadapté au passage des véhicules lourds de BTP, - nécessité de réaliser des bassins de rétention et de faire des évacuations des eaux usées indépendantes, - le risque d'incendie est avéré (cf 2003) - la partie EST de l'OAP se trouve en limite du périmètre de Natura 2000 et du site classé de l'Esterel, qui présente une grande richesse animale et végétale. 	<p>Ce secteur est touché par la loi littoral et l'extension urbaine ne peut être faite qu'en comblant les dents creuses de l'habitat existant.</p> <p>-Choix de densification de 45 logements sur 5.8ha donne des terrains > 1000m²</p> <p>- (élargissement de l'ER40 - sinon voie privée partielle). Autre accès prévu. Voir dossier ZAC des Darboussières.</p> <p>- Pas significatif.</p> <p>-</p> <p>- oui, prévu au règlement.</p> <p>-oui, règlement du PPRIF à respecter.</p> <p>- oui en limite mais hors périmètre.</p> <p>A conserver en l'état</p>	<p>Choix justifié (extension prévue au SCoT) l'emprise au sol est limitée à 20%.</p> <p>Lors de la réalisation du projet une étude plus poussée des ruissellements et des risques d'inondation devra être réalisée et les mesures de prévention (bassin de rétention, noues ...) devront être adaptées aux résultats de l'étude.</p>
2 RD PLU	Mme GRENOT		Demande le remboursement des terrains	- Pas de localisation pour pouvoir répondre	
3 RD PLU	M. DRACA Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD 1	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD
4RD PLU	M. et Mme BESSE 33, Impasse Vénétie Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD1	Réponses 1RD A conserver en l'état	
5RD PLU	Association Saint Jean de Cannes Michel HERMET	Saint jean de Cannes	Demande d'intégrer un courrier relatif au projet de création d'un nouveau lotissement sur Saint Jean de Cannes portant moins atteinte à l'environnement que le HNIÉ SAINT JEAN DE L'ESTEREL	Zone Rouge PPRIF A conserver en l'état	Choix justifié voir 1 RP
6RD PLU	M. et Mme HENRY Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD1	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD

03/05/2019

7RD PLU	Mme BARDAILLE Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD1	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD
8RD PLU	Mme BARDAILLE Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	Idem 7RD	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD
9RD PLU	Mme LEMAITRE	Base nature OAP 1	Ne souhaite pas que le terrain BK 596p situé bd de la Mer soit « déclassé » car « c'est un terrain militaire qui a été donné à la ville de Fréjus avec obligation de le laisser libre d'accès aux Fréjussiens sans qu'aucun projet de construction immobilière ou commerciale n'y soit autorisé », et craint que : - l'hôtel de luxe ne soit construit en partie sur le jardin méditerranéen, - le projet de lieu festif affecte la tranquillité de la zone, - cela entraîne une diminution des places de stationnement, - demande le maintien de l'accès piétons à la mer et de la totalité de la promenade en bord de mer.	- l'acte d'acquisition de la base est respecté -L'OAP tient compte de ces observations - le stationnement sera renforcé - rien ne sera supprimé. A conserver en l'état	Prend acte
10RD PLU	M.et Mme GAUTHIER Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD1	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD
11RD PLU	M. MAFUCCI Michel Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD1	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD
12 RD PLU	Mme BOURGEOT	Base nature OAP 1	Ne souhaite pas que le terrain cadastré BK 596p situé au 1196, boulevard de la Mer soit déclassé S'oppose à la construction d'un hôtel de luxe sur la base nature Souhaite que la base nature ne soit pas altérée par le projet tant au niveau de l'accès à la mer qu'au regard de son intégration à l'environnement	Réponses 9RD A conserver en l'état	Prend acte
13RD PLU	Mme LEMAITRE Antoinette		Ne souhaite pas que le terrain cadastré BK 596p situé au 1196, boulevard de la Mer soit déclassé S'oppose à la construction d'un hôtel de luxe sur la base nature	réponses 9RD A conserver en l'état	Prend acte
14RD PLU	M. et Mme CHABERT Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD1	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD
15RD PLU	M. et Mme GUENEAU- BARTHELEMY	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD 1	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD

03/05/2019

	Mas du Soleil				
16RD PLU	M. et Mme CORNE Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	<ul style="list-style-type: none"> - Demandent qu'un bouclage incendie soit réalisé pour la partie EST du projet - Pensent que ce projet va entraîner davantage de bétonnage et augmenter les risques d'inondation et demandent que toutes les mesures soient prises pour prévenir ce risque. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prévu dans l'OAP. - Les mesures nécessaires pour éviter les problèmes de ruissellement seront prises dans les projets futurs en fonction des règlements en vigueur (SDAEP). <p>A conserver en l'état</p>	Idem1 RD
17RD PLU	Met Mme MARTINEZ Mas du Soleil	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD 1	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD
18RD PLU	Association ACJ		Demande l'envoi du registre d'enquête	Mis en ligne sur le site internet.	Idem1 RD
19RD PLU	M et Mme BLAIZOT	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD 1	<ul style="list-style-type: none"> - Constat - PPRIF. - Pris en compte dans la gestion des EP prévue par le SDAEP. - Des études d'inventaire écologique seront réalisées à l'occasion des projets. <p>A conserver en l'état</p>	Idem1 RD
20RD PLU	M. LACHAMBR E Gérard	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD 1	Réponses 1RD A conserver en l'état	Idem1 RD
21 RD PLU	M.HERVE	Durée d'enquête	<ul style="list-style-type: none"> -considère qu'il serait nécessaire de prolonger l'enquête publique sur le PLU, - demande l'organisation de réunions publiques de présentation du projet après son adoption par le conseil municipal 	Conserver en l'Etat	VOIR 33 RP
22RD PLU	M. TREPAN	OAP 8 Darboussières	Mêmes remarques que RD 1	<p>Le bouclage incendie imposé par le PPPRIF est un principe de tracé qui sera étudié en fonction des fonciers disponible afin de les impacter le moins possible.</p> <p>L'OAP reste un schéma qui sera affiné ultérieurement en concertation avec les habitants du quartier.</p> <p>A conserver en l'état</p>	Idem1 RD
23RD PLU	M. GIRAL	Durée d'enquête	Idem 21RD	Conserver en l'Etat	Voir 33 RP
24RD PLU	M. SUREAUD Jean	Durée d'enquête	Idem 21RD	Conserver en l'Etat	
25RD PLU	M. RADIGOIS Comité de	Durée d'enquête	Idem 21RD	Conserver en l'Etat	Voir 33 RP

03/05/2019

	défense des intérêts généraux de Fréjus plage				
26RD PLU	M. BOHLER	Durée d'enquête	Idem 21RD	Conserver en l'Etat	Voir 33 RP
27RD PLU	Ag.maison83	Avis défavorable	Les avis des PPA demandent des modifications substantielles qui ne pourront être effectuées à l'issue de l'enquête publique car elles sont trop nombreuses, trop importantes, et porteraient atteintes à l'économie générale du PLU.	Impossible d'identifier le demandeur ainsi il ne peut être déterminé si cette personne a qualité pour déposer cette demande. Cette observation ne peut être retenue.	
28RD PLU	Courriel du 27 mars et Lettre recommandée de Maître DUBRULLE, conseil de M et Mme DURIEZ, de Ms FABIANO, ATTARD,	Voir 20 RP, 63 RP BN	S'oppose à l'urbanisation des parcelles AV 313, AT 342 et AT 347 car ces terrains jouxtant leurs parcelles étaient classés N et deviennent UCc.	Réponse 20RP A conserver en l'état	Même demande que RP
29RD PLU	Mme NOVELLI	Zonage et emprise au sol	Conteste que le lotissement « colline de la Tour » passe en UCc (10% d'emprise au sol) ce qui diminue le droit à construire et fait perdre de la valeur à leurs biens qui avaient 15% d'emprise au sol	Tous les secteurs d'habitat individuel périphériques sont en zone UC afin de les préserver. La maison est déjà bâtie et ce zonage n'impacte pas ce qui a été construit. La zone UCc correspond aux secteurs les plus éloignés du centre ce qui est le cas pour ce lotissement qui est en bordure du site classé de l'Estérel. A conserver en l'Etat	Prend acte
30RD PLU	Met Mme LERCH Dominique	Avis défavorable au projet	Pensent que ce projet de PLU est -non conforme à la loi littoral - non compatible avec le SCoT - ne traite pas de manière significative le domaine du logement social.	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
31RD PLU	M. SUREAUD Jean	Avis défavorable au projet	Idem ci-dessus 30 RD et en complément 24RD	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
32RD PLU	M. Alain MITON	Avis défavorable au projet	Idem ci-dessus 30RD	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
33RD PLU	M. Jean-Pierre GUIAUD et Mme GARNIER Michèle	Parcelle BH361 OAP n°2 Sables	La parcelle BH361 est incluse dans la zone 1AUa1 de l'OAPn°2 les sables. Sur cette parcelle, se trouve une maison individuelle qui est incluse dans un macro-lot soumis au processus de renouvellement urbain avec les conséquences suivantes : - Forte pression des opérateurs et promoteurs ;	Réponse RP A conserver en l'état	Idem RP

03/05/2019

			<p>- Risque d'expropriation dans le cadre d'une DUP couvrant la zone</p> <p>Demande que la mise en œuvre de l'OAP ne concerne que les parcelles d'une superficie importante ou moindre mais libres de toute maison individuelle occupée ; que les intérêts des propriétaires de maisons individuelles soient préservés ; que la hauteur maximale des bâtiments envisagés à proximité de ces maisons individuelles ne dépasse pas R+2 ou R+3</p>		
34RD PLU	Mme Maryvonne LONNE-PEYRET	OAP HNIE St Jean Esterel	<p>Propriétaire du lot 69A les roches rouges Saint Jean de l'Esterel</p> <p>Demande un échange de son terrain avec les espaces verts situés dans le parc résidentiel (solution HNIE)</p>	Hors PLU	Voir 41 RP
35RD PLU	M. Jean-Yves GROLLEAU	Avis défavorable au projet	Idem ci-dessus 30RD	Réponse RP A conserver en l'état	
36RD PLU	Pour M. Guy RADISSON	Villa le Belvédère Saint-Aygulf	<p>M. Guy RADISSON est propriétaire de la villa Le Belvédère au 358, boulevard Corot à Saint Aygulf (cadastrée CE304)</p> <p>Cette parcelle a été déclassée de la zone UBa (emprise au sol de 35%) en zone UCb (emprise au sol de 20% et hauteur maximale des constructions de 7,50m)</p> <p>Conteste le changement de zonage car cette villa est la seule du quartier et elle est entourée d'immeubles collectifs</p> <p>Conteste également l'ER n°56 pour l'élargissement du boulevard Corot à 12m car les clôtures de la villa Le Belvédère sont classées au titre d'un Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) de catégorie 1 en raison de la qualité des clôtures (cf la fiche patrimoine bâti AVAP prévoit que les « clôtures sont à préserver ou à restituer ») On ne doit donc pas toucher à ces clôtures.</p>	<p>Réponse RP</p> <p>L'ER 56 n'est qu'un principe de positionnement. Il sera évité de toucher à la clôture dans le cadre du projet qui sera étudié par les services de la Ville</p> <p>A conserver en l'état</p>	Même demande que RP
37RD PLU	Association SAINT JEAN	Saint Jean de Cannes	<p>Document de synthèse mentionnant 154 pétitions de l'Association de sauvegarde et essor saint Jean de Cannes</p> <p>Signale que 70 pétitions mentionnées au registre papier à la date du 20 mars 2019 n'ont pas été scannées et mises en ligne sur le site internet de la ville ; demande de réparer cette omission</p>	<p>réponse IRP</p> <p>Faux : le document a été mis en ligne le 18 mars.</p> <p>A conserver en l'état</p>	Voir 1 RP (PPRIF)
38RD PLU	Mme Françoise LAFFARGUE	Avis défavorable au projet	Idem 30RD	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
39RD PLU	M. DIMON Bernard	Avis défavorable au projet	Idem 30RD	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP

03/05/2019

40RD PLU	M. Roger BANCHEREAU	Avis défavorable au projet	Idem 30RD	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
41RD PLU	M et Mme BALOY	Avis défavorable au projet	Idem 30RD	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
42RD PLU	Mme Suzanne PEIKERT	Avis défavorable au projet	Idem 30RD	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
43RD PLU	M. Bernard HUIBAN	Avis défavorable au projet	Idem 30RD	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
44RD PLU	Mme ECHARDOUX	PLAN DE ZONAGE Z8 ET PPRIF	<p>Demande la modification du plan de zonage Z8 Saint Jean de l'Esterel (dossier 2) et du PPRIF (dossier 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une partie du parc résidentiel de saint Jean de l'Esterel est en zone naturelle alors que l'ensemble de la zone est une zone urbaine avec des villas habitées, il y a donc incohérence ; - D'après les cartes du nouveau PPRIF VAR ESTEREL, les zones rouges correspondent à un niveau d'aléa moyen à très élevé <u>sans enjeux particuliers</u> (voir pour exemple pprif modifié des Adrets http://statique.sigvar.org/virtual/1/lots; <p>donc il ne devrait y avoir aucune zone rouge au sein du parc résidentiel, entre autres, et les zones à enjeux sont à définir en fonction de l'aléa et de la défendabilité.</p>	<p>Le PLU a été réalisé en fonction du PPRIF opposable de la commune de Fréjus qui est à ce jour le seul document qui prévaut sur notre territoire.</p> <p>C'est pour cela que la zone naturelle, même si celle-ci est bâtie, correspond à la zone rouge du PPRIF comme le demande les services de l'Etat.</p> <p>A conserver en l'état</p>	Voir 41 RP
45RD PLU	M et Mme COLLOMP	OAP8 AI125 Darboussières	Ils demeurent dans l'impasse de l'ancienne route d'Italie et s'opposent à ce qu'une route traverse leur propriété implantée sur la parcelle AI125	Parcelle AL 125 : c'est une voie de principe ; aucun ER prévu ; la voie de bouclage tiendra compte du foncier. Réponse 22RD A conserver en l'état	Prend acte
46RD PLU	Mme Bernadette VERNEAU	Avis défavorable	S'appuyant sur une pétition émanant de plusieurs associations, elle donne un avis défavorable sur le projet de PLU	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
47RD PLU	Mme Anne E. Witte		Elle prend la défense des intérêts des propriétaires qui ont vu leurs terrains devenir inconstructibles en raison des risques liés aux incendies de forêts et identifiés au PPRIF et estime que cette perte de valeur devrait être compensée par un échange de terrains dans des espaces verts exempts de tous risques afin que les propriétaires actuellement concernés puissent faire construire.	Le HNIE de St Jean de l'Esterel a pour but de compenser cette perte et c'est la seule voie légale. A conserver en l'état	Voir 41 RP
48RD PLU	Mme Alexandra BUY chargée de	OAP9 Gonfaron	Lettre d'observations adressée par la CAVEM concernant l'OAP9 :	Une procédure spécifique de modification de	Prend acte

03/05/2019

	mission à la CAVEM	Et OAP3 Colombier	<p>1 .Convient de supprimer l'ER n°12 (bassin), l'opération projetée relevant désormais de la compétence d'un opérateur privé ;</p> <p>2. Prévoir les ER pour l'aménagement d'un giratoire allongé sur la RD4 et l'élargissement de la rue de la Vernède côté Nord (terrain COSTAMAGNA) ;</p> <p>3. Prévoir un ER sur la parcelle AI460 pour la réalisation d'une déchetterie jouxtant la ZAC du pôle BTP à Fréjus, aux confins du bassin de rétention et des propriétés de la CAVEM ;</p> <p>4. conviendrait d'élargir l'ER CA15 dans le PLU aux parcelles concernées (liste jointe au courriel), au titre de la réalisation des ouvrages de protection de la ZA de la Palud et de la mise en œuvre des mesures environnementales qui sont liées.</p>	<p>PLU sera engagée pour prendre en compte ces demandes.</p> <p>A conserver en l'état</p>	
49RD PLU	ATOLL HOTEL	Elargissement rue du grand Escat et rue Perdiagau	Conteste l'emprise au sol nécessaire à l'élargissement de la rue du grand Escat et de la rue Perdigau car cette emprise priverait l'hôtel de nombreuses places de stationnement utilisées actuellement par la clientèle de l'hôtel et lui occasionnerait une baisse importante de son chiffre d'affaires.	<p>Le projet définitif relatif à cet élargissement sera étudié en fonction de cette problématique afin de conserver les places de stationnement dans ce secteur. Le plan de gabarit élaboré lui permet de construire en limite de voie.</p> <p>A conserver en l'état</p>	Même demande que RP
50RD PLU	M. Guillaume OLLIER	Avis défavorable	S'appuyant sur une pétition émanant de plusieurs associations, elle donne un avis défavorable sur le projet de PLU	<p>Réponse RP</p> <p>A conserver en l'état</p>	Voir 33 RP
51RD PLU	M. Philippe DONAT	HNIE Sainte Brigitte	Est favorable au développement hôtelier du Domaine Clos des Roses concerné par le HNIE Sainte Brigitte pour les motifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Développement de l'oenotourisme ; - Développement de l'emploi ; - Développement de la qualité sur un environnement touristique 	prend acte	Prend acte
52RD PLU	Mme Angélique FERNANDES-THOMANN	Durée de l'enquête	Demande la prolongation de la durée de l'enquête et l'organisation d'une réunion publique	A conserver en l'état	Voir 33 RP
53RD PLU	M. José BONTEMPS	Parcelle AK9	La parcelle AK9 qui est située au Gargalon est classée en EBC M. BONTEMPS demande le reclassement des EBC en zone A, la parcelle concernée n'ayant jamais été boisée et sert de pâturage	<p>La demande pourra être prise en compte dans une prochaine procédure : la suppression d'EBC nécessite le passage en CDNPS</p> <p>A conserver en l'état</p>	Même demande que RP
54RD PLU	M. Henri Desrousseaux	HNIE Saint Jean de l'Esterel	Il demande, plutôt que d'adopter le Hameau Intégré à l'Environnement (HNIE) de Saint Jean de l'Esterel, de	La solution finale est la seule acceptée par l'Etat qui soit conforme à la loi littoral.	Voir 41 RP

			retenir la première proposition de l'Association Syndicale Libre des Propriétaires du Parc résidentiel de l'Esterel qui consistait en un échange de terrains devenus inconstructibles pour cause de zonage rouge au PPRIF avec des terrains constructibles exempts de tout risque., proposition qui avait reçu l'aval de la mairie.	A conserver en l'état	
55RD PLU	M. Jean-Marie BOHLER	Zones UAc, UBa, OAP1 Bd de la Mer/base	<p>La réclamation porte sur le zonage et les orientations des zones UAc, UBa et l'OAP1 (ex zones UBo et UH base nature)</p> <p>Les griefs concernant le projet de PLU portent sur les points suivants :</p> <p>1. Analyse géologique La présence d'une nappe phréatique à faible profondeur (2m) fragilise les édifices construits ou à construire, surtout lorsque leur hauteur est importante, en cas de secousses sismiques.</p> <p>2. Analyse climatique Le climat méditerranéen est caractérisé par des précipitations très importantes en volume et en un temps très court qui ne peuvent être évacuées correctement par le réseau des eaux pluviales, ni absorbées par le sol par infiltration naturelle, d'où des risques d'inondations accrus, auxquels il convient d'ajouter le risque de submersion marine.</p> <p>3. Analyse écologique La disparition des jardins avec l'urbanisation croissante de certains zones a pour conséquence une imperméabilisation des sols qui n'arrive pas à être compensée par les mesures envisagées au projet de PLU. En outre, cela entraîne un appauvrissement de la biodiversité, un échauffement de l'atmosphère et un recours accru à la climatisation source de dépense d'énergie et de réchauffement de l'air.</p> <p>4. Analyse des infrastructures Les infrastructures de communication sont essentiellement routières et très peu modifiables en maillage et capacité de circulation. Les évolutions vers des modes de transport cyclables ou piétonniers sont très limitées. L'attractivité du littoral provoque un surcroît de circulation et la congestion du stationnement</p> <p>5. Analyse sociologique Le projet accentue l'habitat continu sur la zone UAc. Sur la zone UBa, le gabarit a été porté uniformément à 12m, là où les constructions étaient à 6 ou 9m, y compris l'école Hippolyte FABRE.</p>	<p>La commune prend acte de l'analyse 1 à 4 -L'ensemble des contraintes techniques sur les terrains seront prises en compte, le contexte est connu dans le quartier de Fréjus-Plage ; Les infrastructures seront adaptées et réaménagées pour accueillir les projets</p> <p>C'est l'objectif d'un projet d'ensemble.</p> <p>Le SDAEP prend en compte le schéma pluvial.</p>	Prend acte
				5 – La densification des zones déjà urbanisées	

			<p>Cela va entraîner la disparition des petites unités d'habitation et des jardins y attenants. La disparition de l'école montre par ailleurs que le projet va entraîner un nettoyage sociologique du quartier au profit de « retraités, d'intermittents de l'habitat ou de touristes de passage ». De plus, dans la zone étudiée, il n'est pas prévu de logement social.</p> <p>6. Sur la zone de l'OAPI, base nature, la modification de zonage sans projet explicite, puis le projet d'installation d'activités liées à des intérêts privés, sont en contradiction flagrante avec l'acte de cession de la base aéronavale.</p> <p>En conclusion :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- La construction d'ouvrages importants en sous-sol accentue la fragilité vis de l'aléa sismique. Les précautions prises vis-à-vis d'installations industrielles ne valent elles pas pour les habitations ? 2- L'imperméabilisation des sols accentue la fragilité vis-à-vis de l'aléa inondation. Les obligations de systèmes d'infiltration ou de rétention pré au PLU sont de pure forme et peu probablement réalisés car consommation de ressource foncière sur une zone que l'on veut densifier. 3- La réduction de végétation supprime, des puits de carbone et une protection vis-à-vis des épisodes caniculaires. Les 30% d'espace vert sur 40cm de terre étalés sur une dalle de béton ne remplaceront jamais les jardins dispersés. 4- L'impact sur les réseaux (assainissement, évacuation des eaux, distribution de fluides et d'énergie, télécommunications) de l'extension d'urbanisation pas mesuré. La mise à niveau du réseau pluvial n'en est qu'au diagnostic aux scénarios possibles. L'accès au littoral et le stationnement restent solutions. 5- Ce projet conduit à évincer de ce quartier les habitants sédentaires, de toute leur diversité, pour satisfaire des ambitions spéculatives de court terme. Quelles sont les activités économiques, pourvoyeuses d'habitants, qui conduisent à densifier massivement ? <p>Par delà les biais institutionnels, la municipalité s'honorerait en considérant le résultat de l'enquête publique comme contraignant à son égard.</p> <p>Le projet de PLU pour Fréjus-Plage qui méconnaît toutes les contraintes mises en évidence par l'analyse précédente doit être rejeté.</p>	<p>est prévue et encouragée par la loi ALUR ;</p> <p>Les logements sociaux seront imposés dans tous les logements collectifs, en conformité avec le PLH ;</p> <p>Des mesures pour le maintien des espaces verts et le verdissement des parcelles est prévu au règlement</p> <p>L'OAP ne contrevient pas à l'acte d'acquisition de la base qui fixe une surface maximum bâtie qui sera respectée.</p> <p>Les équipements envisagés seront des acteurs économiques importants sur la commune, qui permettront de créer de l'emploi.</p> <p>A conserver en l'état</p>	
56RD PLU	M. Alain OLIVIER	Avis défavorable	S'appuyant sur une pétition émanant de plusieurs associations, elle donne un avis défavorable sur le projet de PLU	Réponse RP A conserver en l'état	Voir 33 RP
57RD PLU	M et Mme Rhona et Danny O'brien	Lot 10 bâti et lot 25 non bâti Quartier Saint Jean de l'Esterel	Suite à la réglementation du PPRIF rendant inconstructibles tous les terrains situés en zone rouge, ils demandent que la proposition de l'ASLPP du parc résidentiel de l'Esterel consistant en un échange de terrains soit retenue, solution qui avait obtenue l'accord de la mairie à l'époque	réponse 54 RD A conserver en l'état	Voir 41 RP
58RD PLU	M. Armin PROEFROCK	Terrain CP98 en zone BO au PPRIF Parc résidentiel de	Sont également favorables à la proposition d'échanges de terrains concernant les parcelles du parc résidentiel de l'Esterel devenues inconstructibles suite à leur classement	réponse 54 RD	Voir 41 RP

03/05/2019

		l'Estérel	en zone rouge du PPRIF		
59RD PLU	M. Joël HERVE	Avis défavorable	<p>M. HERVE s'oppose au projet de PLU pour les raisons suivantes :</p> <p>1 . La municipalité a fait le choix de limiter l'information des habitants en ne mettant pas en place des réunions explicatives et de concertation et en limitant l'enquête publique à la durée légale minimale. La demande de réunion publique et de prolongation de l'enquête publique de quinze jours que j'ai demandée le 17 mars dernier (comme plusieurs associations), est restée sans réponse.</p> <p>Les plans et tableaux dématérialisés au format « pdf » sont de petite taille, ce qui les rend peu visibles.</p> <p>2 ; Dans ce projet, les rédacteurs n'ont véritablement maîtrisé ni l'espace ni le temps.</p> <p>L'espace : Fréjus est une belle ville mais nombre de ses quartiers sont dispersés, parfois isolés, comme sur un puzzle dont les pièces disséminées peineraient à rejoindre le jeu parfait. A l'évidence, les rédacteurs de ce projet cherchent toujours les pièces et semblent compter sur d'autres pour les assembler (urbanisation, transports collectifs, pistes cyclables, par exemple).</p> <p>Le temps : Le court terme est malmené, le moyen et le long terme quasiment ignorés.</p> <p>Pour le court terme, par exemple, la programmation de l'urbanisation dans le temps est illisible et ne respecte donc pas le SCoT-CAVEM.</p> <p>Dès maintenant, le code de l'urbanisme n'est pas respecté pour les logements économes en énergie de la partie centrale de la ville.</p> <p>Pour le moyen et le long terme, c'est encore plus compliqué. Les trois dernières années sont les plus chaudes jamais observées depuis qu'existent des mesures scientifiques de variation des températures. Nous mesurons déjà les risques accrus d'événements météorologiques graves affectant la qualité de vie, la santé et notre territoire.</p> <p>Les villes, et FREJUS en particulier, doivent préparer ces événements, connus et prévisibles dès maintenant quels que soient les efforts réalisés pour tenter de les réduire. Je pense aux besoins de formation professionnelle qualifiée pour l'isolation des bâtiments publics et privés, aux modes de déplacements, aux problèmes des sols, de l'eau, de l'assainissement, de la protection des inondations et des incendies, par exemple.</p> <p>Les silences de ce projet sur ces sujets sont assourdissants. Actuellement, la ville expédie les déchets ménagers de la population à la décharge de Bagnols-en-Forêt, comme les quatre autres villes de la CAVEM et d'autres communes.</p>	<p>1 – La procédure a été appliquée selon les règles en vigueur en matière d'information et de concertation du public</p> <p>2 - prend acte</p> <p>Le PCET a été pris en compte dans le PLU</p> <p>Remarques Hors PLU</p>	Prend acte

		<p>Le tri à la source permettant de recycler tout ce qui peut l'être en mettant de côté les biodéchets, n'est pas mis en place. C'est pourtant le seul moyen de s'approcher du zéro déchet. La ville (via la CAVEM et son syndicat mixte) prévoit de tout entasser pêle-mêle pendant cinq ans et devra donner des informations fiables à la population sur les projets d'enfouissement et d'usine qu'elle envisage de financer à proximité du site actuel.</p> <p>Les problèmes d'hier devraient permettre la réflexion d'aujourd'hui pour préparer les solutions de demain.</p> <p>2°) Un puzzle de projet flou et des entorses au droit</p> <p>On peut constater un flou assez général des prévisions et parfois des entorses au droit qui, s'ils persistaient, pourraient avoir de graves conséquences pour le devenir de la ville, de l'agglomération et des espaces naturels.</p> <p>Il n'y a pas d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour les quinze hectares du quartier de Fréjus-Plage (non respect du SCoT-CAVEM).</p> <p>Certains quartiers ne répondent pas à la densité à l'hectare voulu par le SCoT-CAVEM.</p> <p>Le projet est mis en défaut d'application de certaines règles d'urbanisme pour les logements sociaux locatifs (respect du Code de l'urbanisme).</p> <p>Les préconisations de la loi SRU et du Scot-CAVEM ne sont pas respectées pour le nombre de logements locatifs sociaux et les résidences secondaires. Les besoin globaux en logements sont arrêtés au nombre de 6000 alors que les prévisions de construction s'établissent à 9350 logements. Pourquoi ?</p> <p>Ce projet de PLU n'est pas avare de double langage.</p> <p>A titre d'exemple, on affiche une grande attention aux espaces naturels, réservoirs de biodiversité, dans les documents de présentation. Mais, contradictoirement, on décrit un étalement urbain important (par exemple à Caïs, au Colombier et à la Tour de Mare) avec toujours l'écart de plus de 3000 logements évoqué au paragraphe précédent.</p> <p>Il n'y a aucune distinction entre les secteurs densifiables du centre ville et de ses proximités et les secteurs pavillonnaires (non respect du SCoT-CAVEM).</p> <p>Le futur aménagement du quartier des Sables, central pour l'équipement de l'agglomération, semble isolé dans la ville. La SNCF ne semble pas avoir été consultée pour l'utilisation d'un espace lui appartenant et elle formule un rappel à la loi dans les annexes. Le domaine public ferroviaire est imprescriptible et inaliénable. Pourtant, aucune réflexion n'a été conduite avec la société nationale à propos du projet de Ligne Nouvelle PCA prévue en 2037 et dont le tracé n'est plus fixé à ce jour. Que deviendrait ce nouveau quartier une fois construit, si cette ligne venait à traverser la ville parallèlement à la voie actuelle,</p>	<p>Réponses aux PPA</p> <p>Le terrain SNCF cité dans l'avis concerne un délaissé de petite taille le long de la voie ferrée</p>	
--	--	--	---	--

		<p>manifeste ?</p> <p>Les moustiques : Des prescriptions techniques mériteraient d'être portées à ce projet pour limiter la prolifération des moustiques, tels que l'encadrement des toits terrasse ou l'étanchéité des regards, par exemple.</p> <p>Le radon : La commune, classée significativement en zone 3 pour le radon, devrait prescrire des aménagements pour limiter l'accumulation de ce gaz dans les habitations : étanchéité des sous-sols, présence de vides sanitaires et ventilation de ces derniers par exemple.</p> <p>Les espaces boisés L'Office National des Forêts précise que « les terrains relevant du régime forestier ne sont ni cités ni cartographiés au titre des servitudes d'utilité publique ». Le Code de l'Urbanisme n'est pas respecté.</p> <p>Le problème des usines du Capitou Dans le quartier du Capitou, des usines de production d'enrobé et de transformation de déchets du BTP ont débuté leur exploitation malgré une décision du tribunal administratif qui a annulé l'autorisation d'exploiter donnée par le préfet. Ce dernier a toutefois autorisé la poursuite provisoire de l'exploitation. Sur ce dossier, on rappellera le silence de la ville qui n'avait pas fourni d'avis lorsqu'elle avait été sollicitée et qui avait signé le permis de construire au nom de la continuité avec l'équipe municipale précédente.</p> <p>Dans une lettre au ministre de l'environnement et au Premier ministre, j'écrivais en 2017 : « Les auteurs de l'étude d'impact ne mettent pas en évidence de risques pouvant entraîner un impact sanitaire sur la population environnante en considérant les seules émissions de l'installation. Ils omettent de préciser que les recombinaisons à l'air libre de certains polluants rejetés ont une cancérogénicité mal connue mais avérée, même lorsqu'elles sont individuellement dans les normes... D'autre part, le site est bordé par le péage d'une autoroute où les véhicules à l'arrêt contribuent à la pollution ambiante...</p> <p>Les flux de polluants rejetés dans l'atmosphère et autorisés dans l'arrêté préfectoral sont nombreux et, exprimés en kg/h, devront être limités aux valeurs suivantes que nous exprimeront en tonnes par an, puisque c'est l'unité retenue pour l'autoévaluation demandée à l'entreprise :</p> <p>-poussières : 15 tonnes/an,</p>	<p>Remarque Hors PLU</p> <p>Faux : concernant les terrains relevant du régime forestier, figure dans les annexes du PLU</p> <p>Remarques Hors PLU</p>	
--	--	---	---	--

			<p>-SO2 : 115 tonnes/an -NOx ou équivalent NO2 : 175 tonnes par an, -COVNM : 42 tonnes par an.</p> <p>Qui, connaissant ces chiffres, accepterait de vivre sans crainte à proximité de telles usines qui seront d'ailleurs accompagnées de surcroît d'une plateforme de traitement de déchets du BTP ? » L'expansion importante prévue pour ce secteur, complétant une zone déjà fortement urbanisée, est un problème majeur.</p> <p>En conclusion et compte tenu de l'ensemble des observations qui précèdent, j'émet un avis défavorable à ce projet de PLU.</p>		
				A conserver en l'état	
60RD PLU	SOPTOM Informations	OAP6 Combe de Rome	<p>A déposé une réclamation concernant le classement de la parcelle agricole AP1284 en zone à construire AU et la suppression des EBC sur une partie de la parcelle AP49 : Donne un avis défavorable à ces deux propositions de classement au nouveau PLU pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'INA est contre s'agissant de terres agricoles retenues dans l'aire parcellaire AOC Côtes de Provence ; - L'Etat s'y oppose car « Il n'apparaît pas pertinent d'urbaniser à l'arrière de l'espace boisé, en consommation de terres agricoles protégées, le boisement marquant la rupture avec l'espace rural» - Enfin, il est relevé la présence de la tortue d'Hermann 	<p>Réponse 35 RP</p> <p>OAP à Modifier</p>	Même demande que RP
61RD PLU	M. Dominique PLISSON	Avis défavorable	Se référant à une pétition défavorable à la révision générale du PLU actuel, il donne lui-même un avis défavorable à ce projet	<p>Voir RP</p> <p>A conserver en l'état</p>	Voir 33 RP
62RD PLU	Famille LARROUX-ESTEVENS	Parcelle BX437 quartier les Rives d'Or	<p>Pas d'accord pour la mise en place d'OAP qui urbanisent des zones agricoles ou naturelles. Le PLU ne respecte pas la loi littoral. Absence de vision stratégique et intercommunale ; Nombreux reproches quant à la défense de l'environnement, la densification de l'urbanisation, le développement insuffisant des moyens de transport autres que les véhicules à moteur, etc.. Pour la parcelle BX437 : l'espace vert fixé à conserver serait à partager en mitoyenneté Le vallon devrait devenir inconstructible si on souhaite</p>	<p>Les OAP sont justifiées dans le Rapport de présentation, et le PLU respecte la loi Littoral, Le PLU est compatible avec le SCOT opposable</p> <p>Réponse RP</p> <p>A conserver en l'état</p> <p>EVP à poursuivre pour protéger le vallon</p>	Prend acte

			préserver le quartier des risques de ruissellements en cas de fortes pluies Avis défavorable sur la totalité du PLU	A modifier	
63RD PLU	Les Arches Métropole (promoteur) Via Clémence PIERRE	Zone UAb Quartier de l'amphithéâtre	Ce promoteur demande la modification du règlement de la zone UAb quartier de l'Amphithéâtre à Fréjus sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions devrait être portée à R+3 sans que cela gêne la vue sur l'Amphithéâtre ; - Le nombre de places de stationnement dans ce secteur pourrait être ramené à : <ul style="list-style-type: none"> ▶ pour les logements : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par T1/T2 ou T3 si inférieur à 60m² de SDP ; ▪ 2 places par logement supérieur ou égal T3 si SFP supérieure à 60m² ; ▶ pour les commerces de détail : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place pour 80m² jusqu'à 300m² de surface de vente ; ▪ 1 place par 40 m² au-delà d'une surface de vente supérieure à 300m² pour un seul commerce ▶ pour les restaurants : <ul style="list-style-type: none"> 1 place pour 30m² de SDP de salle de restaurant 	La hauteur des constructions du secteur de l'amphithéâtre est fixé par le règlement de l'AVAP sous l'autorité de l'Etat ; Ne peut être modifié dans la cadre d'une procédure de PLU Pour les PK : pas de raison de faire un tableau spécifique de stationnement pour la zone UAb (idem qu'en UC) A conserver en l'état	Prend acte
64RD PLU	M. Bernard HUBERT	Propriétaire lot CP 469 parc résidentiel de l'Esterel	Demande que son terrain classé en secteur BO au PPRIF redevienne constructible comme auparavant, les travaux engagés dans le cadre des dispositions du PPRIF pour la préservation des immeubles bâtis contre les incendies de forêt ayant déjà coûtés très chers (débroussaillage ; hydrants et chemins pompiers). A l'issue de ces travaux coûteux, les propriétaires concernés par cette mesure d'interdiction de construire devaient retrouver leurs droits à construire.	C'est le règlement du PPRIF qui s'applique Réponse 54RD A conserver en l'état	Voir 41 RP
65RD PLU	M. Thomas PECHARD	Parcelles AW 393 et 395	Demande que ces deux parcelles soient reclassées en zone naturelle N pour les motifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Situées dans une ZNIEFF ; - Environnement forestier avec sa faune et sa flore protégée ; - Dimensionnement de l'avenue Henri Giraud qui 	Une partie des parcelles a été reclassée en zone Nb de protection de la canne de Pline La hauteur a été limitée à 6.5 mètres à l'égout du toit en R+1 Demande qui sera traitée lors du permis de	Voir 32 RP

03/05/2019

			ne se prête pas à la construction d'un immeuble collectif ; - Risques d'inondations et ruissellements	construire Prévu dans la SDAEP : prescriptions dans chaque projet de construction A conserver en l'état	
66RD PLU	M. Jonathan PLISSON		Avis défavorable sur la totalité du projet en tant que signataire d'une lettre pétition contre la révision du PLU	Réponse RP A conserver en l'état	
67RD PLU	M et Mme Olivier BLANCK	OAP Saint Jean de l'Esterel	Ils demandent que la proposition d'échanges de terrains classés non constructibles en raison de leur classement en zone rouge au PPRIF contre des terrains situés actuellement en espaces verts communs du parc résidentiel soit retenue, cette proposition défendue par l'ASL ayant reçue l'approbation de la mairie en 2014.	Dossier déjà en cours Réponse RP A conserver en l'état	Voir 41 RP
68RD PLU	M Jean Luc BROCHIER	Copie courrier de Mme GRENOT	Réclamation identique à celle de M. BLANCK, M.HUBERT, etc...	Réponse 54RD A conserver en l'état	
69RD PLU	Mme GRENOT	OAP Parc Esterel	Réclamation identique à celle de M. BLANCK, M.HUBERT, etc...	Réponse 54RD A conserver en l'état	
70RD PLU	M. GAMBIRASIO-HAETTEL	Parcelle BC 20 (50, rue Aubenas)	Leur parcelle est classée en zone UAb où il est prévu 2 places de stationnement alors que la zone UAa située à proximité est exemptée de parkings. Leur immeuble situé au 50, rue Aubenas est classé « immeuble intéressant » catégorie 2 par l'AVAP comme la majorité des immeubles situés en zone UAa. Les immeubles de la zone UAb sont, quant à eux, classés en catégorie 3 « immeubles d'intérêts secondaires ». Cette distinction au sens de l'AVAP pourrait justifier le classement de tout ou partie de la rue Aubenas en zone UAa avec 0 parking.	Demande d'exonération des parkings et rattachement à la zone UAa (rue Aubenas) Projet en cours : pourrait être envisagé Avis favorable A modifier	Même demande que RP
71RD PLU BAN	M. Jean SUREAUD	Durée de l'enquête	Demande la dissociation des deux enquêtes publiques et la prolongation de la durée de l'enquête concernant la révision générale du PLU en raison du volume de documents à consulter et analyser.	A conserver en l'état	Voir 33 RP
72RD PLU BAN	Comité Défense Fréjus Plage M. RADIGOIS Jean-Paul	Durée de l'enquête	Idem 71RD PLU BAN	A conserver en l'état	Voir 33 RP
73 RD PLU BAN	M. Benjamin DE PAUW	Parcelle AY052 Zone UEc	Le secteur où se trouve sa parcelle cadastrale est situé en zone UEc dans le projet de nouveau PLU, à vocation d'usage industriel ou commerce de gros Il propose que l'activité de ce secteur soit étendue à des activités plus valorisantes (cabinet vétérinaire ; pharmacie	C'est possible. A conserver en l'état	Prend acte

03/05/2019

			et établissement médical)		
74RD PLU BAN	M. DALMASSO Christian	OAP n°8 Darboussières	<p>1. remarques concernant la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - fait partie d'un corridor écologique mentionné sur les plans du rapport de présentation ; - En partie couverte par la zone de protection de la loi littoral (les parcelles AL 117 et AL153 sont particulièrement concernées par les dispositions de cette loi cf : avis de l'Etat du 8 janvier 2019) ; - Classement de la totalité de la surface en aire AOC Coteaux de Provence (caractère agricole remarquable) ; - parcelle AL151 : située sur la partie inférieure d'un bassin versant important où toutes les eaux de ruissellement convergent ; - réserve alimentaire pour la faune environnante (tortue d'Hermann en particulier) ; - activité pastorale toujours présente. <p>2. Remarques sur le PLU</p> <p>L'urbanisation des parcelles AL117, AL151 et AL153 n'est pas adaptée pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En contradiction avec TVB ; - En contradiction avec les orientations du PADD (préservation des espaces naturels ou agricoles ; affirmation de la vocation agricole des terres aujourd'hui en friches ; adéquation entre le projet urbain et la capacité des eaux potables et eaux usées ; déclassement d'EBC) <p>3. L'urbanisation future envisagée sur la parcelle AL 151 représente un risque majeur d'inondation pour les riverains situés en contrebas.</p> <p>4. La carte des eaux pluviales démontre également le manque d'étude réalisée sur le secteur puisque les 2 seuls canaux pluviaux signalés ne rejoignent aucun cours majeur en contrebas et se terminent sur place comme par magie.</p> <p>5. Le passage d'une voie de bouclage à l'extérieur du périmètre de l'OAP et à l'intérieur de propriétés privées démontre l'insuffisante préparation de cette OAP qui doit pour les raisons évoquées ci-dessus être supprimée.</p>	Voir réponse 1RD et réponses registre papier	Même demande que RP
75RD PLU	M. Alexis SENTENAC	OAP Sainte Brigitte Domaine du Clos des Roses	Favorable au projet d'aménagement du Domaine du Clos des Roses car il permettra à la Commune de bénéficier d'une offre d'oenotourisme de belle qualité susceptible d'attirer un tourisme qui n'existe que très peu actuellement.	Prend acte	
76RD PLU	SOPTOM	OAP n°6 Combe de Rome	Ce courriel développe les mêmes arguments que ceux présentés à la ligne 60RD PLU	Réponse 35 RP OAP à Modifier	Même demande que RP

03/05/2019

77RD PLU	M. Michel DUGHERA	Avis défavorable	Absence de vision stratégique d'ensemble ; ne satisfait pas aux critères de développement durable ; Projets urbains sans structuration urbaine et paysagère d'ensemble perpétuant ainsi le désordre du paysage urbain actuel ; Est contre l'OAP n°1 base nature/boulevard de la Mer à cause de la bétonnisation extrême de ces quartiers (disparition programmée de plus de 100 jardins privés) Non respect de la loi littoral et de multiples autres dispositions des documents directeurs d'urbanisme (SCOT, PADD) Ce projet de PLU a fait l'objet d'un avis défavorable du Sous-Préfet	Réponse RP A Conserver en l'Etat	Même demande que RP
78RD PLU	M. Phil SPECTOR	Article UB article 4b-2	Cet article concerne les hauteurs maximales des constructions. Compte tenu du risque de submersion marine qu'il faut prendre en compte, il serait judicieux de faire évoluer les hauteurs maximales des constructions.	Adapter le règlement en fonction des nouvelles hauteurs A modifier	Prend acte de la modification du règlement
79RD PLU	Mme TUZZOLINO pour ESCOTA	Ouvrage A8 au-dessus du reyran	Des travaux importants d'entretien de l'ouvrage qui franchit le Reyran sont prévus pour la fin de l'année 2019. Il sera nécessaire d'installer des algécos sur un terrain proche de l'A8 qui est classé au projet de PLU en zone Np au plan de zonage. Cette emprise se situe en zone Np du projet de PLU. Le règlement de la zone n'autorise pas l'utilisation de cette emprise pour les besoins de l'exploitation de l'autoroute. Il est demandé que le règlement de la zone Np soit amendé afin d'y autoriser, « en cas de nécessité pour les besoins de l'exploitation de l'autoroute et son entretien, les installations nécessaires provisoires ».	Cette demande peut être résolue par le biais d'un permis précaire. Modifier le règlement en rajoutant la zone Npm A modifier	Prend acte de la modification du règlement
80RD PLU	M. Dany BALADI	Avis défavorable	Le projet de révision du Plu manque de présentation et de concertation. Aucun plan de circulation prévu ; pas de réflexion sur les transports en commun et les liaisons douces , les pistes cyclables ? Aucune compatibilité avec le Scot et la loi littoral. La base nature doit être préservée et les espaces publics au bord de mer protégés. En conséquence il émet un avis défavorable à la révision du PLU	Réponse RP A conserver en l'état	Prend acte
81RD PLU	M. Arnaud SEQUIER architecte	divers	Propose de prendre en compte l'aléa de submersion marine sur les communes du littoral dans le calcul de la hauteur de plancher des constructions	Réponse 78RD Favorable. A modifier.	Prend acte de la modification du règlement

03/05/2019

82RD PLU	M. Christophe RAVALLEC	Avis défavorable	<p>Avis défavorable pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durée de l'enquête insuffisante compte tenu de la complexité du dossier ; - Une autre enquête publique est menée en parallèle concernant le SDAEP ; - Rappelle le manque de concertation de la mairie lors des consultations de la population au cours des années précédentes et le fait, par exemple, qu'elle n'a pas tenu compte de l'avis défavorable du commissaire enquêteur concernant un projet sur la base nature 	<p>Réponse RP</p> <p>A conserver en l'état.</p>	
83RD PLU	Mme Bernadette PRUVOT	Avis défavorable	Elle invoque les mêmes arguments que M. RAVALLEC contribution 82RD PLU	<p>Réponse RP</p> <p>A conserver en l'état</p>	
84RD PLU	M. Henri RUFFINI Cabinet d'architecture ZUCCO RUFFINI	Risque de submersion marine Hauteur des premiers planchers habitables	<p>Ayant pris connaissance du règlement du PLU à l'enquête publique, je constate que le « Porter à connaissance complémentaire Aléa Submersion Marine » n'est pas pris en compte dans ce règlement. Or celui-ci impose, dans les zones soumises au risque de submersion marine, des côtes altimétriques minimales pour la réalisation des premiers planchers habitables ou aménageables.</p> <p>Peut-être serait-il judicieux d'étendre l'alinéa 3 de l'article DG13, qui stipule : « <i>Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents.</i> », à ces zones en rajoutant après « soumises aux risques d'inondation », le complément « ainsi que dans les zones soumises aux aléas submersion marine. »</p>	<p>Réponse 78RD</p> <p>Favorable</p> <p>A modifier</p>	Prend acte de la modification du règlement
85RD PLU	M. CHABRIEL Rémi COGEDIM		<p>Questions ou propositions déposées par la COGEDIM, promoteur :</p> <p>1. Sur le % minimum de logements sociaux dans l'ERL 12 La COGEDIM dispose de la maîtrise foncière de 22 parcelles situées dans l'ERL 12 et classées en zone UBc du PLU Il est prévu au projet de PLU un % de logements sociaux de 50% et un minimum de 40 logements locatifs sociaux (LLS). Le projet de la COGEDIM prévoit, quant à lui, 226 logements dont 93 logements sociaux, soit un taux de 41%.</p>	<p>Favorable à l'augmentation quantitative de LLS (de 40 à 91) à Valescure – Demande que le taux qui leur est appliqué soit ramené à 41%. A</p>	<p>Prend acte</p> <ul style="list-style-type: none"> - des modifications de % de LLS - Des modifications du règlement(stationnement, implantation)

		<p>La COGEDIM propose que le % initialement prévu par le projet de PLU soit ramené de 50 à 41%.</p> <p>2. Le % minimum du volume de places de stationnement à intégrer au bâti prévu à l'article UB7 doit être de 50% au moins du volume des places de stationnement à réaliser, à compter de plus de 10places de stationnement. La COGEDIM propose que le seuil de 10 places soit porté à 25 places.</p> <p>3. Distances par rapport aux voies En l'absence de précisions suffisantes à l'article 4 des dispositions spécifiques de chaque zone (volumétrie et implantation des constructions), la COGEDIM souhaiterait que soient indiquées dans le règlement les dispositions relatives « au recul minimum » à respecter par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>4. Le % minimum de logements sociaux dans l'ERL24 Au projet de PLU, il est prévu un % de logements sociaux de 50% et un minimum de 150 LLS. Or, selon la délibération du Conseil Municipal du 21/11/2018 (n° 1583), sur la modification du contrat de mixité sociale entre l'Etat et la Commune, le % minimum de logements a été fixé à 44% et le nombre minimum de LLS sur la zone Capitou Sud à 139. La COGEDIM demande la modification de l'ERL 24 sur la base des objectifs ou engagements votés par le conseil municipal le 21/11/2018 soit 44% de logements sociaux minimum et non 50% et 139 LLS minimum.</p> <p>5. L'article 18 des Dispositions Générales du projet de PLU prévoit que le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 du CU dans les zones U et AU. Cette disposition est totalement défavorable aux opérations d'aménagement d'ensemble et notamment aux permis de construire valant division puisque chaque découpage devrait appliquer les règlements en autonomie. La COGEDIM estime que le projet de PLU ne devrait pas s'opposer aux dispositions de l'article R151-21 dans les zones U et AU de manière à faciliter les opérations d'aménagement d'ensemble qui apportent une plus grande cohérence dans l'urbanisation.</p>	<p>modifier</p> <p>Favorable. Permet une meilleure économie de projets dans le cas des petites opérations. A modifier</p> <p>Ce sera complété, en effet ces indications sont manquantes. A modifier</p> <p>Favorable à la demande de mise en conformité du document du PLU (tableau récap) avec le CMS sur l'ERL 24. A modifier</p> <p>Favorable à cette demande en zone UB et en zone AU. A conserver en zone UC. A modifier.</p>	
--	--	---	--	--

03/05/2019

86RD PLU	Mme Magali CONTE et M. Fabien CONTE	Résidence du Verger de Valescure	M et Mme CONTE ont rencontré, lors des orages violents du 24 novembre 2018, de sérieux problèmes d'inondation causés par le débordement du talweg provenant de la limite amont de notre terrain. Ils ont eu 40 cm d'eau dans le jardin, avec des infiltrations dans la maison et une piscine toujours pas remise en état vu l'ampleur des dégâts. Ils proposent de mettre en évidence des mesures d'entretien qui s'imposent concernant la gestion des eaux pluviales plutôt que d'envisager toute extension urbaine dans le secteur de la Résidence du Verger de Valescure.	Les problèmes de ruissellement sont pris en compte dans le SDAEP et devraient apporter l'amélioration souhaitée A conserver en l'état	Prend acte
87RD PLU	M. Christophe RAVALLEC	PLU et SDAEP	Dans le PLU, il est fait référence au SDAEP. Celui-ci a pour intitulés, selon les cas, « Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales ou Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales ». Il y a confusion sur les termes ce qui conforte l'analyse selon laquelle le projet de PLU est confus, complexe, sans concertation préalable et aurait justifié une réunion publique.	Il s'agit en l'espèce d'une "coquille" dans le texte. A modifier	Prend acte
88RD PLU	M. Jean-Pierre PIC	Projet de centrale photovoltaïque	M. PIC signale qu'il a un projet de centrale photovoltaïque dans le quartier des Esclapes et de la palud sur les parcelles BM 741 (ex BM328), BM33 et BM555, dans le cadre du développement des énergies renouvelables. Il a fait réaliser fin 2018 une étude de terrain pour confirmer l'absence de caractère humide de la quasi totalité de ces zones (document joint par courriel séparé vu sa taille de 4Mo). Ce projet contribuera à l'essor du territoire et permettra de réduire significativement son empreinte carbonée. (Une ferme solaire de 15 ha peut produire la consommation d'environ 8000 habitants). Ce projet est compatible avec le projet de digue de protection de la ZA La Palud. Les élus, les acteurs économiques et le grand public sont favorables à la production d'énergies renouvelables sur notre territoire.	Réponse RP A conserver en l'état	Même demande que RP
89RD PLU	M. Jean-Pierre PIC	Centrale photovoltaïque	Dépôt d'une étude environnementale en lien avec le courriel 88RD PLU ci-dessous	Prend acte	
90RD PLU	Cabinet FOURMEAUX et Associés pour Sociétés FZ et SOPIMA 2 ; M. LOVERA et Mme	Zone UHb	Les clients du Cabinet FOURMEAUX et Associés sont propriétaires des parcelles cadastrées BH 384, 381, 591, 592, 1372, 752, 1058, 1059, 1060, 1369, 1 374 et 800 sur la Commune de FREJUS. Ils contestent le classement de leurs parcelles en zone UHb, lesquelles parcelles sont situées dans le périmètre de l'OAP n°2 quartier des Sables.		Prend acte

	FERRAIOLI		<p>Il est prématuré de définir au stade de l'OAP et de manière contraignante, les zones devant recevoir les équipements publics.</p> <p>En effet, il n'appartient pas à l'OAP de définir la destination et les caractéristiques du bâti selon la jurisprudence de la CAA de LYON du 13/02/2018 n°16 LY00375.</p> <p>La légalité de la ZAC n'est en outre pas subordonnée au respect des dispositions du PLU (Conseil d'Etat avis du 4/07/2012 n°356221)</p> <p>En l'état, les parcelles concernées ne sauraient être classées en zone UHb.</p>	A conserver en l'état	
91RD PLU	Cabinet FOURMEAUX et Associés pour le compte du GROUPE FLOIRAT	parcelles cadastrées section AE n°592, 1220, 1228, 1240 et 1247 et d'une contenance cadastrale de 8.986 m²	<p>Le Groupe FLOIRAT représenté par le Cabinet d'avocats FOURMEAUX et Associés a mandaté l'Atelier Pierre MARINO, cabinet d'architecte, à l'effet de solliciter la levée de l'inconstructibilité loi Barnier pesant sur les parcelles AE 592, 1220, 1228, 1240 et 1247.</p> <p>La copie de ce mémoire est donc jointe au courriel adressé par le Cabinet FOURMEAUX dont l'objet est de lever l'inconstructibilité des parcelles concernées qui sont situées au lieudit La Muscadière, en bordure de la RDN7, en zone UCb du projet de PLU.</p> <p>Malgré son classement en zone urbaine et sa position en continuité d'urbanisation, cette unité foncière serait grevée d'une inconstructibilité liée à la Loi Barnier, dans une bande de recul de 75 mètres.</p> <p>Cette mesure n'est plus justifiée pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site concerné est classé en zone urbaine de longue date ; - Le PADD et le DDO du SCOT de la CAVEM situent l'unité foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (voir cartographies jointes au courriel) ; - Le site concerné se situe en continuité de l'urbanisation existante. Il est en effet inclus dans l'ensemble urbanisé qui poursuit le quartier de la Tour de Mare vers la Muscadière et il est entouré de constructions au Sud-Ouest et au Sud-est et de voies au Nord-Est (avenue Nicolai) et au Nord-Ouest (RDN7). - Les voies citées constituent les limites physiques de cette vaste zone urbanisée. - Les réseaux d'eau et d'assainissement sont présents au droit du site et les installations de 	Voir réponse 85 RP OAP à Supprimer	OAP supprimée

03/05/2019

			protection incendie sont présents (cf cartographie).		
92RD PLU	M et Mme Jean-Noël JACOB	Parc résidentiel de l'Esterel	Ils demandent que la solution proposée par l'ASL des propriétaires du Parc de Saint Jean de l'Esterel qui consiste à faire un échange entre les terrains devenus inconstructibles pour cause de risques incendie (zone rouge au PPRIF) avec des terrains figurant en espaces verts communs du parc Résidentiel, solution qui avait reçu l'accord de la mairie.	Réponse 54RD A conserver en l'état	Voir 41 RP
93RD PLU	M. MORGAN Deniel et M. Tristan MOREL DIANA	OAP n°2 Les Sables	Ils demandent que la parcelle BH684 située à l'angle du Malpey et de l'avenue De Lattre de Tassigny, soit exclue du périmètre de l'OAP quartier des Sables, car ils sont porteurs d'un projet à court terme d'équipement public au service de la collectivité. Il s'agit d'un immeuble collectif de faible hauteur avec une structure d'accueil de la petite enfance en rez de chaussée. Le maintien de la parcelle BH 865 (?????) dans l'OAP n°2 constitue un frein à la concrétisation de leur projet dans des délais en adéquation avec les attentes du territoire qui sont très fortes (besoins importants dans ce domaine), au même titre que le lot adjacent de la résidence des Floralties située rue du Malpey.	Réponse RP Le projet des salles concerne un périmètre global qui sera étudié dans le cadre de la procédure de ZAC. A conserver en l'état	Même demande que RP
94RD PLU	M. Christophe ZILIANI	ERL13	M. ZILIANI propose les modifications suivantes : 1. concernant le pourcentage de logements sociaux dans l'ERL 13 Sa société est concernée par l'ERL13 puisqu'elle est propriétaire d'un terrain situé dans le périmètre de cet ERL et elle est titulaire d'un permis de construire en cours de validité portant sur 116 logements dont 58 logements sociaux. L'ERL13 institue un % minimum de logements sociaux (50%) et un nombre minimum de logements locatifs sociaux (100 LLS). Malgré le passage des hauteurs maximum des constructions de 12 à 15m dans le projet de PLU et, quand bien même un nouveau permis serait déposé sur la totalité de l'assiette foncière de l'ERL13, un nombre minimum de 100 LLS entraînerait un % d'au moins 65% de LLS. Cette règle d'imposition pourrait ainsi bloquer de fait tout permis de construire modificatif voire même tout nouveau permis de construire sur ces emprises. Il est donc demandé que l'ERL13 soit modifié sur la base des éléments du permis de construire accordé soit 118 logements au total et un minimum de 58 LLS , ce qui	Modification du nombre de logements sociaux 100 à 58 inscrits dans le tableau des ERL (13) pour tenir compte du projet qui va être réalisé (116 logements dont 58 LLS) A modifier	Prend acte de la modification des LLS

03/05/2019

			<p>aboutit à un taux de 50% de LLS.</p> <p>2. Risque de submersion marine Pour tenir compte de ce nouveau risque, il est proposé de caler la hauteur du gabarit au-dessus de la côte de référence choisie.</p> <p>3. Pourcentage minimum du volume de places de stationnement à intégrer au bâti. Le seuil de 10 places prévu à l'article UB7 est trop faible et devrait être porté à 25 places ou 30 places.</p>	<p>Règlement à adapter au risque A modifier</p> <p>Règlement à adapter pour les petites opérations. A modifier</p>	
95RD PLU	M. Eric MONTAGNON	Avis défavorable	<p>Se référant à plusieurs pétitions déposées par des associations, il précise qu'il adhère au contenu de ces pétitions et donne un avis défavorable sur la totalité du PLU.</p>	<p>Réponse RP A conserver en l'état</p>	Prend acte
96RD PLU	Cabinet ZUCCO RUFFINI	Risque de submersion marine et zone UBa	<p>je constate que le « Porter à connaissance complémentaire Aléa Submersion Marine » n'est pas pris en compte dans ce règlement. Or celui-ci impose, dans les zones soumises au risque de submersion marine, des côtes altimétriques minimales pour la réalisation des premiers planchers habitables ou aménageables. Nous sommes en train de préparer un dépôt de permis de construire sur les parcelles cadastrées CK n°86, 87, 88, 89, 99, 100, 101, 102 et 103 situées dans le quartier de Fréjus Plage. Sur la carte d'aléas on distingue deux points bleus (aléas faibles H<0.5m) au centre des parcelles, le reste n'étant pas impacté. Nous ne voyons donc pas comment le projet pourrait être impacté par cet aléa sur une partie infime du projet. Nous vous demandons de bien vouloir préciser dans votre rapport que seules les parcelles totalement impactées par les aléas seront soumises aux risques de submersion marine.</p> <p>D'autre part, il faudrait en zone UBa pour les parcelles de Fréjus-Plage, préciser qu'afin d'assurer une continuité végétale en limite latérale des parcelles, les entrées des parkings soient autorisées à minimum 5 m de celles-ci.</p>	<p>Cette problématique sera étudiée dans le cadre du permis de construire A conserver en l'état</p> <p>Règlement à adapter pour reculer les entrées de parking et avoir plus de continuité végétales. A modifier.</p>	Prend acte
97RD PLU	M. Jean-Pierre PIC gérant de la SARL LES ESCLAPES ET	Requête CAVEM mesures compensatoires pour la mise en place de la route digue	<p>Il s'oppose à la requête de la CAVEM déposée par mail le 1^{er} avril 2019 désignant ses parcelles BM 33 et BM741 (parmi d'autres) comme faisant partie de mesures compensatoires à la construction de la route-digue.</p> <p>Les mesures compensatoires doivent être trouvées sur le territoire communal en étudiant toute autre alternative et non pas en spoliant des propriétaires fonciers qui se trouvent de surcroit avoir fait preuve de bonne volonté</p>	<p>Les ER seront étudiés dans le cadre d'une modification du PLU à venir.</p>	Prend acte

03/05/2019

			<p>pour trouver une solution de mise en protection de la ZA de la Palud et qui enfin ont un projet viable et respectueux de l'environnement pour ces parcelles.</p> <p>Nous sommes par contre pas opposés à envisager la signature de conventions qui soient compatibles avec notre projet de ferme solaire (cf. nos précédents commentaires sur le PLU).</p>	A conserver en l'état.	
98RD PLU	Mme Fanny ROUX, ingénieure au SIPME	Projet Grand Site Esterel	Transmet la version numérique des documents papier remis à la Commission d'enquête en mairie le 5 avril 2019 (évolution du projet de réhabilitation de la maison forestière de MALPEY)	Réponse RP A modifier	
99RD PLU	M. Gérard FERRO (Groupe ESTEREL)	Modification du règlement de la zone Ns et projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque	Transmet la copie numérique du dossier papier remis à la Commission d'enquête en mairie le 5 avril 2019	Réponse RP Cette demande est en site classé et l'Etat est contre de tels projets. Il faudrait obtenir un accord préalable de l'Etat pour modifier ce zonage. A conserver en l'état	
100RD PLU	M. PITTET Benoit	Avis défavorable	Se référant à plusieurs pétitions déposées par des associations, il précise qu'il adhère au contenu de ces pétitions et donne un avis défavorable sur la totalité du PLU.	Réponse RP A conserver en l'état	
101RD PLU	M. Franck RIVE	Avis défavorable	<p>Les observations majeures portent sur les onze points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Un cadre démocratique non respecté II. Une absence de vision stratégique du territoire local et élargi III. La mobilité dans la ville très insuffisamment prise en compte IV. Une consommation foncière excessive V. Un redimensionnement des voies non anticipé et des circulations douces non abordées VI. Un projet de développement urbain déconnecté des dynamiques urbaines contemporaines: <ul style="list-style-type: none"> - Des projets sectoriels urbains sans structuration urbanistique et paysagère - Le non-respect de la compatibilité 	Réponse RP A conserver en l'état	

			<p>avec le SCoT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le non-respect de la loi littoral - L'évitement de la question de l'intégration des quartiers populaires - Un centre historique ignoré - Le quartier des Sables, un enjeu majeur communal et communautaire - Le bord de mer et les quartiers du bord de mer : un enjeu majeur sous-étudié- Les entrées de ville : un enjeu majeur sous-évalué - L'évitement de la question d'une économie de territoire moins assujettie à la spéculation immobilière, à la résidence secondaire, à un tourisme de loisirs obsolètes. <p>VII. Un projet sur la base nature éminemment contestable</p> <p>VIII. Un hameau agricole illégal: SteBrigitte</p> <p>IX. Le non-respect des objectifs de la loi SRU sur le logement social</p> <p>X. Les enjeux environnementaux, risques naturels et continuités écologiques insuffisamment pris en compte</p> <p>XI. L'adéquation de la ressource en eau / assainissement insuffisamment étudiée</p> <p>Les arguments développés dans le détail figurent dans le courrier qui accompagne le mail. L'avis est globalement défavorable.</p>		
102RD PLU	M. DEHAUT Alain et Mme Christine DEHAUT	Parc Résidentiel de l'Esterel	Ils demandent que la solution proposée par l'ASL des propriétaires du Parc de Saint Jean de l'Esterel qui consiste à faire un échange entre les terrains devenus inconstructibles pour cause de risques incendie (zone rouge au PPRIF) avec des terrains figurant en espaces verts communs du parc Résidentiel, solution qui avait reçu l'accord de la mairie.	Réponse 54RD Dossier en cours. A conserver en l'état	Voir 41 RP
103RD PLU	M. DEHAUT Alain	Idem 102RD	Idem 102RD	Réponse 54RD A conserver en l'état	

03/05/2019