

**Département du Var**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Réalisée du 4 mars au 5 avril 2019**

**REVISION GENERALE  
du PLAN LOCAL D'URBANISME  
de la Commune de FREJUS**

**Conclusions et avis motivé**

**De la Commission d'enquête publique**

**Dossier n°E19000001/83 du 11/01/2019**

De la commission d'enquête composée de trois commissaires  
Président : Monsieur Bernard ROUSSEL,  
et de Mesdames Elisabeth WINKLER et Marie-Christine RAVIART

Achévé le *3 mai 2019*

Destinataires : Monsieur le Maire de la commune de FREJUS

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON

## **Préambule**

Par délibération n°1484 du 28 août 2018, le Conseil Municipal de la Commune de Fréjus a arrêté le projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme couvrant l'ensemble de son territoire et a prescrit la mise en œuvre d'une enquête publique le concernant.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulon a pris la décision le 11 janvier 2019 de constituer une Commission d'enquête, compte tenu de la nature et de l'importance des opérations à conduire.

L'arrêté municipal du 8/02/2019 n° 2019-0437 signé de M. SERT, 1<sup>er</sup> adjoint de la commune, par délégation de Monsieur le Maire, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de nouveau PLU du lundi 4 mars 2019 au vendredi 5 avril 2019.

## **Titre I : Conclusions de la Commission d'enquête**

### **Chapitre I Sur le déroulement de l'enquête publique**

#### **1- Sur la concertation préalable avec la population**

La concertation engagée depuis le 18 janvier 2007 a été réalisée par

- la mise à disposition du public du dossier d'élaboration du projet de PLU au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et d'un registre papier destiné à recevoir les observations du public,
- les cinq articles de presse concernant cette révision publiés dans Var Matin et d'un article paru en février 2018 dans le bulletin municipal,
- les quatre réunions publiques (ayant fait l'objet d'une publicité préalable)
- et par une page permanente PLU créée sur le site internet de la ville.

L'étude du bilan de la concertation avec la population qui a été joint aux pièces du dossier d'enquête permet, à elle seule, de confirmer le caractère positif de cette concertation préalable.

#### ***Commentaire de la Commission :***

*Les conditions d'une bonne information de la population et d'un dialogue ouvert avec le public ont été respectées.*

#### **2- Sur la nécessité d'une réunion publique de présentation du projet de PLU avant l'ouverture de l'enquête publique (demande exprimée par plusieurs personnes)**

#### ***Commentaire de la Commission :***

*Une réunion publique préalable à l'ouverture de l'enquête publique n'est pas prévue par les textes réglementaires. Compte tenu de ce qui vient d'être dit sur le bilan de la concertation, cette réunion publique préalable à l'ouverture de l'enquête publique ne s'imposait nullement, sauf à vouloir rediscuter de l'intégralité du projet, ce qui n'était pas envisageable.*

#### **3- Sur les conditions de déroulement de l'enquête publique**

##### **3.1- Sur le respect du cadre légal et réglementaire encadrant la procédure de révision générale du PLU de la ville de Fréjus.**

#### ***Commentaire de la Commission :***

*La Commission constate que l'évaluation environnementale a effectivement été jointe au dossier d'enquête et comporte une évaluation des incidences NATURA 2000, la connaissance des enjeux environnementaux et leur hiérarchisation, l'identification des incidences des orientations envisagées dans le PLU.*

*La notification aux PPA a effectivement été faite avant le début de l'enquête comme en témoignent les pièces jointes au dossier. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence Côte d'Azur a été également annexé au dossier d'enquête (article R414-23 du CE).*

*Toutes les autres dispositions réglementaires ont été respectées.*

### **3.2- Durée de l'enquête publique**

Conformément à l'arrêté municipal du 8 février 2019, 14 permanences de 3 heures chacune ont été assurées par les membres de la Commission durant la période du lundi 4 mars 2019 au vendredi 5 avril 2019, dans les locaux de la mairie centrale par deux commissaires et dans les locaux des Services Techniques de la ville de Fréjus, à la Base Nature, par une autre commissaire. A noter que les permanences assurées ont également concerné l'enquête publique sur le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales.

#### **Commentaire de la Commission :**

*Le nombre de permanences (avec 69 h de présence des commissaires) démontre amplement que la Commission d'enquête a tout mis en œuvre pour que la population puisse être accueillie et renseignée dans les meilleures conditions possibles.*

*Une seule permanence a été prolongée d'un quart d'heure pour un dernier entretien.*

### **3.3 Consultation des pièces du dossier par le public**

3.31 Tout au long de l'enquête, la Commission a effectivement constaté que l'ensemble des documents du projet ont été mis à disposition de la population pour consultation.

#### **3.32 Modalités de consultation**

► L'intégralité des pièces du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête côté et paraphé par un commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition de la population, sur support papier, dès l'ouverture de l'enquête le 4 mars 2019 jusqu'à la clôture de l'enquête, durant les périodes d'ouverture de la mairie au public en mairie centrale de Fréjus, dans les locaux du service urbanisme et dans les locaux des services techniques de la ville de Fréjus à la Base Nature.

► Les pièces du dossier d'enquête ont également été consultables, par la population, sur le site internet de la ville de Fréjus à l'adresse électronique suivante : <http://www.ville-frejus.fr> rubrique « enquête publique Plan Local d'Urbanisme ».

► La population a également pu consulter les pièces du dossier à l'aide de deux postes informatiques en mairie centrale dans l'ancienne chapelle Saint-André et dans la salle de réunion des services de l'urbanisme.

#### **Commentaire de la Commission :**

*La Commission a vérifié le bon fonctionnement de l'accès internet au dossier d'enquête publique tout au long de l'enquête. Les conditions d'accès et le temps de réponse pour le téléchargement des pièces ont été jugés satisfaisants.*

*La consultation des pièces du dossier d'enquête par la population s'est bien déroulée et a été jugée satisfaisante.*

### **4. publicité de l'enquête**

► La publicité réglementaire a été assurée par la publication de deux avis d'enquête publique le 13 février 2019 dans le journal VAR MATIN et le journal LA MARSEILLAISE et le 4 mars 2019 dans les mêmes journaux.

► L'arrêté municipal de mise en place de l'enquête publique a été affiché en permanence en mairie centrale du 11 février 2019 au 5 avril 2019.

A compter du 12 février 2019, l'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie centrale, ainsi que dans l'ensemble des mairies annexes, aux Services Techniques à la Base Nature, sur le site internet de la ville <http://www.ville-frejus.fr> dans la rubrique « Services et infos pratiques », « Enquête Publique sur la révision du PLU 2019 », jusqu'au 5 avril 2019 inclus.

Un affichage a aussi été effectué sur les panneaux lumineux d'information de la ville du 13 février 2019 au 5 avril 2019.

Un article a également été publié dans « Fréjus Le magazine » n° 43 de mars 2019 ».

Les modalités d'affichage et de publicité ont fait l'objet d'un certificat d'affichage signé de M. SERT, 1<sup>er</sup> adjoint, le 5 avril 2019.

#### **Commentaire de la Commission :**

*La Commission s'est assuré que l'avis d'enquête publique de couleur jaune avait bien été affiché durant l'enquête publique et qu'il figurait bien en première page du site internet de la commune.*

*La Commission estime que les mesures de publicité et d'affichage prévues à l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête ont été respectées et sont conformes aux dispositions réglementaires régissant les enquêtes publiques.*

### **5. Conditions de déroulement des permanences**

#### **Commentaire de la Commission :**

*L'accueil du public, lors des permanences, s'est déroulé sans aucun incident et dans le respect des horaires mentionnés sur l'arrêté municipal. Il convient d'ailleurs de souligner la parfaite courtoisie des personnes venues se renseigner ou déposer leur contribution. Les membres de la Commission n'ont pas eu à siéger sur place au-delà des horaires prévus, sauf une seule fois (dépassement de ¼ d'heure).*

*Les relations entretenues avec les Services de l'Urbanisme, ainsi que l'accueil réservé aux commissaires, ont été tout à fait satisfaisantes durant toute l'enquête.*

*Toutes les personnes désireuses d'obtenir des renseignements plus précis quant à la situation de leurs propriétés foncières au regard du futur droit des sols ont également pu être reçues par les services d'urbanisme qui leur ont donné toutes les explications complémentaires nécessaires.*

### **6. Modalités de dépôt des observations par la population**

La population, conformément à l'arrêté municipal, a effectivement pu présenter des observations sous les trois formes matérielles suivantes :

- Sur le registre d'enquête papier mis à sa disposition en mairie centrale et dans les locaux des services techniques à la base nature ;
- Par courrier papier à l'adresse de la Commission d'enquête en mairie centrale de Fréjus ;
- Par courriel à l'adresse électronique suivante : [enquete.publique.plu@ville-frejus.fr](mailto:enquete.publique.plu@ville-frejus.fr)

L'ensemble des observations de la population a été scanné par les services de l'urbanisme et mis en ligne sur le site internet de la ville à l'adresse électronique mentionnée ci-dessus au fur et à mesure du déroulement de l'enquête:

<http://www.ville-frejus.fr/fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme/plu/enquete-sur-la-revision-du-plu/>

#### **Commentaire de la Commission :**

*La Commission a contrôlé régulièrement la mise en ligne des observations du public sur le site internet de la ville à l'adresse mentionnée. Aucun manquement n'a été constaté.*

### **7. Niveau de participation de la population à l'enquête publique**

Les observations, remarques et réserves émises par la population ne sont pas d'un volume extrêmement important comparativement au nombre d'habitants concernés, mais elles sont néanmoins plus nombreuses qu'au cours de la phase préalable, ce qui apparaît normal compte tenu des enjeux sur la commune de Fréjus.

Les avis défavorables émis par la population ont notamment porté sur les rubriques suivantes :

- Le zonage proposé par le projet de PLU : 46
- La durée de l'enquête et les motifs d'illégalité du projet : 41
- Les OAP (Les Darboussières, les Sables, Base Nature/bd de la Mer, Combe de Rome, Saint-Jean de l'Esterel, etc...).

A noter également plusieurs pétitions émanant de plusieurs associations concernant les domaines suivants (projet de Saint Jean de Cannes refusé par la Mairie ; propriétaires aux Darboussières ; propriétaires et riverains du Vallon de Valescure; signataires de la pétition concernant l'aqueduc romain ; pétition contre l'élargissement de la rue du Grand Esca ; pétitions relatives à la durée de l'enquête et les motifs d'illégalité du PLU).

**Conclusion de la Commission :**

*Cette diversité d'opinions exprimées marque l'intérêt porté par une partie de la population sur le contenu du projet et ses modalités de présentation officielle. La plupart d'entre elles avaient déjà été exprimées au cours de la phase d'élaboration.*

*Elles concernent principalement les quartiers à forts enjeux ou sensibilités fortes à très fortes, ce qui est tout à fait normal compte tenu du contexte de la commune de Fréjus et des contraintes auxquelles elle doit faire face.*

**8. Procès verbal de déroulement de l'enquête publique remis à M. SERT, 1<sup>er</sup> adjoint à la mairie de Fréjus le lundi 15 avril 2019 à 8h 30.**

La Mairie de Fréjus y a répondu sur support papier le 25 avril 2019 (pli recommandé présenté au domicile du Président de la Commission le 27 avril 2019 et distribué le 29 avril 2019).

Les réponses de la Mairie aux différentes remarques formulées par la population, les PPA ou bien encore par la Commission d'enquête dans le procès verbal de synthèse ont fait l'objet d'un commentaire de la Commission figurant dans le rapport d'enquête.

Elles appelleront des conclusions dans le chapitre II.

**Conclusions générales de la Commission sur le déroulement de l'enquête :**

*Des personnes ayant émis des observations ont estimé que la durée de l'enquête correspondait au minimum légal et aurait justifié une prolongation de 15 jours maximum, vu la complexité du dossier et le volume des pièces à consulter*

**La Commission répond qu'elle n'a pas accédé à leur demande aux motifs que :**

1. La période de concertation préalable avait été suffisamment longue et riche d'échanges avec la population ; à noter que près de la moitié des propositions de la population a été prise en compte par la municipalité lors de l'élaboration du projet de PLU.

2. Le volume des pièces du dossier d'enquête et la complexité du dossier à examiner ne sont pas d'une exceptionnelle difficulté comparés à d'autres révisions générales de PLU récentes.

Le dossier d'enquête comporte d'ailleurs un résumé non technique du PLU qui permet d'avoir une connaissance globale du projet et d'orienter les recherches des personnes souhaitant avoir plus de détails sur certains aspects du PLU.

3. Le nombre total de visites, 82 personnes ou groupes de personnes, lors des permanences n'a jamais occasionné une prolongation de leur durée de plus de 15mn (un seul cas) qui aurait pu justifier une prolongation de la durée de l'enquête.

4. Les problèmes soulevés au cours de l'enquête sont en général du même ordre que ceux évoqués lors de la phase d'élaboration du projet de PLU et ne justifiaient donc pas une prolongation de la durée de l'enquête ou une réunion publique préalable à l'ouverture de l'enquête.

**La réglementation a été respectée tant pour le projet de PLU que pour la constitution du dossier afférant. L'information et l'accueil du public ont été réalisés conformément aux textes en vigueur.**

## **Chapitre II. Sur les observations émises concernant le contenu du projet de révision générale du PLU**

### **1- Rappel du contexte propre à la commune de Fréjus**

#### **1.1 Contraintes et enjeux de la commune de Fréjus**

Ils sont résumés dans le rapport d'enquête élaboré par la Commission, II- Présentation du projet, rubrique 2- Rapport de présentation- Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement.

Il est utile de souligner les faits suivants :

- En matière de logements sociaux, la ville de Fréjus accusait un retard important au 31/12/2014 par rapport aux objectifs de la loi SRU n° 2013-61 du 18/01/2013, qui contraint désormais les villes de plus de 3.500 habitants à construire un minimum de 25% de logements sociaux. A cette date, le rattrapage en logements sociaux a été estimé à 3.591 logements à construire.

- Le potentiel foncier du Plan Local d'Urbanisme actuel est estimé à 195ha de foncier libre (dont 82ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine).

- La ville de Fréjus souffre par ailleurs de problèmes liés à la circulation routière rendue difficile à certaines périodes de la journée sur les axes Ouest/Est, phénomène accentué lors de la période estivale, et de stationnement, malgré les efforts réalisés dans ces deux domaines.

- Fréjus dispose d'un patrimoine naturel reconnu et protégé pour une très grande partie ainsi que d'un patrimoine urbain remarquable également identifié et protégé (de nombreuses entités archéologiques sont classées Site Patrimonial Remarquable).

- Le territoire est en outre doté d'une biodiversité riche avec des espaces d'intérêt écologique vastes et nombreux qu'il convient de préserver.

- Enfin, la commune doit faire face aux risques liés aux inondations dues au débordement des rivières traversant le territoire, aux eaux de ruissellements accompagnant les périodes de très fortes précipitations, au risque de rupture de barrage, aux risques incendies et feux de forêts et plus récemment au risque de submersion marine.

**1.2 Tout en prenant en compte l'ensemble de ces contraintes et enjeux, la municipalité a défini diverses orientations au sein du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur lequel repose le projet de nouveau PLU applicable sur l'ensemble de son territoire.**

Le projet de PLU doit en effet répondre à trois ambitions :

- Un principe d'équilibre du développement qui privilégie le renouvellement urbain du centre ville et l'affirmation des centralités constituées.

Pour la bonne mise en œuvre de ce principe, il est prévu une organisation multipolaire et la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et paysages.

- Un second principe de diversité des fonctions urbaines et de la mixité avec mise en place d'une politique de l'habitat offensive et identification de larges réserves foncières.

- Un troisième principe de respect de l'environnement (déplacements mutualisés ; protection des personnes et des biens face aux risques naturels et réduction de la consommation d'espace).

Les choix retenus en matière d'organisation de l'espace, de protection des milieux, sites et paysages doivent reposer sur les axes et orientations suivantes.

#### **Axe 1- Développer Fréjus à partir de ses atouts**

**Axe 2 Renforcer le centre urbain en proposant un nouvel urbanisme de projet, dense, durable et abordable, notamment au travers d'OAP.**

**Axe 3 Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus en développant davantage le patrimoine très riche de la commune, l'hébergement touristique, en redynamisant le commerce de centre ville, en stimulant l'agriculture locale et son potentiel économique et en favorisant son ouverture sur la mer.**

**Axe 4 Rester une ville des proximités en accordant le développement urbain avec l'offre de transports urbains tout en développant de nouvelles formes de mobilités dites douces.**

**Axe 5 L'engagement par la qualité de l'habitat doit donner la priorité au logement social, au logement adapté et au logement abordable.**

6.550 logements environ sont prévus dans les OAP, les espaces mutables et les emplacements réservés, etc....

1.000 logements non repérés pourront se transformer de résidences secondaires en résidences principales ou faire l'objet d'une division en appartements.

Enfin, le PADD sur lequel repose le futur PLU doit être compatible avec les objectifs et orientations définies par le SCOT et le PLH de la CAVEM ainsi qu'avec le SDAGE. Il doit respecter les contraintes de la loi littoral.

## **2. Conclusions sur les observations et réserves émises**

**2.1 Sur l'avis de la DDTM reçu hors délai par la mairie de Fréjus le 9 janvier 2019, lequel comporte de sérieuses réserves.**

Cet avis est accompagné des avis de la DGAC, l'ARS, GRTgaz, l'Etat Major de Zone de Défense de Lyon, l'ONF, la RTE, la SNCF et l'UDAP.

Il est rappelé, à cet égard, que les Personnes Publiques qui n'ont pas répondu dans le délai de trois mois de la réception du projet de PLU par leurs services, sont réputées avoir émis un avis favorable selon l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Conclusion de la Commission :**

*Compte tenu du nombre et de l'importance des observations présentées par la DDTM notamment, certaines d'entre elles pouvant remettre en cause la légalité du projet de PLU, la Commission a décidé de les examiner toutes, faisant ainsi abstraction du dépôt hors délai de l'avis concerné.*

**2.2 Sur les réponses de la Mairie aux différentes questions posées dans le procès verbal de synthèse par la Commission et dans les trois tableaux et appendices joints au procès verbal (Personnes Publiques Associées, registres papier et registre dématérialisé)**

#### **• Conclusions concernant les réponses aux PPA**

*Une grande partie (76) des très nombreuses observations, recommandations et/ou prescriptions émises par les PPA ont été suivies par la commune et feront l'objet de modifications au projet de PLU dans la phase suivante de validation.*

- ▶ *Les recommandations de la MRAE ont fait l'objet d'une réponse détaillée, en particulier*
- *celle concernant la compatibilité PLH-PLU-SRU et l'objectif pour 2030 est d'atteindre 21,19% de LLS, ce qui reste en dessous des 25% requis mais qui montre la volonté de la commune de s'en rapprocher sans pour autant compromettre les équilibres de certains secteurs et sans contraindre trop les Fréjussiens, de plus la CAVEM a émis un avis favorable et a conclu à la compatibilité du PLH avec le futur PLU.*

- *Celles concernant les continuités écologiques, la tortue d'Hermann, l'adéquation de la ressource en eau et les capacités d'épuration avec les besoins futurs.*
- ▶ *Les observations de la DDTM ont également été prises en compte par la mairie dans la plupart des cas*
- *Les temporalités des OAP seront ajoutées, la compatibilité avec la loi SRU est détaillée (voir supra), les mesures demandées concernant le PPRI, le PPRIF seront également incorporées au projet ;*
- *Le parking identifié au PLU (ER5) qui était prévu en haut de la rue du 8 mai est supprimé car non compatible avec le PPRI ;*
- *Le changement de destination pour Malpey ne sera pas autorisé en application du PPRIF, la création d'un EPR (Etablissement Recevant du Public) a été abandonnée et il est envisagé de réhabiliter les bâtiments pour les besoins de service du SIPME ou de l'ONF et d'aménager l'espace extérieur en tant que porte d'entrée du massif.*
- *Différentes modifications seront apportées au rapport de présentation, au règlement, au plan de zonage, la servitude T7 et la carte de submersion marine seront également ajoutées, la DG 4 sera précisée en fonction du SDAEP... ;*
- *Les OAP 7, Gargalon, et 13, la Tuilière, sont supprimés et seront en zone N ;*
- ▶ *Des modifications seront apportées à certaines OAP de façon à répondre autant que faire se peut aux observations des PPA*
  - *OAP 6, la Combe de Rome, (réduction très importante avec abandon de toute la partie Ouest)*
  - *OAP 10, HNAIE, Saint Pons (suivant les recommandations de l'UDAP)*
  - *OAP 11, HNIE Sainte Brigitte (une réduction du projet d'extension des bâtiments est proposée)*
  - *OAP 12, HNIE Saint Jean de l'Estérel (modification de la forme urbaine de ce hameau avec davantage d'espaces verts et afin de ressembler davantage aux hameaux provençaux. Une étude en ce sens a été demandée au Bureau d'études CITADIA).*
- ▶ *La remarque de l'ARS concernant la zone de captage de Verteil sera prise en compte dans le cadre d'une modification du projet de PLU.*
- ▶ *Sur le point soulevé par la RTE au sujet des EBC et de l'incompatibilité avec leurs futurs projets, la Mairie a répondu que la suppression d'EBC est soumise à l'avis de la CDNPS.*

*Dans le porté à connaissance qui avait été transmis à la Ville en début de procédure, celui-ci n'avait pas mentionné cette demande et le dossier qui a été présenté à la CDNPS dans le cadre de la révision générale du PLU n'a donc pas pu prendre en considération cette demande arrivée postérieurement à la date de la Commission.*

*En conséquence, la demande dont il s'agit pourra être présentée à la CDNPS dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.*

*Par ailleurs certaines demandes des PPA (20 au total) n'ont pas été prises en compte mais la commune justifie ses choix dans le dossier 2 de sa réponse au PV des observations : La majoration des volumes constructibles pour le logement social, certains reclassements en zone naturelle au titre de la loi littoral, l'application de 50% de LLS dans la zone des Sables, HNIE Sainte Brigitte....*

***Les choix de la commune semblent donc justifiés et à tout le moins cohérents.***

#### **• Conclusions concernant les réponses aux particuliers**

- *Pour ce qui est des demandes formulées par le public, si la plupart d'entre elles apparaissent inconciliables avec le PPRIF, le PPRI, ou la logique de la loi ALUR, du PLH, du PADD et du SCoT, ce qui a été confirmé par la réponse de la commune, certaines sont apparues recevables et acceptées par le pétitionnaire. Ce qui est le cas pour une douzaine de changements mineurs du zonage, du règlement ou des gabarits.*

- L'OAP N° 1 « Boulevard de la Mer, base Nature » est maintenue mais se fera sans contraintes juridiques pour les propriétaires, les ER d'élargissement ou de création des voies se feront au fur et à mesure de la sortie des projets. La ville restera propriétaire du foncier de la base nature et concèdera des baux à construction pour la réalisation des projets sur les espaces à restructurer.
- L'OAP n° 6 « Combe de Rome » a été considérablement réduite en raison de la vive opposition des riverains, des associations et de l'Etat, seule la partie le long de la RN qui se trouve en continuité de l'urbanisation existante a été maintenue
- L'OAP N°8 des Darboussières a été maintenue car elle représente une extension d'urbanisation prévue au SCoT. En effet, pour cette OAP, la commune a très fortement réduit une zone 2AUa et 1AUa6 de 21,9 ha au PLU de 2005 pour 4,9 ha en continuité du bâti existant constitué par la ZAC des Darboussières. Dans le cadre de la réalisation du projet, l'emprise au sol sera limitée à 20%, une étude plus poussée des ruissellements et des risques d'inondation devra être réalisée et des mesures de prévention (bassin de rétention...) seront mises en œuvre.
- De même, pour le vallon de Valescure, identifié dans l'enveloppe urbaine de la carte des urbanisations nouvelles du SCoT, la Mairie avait positionné sur ce secteur une urbanisation d'accompagnement pouvant aller de 10 à 15 ha. La surface constructible a été réduite à 2ha, avec une emprise au sol maximum de 20% afin de préserver la trame verte et bleue inscrite aussi au SCoT. Les ER créés au profit de la CAVEM de la zone Nb voisine sont maintenus car les ouvrages qui seront réalisés auront pour objectif de réduire les risques d'inondation ou (et) de ruissellements de l'ensemble du quartier et devront faire l'objet de replantations de Cannes de Pline, si les enjeux environnementaux le justifient (compléter l'étude écologique du milieu si nécessaire).
- L'OAP N° 11 « HNIE Sainte Brigitte », inscrite au SCoT et au PADD, est maintenue car l'activité d'œnotourisme ne remet pas en cause l'activité agricole mais la conforte et, est même primordiale pour la survie de l'exploitation. Il est cependant proposé de réduire l'importance du projet dans l'OAP. A souligner que près de 7ha d'espaces boisés vont être rendus à l'activité viticole, cette surface étant comprise dans l'aire des AOC Côtes de Provence.
- L'OAP N° 12 « HNIE Saint Jean de l'Esterel » ayant obtenu un avis favorable de la CDNPS est maintenue, car prévue au SCoT. Elle doit également permettre de « dédommager » les propriétaires ayant fait l'acquisition « d'un terrain constructible » avant la promulgation du PPRIF. Cette opération « d'échange » est réalisée au sein même du parc résidentiel et devrait mettre un terme au conflit qui semble opposer l'Association des propriétaires avec la Mairie depuis plusieurs années.  
La solution consistant à mettre en place le HNIE de chaque côté de l'entrée du Parc, sur des terrains beaucoup plus plats et à proximité immédiate de la RDN7, n'a pas été retenue car les parcelles cadastrales concernées ne font pas partie du lotissement.  
La forme urbaine de ce hameau nouveau sera modifiée afin de ressembler davantage aux hameaux provençaux. Une étude en ce sens a été demandée au Bureau d'études CITADIA. La plus grande attention devra néanmoins être apportée aux aménagements nécessaires pour préserver ce hameau des risques incendie feux de forêt et pour le protéger des risques importants de ruissellements, la configuration du terrain étant escarpée (pente de 30% en moyenne).

**Les modifications au projet de PLU acceptées par la commune seront intégrés dans la phase suivante de validation.**

\*  
\* \*

### **Conclusion générale**

**Le projet de PLU est bien conforme aux objectifs déclinés dans le PADD.**

*Les réserves ou observations émises par les PPA seront traitées, pour la plupart, dans la phase suivante d'approbation du projet ; seuls ont été maintenus par la commune quelques choix d'aménagement qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.  
Concernant les demandes du public, certaines ont été acceptées.*

\*  
\* \*

*Au terme de cette enquête, l'avis rendu par la commission d'enquête est donc le suivant.*

## **Titre II : Avis de la Commission d'enquête**

- 1- Le projet de PLU ayant été déposé par monsieur le maire de Fréjus en application de la loi.*
- 2- Le projet de PLU s'inscrivant dans le respect des textes de niveau supérieur (PADD, SCOT, NATURA 2000, etc.).*
- 3- Les personnes publiques associées ayant été informées en temps utile du projet.*
- 4- Le public ayant été informé de cette enquête par l'ensemble des voies et moyens prévus par la réglementation.*
- 5- Les personnes entendues ayant pour la plupart fait des demandes de changement de zonage, certaines d'entre elles étant recevables, d'autres difficilement conciliables avec la loi ALUR limitant l'étalement urbain, le PPRI, le PPRIF et la loi littoral.*
- 6- Le maire de Fréjus ayant dans son mémoire en réponse :*
  - Pris en compte une très grande partie des observations des PPA ;*
  - Expliqué les choix de la commune concernant certaines réserves de la préfecture, de la DDTM, de l'INAO, de la chambre d'agriculture du Var et des autres PPA.*
  - Et donné son avis sur les demandes des particuliers recueillies par la commission d'enquête au cours de l'enquête publique.*

***En conséquence, l'avis rendu est FAVORABLE assorti de la recommandation ci-dessous.***

### ***Recommandation :***

- Liaison aéro-souterraine 225.000 volts- 2 circuits FREJUS-TRANS n° 1 et 2  
Le report du tracé des ouvrages existants doit être réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages.*

*Fait à Fréjus le 3/05/2019*

*Bernard ROUSSEL*  
*Président*



*La Commission d'enquête*  
*Marie Christine RAVLART*  
*Membre titulaire*



*Elisabeth WINKLER*  
*Membre titulaire*

