

JPS/JO

VILLE DE FREJUS

| | | | |
|----------------------------|--------------|---------|-----------------|
| Transmission en Préfecture | 19 AVR. 2022 | Affiché | Du 19 AVR. 2022 |
| Date de réception | 19 AVR. 2022 | | Au 20 JUIN 2022 |
| Publié le _____ | | | |
| Notifié le _____ | | | |
| Certifié exécutoire le | 19 AVR. 2022 | | |



Pour le Maire
L'Adjointe Déléguée,

Sonia LAUVARD

ARRETE MUNICIPAL N°2022-0890
DRESSANT LE BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE
ELECTRONIQUE PREVUE À L'ARTICLE L.123-19 DU CODE DE
L'ENVIRONNEMENT DANS LE CADRE DE LA DEMANDE DE PERMIS DE
CONSTRUIRE DEPOSEE LE 27/10/2021 PAR LES SOCIETES JOSEPH
COSTAMAGNA ET ROXIM MANAGEMENT ET ENREGISTREE SOUS LE
NUMERO PC 83 061 21 F0148
PROJET AU LIEU-DIT « LE COLOMBIER »

LE MAIRE DE LA VILLE DE FREJUS,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-12, L.123-19, L.123-19-1, L.123-19-3 à L.123-19-5, D.123-46-1 à D.123-46-2,

VU le dossier de demande de permis de construire portant le numéro PC 83 061 21 F0148, déposé le 27/10/2021 par les sociétés JOSEPH COSTAMAGNA et ROXIM MANAGEMENT, relatif à la construction d'un ensemble de 5 bâtiments de logements collectifs avec extérieurs et parkings en sous-sol au lieu-dit « Le Colombier » à Fréjus,

VU l'arrêté municipal n° 2022-0108 du 11/01/2022 définissant les modalités de la participation du public par voie électronique dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire portant le numéro PC 83 061 21 F0148 relative à la construction d'un ensemble de 5 bâtiments de logements collectifs avec extérieurs et parkings en sous-sol au lieu-dit « Le Colombier » à Fréjus,

CONSIDERANT que le dossier de permis de construire susvisé a été mis à disposition du public par voie électronique, de manière effective, du 31/01/2022 au 02/03/2022 inclus,

CONSIDERANT que les modalités d'organisation de la participation du public définies par l'arrêté municipal n° 2022-0108 du 11/01/2022 ont été respectées,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de dresser le bilan de la participation du public par voie électronique,

A R R E T E

ARTICLE 1 : Le bilan de la participation du public par voie électronique est le suivant :

Aucune observation n'a été émise par voie électronique.

Il est rappelé que l'arrêté municipal n° 2022-0108 du 11/01/2022 susvisé prévoyait la consultation par voie électronique :

- le dossier de demande de permis de construire n° PC 083 061 21 F0148,

- l'étude d'impact s'y rapportant,
- la demande d'examen au cas par cas,
- la décision de l'autorité environnementale soumettant le projet à évaluation environnementale,
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur l'étude d'impact,
- le mémoire en réponse,
- une notice explicative.

ou, sur demande préalable de prise de rendez-vous, par support papier consultable à l'Hôtel de Ville pendant une durée de 31 jours consécutifs.

Le public intéressé prévenu par avis mis en ligne sur le site internet de la commune de Fréjus et également affiché dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville pouvait déposer des observations et propositions uniquement par voie électronique sur une messagerie dédiée à cette participation.

ARTICLE 2 : Le Maire de la commune de Fréjus est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Le projet et les motifs de la décision que l'autorité compétente envisage de prendre figurent en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3 : Au plus tard à la date de publication de la décision, le présent arrêté et son annexe seront publiées, pendant une durée de trois mois, sur le site internet de la ville de Fréjus à l'adresse « www.ville-frejus.fr » sous la rubrique « Ma Ville – Urbanisme - Publications légales ».

ARTICLE 4 : La décision relative à la demande de permis de construire susvisée ne pourra être prise avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions du public et qui ne peut être inférieur à quatre jours. Le demandeur de l'autorisation sera informé de la synthèse des observations et propositions du public.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans les deux mois à compter de la date de sa publication.

ARTICLE 6 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Mairie et Monsieur le Directeur Général Adjoint des Services – Directeur du Pôle Aménagement et Urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché, transmis en Préfecture pour contrôle de légalité et publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à Fréjus, le 11 avril 2022

Le Maire,



David RACHLINE

ANNEXE A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2022-0890

| | |
|-----------------------------|---|
| MAIRIE DE FREJUS | PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE |
|-----------------------------|---|

| | | | |
|--|---|--|----------------------------|
| Demande déposée le 27/10/2021, affichée le 09/11/2021 complétée le 18/11/2021 | | PC 083 061 21 F0148 | |
| Par : | ROXIM MANAGEMENT | Destination Projetée : Habitation | |
| Demeurant à : | 448 Rue de la Roqueturière Espace Club 7 34000 MONTPELLIER | Surface de Plancher créée | 11679 m² |
| Représenté par : | Madame Anaïs THOUROT | Bâtiment(s): 5 Logement(s): 191 | |
| Co-demandeur : | JOSEPH COSTAMAGNA SA | | |
| Représenté par : | Monsieur Laurent MAGDELEIN | | |
| Pour : | Ensemble immobilier 191 logements | | |
| Sur un terrain sis à : | 493-699 Rue de la Vernède 83600 FREJUS | | |
| Cadastre : | BM 252, BM 628, BM 89 | | |

LE MAIRE DE LA VILLE DE FREJUS,

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Fréjus,
Vu les emplacements réservés au plan local d'urbanisme opposable n°48B pour l'élargissement du chemin des Vernèdes, 51 pour la création d'une voie de liaison, ERL 18 pour la réalisation de logements locatifs sociaux, CA 15 pour la création d'aménagements de protection contre les inondations (emplacement réservé au profit de la communauté d'agglomération) et D 3 pour l'élargissement et l'aménagement de la RD 4 (emplacement réservé au profit du département du var),
Vu l'arrêté préfectoral du 09 mai 2018 portant autorisation de défrichement,
Vu l'arrêté municipal n° 2022-0108 du 11/01/2022 définissant les modalités de la participation du public par voie électronique dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire portant le numéro PC 83 061 21 F0148 relative à la construction d'un ensemble de 5 bâtiments de logements collectifs avec extérieurs et parkings en sous-sol au lieu-dit « Le Colombier » à Fréjus,
Vu l'arrêté municipal n°2022-0890 du 11/04/2022 dressant le bilan de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 du code de l'environnement,
Vu la demande présentée, **valant division parcellaire, concernant la construction d'un ensemble immobilier de 191 logements dont 71 logements locatifs aidés au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation et 40 logements à taux zéro** sur un terrain cadastré section BM N°252, 628 et 89 d'une surface de 83211 m², **les travaux étant réalisés en 8 tranches,**
Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional d'archéologie, du 22 novembre 2021,
Vu l'avis de VEOLIA du 02 décembre 2021,
Vu l'avis de ENEDIS du 09 décembre 2021,
Vu l'avis du service intercommunal d'hygiène et de santé du 16 décembre 2021,
Vu l'avis du service gestion domaine public concessionnaires de la ville de Fréjus du 19 novembre 2021,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le **PERMIS DE CONSTRUIRE** est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée conformément aux plans et documents ci-annexés.

Ledit permis est assorti des prescriptions et réserves énoncées ci-après

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS FINANCIERES

Le présent permis rend exigible le versement des taxes et participations financières suivantes :

- * **Taxe d'Aménagement**
- * **Redevance d'Archéologie Préventive**

Pour votre information, les projets de création, d'extension ou de réaménagement d'immeuble, peuvent générer une participation financière pour le droit au raccordement au réseau d'assainissement public, dont les modalités de calcul sont fixées par voie de délibération de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM 624 Chemin Aurélien CS 50133 83707 Saint-Raphaël CEDEX. Tél 04 94 19 31 00).

ARTICLE 3 : PRESCRIPTIONS ET RESERVES

ACCES : La création de l'accès chemin des Vernèdes fera l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie. La voie interne devra être prévue en chaussée lourde et le cheminement piéton sera situé côté ouest.

ELECTRICITE : La puissance de raccordement pour laquelle la demande a été instruite est de 1300 KVA triphasé.

LOCAL ORDURES MENAGERES : Le local devra répondre aux dispositions du règlement sanitaire départemental. Il devra prévoir un poste de lavage alimenté par l'eau de la ville et une évacuation aux eaux usées, être clos, ventilé, constitué de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtu de tels matériaux ou enduit et les portes devront fermer hermétiquement.

CANAL DE PROVENCE : Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire prendra l'attache de la société du Canal de Provence "canaldeprouvence.com/agence-enligne/rdv-dict/"

STATIONNEMENT : Les aires de stationnement non cessibles seront impérativement matérialisées sur place comme "parking visiteur" et dépourvues de tout système pouvant affecter le libre accès à ces dernières.

ZONE SISMIQUE : La commune étant classée en zone de sismicité « 2 », la construction de bâtiments devra être réalisée conformément aux dispositions des règles parasismiques faisant partie intégrante des règles générales de construction que le demandeur s'engage à respecter.

SOLS ARGILEUX : La commune est majoritairement concernée par un risque de retrait-gonflement d'argiles (circulaire du 11 octobre 2010). En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions. Dans certain cas, une étude géotechnique préalable pourra être nécessaire pour définir les mesures à prendre, selon la nature du sol, le contexte hydrogéologique et la configuration du terrain. Le demandeur s'engage à prendre toutes les dispositions constructives pour limiter les effets de ce phénomène. Des informations sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr

ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS DIVERSES

Le permis de construire est délivré uniquement au regard des règles d'urbanisme et ne préjuge en rien des autres autorisations qui devront éventuellement être requises, comme notamment au titre de la législation sur l'eau où dans ce cas il appartiendra au pétitionnaire de se rapprocher de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

**FREJUS, le :
Le Maire,**

David RACHLINE

La présente décision a été transmise le : **au représentant de l'Etat**
dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités
territoriales.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée si cette date n'est pas mentionnée au précédent paragraphe.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **AFFICHAGE** : Conformément à l'article R 424-15 du code de l'urbanisme, mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique et au moins pendant une durée minimale deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

* **Attention, conformément à l'article 1^{er} (4^{ème} alinéa) de l'arrêté ministériel du 30 mars 2017, le panneau d'affichage doit mentionner toutes les mentions suivantes :** - le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, - le nom de l'architecte auteur du projet architectural, - la date de délivrance, - le numéro, - la nature du projet - la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet, si ce dernier prévoit des constructions : la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée(s) en mètres par rapport au sol naturel; si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus ; s'il porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; et enfin si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX** : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté initial (R.424-17 du code de l'urbanisme décret 2016-06 du 05/01/2016). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enselement, de mitoyenneté ou de passage, règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement etc...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Je vous informe par ailleurs que le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

- **INFORMATIONS SUR LA GESTION DES DECHETS ISSUS DE LA DEMOLITION DE CERTAINS BÂTIMENTS** : Préalablement à la consultation des entreprises de travaux, certaines opérations de démolition de bâtiment doivent faire l'objet depuis le 1^{er} mars 2012, d'un diagnostic obligatoire portant sur la gestion des déchets issus de la démolition. Le maître d'ouvrage en est le responsable, à savoir la personne morale commanditant ces travaux, qu'il s'agisse d'un bailleur social, d'une collectivité, d'une entreprise pour ses locaux (bureaux, usines,

entrepôts, etc.) ou autre. Le diagnostic relatif aux déchets issus de la démolition de bâtiment, défini par l'article R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, est applicable, en résumé, pour les bâtiments d'une surface supérieures à 1.000 m² ou « ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances dangereuses ». L'arrêté du 19 décembre 2011 publié au journal officiel (JORF n° 0012 du 14 janvier 2012 page 708 texte n° 6) détaille la méthodologie et le contenu du rapport relatif au diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition de catégories de bâtiments. Six mois au plus tard après la date d'achèvement des travaux de démolition, le maître d'ouvrage doit établir un formulaire de récolement (CERFA 14498). Le formulaire présente les déchets produits lors des travaux et le devenir de ces déchets. Il est accessible sur le site www.servie-public.fr et sur le site Internet du ministère chargé de l'urbanisme et de la construction (www.developpement-durable.gouv.fr) ; un compte de messagerie a aussi été créé afin de collecter les éventuels problèmes que les utilisateurs pourraient rencontrer. Ce formulaire doit être déclaré en ligne sur le site Internet www.diagnosticdemolition.ademe.fr développé par l'ADEME (arrêté du 19/12/2011 publié au JO du 14 janvier 2012).

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Application du Droit des Sols.

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

AM n. 2022-0890 dressant le bilan de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 du Code de l'environnement dans le cadre de la demande de permis de construire déposée le 27/10/2021 par les sociétés JOSEPH COSTAMAGNA et ROXIM MANAGEMENT et enregistrée sous le numéro PC 83 061 21 F0148 projet au lieu-dit "LE COLOMBIER".

Date de transmission de l'acte : 19/04/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 19/04/2022

Numéro de l'acte : 2022-0890 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 083-218300614-20220411-2022-0890-AR

Date de décision : 11/04/2022

Acte transmis par : Karine AUBERT-DOMINE

Nature de l'acte : Actes réglementaires

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.2. Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols