



DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DE FREJUS

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Du lundi 23/05/2022 au vendredi 24/06/2022

Rapport du Commissaire enquêteur en date du 25 juillet 2022.

Didier HARTER

Commissaire enquêteur

[harter.conseil@gmail.com](mailto:harter.conseil@gmail.com)

06 24 47 61 48

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a vertical line and a small flourish.

## SOMMAIRE

### **I-GENERALITES**

- 1.1-Cadre projet
- 1.2-Objet enquête
- 1.3-Présentation succincte du projet
- 1.4-Liste des pièces du dossier

### **II-ORGANISATION ENQUETE**

- 2.1-Désignation CE
- 2.2-Arrêté ouverture
- 2.3-Mention des visites et réunions
- 2.4-Indication mesures pub

### **III-DEROULEMENT ENQUETE**

- 3.1-Permanences réalisées
- 3.2-Comptabilisation observations
- 3.3-Observations recueillies
- 3.4- Commentaires
- 3.5 - Clôture de l'enquête
- 3.6-Réponse du maître d'ouvrage

### **IV-ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **V- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR L'ENQUETE**

Liste des annexes

Enquête publique PLU FREJUS – Modification N°1



## PARTIE 1

### I-GENERALITES

#### 1.1 Cadre juridique du projet

Le processus administratif de cette enquête a été établi avec le formalisme suivant :

Arrêté municipal n°2021-2065 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme

Arrêté municipal n°2022-1138 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°1 du plan local d'urbanisme

Saisine du Tribunal Administratif de Toulon et demande de nomination d'une commissaire enquêteur

vu :

Le code de l'urbanisme article L153-19, L153-37 et 153-41

Le code de l'environnement articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27

#### 1.2 Objet de l'enquête

Il s'agit de modifier plusieurs points du règlement écrit, certaines orientations d'aménagement sectorielles, quelques plans gabarits ainsi que le règlement graphique (évolution des zones U et AU, emplacements réservés (ER) et secteurs de mixité sociale (SMS))

Selon arrêté municipal N° 2021-2065 en date du 28 juillet 2021 prescrivant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme signé par Mr le Maire.

#### 1.3 Présentation succincte du projet

Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont d'améliorer certains aspects du PLU, de faciliter la réalisation de projets sur le territoire en cohérence avec les objectifs communaux affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mais également d'intégrer la décision du 13 juillet 2021 de Tribunal Administratif de Toulon.

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (décision MRAE N° CU-2021-3026)

#### 1.4 Liste des pièces du dossier

Dossier modifié du plan local de l'urbanisme

Décision prise par l'autorité environnementale après examen au cas par cas

Note de présentation de la modification du PLU

Enquête publique PLU FREJUS – Modification N°1

Mention des textes qui régissent l'enquête publique et insertion de cette enquête dans la procédure

Les avis émis sur le projet de modification du PLU

Le bilan de la concertation

Mention des autres autorisations pour modifier le PLU

Dossiers aux **PPA** sous clé USB :

- Préfecture du Var
- Estérel côte d'azur agglomération
- DDTM du var
- Unité départementale d'architecture
- Conseil Régional
- Conseil Départemental du Var
- CCI du Var
- Chambre d'agriculture du Var
- Section Régionale de la conchyliculture

## **II-ORGANISATION ENQUETE**

### 2.1 désignation CE

Le Commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal administratif de Toulon N°E 22000 24/83 en date du 27 Avril 2022 par le Magistrat désigné.

### 2.2 Arrêté d'ouverture

L'ouverture de cette enquête a été prononcée par arrêté municipal N° 2022-1138 en date 3 Mai 2022 signé par Mr le Maire

### 2.3 mention des visites et réunions

Dates indiquées dans l'arrêté municipal d'ouverture

### 2.4 indication mesures de publicité :

Affichage réglementaire à la Mairie et dans les Mairies annexes (photos annexe 1) du 4 mai 2022 au 24 juin 2022, fin de l'affichage le 04 juillet 2022.

Information sur le site internet de la Commune <http://www.ville-fejus.fr> rubrique « enquêtes publiques et concertations »

Affichage sur les panneaux lumineux de la Commune du 5 Mai au 24 juin 2022

Insertion d'annonces légales dans les journaux « La Marseillaise » et « Var Matin » en date des 6 Mai et 25 Mai 2022 pour les deux supports.

### III- DEROULEMENT ENQUETE

Une réunion préparatoire s'est tenue en Mairie le 10 Mai 2022 en présence de Mr POULAIN (urbaniste conseil) Mme CROIGNY et Mme SORIN (toutes deux du service Urbanisme de la Commune). L'objectif étant de faire un point sur le dossier, vérifier les pièces et les parapher, et répondre aux questions éventuelles du Commissaire Enquêteur.

#### 3.1 permanences réalisées

Les services communaux ont mis à disposition une salle dédiée à l'enquête au sein de l'Hôtel de Ville. Un ordinateur comportant un dossier dématérialisé ainsi qu'un dossier papier ont été mis à disposition du public conformément à la procédure et ce pendant toute la durée de l'enquête.

Arrêté municipal N° 2022-1138

1-Mercredi 25 Mai 9-12h

2-Vendredi 10 juin 9-12h

3-Mardi 14 juin 14-17h

4-Vendredi 24 juin 14-17h jour de clôture

#### 3.2 Comptabilisation observations

- 14 personnes ont été reçues durant les permanences
- 26 observations ont été enregistrées dans le registre
- 16 pièces écrites ont été consignées dans le registre
- 2 pétitions recueillant 32 signataires ont été consignées dans le registre

#### 3.3 observations recueillies

**1.1** : En permanence du 25/05 - Mr *BONTEMPS* (doublé par mail du 23 mai 2022) quartier Gargalon parcelle AK9 demande un déclassement de sa parcelle (EBC) en zone A. Courrier dans le registre

**1.2** : En permanence du 25/05- Mme *BAGNIS* parcelle AO 102 et AP 49 demande des explications sur l'OAP N°6

- pourquoi n'y a-t-il pas d'enquête environnementale ?
- quelle est la largeur projetée de la future voie de desserte (VH cyclables et piétons) qui débouche sur une zone agricole ?
- Aménagement paysager non prévu

Elle indique d'autre part que sa demande sera complétée par son conseil

**1.3** : En permanence du 25/05 - Mme et Mr *SANNAJUST* parcelle AW 563 émettent le souhait de voir leur terrain devenir constructible

**1.4** : En permanence 25/05- Mme *CARRERAS* demande à pouvoir construire un garage sur son terrain en lotissement.

**M1** – (Mail N°1) la société *PITCH Immo* demande une évolution de passage de secteur UCb en secteur Ubc ainsi qu'une évolution du plan gabarit pour un futur projet situé impasse de la montagne. Courrier dans le registre (+ RAR N° 2C 1625753619 3 reçu le 03/06)

**2.1**: En permanence du 10/06 – Mr *VANDEVELDE* concernant l'OAP N°6 propriétaire d'une maison jouxtant la parcelle de Mme *BAGNIS* (parcelles AO 102 et AP 49) déclare s'opposer à toute urbanisation chez sa voisiné.

**2.2** : En permanence du 10/06 – Mme et Mr *MAILLET* concernant l'OAP N°6, propriétaire voisin ont la même réticence que ci-dessus.

**2.3** : En permanence du 10/06 – Mr *BONNAULT* propriétaire d'une parcelle dans la zone UCc du « capitou nord » s'étonne du classement à venir en zone Nn obérant de fait toute possibilité de droit à construire. Courrier dans le registre.

**M2**- par mail – De *HM Contractant* et concernant « la pinède Romane » (OAP n°6) s'étonne de voir apparaître une voie desservant un EBC et demande que cette dernière ne figure plus au PLU. Courrier dans le registre

**3.1** : En permanence du 14/06 – Mme et Mr *POURCHIER* font part de leur réticence sur ce même sujet de l'OAP n°6. Courrier dans le registre.

**M3**- Par mail du 16/06/2022- Origine *ASL le mas du soleil* et concernant l'OAP N° 8 Darboussieres :

Alerte sur l'inadaptation du rond- point de la route des golfs

Alerte sur la largeur de la chaussée du débouché de l'impasse de l'ancienne route d'Italie ainsi que l'impasse

Alerte sur la capacité des réseaux humides (Eaux pluviales et eaux usées)

**20/06/2022** – Courrier déposé dans le registre par Mme *BAGNIS* concernant l'OAP N°6 et citant les espèces animales et végétales se trouvant sur ses parcelles.

**M4**- Par mail en date du 18/06/2020 *Sylvain et Quitterie DELOURME Bordes* concernant l'OAP N°6 demande la suppression de cette disposition

**M5** - Par mail en date du 20/06/2022 jour Mr *MULLER Frédéric* (syndic bénévole de la résidence les bosquets) émet des observations concernant l'OAP N°6 et la suppression de cette disposition.

Par mail du 22/06/2022 des compléments (pétition) sont envoyés par mail par Mr *MULLER*

**M6** - Par mail en date du 20/06/2022 Mr *Richard SERT* (conseiller municipal de Frejus) demande un avis défavorable à la suppression de l'emplacement réservé EP8.

**M7** - Par mail en date du 20/06/2022 Mr *Laugier de la société COGEDIM* concernant le secteur du Colombier rapporte que sur 3 dispositions qui devaient être prises, seule une a été prise en compte empêchant par conséquent un projet validé avec la Commune (+ RAR N° 1A19420459008 reçu le 24/06)

**M8** – Par mail du 22/06/2022 pétition concernant l'OAP N°6 « la combe de Rome » au nom de Mme *BELTZUNG*, Mr *BEDEIR*, Mme *HURE*

**23/06/2022** – Observation dans le registre de *Mr Le GRELLE* concernant l'OAP N°6 « La combe de Rome »

**4.1**- en permanence du 24/06 - Observation dans le registre et, **documentation** à l'appui, *MR CHARDON* représentant la LPO (ligue de protection des oiseaux) concernant l'OAP N°6 « la combe de Rome »

**4.2** – en permanence du 24/06 - *Mme BAGNIS* (propriétaire du terrain concerné par l'OAP N°6 (observation 1.2)) remet ce jour une pétition de 29 avoisinants s'opposant à l'urbanisation de ce secteur.

**4.3** – en permanence du 24/06 – observation de *Mr SOSA* concernant l'OAP N°6 « la combe de Rome »

**4.4** – en permanence du 24/06 – observation de *Mr TANTARO* concernant l'OAP N°6

**4.5** – en permanence du 24/06 – Observation de *Mr Adrien BAUDINO* de la sté PROMOGIM concernant la dénomination du logement social sur l'ensemble du PLU ainsi que les gabarits de la zone UB

**4.6** – en permanence du 24/06 – observation de *Mme et Mr HONORAT* (courriers remis ce jour entre le propriétaire et la Commune datés d'avril 2021) souhaitant savoir si leur demande de changement de zonage (UEI) a bien été prise en compte. Référence cadastrale BN 0007.

**M 9** – en date du 24/06 – *Mme AULOY* demande à ce que la suppression de l'emplacement réservé EP 8 soit annulée.

**M 10** – en date du 24/06 – *Mr SERT* souligne qu'il y a peut- être des erreurs matérielles sur le secteur de la Baume. A confirmer ou à infirmer

### 3.4 commentaires

La réponse à l'observation **1.1** est hors procédure et, qui plus est, datée de 2019.

La réponse à l'observation **1.2** : Ces terrains se trouvent effectivement dans une OAP mais sont une propriété privée.

La réponse à l'observation **1.3** ne peut être prise en compte le terrain étant classé à ce jour en zone N et donc hors procédure.

La réponse à l'observation **1.4** n'entre pas dans cette procédure.

La réponse à l'observation **M1** : Pas de sujet hors procédure en cours.

La réponse à l'observation **2.1** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **2.2** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **2.3** cette décision a été prise par l'état (recours administratif).

La réponse à l'observation **M2** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **3.1** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **M3** (à traiter par la Commune).

Courrier du **20/06/2022** : réponse identique à l'observation 1.2.

La réponse à l'observation **M4** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **M5** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **M6** (à traiter par la Commune).

La réponse à l'observation **M7** (à traiter par la Commune).

Courrier du 23/06 Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **M8** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

Courrier du **23/06/2022** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit de la propriété).

La réponse à l'observation **4.1** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **4.2** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **4.3** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **4.4** Propriétaire non concerné par la procédure. La parcelle concernée relève du droit privé (droit à la propriété).

La réponse à l'observation **4.5** : A priori demande tardive. Ne rentre pas dans cette procédure.

La réponse à l'observation **4.6** : (à traiter par la Commune).

La réponse à l'observation **M 9** : (à traiter par la Commune).

La réponse à l'observation **M10** : Effectivement il peut y avoir un doute sur d'éventuelles erreurs matérielles (à traiter par la Commune).

### 3.5 clôture enquête

Conformément à l'arrêté Municipal N° 2022-1138 la clôture de l'enquête a eu lieu le vendredi 24 juin à 17h00.

La synthèse des observations du Commissaire enquêteur a été envoyée par mail au maître d'ouvrage le 27 juin 2022.

### 3.6 réponses MO

Les réponses ont été apportées le 08 juillet 2022.

Enquête publique PLU FREJUS – Modification N°1



## Réponses aux PPA

Chambre d'agriculture : pas de remarques émises

Estérel côte d'azur agglomération : les remarques ont été prises en compte :

- Remettre l'emplacement CA 12 au bénéfice de la Commune
- uniformisation de deux articles DG 24 et DS-N2

Unité Départementale de l'architecture : Les remarques ont été prises en compte :

- vérification de la cohérence des servitudes d'utilité publique
- un refus de modification a été justifié par la Commune concernant un classement de zone. La commune désire que ce secteur reste à vocation économique.

Conseil départemental : les remarques ont été prises en compte :

- Etendre L'ER 45 au contact de la RD 4.
- modifier la destination de l'ER EP5
- compléter l'article DG 25
- une remarque a été retoquée car elle n'entre pas dans le champ de cette procédure. A savoir des aménagements d'accès qui rentreront dans les permis de voirie.

## Réponses aux observations

Obs 1.1 : Demande nécessitant une révision de PLU

Obs 1.2, 2.1, 2.2, M2, 3.1, M4, M5, M8, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 courriers du 20/06 et 23/06 concernent toutes « la combe de Rome » (OAP N°6) : la modification ne sera pas modifiée ou supprimée.

Obs 1.3 : demande non prise en compte pour cause de PPR(s)

Obs 1.4 : Les règles sont inscrites dans le PLU et ne peuvent être modifiées pour le moment

M1 : Secteur non concerné par cette procédure

Obs 2.3 ; Il s'agit de la résultante de la prise en compte du jugement du TA du 13/07/2021

M3 : Non concerné par cette procédure, site bloqué de plus par PPRif

M6, M9 : La commune confirme la suppression de l'EP 8 et émet un avis défavorable à son maintien.

M7 : La Commune confirme ne prendre en compte qu'une seule modification

Obs 4.5 : Les demandes de modifications ne seront pas prises en compte car jugées trop impactantes.

Obs 4.6: La commune a bien pris en compte la demande concernant cette parcelle.

M10 : Les erreurs matérielles seront corrigées.

#### **IV-ANALYSES DES OBSERVATIONS**

##### **Ces dernières ont été classées par thème**

###### Positionnement de la Commune sur une OAP :

Ce sujet a cristallisé environ la moitié de cette enquête. Il s'agit de l'OAP N° 6 « la combe de Rome ». La propriétaire est intervenue à plusieurs reprises durant et en dehors des permanences, et a produit des écrits et un dossier technique rédigé par la ligue de protection des oiseaux joint au registre. Une pétition a été inscrite dans le registre par les avoisinants concernant cette **O**rientation d'**A**ménagement et **P**rogrammation.

Cette requête concernait une demande de suppression d'une voirie primaire et une opposition à l'urbanisation de ce secteur.

Or la modification N° 1 ne concerne pas l'OAP N°6. La partie Nord reste à vocation d'espaces naturels et la partie sud est constructible au PLU en vigueur pour une petite partie. Il n'est pas prévu d'action publique dans ce secteur.

Dès lors cette propriété reste dans le droit privé.

Ces explications ont été données par oral lors des différentes permanences.

###### Déclassement de parcelles ou rendre constructibles des parcelles :

Ces observations, au nombre de deux, n'entrent pas dans le champ de cette procédure et devront dans les meilleurs des cas faire l'objet d'une demande de révision/modification du PLU. Le TA de Toulon ayant, dans un autre cas, rendu son jugement afin de classer cette parcelle en zone Nn.

###### Optimisation de parcelles

Trois sociétés de promotion sur des secteurs différents ont demandé des optimisations ou des modifications de secteurs afin de « rentabiliser » leurs études de faisabilité. La Commune n'a pas accédé à ces demandes.

###### Rectification d'erreurs matérielles

Demandes justifiées prises en compte



## PARTIE 2

### **V- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

**En préambule il convient de souligner la qualité de la préparation de cette enquête par les services compétents de la Commune.**

**L'ensemble des règles régissant ce type de procédure a été scrupuleusement respecté (Information de la population, des personnes publiques associées, planning, documentation mise à disposition).**

#### Motivation projet

L'évolution souhaitée ne modifie pas les orientations du PADD, ne réduit pas un espace boisé, une zone naturelle ou agricole, et ne comporte pas de graves risques de nuisance. Par conséquent elle n'entre pas dans le champ d'application d'une procédure de révision mais bien dans celle d'une modification (article L .153-36 du code l'urbanisme).

Les motivations de cette modification visaient à « optimiser » le PLU datant de juillet 2019, en reprenant certains aspects et faciliter la réalisation de certains projets sur le territoire. Elle a aussi permis de reprendre quelques erreurs matérielles, réajuster des plans gabarits ainsi que des pièces graphiques et tenir compte du Jugement rendu par le Tribunal Administratif le 13 juillet 2021.

#### Impact environnemental

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (décision MRAE N° CU-2021-3026)

#### Oppositions majeures ou difficultés particulières

Enquête publique PLU FREJUS – Modification N°1



Le sujet de L'OAP N° 6 « la combe de Rome » ayant été traité, il n'y a pas d'oppositions majeures qui sont apparues lors de l'enquête.

Atteinte de l'objectif

Considérant que toutes les observations ont été traitées de manière satisfaisante et que la Commune s'était engagée à reprendre les erreurs matérielles qui subsistaient, l'objectif de la procédure est atteint

**Au vu de la synthèse ci-dessus j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification N°1 du PLU de la Commune de FREJUS.**



ANNEXE 1

Mairie



d

## Mairie annexe de Saint-Aygulf



Mairie annexe de  
la Tour de Mare



A handwritten mark in blue ink, consisting of a circle with a diagonal line through it, located in the bottom right corner of the page.

Mairie annexe de la Gabelle



A handwritten blue mark or signature in the bottom right corner of the page.



Mairie annexe de Saint-Jean-de-Cannes

