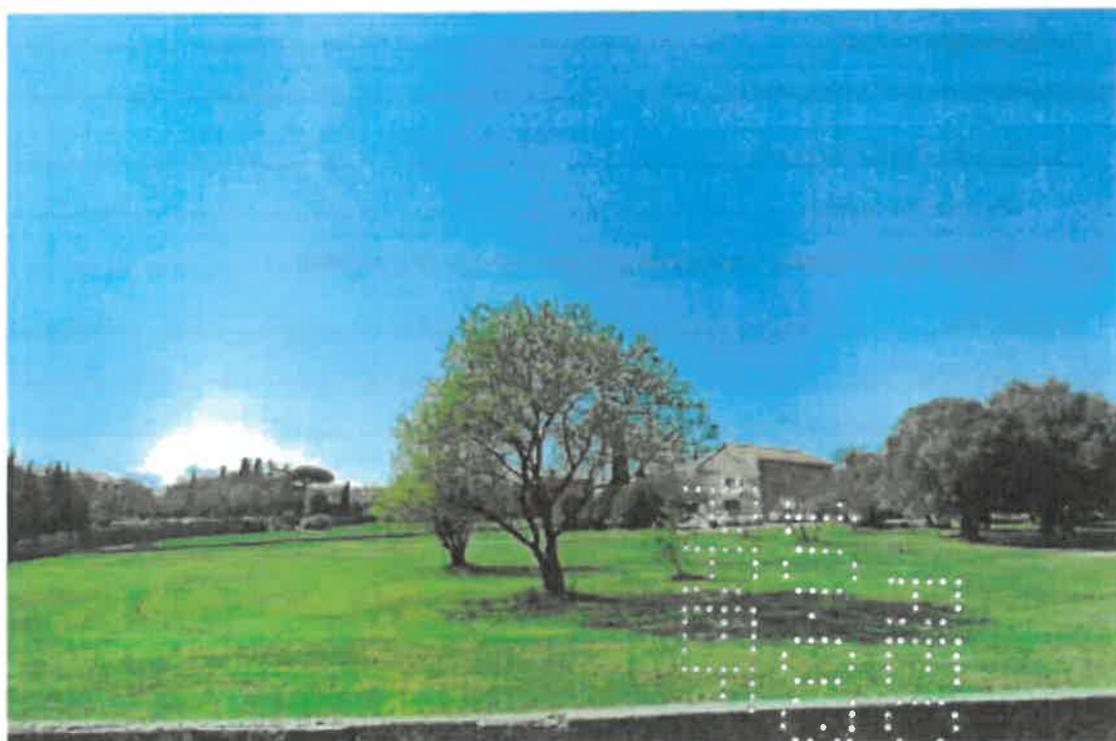




MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FREJUS



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET DES AVIS DES PPA

mise à disposition du 17 octobre au 18 novembre 2022

SOMMAIRE

1	Rappel du contexte de la modification simplifiée	3
1.1	<i>Un souhait communal visant à développer les équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine</i>	3
1.2	<i>Les modifications proposées</i>	3
1.3	<i>Evolution réglementaire graphique</i>	4
1.4	<i>Evolution réglementaire écrite</i>	5
2	Le cadre réglementaire	6
	<i>Les modalités de mise à disposition</i>	6
3	La mise a disposition du public	7
3.1	<i>Mesures de publicité</i>	7
3.2	<i>Déroulement de la mise à disposition et observations de la population</i>	7
4	Avis des PPA	8
4.1	<i>Avis reçus</i>	8
4.2	<i>Réponses apportées à l'avis du Département du Var</i>	8
5	Conclusion	9
6	Annexes	10

1 RAPPEL DU CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1 Un souhait communal visant à développer les équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine

Le secteur du Clos de la Tour inscrit en secteur Nh au PLU de Fréjus en vigueur autorise notamment l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La Commune souhaite développer les équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine, ce qui nécessite de règlementer et chiffrer l'emprise au sol maximale autorisée sur ce site à destination uniquement d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine.

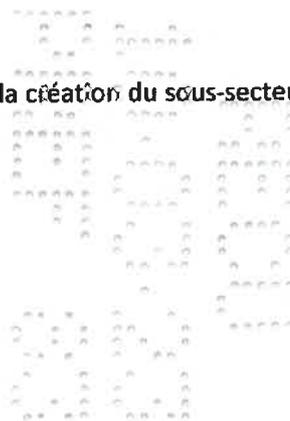
En effet, le règlement de la zone Nh autorise entre autres les « *occupations du sol concourant aux services, à l'accueil du public (...) sous réserve d'être de faible emprise et de ne pas compromettre l'intérêt paysager, culturel ou patrimonial des lieux* ».

Un dossier de modification simplifiée du PLU a été établi afin de préciser l'emprise au sol de ces constructions sur le site du Clos de la Tour. Les objectifs de modération de la consommation foncière affichés dans le PADD ne sont pas remis en cause.

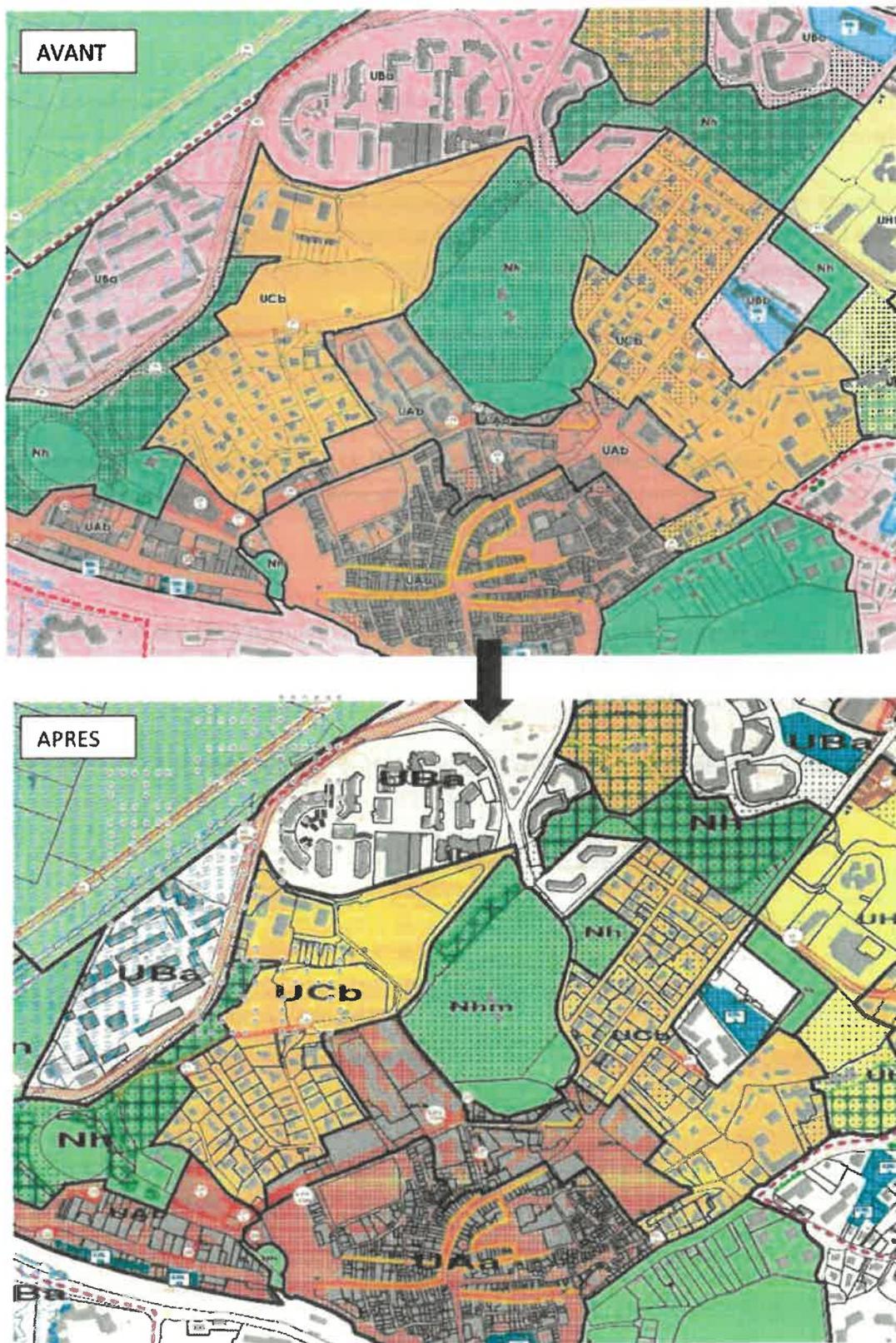
1.2 Les modifications proposées

Il est défini un sous-secteur Nhm sur le site du Clos de la Tour, lequel prévoit une adaptation de son règlement au niveau des emprises de certaines constructions, et en particulier les équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine.

Le plan de zonage sera également modifié en fonction, avec la création du sous-secteur Nhm au Clos de la Tour, d'une surface d'environ 6,2 ha.



1.3 Evolution réglementaire graphique



1.4 Evolution réglementaire écrite

La liste des zones naturelles de la première page de la réglementation de la zone N a été modifiée.
Il est ajouté : « le secteur Nhm du Clos de la Tour »

De plus, deux règles ont été modifiées :

- Article N2 :

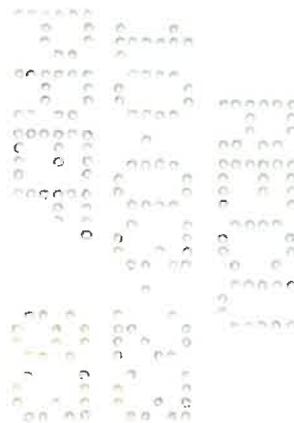
L'article N2, relatif aux Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, est modifié.

Ainsi, il est ajouté une mention indiquant « *Dans le secteur Nhm est également autorisé la création d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine avec une emprise au sol maximale des constructions fixée à 15 %.* »

- Article N4 A :

L'article N4 A est relatif à l'emprise au sol des constructions.

Il est ajouté la phrase « *Dans le secteur Nhm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 %.* »



2 LE CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, la commune de Fréjus a lancé une procédure de mise à disposition du public afin de recueillir les observations du public sur le projet de modification simplifiée du PLU et sur les avis des PPA joints au dossier.

A noter que, par avis de l'Autorité Environnementale (décision n°CU-2022-3202), le projet de modification simplifiée n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Les modalités de mise à disposition

La mise à disposition du public s'est déroulée du 17 octobre au 18 novembre 2022 dans le respect des modalités définies et approuvées par délibération du Conseil Municipal en séance du 22 septembre 2022 (délibération n° 660) :

- « La durée de la mise à disposition du projet de modification simplifiée est d'un mois. Elle se déroulera du 17 octobre 2022 au 18 novembre 2022 inclus ;
- Le projet de modification simplifiée et les avis des personnes publiques associées qui auront été adressés à la Mairie, seront mis à disposition du public :
 - A la direction de l'urbanisme de la ville de Fréjus, place Camille Formigé, du lundi au vendredi de 9h à 13h et de 14h à 17h;
- Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU sera également consultable sur le site internet de la commune de Fréjus ;
- Le public pourra formuler ses observations :
 - Sur le registre accompagnant le projet de modification simplifiée mis à disposition ;
 - En adressant un courrier à l'attention de Monsieur le Maire, Hôtel de ville, place Camille Formigé, 83600 Fréjus ;
 - Par courriel à l'adresse indiquée sur le site de la commune de Fréjus dans la rubrique dédiée à la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU ;
- Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU, les lieux, les jours et heures où le public pourra consulter le projet et formuler ses observations, sera affiché en mairie de Fréjus et dans les mairies annexes, et inséré sur le site internet de la commune, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et perdurera toute sa durée;
- Cet avis sera en outre publié dans un journal diffusé dans le département. »

3 LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

3.1 Mesures de publicité

Comme indiqué dans la délibération en date du 22 septembre 2022, les mesures de publicité ont fait l'objet :

- D'un avis affiché en mairie de Fréjus et dans les mairies annexes, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute sa durée,
- D'un avis inséré sur le site internet de la commune, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute sa durée.
- D'un avis publié dans le journal « Var Matin », le vendredi 7 octobre 2022, diffusé dans le département du Var.

3.2 Déroulement de la mise à disposition et observations de la population

Le projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public en mairie de Fréjus durant toute la durée de la mise à disposition conformément aux modalités définies par la délibération du 22 septembre 2022 susvisée.

Le public a été amené à formuler ses observations sur le registre disponible en mairie, par courriel à l'adresse mail dédiée ou en adressant un courrier à Monsieur le Maire de Fréjus.

Le public a émis très peu d'avis dans le cadre de cette mise à disposition et sa participation a concerné uniquement des habitants de la commune.

Seuls deux emails ont été transmis, tous deux hors sujet, l'un lié à la ZAC des Sables et l'autre lié à la présence d'une espèce animale protégée chez un riverain de l'avenue de Latte de Tassigny.

Aucun avis n'a été inscrit dans le registre papier.

A noter qu'un avis a été transmis hors délais et ne concernait pas la procédure.

4 AVIS DES PPA

Comme mentionné à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.

Suite à cette notification, quatre retours ont été transmis à la commune. Ces avis émanent :

- de la Chambre d'Agriculture du Var (avis reçu le 19 septembre 2022),
- de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var (avis reçu le 3 octobre 2022),
- du Département du Var (avis reçu le 7 octobre 2022),
- de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var) (avis reçu le 13 octobre 2022).

A noter que l'ensemble des avis reçus ont été ajoutés, en fonction de leur date de réception, au dossier mis à disposition pour le public.

4.1 Avis reçus

La Chambre d'Agriculture indique dans son courrier que le dossier n'appelle aucune observation de sa part.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var a émis un avis favorable au projet de modification simplifiée exposé.

Le Département du Var note que les dispositions de la modification simplifiée du PLU sont compatibles avec le projet d'équipement muséal envisagé par le Département sur le site. Cependant, il précise que la présence de vestiges archéologiques pourrait nécessiter l'utilisation de procédés constructifs de type pilotis et des adaptations à la déclivité du terrain. Aussi, il propose d'augmenter la hauteur maximale des constructions dans la zone Nhm.

L'Architecte des Bâtiments de France souhaite rappeler que le secteur de la modification simplifiée est concerné par le Site Patrimonial Remarquable, et qu'à ce titre, le PLU doit être compatible avec l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

De plus, les vestiges antiques du site archéologiques du Clos de la Tour sont classés au titre des Monuments Historiques (arrêté du 10/12/1981) et les parcelles concernées sont incluses dans la zone de présomption de prescription archéologique, définie par arrêté du 15/04/2014.

Aucun avis défavorable n'a été émis.

4.2 Réponses apportées à l'avis du Département du Var

Les dispositions générales du PLU en vigueur dans l'article n°12 relatif aux modalités d'application du droit des sols appliqués aux équipements d'intérêt collectif et services publics, prévoit que « les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 du titre 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. »

Ainsi, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée et peut excéder la hauteur maximale des constructions définie à 7 mètres à l'égout du toit dans la zone N.

5 CONCLUSION

La mise à disposition du public a mobilisé 2 personnes individuelles (2 avis hors sujet) et 4 personnes publiques au total.

La mise à disposition a été marquée par une participation très faible de la population locale.

La population s'est exprimée en attirant l'attention sur un sujet écologique relatif à un site déconnecté du lieu de la modification simplifiée. Un avis hors délais a aussi été formulé. En somme, le projet de modification simplifiée n'a fait l'objet d'aucun avis spécifique de la part de la population.

Les avis émis par les personnes publiques s'étant prononcées, ont été favorables ou sans observation vis-à-vis du projet de modification simplifiée tel qu'exposé.

Le Département du Var a néanmoins proposé d'augmenter la hauteur maximale des constructions dans la zone Nhm.

La commune de Fréjus s'appuie sur le fait que les constructions répondant à un intérêt collectif peuvent déroger à la règle relative à la hauteur des constructions. Ainsi, la règle de l'article N4 B reste inchangée.

Il doit donc être considéré un bilan favorable de la consultation.

Il est donc proposé au conseil municipal d'adopter le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, étant précisé qu'un sous-secteur Nhm est créé sur le site du Clos de la Tour et que le règlement de la zone N est modifié en conséquence pour la première page de la zone N et les articles N2 et N4-A.

Fait à Fréjus, le 24 janvier 2023

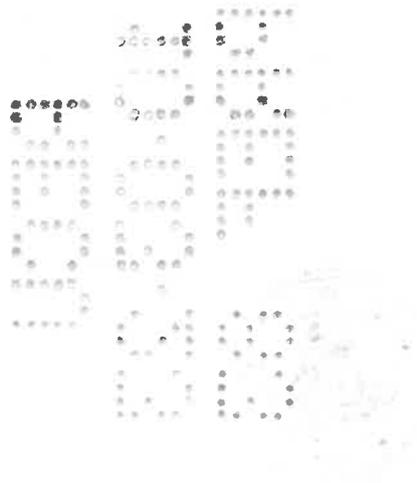


Le Maire,

David RACHLINE

6 ANNEXES

- **Avis de la MRAE du 5 septembre 2022**
- **Avis de la Chambre d'Agriculture du Var (avis reçu le 19 septembre 2022)**
- **Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var (avis reçu le 3 octobre 2022)**
- **Avis du Département du Var (avis reçu le 7 octobre 2022)**
- **Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var) (avis reçu le 13 octobre 2022)**





**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Inspection générale de l'environnement et du
développement durable**

**Décision n° CU-2022-3202
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
après examen au cas par cas de la
modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme
de Fréjus (83)**

N°saisine CU-2022-3202

N°MRAe 2022DKPACA102

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.04-1 à L.04-8, L.300-6, R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents de l'IGEDD et Mme Sandrine Arbizzi, chargée de mission de l'IGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2022-3202, relative à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83) déposée par la Commune de Fréjus, reçue le 13/07/22 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 19/07/22 ;

Considérant que la commune de Fréjus, d'une superficie d'environ 102 km², compte 53 786 habitants (recensement 2018) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 04/07/19, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 13/12/18 ;

Considérant que la modification simplifiée n°1 du PLU de Fréjus a pour objet la création d'une zone spécifique Nhm du secteur Nhm de Clos de la Tour, site archéologique, afin de préciser quantitativement l'emprise au sol maximale autorisée, soit 15 % (actuellement de « faible emprise ») à destination uniquement d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine ;

Considérant la localisation de la zone concernée par la modification située :

- hors des quatre zones Natura 2000 ;
- hors des 12 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 et les huit ZNIEFF de type 1 ;
- dans la trame verte urbaine identifiée au SRADDET¹ dans un espace de nature en ville à conforter ;
- au sein de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et identifiée comme « Jardins et plantations d'accompagnement » ;
- hors site classé et site inscrit ;
- dans un périmètre de protection de la tortue d'Hermann à « sensibilité très faible »

¹ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires adopté le 26 juin 2019 intégrant le SRCE PACA approuvé le 26 novembre 2014.

Décision N°CU-2022-3202 du 05/09/2022 sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Fréjus (83)

- hors zone soumise aux risques inondation et feux de forêts ;
- hors des 15 zones humides ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU apporte un cadre limitatif en termes d'emprise au sol pour les équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine et n'engendre pas une artificialisation supplémentaire des sols ;

Considérant que les règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions au sein de la zone Nh restent inchangées ;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe.

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 5 septembre 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13331 Marseille Cedex 3

URB. 3380



Draguignan, le 19 septembre 2022

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Pôle urbanisme et Aménagement
Place Camille Formigé
83 600 FREJUS

Service: Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Stéphane Vinçon
Nos Réf : 11/2022/EL/SV/MA
Visa Cheffe de service : *AB*

Visa Direction :

Siège Social
11 rue Pierre Clément CS 40203
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Antenne de Vidauban
70 av. du Président Wilson
83550 VIDAUBAN

Antenne de Hyères
727 av. Alfred Décugis
83400 HYÈRES

Contact
Tél. : 04 94 50 54 50
Mél : contact@var.chambagri.fr

Objet : Plan Local d'Urbanisme – Projet de modification simplifiée n°1 - Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture

Monsieur le Maire,

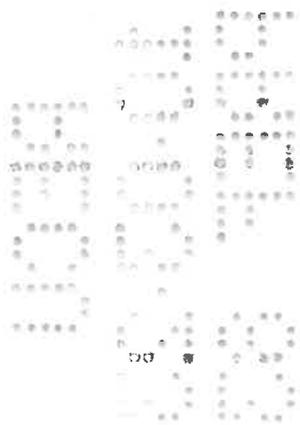
Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 16 septembre 2022, nous avons été rendus destinataire du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire.

La modification simplifiée du PLU vise à définir et limiter l'emprise au sol du site du Clos de la Tour.

Le dossier, en l'état où il nous a été transmis n'appelle, de notre part, aucune observation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY
Présidente de la Chambre d'Agriculture



URB_3409.



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville
Place Formigé
CS 70108

83608 FREJUS CEDEX

La Valette, le 3 Octobre 2022

Référence à rappeler : 22156 / JLH/CBT

Affaire suivie par : Sylvia RODRIGUEZ

Objet : Avis modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur Le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier du 15 septembre qui a retenu toute mon attention.

Dans le cadre des dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme et après examen des documents, ma Compagnie Consulaire émet un :

AVIS FAVORABLE

Concernant le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Roland ROLFO,
Président de la Chambre de niveau départemental Var

Bien à vous



Le Président

Monsieur David RACHLINE
Maire de Fréjus
Hôtel de ville
Place Formigé
CS 70108
83608 FRÉJUS Cedex

Affaire suivie par : Christophe LEMOINE
Direction des infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Fayence Estérel
☎ : 04 83 95 66 30
Nos réf : D22-03431
Vos réf : PC/SC/CS/N°3376 du 15 septembre 2022

Toulon, le 7.10.2022

Monsieur le Maire,

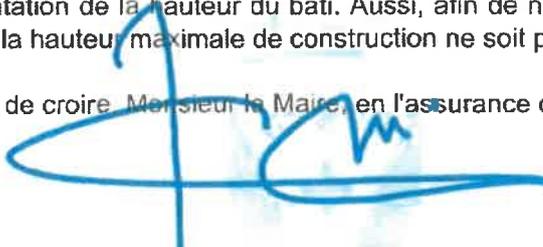
Par courrier reçu le 16 septembre 2022, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette modification simplifiée a pour objectif de créer une zone Nhm sur le secteur du Clos de la Tour, afin de définir l'emprise au sol maximale autorisée sur le site et à destination uniquement d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine.

Je vous indique que ces dispositions sont compatibles avec le projet d'équipement muséal actuel envisagé par le Département sur ce site.

Il est à noter que, en fonction de la conception architecturale de ce projet, la présence de vestiges archéologiques pourrait imposer des procédés constructifs particuliers, de type pilotis par exemple, ainsi que des adaptations à la déclivité du terrain. Il pourrait en résulter une augmentation de la hauteur du bâti. Aussi, afin de ne pas se fermer des possibilités, il importe que la hauteur maximale de construction ne soit pas limitée à 7 m à l'égout.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Marc GIRAUD





**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Var**

Toulon, le 13 octobre 2022

Affaire suivie par :
Sandra JOIGNEAU
Sandra.joigneau@culture.gouv.fr

L'architecte des bâtiments de France
Adjointe à la cheffe de l'UDAP du Var

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place Formigé / CS 70108
83608 FREJUS CEDEX

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n° 1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme
Réf : UDAP83/SJ/N° 148

Par courrier reçu à l'UDAP le 16 septembre 2022, vous sollicitez mon avis sur le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le secteur du Clos de la Tour concerné par la modification, est couvert par le Site Patrimonial Remarquable, servitude d'utilité publique. Aussi, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, outil de gestion du Site Patrimonial Remarquable.

Pour mémoire, il convient également de rappeler que :

- les vestiges antiques du site archéologique du Clos de la Tour (cad. BC 14, 16) sont classés au titre des monuments historiques par arrêté du 10 décembre 1981,
- les parcelles sont repérées dans la zone de présomption de prescription archéologique, définie par arrêté du 15 avril 2014 et disponible sur le site de la DRAC PACA.

Sandra JOIGNEAU
Adjointe à la cheffe de l'UDAP
Architecte des bâtiments de France

Signature(s) électronique(s) du présent document

La version originale de ce document est sous forme électronique, par conséquent les signatures ci dessous doivent impérativement être vérifiées électroniquement à l'aide d'un logiciel adapté comme Adobe Reader™ ou Adobe Acrobat Reader DC™. Si un message d'avertissement apparaît, la raison peut être liée à l'absence de confiance du logiciel de vérification dans l'autorité de certification qui a délivré le certificat utilisé pour signer le document. Pour accorder votre confiance à l'autorité de certification de la plate-forme Sunnystamp, le plus simple est de télécharger le certificat racine de confiance et de suivre les instructions d'installation. A noter que les logiciels de lecture de documents PDF en mode Web ou mobile n'affichent pas les détails relatifs aux signatures électroniques.

Signé électroniquement par Sandra JOIGNEAU

Le 14/10/2022

