

DEPARTEMENT DU VAR

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE  
A LA MODIFICATION numéro 2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE FREJUS**

**RAPPORT**



Le Commissaire-Enquêteur,  
Mireille GAIERO

## SOMMAIRE

### RAPPORT D'ENQUETE

#### TITRE A – GENERALITES

- A1 – Localisation du projet
- A2 – Objet de l'enquête
- A3 – Organisateur de l'enquête
- A4 – Contexte réglementaire

#### TITRE B – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

- B1 – Les évolutions du document graphique
- B2 – Modification du programme des logements sociaux
- B3 – Mise à jour de la liste des emplacements réservés
- B4 – Actualisation du règlement écrit
- B5 – Les caractéristiques principales
- B6 – Les risques
- B7 – Les enjeux paysagers et patrimoniaux
- B8 – Les impacts et mesures

#### TITRE C – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

- C1 – Dossier technique
- C2 – Dossier administratif

#### TITRE D – AVIS

- D1 – Consultations engagées par la Commune
- D2 – Avis émis par les Personnes Publiques Associées ou assimilées

#### TITRE E – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- E1 – Désignation du commissaire enquêteur
- E2 - Arrêté prescrivant l'enquête
- E3 – Publicité de l'enquête
- E4 – Mise à disposition du dossier d'enquête
- E5 – Préparation de l'enquête
- E6 – Déroulement de l'enquête
- E7 – Clôture de l'enquête

#### TITRE F – OBSERVATIONS

- F1 – Participation du public
- F2 – Classement des observations
- F3 – Synthèse des observations

#### TITRE G – NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE, LES REPONSES DE LA COMMUNE

- G1 – Procès-verbal de synthèse
- G2 – Mémoire en réponse de la commune

**LISTE DES PIÈCES ANNEXÉES**

- 1 – Arrêté municipal n° 2023/2548 du 27 septembre 2023 prescrivant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme
- 2 – Désignation par le Tribunal Administratif de Toulon le 17 avril 2024 du commissaire-enquêteur
- 3 – Arrêté Municipal n° 2024/1232 du 24 avril 2024 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
- 4 – Avis d'enquête publique
- 5 – Annonces légales VAR MATIN - 1<sup>ère</sup> parution - du 6 mai 202510 –
- 6 - Annonces légales LA MARSEILLAISE – 1<sup>ère</sup> parution - du 6 mai 2024
- 7 – Certificat de début d'affichage
- 8 – Annonces légales VAR MATIN – 2<sup>ème</sup> parution - du 27 mai 2024
- 9 – Annonces légales LA MARSEILLAISE- 2<sup>ème</sup> parution - du 27 mai 2024
- 10 – Information sur le site Internet de la commune
- 11 – Certificat de fin d'affichage
- 12 – Procès-verbal de synthèse
- 13 – Mémoire en réponse
- 14 – Extrait du journal Var Matin du 5 juin 2024 « Plan d'Urbanisme : ce qu'il faut retenir des évolutions »

## RAPPORT D'ENQUETE

### TITRE A – GENERALITES

#### A1 – LOCALISATION DU PROJET

La ville de Fréjus est située à l'extrémité Est du département du Var, dans la plaine alluviale commune à l'Argens et au Reyran, entre le massif des Maures à l'ouest et celui de l'Estérel. Elle cerne d'Ouest en Est le golfe de Fréjus sur la mer Méditerranée. Avec une surface de plus de cent kilomètres carrés, c'est la plus grande ville de l'Est-varois.

Le territoire est inégalement occupé, le site historique de Fréjus est au centre, fortement urbanisé, la plaine de l'Argens, marécageuse et occupée par des cultures la sépare de la station balnéaire de Saint-Aygulf au sud-ouest, le massif de l'Estérel la sépare des quartiers de Saint-Jean-de-l'Estérel et Saint-Jean-de-Cannes au nord-est. De plus, sur les 10 520 ha que comporte le territoire, 5 771 sont des espaces naturels non agricoles, soit plus de 54 %, en grande partie la forêt de l'Estérel.

Le territoire de Fréjus est traversé au nord par l'autoroute A8 (La Provençale) (le péage du Capitou est situé sur son territoire), au sud par l'ancienne nationale 98 qui parcourt tout le littoral entre La Valette-du-Var et Roquebrune-Cap-Martin, au centre par l'ancienne Nationale 7 qui entre en centre-ville, venant du Puget-sur-Argens en direction des Adrets-de-l'Estérel en empruntant le chemin de l'ancienne voie romaine Via Aurélia.

La voie ferrée de la ligne de Marseille-Saint-Charles à Vintimille (frontière) emprunte le même chemin mais s'en écarte pour rejoindre Saint-Raphaël sur le littoral.

L'axe routier composé des départementales D559 (ancienne nationale 98), DN7 (ancienne nationale 7), D 100 et D 37 forme maintenant une rocade pour l'agglomération de Fréjus - Saint-Raphaël, l'ex D 98 étant la pénétrante qui relie les deux centres-villes.

La commune, bordée par la mer Méditerranée, est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, comme le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le plan local d'urbanisme le prévoit.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM) – actuellement en révision - est devenu l'outil de conception et de mise en œuvre de projets d'aménagement et de développement durable à l'échelle des 5 communes de l'agglomération : Les Adrets de l'Estérel, Fréjus, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël.

Fréjus comporte plusieurs quartiers : le centre ancien, Gallieni, Valescure, La Magdeleine, la Tour de Mare, le Capitou, Sainte-Brigitte, les grands ensembles de Villeneuve, de l'Agachon, de la Gabelle, Port-Fréjus et Fréjus-Plage. S'ajoutent le quartier militaire Le Cocq avec les lotissements de Caïs, Vernèdes, Colombier et Montourey, et trois quartiers excentrés. La station balnéaire de Saint-Aygulf se trouve au sud-ouest de Fréjus. La commune comprend deux quartiers prioritaires de la politique de la ville : La Gabelle à l'est et L'Agachon à l'ouest.

La commune de Fréjus est soumise aux risques de crues torrentielles et de ruissellements urbains qui peuvent être générés par le Reyran, le Reyranet, le Valescure, la Garonne, la Vernède et le Compassis. Les inondations de plaines sont essentiellement dues à l'Argens et à la submersion marine sur le front de mer. Elle est également soumise au risque Incendie de Forêt.

## A2 – OBJET DE L'ENQUETE

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification et d'urbanisme réglementaire qui établit à l'échelle de la commune un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire de la commune.

Il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2019. La modification simplifiée n° 1 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16 février 2023.

Par arrêté municipal n° 2023-2548 du 27 septembre 2023, le Maire de la commune a prescrit la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (annexe 1).

Les principaux objectifs poursuivis pour cette 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),
- de modifier plusieurs points du règlement écrit, certaines orientations d'aménagement sectorielles, quelques plans de gabarits ainsi que le règlement graphique et les emplacements réservés.

## A3 – ORGANISATEUR DE L'ENQUETE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune étant un PLU communal, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre ont été assurées par la commune représentée par son Maire selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique est réalisée par Monsieur le Maire et a été prescrite par arrêté municipal n° 2024-1232 en date du 29 avril 2024 (annexe 3).

## A4 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le cadre réglementaire de cette enquête est constitué par les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées ou assimilées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

## **TITRE B – NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

Le projet modifie plusieurs points du règlement écrit, certaines orientations d'aménagement sectorielles, quelques plans de gabarits ainsi que le règlement graphique et des emplacements réservés sur plusieurs secteurs.

### **B1/ LES EVOLUTIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE**

#### **1/ Secteur de Saint-Aygulf**

##### **- au vu de la nature des bâtiments présents**

changement de zonage d'une partie de la zone UBc en une zone UCa (résidentiels)

changement d'une partie de la zone UCb en zone UBc (collectifs)

##### **- création d'emplacements réservés**

n° 63 pour réalisation d'un aménagement paysager et n° 22 pour la création d'un équipement public sur l'avenue de la Corniche d'Azur,

n° 17 au Nord Est de la place de la poste pour réaliser un équipement public (parking...) pour répondre au besoin du secteur,

##### **- suite à erreur matérielle**

modification du plan gabarit sur l'avenue Castillon : ajout de la mention "recul galerie couverte obligatoire" et suppression d'un cœur d'îlot

##### **- suite à erreur de numérotation**

rue Vauvenargues, l'emplacement réservé EP 8 est renommé EP 18,

- **modification du zonage UCb et création d'un nouveau zonage UE1** (hôtellerie et restauration) - rue d'Alsace à proximité du pont et de la plage de la Galiote afin de permettre la requalification de l'hôtel existant et qui doit faire l'objet de travaux de réaménagements importants.

#### **2/ Secteur de Fréjus-Plage**

##### **- suite à erreur matérielle**

boulevard d'Alger : modification de la hauteur de 6 mètres à 4 mètres pour les terrasses des restaurants du bord de mer,

avenue Victor Hugo : représentation graphique des 4 îlots - remplacement des traits rouges (alignement obligatoire des constructions) par des traits noirs (marges de recul et limites d'implantation)

boulevard de la Mer : modification des gabarits afin que leur délimitation soit en cohérence avec le tracé de la voirie existante et que le gabarit de 12 mètres au sud respecte une distance de 4 m 50 de la limite séparative. L'OAP n° 1 et son règlement sont modifiés en conséquence

##### **- modification de hauteur**

Centre de Fréjus-Plage, plusieurs gabarits à 15 mètres de hauteur sont modifiés pour

atteindre une hauteur maximale de 9 mètres afin de mieux maîtriser le développement du secteur (saturation des axes routiers et capacité des groupes scolaires existants)

- suppression d'une marge de recul plantée de 10 mètres - avenue Victor Raybaud - qui ne longe aucune voie, ne répond pas à une logique urbaine, ni de transparence avec le front de mer et grève considérablement les parcelles qu'elle couvre

- représentation graphique - rue du Maréchal Galliéni - du cœur d'îlot sur les deux zones qui ont une hauteur de 9 mètres ainsi que l'alignement obligatoire en rouge sur une partie des bords de zones qui ont une hauteur de 12 mètres (même éléments que le plan de gabarit antérieur)

### 3/ Villeneuve et les Arènes

- suite à erreur matérielle - rue de la Tourrache - modification du zonage UBa en UHb sur les parcelles occupées par le collège de Villeneuve et suppression du gabarit de 15 mètres non nécessaire

- création d'un emplacement réservé n° 19 - rue du capitaine Blazy - pour un aménagement paysager. La parcelle est en zone rouge inondable, projet de création d'un parc au vu de l'impossibilité de construire sur cette parcelle.

### 4/ Centre Historique et Saint-Lambert

- Ajout d'un linéaire commercial - rue Saint François de Paule et avenue de Verdun - pour une meilleure cohérence avec les rues principales et amélioration de l'attractivité commerciale du centre historique,

- suite à erreur matérielle - avenue du XVème Corps - modification du plan de gabarit afin que la reconstruction des deux bâtis existants soient fixées au bâtiment conformément à l'OAP n° 6

### 5/ Le Thoron

- création d'un emplacement réservé n° 20 - avenue Aristide Briand - pour un équipement public (parking) pour répondre au besoin de stationnement,

- modification de zonage de UBa en Nh (parcelle communale), parcelle incluse dans le monument historique inscrit du Port Romain.

### 6/ Sainte-Brigitte

- suppression des Hameaux Nouveaux Agricoles Intégrés à l'Environnement (HNIE) de Saint Pons et du Clos des Roses (suppression des OAP n° 10 et 11 ainsi que le gabarit de 7 mètres) et zonage en A.

### 7/ Caïs

- rue des Combattants d'Afrique du nord - modification du plan de gabarits et suppression du SMS 8. Baisse des hauteurs à 7 mètres et modification de la réglementation et du plan de l'OAP n° 5 afin de contenir l'urbanisation en attente de la réalisation d'un nouveau groupe scolaire.

- rue de Malbousquet - modification des délimitations de l'ERL 22 et du zonage UBc afin de prendre l'intégralité de la parcelle. Le zonage UHb est modifié en conséquence,

- emplacement réservé D3 scindé en 2 parties : D3A/12 élargissement à 12 mètres et D3B/20 pour élargissement à 20 mètres pour une meilleure identification.

8/ La Tour de Mare, Valescure et Bellevue

- quartier Bellevue - avenue Deis Portisol - suppression d'un emplacement réservé en vue de la création d'un équipement public communal - non nécessaire terrain communal et espace boisé classé,

- Tour de Mare - OAP n° 6 de la Combe de Rome est supprimée avec changement de zonage (de 1AUa2 à Nn) et suppression du gabarit à 7 m. Ceci à la demande des propriétaires et de nombreuses observations des propriétaires voisins lors de l'enquête publique de la modification n° 1,

- Valescure - proche du Mémorial des Guerres en Indochine - changement de zonage d'une parcelle de UBc en UCb et le gabarit de 9-12 mètres est donc supprimé,

- Valescure - proche du lycée Albert Camus - ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public (groupe scolaire).

9/ Capitou

- Zoo de Fréjus - changement de zonage de UEz en UEa dédié aux activités industrielles, artisanales et tertiaires. La zone UBc du zoo est reclassée en zone UEa car il n'est pas prévu de logement dans ce secteur très industriel et proche de l'autoroute.

10/ Saint Jean de Cannes

- suppression du Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) avec changement de zonage de 1UAh en Nn. Ces parcelles sont également en zone PPRIF avec un risque B0 (rouge). Suppression de l'OAP n° 12 ainsi que les gabarits de 3, 6 et 9 mètres.

B2/ MODIFICATION DU PROGRAMME DES LOGEMENTS SOCIAUX

- avenue de Verdun - changement de côté de l'emplacement réservé pour logements sociaux (ERL34)

- l'emplacement réservé (ERL 28) situé rue de la Magdeleine est déplacé rue du Général Brosset avec le même potentiel.

B3/ MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMBLEMES RESERVES suite aux modifications du règlement graphique (vu ci-dessus)

B4/ ACTUALISATION DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications du règlement d'urbanisme sont nécessaires pour une meilleure compréhension de la réglementation, la simplification de certaines règles, pour améliorer la sécurité juridique et pour supprimer certaines règles au vu de certains zonages supprimés.

Sont concernés les articles des dispositions générales, des zones UA, UB, UE, UH, UI, 1AU, A, N.

B5/ LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, valeurs et vulnérabilités du territoire - les enjeux écologiques et agricoles



**B6/ LES RISQUES**

- les modifications n'ont aucune incidence sur les zones PPRI et PPRIF, sur une zone humide, sur les eaux potables et pluviales, sur l'assainissement et les déchets.
- les modifications n'aggravent pas le risque sismique, retrait-gonflement d'argiles, rupture de barrage, transport de matières dangereuses, submersion marine ni dans les périmètres de protection de la tortue d'Herman.

**B7/ LES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX** sont pris en compte dans la modification du PLU.

**B8/ LES IMPACTS ET MESURES**

Les impacts sont nuls dans les thématiques Agriculture - Paysages - Déplacements - Economie - Habitat - Ressources en eau et assainissement - Réseaux secs - Eau pluviale - Qualité de l'air - Risques et positifs pour les milieux naturels et corridors écologiques.

**TITRE C – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Cette enquête publique est constituée :

**C1/ DOSSIER TECHNIQUE :**

- 1A – complément du rapport de présentation,
- 1D – Liste des emplacements réservés,
- 1E – Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Règlement d'urbanisme :
  - o 2.1 – Plan de zonage /Z0 – Saint Aygulf à Fréjus Nord / 1000e
  - o 2.1 – Plan de zonage /Z1 – Centre Urbain – La Plaine / 5000e
  - o 2.1 – Plan de zonage /Z2 - Centre Urbain - La Plaine / 2500e
  - o 2.1 – Plan de zonage /Z3 – Saint Aygulf – Villepey / 5000e
  - o 2.1 – Plan de zonage /Z4 – Valescure – La Tour de Mare – Franges de l'Estérel / 5000e
  - o 2.1 – Plan de zonage /Z5 – Caïs – Capitou – La Lègue / 5000e
  - o 2.1 – Plan de zonage /Z6 – Fréjus Nord-Ouest / 10000e
  - o 2.1 – Plan de zonage /Z7 – Fréjus Nord-Est / 10000e
  - o 2.1 – Plan de zonage /Z8 – Saint Jean de l'Estérel / 5000e
  - o 2.2 – Plan de gabarit /PG1 – Saint Aygulf
  - o 2.2 – Plan de gabarit /PG2 – Fréjus Centre
  - o 2.2 – Plan de gabarit /PG2bis – Fréjus Plage
  - o 2.2 – Plan de gabarit /PG2ter – Port Fréjus
  - o 2.2 – Plan de gabarit /PG3 – Fréjus Centre Nord / Colombiers
  - o 2.2 – Plan de gabarit /PG4 – Fréjus / Caïs / Capitou
  - o 2.2 – Plan de gabarit /PG5 – Gonfaron / Gargalon / Darboussières

Décision prise par l'autorité environnementale après examen au cas par cas : avis conforme n° CU-2023-3585 de la MRAe Provence - Alpes - Côte d'Azur concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Fréjus.

Note de présentation de la modification du PLU  
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 :

- Chambre d'Agriculture du 26 mars 2024,
- Conseil Départemental du 9 avril 2024,
- Sous-Préfecture en date du 12 avril 2024

Le bilan de la concertation (aucune concertation – ni débat public n'ont eu lieu)

La procédure de modification n'inclut pas une concertation avec le public.

Mention des autres autorisations pour modifier le PLU (aucune).

#### C2/ DOSSIER ADMINISTRATIF :

- 1 – Arrêté municipal n° 2023/2548 du 28 septembre 2023 prescrivant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme
- 2 – Désignation par le Tribunal Administratif de Toulon le 17 avril 2024 du commissaire-enquêteur
- 3 – Arrêté Municipal n° 2024/1232 du 24 avril 2024 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
- 4 – Avis d'enquête publique
- 5 – Annonces légales VAR MATIN - 1<sup>ère</sup> parution - du 6 mai 2024
- 6 - Annonces légales LA MARSEILLAISE – 1<sup>ère</sup> parution - du 6 mai 2024
- 7 – Rapport de constatation d'affichage
- 8 – Annonces légales VAR MATIN – 2<sup>ème</sup> parution - du 27 mai 2024
- 9 – Annonces légales LA MARSEILLAISE- 2<sup>ème</sup> parution - du 27 mai 2024
- 10 – - Extrait du journal Var Matin du 5 juin 2024 "Plan d'Urbanisme : ce qu'il faut retenir des évolutions"

## **TITRE D – AVIS**

### D1 – CONSULTATIONS ENGAGEES PAR LA COMMUNE

La commune a adressé le 18 mars 2024 à différentes administrations ou assimilées, le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme.

Les administrations suivantes ou assimilées n'ont pas répondu :

- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Unité départementale de l'Architecture et de la Mer
- Direction Départementale de l'Équipement - service planification et prospective
- Conseil Régional
- Section Régionale de la Conchyliculture
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

D2 – AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU ASSIMILEES

1/ Chambre d'Agriculture du 26 mars 2024

Pas d'observation particulière - avis favorable

2/ Conseil Départemental du 9 avril 2024

Concernant la voirie départementale

- améliorer la lisibilité de l'emplacement réservé 63 (section RD 559 - Saint-Aygulf) sur la planche graphique Z3 car il se confond visuellement avec la ligne de séparation de zonage,
- scinder l'emplacement réservé D3 en deux parties pour une meilleure lisibilité : pas d'observation
- reformuler la délimitation de l'emplacement réservé D5 dédiée à l'élargissement de l'avenue du 8 mai 1945 en substituant RN 98 par RD 559.

Concernant le secteur UEt1

- création de ce nouveau zonage à destination de l'hôtellerie et la restauration. Le règlement prévoit un recul des constructions à 15 m à partir de l'axe de la RD559, ce qui est compatible avec le projet de reconstruction du pont de la Galiote porté par le Département.

Concernant le patrimoine foncier départemental

- changement de zonage du collège Villeneuve de zone UHb en UBa et suppression du gabarit à 15 m : ce changement est conforme à l'usage de ces parcelles par le Département.

3/ Préfecture du 12 avril 2024

Concernant le plan d'aménagement et de développement durable

- la diminution des capacités à construire est contraire aux orientations du PADD et les dispositions prises portent atteintes au PADD. Le projet va à l'encontre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

- la diminution de la hauteur sur certains secteurs est contraire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

- demande la suppression des éléments relatifs à la diminution des hauteurs sur les secteurs allant de Fréjus-Plage à Port-Fréjus, de Port-Fréjus à la limite communale de Saint-Raphaël, le quartier de Caïs et le secteur de Combe.

- la commune est invitée à traiter la problématique de la saturation des axes routiers et des capacités en groupe scolaire au travers d'une révision générale, conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme.

Concernant la loi littoral

- l'établissement hôtelier visé se situe en limite d'urbanisation, aux abords du site patrimonial remarquable, causant un impact significatif sur le paysage et à proximité immédiate de la zone humide des étangs de Villepey classée comme espace remarquable. Le zonage proposé entraîne une augmentation de la hauteur importante (24 mètres) sur la totalité de l'unité foncière et une emprise au sol supérieure de 100 % sur les 3800 m<sup>2</sup>.

- le projet de modification ne fait pas la démonstration que ce projet d'agrandissement hôtelier n'est pas constitutif d'une extension limitée de l'urbanisation et ne respecte pas l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

Concernant les changements de destination

- la modification offre dans le règlement de la zone Nh la possibilité d'un changement de

destination pour certains bâtiments. Cette disposition est contraire à la loi littoral. Il convient donc de supprimer cette possibilité.

Demande de revoir le projet communal et de mener une révision générale du PLU.

4/ Courrier de la commune en date du 23 mai 2024 en réponse à celui de la Sous-Préfecture

La commune précise qu'il "faut se replacer dans le contexte et regarder l'organisation géographique de Fréjus. En réalité, le centre urbain est composé de plusieurs quartiers, avec les alentours du boulevard de la Mer, Villeneuve, les Sables, la Gabelle, le centre ancien, les Horts, la Madeleine, Saint Lambert, Port-Fréjus et Fréjus-Plage notamment.

"En parallèle, la commune est organisée autour de plusieurs quartiers denses, agglomérés mais périphériques, dont Saint-Aygulf, la Tour de Mare, le Capitou, Caïs et Saint Jean de Cannes.

"Par conséquent, la modification de hauteur concerne en réalité uniquement un périmètre très restreint du centre urbain, une partie du quartier périphérique de Caïs et une OAP située dans le quartier périphérique de la Tour de Mare.

"Une fois ce contexte général souligné, il faut rappeler que selon la jurisprudence, pour apprécier la cohérence exigée au sein d'un PLU entre le règlement et le PADD, il sera pris en compte une analyse globale conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme. De même, l'inadéquation d'une disposition du règlement du PLU à une orientation ou à un objectif du PADD ne suffit pas nécessairement, compte tenu notamment de l'existence d'autres orientations générales et objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.

"Enfin, le fait de diminuer les hauteurs sur certains secteurs circonscrits de la commune ne signifie pas mécaniquement une impossibilité de construire et donc une atteinte à la réalisation des orientations du PADD, puisqu'il s'agit bien dans cette procédure, uniquement de limiter certaines hauteurs.

"Le cas de l'OAP de la Combe de Rome est encore différent. En effet, cette OAP qui a été énormément diminuée durant la procédure de révision générale, approuvée en 2019, ne concerne à présent qu'une monopropriété, classée en grande partie en Espace Boisé Classé. Elle est par conséquent vide de sens. D'autant plus que l'unique propriétaire de ces parcelles a fait part à plusieurs reprises, lors des enquêtes publiques précédentes, de sa volonté de reclasser ces terrains en zone naturelle."

5/ Estérel Côte d'Azur Agglomération a, par courrier en date du 24 mai 2024, émis un avis favorable sur le projet au titre des projets intercommunaux, du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et du Plan de déplacements urbains.

Un autre courrier non daté a été réceptionné pendant l'enquête publique et joint au registre (observation 15), Estérel Côte d'Azur Agglomération a demandé que l'emplacement réservé 51 actuellement au profit de la commune de Fréjus, puisse devenir au bénéfice de l'agglomération afin de permettre la réalisation d'une voie d'intérêt communautaire tel que défini dans la délibération n° 13 du conseil communautaire du 30 septembre 2019.

6/ Réseau de Transport d'Electricité (RTE) a, par courrier du 11 juin 2024, fait part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification

d'urbanisme, de la dimension énergétique. Ce courrier, arrivé pendant l'enquête publique, a été inséré dans le registre (observation n° 9).

## **TITRE E – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **E1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par ordonnance en date du 17 avril 2024 (E24000016/83), la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON me désigne en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique correspondante (annexe 2).

### **E2 – ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE**

Par arrêté municipal n° 2024/1232 du 29 avril 2024, Monsieur le Maire prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du mardi 21 mai 2024 à 9 h 00 au vendredi 21 juin 2024 à 17 h 00 (annexe 3).

### **E3 - PUBLICITE DE L'ENQUETE**

La publication officielle de l'enquête par voie de presse, a été réalisée dans deux journaux, à la rubrique « Annonces Légales » :

- VAR MATIN et LA MARSEILLAISE le 6 mai 2024 (annexes 5 et 6),

L'avis a été renouvelé dans :

- VAR MATIN et LA MARSEILLAISE le 27 mai 2024 (annexes 8 et 9).

En ce qui concerne l'affichage, conformément à l'article 4 de l'arrêté municipal du 29 avril 2024, celui-ci a été effectué dès le 6 mai 2024 en mairie principale, dans les Mairies Annexes des quartiers de la Gabelle – Tour de Mare – Saint Aygulf et Saint Jean de Cannes et maintenu jusqu'à la fin de l'enquête (annexes 7 et 11).

Les affiches utilisées sont règlementaires et conformes à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 (NOR : DEVD1221800A), soit de format A2 et de couleur jaune. Le 7 mai 2024, j'ai constaté l'affichage de visu sur les différents lieux indiqués ci-dessus.

Pour rappel, le dossier d'enquête était également consultable sur le site Internet de la commune (annexe 10) et sur les panneaux lumineux répartis sur le territoire de la commune. Le journal Var Matin a également fait paraître un article le 5 juin 2024 sur les évolutions du PLU.

La publicité de l'enquête a été parfaitement réalisée et il ne peut être reproché au maître d'ouvrage une information insuffisante.

### **E4 – MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

L'enquête s'est déroulée du mardi 21 mai 2024 – 9 h – au vendredi 21 juin 2024 – 17 heures, soit 31 jours.

L'enquête publique s'est déroulée en Mairie de Fréjus, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Afin de recevoir les observations du public, plusieurs permanences du commissaire enquêteur ont été prévues en mairie les :

JOURS DE PERMANENCE	HEURES DE PERMANENCE
Mardi 21 mai 2024	9 h 00 à 12 h 00
Mardi 28 mai 2024	14 h 00 à 17 h 00
Jeudi 30 mai 2024	9 h 00 à 12 h 00
Mardi 11 juin 2024	14 h 00 à 17 h 00
Vendredi 21 juin 2024	14 h 00 à 17 h 00

### E5 – PREPARATION DE L'ENQUETE

En date du 19 avril 2024, je me suis rendue à la Mairie de Fréjus pour prendre connaissance du dossier d'enquête.

Lors de cette visite, j'ai rencontré Madame Sylvie CROIGNY – responsable du Pôle Aménagement du Territoire - Urbanisme prévisionnel et Madame Marie Laure MONTOYA – sa collaboratrice.

Une réunion de travail s'est tenue afin de détailler les objectifs de la commune.

### E6 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 1/ Dossier et registres d'enquête

Conformément à l'arrêté municipal du 29 avril 2024, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par mes soins, a été mis à la disposition du public à la Mairie pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 21 mai 2024 au vendredi 21 juin 2024 inclus.

Les observations pouvaient être transmises par courrier à l'adresse de la mairie ainsi que par Internet à l'adresse <http://www.ville-frejus.fr> dans la rubrique « Enquêtes publiques et concertations ».

Le public pouvait prendre connaissance de ces documents aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier d'enquête était consultable sur un poste informatique mis expressément au service du public et accessible sur demande en mairie. Il était également consultable sur le site Internet de la commune – rubrique « Enquêtes publiques et concertations ».

#### 2/ Permanences :

Pendant la durée de l'enquête, j'ai tenu mes permanences à la Mairie centrale – salle de la Chapelle. Le bureau mis à ma disposition était grand, spacieux. L'accès à cet espace, situé au premier étage, était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les permanences ont eu lieu les :

JOURS DE PERMANENCE	HEURES DE PERMANENCE
Mardi 21 mai 2024	9 h 00 à 12 h 00
Mardi 28 mai 2024	14 h 00 à 17 h 00
Jeudi 30 mai 2024	9 h 00 à 12 h 00
Mardi 11 juin 2024	14 h 00 à 17 h 00
Vendredi 21 juin 2024	14 h 00 à 17 h 00

#### E7 – CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête a été close le vendredi 21 juin 2024 à 17 heures.

### TITRE F – OBSERVATIONS

#### F1 – PARTICIPATION DU PUBLIC

30 observations ont été inscrites sur le registre ou transmises par mail sur le site Internet mis à disposition par la commune.

#### F2 – CLASSEMENT DES OBSERVATIONS

Afin de plus de lisibilité, les observations ont été regroupées par quartier et dans l'ordre du dossier technique établi par la commune. Les quartiers n'ayant pas fait d'observations n'ont pas été repris dans le rapport.

##### 1/ Quartier de SAINT AYGULF

N° Observations dans registre	Demandeurs	Objet de la demande
13	Yvette CAUCHY – Présidente du CEERF	<u>Réfection du Pont de la Galiote</u> : la construction de ce nouveau pont va impacter les deux côtés de l'avenue de la Corniche d'Azur. Elle demande que le nouveau PLU intègre des espaces réservés correspondants, en liaison avec le Département. Aucune indication sur les plans. <u>Augmentation de la densité de l'Hôtel Van Der Valk</u> est favorable en contrepartie d'un recul de sa limite de propriété sur sa façade côté mer pour la continuité de la piste cyclable de 3 m au débouché du pont. Celle-ci devra rejoindre la piste cyclable du train des Pignes. Le PLU doit prévoir des emprises nécessaires pour réaliser cette jonction.

N° Observations dans registre	Demandeurs	Objet de la demande
16	FEVRE Gilles	<u>Demande identique</u> concernant l'hôtel Van Der Valk <u>Avenue Castillon</u> : demande un espace réservé pour élargir les trottoirs entre la rue Martin du Gard et bd Balzac <u>Favorable</u> à la baisse des hauteurs sur la partie sud de la Corniche d'Azur et demande à ce que le permis de construire (23 FO 108) soit refusé car en contradiction avec les modifications à venir.
28	Monsieur et Madame OLLIVIER	Ces personnes sont propriétaires de terrains à l'angle de l'avenue Millet et Rey. Un projet de permis de construire de résidence senior a été acté par la commune, toutefois l'obligation de recul pour galerie couverte imposée par la modification du PLU remet en question ce projet. La construction adjacente « Blue Largo » n'a pas eu cette obligation et de fait cela entraînerait une rupture avec la façade de cet immeuble ayant pour conséquence en plus d'une insertion architecturale disgracieuse la création d'un espace enclavé, synonyme d'insécurité.
29	COGEDIM	Acquéreur des terrains des conjoints OLIVIER, cette société immobilière intervient pour demander la suppression de cette obligation de recul.

Observations du Commissaire-Enquêteur :

*Le projet de la reconstruction du pont de la Galiote n'est toujours pas finalisé depuis de nombreuses années. En novembre 2023, une réunion publique a été organisée par le Conseil Départemental du Var en partenariat avec la ville de Fréjus, une concertation publique et une exposition ouverte au public ont eu lieu également pour des travaux à entreprendre en 2027. A ce jour et, sous le contrôle de la ville de Fréjus, aucun projet finalisé n'a été communiqué.*

*Quant au projet de modification de zonage – création d'une zone UEt1 correspondant à l'hôtel Van Der Valk, je pense que la commune devrait revoir le règlement de cette zone qui, selon le rapport de présentation de la modification (page 17) précise « une marge de recul-limite d'implantation » mais qui n'apparaît pas clairement dans le règlement. Le volume de la nouvelle construction, sans aucune emprise fixée, et en limite séparatives des constructions voisines, risque d'être très impactant en bordure de plage, de route départementale et dans un secteur préservé.*

*A priori ce sont les futures constructions qui doivent s'adapter au PLU et non l'inverse.*

*Je recommande à la commune de revoir le règlement de cette zone et de réduire les possibilités de constructions.*



*S'agissant de la demande des Consorts OLLIVIER et de leur promoteur COGEDIM, je suis favorable à la suppression de ce recul pour la construction d'une galerie. L'immeuble adjacent « Blue Largo » a été construit sans aucun recul, les avenues Millet et Rey ne sont pas des voies commerciales fréquentées par les piétons, ce qui risque d'entraîner des locaux non commercialisables.*

*De plus, un projet de résidence sénior a été acté par la commune et cette obligation rendrait le projet irréalisable.*

## 2/ Quartier de FREJUS PLAGE

N° Observations dans registre	Demandeurs	Objet de la demande
19	Aurélié PIZZINATO	<u>Avenue Victor Hugo</u> : demande le maintien des hauteurs à 18 m pour les immeubles futurs afin de finaliser le front urbain. En effet, faire tomber les hauteurs brutalement de moitié représenterait un non-sens urbanistique venant rompre l'harmonie de cet axe majeur de circulation entre la commune de Fréjus et celle de Saint-Raphaël. Toutefois, l'esprit de la baisse des hauteurs sur le secteur de Fréjus Plage est à conserver pour répondre aux objectifs édictés par la commune.
22	Comité de Défense des Intérêts Généraux de Fréjus Plage	Mémoire très complet de la part de ce Comité reprenant un mémoire d'observations d'associations pour le projet de la révision du PLU de 2019, une note du Préfet de Région sur « repenser le tourisme en PACA » de mars 2024, un mémoire d'observations dans le cadre de la modification du PLU, 2 photos de la « bunkerisation » de Fréjus Plage ainsi qu'un plan gabaritaire du secteur. Rappel sur les articles du Code de l'Urbanisme réglementant les procédures de révision et de modification avec des observations sur le non-respect des orientations du PADD et une diminution du potentiel de construction des logements sociaux alors que la ville de Fréjus est engagée dans un Programme Local de l'Habitat. Le Comité précise que le recours à la procédure de modification est incompatible avec les profondes modifications envisagées du PADD et que celles-ci ne peuvent faire l'objet que de la procédure de révision.

N° Observations dans registre	Demandeurs	Objet de la demande
		Toutefois, dans le cadre de ses observations pour la partie de Fréjus-Plage où la hauteur maximale est ramenée à 9 m, cette proposition tardive est validable mais il reste à supprimer l'autorisation de construire jusqu'en limite de parcelles (plan gabaritaire) et à introduire une OAP comme demandé dans la révision du PLU 2019 afin de sauvegarder les jardins, l'habitat individuel intéressant pour le paysage urbain et compenser les jardins détruits.

Observations du Commissaire-Enquêteur :

La procédure engagée par la commune est également contestée par la Préfecture car le nombre de modifications et surtout la baisse importante des hauteurs dans plusieurs secteurs aurait dû faire l'objet d'une révision et non d'une modification.

Je reparlerai de cette procédure en fin de rapport puisque la baisse des hauteurs ne se limite pas au quartier de Fréjus Plage mais également au quartier de Cais.

Concernant la révision du PLU de Fréjus de 2019, je ne peux répondre au Comité de Défense des Intérêts Généraux de Fréjus Plage puisque je n'étais pas commissaire enquêteur dans cette procédure.

Je soumetts, la proposition de supprimer l'autorisation de construire jusqu'en limite de parcelles et d'introduire une OAP à la commune de Fréjus, afin qu'elle en tienne compte dans la prochaine modification ou révision de son document d'urbanisme, si elle le souhaite.

3/ Quartier de CAIS

N° Observations dans registre	Demandeurs	Objet de la demande
24 25 26 27	Domaine VERDANIA TERRA CAIS Comité du Quartier de Cais-Capitou Jean Christophe ODDOZ et pétitions	Favorable à la réduction des gabarits passant de 12 m à 7 m pour les futures constructions au vu des contraintes existantes : -une circulation routière saturée par un nombre accru de nouvelles constructions avec une départementale desservant 7 campings, 2 résidences hôtelières, les descentes des habitants de Bagnols en Forêt et du 21 <sup>ème</sup> RIMA, -des délais de déplacement trop importants quotidiennement (majorés significativement aux heures de pointe) -des stationnements insuffisants et saturés

		-des équipements publics sociaux culturels et sportifs insuffisants, -des places insuffisantes dans les crèches, -des voies de mobilité douce insuffisantes rendant les déplacements non sécurisés pour les non motorisés.
--	--	--

Observations du Commissaire-Enquêteur :

*J'ai rencontré des gens heureux et grandement satisfaits de cette modification des hauteurs sur le quartier de Caïs. Ayant personnellement empruntée cette départementale aux heures de pointe pendant la période estivale, je dois avouer que la circulation est absolument bloquée par les estivants voulant se rendre à la plage ou visiter. Les habitants souhaitent pouvoir se déplacer pour leurs obligations quotidiennes sans rester des heures dans leur voiture à faire du « surplace ».*

*La baisse des hauteurs dans ce quartier, bien qu'elle ne règlera pas tous les problèmes de circulation, de stationnement ou autres, permettra de ne pas en rajouter en densifiant le secteur.*

4/ Quartiers de la TOUR DE MARE, VALESCURE et BELLEVUE

N° Observations dans registre	Demandeurs	Objet de la demande
4 5 6 7 8 10 11 14 18 21	FERRERO – CAMPOS GOMES Gil MAILLET Robert SENOT Jean Marie MOULIN Bruno – Pdt ASL la Pinède Roman Ligue Protectrice des Oiseaux CORON Yvette et BAGNIS Mireille (propriétaires des terrains) FONTAINE Luc DESRENNES Robert RIBES et PAGES	Toutes ces personnes sont favorables à la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la COMBE de ROME. Ce secteur avait déjà été diminué dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU approuvée en 2019. Ces parcelles constituent un site de reproduction de la Tortue d'Hermann, espèce la plus menacée en France. Préservation de la tranquillité et du cadre de vie des lotissements adjacents.
12	FASSI Paula – Communauté Environnementale Est Var	<u>Demande rectification</u> de la cartographie « trame verte et bleue » sur lequel ne figure pas la ZNIEFF de Valescure (page 12 du PLU modificatif)

Observations du Commissaire-Enquêteur :

*Toutes ces personnes sont satisfaites de la suppression de cette OAP. Une première diminution du projet avait été initiée dans la révision du PLU approuvée en 2019 mais aujourd'hui la commune entend supprimer complètement cette zone constructible.*

*Les voisins de ces terrains, les propriétaires elles-mêmes, ainsi que la Ligue Protectrice des Oiseaux (LPO) demandent sa suppression compte tenu que ce site permet la reproduction de la Tortue d'Hermann et du diagnostic territorial très riche de ces parcelles.*

*Je suis favorable à la suppression de l'OAP et à son classement en zone naturelle.*

5/ Interventions de Personnes Publiques Associées ou assimilées

N° Observations dans registre	Demandeurs
9	RTE
15	Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECCA)

Observations du Commissaire-Enquêteur :

*Ces observations ont été insérées dans le paragraphe relatif aux Personnes Publiques Associées ou assimilées (Titre D du rapport d'enquête)*

6/ Observation sur la procédure employée

N° Observations dans registre	Demandeurs	Objet de la demande
23	Front Républicain	Non-respect des orientations du PADD Diminution du potentiel de construction des logements sociaux Recours à la procédure de modification est incompatible avec les modifications envisagées : révision.

Observations du Commissaire-Enquêteur

*Cette personne conteste la procédure employée par la commune, à savoir la modification à la place de la révision du document d'urbanisme. La Préfecture la conteste également.*

*Toutefois, compte tenu des délais pour réaliser une révision du PLU (entre 5 et 6 ans), la commune a privilégié l'option « modification » afin de pouvoir intervenir rapidement sur la constructibilité de certains quartiers.*

*J'ai pu constater dans cette enquête que nombre de citoyens ont été satisfaits de cette procédure, relativement rapide, et qu'ils l'appelaient de tous leurs vœux. La densification de certains quartiers ne prenant pas en compte les problèmes de circulation, de stationnement et d'équipements publics.*

*Par courrier du 24 mai 2024, Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA), a émis un avis favorable sur le projet au titre des projets intercommunaux, du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et du Plan de déplacements urbains.*

7/ Interventions hors enquête

N° Observations dans registre	Demandeurs	Objet de la demande
1	BONNET Louis	<u>Demande</u> de renseignements
2	SANNAJUST CAIS Thérèse	<u>Souhaite</u> que leur parcelle devienne constructible sur pilotis (AW 53) – passage du groupe « MAILLANCE » pour déterminer l'inondabilité de leur terrain
3	NYSENS Claudine	<u>Demande le classement</u> de son terrain AW 871 en zone UCb avec une emprise de 20 %
17	NEXITY	<u>Demande</u> dans les zones soumises au PPRI une dérogation à l'article DG 26 relative aux dalles surélevées de moins de 60 cm par rapport à la cote de référence de l'inondation pour la réalisation de parcs de stationnement extérieurs (identique à celle de la hauteur). <u>Insérer</u> dans le lexique la définition du mot « construction »
20	LABICHE Patrick et BOUVILLE Claude	<u>Souhaite</u> l'arrêt du bétonnage.
30	COGEDIM	Opération immobilière Impasse Garon. Demande de revoir les hauteurs applicables sur les parcelles AX 306 à 309 et 1272/1273 et de les porter à 9 m voire 12 m.

Observations du Commissaire-Enquêteur

*Ces demandes ne concernent pas l'enquête publique relative à la modification du PLU. Je les ai toutefois transmises dans le cadre du procès-verbal de synthèse afin que la commune puisse en avoir connaissance et donner une réponse dans son mémoire.*

F3 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Les observations enregistrées lors de l'enquête publique ne portent que sur quelques points du dossier, notamment les quartiers de Caïs, de Fréjus Plage et de Saint-Aygulf, l'OAP de la Combe de Rome. Sur le reste du dossier, aucune observation n'a été enregistrée.

Le point le plus important, reste la procédure choisie par la commune, à savoir la modification au lieu de la révision. Ce point sera de la compétence de l'Etat si le dossier de modification est approuvé par la commune.

## G – NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, LES REPONSES DE LA COMMUNE

### G1 – PROCES VERBAL DE SYNTHESE

J'ai remis à Monsieur Patrick COLOMAR, Directeur du Pôle Aménagement du Territoire, le 27 juin 2024, le procès-verbal de synthèse (annexe 12) reprenant le tableau des observations ainsi que mon avis sur ces demandes.

#### 1/ Quartier de SAINT AYGULF : 4 interventions

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE
13 - Yvette CAUCHY – Présidente du CEERF	<u>Réfection du Pont de la Galiote</u> : demande des espaces réservés correspondants, en liaison avec le Département <u>Accord sur l'augmentation de la densité de l'Hôtel Van Der Valk</u> en contrepartie d'un recul de sa limite e propriété sur sa façade côté mer pour la continuité de la piste cyclable de 3 m au débouché du pont.	Le règlement de la zone ne fixe : Pas d'emprise Un alignement aux voies ainsi qu'aux limites séparatives Pas d'espaces verts Exit le recul de 15 mètres par rapport à la RD 559 Une hauteur de 24.1 NGF	Le rapport de présentation de la modification précise page 17 « une marge de recul-limite d'implantation » qui n'apparaît pas dans le règlement. Volume trop important en bordure de RD et de plage. Pas de plan par rapport à la construction du nouveau pont sur la Galiote
16 – FEVRE Gilles	<u>Demande identique</u> concernant l'hôtel Van Der Valk <u>Avenue Castillon</u> : demande un espace réservé pour élargir les trottoirs entre la rue Martin du Gard et bd Balzac <u>Favorable</u> à la baisse des hauteurs sur la partie sud de la Corniche d'Azur	Avis de la commune ?	
28 – Monsieur et Madame OLLIVIER	Demande suppression de l'obligation de recul pour galerie	Cette obligation est une aberration. Rue non commerçante.	Favorable au retrait de ce recul pour création de galerie couverte

Demands	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE
	couverte à l'angle de la rue Albert Rey et de l'avenue Jean François Millet	Immeuble « Blue Largo » construit sans recul. Projet de construction de résidence sénior validé par la commune	Avis de la commune ?
29 – COGEDIM	Même intervention que les consorts OLLIVIER	Observation ci-dessus	Avis ci-dessus

### 2/ Quartier de FREJUS PLAGE : 2 interventions

Demands	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE
19 – Aurélie PIZZINATO	<u>Avenue Victor Hugo</u> : demande le maintien des hauteurs à 18 m pour les immeubles futurs	Pas d'observations	
22 – Comité de Défense des Intérêts Généraux de Fréjus Plage	<u>Favorable</u> à la baisse des hauteurs à 9 m. <u>Demande</u> la suppression de l'autorisation de construire jusqu'en limite de parcelles (plan gabaritaire) et création d'une OAP. <u>Demande</u> une révision du PLU et non une modification.	Pas d'observations.  Avis de la commune ?	

### 3/ Quartier de CAIS : 4 interventions

Demands	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE
24 – Domaine VERDANIA 25 – TERRA CAIS 26 – Comité du Quartier de Cais-Capitou 27 – Jean Christophe ODDOZ et pétitions	<u>Favorable</u> à la réduction des gabarits passant de 12 m à 7 m pour les futures constructions	Pas d'observations.	Des riverains satisfaits de cette modification

4/ Quartiers de la TOUR DE MARE, VALESCURE et BELLEVUE : 11 interventions

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE
4 – FERRERO – CAMPOS 5 – GOMES Gil 6 – MAILLET Robert 7 – SENOT Jean Marie 8 – MOULIN Bruno – Pdt ASL la Pinède Roman 10 – Ligue Protectrice des Oiseaux 11 – CORON Yvette et BAGNIS Mireille 14 – FONTAINE Luc 18 – DESRENNES Robert 21 – RIBES et PAGES	<u>Favorable</u> à la suppression de l'OAP de la COMBE de ROME	Pas d'observations.	Des riverains satisfaits de cette suppression.
12 – FASSI Paula – Communauté Environnementale Est Var	<u>Demande rectification</u> de la cartographie « trame verte et bleue » sur lequel ne figure pas la ZNIEFF de Valescure (page 12 du PLU modificatif)	A vérifier par les services communaux et me communiquer votre avis	

5/ Interventions des Personnes Publiques Associées ou assimilées : 2 interventions

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE
9 – RTE	<u>Observations</u> afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique	A respecter dans le cadre de la modification du PLU	
15 – Estérel Côte d'Azur Agglomération	<u>Modification</u> de la destination de l'emplacement réservé 51 au profit de l'ECCA et non de la	Pas d'observations	Avis favorable



	commune de Fréjus pour la réalisation de la voie d'intérêt communautaire.		
--	---	--	--

6/ Observation sur la procédure employée : 1 intervention

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE
23 - Front Républicain	Non-respect des orientations du PADD Diminution du potentiel de construction des logements sociaux Recours à la procédure de modification est incompatible avec les modifications envisagées : révision.	Avis de la commune ?	

7/ Interventions hors enquête : 6 interventions

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE
1 – BONNET Louis	<u>Demande</u> de renseignements	Pas d'observations	
2 – SANNAJUST CAIS Thérèse	<u>Souhaite</u> que leur parcelle devienne constructible sur pilotis (AW 53) – passage du groupe « MAILLANCE » pour déterminer l'inondabilité de leur terrain	Voir les propriétaires et leur communiquer le rendu du groupe Maillance sur leur terrain.	
3 – NYSENS Claudine	<u>Demande le classement</u> de son terrain AW 871 en zone UCb avec une emprise de 20 %		A envisager dans le cadre d'une prochaine révision du PLU

17 - NEXITY	<p>Demande dans les zones soumises au PPRI une dérogation à l'article DG 26 relative aux dalles surélevées de moins de 60 cm par rapport à la cote de référence de l'inondation pour la réalisation de parcs de stationnement extérieurs (identique à celle de la hauteur).  <u>Insérer</u> dans le lexique la définition du mot « construction »</p>	Cette demande n'entre pas dans le cadre du dossier de modification	Elle me paraît acceptable si la commune l'agrée.
20 – LABICHE Patrick et BOUVILLE Claude	<u>Souhaite</u> l'arrêt du bétonnage.	Pas d'observations	
30 – COGEDIM	Opération immobilière Impasse Garon. Demande de revoir les hauteurs applicables sur les parcelles AX 306 à 309 et 1272/1273 et de les porter à 9 m voire 12 m.	Pas d'observations  Avis de la commune ?	Cette demande n'entre pas dans le cadre du dossier de modification et risque d'entraîner des contentieux.

## G2 – MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

J'ai reçu le 11 juillet 2024 (par mail) la réponse du maître d'ouvrage non datée (annexe 13)

Le mémoire en réponse reprend toutes les demandes reçues lors de l'enquête publique avec des réponses très concrètes de la part de la commune et inséré ci-dessous :

Monsieur David RACHLINE  
Maire de Fréjus

à

Madame Mireille  
GAIERO  
Commissaire enquêteur

OBJET : Enquête publique relative à la modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme -- Commune de FREJUS

Madame,

Vous avez bien voulu remettre au service urbanisme de la Commune en charge du dossier de modification n°2 du PLU, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 mai au 21 juin 2024 en mairie.

Veillez trouver mes réponses aux différentes remarques formulées ci-dessous :

Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué,  
Michel BOURDIN

## 1/ Quartier de SAINT AYGULF : 4 interventions

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE	REPONSE DE LA COMMUNE
13 - Yvette CAUCHY – Présidente du CEERF	<u>Réfection du Pont de la Galiote</u> : demande des espaces réservés correspondants, en liaison avec le Département <u>Accord sur l'augmentation de la densité de l'Hôtel Van Der Valk</u> en contrepartie d'un recul de sa limite e propriété sur sa façade côté mer pour la continuité de la piste cyclable de 3 m au débouché du pont.	Le règlement de la zone ne fixe : Pas d'emprise Un alignement aux voies ainsi qu'aux limites séparatives Pas d'espaces verts Exit le recul de 15 mètres par rapport à la RD 559 Une hauteur de 24.1 NGF	Le rapport de présentation de la modification précise page 17 « une marge de recul-limite d'implantation » qui n'apparaît pas dans le règlement. Volume trop important en bordure de RD et de plage. Pas de plan par rapport à la construction du nouveau pont sur la Galiote	La ville travaille sur ce dossier avec le conseil départemental, à ce jour le projet n'est pas précisément défini et ne peut donc faire l'objet d'un emplacement réservé. Néanmoins, le conseil départemental ne nous a pas demandé de procéder à la mise en place d'ER et ne nous a pas indiqué de difficulté par rapport à l'Hotel Van der Valk.
16 – FEVRE Gilles	<u>Demande identique</u> concernant l'hôtel Van Der Valk <u>Avenue Castillon</u> : demande un espace réservé pour élargir les trottoirs entre la rue Martin du Gard et bd Balzac <u>Favorable</u> à la baisse des hauteurs sur la partie sud de la Corniche d'Azur	Avis de la commune ?		Voir réponse ci-dessus  Avenue Castillon, les personnes peuvent écrire à M. le maire afin d'exposer plus précisément leur souhait cela sera étudié par nos services techniques (en charge de la voirie) et nous procéderons si nécessaire à la mise en place d'un ER.

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE	REPONSE DE LA COMMUNE
28 – Monsieur et Madame OLLIVIER	Demande suppression de l'obligation de recul pour galerie couverte à l'angle de la rue Albert Rey et de l'avenue Jean François Millet	Cette obligation est une aberration. Rue non commerçante. Immeuble « Blue Largo » construit sans recul. Projet de construction de résidence sénior validé par la commune	Favorable au retrait de ce recul pour création de galerie couverte  Avis de la commune ?	La commune propose de retirer la galerie le long de l'avenue JF Millet (où un bâti est déjà en limite) mais la conservera sur la rue A. Rey (où une galerie existe)
29 – COGEDIM	Même intervention que les consorts OLLIVIER	Observation ci-dessus	Avis ci-dessus	idem

2/ Quartier de FREJUS PLAGE : 2 interventions

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE	REPONSE DE LA COMMUNE
19 – Aurélie PIZZINATO	<u>Avenue Victor Hugo</u> : demande le maintien des hauteurs à 18 m pour les immeubles futurs	Pas d'observations		La commune maintient la réduction des hauteurs.
22 – Comité de Défense des Intérêts Généraux de Fréjus Plage	<u>Favorable</u> à la baisse des hauteurs à 9 m. <u>Demande</u> la suppression de l'autorisation de construire jusqu'en limite de parcelles (plan gabaritaire) et création d'une OAP. <u>Demande</u> une révision du PLU et non une modification.	Pas d'observations.  Avis de la commune ?		Les hauteurs ont été diminuées. Néanmoins ces secteurs restent en zones UB et UA, elles conservent donc les autres dispositions relatives à ces zones. (emprises au sol, prospectus...)  Concernant le recours à la révision la commune réitère sa position exprimée

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE	REPONSE DE LA COMMUNE
				lors de la réponse à Mme La sous-préfète (voir pj – document mis à l'enquête publique). La procédure utilisée est adéquate.

3/ Quartier de CAIS : 4 interventions

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE	REPONSE DE LA COMMUNE
24 – Domaine VERDANIA 25 – TERRA CAIS 26 – Comité du Quartier de Cais-Capitou 27 – Jean Christophe ODDOZ et pétitions	<u>Favorable</u> à la réduction des gabarits passant de 12 m à 7 m pour les futures constructions	Pas d'observations.	Des riverains satisfaits de cette modification	La commune en prend note.

4/ Quartiers de la TOUR DE MARE, VALESCURE et BELLEVUE : 11 interventions

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE	REPONSE DE LA COMMUNE
4 – FERRERO – CAMPOS 5 – GOMES Gil 6 – MAILLET Robert 7 – SENOT Jean Marie 8 – MOULIN Bruno – Pdt ASL la Pinède Roman 10 – Ligue Protectrice des Oiseaux 11 – CORON Yvette et	<u>Favorable</u> à la suppression de l'OAP de la COMBE de ROME	Pas d'observations.	Des riverains satisfaits de cette suppression.	La commune en prend note.

BAGNIS Mireille 14 – FONTAINE Luc 18 – DESRENNES Robert 21 – RIBES et PAGES				
12 – FASSI Paula – Communauté Environnementale Est Var	<u>Demande</u> <u>rectification</u> de la cartographie « trame verte et bleue » sur lequel ne figure pas la ZNIEFF de Valescure (page 12 du PLU modificatif)	A vérifier par les services communaux et me communiquer votre avis		Les ZNIEFF ne doivent pas obligatoirement être identifiées en la trame verte ou bleue. Néanmoins, la carte pourra éventuellement évoluer mais dans le cadre d'une prochaine révision.

5/ Interventions des Personnes Publiques Associées ou assimilées : 2 interventions

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE	REPONSE DE LA COMMUNE
9 – RTE	<u>Observations</u> afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique	A respecter dans le cadre de la modification du PLU		Nous étudierons la mise à jour des annexes qui se fait par arrêté municipal. Néanmoins la liste présente dans le dossier nous a été transmise par les services de l'Etat. La possible suppression d'EBC sera étudiée dans le cadre d'une procédure spécifique. (Nécessité révision) Concernant le règlement et les dispositions relatives aux

15 – Estérel Côte d'Azur Agglomération	<u>Modification</u> de la destination de l'emplacement réservé 51 au profit de l'ECCA et non de la commune de Fréjus pour la réalisation de la voie d'intérêt communautaire.	Pas d'observations	Avis favorable	<p>ouvrages publics de transport d'électricité. Le règlement intègre déjà les dispositions en question néanmoins il sera ajouté la référence au R151-27 à l'article DG12.</p> <p>La commune va modifier la liste des emplacements réservés en conséquence.</p>
--	--	--------------------	----------------	--

6/ Observation sur la procédure employée : 1 intervention

Demandeurs	Objet de la demande	Observations du CE	Avis du CE	REPONSE DE LA COMMUNE
23 - Front Républicain	Non-respect des orientations du PADD Diminution du potentiel de construction des logements sociaux Recours à la procédure de modification est incompatible avec les modifications envisagées : révision.	Avis de la commune ?		Concernant le recours à la révision la commune réitère sa position exprimée lors de la réponse à Mme La sous-préfète (voir pj – document mis à l'enquête publique). La procédure utilisée est adéquate.