



## NOTICE EXPLICATIVE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

### **Demande d'un permis de construire ayant pour objet la réalisation d'un programme de logements lieudit « Le Colombier » sur la commune de FREJUS**

Les sociétés JOSEPH COSTAMAGNA et ROXIM MANAGEMENT ont déposé le 27/10/2021 une demande de permis de construire portant sur 5 bâtiments de logements avec parkings enterrés et aériens représentant 12.188 m<sup>2</sup> de surface de plancher (191 logements dont 71 logements sociaux). La demande de permis de construire qui a été enregistrée sous le numéro PC 083 061 21 F0148 concerne les parcelles cadastrées section BM01 numéro 628, 89 et 252 (lieu-dit «Le Colombier ») sur la commune de FREJUS. Conformément aux dispositions de l'article R442-1 du code de l'urbanisme, le terrain portant l'opération fera l'objet d'un détachement dans le cadre d'une division primaire. La demande de permis vaudra également autorisation de diviser le terrain avant achèvement des constructions et réalisation en tranches.

Ce projet dit du « Colombier » a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en date du 5/02/2016 considérée complète le 16/02/2016. Par arrêté en date du 1/04/2016 n°AE-F09316P0024, le projet a été assujéti à la réalisation d'une étude d'impact. Dans la mesure où l'évaluation environnementale a été établie à l'issue d'une demande d'examen au cas par cas, le projet se trouve dispensé d'enquête publique (art L 123-2 I 1° Code de l'Environnement).

Conformément à l'article L 123-19 du Code de l'Environnement, la présente demande de permis de construire qui comprend l'étude d'impact doit être mise à la disposition du public par voie électronique.

Par arrêté n°2022-0108 du 11 janvier 2022, le Maire de FREJUS a défini les modalités de participation du public par voie électronique pour la période du 31 janvier 2022 au 02 mars 2022 inclus soit 31 jours consécutifs.

Dans ce cadre, le dossier mis à disposition du public comprend :

- la notice explicative,
- le dossier de demande de permis de construire,
- l'étude d'impact,
- la demande d'examen au cas par cas et la décision de l'autorité environnementale soumettant le projet à évaluation environnementale,
- l'avis de la MRAe sur l'étude d'impact et le mémoire en réponse.

Le projet n'a pas donné lieu à une mesure de concertation préalable.

Les demandes de renseignements sur ce dossier peuvent être adressées de préférence par courriel à « [ads@ville-frejus.fr](mailto:ads@ville-frejus.fr) » ou, à défaut, par voie postale adressée à Monsieur le Maire de Fréjus – Hôtel de Ville – Place Camille Formigé – CS70108 – 83608 FREJUS Cedex.

Durant cette période, les personnes intéressées pourront prendre connaissance de l'ensemble du dossier :

- soit par voie électronique, sur le site internet de la ville de Fréjus ([www.ville-frejus.fr](http://www.ville-frejus.fr)) sous la rubrique «Services et infos pratiques – publications légales» ;
- soit par consultation sur support papier dans les locaux du service des permis de construire et du droit des sols situés à l'Hôtel de Ville de Fréjus, sis Place Camille Formigé, sur demande préalable et prise de rendez-vous adressées de préférence par courriel à « [ads@ville-frejus.fr](mailto:ads@ville-frejus.fr) » ou, à défaut, par voie postale à Monsieur le Maire de Fréjus – Hôtel de Ville – Place Camille Formigé – CS70108 – 83608 FREJUS Cedex.

Le public pourra adresser ses observations exclusivement par voie électronique à l'adresse : [ads@ville-frejus.fr](mailto:ads@ville-frejus.fr).

Tout message transmis après la clôture de la période de participation (02/03/2022 à minuit) ne pourra pas être pris en considération.

Une synthèse des observations et propositions du public sera établie à la suite du processus de participation. Elle sera consultable dans la même rubrique sur le site internet de la ville de Fréjus pendant trois mois à compter de la publication de la décision.

A l'issue de l'instruction du dossier, le Maire statuera par voie d'arrêté.

## Table des matières

Historique de l'occupation du site.....	4
Etat initial du terrain.....	5
Le projet.....	6
Le volet naturel.....	9
Les textes en vigueur .....	11
Décisions pouvant être adoptées à l'issue de la procédure.....	14

## Historique de l'occupation du site

---

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, le site a été exploité par les Grandes Tuileries Mécaniques de Bellevue pour y réaliser des briques et des tuiles.

A proximité immédiate de l'usine, on exploitait une carrière en excavation et en élévation sur la colline mitoyenne.

Après la guerre de 39/45, le site a été exploité par la famille Costamagna qui gérait plusieurs briqueteries dans la région.

A la fin des années 60, d'importants investissements ont été réalisés et une nouvelle usine construite (unité de production consacrée principalement aux tuiles rondes).

De l'ancienne usine subsistait la cheminée, la nouvelle usine se présentant sous forme d'un vaste hangar métallique.

L'exploitation de la carrière se faisait sur la colline, l'ancienne excavation étant au fur et à mesure comblée par les terres issues de la carrière impropres à la fabrication des tuiles et les «cassons» (morceaux de terre cuite).

Les plateformes ainsi dégagées étant ensuite étanchées pour réaliser des aires de stockage.



Tuilerie du Colombier en 1963



Tuilerie du Colombier en 1970

L'exploitation de l'activité céramique s'est arrêtée dans les années 80 et l'ensemble des équipements ont été démontés.

A la demande expresse de la mairie et compte tenu des projets de développement envisagés dans ce secteur, la démolition précédée d'un désamiantage sera effectuée en 2011.

## Etat initial du terrain

---

Le terrain est d'une superficie de 8.2 hectares.



*Situation du site de projet (fond de carte IGN)*



*Photographie aérienne du site de projet*

Le site a conservé les traces de son activité d'origine qui ont fortement modelé sa topographie.

Sur la moitié Ouest, on identifie une grande plateforme qui était support de l'ancienne usine et qui correspond à l'ensemble de la carrière remblayée.



La partie médiane est très chahutée avec de nombreux dépôts de terres issus des précédents terrassements.

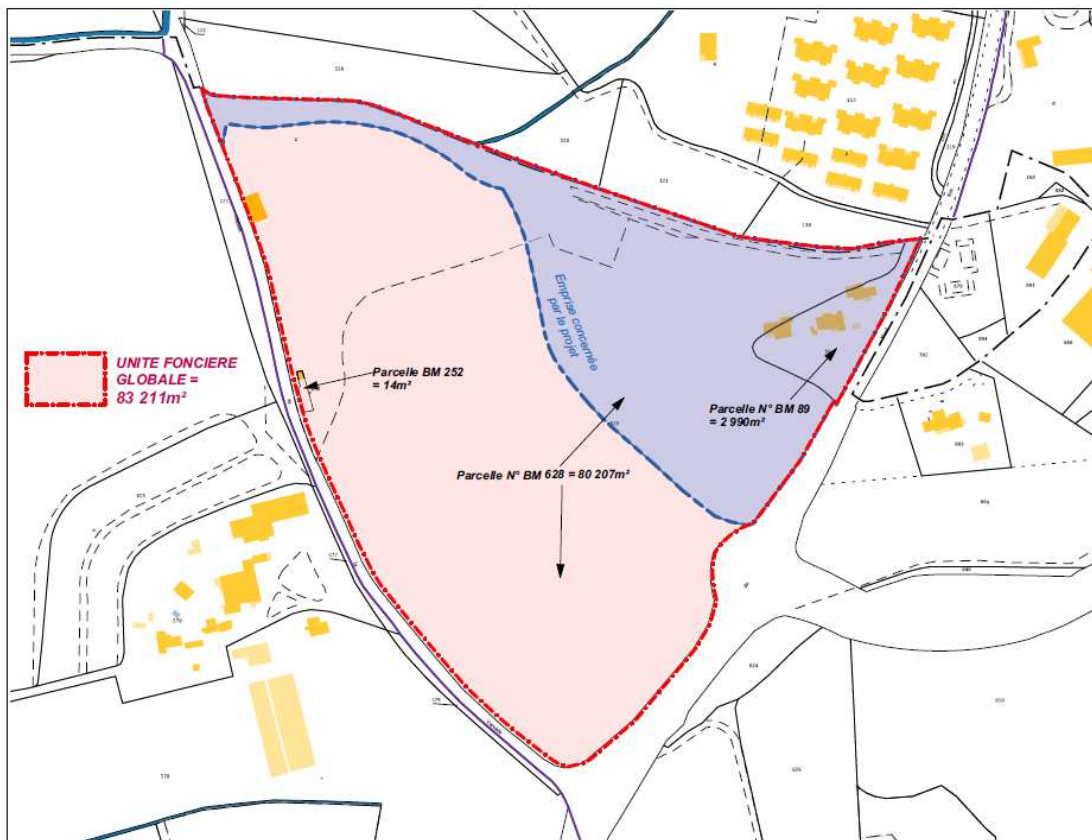
Seule une lisière boisée d'une quinzaine de mètres de profondeur, à l'extrême Est du terrain, est un espace naturel (Classé en zone EBC). Cet espace a été depuis longtemps colonisé par des pins de belle venue qui seront conservés dans l'aménagement.

Enfin, dans sa pointe Nord-Est, on retrouve trois villas qui étaient à l'origine des villas témoins pour l'activité construction du groupe Costamagna et sont aujourd'hui des biens locatifs.



*Photographies du site dans l'état actuel*

Le terrain fera l'objet d'un détachement dans le cadre d'une division primaire conformément aux dispositions de l'article R442-1 du code de l'urbanisme.









Plan de masse du projet global

En phase 1, il sera donc réalisé la partie consacrée aux **logements**. Cinq bâtiments de logements collectifs sont prévus pour 191 logements dont 71 logements sociaux. Les stationnements seront disposés sur un parking central, le long des allées et en sous-sol. Deux des cinq immeubles sont destinés à accueillir des logements sociaux.

Trois habitations présentes sur le site seront conservées.



Plan de masse paysager





Insertion générale – vue nord-ouest

## Le volet naturel

---

Le projet visera une intégration paysagère optimale notamment grâce à une végétalisation des espaces interstitiels et à une implantation des bâtiments tirant partie du relief.

Les zones situées en espace boisé classé seront préservées.

Des aménagements paysagers sont prévus, notamment par la plantation d'environ 168 arbres de haute tige sur le projet.

Une expertise faune/flore a été menée afin d'identifier et de cartographier l'ensemble des habitats naturels présents au droit de la zone d'étude. Les habitats naturels et semi-naturels présents sur la zone ont montré globalement un état de conservation dégradé et un intérêt faible.

Néanmoins, le principe de composition du projet a été aménagé afin de minimiser les impacts du projet sur les milieux naturels, la faune et la flore ainsi que le paysage.

A titre d'exemple, les aménagements suivants ont été intégrés au projet :

- La mise en place de bassins de rétention aériens permettant de recréer une zone humide favorable à l'accueil du crapaud calamite.
- Déplacement des bâtiments et réduction du stationnement aérien afin de préserver des stations d'Alpiste aquatique ainsi que l'Ophrys brillant...



### Article L123-2 du Code de l'Environnement

I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets de création d'une zone d'aménagement concerté ;
- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;
- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;
- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles [L. 122-4](#) à [L. 122-11](#) du présent code, ou [L. 104-1](#) à [L. 104-3](#) du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II. - Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III. - Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis. - Sont exclus du champ d'application du présent chapitre afin de tenir compte des impératifs de la défense nationale :

1° Les installations réalisées dans le cadre d'opérations secrètes intéressant la défense nationale ainsi que, le cas échéant, les plans de prévention des risques technologiques relatifs à ces installations ;

2° Les installations et activités nucléaires intéressant la défense mentionnées à [l'article L. 1333-15](#) du code de la défense, sauf lorsqu'il en est disposé autrement par décret en Conseil d'Etat s'agissant des autorisations de rejets d'effluents ;

3° Les aménagements, ouvrages ou travaux protégés par le secret de la défense nationale ;

4° Les aménagements, ouvrages ou travaux intéressant la défense nationale déterminés par décret en Conseil d'Etat, ainsi que l'approbation, la modification ou la révision d'un document d'urbanisme portant exclusivement sur l'un d'eux.



IV. - La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V. - L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret de la défense nationale, du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence.

### **Article L123-19 du Code de l'Environnement**

I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable :

1° Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 ;

2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles [L. 122-4](#) à [L. 122-11](#) ou des articles [L. 104-1](#) à [L. 104-3](#) du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent.

Par exception à l'alinéa précédent, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les plans de gestion des risques inondations et les plans d'action pour le milieu marin sont soumis à des dispositions spécifiques de participation du public.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets ou approuver ces plans et programmes.

II. - Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article [L. 123-12](#). Il est mis à disposition du public par voie électronique et, sur demande présentée dans des conditions prévues par décret, mis en consultation sur support papier dans les préfectures et les sous-préfectures en ce qui concerne les décisions des autorités de l'Etat, y compris les autorités administratives indépendantes, et des établissements publics de l'Etat, ou au siège de l'autorité en ce qui concerne les décisions des autres autorités. Lorsque le volume ou les caractéristiques du projet de décision ou du dossier de demande ne permettent pas sa mise à disposition par voie électronique, la note de présentation précise l'objet de la procédure de participation, les lieux et horaires où l'intégralité du projet ou du dossier de demande peut être consultée.

Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les plans, programmes et projets. Cet avis mentionne :

1° Le projet de plan ou programme ou la demande d'autorisation du projet ;

2° Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;

3° La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer ;

4° Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition ;

5° L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté ;

6° Le fait que le plan ou programme ou le projet soit soumis à évaluation environnementale et que, le cas échéant, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre dans les conditions prévues à l'article L. 123-7 et le lieu où ce rapport ou cette étude d'impact peuvent être consultés ;

7° Lorsqu'il a été émis, l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article [L. 122-7](#) ou à l'article [L. 104-6](#) du code de l'urbanisme ainsi que du ou des lieu (x) où il peut être consulté.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

III. - Sont applicables aux participations du public réalisées en vertu du présent article les dispositions des trois derniers alinéas du II de l'article [L. 123-19-1](#), ainsi que les dispositions des articles [L. 123-19-3](#) à [L. 123-19-5](#).

### **Article R123-46-1 du Code de l'Environnement**

I. - L'avis mentionné à l'article L. 123-19 est mis en ligne sur le site de l'autorité compétente pour autoriser le projet ou élaborer le plan ou programme. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

Cet avis est en outre affiché dans les locaux de l'autorité compétente pour élaborer le plan ou programme ou autoriser le projet.

Pour les projets, l'avis est également publié par voie d'affichage dans les mairies des communes dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes, l'avis est publié par voie d'affichage dans les locaux de l'autorité responsable de leur élaboration.

II. - A l'issue de la participation du public, la personne publique responsable du plan ou programme ou l'autorité compétente pour autoriser le projet rend public l'ensemble des documents exigés en application du dernier alinéa du II de l'article L. 123-19-1 sur son site internet.

Pour les projets, ces documents sont adressés au maître d'ouvrage.

III. - Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable assume les frais afférents aux différentes mesures de publicité mentionnées à l'article L. 123-19.

IV. - La demande de mise en consultation sur support papier du dossier, prévu au II de l'article L. 123-19, se fait dans les conditions prévues à l'article D. 123-46-2.

## **Décisions pouvant être adoptées à l'issue de la procédure**

---

A l'issue de l'instruction du dossier, le Maire statuera par voie d'arrêté.

La décision susceptible d'intervenir est, soit un arrêté autorisant le permis de construire éventuellement assorti de prescriptions, soit un arrêté de refus.