

DEPARTEMENT DU VAR

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

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS



Le Commissaire-Enquêteur,
Mireille GAIERO

A/ L'OBJET DE L'ENQUETE ET SON ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

A1/ L'objet de l'enquête

Ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Fréjus.

A2/ L'environnement administratif et juridique considéré :

- les Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme,
- l'arrêté municipal n° 2023/2548 du 28 septembre 2023 prescrivant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme
- la désignation par le Tribunal Administratif de Toulon le 17 avril 2024 du commissaire-enquêteur
- l'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
- l'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique et ses pièces annexes,
- les avis formulés par les services administratifs compétents,
- l'ensemble des documents de publicité et d'affichage de l'enquête publique en Mairie de Fréjus, dans la presse et sur le site Internet de la commune,
- le registre d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie de Fréjus,
- les observations inscrites sur le registre et transmises par mail,
- le mémoire de la commune transmise par mail le 11 juillet 2024 en réponse à mon Procès-Verbal de synthèse du 27 juin 2024.

B/ LE PROJET ET SES ENJEUX

Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont :

- d'améliorer certains aspects du Plan Local d'Urbanisme,
- de faciliter la réalisation de projets sur le territoire en cohérence avec les objectifs communaux dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- de modifier plusieurs points du règlement écrit, certaines orientations d'aménagement sectorielle (OAP), quelques plans gabarits, le règlement graphique et des emplacements réservés.

L'évolution souhaitée du document d'urbanisme :

- ne change pas les orientations définies dans le PADD,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En conséquence, l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale : décision CU-2023-30585 du 5 février 2024 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) après examen au cas par cas et délibération n° 996 du Conseil Municipal du 22 février 2024, ni à concertation.

C/ L'ENQUETE

C1/ L'organisation de l'enquête

J'ai été désignée par le Tribunal Administratif de Toulon sur une décision en date du 17 avril 2024. Dès ma nomination, j'ai rencontré les responsables de l'urbanisme de la commune afin d'obtenir le dossier d'enquête. Après étude du dossier, j'ai sollicité le service urbanisme sur des questions complémentaires. Des réponses m'ont été fournies lors de ma première permanence.

C2/ Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie de Fréjus ainsi que sur le site Internet de la commune. Le dossier comportait :

- le dossier modifié du PLU : complément du rapport de présentation, liste des emplacements réservés - Orientations d'Aménagement et de Programmation - règlement - plans de zonage et plans gabarit,
- décision prise par la MRAE
- note de présentation de la modification
- mention des textes qui régissent l'enquête publique et insertion de cette enquête dans la procédure
- avis émis par les autorités administratives ou assimilées
- bilan de la concertation
- mention des autres autorisations pour modifier le PLU ainsi que l'ensemble des pièces administratives.

C3/ L'information du public

Elle a été conforme à l'arrêté municipal n° 2024-1232 du 29 avril 2024 : avis dans la presse, consultation sur le site Internet de la commune, affichage en mairie principale, dans 3 mairies annexes (Saint-Aygulf - la Tour de Mare et Saint Jean de Cannes), et possibilité d'intervenir sur une adresse mail dédiée à l'enquête publique.

Après vérification, je déclare avoir constaté sur le territoire de la commune et au siège de l'enquête, la régularité de l'affichage ainsi que le respect de la procédure définie dans l'arrêté municipal visé ci-dessus.

C4/ Le déroulement de l'enquête

D'une durée de 30 jours - du mardi 21 mai 2024 au vendredi 21 juin 2024 inclus, l'enquête s'est déroulée dans de parfaites conditions.

J'ai tenu 5 (cinq) permanences au cours desquelles j'ai rencontré 30 personnes. La sérénité a été la règle au cours de ces permanences.

A l'issue de l'enquête, le registre a été clos et je l'ai repris.

Le public s'est exprimé sur les différents aspects de ce projet et toutes les observations ont fait l'objet d'une analyse consignée dans le rapport d'enquête.

Les demandes du public ont été remises, le 27 juin 2024, à la commune par l'intermédiaire du procès-verbal de synthèse. Le mémoire en réponse de la part du Maître d'Ouvrage m'a été adressé le 11 juillet 2024.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal de la ville de Fréjus adoptera la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme avec ou sans corrections du dossier. Celui-ci sera ensuite soumis au contrôle de légalité de la Préfecture.

D/ LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE

D1/ Bilan du projet

A l'issue de cette enquête, j'ai dressé le bilan résultant de l'examen du dossier soumis à l'enquête publique, et en particulier les avis émis par les services de l'Etat (les Personnes Publiques Associées et assimilées), les observations recueillies au cours de l'enquête et le mémoire de la commune en réponse à mon procès-verbal de synthèse.

D2/ La participation du public

30 observations ont été notées, soit sur le registre, soit sur le site Internet mis à la disposition par la commune.

L'ensemble de celles-ci est favorable au projet de modification du PLU. Certains même se félicitent des nouvelles dispositions règlementaires, notamment la baisse des hauteurs dans les quartiers de Caïs, de Fréjus Plage et de Port Fréjus.

Deux personnes ont mis en cause la procédure choisie par la commune au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme, rejoignant ainsi l'avis émis par la Préfecture qui demande de revoir le document en remplaçant la procédure de modification par celle de la révision.

Concernant la suppression de l'OAP de la Combe de Rome, toutes les personnes qui se sont mobilisées sont satisfaites de celle-ci. En effet, ce terrain a été repéré comme site de reproduction de la Tortue d'Herman et contenant de nombreuses espèces protégées.

Quant à la création d'un secteur spécifique (EUT1) pour la réalisation d'un nouvel hôtel à Saint-Aygulf, deux personnes se sont manifestées afin que la piste cyclable puisse être maintenue et que ce projet ne soit pas en contradiction avec la réfection du pont de la Galiote.

Plusieurs personnes ont sollicité des modifications concernant leurs parcelles, certaines pouvaient être prises en considération car découlant du dossier de modification, tandis que d'autres étant hors dossier, il reviendra à la commune de prendre acte de ces demandes et d'y donner une suite favorable ou non.

E/ MON APPRECIATION ET MES CONCLUSIONS SUR LE DOSSIER

E1/ Sur la forme

Le dossier de modification du PLU est conforme dans sa forme aux articles du Code de l'Urbanisme et la population a bien été informée dans tous les quartiers de la mise en œuvre de cette procédure.

Il est à préciser que sur la forme, la difficulté réside non pas dans les documents fournis mais par la procédure utilisée par la commune. En effet, compte tenu des nombreuses modifications et baisses de hauteur dans 3 quartiers principaux de la commune, la procédure de révision aurait dû s'imposer, comme signalé par le courrier de la Préfecture en date du 12 avril 2024. Cependant, par courrier en date du 23 mai 2024, la commune de Fréjus a répondu aux observations de la Préfecture, appuyée en cela par la lettre d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) du 24 mai 2024 précisant que ce dossier ne remettait pas en cause les projets intercommunaux, ni le Schéma de Cohérence Territoriale, ni le Programme Local de

l'Habitat, ni le Plan de Déplacements Urbain.

De plus, compte tenu de la "frénésie" de l'urbanisation dans certains secteurs, non pour loger la population existante, mais pour des motifs de spéculation (augmentation de la location saisonnière par l'intermédiaire des plateformes existantes), il fallait rapidement acter une décision. C'est pourquoi la procédure de modification, nettement moins longue que la révision (5 à 6 ans) a été privilégiée par la commune.

Il appartiendra à l'Etat de recourir à une procédure contentieuse après l'adoption par le Conseil Municipal de ce document de planification.

Personnellement j'approuve le choix de la commune, ainsi que de nombreux fréjussiens, et pense qu'il faut construire dans des limites et des hauteurs raisonnables compte tenu des incidences de la surpopulation : circulation - manque d'écoles - stationnement - tranquillité...

E2/ La suppression de l'OAP du Secteur de la Combe de Rome

Je suis également très favorable à la suppression de l'OAP de la Combe de Rome, terrain qui doit rester une oasis pour la faune et la flore dans un quartier fortement urbanisé sous forme de lotissements.

Il est assez rare, actuellement, que des terrains de cette dimension en milieu urbanisé, soient encore disponibles à la construction.

La Ligue Protectrice des Oiseaux (LPO) a recensé la reproduction des tortues d'Herman, espèce protégée, et gravement en danger par l'urbanisation et par les incendies de forêt. S'il reste un espace où elles se reproduisent, il faut le garder intact.

La volonté des propriétaires de conserver ces terrains en zone naturelle, s'est manifestée dans cette procédure mais également lors de la révision du PLU. Il s'agit pour elles de conserver ce bien naturel au détriment de l'aspect financier que la vente de ces parcelles pourrait leur apporter.

Quant aux voisins du lotissement "la Pinède Romane", ils n'agissent que pour conserver leur tranquillité sans tenir compte de la perte financière des propriétaires des terrains.

E3/ La création d'un secteur spécifique pour l'hôtel de Saint-Aygulf

J'émet toutefois un doute quant à la création du secteur UEt1, suivant ainsi les observations de la Préfecture. En effet, d'une part le dossier de réfection du pont de la Galiote n'est pas encore connue et il serait souhaitable d'attendre de connaître le projet définitif avant de modifier ce zonage. D'autre part, le règlement de la zone est très permissif : emprise au sol des constructions non règlementée (article UE 4- A), implantation des constructions jusqu'aux limites séparatives (article UE-4-D)... Je recommande à la Commune de revoir sa copie et de modifier le règlement de cette zone avec plus de restrictions.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que le conseil départemental n'a pas indiqué de difficulté par rapport à l'hôtel Van der Valk et n'a pas demandé de procéder à la mise en place d'un emplacement réservé. Toutefois celle-ci n'a pas répondu à mes observations relatives aux marges de recul par rapport aux limites séparatives et à l'emprise non définie.

E4/ Le dossier des Consorts Ollivier dans le quartier de Saint-Aygulf

Leur demande est justifiée par la construction voisine ayant été construite sans recul pour la réalisation de galeries. De plus, cette rue est peu passante et non commerciale. Je pense que la commune peut supprimer cette obligation sur le plan de zonage.

La commune précise toutefois que sera retirée la contrainte de galerie le long de l'avenue Millet mais le conservera sur la rue Rey, où une galerie existe.

J'espère que le projet de résidence séniors sera encore possible malgré cette décision de la commune.

E5/ La baisse des hauteurs dans le quartier de Caïs

Cette nouvelle a réjoui les habitants de ce quartier qui dénoncent depuis plusieurs années les difficultés rencontrées dans leur vie de tous les jours par l'accroissement de la population, par une circulation encombrée presque quotidiennement à toute heure du jour (campings et résidences de vacances - déplacement des habitants résidant dans les communes de Bagnols en Forêt et autres...), par un manque de groupe scolaire, des problèmes de stationnement....

C'est la première fois que j'ai, dans le cadre d'une enquête, la visite de personnes heureuses de voir leur droit à bâtir se réduire.

Je suis favorable à cette baisse des hauteurs dans ce quartier (et également dans les autres secteurs) afin que les gens puissent continuer à y vivre tout simplement.

AVIS

Ce dossier appelle un avis sur la modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus.

Au vu :

- du dossier constitué en vue de l'enquête publique qui répond à la réglementation relative à la procédure de modification de plan local d'urbanisme sur la forme,
- des informations contenues dans le dossier soumis à enquête suffisantes à une compréhension générale et technique du projet, de ses enjeux et de ses principaux objectifs,
- de l'information de la population complète tout au long de la procédure,
- de la prise de connaissance du dossier par le public qui a pu correctement s'exprimer lors de mes permanences ainsi que sur le site Internet mis à leur disposition par la Mairie,
- du déroulement de l'enquête publique dans de très bonnes conditions et dans un climat serein.

Compte tenu des observations recueillies lors de l'enquête publique, après avoir attentivement étudié le dossier, lu le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, examiné les avis des services de l'État, des personnes publiques associées et des intervenants, je recommande à la commune de modifier le règlement de la zone UEt1 afin qu'il soit beaucoup moins permissif et j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification numéro 2 du plan local d'urbanisme en prenant en compte :

- les différentes modifications souhaitées par les administrés et validées par la commune dans son mémoire en réponse,
- les observations des Personnes Publiques Associées ou assimilées

Fait à SAINT-RAPHAEL, le 18 juillet 2024

Le Commissaire-Enquêteur
Mireille GALERO