



Pôle Aménagement du Territoire
Urbanisme prévisionnel
PC/SC/4823

Fréjus, le

23 MAI 2024

Affaire suivie par Mme CROIGNY
Tél. : 04.94.17.67.93

Le Maire de Fréjus

à

Vos réf. : Courrier de notification du 18 mars 2024

Mme la sous-préfète de Draguignan
Préfecture – DDTM -SPP/PAU
CS 31209
83070 TOULON CEDEX

LAR

J'ai pris connaissance dans le cadre de votre avis consultatif de votre analyse et de vos mises en garde concernant la fragilité juridique de notre procédure de modification. Néanmoins, en retour je dois vous apporter quelques précisions.

Plan d'aménagement et de développement durable

Tout d'abord, spatialement, il est important de différencier ces quartiers qui ont été traités de la même façon bien qu'ils aient des spécificités complètement différentes.

Pour cela, il faut se replacer dans le contexte et regarder l'organisation géographique de Fréjus.

En effet, 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 P.L.U 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 mono-propriété, 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.

Hôtel de Ville
Place Formigé
CS 70108
83608 Fréjus Cedex
Tél : 04 94 17 66 00

Il en a d'ailleurs été de même de la part de tous les riverains des lotissements alentours.

L'habitat

En plus des éléments énoncés ci-dessus, il est important de rappeler que depuis plusieurs années, la ville de Fréjus est l'un des exemples du département du Var en ce qui concerne la production de logement locatifs sociaux et la réponse aux objectifs fixés par la réglementation (loi SRU). La ville s'est même dotée récemment d'un Contrat de Mixité Social rédigé conjointement et signé par M. le préfet du Var.

La loi Littoral

Vous abordez ensuite le reclassement des parcelles CE242 et CE243. Je ne peux que convenir du fait que ces parcelles sont bien en espace proche du rivage. Cependant, il est important de préciser que ces parcelles s'inscrivent dans une partie urbanisée de la commune au sens de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme et la circonstance que ces parcelles puissent être proches des étangs de Villepey importe peu concernant cette qualification.

Par conséquent, dans un tel secteur, toute construction ne se traduit pas nécessairement comme une extension de l'urbanisation. Ne sera constitutive d'une extension d'urbanisation qu'une opération de densification significative de la zone urbanisée.

Par ailleurs, l'appréciation de l'extension de l'urbanisation se fait à l'échelle d'un quartier et non à l'échelle d'une parcelle.

Il est également important de prendre en considération le fait que la parcelle est déjà bâtie et accueille déjà un hôtel ayant des spécificités similaires au projet envisagé. Il ne faut pas confondre l'application de la réglementation de la zone UCb et le gabarit du bâti existant qui a déjà la même hauteur absolue (24.12 mètres NGF) et une densité significative.

Nous veillerons néanmoins à justifier ces éléments dans le complément du rapport de présentation, à savoir que ce site se trouve bien en espace urbanisé et ensuite que les caractéristiques du quartier seront conservées.

Changement de destination

Concernant les changements de destination, nous spécifierons que nous limitons ces derniers aux équipements publics et d'intérêt collectif liés à l'accueil du public, la mise en valeur et sécurité des vestiges et à recevoir les services publics y concourant tel que le prévoit déjà l'article DS-N2 pour ces secteurs d'intérêt historique et archéologique.

Le Maire,

