

RAR

URB - 4823 -> Ste P

<b>MAIRIE DE FREJUS ARRIVÉE</b>				
<b>16 AVR. 2024</b>				
AFFECT	URB	DPB		
COPIE				

**Sous-préfecture de Draguignan**  
Bureau de l'Ingénierie Territoriale

Draguignan, le **12 AVR. 2024**

La sous-préfète de Draguignan

à

Monsieur le maire de Fréjus  
Hôtel de Ville  
45, place Fromigé-CS 70108  
83608 Fréjus cedex

LRAR n° : *1A 208 620 0970 6*

*COPIE: H. le Maire  
H. Baudin  
H. Sanknot*

<b>MAIRIE DE FREJUS</b>	
<b>16 AVR. 2024</b>	
Courrier reçu le	

**Objet :** Commune de Fréjus – Modification n° 2 du plan local d'urbanisme – Avis sur notification

**Référence :** Courrier de notification du 18 mars 2024

Par courrier cité en objet, vous avez notifié aux personnes publiques associées le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU), conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme .

En préambule, je tiens à souligner le volume important des points abordés dans le cadre de cette modification. En effet, le dossier présenté contient de nombreuses évolutions, notamment sur le zonage, les hauteurs des bâtiments, les gabarits et les retraits par rapport aux alignements.

Par conséquent, cet avis se concentre sur les points principaux nécessitant un ré-examen approfondi et permet de vous informer de la fragilité juridique de la procédure mise en œuvre.

**Le plan d'aménagement et de développement durable**

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur depuis 2019 axe ses objectifs sur le développement de Fréjus, le renforcement de son centre urbain ainsi que la hausse des fonctions et du rayonnement de la commune.

Le projet de modification n ° 2 fait état d'une saturation des axes routiers et des capacités des groupes scolaires suite à un développement urbain conséquent. Pour faire face à cette problématique, la modification du PLU diminue les règles concernant la hauteur maximale autorisée pour les constructions de 12 mètres/18 mètres à 9 mètres sur plusieurs secteurs. Sont ainsi concernés 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. Pour ce dernier secteur, il est même proposé d'annuler le classement en 1AU2 pour un classement en zone naturelle. Mais ce changement est uniquement motivé par un souhait des propriétaires.

Je note que le projet de modification ne présente pas le nombre de constructions concernées par cette modification de hauteur et ne démontre donc pas la non atteinte au PADD. Par ailleurs, il n'est pas fait non plus l'analyse de la saturation des capacités des groupes scolaires en projetant par exemple le potentiel en construction des secteurs visés sur les capacités actuelles par exemple. Enfin, la modification ne présente pas les propositions de solution à la saturation des axes routiers qui ne peut à elle seule engendrer une modification aussi importante des capacités de production de logement de la commune.

La diminution des capacités à construire est contraire aux orientations du PADD relatives au développement de Fréjus, au renforcement de son centre urbain ainsi que la hausse des fonctions et de son rayonnement.

Les dispositions prises par cette modification portent atteintes au PADD. Ainsi, le projet de modification n° 2 du PLU de Fréjus va à l'encontre de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme. En effet, les objets visés supra rentrent dans le cadre où une révision s'impose conformément à l'article L. 153-31 du même code.

Par ailleurs, le PLU en vigueur justifie clairement les dispositions prises sur les secteurs visés par la modification. Les dispositions n'ont pas été remises en cause à l'approbation au titre du contrôle de légalité. 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. En effet la loi ALUR prévoit une analyse obligatoire des capacités de densification des centres-villes dans le rapport de densification. En intervenant sur les hauteurs la modification diminue les capacités de densifications et déséquilibre les engagements du PLU.

Au regard des nombreux autres objets présentés par la modification, il convient de supprimer les 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. Ces éléments remettant en cause le PADD, 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.

## **L'habitat**

En modifiant les possibilités de construire ainsi que, les capacités de densification (retraits d'alignements et modifications de gabarits et de hauteurs...), le projet de modification n° 2 du PLU remet en cause le potentiel de production de logements sociaux. En effet, les secteurs visés sont concernés dans le règlement par une disposition générale imposant que pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire doit faire référence aux dispositions du programme local de l'habitat (PLH) approuvé et à défaut est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux conventionnés par l'État. En diminuant le potentiel de construction, la modification diminue le volume des 30 % dédié aux logements sociaux, notamment en ce qui concerne les opérations de renouvellement urbain.

Au regard des obligations en matière de production de logements sociaux de la commune suite à la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, cette modification de PLU dégrade le développement de la mixité sociale sur la commune de Fréjus.

Par conséquent, les éléments d'évolutions 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 sont d'autant plus à supprimer du projet de modification n° 2 du PLU de la commune.

## **La loi littoral**

### Etablissement hôtelier rue Alsace

La modification propose de reclasser les parcelles cadastrées CE 242 et CE 243 à proximité du pont et la plage de la Galiote d'un zonage UCb à un zonage UEt1. Cette évolution est proposée pour permettre la requalification d'un hôtel existant. Ce secteur est situé en espace proche du rivage, au sens de la loi littoral.

En espace proche du rivage, l'urbanisation doit être limitée et justifiée dans les PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau. Le PLU en vigueur ne fait pas cette démonstration à l'échelle de la commune.

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.

L'évolution de zonage proposée par la modification entraîne une augmentation de la hauteur, plus importante que le PLU en vigueur, de 24 mètres sur la totalité de l'unité foncière et une emprise au sol supérieure de 100 % sur les 3 800 m<sup>2</sup>.

Dans ce contexte, 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.

Cette démonstration doit s'appuyer sur analyse de :

- l'importance des constructions projetées au regard notamment de la surface de plancher créée et du gabarit de la construction. Dans l'appréciation du critère relatif à l'importance des constructions envisagées, peuvent être pris en considération les aménagements liés aux constructions projetées comme les parkings et les éléments de voirie.
- La densité de l'urbanisation existante.
- La destination des constructions projetées.
- Le secteur d'implantation de ces constructions.

L'absence de ces éléments entraîne une fragilité juridique et peut faire l'objet d'un recours contentieux pour non respect de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

#### Changements de destination

La modification n° 2 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. En effet, l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme précise que les changements de destination en zones naturelles sont interdits. Il convient donc de supprimer cette possibilité de la modification.

Le projet de modification n° 2 aborde de nombreux objets, allant de la simple erreur matérielle à la redéfinition du projet urbain du PLU. Afin de prendre en compte les difficultés rencontrées, la commune est invitée à revoir son projet afin de mener une révision générale de son PLU. Concernant la modification n° 2, les éléments relatifs au respect de la loi littoral codifiés aux articles L. 121-3 à 21 sont à conforter ou à supprimer.

Les services de l'État restent mobilisés à vos côtés pour la mise en œuvre d'une procédure de révision générale.

Pour le préfet et par délégation,  
La sous-préfète de Draguignan



Myriam GARCIA