

Département du Var

Commune de FREJUS

**PROJET DE REVISION GENERALE
du PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT D'ENQUETE
De la Commission d'enquête publique
Dossier n°E19000001/83 du 11/01/2019**

Achévé le *3 mai 2019*

Destinataires : Monsieur le Maire de la commune de FREJUS

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON

Sommaire

Préambule

I – La préparation du projet de nouveau Plan Local d’Urbanisme

1. Présentation de la commune

2. L’urbanisme actuel de la commune

3. Le processus de concertation préalable avec le public et de consultation des Personnes Publiques Associées

II- La présentation du projet de nouveau PLU

1. Le cadre légal et règlementaire de la révision générale du PLU

2. Le rapport de présentation du projet de révision générale du PLU

2.1 Le diagnostic

2.2 L’état initial de l’environnement

2.3 Justifications des choix et règles

2.4 Evaluation des incidences

2.5 Le règlement du PLU.

III - Organisation, préparation et déroulement de l’enquête

1. Organisation

1.1 Préambule

1.2 Composition du dossier d’enquête

1.3 Accès au dossier

1.4 Modalités d’enregistrement des observations du public et de leur consultation

2. Publicité

3. Déroulement de l’enquête

4. Clôture de l’enquête

5. Relation comptable des observations du public

IV- Analyse des observations émises par les PPA et la population, réponses apportées par la municipalité et commentaires de la Commission

1. Observations émises par les PPA. Commentaires

2. Observations émises par le public. Commentaires

Préambule

Par une délibération n°1484 du 28 août 2018, le Conseil Municipal de la Commune de Fréjus a arrêté le projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme couvrant l'ensemble de son territoire. La commune a également décidé de réviser son Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales.

Le Premier Adjoint de la commune de Fréjus, M. SERT, par délégation de Monsieur le Maire, a demandé au Président du Tribunal Administratif de Toulon, dans un courrier daté du 10 janvier 2019 et reçu au greffe du tribunal le jour même, la désignation d'un commissaire enquêteur à l'effet de mener ces deux enquêtes conjointes.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulon a pris la décision le 11 janvier 2019 de constituer une Commission d'enquête, compte tenu de la nature et de l'importance des opérations à conduire.

Celle-ci est composée de trois commissaires :

- Président : Monsieur Bernard ROUSSEL
- Membres titulaires : Mesdames Elisabeth WINKLER et Marie-Christine RAVIART.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal du 8/02/2019 n° 2019-0437 signé de M. SERT, 1^{er} adjoint de la commune, par délégation de Monsieur le Maire, en charge de l'Urbanisme de la ville de Fréjus.

Le présent rapport a pour objet de présenter le nouveau projet de PLU tel qu'il a été mis à disposition de la population, de décrire le déroulement de l'enquête et de recenser toutes les observations et propositions émises par les Personnes Publiques Associées et la population en y associant les réponses et commentaires de la Mairie de Fréjus et de la Commission.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales fait l'objet d'un rapport séparé de la part de la Commission d'enquête.

I- La préparation du projet de nouveau Plan Local d'Urbanisme

1. Présentation de la commune

La commune de Fréjus est implantée à l'est du département du Var, autour de l'embouchure du Reyran et de l'Argens.

Elle est entourée par quatre autres communes : Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens, Les Adrets de l'Esterel et Saint-Raphaël. Ces cinq communes font partie de la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée encore appelée CAVEM.

Son territoire d'une superficie de 102,27km², au demeurant très diversifié, est recouvert par :

- les plaines agricoles de l'Argens et du Reyran ;
- des massifs forestiers importants et protégés (le site classé du Massif de l'Esterel occupe les 2/3 Nord ; le massif des Petites Maures au Sud où s'est installé le quartier de Saint Aygulf surplombe le golfe de Fréjus) ;
- des secteurs urbanisés organisés en quartiers dont la densité de logements est très importante pour certains d'entre eux ;
- un littoral qui n'apparaît pas comme un front bâti continu et monotone mais comme une succession de paysages aux identités marquées.

Le territoire est par ailleurs traversé par l'autoroute A8 d'Ouest au Nord-Est et la RDN7, deux axes routiers très fréquentés.

La population de Fréjus s'élevait en 2012 à 52.532 habitants, ce qui la place au 4^{ème} rang des communes du département du Var. Le taux de croissance de la population de Fréjus a été constant de 1968 à 2012, de l'ordre de +1,8%, mais il a tendance à stagner depuis 2007.

La ville de Fréjus dispose d'un patrimoine historique très riche qui est protégé ainsi que d'un vaste patrimoine naturel composé principalement de massifs forestiers et d'espaces boisés protégés.

2. L'Urbanisme de la commune

En matière d'urbanisme, la commune de Fréjus dispose actuellement d'un document d'urbanisme réglementaire appelé Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 janvier 2005.

Le PLU actuellement en vigueur a été élaboré sur la base des objectifs et orientations suivantes :

- maîtriser un développement urbain équilibré par un renouveau du centre urbain et en contenant et complétant l'urbanisation périphérique.
- préserver le centre ancien et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- satisfaire les besoins présents et futurs de la population en matière d'habitat,
- développer les activités économiques, touristiques, commerciales, artisanales et industrielles, en particulier par la création de nouvelles zones et par la requalification et l'extension des anciennes,
- protéger l'environnement naturel et les paysages du littoral par la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des écosystèmes, du littoral, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains.
- protéger et mettre en valeur le patrimoine historique,
- préserver les espaces affectés aux activités agricoles,
- répondre aux besoins en déplacements par l'amélioration du réseau viaire et par un développement des transports en commun, des pistes cyclables et piétonnes,
- prévoir les équipements publics nécessaires au développement urbain : administratifs, scolaires, sportifs de loisirs, culturels et techniques (voiries et réseaux divers),
- assurer la prévention des risques naturels, des pollutions et des nuisances.

Depuis son entrée en vigueur, plusieurs modifications et révisions du PLU sont intervenues. Par délibération n° 3544 du 18 janvier 2007, le Conseil Municipal de Fréjus a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire, délibération complétée par celle du 28/09/2011 n°2223, et d'engager la procédure de concertation préalable avec la population pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU.

A cet effet, la délibération concernée prévoit :

- la mise à disposition du dossier de projet et du registre des observations auprès de la population dès les premiers résultats des travaux ;
- Au moins une réunion publique à la mairie, annoncée dans les journaux locaux ;
- Des exposés ou articles de presse dans les journaux locaux ou dans Fréjus Info ».

Après avoir débattu du nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au sein du Conseil Municipal le 24 novembre 2017, ledit Conseil Municipal a, dans sa délibération du 28 août 2018, tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le projet de révision générale du PLU qui fait donc l'objet du présent rapport d'enquête.

Les orientations du PADD sur lesquelles repose le nouveau projet de PLU sont les suivantes :

- développer Fréjus à partir de ses atouts ;
- Renforcer le centre urbain ;
- Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus ;
- Rester une ville des proximités ;
- L'engagement pour la qualité de l'habitat.

3. Le processus de concertation préalable avec la population et de consultation des Services de l'Etat

3.1 Concertation préalable avec la population

Le Conseil Municipal de la ville de Fréjus a, dans une délibération du 28 août 2018, validé la procédure de concertation engagée depuis janvier 2007 et arrêté la procédure de révision générale du PLU afin qu'il soit transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis et mis ensuite à l'enquête publique.

Le bilan de la concertation avec la population peut se résumer comme suit.

3.11 Modalités de la concertation

La procédure de concertation a été engagée tout au long du processus d'élaboration du projet de PLU.

► Un dossier contenant les différentes pièces du projet a été mis à disposition du public au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux du service de l'urbanisme. Un registre destiné aux observations du public a en outre été mis à disposition de la population dès le 18 janvier 2007. Dès le 19 mai 2016, la population a pu prendre connaissance du diagnostic territorial, suivi des orientations du PADD courant 2017 et du rapport de présentation le 13/07/2018.

► Un onglet a été dédié à la révision générale du PLU sur le site internet de la ville de Fréjus.

► Des articles de presse concernant cette révision du PLU ont été publiés dans Var Matin le 17 mai 2016, 24 novembre 2017, 5 décembre 2017, 16 et 29 juin 2018.

Le journal « Fréjus Magazine » a publié également un article sur le projet de PLU en février 2018.

Enfin, des panneaux d'affichage ont été exposés au service de l'urbanisme en mairie centrale pour la présentation du diagnostic et du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

► En matière de réunions publiques, il convient de souligner que la mairie a organisé trois réunions :

- Le 19 mai 2016, 01/12/2017 et 4/07/2018 en mairie centrale ;
- Et le 1/12/2017 dans la salle Hyppolite Fabre.

Ces réunions publiques ont fait l'objet d'une publicité préalable sur les panneaux lumineux de la ville, dans Var Matin et sur le site internet de la ville.

3.12 Importance de la participation du public et thèmes abordés

► Participation en nombre

La participation a été modérée si on tient compte que la ville de Fréjus a une population de plus de 52.000 habitants.

Réunion du 19 mai 2016 : 70 personnes environ

Réunion du 1/12/2017 : 80 personnes

Réunion du 4/07/2018 : 60 personnes

► **Thèmes abordés**

Les questions, au demeurant très diversifiées, ce qui marque l'intérêt porté à ce projet de PLU, ont été posées tantôt par des personnes individuelles, tantôt par des représentants d'associations (association de défense de tel quartier ou association syndicale de propriétaires). Elles ont été posées oralement lors des réunions publiques, ou inscrites sur le registre mis à disposition de la population ou bien encore reçues par courrier.

▪ **Questions posées lors des réunions publiques :**

Elles portent sur les points et domaines suivants :

- L'agrandissement des petites maisons a été stoppé : pourquoi ?
- Les jeunes et les formations universitaires ;
- La transformation de résidences secondaires en logements pour actifs ou personnes âgées ;
- Les nombreuses contraintes administratives (loi littoral ; loi SRU ; Plan de Prévention des Risques, etc...) ;
- Pourquoi pas de réunions de quartiers ;
- Saint Jean de Cannes et ses inconvénients liés à un manque de pression d'eau ;
- Le mauvais état des routes et l'augmentation envisagée de la population ;
- Comment redynamiser les activités économiques du centre urbain ;
- L'avenir du vieux port de Fréjus ;
- La restructuration de l'entrée de ville littorale ;
- La valorisation du front de mer ;
- Les projets sur l'Argens et les enjeux du Pont de la Galliste ;
- Le développement des modes de transport doux le long de la RD7 ;
- L'emprise au sol au Capitou qui passerait de 15 à 20%
- La constructibilité boulevard de la mer (densité des logements et équilibre financier pour les promoteurs) ;
- Les routes nouvelles et les modes doux de transport (voie nouvelle de délestage de la RDN7 et voie nouvelle au milieu du quartier des Sables) ;
- OAP des Darboussières :
 - Il est prévu une configuration en cuvette : quid de la concentration des eaux pluviales ?
 - En octobre 2016, le quartier du Mas du soleil a été inondé : pourquoi densifier le secteur des Darboussières en créant 45 logements sur 6ha ?
 - Le secteur est couvert par un PPRIF et traversé par une ligne haute tension d'où une zone de risque fort à prendre en compte
- Il a également été question de la desserte générale de la ville insuffisamment développée (quartiers des Sables et boulevard de la mer) ;
- Le projet de la base nature a été décrié (absence de phase de concertation ; projet privé de construction d'un hôtel 5 étoiles qui ne serait pas compatible avec la vocation publique inscrite dans l'acte de cession à la ville par l'Etat des équipements existants ; construction d'une discothèque ?) ;
- La mise hors d'eau de la zone la Palud a été soulevée;
- Le PLU et la participation des aménageurs futurs (zones AU des Sables) a été abordé.
 - **Le registre des observations :**
Le nombre des mentions portées sur le registre varient selon les périodes de consultation :
- De janvier 2007 à octobre 2007 : 70 remarques individuelles (opposition marquée à des emplacements réservés pour l'élargissement des voies ; nécessité de mettre les cahiers des charges des lotissements en conformité avec le nouveau PLU)
- De 2009 à 2017 : très peu de remarques
2009 : 2 avis ; 2010 : 1 avis ; 2011 : 1 avis ; 2015 à 2018 : avis plus nombreux
- Mars 2018 : 10 avis individuels + deux avis collectifs

▪ **Les courriers reçus :**

Une centaine de courriers ont été reçus par la mairie dont près de la moitié a été pris en considération, certaines demandes n'ayant pas été acceptées car non conformes aux orientations du PADD.

Un recensement par quartier a également été réalisé :

- Quatre demandes portent sur le centre ville (zone UB a) ;
- Cinq demandes concernent Fréjus Plage, dont quatre ont été prises en compte ;
- Cinq demandes ont été faites par des habitants des quartiers centre ville/ la couronne/ Villeneuve/ Agachon et Capou ;
- Onze demandes évoquent le quartier de Saint Aygulf (50% d'entre elles ont été prises en compte) ;
- Quinze requêtes concernent le Capitou et Saint Jean de Cannes (dont onze prises en compte ;
- Vingt sept observations portent sur les quartiers de Cais, les Marronniers, la Palud (9 d'entre elles sont prises en charge) ;
- Enfin, vingt six observations pour Valescure et la Tour de Mare dont 60% ont été acceptées.

▪ **L'intervention de plusieurs associations sur les points suivants mérite également d'être évoquée:**

- Absence de vision d'ensemble avec la définition d'un projet de développement territorial capable d'ancrer la ville au sein de la CAVEM. L'intervenant a souhaité un projet urbain plus fort évoquant en profondeur les problèmes de mobilités, de développement durable, d'imperméabilisation des sols, d'écologie urbaine tout en ayant une vision d'ensemble en lien avec les communes limitrophes.
- L'absence d'OAP pour Fréjus Plage ;
- Boulevard de la mer : écoquartier, voirie et plan de circulation modifiés ont été discutés;
- La faiblesse de la zone commerciale de la Palud a été abordée;
- Il a été fait état d'une politique agricole illisible au regard des réserves foncières et du hameau agricole source de conflits d'intérêts).
- Comité de défense de Fréjus Plage a abordé deux sujets:
 - la base nature : pourquoi faire une OAP sur le secteur dans le cadre de la révision du PLU ?
 - le Domaine Clos des Roses : Il est étonnant qu'un projet privé
- Rapport de l'ASL Mas du Soleil concernant la ZAC des Darboussières :
Il conteste l'habitat groupé prévu et souligne les risques d'incendie feux de forêt ainsi que les risques de ruissellements lors de fortes pluies.
- L'Association des propriétaires de la Bastide des Darboussières :
 - souligne les risques d'inondations et ruissellements si l'urbanisation future est maintenue ainsi que la forte imperméabilisation des sols ;
 - précise qu'une hauteur de 7m pour les constructions n'est pas envisageable à cause d'une ligne haute tension qui traverse la zone ;
 - attire l'attention sur les problèmes liés à l'assainissement en cas de densification ;
 - et évoque enfin la présence d'une faune importante dans le secteur, parfois protégée.

Commentaire CE : Les conditions d'une bonne information de la population et d'un dialogue ouvert avec le public semblent avoir été respectées.

3.2 La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Services de l'Etat

La consultation des PPA s'est déroulée conformément aux dispositions de l'article L123-9 du CU.

Les Personnes Publiques suivantes ont émis un avis qui a été reçu en mairie le :

- 22/02/2019 pour le Conseil Départemental du Var ;
- 8 janvier 2019 pour la DDTM ;
- 9 janvier 2019, en annexe à l'avis de la DDTM, pour les avis donnés par la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence Côte d'Azur), l'ARS (Agence Régionale de Santé), la SNCF, la DRAC/UDAP ;
- 21/12/2018 pour la CAVEM ;
- 20/12/2018 pour la Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- 6/12/2018 pour la Chambre d'Agriculture ;
- 30/11/2018 pour le GRT GAZ ; l'Etat Major zone de défense de Lyon ;
- 29/12/2018 pour la DGAC ;
- 14/11/2018 pour la CDPENAF ;
- 29/10/2018 pour l'ONF ;
- 24/10/2018 pour la RTE ;
- 17/10/2018 pour l'INAO ;
- 20/09/2018 pour le SMIDDEV ;
- 27/06/2018 pour la CDNPS.

Les avis des Personnes Publiques qui n'ont pas répondu dans le délai de trois mois après transmission du projet de PLU sont réputés favorables (article L123-9 du CU).

Commentaire de la Commission :

L'avis transmis par M. le Sous Préfet de Draguignan a été transmis hors délai. Néanmoins, compte tenu de l'importance des réserves formulées par la DDTM, celles-ci feront l'objet d'une analyse dans le cadre de l'enquête publique.

II. Présentation du nouveau projet de PLU

1 Le cadre légal et réglementaire de la révision générale du PLU

1.1 Les textes régissant la présente révision générale du PLU sont les suivants.

- Le Code de l'urbanisme (CU)
 - articles L101-1, L101-2 et L101-3
 - articles L131-4, L131-5, L131
 - articles L151-2 à L151-43
 - articles L153-1 à L153-3, L153-11 à L153-19 pour la procédure d'élaboration du PLU
- Le Code de l'Environnement (CE)
 - les articles L123-3 à L123-15 et R123-8 à R123-18 codifient le déroulement de l'enquête publique et le contenu du dossier d'enquête.

1.2 La nécessité d'une évaluation environnementale

Le territoire de Fréjus est couvert par quatre sites NATURA 2000 et par la loi littoral. Une évaluation environnementale est donc obligatoire en vertu des dispositions du décret du 9/04/2010.

Cette étude doit comporter une évaluation des incidences NATURA 2000, la connaissance des enjeux environnementaux et leur hiérarchisation, l'identification des incidences des orientations

1.32 Un exemple : les liens avec la CAVEM

► Les objectifs définis par le projet de PLU doivent donc être compatibles avec ceux du SCOT de la CAVEM qui a été approuvé le 11/12/2017. Ces objectifs concernent les domaines suivants de sa compétence : l'urbanisme ; l'habitat, les implantations commerciales ; les déplacements et l'environnement.

En matière de démographie et de consommation d'espace, le SCOT CAVEM a fait tout d'abord le choix d'un retour à l'équilibre par une politique volontariste de constructions et de préparation de grands sites de réinvestissement urbain pour la période 2016/2025.

Il a par ailleurs l'ambition d'atteindre une croissance annuelle de +0,6% au niveau population, pour la période 2025/2035, soit 133.000 habitants à l'horizon 2035, ce qui correspond à une augmentation de 13.000 habitants et de 22.000 logements.

Il prévoit la mise en place d'un atlas foncier composé de :

- Sites de renouvellement urbain (Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain ou UPRU) ;
- Sites d'extension en enveloppe (Urbanisation Nouvelle en Accompagnement ou UNA) ;
- Sites d'Extension Hors Enveloppe (Urbanisation Nouvelle Complémentaire ou UNC).

La Trame Verte et Bleue applicable au territoire de la CAVEM fait par ailleurs ressortir que les grandes entités naturelles d'importance pour la biodiversité sont identiques à celles du paysage. Les espaces réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques correspondent à peu de chose près aux zones suivantes :

- Le massif de l'Esterel ;
- Le massif des Petites Maures ;
- La Plaine de l'Argens ;
- La zone agricole du Reyran.

► Les orientations du PLU doivent également être compatibles avec ceux du PLH de la CAVEM approuvé le 1/07/2011 et celui du PDU.

2. Le rapport de présentation du projet de PLU

► Son rôle

L'article R123-2-1 du CU précise que le rapport de présentation doit :

- Exposer le diagnostic de la commune ;
- Analyser l'Etat Initial de l'Environnement et les perspectives de son évolution au cours de la période d'application du nouveau PLU et apporter toutes les précisions nécessaires sur les zones susceptibles d'être impactées par les orientations et aménagements prévus au PLU ;
- Expliquer les choix retenus dans le programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappeler que le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats au terme d'un délai de 10 ans à compter de son approbation.

Le rapport de présentation comprend par ailleurs un résumé non technique des éléments précédents et une description de la méthode utilisée pour l'évaluation (ordonnance du 3/06/2004 et décret du 27/05/2005).

► Contexte communal et intercommunal

La ville de Fréjus fait partie de la CAVEM (cinq communes : Roquebrune sur Argens ; Puget sur Argens ; Les Adrets de l'Esterel ; Bagnols en Forêt et Fréjus; 108.000 habitants au total en 2012; 35.000 ha).

Elle est située dans la plaine alluviale de l'Argens et du Reyran, les deux fleuves côtiers qui traversent le territoire, entre les Maures, à l'Ouest, et l'Esterel à l'Est.

Au centre du territoire, il y a le site historique de la ville qui est fortement urbanisée, la plaine de l'Argens au sud-ouest qui est marécageuse et exposée à de forts risques d'inondations.

2.1 Le diagnostic

2.11 Le diagnostic humain

2.111 la dynamique démographique de la commune s'est stabilisée

En 2012, la ville dénombrait 52.532 habitants. Elle est la 4^{ème} commune du département du Var et représente 48% de la population de la Communauté d'Agglomération.

Après avoir connu une augmentation constante de l'ordre de +1,8% en moyenne par an, la population a désormais tendance à se stabiliser depuis 2007.

Il est à souligner que cette population double durant la période estivale en raison de l'afflux de touristes.

2.112 Le profil sociétal de la population évolue.

Tout d'abord, la population a tendance à vieillir : 33% de la population a 60 ans et plus. 73% des ménages ne comportent pas plus de deux personnes et 33% une seule personne en moyenne.

La taille des ménages diminue passant de 2.3 en 1968 à 2.1 en 2012.

A population égale, il faut donc plus de logements.

2.113 Le niveau de l'emploi

► La pauvreté affecte une large part de la population de Fréjus. Le taux de pauvreté a atteint 17% pour Fréjus contre 15,2% au niveau de la CAVEM.

► Par contre, il faut souligner une dynamique plus positive en ce qui concerne la population active. 60% de la population est active et 60% des actifs ont un travail sur la commune. Le taux de chômage se situait autour de 11,6% en 2012.

2.114 La répartition de la population sur le territoire

52% de la population est concentrée sur les secteurs ou quartiers de Port Fréjus, Valescure, Tour de Mare, la Couronne.

14% de la population vit dans le centre ville, les quartiers de Caïs et Capitou extérieurs.

2.12 Le parc de logements présente les caractéristiques suivantes

La commune présente avant tout une dimension résidentielle.

► **Le parc de logements est très diversifié.**

En 2012, on dénombrait 39.182 logements (60,8% de résidences principales ; 36% de résidences secondaires ; 3,2% de logements vacants).

26.659 logements étaient situés dans des immeubles collectifs (66,3% à titre de résidence principale).

56% des ménages ayant établi leur domicile à Fréjus sont propriétaire de leur habitation.

A noter que, depuis 1999, la croissance démographique (+0,9%) est supérieure à l'accroissement du nombre de logements (+0,5%).

► **Un renouvellement du parc de logements s'opère.**

27,4% des résidences principales et 37,6% des résidences secondaires ont été construites après 1991. La part des logements construits entre 1946 et 1990 est de l'ordre de 66,7% pour les résidences principales et de 60,2% pour les résidences secondaires.

► **Mais le parc résidentiel demeure insuffisant en petites surfaces (ménage composé d'une seule personne)**

► **Le nombre de résidences secondaires est en diminution depuis 1990 (-132 résidences secondaires en moyenne par an).**

► **Le coût de l'immobilier sur Fréjus est supérieur à la moyenne du département du Var (3.500 euros/m² en moyenne contre 2.749 euros/m² dans le Var et 3.618 euros/m² pour la CAVEM).**

L'offre de logements en programmes neufs est très contrastée en prix au m². En 2015, il a été recensé 12 programmes neufs sur la commune : à Saint Aygulf, le prix au m² était de 5.950 euros contre 5.444 euros à Port Fréjus, 4.317 euros pour Valescure et la Tour de Mare et 3.360 euros pour Capitou extérieurs.

Depuis 2009, 523 logements en moyenne sont mis en chantier chaque année dont 330 logements dans des immeubles collectifs.

Au 31/12/2014, il y avait 2.636 logements sociaux soit un pourcentage de 10,6% du parc de résidences principales, loin de l'objectif fixé par la loi SRU qui est de 25%. Le rattrapage en logements sociaux est évalué à 3.591 logements au 31/12/2014.

► **La répartition des logements sur le territoire est très contrastée.**

Les secteurs de Port Fréjus, Saint Aygulf, La Couronne représentent à eux trois 57% du parc de logements et les secteurs du centre ville, Caïs et Saint Lambert seulement 13,3%.

Les résidences principales des quartiers de la Couronne/Valescure/Tour de mare représentent 39% du par et les résidences secondaires sur Port Fréjus constituent 14,5% du parc de logements.

Synthèse des enjeux sur le plan humain et logements

- *Gestion de la stagnation de la population résidente ;*
- *Maintien de l'attractivité de la commune ;*
- *Créer des emplois adaptés aux besoins des habitants afin de diminuer le taux de chômage et le taux de pauvreté ;*
- *Développer des formations accessibles pour les non diplômés ou peu diplômés ;*
- *Développer la mobilité résidentielle pour tous les ménages ;*
- *Comblent le retard en matière de logements sociaux ;*
- *Prévoir des projets de logements engagés et avoir comme priorité le logement aidé sénior ;*
- *Prévoir des logements séniors à proximité du centre ancien pour assurer une autonomie des personnes âgées.*
- *Pérenniser la diversification du parc de logements en petites surfaces, logements libres/logements sociaux et favoriser les besoins en résidences principales à prix maîtrisés.*

2.13 Le diagnostic économique

2.131 L'économie locale présente les caractéristiques générales suivantes :

- **Le chômage est en hausse depuis 2012 ;**
- **La part des actifs travaillant en dehors de la commune est en augmentation, ce qui laisse supposer une inadéquation entre les emplois offerts et les actifs ;**
- **Le secteur tertiaire regroupe à lui seul 83% des emplois ;**

- Il a été constaté un net ralentissement des constructions dans l'industrie et l'artisanat entre 2010 et 2013 ;
- Le tourisme occupe 20% des actifs de la commune et les résidences secondaires demeurent la principale capacité d'hébergement sur la commune. Elles représentent plus de 61% du nombre de lits.

2.132 L'économie dans le détail

2.1321 L'agriculture

Le territoire est historiquement agricole avec des paysages marqués par des vignobles, des espaces arboricoles et maraîchers. L'horticulture et l'élevage sont néanmoins présents.

Le recensement agricole de 2010 faisait état de 373 ha de terres agricoles contre 1.391 ha en 1970 et 93 exploitations en 2010 contre 253 en 1970.

Les surfaces agricoles sont en diminution sensibles en raison notamment d'une pression foncière très forte.

Diverses IGP (Identification Géographique Protégée), AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) et AOP (Appellation d'Origine Protégée) sont présentes sur le territoire. Il a été recensé 4 IGP et deux AOC/AOP (une en vins Côtes de Provence, la seconde en Huile de Provence).

On constate de plus en plus une diversification des activités des exploitants agricoles (vente directe ; agrotourisme, etc...), certaines exploitations ayant des difficultés pour vivre des produits de la ferme.

2.1322 L'industrie

Elle ne représente que 7% de l'emploi total et se doit de se repositionner. C'est la raison pour laquelle la mairie a initié un projet de développement dans la zone du Capitou qui est devenu un pôle de production composé de 31 lots dédiés aux PME, petites industries et à l'automobile.

2.1323 Le tissu associatif

Il est très important et dynamique sur le territoire et concerne principalement les loisirs, l'art ; le sport, etc...

La ville dénombre 11.000 licenciés sportifs et 12.000 pratiquants le sport non licenciés.

Les équipements sportifs sont très diversifiés et couvrent la plupart des activités sportives.

2.1324 Le tissu commercial

Les ¾ des enseignes commerciales sont concentrées le long des axes routiers principaux, dont la RN7, ce qui occasionne des problèmes d'accessibilité dans la partie ouest de la ville (bouchons récurrents, accentués l'été avec la population touristique).

2.133 Le patrimoine local

La commune de Fréjus dispose d'un patrimoine archéologique important et protégé. (loi de 1913 relative aux monuments historiques et loi de 1930 sur les monuments naturels et les sites).

► Il est dénombré 25 sites et monuments protégés au titre des monuments historiques. On peut citer Les Arènes, le Théâtre romain, l'Aqueduc et l'ancien port romain, le groupe épiscopal composé du baptistère, de la cathédrale et du clocher ; la Villa Aurélienne et la Villa Marie).

► Il a également été recensé 160 sites archéologiques inventoriés par la DRAC.

► Depuis l'année 2000, la ville dispose d'un outil de gestion de ce patrimoine : le ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

2.134 La protection de l'environnement

La commune s'est engagée dans la maîtrise énergétique et les énergies renouvelables, le développement durable par le développement de modes de transports propres, la mise en place de collectes sélectives des déchets.

Elle participe au programme AGIR pour l'énergie et au Plan Climat Energie territorial.

Enjeux économiques

- *Reconnaître l'agriculture comme levier de développement économique et pilier de l'aménagement territorial ;*
- *Inciter à une revalorisation des espaces agricoles en friche afin de permettre de contrer le phénomène de spéculation foncière ;*
- *Maintien des activités liées au tourisme et développement d'une approche plus qualitative des pratiques touristiques ;*
- *Proposer des itinéraires de découverte du patrimoine ;*
- *Mettre en valeur le patrimoine pour un tourisme adapté à toutes les saisons ;*
- *Préservation des espaces agricoles ;*
- *Remettre l'emploi au cœur de la ville ;*
- *Favoriser une économie locale créative, numérique, solidaire, écologique et agricole.*

2.14 Le diagnostic territorial

2.141 Analyse spatiale et urbaine

2.1411 Situation en 2015

Le Port de Fréjus est prolongé vers le centre-ville. La presque totalité des piémonts (ainsi que la vallée du Reyran) est urbanisée par un tissu bâti plus ou moins dense.

Le Massif de l'Esterel ainsi que certains espaces littoraux bénéficient de protections réglementaires et forment ainsi des espaces de respiration sur le territoire.

2.1412 Les mobilités et dessertes entre quartiers

La ville de Fréjus est située à proximité de l'autoroute A8, proche des sorties n° 36, 37 et 38. Elle est desservie par la RDN7 jusqu'au centre-ville et par les départementales D98B, D4, D100A, D37, D559, D8 et D100.

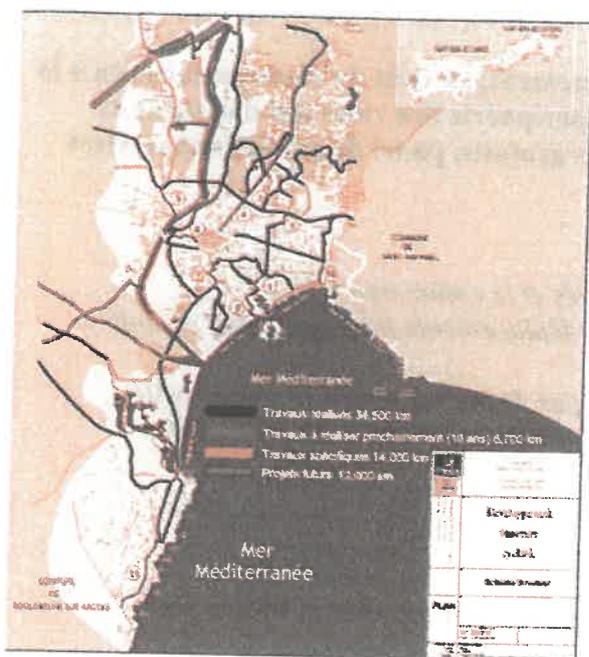
Les déplacements internes à la CAVEM en lien avec Fréjus représentent 60% des déplacements, les volumes les plus importants étant observés entre Fréjus et Saint-Raphael. Durant la période estivale, la saturation du réseau de routes est très vite atteinte aux heures de pointe.

D'importantes carences structurelles sont constatées au niveau des relations Est/Ouest expliquant la saturation croissante de la RDN 7.

Les transports en commun sont bien présents : 7 lignes de bus desservent l'agglomération.

Le développement du domaine cyclable est très avancé puisqu'il y a plus de 34km de pistes cyclables. Un programme de développement sur 10 ans est en cours de réalisation. Il repose sur un maillage des pistes cyclables existantes, l'intégration des parcs de stationnement, etc....

Le croquis ci-dessous illustre parfaitement l'évolution à venir du domaine cyclable de la ville de Fréjus.



2.1413 Les équipements de la commune

Les équipements dont dispose la commune sont actuellement suffisants et permettent globalement de satisfaire les besoins des habitants. Ceci dit, le projet de PLU entend proposer leur développement afin de mieux satisfaire encore les besoins d'une population en augmentation et de répondre au phénomène de vieillissement des habitants de la commune.

► La ville de Fréjus dispose sur son territoire d'un centre hospitalier intercommunal Fréjus Saint-Raphaël de 500 lits et 85 places dans les différents services (médecine, chirurgie, etc...) ainsi que d'une maison médicale de garde pour les urgences médicales le week-end.

Dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), la ville a créé l'Atelier Santé Ville qui a pour objectif de favoriser l'égal accès aux soins pour tous et de réduire les inégalités dans le domaine de la santé.

Pour les séniors, la commune dispose également de tous les hébergements adaptés : foyer pour personnes autonomes comportant 39 studios ; établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes de 97 chambres, centre de soins longue durée, maison de santé spécialisée et deux maisons de retraite privées.

► En matière d'enfance et d'éducation, les équipements ne manquent pas :

- Pour la petite enfance : crèche municipale pour 25 enfants, crèche familiale pour 85 enfants, halte garderie pour 23 enfants, relais d'assistance maternelle ; plus 7 crèches associatives.
- 12 écoles maternelles, 1 école primaire, 12 écoles élémentaires, 4 collèges, deux lycées, 1 lycée professionnel, un centre de formation des apprentis, un institut médico- associatif et trois établissements d'enseignement privé.

► Pour les activités commerciales et les équipements de proximité, la ville dispose de tout un panel de commerces divers et variés. Une seule ombre au tableau : on constate une diminution de la fréquentation des commerces de centre-ville.

Commentaire de la CE :

La diminution de la fréquentation des commerces en ville ou la diminution du nombre de commerces dans le centre-ville est un phénomène assez régulièrement constaté dans les villes moyennes.

Ce phénomène peut être dû aux difficultés de stationnement, au coût du stationnement ou à la concurrence des commerces et grandes surfaces à la périphérie des villes qui disposent de moyens plus attractifs (heures d'ouverture, parkings gratuits, panel de produits et services plus important).

Enjeux :

- *Mutualisation du stationnement pour les activités et le commerce ;*
- *Favoriser les modes doux, notamment pour les déplacements inter-quartiers et pour l'accès à la mer ;*
- *Favoriser une diversité commerciale qui passe par de petites unités en centre-ville ;*
- *Insuffler une nouvelle dynamique pour le centre-ville et le rendre plus attractif ;*
- *Imposer l'activité commerciale et artisanale ;*
- *Identifier les linéaires commerciaux*

Commentaire de la CE :

La redynamisation des commerces en ville passe généralement par une politique très volontariste :

- **Augmentation du parc de stationnement ou gratuité du stationnement certains jours ou durant telle période de la journée ;**
- **Transports en commun gratuits ou très réduits pour tous les déplacements vers ou en provenance du centre-ville ;**
- **Aménagement des horaires d'ouverture (non stop ; fermeture des magasins plus tardive) ;**
- **L'agriculture en ville (faciliter la mise en place de magasins de vente directe en ville) ;**
- **Politique de baux commerciaux moins chers ou de mise à disposition de locaux par la ville à des prix compétitifs**

2.142 La consommation foncière

► **Origine des terres consommées**

- **Espaces naturels urbains : 51,2ha soit 41%**
- **Espaces naturels : 38ha soit 31%**
- **Espaces agricoles : 23,4ha soit 19%**
- **Espaces forêts et bois : 11,8ha soit 9%**

► **Devenir des terres consommées :**

- **Tissu urbain continu : 58%**
- **Equipements, services, ZAC : 20%**
- **Terrains en travaux : 16%**
- **Réseau routier : 6%**

2.143 Le potentiel foncier du PLU actuellement en vigueur

Il faut distinguer :

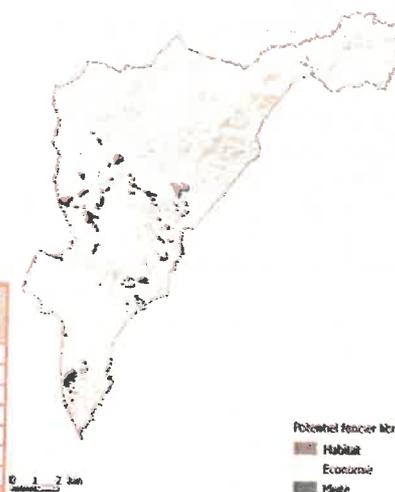
- le potentiel foncier libre qui équivaut à 195ha (81,7ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et 113,3ha à l'extérieur de l'enveloppe urbaine)
- du potentiel foncier mutable ou optimisable qui a été évalué à 54,3ha.

Les deux tableaux ci-dessous ventilent ces surfaces entre les différentes zones du PLU actuel.

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier résiduel du PLU en 2016

Zones	Capacité résiduelle	A l'intérieur de l'enveloppe urbaine	A l'extérieur de l'enveloppe urbaine
1AU	92,7ha	13,9ha	13,8ha
1UA	1,4ha	1,4ha	0ha
2AU	67ha	65,6ha	1,4ha
H	15ha	0,2	14,8
UB	12ha	12,9ha	5,1ha
UC	60,1ha	13,7ha	46,4ha
UV	0,8ha	0,6	0,2ha
Capacité résiduelle	195ha	113,3ha	81,7ha



Le potentiel foncier mutable

Le potentiel foncier mutable du PLU en 2016

Zones	Capacité résiduelle	A l'intérieur de l'enveloppe urbaine	A l'extérieur de l'enveloppe urbaine
1UA	1,3ha	0ha	1,3ha
2UA	7,1ha	0ha	7,1ha
H	6,6ha	0ha	6,6ha
UB	34,3ha	0ha	34,3ha
UC	5ha	0ha	5ha
Capacité résiduelle	54,3ha	0ha	54,3ha



2.15 Analyse des contraintes et enjeux par quartier

2.151 Fréjus Centre

- Affirmer le rôle de cœur de ville du centre de Fréjus en maintenant un niveau de services élevé, des équipements et des services de qualité, mais également en assurant une bonne accessibilité ;
- Faire face à la problématique du logement vacant en augmentation ;
- Faire face au vieillissement de la population et au besoin croissant d'équipements de santé et d'infrastructures qui favorisent l'autonomie des seniors ;
- Répondre à la demande croissante en petits logements pour les petits ménages, les personnes âgées et les personnes seules ;
- Préserver et encourager le verdissement du centre de Fréjus et la nature en ville ;

2.152 Saint Aygulf

- Préserver l'identité du quartier « ville-jardin » et son cadre de vie privilégié ;
- Conserver les vues sur la mer, et les espaces boisés ;
- Un quartier enclavé au sud de la commune, loin des équipements structurants et des commerces : améliorer la desserte en transports en commun jusqu'au centre-ville ;
- Développer les équipements de proximité dans le cœur de quartier et renforcer sa fonction de lieu de vie ;
- Limiter l'étalement urbain afin de préserver les secteurs naturels, agricoles et le littoral qui encadrent le territoire.

2.153 Plaine agricole de l'Argens

- Maintenir l'activité agricole, porteuse d'un développement économique en circuit court et d'une production locale ;
- Sauvegarder la qualité des espaces naturels, ainsi que de la faune et de la flore qui constituent la richesse du territoire et un véritable réservoir de biodiversité ;
- Développer l'attractivité du territoire par un tourisme vert basé sur la protection des espaces naturels et respectueux de l'environnement, notamment sur la zone des étangs de Villepey ;

2.154 Caïs

- Structurer un secteur aujourd'hui peu organisé, aux multiples fonctions et avec une urbanisation diffuse ;
- Maintenir l'activité agricole, porteuse d'un développement économique en circuit court et d'une production locale ;
- Préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité ;
- Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités existantes afin de créer des lieux de vie au cœur d'une urbanisation diffuse ;

2.155 Tour de Mare

- Préserver l'identité du quartier « ville-jardin » et son cadre de vie privilégié ;
- Pallier à l'absence de centralité qui caractérise le territoire uniquement à vocation résidentielle ;
- Limiter l'étalement urbain afin de préserver les secteurs naturels et agricoles qui encadrent le territoire. ;
- Maintenir l'activité agricole, porteuse d'un développement économique en circuit court et d'une production locale ;
- Préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité et conserver les qualités de nature en ville ;

2.156 Capitou extérieurs

- Un secteur en marge de la commune qui bénéficie d'un cadre de vie privilégié mais enclavé vis-à-vis du centre de Fréjus ;
- Préserver le cadre de vie privilégié des secteurs d'habitat ;
- Sauvegarder les milieux naturels et le massif de l'Estérel, poumon vert de la commune ;
- Limiter l'étalement urbain et le mitage de l'urbanisation afin de préserver les milieux naturels et la biodiversité.

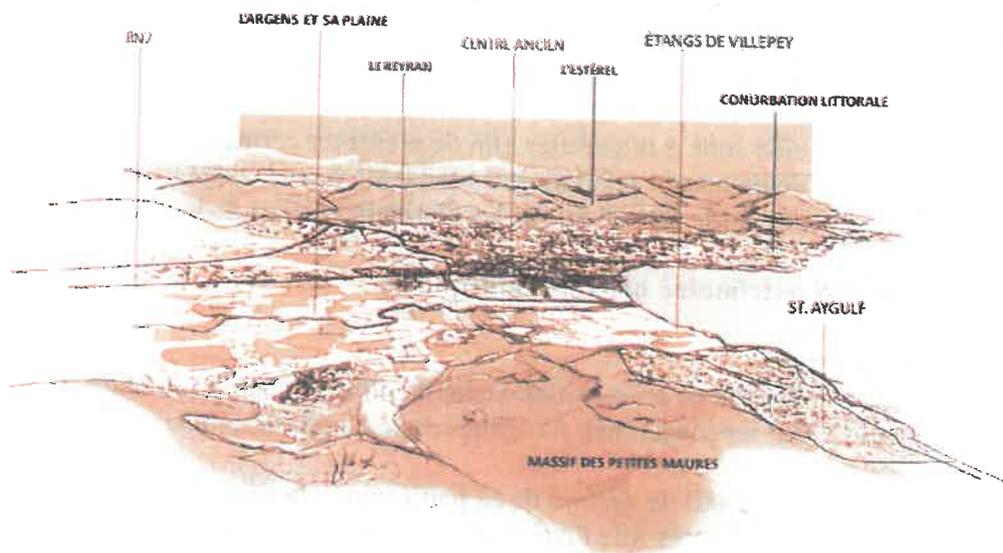
2.2 L'état initial de l'environnement

2.21 Fréjus est une ville aux paysages diversifiés entre nature et culture.

Le territoire de Fréjus se compose de quatre grandes unités qui se sont définies grâce à des socles géomorphologiques :

- Le Massif granitique du Tanneron sur lequel on cultive le mimosa ;
- Le Pic de l'Ours surplombant le Massif de l'Estérel aux couleurs chaudes dues à la rhyolite ;
- La Plaine alluviale de l'Argens composée de cultures, zones humides et littoral bâti ;
- Le Massif des Petites Maures .

Les grandes entités paysagères de la commune sont les suivantes :



2.22 Fréjus dispose d'un patrimoine naturel reconnu

- Un site classé : le Massif de l'Estérel Oriental ;
- Deux sites inscrits : le Domaine Château Aurélien et les parties de la colline Pauvadour.

Les enjeux liés aux entités paysagères du territoire :

Fréjus bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel et diversifié, il s'agit dans le cadre du PLU de mettre en valeur cet écran et de le rendre accessible au public pour inciter à la préservation par la découverte du patrimoine naturel, urbain et agricole communal. Par exemple :

La découverte et la protection du massif de l'Esterel attrait touristique inégalable faisant l'objet d'une opération de classement en « Grand Site de France »

La préservation de l'agriculture et la mise en place de circuits courts permettra la pérennisation des terres agricoles

Des cheminements modes doux entre les entités et les espaces de nature en ville peuvent permettre de freiner l'étalement des pavages et du patrimoine fréjusien.

La Base Nature et l'Esterel doivent être rebâties pour une cohérence et une accessibilité des espaces à haute valeur

- 
- La couronne verte de Fréjus // Parc urbains périphériques
 Les terres arables // Une agriculture à dynamiser
 Les massifs // Parc de l'agglomération
 Les étangs de Villepey // Entre accessibilité et préservation

Le site classé de l'Esterel fait ainsi l'objet de protections particulières en vertu de l'article L341-10 (toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à autorisation).

Il est également protégé au titre de la loi littoral (article L146-6 du CU). L'urbanisation de quelques zones situées à la périphérie du Massif pouvant altérer le caractère exceptionnel du paysage et porter atteinte à l'équilibre biologique de l'ensemble du site, le traitement des zones de contact est devenu délicat et mérite beaucoup d'attention.

A noter également que des entrées de ville sont à requalifier afin de préserver certains espaces boisés de l'urbanisation et l'affichage de panneaux publicitaires véritables verrues dans le paysage. Il convient également de maintenir les vues sur le littoral ou sur les quartiers anciens de la ville, etc...

2.23 Fréjus dispose également d'un patrimoine urbain remarquable

2.231 Situation actuelle des protections

Il existe tout d'abord 7 zones de présomption de prescription archéologique préalable à la réalisation de travaux de démolition, construction et aménagement. 64 entités archéologiques ont par ailleurs été recensées.

Depuis l'année 2000, la ville dispose d'un outil de gestion de ce patrimoine : le ZPPAUP qui est devenu en 2012 l'AVAP. Sont désormais classés Site Patrimonial Remarquable (SPR), les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP et les AVAP.

Le SPR de la commune de Fréjus inclut :

- L'héritage antique, qui regroupe les vestiges de la ville antique dans ses limites connues, l'amphithéâtre et l'ancien port ;
- Le Noyau historique, qui regroupe le secteur bâti dense du moyen âge jusqu'à nos jours dans la limite de l'enceinte du XVIème siècle ;
- Les résidences de villégiature de la fin du XIXème siècle et Saint-Aygulf, premier quartier balnéaire, loti à partir de 1883 ;
- Les quartiers en périphérie immédiate du noyau historique, issus des extensions urbaines fin XIXème siècle jusqu'à la 1^{ère} moitié du XXème siècle.

2.24 Une biodiversité riche

Le territoire de Fréjus se distingue par :

2.241 Des espaces d'intérêt écologique

- Une réserve biologique des Suières gérée par l'ONF ;
- Différents périmètres de protection écologique :
 - ▶ 4 sites NATURA 2000 (Etangs de Villepey; plaine agricole de l'Argens ; Argens et sa ripisylve ou forêt de rives ; partie marine sur une bande de 800m au large des plages de Saint Aygulf) ;
 - ▶ une ZICO (oiseaux) ;
 - ▶ Des terrains acquis par le Conservatoire du littoral (les étangs de Villepey) ;
 - ▶ Des zones concernées par le plan national d'action et de protection de la tortue d'Hermann.
- De plusieurs périmètres d'inventaire écologique :
 - ▶ 20 ZNIEFF (3 ZNIEFF marine de type II; 8 ZNIEFF terrestres de type I ; 9 ZNIEFF terrestres de type II)
 - ▶ Des zones humides.

2.242 Une Trame Verte et Bleue

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux.

Le SRCE PACA approuvé en novembre 2014 définit les objectifs de remise en état ou de préservation de ces espaces.

Certaines actions sont directement applicables au PLU de Fréjus :

- Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
 - ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales
 - ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables
 - ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE
 - ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration
- Orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques
 - ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture
- Orientation stratégique 4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

2.25 Des risques naturels et technologiques à prendre en compte.

2.251 Le risque inondation

C'est un enjeu majeur pour la commune.

Deux Plans de Prévention des Risques Inondations sont actuellement en vigueur sur la commune :

- Le PPRI Argens/Vernède approuvé le 26/03/2014 pour les crues de plaine ;
- Et le PPRI Pédégal/Valescure à la suite des crues torrentielles du 6 mai 2002, dont la révision a été arrêtée le 15/07/2015.

Ce second PPRI applicable immédiatement au secteur concerné a pour conséquences :

- Une non augmentation des enjeux sur ce secteur qui fait l'objet d'une pression foncière importante ;
- La préservation des champs d'expansion des crues par interdiction de créer de nouvelles zones urbanisables en secteur inondable.

-

2.252 Le risque incendie

Le Plan de Prévention des Risques Incendie Feux de Forêt (PPRIF) a été approuvé le 19/04/2006. Il conditionne et limite l'urbanisation dans les secteurs sensibles et rappelle aussi les obligations des propriétaires et de la commune en matière de débroussaillage.

2.253 Le risque mouvement de terrain

Le territoire de la commune est sujet à différents types de mouvements de terrains : affaissements, effondrements, éboulements et glissements, dans les secteurs suivants : La Gardette, la Peyrière, l'Esquive, le Charbonnier, le Mont Vinaigre, le Clavette et la Baisse Violette.
La partie côtière est soumise au phénomène d'érosion.

2.254 Le risque retrait /gonflement de l'argile

Il est faible à moyen dans certains secteurs du territoire

2.255 Le risque sismique

Il est de niveau 2, c'est-à-dire faible sur l'ensemble du territoire.

2.256 Le risque de rupture de barrage

Le barrage de Saint Esprit de 60.000m³ a été créé pour l'écrêtage des crues. Il constitue un risque exceptionnel pour la commune.

Commentaire de la CE :

Il existe un second barrage situé sur la commune de Saint-Raphaël qui peut impacter la commune de Fréjus en cas de rupture.

2.257 Le risque lié au transport de matières dangereuses

Il concerne principalement le tracé du gazoduc qui traverse le territoire. La canalisation fait l'objet d'une servitude publique qui limite l'urbanisation le long de son tracé.

2.257 Nuisances, déchets et pollutions

2.2571- 132 sites ont été recensés dans la base BASIAS.

2.2572- Le territoire comporte également plusieurs voies bruyantes (voie ferrée, autoroute A8, RDN7, etc...) pour lesquelles il a été précisé la largeur du secteur exposé aux bruits, laquelle varie de 10 à 300m en fonction du niveau de bruit constaté.

2.2573 Le transport est le principal élément dégradant de la qualité de l'air dans la moitié sud du territoire, en raison de l'importance de l'urbanisation et de la fréquentation des routes et autoroute qui traversent le territoire.

2.258 Le traitement des déchets

La CAVEM est compétente en matière de collecte des ordures ménagères sur l'ensemble du territoire, ainsi que pour le tri sélectif, la construction et la gestion des déchetteries.

103.450 tonnes de déchets (y compris les OM et assimilés) ont été collectés en 2011, soit 457kgs de déchets en moyenne par habitant, chiffre supérieur à la moyenne nationale en raison de la forte attractivité touristique de la ville.

Le traitement des déchets est quant à lui assuré par le SMIDDEV.

2.259 La qualité de l'eau

Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée précise que les PLU doivent :

- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où le bon état des eaux est remis en cause (du fait de rejets de polluants ou de prélèvements dans des secteurs en déficit chronique de ressource en eau) ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration ;
- Protéger les milieux aquatiques (zones humides par exemple), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues.

A cet égard, le SDAGE a identifié Fréjus comme étant un territoire vulnérable au changement climatique en matière de disponibilité en eau potable. Des économies doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés.

- S'appuyer sur des Schémas « eau potable », « assainissement » et « eaux pluviales » à jour.

Sur le plan qualitatif, les conclusions de la Directive Cadre sur l'Eau sont les suivantes pour la commune de Fréjus :

- Eaux superficielles :
Bassin Côtier Côte d'Azur :
Rivière le Reyran : mauvais état écologique mais bon état chimique
Rivière la Grande Garonne : bon état écologique mais mauvais état chimique
L'Argens de la Nartuby à la mer : mauvais état écologique mais bon état chimique
- Eaux souterraines :
Alluvions de l'Argens : mauvais état quantitatif et état chimique bon.
Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant pays provençal : bon état général
Socle massif de l'Esterel et des maures : bon état général
- Eaux côtières de Fréjus :
Cap Camarat- Ouest Fréjus et Fréjus-SaintRaphael Ouest Sainte Maxime : bon état général
Saint Raphael pointe de la Galère : bon état écologique mais mauvais état chimique.
A noter que la qualité des eaux de baignade sur le littoral fréjusien est bonne et qu'elle est contrôlée régulièrement par les services de l'ARS et le bureau d'hygiène intercommunal de la CAVEM.

2.260 La gestion des ressources

2.2601 L'alimentation en eau potable

Le territoire du Var-Est est approvisionné par le Syndicat de l'Eau de Var Est (SEVE) qui comprend 8 communes.

Le SEVE possède trois unités de potabilisation. L'exploitation est assurée par le délégataire en place : la Compagnie Méditerranéenne d'Exploitation des Services de l'Eau (CMESE). La capacité de stockage de l'eau potable est inférieure aux volumes de pointe

Pour les deux communes de Fréjus/Saint Raphaël, les statistiques de la CAVEM sont les suivantes :

Nombre d'habitants : 88.244

Volumes consommés : 8.974.320 m³

Consommation moyenne par habitant : 263 litres

Rendement du réseau : 88%

Volume de pointe : 53.873m³

Capacité des réservoirs : 38820 m³

2.2602 Assainissement

Deux systèmes d'assainissement sur la commune.

- L'assainissement collectif comporte deux stations d'épuration (STEP DU REYRAN ; STEP DE SAINT JEAN DE CANNES) et dessert la plupart des foyers et immeubles.
- L'assainissement non collectif encore appelé autonome concerne 540 particuliers non raccordés au réseau collectif. De nombreuses installations ne sont pas conformes.

A noter que pour l'assainissement des eaux pluviales, il existe un Schéma Directeur approuvé en 2004 qui fait actuellement l'objet d'une révision générale : le SDAEP (enquête publique conjointe).

2.261 Les objectifs énergétiques

Le Schéma Régional Climat- Air-Energie (SRCAE) arrêté le 17 juillet 2013 constitue une feuille de route pour réaliser la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter et améliorer la qualité de l'air.

Ses grands objectifs sont les suivants :

- Consommation finale d'énergie : -25% horizon 2030
- Consommation d'énergie par habitant : -33% horizon 2030
- Emissions de gaz à effet de serre : -35% pour 2030
- Part des renouvelables dans la consommation énergétique : 30%

Le PLU doit mettre en œuvre les actions spécifiques suivantes :

- Prise en compte de la vulnérabilité au changement climatique pour définir l'organisation spatiale du territoire ;
- Développement d'une urbanisation cohérente avec la desserte en transport en commun ;
- Développement de l'urbanisation subordonné à des performances énergétiques renforcées ;
- Identification des secteurs prioritaires et préconisations en termes de réhabilitation énergétique et de performances énergétiques pour les constructions neuves.

Le PLU de Fréjus doit donc intégrer les objectifs et orientations suivantes :

- Action sur le stationnement dans le but de limiter l'usage de la voiture ;
- Limitation de l'étalement urbain et densité minimale du bâti ;
- Exigences en termes de performance énergétique renforcée du bâti.

2.27 Synthèse des enjeux environnementaux :

2.271 Enjeux liés au paysage

- préservation de l'écrin boisé de la ville et le Massif de l'Esterel ainsi que les petites Maures ;
- fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts) ;
- limiter l'abattage et le débroussaillage des collines ;
- préserver les espaces agricoles des plaines de l'Argens et du Reyran ;
- limiter la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels ;
- limiter la fragmentation des milieux naturels et préserver la densité végétale ;
- maintenir et valoriser les vues depuis les massifs, promontoires naturels sur l'est varois ;
- conserver et valoriser les ouvertures visuelles sur les plaines de l'Argens et le vallon du reyran ;
- protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique ;
- valoriser les entrées de ville ;
- préserver le patrimoine naturel reconnu (Massif de l'Esterel ; Colline du Pauvadour et Domaine du château Aurélien)
- préserver et valoriser le patrimoine archéologique et bâti remarquable ;
- intégrer le projet d'AVAP dans le PLU ;
- Croiser les Espaces d'intérêts paysagers de l'AVAP avec la trame verte urbaine à mettre en œuvre dans le PLU.

2.272 Enjeux liés à la trame verte et bleue

- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés au titre du SRCE
- Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le SCOT CAVEM (plaine du Reyran principalement pour sa liaison Nord-Sud)
- Ménager les espaces de tensions identifiés dans l'analyse de la trame verte et bleue communale (interface boisée Tanneron/Gonfaron, continuité Nord/Sud du Reyran, quartier de Saint-Aygulf et vallon de Valescure)
- Protéger les vallons pour leur rôle de gestion des eaux pluviales et leur rôle structurant dans la gestion spatiale de l'urbanisation (espaces de respiration notamment)
- Promouvoir l'apport de la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers ;
- Utiliser la trame verte et bleue comme support du développement des mobilités douces ;
- Protéger le littoral et l'interface ville/mer
- Trouver un équilibre entre développement urbain (pour permettre de répondre aux besoins nouveaux en logements) et préservation des espaces de sensibilités écologiques et paysagers.

2.273 Enjeux liés aux risques, à la santé et à l'énergie

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques inondation et submersion marine ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention ;
- Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs ;
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts) ;
- Améliorer la connaissance du risque par une information claire de ces risques dans le PLU ;
- Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués ;
- Limiter ou réduire l'exposition des personnes aux nuisances ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Réduire les émissions d'ozone, surtout durant la période estivale ;
- Maîtriser les émissions de particules fines.

2.3 Justification des choix et règles

2.31 Les choix retenus pour établir le Programme de Développement et d'Aménagement Durable (PADD)

Le projet de PLU doit répondre à trois ambitions :

- Un principe d'équilibre du développement qui privilégie le renouvellement urbain du centre ville et l'affirmation des centralités constituées.
Pour la bonne mise en œuvre de ce principe, il est prévu une organisation multipolaire et la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et paysages.
- Un second principe de diversité des fonctions urbaines et de la mixité avec mise en place d'une politique de l'habitat offensive et identification de larges réserves foncières.
- Un troisième principe de respect de l'environnement (déplacements mutualisés ; protection des personnes et des biens face aux risques naturels et réduction de la consommation d'espace).

La rédaction du PADD prévoit deux parties : la première consacrée aux orientations générales (sens et projet politique) ; la seconde aux orientations opérationnelles (OO) : intentions et outils mis en œuvre.

2.311 Choix retenus en matière d'organisation de l'espace et protection des milieux, des sites et paysages.

2.3111 Axe 1- Développer Fréjus à partir de ses atouts

→ Quatre orientations sont développées dans le projet de PLU.

OO-OECV1 Pérenniser la préservation des grands sites naturels que sont le Massif de l'Esterel, les étangs de Villepey et le massif des Petites Maures, socle du paysage et de la biodiversité de Fréjus, ainsi que les corridors écologiques

Actions envisagées :

- ▶ Maintien de ces trois entités comme Espaces Naturels Remarquable (ENR)
- ▶ Ajout d'une nouvelle catégorie : les Espaces Agricoles Remarquables (EAR), notamment la Grande Plaine de l'Argens.

Le PLU s'appuie également sur le réseau hydrographique ainsi que sur les espaces naturels et agricoles pour la préservation des corridors écologiques, notamment celui Nord/Sud qui servira de support de cheminement doux, et la restauration des ripisylves.

Quatre secteurs sous tensions en termes de continuité écologique sont à ménager, en particulier le corridor du Reyran et le vallon de Valescure. Le PLU limite les constructions sur ces zones en donnant la priorité sur d'autres secteurs à moindre enjeux.

Enfin, dans le cadre de la mise en place d'une trame verte et bleue sur la commune, le PLU organise :

- la combinaison d'Espaces Verts Protégés, d'Espaces Verts Fixés et d'Espaces Boisés Classés ;
- la protection absolue des sites d'accueil de la Canne de Pline ;
- la déclinaison précise des maillages végétaux au sein des 10 orientations de la TVB Fréjus.

OO-OECV3 Protéger la Trame Verte et Bleue dans le but de protéger les corridors écologiques et de ne pas aggraver les risques inondations

Actions proposées :

- affirmer les vallées agricoles ;
- redynamiser l'activité agricole par la préservation des terres cultivées et affirmation de la vocation agricole des terres en friches ;
- développer les filières de distribution locale ;
- reconnaître les canaux et cours d'eau en zone agricole pour leur valeur écologique.

Commentaire de la CE :

Les cours d'eau ont avant tout une vocation à rester à l'état naturel et peuvent éventuellement servir à l'irrigation sous certaines conditions et contraintes de prélèvements et entretien.

Le PLU prévoit la création d'une Zone Agricole Protégée dans la vallée du Reyran :

- reclassement en zone A de terres à urbaniser (terres de très bonne qualité) : plaine de Plandua, Hauts des Darboussières ; secteur du Capou ;
- Création d'un nouveau hameau agricole composé de trois exploitations à Saint-Pons.

OO-OECV2 Reconnaître la nature en ville comme composante primordiale de la TVB de la ville

Mettre en réseau dans le centre urbain les espaces de nature et de culture :

Esterel ◊ Reyran ◊ Villa Aurélienne ◊ Aqueduc Romain ◊ centre ville ◊ porte d'Orée ◊ port romain ◊ base nature

OO-OECV4 Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique du littoral

► Objectifs du PLU :

- Classement en ENR de la Plaine de l'Argens
- Coupure d'urbanisation entre la partie agglomérée de la base nature et l'entrée Ouest de Saint-Aygulf
- Reconnaissance du statut d'espaces proches du rivage de tout l'espace estuaire de l'Argens ;
- Instauration de servitudes non aedificandi sur les parcelles naturelles du littoral ;
- Requalification urbaine de la base dans le respect du patrimoine présent et des contraintes de la loi littoral, sans procéder à aucune ouverture à l'urbanisation.

→ **Les modalités d'application de la loi littoral dans le PLU :**

- Respect d'une bande de 100m le long de la côte :
Toute construction nouvelle située en dehors des espaces urbanisés et présente dans une zone de 100m depuis la limite haute de la mer est interdite.
- Délimitation des Espaces Proches du Rivage ;
- Coupures d'urbanisation ;
- Préservation des ENR ;
- Urbanisation en continuité ou création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (3 au PLU : Saint Jean de l'Esterel ; Sainte Brigitte ; Hameau agricole du Reyran)

→ **La valorisation et la préservation du patrimoine historique et militaire de Fréjus**

Actions prévues au PLU :

- Inventaire ou identification en zones Nh de ce patrimoine par exemple ;
- Mise en place de servitudes de protection
- Marges de recul et écrans végétaux pour protéger leur ambiance

→ **Protection des paysages**

- Ménager l'urbanisation des franges forestières ;
- Instaurer des coupures d'urbanisation
- Préservation des environnements résidentiels littoraux (villas ; parcs aux essences méditerranéennes ; jardins à la française) ;

2.3112 Fréjus 2017/2030 : un scénario démographique volontariste et choisi

Le PLU de Fréjus repose sur un taux de croissance de la population de +0,75% par an en moyenne jusqu'en 2030, augmentation conforme à celle relevée au cours des dix dernières années et validée par la CAVEM.

Cela représenterait une augmentation de la population de l'ordre de 6.000 habitants soit 60.500 habitants en 2030.

Le nombre d'habitants composant chaque ménage fréjussien étant actuellement de 2,07 h/ménage, cela conduit à évaluer le besoin en nouveaux logements à l'horizon 2030 à près de 8000, en tenant compte d'une évolution du nombre de logements sociaux (rattrapage compris).

Ces chiffres sont issus des données du tableau ci-dessous.

Fréjus 2016-2030- source FILOCOM	Population des ménages	Population des ménages	Variation annuelle de la population	Besoins à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2016	Perspectives démographiques à	Nombre de ménages en 2012
	2007	2013			2030	
Tendance constatée			+ 0,79 %	54 506	60 848	24 420
Moyenne CAVEM à + 0,22%	50 782	53 235	+ 0,22 %	54 506	55 261	
Scénario PLU retenu			+ 0,75 %	54 506	60 445	

Fréjus - 2016-2030	Perspectives démographiques à 2030	Besoins en logements pour le renouvellement des ménages	Besoins en logements pour la croissance démographique	Volume de logements sociaux à réaliser correspondant 20% du total 2016 = 20% des logements needs réalisés	Total besoins logements en fonction des scénarii	Impact de la réduction secondaire avec un taux de 20 %
Phase 2015-2030	60 445	1 271	2 781	3 908	7 961	9 366

Cela représente 720 logements à construire par an en moyenne (610 RP et 110 RS).

2.3113 Axe 2 Renforcer le centre urbain

Le futur PLU propose un nouvel urbanisme de projet, dense, durable et abordable.

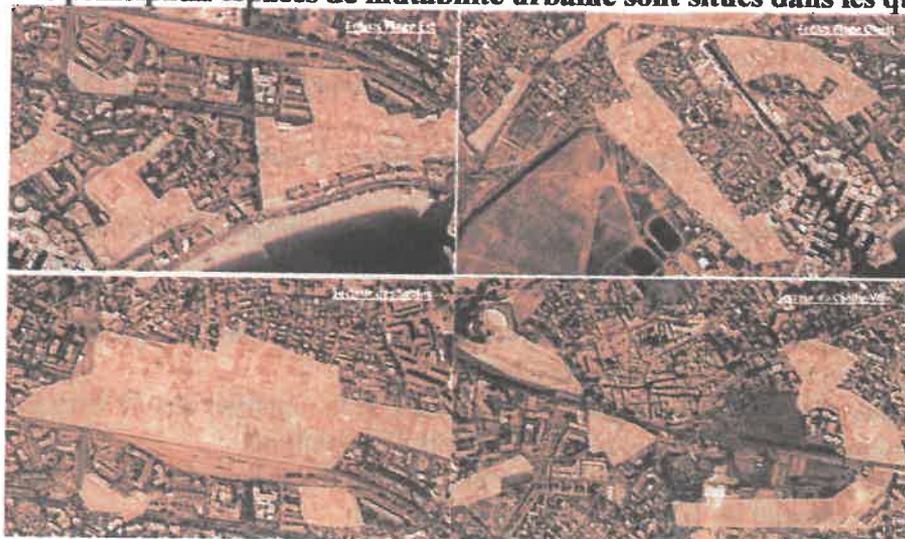
Il repose sur :

- 35ha de foncier mutable capable de générer plus de 500.000m² de superficie plancher.
- L'obligation d'organiser et de programmer dans le temps le renouvellement urbain à l'aide d'outils d'ingénierie foncière ;
- Une exigence de qualité architecturale et d'aménagement ;
- L'importance de la notion d'aménagement d'ensemble et de coordination dans le cadre d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Un équilibre indispensable entre équipements, habitat et économie.

Deux OAP méritent un développement particulier, à cause de leur importance, l'OAP base nature/ boulevard de la mer et l'OAP restructuration du quartier des Sables :

- OAP base nature/boulevard de la mer :
Elle prévoit la redynamisation de l'ouest de l'agglomération en combinant le regain d'attractivité économique et touristique autour de nouveaux équipements d'importance et la relance de l'offre de logements dont le logement social.
Il s'agirait d'un nouveau quartier tourné vers Port Fréjus, les espaces de loisirs de la base nature étant à proximité immédiate, et ouvert sur le littoral.
- OAP renouvellement urbain des Sables
C'est aussi un axe majeur de développement de la ville en lien avec le quartier de la Gabelle et présentant un potentiel important de terrains mutables qui dispose d'une bonne desserte en transports en commun.

Les principaux espaces de mutabilité urbaine sont situés dans les quartiers ci-dessous :



2.3114 Axe 3 Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus

- ▶ Le patrimoine historique, archéologique et culturel de Fréjus, au demeurant très riche, est un atout majeur pour la commune qu'il convient de développer davantage ;
- ▶ De même en ce qui concerne l'hébergement touristique :
Deux orientations majeures sont prévues :
 - La requalification de l'ancienne base aéronavale devrait permettre d'implanter des équipements d'animation (Aquarium) et d'hébergement hôtelier ;
 - L'intégration de grandes unités touristiques au sein de zones urbaines touristiques dédiées.

Commentaire de la CE :

Cela nécessite cependant une réflexion et des actions fortes pour préserver la tranquillité des résidents en place, faciliter le stationnement à des prix abordables pour tous et veiller à maintenir une fluidité de la circulation durant la période estivale, ce qui suppose de mettre en place un schéma directeur des transports et stationnement pertinent dans la ville.

- ▶ Stimuler l'agriculture locale et son potentiel économique qui n'est nullement négligeable.
- ▶ Faire en sorte que Fréjus demeure une ville ouverte sur la mer en s'appuyant sur les actions suivantes :
 - Restructuration de l'ancienne base navale avec le futur jardin méditerranéen, une porte piétonne et un circuit de modes de transport doux permettant de couvrir l'ensemble du périmètre concerné ;

- Promotion du renouvellement urbain dans le secteur de Fréjus Plage, dans le respect des prescriptions des Espaces Proches du Rivage (soit 11ha d'espaces mutables urbains recensés et un potentiel de 938 logements nouveaux d'ici 2030 sur 1600 à très long terme) ;
- Mise en place progressive de boucles de navettes électriques reliant les différents secteurs du bord de mer et l'intérieur de l'agglomération (quartier des Sables, centre ville, ...) permettant de mieux fluidifier la circulation et de transférer le stationnement sur des plateformes ou parcs extérieurs au front de mer ;
- Dynamisation du centre bourg de Saint-Aygulf ;
- Protection forte des espaces littoraux et de l'estuaire de l'Argens.

► Repositionner l'emploi au sein du centre urbain

Le PLU s'engage dans un vaste plan de réinvestissement et de renouvellement urbain :

- Création d'un linéaire de diversité commerciale au sein des plus grandes OAP (Sables, boulevard de la mer ; Caïs) ;
- Assouplissement des règles d'urbanisme pour une meilleure cohabitation habitat et activités économiques ;
- Perspective de création d'au moins 39.000 m² d'espaces économiques dans deux OAP de renouvellement urbain (les Sables et le boulevard de la mer soit 900 emplois au total sur ces deux sites) ;
- 4.000 m² d'espaces économiques nouveaux prévisibles sur les 10 sites d'espaces mutables autour du centre ville (soit 100 emplois environ) ;
- 8.500 m² d'espaces économiques supplémentaires issus de la mutation des 10 sites à fort potentiel de renouvellement urbain (Fréjus-Plage soit 250 emplois).

En conclusion, le PLU nouveau met en œuvre un des objectifs clés du SCOT : le retour à l'emploi, avec un potentiel de 1.200 à 1.300 emplois créés.

2.3115 Axe 4 Rester une ville des proximités

► Tout d'abord, il est convenu d'accorder le développement urbain avec l'offre de transport urbain :

- En associant de grands projets urbains de renouvellement urbain sur l'axe de transport majeur de l'Agglomération ;
 - La boucle de desserte prévue pour le quartier des Sables permettra de dégager un premier tronçon de transport en commun en site propre ou site prioritaire avec création d'un grand pôle intermodal d'agglomération sur le quartier des sables.
 - Le bi-pôle Caïs/Capitou avec des capacités d'accueil résidentielles et économiques importantes devrait permettre de renforcer la demande sur le réseau de transport public et d'envisager un meilleur cadencement.
 - La perspective, à moyen terme, d'un nouveau point d'accès ferroviaire dans le quartier des Sables, devrait également permettre d'optimiser ou de sauvegarder l'offre ferrée existante.
 - Il est également programmé la réalisation de parkings relais aux portes de l'agglomération (Gonfaron, Caïs, Colombier, Saint Aygulf, etc...).
- Le PLU a également pour ambition de développer un réseau de navettes électriques durant la période estivale.
Il propose également une multitude de solutions pour l'amélioration du stationnement et de la circulation :
 - Maintien d'une réglementation exigeante en matière de réalisation de places de stationnement, dans le centre urbain et autour de l'axe structurant (7.600 nouvelles places de parking) ;

- Mutualisation du stationnement au sein de grandes infrastructures nouvelles, publiques et privées ;
- Amélioration des conditions de stationnement durant les horaires d'activités, les pauses méridiennes et utilisation possible des grands parkings relais.

► Le développement les mobilités actives

Le PLU a également pour ambition de mettre en place :

- Une réglementation volontariste pour le stationnement des éco-mobilités afin de créer 5.000 places modes doux au sein des projets immobiliers des 12 prochaines années (1 place de stationnement par logement hormis le logement social) ;
- Maillage de modes doux entre le littoral et le centre urbain ;
- Sécurisation des itinéraires par une bonne signalétique ;
- Qualification de l'Axe structurant entre les Sables et la plaine de l'Argens ;
- Des itinéraires de modes doux entre chaque centralité ;
- Des espaces publics en réseau propices aux déplacements alternatifs ;
- Des points d'intermodalité avec le réseau de transport en commun (haute qualité d'accueil ; sécurisation des transports par vidéo-protection) ;
- Priorité sera donnée au stationnement des deux roues autour des centres d'intérêts et grands équipements publics.

2.3116 Axe 5 L'engagement par la qualité de l'habitat

Le futur PLU donne la priorité au logement social, au logement adapté et au logement abordable. 6.550 logements environ sont prévus dans les OAP, les espaces mutables et les emplacements réservés, etc...

1.000 logements non repérés pourront se transformer de résidences secondaires en résidences principales ou faire l'objet d'une division en appartements.

Il passe par les actions suivantes :

► Renforcer l'attractivité du centre urbain

La production de logements nouveaux dans le centre urbain est traduite dans les deux tableaux ci-dessous.

Synthèse de la production de logements par grand secteur de Fréjus	nombre de logements identifiés	dont logements aidés	Part de l'effort de production
Secteur Nord Fréjus	1820	900	33%
Axe structurant	4600	1800	66%
Secteur Sud Fréjus	145	45	2%
Total	6565	2745	33%

Le Centre Urbain est le secteur prioritaire pour la production de logements, avec une part d'effort de la production de 70% des 7 000 (6 760) Résidences Principales inventoriées dans le PLU placés sur l'Axe Structurant

Opérations à l'origine du regain immobilier et démographique du centre urbain	
OAP Boulevard de la Mer	439
OAP les Sables	1087
Espaces Mutables du Centre Ville	314
Espaces Mutables Fréjus Plage Est	568
Espaces Mutables Fréjus Plage Ouest	370
23 Emplacements Réservés Logements + 2 SMS	1821
Total	4599

Ce réinvestissement urbain correspond à une offre d'habitat de grande qualité dans le cadre d'un urbanisme de proximité et de mixité dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Des logements très performants en matière de sobriété énergétique ;
- Un habitat abordable avec près de 2.000 logements sociaux dans le centre urbain ;
- Un besoin de déplacement réduit et restreint ;
- Un attrait nouveau pour tous les commerces du centre-ville et une animation accrue autour des équipements et événements publics.

► Agir pour la diversité de l'habitat

La commune de Fréjus programme 2.754 logements sociaux auxquels doivent s'ajouter ceux prévus par le PLH de la CAVEM :

- 30 logements sociaux par an en acquisition amélioration soit 360 logements supplémentaires ;
- 10 logements conventionnés par an soit 120 logements sociaux supplémentaires ;
- 3 logements sociaux par mois en construction neuve.

Soit un total de 3.235 logements sociaux planifiés à l'horizon 2030.

Le tableau ci-dessous fait la répartition des logements entre les différents quartiers, OAP et Emplacements Réservés au logement.

Localisation		Nombre Total Logement	LLS	
OAP 4		145	51	
OAP 5		750	401	
OAP 6		17	5	
OAP 7		27	10	
OAP 8		45	16	
SMS 4		105	35	
zones non inclus dans une OAP	EMU Tour de mare	54	16	
	ERL 16	250	125	
	ERL 24	300	150	
	ERL 25	43	15	
ERL 25		80	80	
Total secteur Nord Fréjus		1816	903	
OAP 1		439	173	
OAP 2		1087	380	
OAP 3		359	147	
zones non- inclus dans une OAP	ERL 1	92	11	
	ERL 2	90	45	
	ERL 3	64	32	
	ERL 4	30	30	
	ERL 6	83	80	
	ERL 7	36	15	
	ERL 9	56	28	
	ERL 10	144	72	
	ERL 11	42	13	
	ERL 12	80	40	
	ERL 13	200	100	
	ERL 14	60	30	
	ERL 15	100	31	
	ERL 17	83	45	
	ERL 22	44	44	
	ERL 23	207	91	
	SMS 1		50	25
	EMU F Plage Est		568	171
EMU F Plage Ouest		370	111	
EMU Centre Ville		314	94	
Total Axe structurant		4599	1808	
zones non- inclus dans une OAP	ERL 8	32	10	
	EMU Saint Aygulf	113	34	
Total Secteur Sud fréjus		145	44	

TOTAL 6561 2754

- ▶ Finaliser l'aménagement du secteur Caïs centre
- ▶ Réaliser l'axe de restructuration Capitou/Caïs
- ▶ Préparer les secteurs d'urbanisation complémentaire (OAP Combe de Rome et OAP Darboussières)

- ▶ Modérer la densification collinaire

Un exemple pour Saint Aygulf : surveillance des extensions et divisions foncières à l'aide d'un outil de gestion foncière.

- ▶ Conserver les ambiances résidentielles des quartiers collinaires et des hameaux de l'Esterel
- Mise en place de coefficients de végétalisation et une limitation de l'imperméabilisation des sols et protection du couvert végétal par de nouvelles exigences paysagères.
- ▶ Terminer l'aménagement de Saint Jean de l'Esterel.

- ▶ Doter l'agglomération de nouveaux grands sites économiques (Capitou Nord ; Capitou Bonfin ; Caïs économique)
- ▶ Faciliter l'insertion de l'éco-urbain à chaque point du territoire sous la forme suivante :
 - Centre urbain : secteur d'intensification prioritaire ;
 - Linéaires commerciaux : doit être un outil de protection de la diversité commerciale avec des normes de stationnement moins contraignantes ;
 - Promouvoir l'offre d'hébergement touristique et promotion de nouvelles unités touristiques ;
 - Une nouvelle vitrine sur le littoral : le secteur renouvelé de la base aéronavale.
- ▶ Les équipements publics
 - Création d'une réglementation spécifique appliquée aux équipements publics ou répondant à un intérêt collectif visant à simplifier leur mise en œuvre.
Le PLU combine cette disposition avec le statut de la zone UH déclinée sous 5 typologies :
 - une partie de la base nature ;
 - les sites militaires ;
 - les sites portuaires ;
 - les sites communaux ;
 - les sites départementaux.
 - Instauration de grands emplacements réservés :
 - Caïs Nord pour le futur équipement sportif de la Beaume ;
 - Réalisation et extension d'équipements culturels
 - Quartier des sables
 - Relocalisation des services techniques de la ville.

2.32 Intégration des problématiques environnementales dans les choix du PADD

2.321 Choix du scénario en matière de transport et déplacements et émissions de pollutions associées

- Dans le PLU actuel, les nouvelles constructions en zones U et AU sont éloignées des pôles de vie et moyens de communication, d'où un recours accru aux transports automobiles.
- Le futur PLU prévoit une densification des espaces bien desservis (quartier des sables par exemple) et des OAP avec des aménagements réservés aux piétons et pistes cyclables.

2.322 Choix du scénario en matière de gestion de l'eau

2.3221 Alimentation en eau potable

Il est prévu la création d'une zone NPR pour les réservoirs et usines de traitement de l'eau

2.3222 Assainissement des eaux usées

Le PLU permet de limiter la densification sur les zones non raccordées. La STEP du Reyran (station de traitement des eaux pluviales du Reyran) a été mise aux normes.

2.322 Choix en matière de biodiversité et milieu naturel

Il passe par les orientations suivantes :

- Préservation de la trame verte et bleue par une réflexion sur le zonage A, N, EBC et EVP.
- Mise en place d'OAP permettant la remise en état d'espaces sensibles
- La fermeture de zones destinées à l'urbanisation dans les espaces sensibles permettra de garantir les connections écologiques.

2.323 Choix en matière d'énergie

- Le PLU impose des niveaux élevés de performances énergétiques pour le résidentiel et les bâtiments tertiaires (développement des principes concourant au déploiement des énergies positives).
- Pour les constructions de plus de 500 m² ou des opérations d'aménagement d'ensemble, des règles devront être respectées permettant l'utilisation prioritaire de solutions énergétiques collectives et renouvelables, une économie en matière de dépenses énergétiques, etc...

Des dispositions supplémentaires sont en outre prévues pour les zones 1AUb et l'OAP n°2 : des performances énergétiques minimales supérieures de 20% aux normes 2012 seront exigées.

2.33 Compatibilité des choix du PADD avec les plans et programmes

2.331 Compatibilité avec le SCOT de la CAVEM

Les choix prioritaires définis par la CAVEM sont les suivants :

- **Agir en priorité sur les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain (UPRU) et Unités Nouvelles d'Accompagnement (UNA) ;**
- **Présentation d'un calendrier d'ouverture à l'urbanisation avec les motifs qui président à ce choix ainsi que les conditions préalables à respecter.**

► Maîtrise de la consommation foncière et mobilisation du foncier économique :

→ **Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain (UPRU) :**

▪ Le SCOT prévoit 6 secteurs de renouvellement de mixité urbaine (bd de la mer, Fréjus-Plage, les Sables, Saint-Aygulf, avenue de Verdun, Colombier soit une superficie entre 40 et 60ha.

Le PLU participe à la réalisation de cette orientation de la façon suivante :

- Bd de la mer et quartier des Sables : 10 a de renouvellement urbain soit 145.000 m² de surface de plancher et environ 1500 logements (prescription de la création de la ZAC des Sables le 22/05/2018) ;
- 132.000 m² de surface de plancher en renouvellement urbain pour Fréjus Plage et les mutabilités urbaines validées autour du centre ville soit 1.250 logements ;
- 1.400 logements répartis au sein d'une vingtaine d'emplacements réservés au logement et secteur de mixité sociale.

Soit un effort de recentrage de 4.150 logements sur le centre urbain dans des espaces en densification, sans consommation foncière.

▪ En revanche, dans le domaine du renouvellement urbain économique, le PLU reste en attente de la mise en sécurité de la zone économique de la Palud (création d'une nouvelle voie communautaire et réduction du risque inondation).

→ **Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement (UNA)**

Le SCOT identifie 6 secteurs : Fréjus centre urbain ; hauts de Valescure ; Capitou ; Tour de mare ; Caïs ; Saint-Aygulf soit environ 36ha.

4 secteurs sont prioritaires dans la composition des nouvelles centralités :

- Caïs : surface de 18ha en enveloppe qui combine à la fois du potentiel de renouvellement urbain et de l'urbanisation en enveloppe ;
- Les Hauts de Valescure et le lac Aurélien sont maintenus en zone 2AU (soit une surface de 8ha), permettant ainsi d'accentuer le développement urbain sur les sites de renouvellement urbain ;

*

- L'intérieur de la Tour de mare où il est prévu de traiter avec qualité les interfaces ville/Esterel en composant des écrans assez amples le long de la RDN7 et la future OAP Combe de Rome et Gargalon soit 10,3ha en enveloppe.
Le PLU révisé prévoit en outre un reclassement de zones initialement classées en zones à urbaniser en zones agricoles ou naturelles, secteurs de forte sensibilité (Plandua, Les Hauts des Darboussières, le Compassis...).

Pour Saint-Aygulf, l'urbanisation nouvelle sera essentiellement résiduelle (par détachement de parcelle ou comblement de dents creuses) ou se fixe sur l'opération d'aménagement des Hauts de Saint-Aygulf en cours de réalisation.

→ L'Urbanisation Nouvelle Complémentaire :

- Le SCOT prévoit de consacrer une surface de 90ha d'ici 2035 à l'urbanisation nouvelle complémentaire d'habitat.

Le PLU, quant à lui, ne prévoit qu'une consommation foncière de 56ha en extension dont 35 ha pour le seul développement économique.

Econome de l'espace foncier, le PLU reclasse en zone A ou N des secteurs de développement attendus comme le Compassis, le Bonfin et le Capitou. Il inscrit par ailleurs des disponibilités foncières significatives en zone AU et met en place un OAP.

Il réduit les droits à construire dans l'Esterel pour se conformer à la loi littoral et au PPRIF mais crée en compensation un petit HNIE.

- En matière d'urbanisation nouvelle complémentaire économique, il est prévu au PLU trois périmètres :

- Caïs Nord sur une surface de 21ha incluant un grand équipement public nouveau ;
- Gonfaron sur 10 ha ;
- La Tuilière sur 4 ha.

► Mixité sociale :

Conformément à la loi SRU, la ville de Fréjus doit répondre à un objectif de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) du parc de résidences principales.

Le PLU programme au sein d'outils vérifiables (Emplacements Réservés logements ; Secteur de Mixité Sociale, ...) 2.326 LLS (1.391 en ERL et 935 en SMS). Au sein des OAP, il est permis d'ajouter 430 logements sociaux supplémentaires.

Ce volume correspond à un effort de production de logements sociaux estimé à 42% de la construction neuve (2.754 futurs LLS sur un total de 6.561 logements neufs envisagés dans les opérations structurées).

Il est souligné que le PLU impose par ailleurs dans son règlement, à chaque point du territoire, la prescription de 30% de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 12 logements.

A noter également que la ville de Fréjus souhaite veiller au maintien d'une offre diversifiée d'habitat en proposant que certaines OAP soient également consacrées à de l'habitat individuel.

La commune s'attache au maintien d'une diversité sociale en tout point de son territoire. Ainsi, au sein des centralités secondaires, elle a la possibilité de traiter sous forme d'ERL la production de logements aidés.

► Développement économique

Fréjus est identifié e par le SCOT comme un secteur prioritaire pour le développement économique.

La commune s'engage à stimuler l'implantation des activités économiques dans le centre urbain sur des surfaces consacrées au renouvellement urbain.

- OAP des sables et du boulevard de la mer : 25.000m² de locaux économiques ;
- Promotion et facilitation de la mixité urbaine dans le règlement d'urbanisme ;
- Requalification de la base nature permettant un apport économique significatif (tourisme d'affaire, image et attractivité....) et de répondre à l'augmentation en m² du nombre de lits voulus par le SCOT ;
- Renouvellement urbain progressif de Fréjus plage avec des structures incitatives permettant d'attirer des structures hôtelières et un investissement patrimonial (objectif de 10.000m²).

En parallèle, la ville souhaite également développer ses zones d'activités existantes et en créer de nouvelles notamment au Capitou et sur Caïs.

► Utilisation rationnelle de l'espace dans les sites

Les orientations du SCOT en la matière sont les suivantes :

- Recherche d'opportunités de mutabilité urbaine dans les zones économiques de la CAVEM.
- Densification des zones économiques ;
- Les zones d'activités significatives doivent faire l'objet d'OAP.

Le PLU répond à cette thématique à travers les axes 2 et 3 de son PADD qui prévoient de renforcer le centre urbain et de hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus.

Les zones économiques sont plus différenciées et l'urbanisme commercial ne peut plus remettre en cause les secteurs de production.

Le règlement instaure les zonages suivants :

- UEa (zones industrielles, artisanales et tertiaires) ;
- UEc (zones commerciales et tertiaires) ;
- UEi (loisirs) ;
- UEt (hôtellerie, restauration, activités connexes, activités de loisirs et touristiques) ;
- UEz (zoo)

Les grandes zones économiques actuelles bénéficient d'un processus de densification (hauteur, volume, emprise au sol).

Les possibilités de zones économiques nouvelles ont toutes été mises en œuvre :

- Caïs Nord avec une OAP densificatrice mixant les fonctions urbaines (équipements publics et activités économiques,...)
- Gonfaron
- LaTuilière

2.332 Compatibilité avec le PLH de la CAVEM

Le PLU programme 2.756 logements sociaux en construction neuve auxquels doivent s'ajouter, conformément aux objectifs du PLH, 480 logements sociaux supplémentaires (en acquisition amélioration et en logements conventionnés), soit un total de 3.235 logements sociaux à l'horizon 2030, ce qui représente 40% de la production globale de logements estimée.

Pour y parvenir, le PLU prévoit :

- Un renouvellement urbain dans les quartiers les plus centraux, grâce à un zonage qui favorise l'habitat collectif (Fréjus Plage, les Sables, boulevard de la mer). Il s'agit au cas particulier des espaces de mutabilité se trouvant en zones 2UAa, UBa et UC.
- Une ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs identifiés dans le SCOT.

Afin de s'assurer de la réalisation des objectifs du PLH dans ce domaine, le règlement du PLU impose, en outre, la prescription de 30% de logements sociaux, à chaque point du territoire, pour toutes les opérations de plus de 12 logements.

En résumé, le PLU identifie des périmètres de mixité sociale pour la réalisation des objectifs du PLH ainsi que des emplacements réservés logement aidé au sein des centralités secondaires afin de garantir la mixité sociale sur l'ensemble de son territoire conformément aux orientations du PLH.

2.333 Compatibilité avec le PDU de la CAVEM

Le territoire de Fréjus se structure autour de plusieurs lignes de transport public, parmi lesquelles on peut citer :

- L'axe principal de desserte qui relie le centre urbain et les quartiers de Port Fréjus et les Sables ;
- Des axes de transport public renforcés en étoile autour du centre urbain et en direction des centralités secondaires (Saint Aygulf et Caïs/Capitou) ;
- Des lignes régulières desservant les centralités de la Tour de mare et les hameaux de l'Esterel.

Le PLU entend également limiter les déplacements, fluidifier les trafics et limiter les flux automobiles par diverses autres mesures (modes de transport doux, navettes électriques l'été, meilleur maillage de l'offre de déplacements, parcs de stationnement proche intermodaux, pistes cyclables supplémentaires, etc...).

2.34 Justifications des choix de limitation et d'occupation des sols

Le règlement du PLU prévoit :

- Des OAP valant règlement (les deux OAP des sables et Boulevard de la mer développent leurs propres réglementations spécifiques par exemple) ;
- Des plans gabaritaires définis pour chaque grand secteur du territoire

2.341 Prise en compte des risques

La protection des espaces naturels, agricoles et des zones urbanisées, des biens et des personnes face aux risques est un objectif majeur du projet de PLU.

Le règlement du PLU impose des normes en matière de constructibilité, de préservation des sols, etc... qui ont pour but de réduire ces risques.

Les risques inondations, crues torrentielles et ruissellements qui peuvent être générés par le Reyran, le Pédégal, le Valescure et la Garonne sont particulièrement pris en compte dans ce document d'urbanisme.

La commune est couverte par deux PPRI qui définissent, en fonction du caractère urbanisé des sites, des règles de constructibilité en fonction des risques. Un nouveau Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales est en plus en cours d'examen.

Aussi, la commune souhaite s'engager, au travers de son PADD, dans la mise en œuvre du projet Basse Vallée Argens (BVA) comportant l'exécution des orientations du PGRI, et notamment l'exécution des travaux inscrits au programme PAPI. Elle préconise par ailleurs la végétalisation des espaces libres de manière à réduire les risques de ruissellements.

Le règlement du PLU prévoit par ailleurs la mise en place de coefficients d'emprise au sol adaptés afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Toute extension de surface de plancher et toute imperméabilisation nouvelle du sol sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques destinés à ralentir les ruissellements, faciliter l'infiltration des eaux de pluie, d'évacuation ou de rétention des eaux.

2.342 Les normes de la réglementation applicable

► Facilitation des équipements et services publics
Création de zones UH permettant l'installation d'équipements et services publics et soumises à une réglementation particulière :

- UHa : nord-ouest de la base nature (partie bâtie);
- UHb : équipements publics et collectifs ;
- UHm : sites militaires ;
- UHp : emprises portuaires ;
- UHr : emprise autoroute A8.

► Pour les secteurs d'application de la servitude d'entrée de ville, les constructions nouvelles sont interdites sauf en ce qui concerne les équipements publics (articles L111-6, 7, 8 et 10 du CU).

► La commune de Fréjus a choisi de ne pas appliquer l'article L151-21 du CU à travers l'absence de densification des zones UC situées à la périphérie. En effet, la densification de ces zones UC est incompatible avec le niveau des équipements publics et la qualité paysagère de ces zones. Un habitat individuel de qualité à caractère résidentiel doit être maintenu dans ces secteurs.

► Standardisation du stationnement

Création de parkings relais en périphérie connectés à l'offre de transports en commun ou au réseau d'éco mobilités.

► Préservation de la diversité commerciale

Maintien de la fonction commerciale aux locaux situés en rez de chaussée, côté rue (quartiers avec des linéaires commerciaux (Fréjus centre et Saint Aygulf).

► Les conditions de la mise en œuvre de la mixité sociale

Il est prévu 26 Emplacements Réservés Logement (ERL) et 9 Secteurs de Mixité Sociale (SMS).

2.343 Dispositions pour la performance environnementale et la valorisation du patrimoine bâti et paysager.

► Transition énergétique

Promotion du développement des énergies renouvelables admise dans le PLU.

Toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 500m² de surface de plancher devra par exemple

Développer des dispositifs de sobriété dans la consommation énergétique (matériaux, isolations et dispositifs de chauffage).

► Mise en place d'une trame Verte urbaine renforcée

La commune affiche ses objectifs en matière de préservation des milieux d'intérêt remarquable au travers le PADD.

- Création d'une OAP spécifique TVB
- Reconnaissance d'alignements d'arbres remarquables
- Espaces Verts Protégés
- Espaces Verts Fixés Espaces Boisés Classés

2.344 Dispositions spécifiques

Le zonage de la commune repose sur les distinctions et classifications suivantes :

► Zones urbaines :

- Zones UA : espaces urbains denses à tissus le plus souvent continus
- Zones UB : quartiers d'habitat dense de l'agglomération mais discontinu

- Zones UC : quartiers d'habitat individuel du centre urbain et quartiers périphériques
- Zones UE : zones d'activités industrielles, commerciales et artisanales
- Zones UH : zones d'équipements publics et collectifs de l'agglomération
- Zones UI : zones d'hébergement touristique et d'hôtellerie de plein air.

► Zones à urbaniser

- Zones 1AUa : futurs quartiers d'habitat et de mixité urbaine pour lesquels des OAP ont été réalisées
- Zones 1AUb : futures zones économiques
- Zones 1AUh : hameau nouveau de saint Jean de l'Esterel
- Zones 2AU : zone d'urbanisation future à vocation d'aménagement (opérations d'aménagement d'ensemble) de 4,5ha Secteur Councillier

► Zones agricoles :

- Zones A (22 zones)
- Les hameaux nouveaux agricoles (2 HNIE : OAP 10 et 11)
- Zone agricole protégée (Ap) : plaine d'Argens

► Zones naturelles

- Zones Nb : 12 zones
- Zones Nh : 12 zones
- Zones Nf : 2 zones (secteurs de traitement et de valorisation des déchets)
- Zone Ni : villa des sables, propriété militaire à la base nature
- Zone Nma et Nmb : parties du bord de mer prévues pour l'accueil du public ou l'installation d'équipements publics en lien avec la mer
- Zones Nn : zones naturelles et forestières
- Zones Np : espaces remarquables loi littoral
- Zone Npr (Capitou : espace destiné à la distribution d'eau potable)
- Zones Ns : secteur du Capitou (carrières en activité du Pont du duc et Bozon)
- Zones Nt : 7 zones (campings de Saint-Aygulf et plaine de l'Argens).

2.4 Evaluation des incidences

2.41 Evaluation des incidences sur l'environnement

2.411 Incidences sur les ressources en eau

Il faut considérer l'augmentation de population prévue par le PADD de 6.000 habitants, associée à l'augmentation du nombre de touristes l'été.

► Alimentation en eau potable

Création d'une extension de réserve d'eau sur le site du Gargalon par la CAVEM (zone Npr).

► Augmentation des besoins de traitement des eaux usées

- Modernisation de la station d'épuration du Reyran.
- Production de biogaz lors du traitement des boues d'épuration.

► Préservation de la qualité de l'eau et gestion des eaux pluviales

Parallèlement à l'enquête publique concernant le projet de PLU est menée une enquête publique sur la révision générale du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP).

Le PLU impose la création d'ouvrages spécifiques destinés à ralentir les ruissellements, faciliter l'infiltration des eaux de pluie, permettre l'évacuation ou la rétention des eaux de pluie pour toute nouvelle extension de surface de plancher ou toute nouvelle imperméabilisation du sol.

2.412 Incidences sur les pollutions, nuisances et risques

- ▶ Pollution atmosphérique due aux transports
 - Promotion des transports en commun et modes doux de transport ;
 - Création d'emplacements réservés (voies piétonnes ou pistes cyclables)
- ▶ Pollution atmosphérique due aux secteurs résidentiels et tertiaires et utilisation des Energies Nouvelles Renouvelables

De nouvelles normes sont prévues pour les bâtiments neufs. Tous les bâtiments neufs devront développer des principes concourant à la création d'énergies positives.

▶ Nuisances sonores

Promotion des modes doux et transports en commun.

Meilleure isolation phonique des locaux.

▶ Risques naturels

Il est fait référence aux plans de prévention (PPR ; SDAEP ; obligations de débroussaillage et PPRJ).

2.413 Incidences sur les milieux naturels

- ▶ Préservation des zones naturelles N (surface de 6469 ha)
- ▶ Evolution quantitative de la zone N
 - 6295 ha de zones naturelles du PLU actuel sont maintenues en zone N
 - 107 ha de zones naturelles du PLU actuel ont été déclassées en :
 - zone A pour 45ha
 - zone U pour 52ha
 - zone AU pour 9ha
 - 174 ha ont été reclassés en zone N dans le nouveau PLU. Dans le PLU actuel, ces surfaces étaient classées en :
 - zone U pour 97ha
 - zone AU pour 71ha
 - zone A pour 5,6 ha

Le nouveau PLU préserve d'avantage d'espaces naturels : +58ha

168 ha de zones U et AU du PLU actuel sont reclassés en zone N et 61ha de zones N ont été déclassés en zone U ou AU.

2.414 Incidences sur les milieux agricoles

La surface totale des zones s'établit à 1588 ha

- ▶ Evolution quantitative
 - Surface maintenue en zone A : 1488 ha
 - Déclassement de 14,5 ha de zones A en :
 - zone N pour 5,60 ha
 - zone U pour 3,40ha
 - zone AU pour 5,40 ha
 - Reclassement en zone agricole de 100 ha initialement classés au PLU actuel :
 - zone U pour 6,4 ha
 - zone AU pour 48ha
 - zone N pour 45,5 ha

**Le nouveau PLU préserve d'avantage d'espaces agricoles que le PLU actuel. +86 ha
50ha de zone U ou AU ont été reclassés en zone A.
Seulement 9ha de zone A du PLU actuel ont été déclassés en zone U ou AU.**

2.415 Prise en compte de la Trame Verte et Bleue

► Le PLU prend en compte les espaces d'inventaire et de protection de la biodiversité (zones NATURA 2000, zones humides, EBC,) et propose une extension de l'urbanisation très limitée. Les zones concernées sont classées N, A ou EBC.

► La protection de la nature en ville se traduit par un renforcement de la protection des lisières de l'Esterel et des Petites Maures : instauration d'Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Fixés, Espaces Verts Protégés).

► Les espaces agricoles qui contribuent également au fonctionnement écologique du territoire sont d'avantage protégés : l'ensemble des parcelles classées A au PLU actuel a été maintenu en catégorie A au nouveau PLU.

► Les zonages N et A garantissent un maintien des continuités écologiques de la trame verte. Ils représentent 76% du territoire communal soit près de 8060 ha.

► La trame verte est complétée par une trame bleue afin de tenir compte de la présence de rivières sur le territoire et des masses d'eaux côtières. Le PLU fait en sorte que les espaces aquatiques soient préservés des risques de pollution.

En conclusion, ces zonages sont adaptés aux caractéristiques du réseau hydrographique et aquatique et permettent de garantir une protection optimale de la trame bleue du territoire.

2.416 Incidence sur les paysages et le patrimoine

► Préservation des 4 grandes entités paysagères
Ces entités paysagères identifiées dans l'état initial de l'environnement sont classés en zones N ou A. Ce zonage limite l'urbanisation dans ces secteurs.
Deux sous-zonages Np et Ap identifient les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable au plan paysager ou écologique (Espaces Remarquables de la loi littoral ; ZNIEFF ; NATURA 2000 ; etc...)
Ce zonage limite fortement l'urbanisation et l'utilisation des sols.

► La préservation du patrimoine naturel est traduite au travers l'évolution des Espaces Boisés Classés pour lesquels il est instauré une servitude prévue à l'article L130-1 du CU.
La surface totale des EBC augmente de 15ha par rapport au PLU actuel (56ha d'EBC créés contre 41ha d'EBC supprimés).

► Il est en outre instauré des Espaces Verts Fixés et des Espaces Verts Protégés en vertu de l'article L151-19 du CU.
Ce classement permet ainsi d'assurer la protection des arbres et autres végétaux situés sur les secteurs concernés (déclaration préalable de travaux ; abattage d'arbres soumis à autorisation ou déclaration ; nécessité de replanter le même nombre d'arbres, etc...).

► 90 alignements d'arbres remarquables ont été identifiés dans le nouveau PLU afin qu'ils soient protégés en vertu des dispositions des articles L151-19 et L151-23 du CU.

Des prescriptions particulières sont prévues pour ces alignements d'arbres.

- ▶ La protection du patrimoine bâti est par ailleurs assurée par le Site Patrimonial Remarquable
- ▶ Enfin, la promotion de la qualité paysagère est également réalisée dans les 13 OAP du nouveau PLU.

Les OAP prennent en compte les sensibilités paysagères environnantes et intègre des orientations et mesures favorables à l'intégration des nouvelles constructions : création de parcs urbains ; traitement des franges paysagères par des plantations, création d'espaces verts, etc..

2.417 Incidences sur la consommation d'espaces

L'évolution du zonage du nouveau PLU a été conçue de telle sorte qu'elle limite l'étalement urbain, préserve les espaces naturels remarquables de son territoire et maintienne une activité agricole viable.

A titre d'illustration, il faut faire état des évolutions suivantes :

- 61ha de zones N ont été déclassés en zones U (52ha) et AU (3,5ha) ;
- 168ha de zones U et AU ont été reclassées en zone N
- 9ha de zone A ont été déclassés en zone U et AU ;
- 54,5 ha de zones U et AU ont été reclassés en zone A

2.418 Evaluation des incidences sur les sites de projet (OAP)

Le rapport de présentation du PLU procède à une analyse des incidences positives ou négatives du projet de PLU pour chacune des OAP prévues, au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques, etc...) et justifie les mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables.

2.4181 OAP base nature/ boulevard de la mer

▶ Objectifs de l'OAP :

→ Base nature :

- Conservation des équipements publics existants. Les zones d'équipements figurant dans l'OAP peuvent également accueillir des installations privées tournées vers l'hébergement touristique, la restauration et les loisirs.
- Renforcement et optimisation des grandes aires de stationnement public existantes ;
- Réaménagement de l'actuel jardin méditerranéen le long du chemin piétonnier existant le long du littoral.

→ Boulevard de la mer :

- Renouvellement urbain des îlots bâtis le long du boulevard de la mer ;
- Nouvelle organisation des axes structurants afin d'intégrer plus nettement cet espace en requalification dans le quartier du boulevard de la mer et de Port Fréjus.
- Prévision : 50% du renouvellement urbain à l'horizon 2030 soit une surface renouvelée de 10.000m² d'emprise foncière (zone UBa).

Pour la base nature, la capacité d'accueil des équipements reste inchangée.

▶ Capacité d'accueil de l'OAP :

45.000m² de surface de plancher permettant la création de 440 logements et 14.500m² de surface tertiaire.

► Synthèse des mesures proposées dans l'OAP et le plan de zonage

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Opération de renouvellement urbain qui contribue au recentrage de la croissance démographique et urbaine au coeur de l'agglomération équipée et évite les extensions urbaines sur d'autres secteurs de la commune.	-
Risques/Nuisances	Faible	Les espaces de projets dédiés aux nouvelles constructions sont localisés uniquement dans les secteurs d'aléas faibles. Les zones à risques fort sont maintenues comme espaces sportifs et récréatifs. Ces choix permettent d'éviter l'exposition des biens et des personnes.	Aménagement de jardins publics, espaces verts plantés dans les zones à risque fort, favorable à l'infiltration des eaux pluviales.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, fortement artificialisé aujourd'hui ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité. Néanmoins les espaces verts et alignements d'arbres existants sont préservés.	Aménagement de jardins publics, espaces verts plantés favorables à la biodiversité
Paysage et Patrimoine	Moderée	L'OAP prévoit un épannelage des constructions permettant une meilleure insertion dans le paysage urbain environnant. A titre d'exemple, au nord du Boulevard de la Mer, et au contact des zones d'habitat individuel, le projet limite les hauteurs à 1 ou deux niveaux de construction.	Le long des axes majeurs, un principe de retrait paysager est établi entre l'espace public et les futures constructions. La bande littorale est agrémentée de jardins publics et espaces verts plantés bénéfiques à la qualité du cadre de vie et de paysages fréjusiens.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
Sobriété énergétique	Moderée	L'orientation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au Sud seront privilégiées et le traitement des façades et toitures devra permettre de limiter les rayons directs du soleil dans les baies vitrées en été. Le projet prévoit une insertion des nouvelles constructions dans le réseau de mobilité collective et individuelle avec notamment la réalisation d'un nouveau réseau de mobilités douces (cyclables, piétons...) qui va constituer l'unification du périmètre de projet (en direction du littoral et des parties récréatives). Ces mesures visent à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.	-
INCIDENCE GENERALE	Faible	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	-

2.4182 OAP du quartier des Sables

► Objectifs de l'OAP

- Bouclage de voiries entre l'élargissement de l'avenue de Lattre de Tassigny et le prolongement
- Création de l'avenue de l'Estérel avec la réalisation de nouveaux barreaux traversants ;
- Création d'une quinzaine de plots opérationnels, de taille variable, appelés à devenir des socles d'implantation (stationnement ; fonctions tertiaires en rez de chaussée), surmontés de volumes de construction ;
- Une fois composé le rythme de la conception, l'OAP libère des plots d'une superficie de 2,2 ha à 3,8 ha au sein desquels se réalise le processus de renouvellement urbain, en écartant les grands collectifs et les fonctions urbaines préexistantes de grande ampleur pour lesquelles il n'est pas envisagé de démolition/reconstruction.
- Cette zone d'urbanisation future nécessite des équipements complémentaires avant ré-urbanisation.
- Un grand pôle d'équipements publics est prévu à l'ouest des Sables.

► Capacité d'accueil

- 40% d'avancement du renouvellement urbain à l'échéance 2030.
- Soit pour cette période de 10 ans (2020/2030) 100.000m² de surface de plancher permettant la création de 1.100 logements et 25.000 m² de tertiaire.

► Synthèse des mesures envisagées dans l'OAP et le plan de zonage

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MEASURE D'EVITEMENT	MEASURE DE REDUCTION
Consummation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Opération de renouvellement urbain qui contribue au recentrage de la croissance démographique et urbaine au coeur de l'agglomération équipée et évite les extensions urbaines sur d'autres secteurs de la commune.	-
Risques/Nuisances	Faible	La majorité des constructions est essentiellement localisée en dehors des zones à risque. Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans le PPR, la hauteur des constructions sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents. Le Schéma directeur des eaux pluviales de la commune sera prochainement approuvé. Ce dernier sera favorable à la gestion du ruissellement urbain.	-
Biodiversité et TVB	Faible	-	Le site, fortement artificialisé aujourd'hui ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité. Néanmoins des espaces verts et alignements d'arbres seront aménagés, permettant d'intégrer de la nature en ville.
Paysage et Patrimoine	Moderée	Les franges des Sables au Nord au contact de formes d'habitat individuel sont limitées à 3 niveaux de construction visant à une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.	-
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
Sobriété énergétique	Moderée	Le projet urbain des Sables est intégré aux sites d'excellence énergétique Fréjusiens. Pour les constructions à y réaliser, les performances énergétiques minimales sont fixées à 20% supérieures aux normes de la réglementation thermique 2012. Les interactions entre le futur quartier des Sables et le réseau de mobilités de l'agglomération seront fortes avec : - l'adaptation des deux axes primaires (Tassinay et Estérel) pour l'accueil de la ligne 1 du réseau TC de la CAVEM avec des aménagements spécifiques, partiels ou non, pour libérer des parties de voie à une circulation cadencée. - des aménagements piétons et paysagers formant l'armature de desserte - des liaisons douces le long de la voie SNCF vers le centre-ville et la sécurisation du franchissement en ouvrage du Parc Auto-Train pour mieux connecter les Sables avec Fréjus Plage et le littoral - enfin des plateaux de stationnement en façade du Parc Auto Train. Les coeurs d'îlots vont bénéficier d'un traitement paysager permettant de lutter contre les îlots de chaleur.	-
INCIDENCE GENERALE	Faible	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

2.4183 OAP du Colombier

► Objectifs

- Surface concernée : 7,5 ha
- Des Espaces Boisés Classés vont fixer la marge de développement du Colombier dans la plaine de la Vernède et protéger la zone humide et la trame bleue du cours d'eau du Compassis.
- Positionnement de la zone économique au cœur du réseau de desserte avec une emprise de 2,5ha avec deux rangs d'accessibilité et de visibilité.
- Réalisation à 100% à l'horizon 2030.

► Capacité :

27.000m² de surface de plancher réservés à l'habitat soit 220 logements en habitat collectif et 140 logements en habitat intermédiaire et individuel (zone 1AUa, SMS 7)

► Synthèse des mesures envisagées dans l'OAP et le plan de zonage

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	L'opération du Colombier est un projet de densité qui s'inscrit dans son contexte paysager. Si près de 8 hectares vont être nouvellement artificialisés sur le secteur, plusieurs espaces de végétation vont être préservés le long des voies principales, notamment aux abords de la RD4 (classement en EBC, EVP).	-
Risques/Nuisances	Faible	Les constructions ne sont pas localisées dans des zones à risque. Le Schéma directeur des eaux pluviales de la commune sera prochainement approuvé. Ce dernier sera favorable à la gestion du ruissellement urbain.	-
Biodiversité et TVR	Faible	Protection des espaces boisés existants.	Création d'espaces végétalisés aux abords des voies
Paysage et Patrimoine	Modérée	Protection du cadre végétal avec le maintien de grands masques de végétation (EBC, EVP...), en particulier sur l'arrière de la zone 1AUa au Sud.	Le projet prévoit : - un espace parc à composer au cœur de la partie Sud - une urbanisation la plus dense au nord avec le programme d'habitat collectif. - une nouvelle zone d'activités de qualité avec des hauteurs limitées à 9 mètres assurant la qualité de l'intégration paysagère. - Un front bâti permettant de travailler les épannelages d'Est en Ouest évoluant de 9 à 7 mètres au sud.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
Sobriété énergétique	Modérée	L'opération est desservie par la ligne de bus Capitou-Cais-Fréjus centre. Création d'un cheminement piéton et cyclable sécurisé sur une contre allée plantée à la RD4 permettant de connecter le Colombier au secteur de la Palud. Ces aménagements participent à la réduction de l'utilisation de la voiture.	-
INCIDENCE GENERALE	Modérée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

2.4184 OAP CAÏS NORD

- Triangle de 20ha enserrés entre deux voies de circulation et l'autoroute A8 ;
- Sur cette surface, il y a aujourd'hui une entreprise de BTP, une unité touristique, 2 zones d'urbanisation future 2AU et, au Nord, des espaces naturels sans qualité écologique couverts par une protection d'EBC (ancienne carrière d'extraction ayant perdu toute qualité d'espace naturel).

► Objectifs

- Création d'un nouveau plateau économique de 15ha en face de la zone du Capitou et dans le prolongement du pôle d'excellence Jean Louis composé de :
 - un cœur économique développé sur les 2/3 du périmètre du projet ;
 - un site d'équipement public le long de la RD4 ;
 - deux petits sites à usage résidentiel.
- Réalisation à 100% à l'échéance 2030

► Capacité :

- 30 logements dans la partie habitat individuel ;
- 110 logements en forme d'habitat intermédiaire et individuel dans la partie aménagée centrale.

► Synthèse des mesures envisagées

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURES D'ATTENUATION	MESURE DE REDUCTION
<i>Consummation d'espace/ Artificialisation des sols</i>	Moderée	Le site correspond à une ancienne carrière d'extraction ayant perdu toute qualité d'espace naturel, l'ensemble des remblais/débrials ayant donné naissance à une topographie confuse et une certaine forme d'artificialisation des sols. La requalification du site permet d'éviter les extensions urbaines sur d'autres secteurs de la commune.	Les boisements d'intérêts sont préservés sur près de 9 hectares, limitant ainsi l'artificialisation totale du site.
<i>Risques/Inconforts</i>	Faible	Maintien d'une frange arborée entre le site de projet et l'autoroute, limitant les nuisances sonores.	Le risque de feu de forêt est réduit du fait des nombreuses infrastructures de transport rendant facilement accessible le site aux pompiers.
<i>Biodiversité et TVZ</i>	Faible	Le site, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité. Néanmoins les boisements existants sont préservés.	
<i>Paysage et Patrimoine</i>	Moderée	La préservation des grands ensembles de végétation est effective au sein de l'OAP : <ul style="list-style-type: none"> - la protection du cadre végétal avec le maintien de grands masques végétaux (EBC, EVP...), en particulier le long de la route de Bagnols évitant une exposition trop franche de l'urbanisation nouvelle le long de cette route et le long de l'AS. - le maintien et l'extension des Espaces Boisés Classés en partie sommitale. 	Mise en réseau de la trame verte du secteur par la création des linéaires végétaux pouvant servir de noues paysagères et de support pour des itinéraires piétons et cyclables.
<i>Agriculture</i>	Faible		
<i>Gestion de la ressource en eau</i>	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	
<i>Sécurité énergétique</i>	Moderée	Le secteur de Caïs Nord est desservi par les transports en commun, et s'inscrit dans le second axe de développement du SCoT. L'offre de transport publique est notamment bien présente en raison du volume d'emplois présents sur les secteurs de Capitou, elle permet l'accessibilité au site économique projeté, et la possibilité aux populations non véhiculées de se déplacer dans l'agglomération.	
INCIDENCE GENERALE	Moderée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

2.4185 OAP CAÏS CENTRE

► Objectifs

Le PLU entend combiner quatre processus au sein de ce secteur déjà bien développé :

- Restructuration des espaces déjà urbanisés en façade de la RD4 et création d'une nouvelle façade urbaine autour d'une voirie publique plus coordinatrice ;
- Création de grands poumons verts au centre de chacune des séquences de développement du quartier ;
- Comblement de deux poches d'urbanisation nouvelle (partie basse de l'Azureva et le long de la RD4) ;
- Accompagnement de la croissance par l'apport de nouveaux équipements publics scolaires, sportifs et des services de proximité.

Réalisation à 100% à l'échéance 2030.

► Capacité

- 375 logements stockés dans les 3 ERL ;
- 375 logements estimés dans les parties constructives en R+3 au Nord et au Sud soit 750 logements à réaliser d'ici 2030

► Synthèse des mesures envisagées

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVÈNEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Si le périmètre de réflexion porte sur un peu plus de 20 hectares, la préservation des espaces boisés et les connexions avec le tissu bâti existant limite l'artificialisation des sols à un peu moins de 3 hectares.	
Risques/Inondations	Moderée	Les constructions sont localisées en dehors des zones à risque. Le Schéma directeur des eaux pluviales de la commune sera prochainement approuvé. Ce dernier sera favorable à la gestion du ruissellement urbain.	
Biodiversité et TVB	Faible	Le projet prévoit la préservation des grands ensembles de végétation avec : la conservation des 3 grands ensembles boisés qui ont vocation à jouer le rôle écologique, paysager, de respiration et d'aire de détente.	L'OAP prévoit : - L'aménagement d'un parc public au nord - le verdissement des abords de la RD 4 et le paysagement de la grande aire de stationnement de l'unité touristique - la conception d'une trame verte de quartier. Le règlement prévoit des taux d'espaces verts
Paysage et Patrimoine	Moderée		
Agriculture	Faible		
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	
Sécurité énergétique	Moderée	Le secteur de Cais Centre est desservi par les transports en commun, et s'inscrit dans le second axe de développement du SCOT. L'offre de transport publique est notamment bien présente en raison du volume d'emplois présents sur les secteurs de Capitou, elle permet l'accessibilité aux grands sites économiques au Nord (notamment les zones commerciales de Capitou) et un accès facile au centre-ville. La réalisation d'une piste cyclable nouvelle offrira une liaison nouvelle entre Cais et Malbousquet.	
INCIDENCE GÉNÉRALE	Moderée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

2.4186 OAP COMBE DE ROME

► Objectifs

Site en dent creuse dans le secteur de la Tour de mare d'une superficie de 4ha mais dont la moitié est constituée d'un EBC significatif de la loi littoral.

Le processus de viabilisation des terrains prévoit deux enveloppes de constructions :

- 6.000m² en façade de la route de Cannes ;
- 12.000m² en arrière zone derrière les EBC.

Desservir les deux enveloppes à partir d'une voie de desserte unique conformes aux prescriptions du PPRIF à partir du chemin existant.

Intégration paysagère à étudier exigeant une transition douce avec l'espace agricole de la Combe en arrière plan.

► Capacité d'accueil de 15 logements destinés à l'habitat exclusivement sur l'ensemble du périmètre



► Synthèse des mesures envisagées

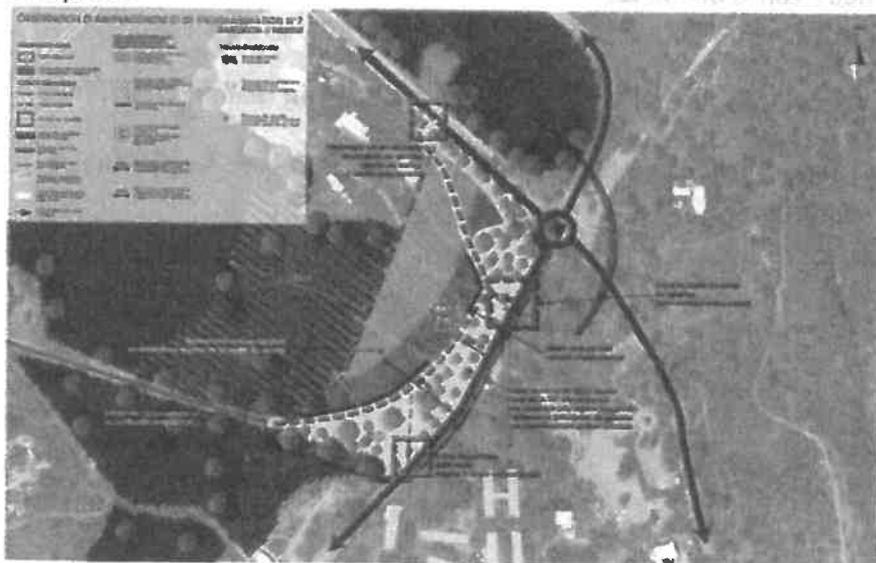
INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espaces / Artificialisation des sols	Faible	Si le périmètre de réflexion porte sur environ 4 hectares, la préservation des espaces boisés existants limite l'artificialisation des sols à un peu moins de 2 hectares.	-
Risques/Aléas	Modérée	Le projet s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Les espaces agricoles à l'ouest font office de coupe feu. Le site est accessible aux services de secours.	-
Montmoréli et TVP	Faible	Le site étant localisé à l'interface avec le massif de l'Estérel, le projet prévoit un traitement végétalisé des franges urbaines afin d'atténuer l'impact des futures constructions. De plus, le boisement existant est préservé.	-
Paysage et Patrimoine	Modérée	Plusieurs dispositions de l'orientation d'aménagement concourent à sa bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère : - l'interface végétale à créer entre la plaine agricole et l'opération - la conservation du massif boisé au cœur du périmètre le parti pris de concevoir certaines parties l'opération comme une dernière habitude incluant la délimitation ponctuelle des emprises bâties et la conservation d'un réseau de nature continu Le règlement prévoit des taux d'espaces verts au sein du projet	-
Agriculture	Modérée	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs. Le projet prévoit une emprise au sol réduite à 20% assurant une bonne conservation de la perméabilité des sols.	-
Sécurité énergétique	Modérée	La future opération est raccordée au réseau de transport en commun de l'agglomération avec une ligne de bus à bon cadencement circulant sur la route de Cannes. La voie nouvelle de desserte sera adaptée pour accueillir des circulations piétonnes et cyclables.	-
INCIDENCE GENERALE	Modérée	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

2.4187 OAP GARGALON

► Description et objectif

Site de 2ha en extension de l'urbanisation le long de la route de Cannes supportant des contraintes fortes du PPRIF (marge de recul de 100m du bord de la route et intégration de l'opération dans le réseau des voies de défense (DFCI).

Délimitation d'une enveloppe d'implantation restreinte de 30m de large, garant d'une urbanisation compacte.



► Capacité :

Destination : habitat ou complexe hôtelier

Estimation de l'ordre de 45 logements.

► Synthèse des mesures envisagées

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MEASURE D'EVITEMENT	MEASURE DE REDUCTION
Conservation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Le projet évite l'artificialisation des espaces naturels les plus importants et prévoit le maintien d'une interface végétale entre les constructions et la route de Cannes. L'artificialisation nouvelle du sol représente moins de 1 hectare.	-
Risques/Inondations	Moderée	L'OAP prévoit une zone de débroussaillage à l'arrière du site de projet sur une bande de 100 m permettant de limiter le risque d'incendie. La route de Cannes permet un accès facile au site pour les services de secours.	-
Biodiversité et TVB	Faible	Le projet s'établit sur une superficie limitée évitant un impact trop important sur les milieux proches.	Création d'espaces végétalisés aux abords des voies et protection des espaces boisés existants.
Paysage et Patrimoine	Moderée	Plusieurs dispositions de l'orientation d'aménagement concourent à sa bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère : - l'espace de représentation de 20 mètres d'emprise qui devra être paysagé - les percées visuelles à maintenir pour conserver les vues lointaines et éviter les effets de barre - la cohérence d'implantation du front bâti et la qualité architecturale déployée - la protection des petites existantes et leur mise en valeur	-
Agriculture	Faible		-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs.	-
Sécurité énergétique	Moderée	La future opération est rattachée au réseau de transport en commun de l'agglomération avec une ligne de bus à bon cadencement circulant sur la route de Cannes. L'espace de représentation pourra être modulé pour accueillir un dispositif de transport à la demande et éventuellement un arrêt TC si l'Autorité de Mobilité le demande.	-
INCIDENCE GENERALE	Moderée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

2.4188 OAP DARBOUSSIERES

► Description et objectif

Marque la conclusion du quartier de la Tour de mare et la reconnaissance du rôle de zone agricole du reste de l'ancienne zone d'urbanisation future.

Superficie de 4,8 ha comportant deux zones distinctes :

- Une première enveloppe à l'est desservie par l'impasse dite de Campanie ;
- Une seconde enveloppe à l'ouest autour de la rue Nicolai.

Opération strictement résidentielle, réplique de l'habitat résidentiel environnant (habitat individuel groupé).

Bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère par la mise en valeur de la voie Aurélienne et une faible perception de cet habitat individuel groupé dans le paysage.

► **Capacité :**

45 logements sur l'ensemble de l'OAP avec obligation de réaliser 35% de LLS soit 15 logements.



► **Synthèse des mesures envisagées**

INCIDENCES PAR THÉMATIQUE	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Le projet prévoit l'artificialisation d'un peu moins de 5 hectares.	
Risques/Inondations	Modérée		Le projet prévoit la réalisation d'une voie de bouclage pour la défense incendie.
Biodiversité et TVB	Faible	Le projet s'établit sur une superficie limitée	Création d'espaces végétalisés aux abords des voies et protection des espaces boisés existants.
Paysage et Patrimoine	Modérée	Plusieurs dispositions de l'orientation d'aménagement concourent à sa bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère : - la mise en valeur de la voie Aurélienne - une forme urbaine d'habitat individuel avec une faible perception dans le paysage - des bords de voie paysagers	
Agriculture	Faible		
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs.	
Sobriété énergétique	Modérée	Compte tenu de la faible ampleur de l'opération, il n'est pas envisagé de dispositifs particuliers de raccordement au réseau de transport en commun.	
INCIDENCE GÉNÉRALE	Modérée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

2.4189 OAP GONFARON CAPITOU

Espace de jonction entre les deux premières opérations économiques du Capitou menées par la CAVEM (BTP et Production).

Vocation thématique non encore arrêtée à ce jour.

OAP qui devra respecter les règles suivantes :

- Notion d'opération d'ensemble, seule capable de proposer une viabilisation de qualité sur l'ensemble de la zone ;
- Inscrire la future ZA au sein des démarches environnementales les plus innovantes ;
- doter l'espace économique de lieux de vie commun et de services de proximité (restauration, équipements d'accueil, commerces d'appoint) ;
- Mutualisation du stationnement en ouvrage afin de limiter les aires techniques et s'assurer de formes urbaines compactes.

2.4190 OAP LA TUILLIERE

Triangle foncier de 4,80 ha pincé entre la RDN 7 et la voie SNCF Marseille-Menton. Site coupé en deux par le Béal qui génère une zone de risque fort d'inondation.



2.4191 OAP HAMEAU DE SAINT PONS REYRAN

Ce HNIE est porté par la CAVEM et doit prendre place sur une surface de 6,37ha. Le site a été préempté par la SAFER et il est en cours de rétrocession à la CAVEM.

Il est destiné à trois exploitants agricoles maximum qui l'occuperont à titre d'exploitants locataires (bail révocable garantissant le respect des usages agricoles et l'impossibilité de détourner l'usage et l'occupation à des fins agricoles).

La superficie du HNIE sera répartie de la façon suivante :

- Trois lots de 3.000m² chacun accueillant le bâti d'habitation et les bâtiments techniques, et un tènement de cultures de 18.000m² chacun ;
- Chaque lot pourra contenir au maximum 150m² de surface de plancher pour l'habitation et les locaux d'agrotourisme que le PLU permet ; et 800m² de surface de plancher utiles pour les locaux techniques.



2.4192 OAP SAINTE BRIGITTE

Ce secteur accueille déjà une exploitation agricole en entrée d'agglomération de Fréjus, le long de la RDN7 et proche du péage de l'autoroute A8. Cette exploitation viticole Domaine du Clos des Roses (appellation Côtes de Provence) s'est déjà tournée vers l'agrotourisme puisqu'elle dispose de 7 chambres d'hôtel, d'une salle de restauration d'une salle de réunion, en plus des bâtiments réservés à la viticulture (production et vinification ; stockage ; vente).

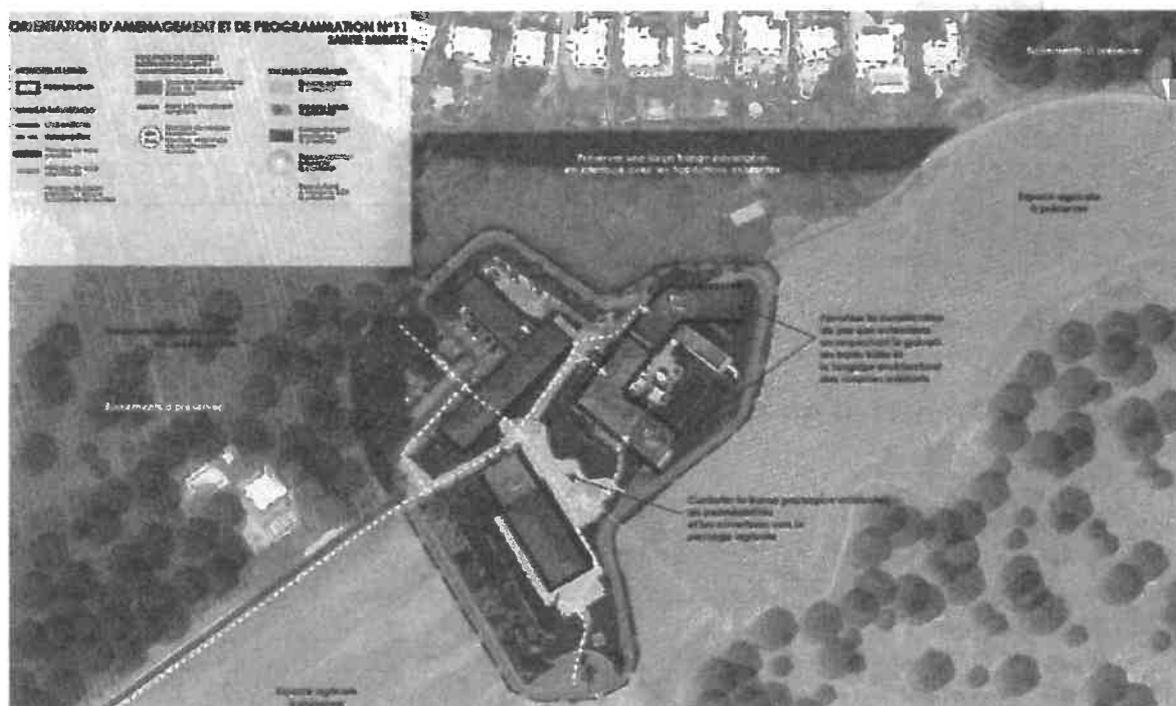
Dans le cadre de son développement, cette exploitation souhaite étendre ses installations d'hébergement et restauration.

Reconnu comme un HNIE par le SCOT, il se doit de respecter les principes de compacité et d'unité de site qui sont propres aux HNIE.

La matérialisation du hameau s'organise autour de deux extensions de bâtiments existants :

- Création d'une quarantaine de chambres d'hôtellerie en rapport avec la vocation viticole de l'exploitation ;
- Aménagement de locaux de réunions, d'une nouvelle entrée et de lieux de vie ;
- Mise à disposition de nouveaux lieux de détente (spa, pool house).

L'ensemble de la superficie de plancher supplémentaire mise en œuvre est de 1.500 m² sur une emprise foncière de 825 m², répartie entre les deux modules avec la possibilité de faire évoluer la configuration des constructions présentées au projet.



Synthèse des mesures envisagées

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espaces/ Artificialisation des sols	Faible	Le projet correspond uniquement à des extensions de bâtiment, de surface réduite.	-
Risques/Inévitances	Faible	Le projet est localisé en dehors des secteurs à risques.	-
Biodiversité et TVB	Faible	Afin d'éviter toute atteinte à l'environnement, aux espaces naturels, agricoles, le projet est réduit à des extensions limitées des constructions existantes. Au regard de la très faible emprise du projet et de sa proximité immédiate aux constructions existantes, ce dernier n'aura pas d'impact sur la biodiversité.	-
Paysage et Patrimoine	Faible	La mise en oeuvre du hameau devra respecter les principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> - conserver l'allée principale et sa perspective - maintenir en espace protégé les grands boisements adjacents - maintenir les ouvertures sur le paysage agricole à partir du centre du hameau - construire en continuité du bâti existant dans le principe de la densification des installations et en venant refermer l'enveloppe bâti de la partie Nord. - conserver nette et franche la limite entre le hameau et la plaine agricole. 	-
Agriculture	Faible	Les constructions évitent au maximum les espaces agricoles. Les constructions sont limitées à des extensions des bâtiments existants	-
Gestion de la ressource en eau	Faible		-
Sobriété énergétique	Faible		
INCIDENCE GENERALE	Faible	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans FOAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

2.4193 OAP HAMEAU SAINT JEAN DE L'ESTEREL

► **Description et objectifs**

Le PPRIF applicable dans ce secteur a fortement pénalisé certains copropriétaires du parc résidentiel de Saint Jean de l'Esterel, rendant ainsi leurs terrains inconstructibles car situés en zone de risque. La ville de Fréjus a essayé de trouver des solutions réglementaires possibles pour retrouver les constructibilités perdues :

- Mise en œuvre de grands travaux de sécurisation de l'Esterel face aux risques incendies ;
- Délimitation des zones les plus propices au transfert des droits à construire touchés par le PPRIF vers des zones moins exposées ;
- Réalisation des études de faisabilité.

Un HNIE a donc été proposé et validé par le SCOT de la CAVEM qui devrait s'étendre sur une surface de 12.700m². Il concernerait 20 logements alignés en front bâti avec des espaces de respiration entre chaque îlot, le tout paysager et aménagé de restanques et d'ouvrages de rétention du ruissellement pluvial.



Synthèse des mesures envisagées

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MEASURE D'EVITEMENT	MEASURE DE REMEDIATION
<i>Consommation d'espace / Artificialisation des sols</i>	Modérée	Afin d'éviter un maximum d'artificialisation, le projet prévoit une certaine compacité d'aménagement sur le site. Ainsi la surface artificialisée est inférieure à 1 ha.	-
<i>Aléas/Inondations</i>	Modérée	Localisé en risque assez fort pour les incendies, la réalisation du hameau ne sera permise que lorsque le périmètre de sécurité incendie sera réalisé.	-
<i>Biodiversité et TVB</i>	Modérée	Le hameau nouveau de Saint Jean de l'Estérel est une opération compacte et dense visant à limiter au maximum l'impact sur la biodiversité.	-
<i>Paysage et Patrimoine</i>	Modérée	Une vingtaine de constructions alignées en front bâti en contre haut de l'entrée du domaine avec pour fonction d'en marquer la présence dans le massif de l'Estérel avec des hauteurs maximales fixées à 7 mètres et deux niveaux de construction.	Un paysagement important du premier plan avec des jardins restaurés servant à la fois à la végétalisation du hameau, mais aussi d'ouvrages de rétention du ruissellement pluvial
<i>Agriculture</i>	Faible	-	-
<i>Section de la ressource en eau</i>	Faible	-	-
<i>Sécurité énergétique</i>	Modérée	-	-
INCIDENCE GENERALE	Modérée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

2.42 Incidences prévisibles sur le réseau NATURA 2000

2.421 Présentation des sites NATURA 2000

Il existe 5 sites ZSC et 1 site ZPS sur le territoire de la commune. Pour chacun de ces sites, les enjeux sont les suivants :

Sites NATURA 2000	ENJEU X FLORE	ENJEUX REPTILES	ENJEUX CHIROPTERES	ENJEUX POISSONS	ENJEUX OISEAUX	ENJEUX INSECTES	Tortue Hermann cistude d'Europe
ZSC	forts		forts			modérés	

ESTEREL							
ZSC EMBOUCHURE ARGENS	Forts dans sud de la zone		Modérés à forts	forts			
ZSC PLAINE ET MASSIF MAURES		Faibles	Modérés à forts			Modérés à faibles	
ZSC FORET PALEYSON BOIS DU ROUET			Modérés à faibles			faibles	
ZSC VAL D'ARGENS	Forts	Forts	Modérés à forts	forts		faibles	
ZPS COLLE DU ROUET			forts		forts	modérés	forts

2.422 Impacts des projets d'OAP sur les sites NATURA 2000

Tous les projets inclus dans le territoire de la commune de Fréjus et dans le cadre de la révision du PLU sont exclus des espaces relevant de NATURA 2000, car ils sont situés principalement dans le centre urbain.

Cependant, quatre sites se trouvent à proximité directe des espaces NATURA 2000 (moins de 1 kilomètre) : les OAP Darboussières, Gargalon, Tuilière et Saint Jean de l'Esterel.

L'OAP GARGALON est a priori la seule OAP susceptible d'avoir un impact sur la ZSC ESTEREL :

La portion centrale de cette OAP accueillerait plusieurs espèces de flore protégées et est connue pour abriter un noyau de population de tortues de HERMANN et aussi de la cistude d'Europe.

Ces deux espèces protégées peuvent être directement impactées lors des travaux de chantier, voire lors du fonctionnement du projet d'OAP.

A noter également la présence de plusieurs stations de Canne de pline au nord de l'OAP.

Cependant, ces impacts s'avèrent modérés dès lors que la route départementale D637 sépare l'emprise foncière de l'OAP de la ZSC (la route sert d'obstacle).

En conclusion, les projets d'OAP envisagés sur le territoire de Fréjus n'ont aucune incidence significative ou résiduelle sur les espaces protégés NATURA 2000 visés supra.

2.5 Le règlement du PLU

Il comporte les rubriques suivantes :

- Titre 1 : Dispositions générales
- Titre 2 : Volet performance environnementale et valorisation du patrimoine bâti et paysager.
- Titre 3 : Dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines à urbaniser et naturelles.

→ Dans son article DG2, le règlement définit les différentes zones du futur PLU qui sont réparties en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

2.51 Les zones urbaines :

- zone UA : espaces urbains denses à tissus le plus souvent discontinus
 - UAa : autour du groupe épiscopal, le cœur de ville, la vieille ville, la butte Saint-Antoine ;
 - UAb : îlot Mangin, les Arènes, le Clos de la Tour ;

- UAc : Fréjus Plage, Galliéni ;
- UAd : centralité de Saint-Aygulf
- ▶ zone UB : secteurs denses et à tissu discontinu
 - UBa : cœur du centre urbain en intensification ;
 - UB b : port Fréjus
 - UBc : centralités périphériques
- ▶ zone UC : secteurs d'intensité moyenne et à tissu discontinu
 - UCa : entités très denses
 - UCb : grands secteurs agglomérés
 - UCc : tissus urbains peu denses
- ▶ zone UE : zones d'activités économiques
 - UEa : zones industrielles, artisanales et tertiaires
 - UEc : zones commerciales et tertiaires
 - UEi : zones dédiées aux loisirs
 - UEt : zones destinées à l'hôtellerie, la restauration, des activités connexes, des activités de loisirs et touristiques
 - UEz : zoo
- ▶ zone UH : zone qui couvre des terrains réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif (CINASPIC)
 - UHa : secteur urbain de la base nature
 - UHb : équipements publics et collectifs
 - UHm : pour les sites militaires
 - UHp : emprises portuaires
 - UHr : emprises de l'autoroute A8
- ▶ zone UI : zones d'hébergement touristique (campings, caravanings, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs)

2.52 Les zones à urbaniser

- zones 1AUa : destinées à l'habitat
- zones 1AUb : vocation économique
- zones 1AUh : dédiée au HNIE Saint Jean de l'Estérel
- zones 2AU : zones pour lesquelles les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante dans l'immédiat pour desservir les constructions à implanter.

2.52 les zones agricoles

- zones A : terres de production pouvant accueillir des exploitations
- HANIE de Saint Pons
- HNIE DE Sainte Brigitte
- Ap : zones agricoles reconnues comme Espaces Agricoles Remarquables de la loi littoral.

2.53 Les zones naturelles :

- Nb : identifiées au titre de la protection des espèces naturelles protégées
- Nf : structures de recyclage et de valorisation des déchets végétaux ou minéraux de la plaine de l'Argens et secteur de Bozon ;
- Ni : villa des Sables
- Nm : accueil du public sur les plages
- Nn : zones naturelles protégées
- Np : Espaces Naturels Remarquables de la loi littoral
- Npm : mise en valeur du site de Malpasset
- Npr : exécution du service de distribution de l'eau potable
- Ns : dédié aux carrières et sablières
- Nt : dédiée aux campings existants

→ Le règlement du PLU énumère également les différents outils de la mise en œuvre du développement durable :

- Outils de protection des paysages et des sites (EBC ; prescriptions particulières prévues à l'article L151-19 du CU ; secteurs à constructibilité restreinte en vertu de l'article L111-6 du CU)
- Outils de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (EVP ; EVF ; alignements d'arbres remarquables)
- Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle (périmètre des OAP; emprises maximales au sol et emprises maximales en hauteur telles qu'elles figurent sur les plans gabaritaires ; emplacements réservés ; Secteurs de mixité Sociale, etc...)
- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- La prise en compte des risques inondations, incendie et feux de forêts ;
- Et le Site Patrimonial Remarquable de la commune de Fréjus tel qu'il a été adopté par le conseil municipal.

→ Le règlement fixe en outre les règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances.

Il détaille enfin les normes de la réglementation applicable (liste non limitative):

- Aux adaptations favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques et aux constructions et installations d'intérêt général ;
- Aux modalités d'application du droit des sols appliqués aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Aux modalités de mise en place de constructions, installations et aménagements nouveaux ou extensions (hauteur des constructions, emprises au sol ; limites à respecter, etc...) ;
- Aux modalités de mise en œuvre de la mixité sociale ;
- Aux conditions d'accès et de dessertes.

Chacune de ces règles est déclinée zone par zone, avec des précisions concernant chaque sous-secteur.

III – Déroulement de l'enquête

Préambule

Par délibération n°1484 du 28 août 2018, le Conseil Municipal de la Commune de Fréjus a arrêté le projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme couvrant l'ensemble de son territoire à l'effet de le soumettre pour avis aux Personnes Publiques Associées, lesquelles disposent d'un délai de trois mois pour donner leur avis.

Il a également prescrit la mise en œuvre d'une enquête publique concernant ledit projet de PLU.

Le Premier Adjoint de la commune de Fréjus, M. SERT, par délégation de Monsieur le Maire, a demandé au Président du Tribunal Administratif de Toulon, dans un courrier daté du 10 janvier 2019 et reçu au greffe du tribunal le jour même, la désignation d'un commissaire enquêteur à l'effet de mener cette enquête publique.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulon a pris la décision le 11 janvier 2019 de constituer une Commission d'enquête, compte tenu de la nature et de l'importance des opérations à conduire.

Celle-ci est composée de trois commissaires :

- Président : Monsieur Bernard ROUSSEL
- Membres titulaires : Mesdames Elisabeth WINKLER et Marie-Christine RAVIART.

Par arrêté municipal n°2019-0437 du 8/02/2019, M. SERT, 1er Adjoint, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Fréjus dont les modalités sont les suivantes.

1. Durée de l'enquête et permanences de la Commission d'enquête

La durée de l'enquête a été fixée à 33 jours consécutifs, du lundi 4 mars 2019 au vendredi 5 avril 2019 inclus.

Conformément à l'arrêté municipal visé supra, 14 permanences de 3 heures chacune ont été assurées par les membres de la Commission aux dates suivantes :

- ▶ Dans l'ancienne chapelle Saint-André, en Mairie Centrale, place Camille Formigé à Fréjus :
 - Lundi 4 mars 2019 de 9h à 12h par Mme RAVIART et M. ROUSSEL, puis de 14h à 17h par Mme RAVIART;
 - Samedi 9 mars 2019 de 9h à 12h par Mme RAVIART et M. ROUSSEL;
 - Mercredi 20 mars 2019 de 9h à 12h, puis de 14h à 17h par Mme RAVIART et M. ROUSSEL ;
 - Mardi 26 mars 2019 de 9h à 12h, puis de 14h à 17h par Mme RAVIART et M. ROUSSEL;
 - Vendredi 5 avril 2019 de 9h à 12h, puis de 14h à 17h par Mme RAVIART et M. ROUSSEL.

▶ Dans les locaux des Services Techniques de la ville de Fréjus, à la Base Nature, 1196, boulevard de la Mer, les jours suivants :

- Lundi 4 mars 2019 de 14h à 17h par M. ROUSSEL.

Il est nécessaire également de préciser que Mme WINKLER, plus spécialement chargée de recevoir le public dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux pluviales a également reçu la population pour l'enquête concernant le projet de PLU, ce qui fait quatre permanences supplémentaires de 3h chacune aux dates suivantes :

- Samedi 9 mars 2019 de 9h à 12h;
- Mercredi 20 mars 2019 de 14h à 17h;
- Mardi 26 mars 2019 de 14h à 17h;
- Vendredi 5 avril 2019 de 14h à 17h.

Le siège de l'enquête a été établi dans les bureaux de la mairie de Fréjus.

Commentaire de la CE :

Quelques personnes ont estimé que la durée de l'enquête était trop courte compte tenu de la complexité du dossier d'enquête et du volume de documents à consulter et aurait nécessité une prolongation de 15 jours assortie d'une réunion publique de présentation du projet de PLU.

Après consultation des services de l'urbanisme de la mairie de Fréjus, la Commission d'enquête a décidé de ne pas prolonger l'enquête publique pour diverses raisons qui seront exposées dans la partie observations de la commission.

2. Consultation des pièces du dossier par le public

2.1 Composition du dossier d'enquête publique

Les pièces du dossier d'enquête publique ont été communiquées à la Commission d'enquête (CE) immédiatement après la réunion du 6 février 2019, dans les locaux des Services de l'Urbanisme à la mairie centrale, réunion qui a été initiée par le Président de la Commission en accord avec les responsables du Service Urbanisme.

La communication du dossier s'est déroulée de deux façons : téléchargement des pièces du dossier via une adresse internet de transfert ou (et) remise matérielle des documents papier.

A l'issue de la réunion du 6 février 2019, un arrêté municipal a été pris le 8 février 2019, à l'effet d'ouvrir l'enquête publique et d'en préciser les modalités de mise en œuvre.

L'arrêté municipal, l'avis d'enquête publique et la copie des différentes publications dans les journaux ont été joints au dossier d'enquête au fur et à mesure de l'avancement de la procédure. Une seconde réunion a été organisée à la mairie centrale le 27 février 2019 à l'effet de viser et parapher l'intégralité des pièces des dossiers d'enquête et de vérifier la bonne exécution des travaux de mise en place de l'enquête publique.

Tout au long de l'enquête, la Commission a effectivement constaté que les documents suivants ont été mis à disposition de la population pour consultation. Le porter à la connaissance relatif au risque de submersion marine reçu par la mairie le 25 mars 2019 a été ajouté le 26 mars 2019.

► Pièces administratives :

- Délibérations afférentes à la procédure d'enquête ;
- Bilan de la concertation publique ;
- Avis des PPA ;
- Arrêté municipal d'enquête publique ;
- Décision du tribunal Administratif de désignation d'une commission d'enquête ;
- Avis d'enquête publique ;
- Avis d'insertion dans la presse (2 pour Var Matin et 2 pour la Marseillaise)
- Dossier de saisine de la CDNPS 83 ;

► Pièces principales :

- 1A- rapport de présentation ;
- 1B-PADD ;
- 1C-OAP ;
- 1D-OAP TVB ;
- 1E- E servitudes entée de ville article L111-8 du Code de l'Urbanisme
- 2A-Règlement ;
- 2B- Liste des Emplacements Réservés

► Pièces graphiques :

- Plans de zonage ZO à Z8 au nombre de 9;
- Plans gabaritaires G1 à G7 au nombre de 10 ;

► Servitudes Publiques (SUP):

- Liste et plans des SUP ;
- Site Patrimonial Remarquable ;
- PPR Inondation ;
- PPR Incendie et Forêt

- Risque de Submersion Marine et porter à la connaissance communiqué par la DDTM le 25 mars 2019 ;
- Sites Archéologiques
- Canalisation de gaz
- Retraits et gonflements des argiles

► Annexes sanitaires

- Notice ;
- Plan du réseau d'adduction d'eau potable ;
- Plan réseau assainissement collectif ;
- zonage d'assainissement AC ANC ;
- schéma directeur des eaux pluviales ;

► Annexes du PLU

- Plan des annexes complémentaires
- Voies Bruyantes ;
- Règlement local de publicité ;
- ZAC et PUP en vigueur ;
- liste des lotissements ayant conservé leurs règles ;
- Secteurs soumis à autorisation de défrichement.

2.2 Modalités de consultation

► L'intégralité des pièces du dossier d'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête côté et paraphé par un commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition de la population, sur support papier, dès l'ouverture de l'enquête le 4 mars 2019 jusqu'à la clôture de l'enquête :

- En mairie centrale de Fréjus, dans les locaux du service urbanisme, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h, ainsi que le samedi 9 mars de 9h à 12h ;
- Dans les locaux des services techniques de la ville de Fréjus à la Base Nature du lundi au vendredi de 14h à 17h et le samedi 9 mars de 9h à 12h.

► Les pièces du dossier d'enquête ont également été consultables, par la population, sur le site internet de la ville de Fréjus à l'adresse électronique suivante : <http://www.ville-frejus.fr> rubrique « enquête publique Plan Local d'Urbanisme ».

La population a également pu consulter les pièces du dossier à l'aide de deux postes informatiques en mairie centrale dans l'ancienne chapelle Saint-André et dans la salle de réunion des services de l'urbanisme.

Commentaires de la Commission :

La Commission a vérifié le bon fonctionnement de l'accès internet au dossier d'enquête publique tout au long de l'enquête. Les conditions d'accès et le temps de réponse pour le téléchargement des pièces, au demeurant assez lourd parfois, ont été néanmoins jugés satisfaisants.

Certaines personnes ont fait des remarques sur la durée de l'enquête qui s'est déroulée du 4 mars au 5 avril 2019 inclus, estimant que celle-ci correspondait au minimum légal et aurait justifié une prolongation de 15 jours maximum, vu la complexité du dossier et le volume des pièces à consulter.

La Commission d'enquête n'a pas accédé à la demande formulée estimant que :

- la période de concertation préalable avait été suffisamment longue et riche d'échanges avec la population (trois réunions publiques ; registre papier contenant de nombreuses observations ; contributions écrites envoyées par courrier ; etc.),
- près de la moitié des propositions avaient été prises en compte par les services de l'urbanisme et la municipalité,
- le volume des pièces du dossier d'enquête et la complexité du dossier à examiner n'étaient pas d'une exceptionnelle difficulté ; A noter l'existence d'un résumé non technique du PLU qui permet d'avoir une connaissance globale du projet ;
- le nombre de visites en mairie lors des permanences n'a jamais occasionné une prolongation de leur durée de plus de 15mn (un seul cas).

3. Publicité de l'enquête publique

► La publicité réglementaire a été assurée de la façon suivante :

- Publication d'un premier avis d'enquête publique le 13 février 2019 dans le journal VAR MATIN et le journal LA MARSEILLAISE ;
- Publication d'un second avis d'enquête publique le 4 mars 2019 dans les mêmes journaux (rubrique annonces légales).

► L'arrêté municipal de mise en place de l'enquête publique a été affiché en permanence en mairie centrale du 11 février 2019 au 5 avril 2019.

A compter du 12 février 2019, l'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie centrale, ainsi que dans l'ensemble des mairies annexes, aux Services Techniques à la Base Nature, sur le site internet de la ville <http://www.ville-frejus.fr> dans la rubrique « Services et infos pratiques », « Enquête Publique sur la révision du PLU 2019 », jusqu'au 5 avril 2019 inclus.

Un affichage a également été effectué sur les panneaux lumineux d'information de la ville du 13 février 2019 au 5 avril 2019.

Un article a également été publié dans « Fréjus Le magazine » n° 43 de mars 2019.

Les modalités d'affichage et de publicité ont fait l'objet d'un certificat d'affichage signé de M. SERT, 1^{er} adjoint, le 5 avril 2019.

Commentaire de la Commission :

Dès le début de l'enquête, il a été demandé à la mairie de modifier les avis d'enquête publique car ceux-ci devaient être imprimés sur fond jaune, conformément aux dispositions réglementaires, ce qui a immédiatement été rectifié.

De même, il a été rappelé aux services de la Mairie que l'avis d'enquête publique devait figurer constamment en première page du site internet de la commune, s'agissant d'une enquête publique en cours et à très forts enjeux, ce qui a également été rapidement modifié.

4. Conditions de déroulement des permanences et relations avec les services de l'urbanisme

Commentaires de la Commission :

L'accueil du public, lors des permanences, s'est déroulé sans aucun incident et dans le respect des horaires mentionnés sur l'arrêté municipal. Il convient d'ailleurs de souligner la parfaite courtoisie des personnes venues se renseigner ou déposer leur contribution. Les membres de la Commission n'ont pas eu à siéger sur place au-delà des horaires prévus, sauf une seule fois (dépassement de ¼ d'heure).

Les relations entretenues avec les Services de l'Urbanisme, ainsi que l'accueil réservé aux commissaires, ont été tout à fait satisfaisantes durant toute l'enquête.

Pour ce qui concerne les conditions matérielles de déroulement des permanences, il est néanmoins fait la remarque suivante.

Autant ces conditions ont été en tous points satisfaisantes en mairie centrale, autant il faut regretter un manque de place pour l'accueil du public ainsi qu'un manque de confidentialité des conversations avec le public dans les locaux des services techniques de la base nature.

5. Modalités de dépôt des observations par la population

La population, conformément à l'arrêté municipal, a effectivement pu présenter des observations sous les trois formes matérielles suivantes :

- Sur le registre d'enquête papier mis à sa disposition en mairie centrale et dans les locaux des services techniques à la base nature ;
- Par courrier papier à l'adresse de la Commission d'enquête en mairie centrale de Fréjus ;
- Par courriel à l'adresse électronique suivante : enquete.publique.plu@ville-frejus.fr

L'ensemble des observations de la population a été scanné par les services de l'urbanisme et mis en ligne sur le site internet de la ville à l'adresse électronique mentionnée ci-dessus au fur et à mesure du déroulement de l'enquête:

<http://www.ville-frejus.fr/fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme/plu/enquete-sur-la-revision-du-plu/>

Commentaire de la Commission :

La Commission a contrôlé régulièrement la mise en ligne des observations du public sur le site internet de la ville à l'adresse mentionnée. Dès qu'une anomalie était détectée, un membre de la Commission prenait contact avec les services de la mairie pour la résolution de l'incident. Aucun manquement n'a été constaté.

6. Volume des consultations sur le site internet de la ville

Le tableau de synthèse des téléchargements des différentes pièces du dossier d'enquête figure ci-dessous, dans un ordre décroissant des téléchargements les plus importants en nombre (supérieur ou égal à 40).

- Avis des Personnes Publiques Associées : 125 téléchargements
- Règlement PLU : 122
- Textes Enquête Publique PLU : 115
- 1C-OAP : 100
- Plan de zonage Z4 : 86
- Plan de zonage Z5 : 69
- Décision du TA : 68
- Plan de zonage Z2 : 62
- PADD : 57
- Plan de zonage Z0 : 55
- Arrêté municipal de mise en œuvre de l'enquête : 51
- Plan gabaritaire G4 : 50
- Liste des Emplacements réservés : 49
- Avis CDNPS : 47
- Plan de zonage Z1 : 45
- OAP TVB : 43
- Délibérations : 42
- Bilan de la concertation : 40
-

Commentaire de la Commission :

Les avis des PPA, le règlement du PLU, les textes concernant l'enquête publique, les OAP et les plans de zonage ont été les plus consultés. Ceci dit, compte tenu de l'importance de la population de Fréjus, assez peu de personnes se sont senties concernées.

Ces statistiques ne sont néanmoins pas représentatives de l'intérêt porté par la population sur le projet de PLU. En effet, certains téléchargements ont très vraisemblablement été réalisés pour le compte d'Associations fréjussiennes comme le démontrent plusieurs pétitions transmises à la Commission.

7. Relation comptable des observations écrites et orales présentées par la population.

Le tableau de synthèse ci-dessous récapitule, par rubrique, le nombre d'observations présentées par le public sur les registres d'enquête mis à sa disposition tout au long de l'enquête, ou reçues par courrier ou courriels à l'adresse internet suivante :

enquete.publique.plu@ville-frejus.fr

zonage	46
Règlement	8
Emprise au sol	6
Voirie	7
Hauteur bâtiments	12
OAP 1 BN	11
OAP 2 SABLES	14
OAP 5 CAÏS centre	8
OAP 6 Combe	10
OAP 7 Gargalon	3
OAP8 Darboussières	21 + obs dans une lettre signée par 34 propriétaires
OAP 11 STE BRIG	6
OAP 12 ST JEAN	17
% LLS	5
EBC	5
GABARIT	2
stationnement	10
Bassin de rétention	2
ESP Verts cadre de vie	4 + Combe de Rome + vallon de Valescure
ER , EP, ERL	7
inondations	7 + Darboussières + vallon de Valescure
PPRIF	8 + ST Jean de Cannes + St Jean de l'Estérel
Aqueduc romain	5 + 57 signataires pour 3900 m ² !!!
Vallon de Valescure	10 + Pétition signée par plus de 1300 personnes remise le 24 sept 18 à la mairie
ST Jean Cannes	2 + 154 lettres de pétition contre le rejet par la mairie du projet d'extension du secteur CS de St Jean de Cannes
Durée et invalidité PLU	41
Maisons Malpey	1
Risque de subm marine	3
Villa Le Belvédère	1
Traitement des déchets	1

Rénovation de bâtiment historique	1
Zonage pour parc PV	2
ER Grand Esca	3 + pétition de 20 signataires contre l'élargissement des rues

Commentaires de la Commission :

Les observations et réserves les plus nombreuses présentées par la population concernent, dans un ordre décroissant :

- Le zonage proposé par le projet de PLU : 46
- La durée de l'enquête et les motifs d'illégalité du projet : 41
- Les OAP (Les Darboussières, les sables, Base Nature/bd de la mer, Combe de Rome, Saint-Jean de l'Esterel, etc...).

A noter également plusieurs pétitions émanant de plusieurs associations concernant les domaines suivants (projet de Saint Jean de Cannes refusé par la Mairie ; propriétaires aux Darboussières ; propriétaires et riverains du Vallon de Valescure; signataires de la pétition concernant l'aqueduc romain ; pétition contre l'élargissement de la rue du Grand Esca ; pétitions relatives à la durée de l'enquête et les motifs d'illégalité du PLU).

8. Procès verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique et des observations émises sur le projet de PLU

Le procès verbal de synthèse concernant le projet de PLU a été remis en mains propres à M. SERT, 1^{er} adjoint de la ville de Fréjus, le lundi 15 avril 2019, en présence de Mme MARCO, Directrice du Pôle Urbanisme et Aménagement et de Mme DUMOULIN, responsable du projet de PLU. Ces documents ont également été expédiés par mail.

IV Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées, réponse de la mairie et commentaires de la Commission

Le détail des avis émis par les PPA et assimilées est annexé au présent rapport..

Certains avis, en particulier ceux transmis par M. le Sous Préfet de Draguignan, ont été reçus hors délai (après le délai de trois mois imparti) mais ils sont néanmoins examinés au même titre que ceux reçus dans les délais compte tenu du nombre d'observations et des enjeux correspondants.

De la synthèse de ces avis auxquels a répondu la Mairie de Fréjus, il ressort les enseignements suivants ;

Une grande partie (76) des très nombreuses observations, recommandations et/ou prescriptions émises par les PPA ont été suivies par la commune et feront l'objet de modifications au projet de PLU dans la phase suivante de validation.

Les recommandations de la MRAE ont fait l'objet d'une réponse détaillée, en particulier

- *celle concernant la compatibilité PLH-PLU-SRU et l'objectif pour 2030 est d'atteindre 21,19% de LLS, ce qui reste en dessous des 25% requis mais qui montre la volonté de la commune de s'en rapprocher sans pour autant compromettre les équilibres de certains secteurs et sans contraindre trop les Fréjussiens, de plus la CAVEM a émis un avis favorable et a conclu à la compatibilité du PLH avec le futur PLU.*
- *Celles concernant les continuités écologiques, la tortue d'Hermann, l'adéquation de la ressource en eau et les capacités d'épuration avec les besoins futurs.*

Les observations de la DDTM ont également été prises en compte par la mairie dans la plupart des cas

- *Les temporalités des OAP seront ajoutées, la compatibilité avec la loi SRU est détaillée (voir supra), les mesures demandées concernant le PPRI, le PPRIF seront également incorporées au projet ;*
- *Le parking identifié au PLU (ER5) qui était prévu en haut de la rue du 8 mai est supprimé car non compatible avec le PPRI ;*
- *Le changement de destination pour Malpey ne sera pas autorisé en application du PPRIF, la création d'un EPR (Etablissement Recevant du Public) a été abandonnée et il est envisagé de réhabiliter les bâtiments pour les besoins de service du SIPME ou de l'ONF et d'aménager l'espace extérieur en tant que porte d'entrée du massif.*
- *Différentes modifications seront apportées au rapport de présentation, au règlement, au plan de zonage, la servitude T7 et la carte de submersion marine seront également ajoutées, la DG 4 sera précisée en fonction du SDAEP... ;*
- *Les OAP 7, Gargalon, et 13, la Tuilière, sont supprimés et seront en zone N ;*

Des modifications seront apportées à certaines OAP de façon à répondre autant que faire se peut aux observations des PPA

- *OAP 6, la Combe de Rome, (réduction très importante avec abandon de toute la partie Ouest)*
- *OAP 10, HNAIE, Saint Pons (suivant les recommandations de l'UDAP)*
- *OAP 11, HNIE Sainte Brigitte (une réduction du projet d'extension des bâtiments est proposée)*
- *OAP 12, HNIE Saint Jean de l'Esterel (modification de la forme urbaine de ce hameau avec davantage d'espaces verts et afin de ressembler davantage aux hameaux provençaux. Une étude en ce sens a été demandée au Bureau d'études CITADIA).*

Par ailleurs certaines demandes des PPA (20 au total) n'ont pas été prises en compte mais la commune justifie ses choix dans le dossier 2 de sa réponse au PV des observations : La majoration des volumes constructibles pour le logement social, certains reclassements en zone naturelle au titre de la loi littoral, l'application de 50% de LLS dans la zone des Sables, HNIE Sainte Brigitte....

V Synthèse des observations de la population, réponse de la mairie et commentaires de la Commission

Le détail des observations de la population est récapitulé dans les deux appendices joints au présent rapport (RP pour registre papier et RD pour registre dématérialisé. Chaque contributeur a fait l'objet d'une indexation ou n° d'article.

1. Bilan des observations

Les interventions du public ont été nombreuses, 143 pour les registres papier et 106 par courriels. Certaines sont redondantes. En effet les mêmes personnes ont fait parvenir leurs observations sur les deux registres papier et/ou par courriel. Le détail des observations est le suivant.

1.1 Durée de l'enquête, réunion publique préalable

Liste non limitative : RD : articles 21, 23, 24, 25, 26, 52, 59, 71, 72,82, 83 et 87 ; RP : 33,49, 86 ; base nature RP : n°14

1.2 Confusion objet de l'enquête publique SDAEP et PLU : RD 87

1.3 Manque de concertation préalable

RD : articles 59, 82, 83, 87

1.4 Non respect de la loi littoral

RD : articles 25-27-30-31-32-35-38-39-40-41—42-43-46-50-56-59-61-62-66-77-80-95-100-101

RP : 70-71-72-78-87 et RP base nature : articles 11-13

1.5 Non respect des orientations du SCOT CAVEM et PLH CAVEM

RD : articles 27-30-31-32-35-38-39-40-41-42-43-46-50-56-59-61-62-66-77-80-95-100-101

RP : articles 66-70-71-72-78-

RP base nature : 11-14

1.6 Plan de Prévention des Risques Incendie Feux de forêt (PPRIF)

RD : article 44

RP : article 12 ((zone UCc et PPRIF)

1.7 Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

RD : article 86 (inondations et ruissellements)

RP base nature : article 8 (terrains devenus inconstructibles mais absence d'eau ou d'inondations)

1.8 Problèmes de zonage

RD : articles 20-28-29-53-63-65-70-73 (UEc) ; 78 (hauteur zone UB) ; 79 (zonage Np et pont ouvrage de l'autoroute A8) ; 85 (%LLS ; parkings) ; 96 (UBa pour Fréjus Plage) ;

RP : articles 3 (UBa : hauteur des immeubles et espaces verts) ; 5 (constructions en zone A) ; 7, 59 et 22 (reclassement de zone Nn en UCb) ; 9 (UCa : emprise au sol) ; 10 et 19 (reclassement de zone A en zone UB) ; 21 (UBc et ERL24 ; zone A ?) ; 24 (zonage et hauteur constructions) ; 28 (Fréjus plage) ; 32 (vallon de Valescure) ; 34 (Saint-Aygulf) ; 45 (emprise au sol de 10%) ; 57 (rue Aubenas) ; 64 et 64 bis (Saint-Aygulf) ; 65 (parcelle AS377) ; 67, 116 et 107 et 109 (vallon de Valescure) ; 68 (zones Ub et AU : 50% de parkings intégrés) ; 84 (UCb : emprise au sol de 25%) ; 93- 97 (vallon de Valescure : zonage N ; ER) ; 94 (saint-Aygulf) ; 100 (zonage parcelle AW) ; 104 (hauteur des immeubles et destruction des maisons individuelles) 111-114 (Saint-Aygulf) ; 114 et 20 (s'opposent au changement de zonage)

1.9 OAP base nature et bd de la mer

RD : articles 9-12-13-49-55-77-80

RP :articles 13-16-17-44-50-56-62-118-119- et 6RP base nature

1.10 OAP les sables

RD : articles 33- 90-93 et 6 RP

RP : articles 14-15-48-52-58—74-76-102-106-108-119

1.11 OAP Colombier

RP : article 89

1.12 : OAP Caïs Nord

RD 104

1.13 OAP Caïs Centre

RP : article 25-42-63-80-81-82- et 5 RP base nature

1.14 OAP Combe de Rome

RD : articles 60-76

RP : articles : 35-37-53-61-73-75-80-110-117-

RP base nature : articles 9 et 10

1.15 OAP Gargalon

RP: article 85 et 7 RP base nature

1.16 OAP DARBOUSSIERES

RD/ articles 1-3-4-6-7-8-10-11-14-15-y16-17-19-20-22-45-74

RP : articles 27-38-90 et 98

1.17 OAP GONFARON CAPITOU

RD : article 48

RP : article 12

1.18 OAP la Tuilière

RAS

1.19 OAP SAINT PONS REYRAN

RAS

1.20 OAP Sainte Brigitte :

RD : articles 51-75-101

RP : articles 55-91-105

1.21 OAP Saint Jean de l'Esterel

RD : articles 34-44-47-54-57-58—64-67—68-69-92-102-103

RP : articles 4-41-47-77-115

1.22 Risque de submersion marine

RD : articles 81-84-94-96

1.23 Saint Jean de Cannes (sous forme de lettre de pétition individuelle) Nombre de pétitions à préciser

RD : articles 5-37

RP : articles 1-40-60

1.24 Energies renouvelables et parc photovoltaïque

RD : articles 88-89 et 99

RP : articles 99 et 101

1.25 loi Barnier (bande de recul)

RD : article 91

RP : article 85

1.26 % de LLS

RD : article 94 et 101 (ERL 13)

RP : article 11

1.27 Mesures compensatoires

RRD article 97 (route digue CAVEM la Palud)

1.28 Grand Site de l'Esterel

Article 98 RD et 95 RP

1.29 Règlement

RP articles 2 (DG18) ; 69 (UEc) ; 112 (imperméabilisation)

1.30 EBC

RP : articles 18-62-103-8-59-85-88

1.31 Emplacements réservés

RP : articles 87 (ER CAVEM) ; 23 (ERD6) ; 29 (EP7) ; 43 (ER9) ; 54 (ER 12)

1.32 Aqueduc romain

RP : articles 20-63-83-36-39-

RD : article 26

1.33 Divers

RP : 15 base nature (solutions pour la circulation) ; 92 (exercice d'une activité professionnelle) ; 96 (Les Thermes Romains)

2. Enseignements à tirer suite aux réponses de la mairie

➤ *Pour ce qui est des demandes formulées par le public, si la plupart d'entre elles apparaissent inconciliables avec le PPRIF, le PPRI, ou la logique de la loi ALUR, du PLH, du PADD et du SCoT, ce qui a été confirmé par la réponse de la commune, certaines sont apparues recevables et acceptées par le pétitionnaire. Ce qui est le cas pour une douzaine de changements mineurs du zonage, du règlement ou des gabarits.*

➤ *L'OAP N° 1 « Boulevard de la Mer, base Nature » est maintenue mais se fera sans contraintes juridiques pour les propriétaires, les ER d'élargissement ou de création des voies se mettront en place au fur et à mesure de la sortie des projets. La ville restera propriétaire du foncier de la base nature et concèdera des baux à construction pour la réalisation des projets sur les espaces à restructurer.*

Sur ce dernier point très sensible, le PLU évoque un complexe hôtelier, de restauration et de loisirs. De toute évidence, cette hypothèse est un sujet de crispation pour une partie de la population. L'OAP n'ayant pas pour but de définir très précisément la nature exacte des activités futures à implanter, il serait judicieux (ce n'est qu'une suggestion) que la vocation de cette zone soit orientée vers toutes les activités susceptibles de mettre en valeur l'ensemble de ce secteur, y compris Fréjus Plage, Port Fréjus et la ville de Fréjus, lesquelles pourraient être l'hôtellerie, la restauration, le sport, les loisirs, la découverte de la nature, dans l'intérêt général de tous les habitants, second volet de l'orientation de ce quartier vers la mer et la nature représentée par les étangs de Villepey.

➤ L'OAP n° 6 « Combe de Rome » a été considérablement réduite en raison de la vive opposition des riverains, des associations et de l'Etat, seule la partie le long de la RN qui se trouve en continuité de l'urbanisation existante a été maintenue

➤ L'OAP N°8 des Darboussières a été maintenue car elle représente une extension d'urbanisation prévue au SCoT. En effet, pour cette OAP, la commune a très fortement réduit une zone 2AUa et 1AUa6 de 21,9 ha au PLU de 2005 pour 4,9 ha en continuité du bâti existant constitué par la ZAC des Darboussières. Dans le cadre de la réalisation du projet, l'emprise au sol sera limitée à 20%, une étude plus poussée des ruissellements et des risques d'inondation devra être réalisée et des mesures de prévention (bassin de rétention...) seront mises en œuvre.

➤ De même, pour le vallon de Valescure, identifié dans l'enveloppe urbaine de la carte des urbanisations nouvelles du SCoT, la Mairie avait positionné sur ce secteur une urbanisation d'accompagnement pouvant aller de 10 à 15 ha. La surface constructible a été réduite à 2ha, avec une emprise au sol maximum de 20% afin de préserver la trame verte et bleue inscrite aussi au SCoT. Les ER créés au profit de la CAVEM de la zone Nb voisine sont maintenus car les ouvrages qui seront réalisés auront pour objectif de réduire les risques d'inondation ou (et) de ruissellements de l'ensemble du quartier et devront faire l'objet de replantations de Cannes de Pline, si les enjeux environnementaux le justifient (compléter l'étude écologique du milieu si nécessaire).

➤ L'OAP N° 11 « HNIE Sainte Brigitte », inscrite au SCoT et au PADD, est maintenue car l'activité d'œnotourisme ne remet pas en cause l'activité agricole mais la conforte et, est même primordiale pour la survie de l'exploitation. Il est cependant proposé de réduire l'importance du projet dans l'OAP. A souligner que près de 7ha d'espaces boisés vont être rendus à l'activité viticole, cette surface étant comprise dans l'aire des AOC Côtes de Provence. Suite à la visite sur place d'un des commissaires, il ressort également que le Domaine viticole du Clos des Roses a entamé une reconversion pour obtenir le label bio. Les activités d'hébergement et de restauration qui sont depuis plusieurs années prépondérantes par rapport à la viticulture, en montant de chiffre d'affaires, demandent à être également développées dans le but d'accueillir un plus grand public (propos des propriétaires du Domaine, ce qui devrait permettre de fixer une clientèle sur Fréjus durant une période plus longue.

➤ L'OAP N° 12 « HNIE Saint Jean de l'Esterel » ayant obtenu un avis favorable de la CDNPS est maintenue, car prévue au SCoT. Elle doit également permettre de « dédommager » les propriétaires ayant fait l'acquisition « d'un terrain constructible » avant la promulgation du PPRIF. Cette opération « d'échange » est réalisée au sein même du parc résidentiel et devrait mettre un terme au conflit qui semble opposer l'Association des propriétaires avec la Mairie depuis plusieurs années.

La solution consistant à mettre en place le HNIE de chaque côté de l'entrée du Parc, sur des terrains beaucoup plus plats et à proximité immédiate de la RDN7, n'a pas été retenue car les parcelles cadastrales concernées ne font pas partie du lotissement.

La forme urbaine de ce hameau nouveau sera modifiée afin de ressembler davantage aux hameaux provençaux. Une étude en ce sens a été demandée au Bureau d'études CITADIA. La plus grande attention devra néanmoins être apportée aux aménagements nécessaires pour préserver ce hameau des risques incendie feux de forêt et pour le protéger des risques importants de ruissellements, la configuration du terrain étant escarpée (pente de 30% en moyenne).

VI Questions et remarques de la Commission d'enquête

1. Compatibilité du projet avec le SCOT et le PLH de la CAVEM

1.1 Compatibilité avec le SCOT : Quartiers de la Gabelle et de l'Agachon

- ▶ La réhabilitation des quartiers populaires dont l'habitat est vieillissant (cas de la Gabelle et l'Agachon) n'est pas abordée.
- ▶ La Mairie a répondu que La Gabelle a fait l'objet d'une convention de réhabilitation durant 10 ans, étant incluse dans un plan de sauvegarde. Plus de 52 millions d'euros ont été investis respectivement par l'Etat, la région, la commune, le département ayant participé à l'accompagnement social. La ville aujourd'hui continue son intervention sur cette copropriété en achetant systématiquement les logements à la vente et en les revendant à ERILIA qui les réhabilite, les conventionne et participe à la re-solvabilité des ménages qui louent ces logements entièrement refaits à prix social. L'Agachon est un parc social, propriété de Var Habitat, qui investit régulièrement dans la réhabilitation de son patrimoine.

1.2 Sur le développement de l'urbanisation et de l'habitat en particulier

- ▶ La DDTM émet des réserves sur le nombre de logements à créer durant la période du PLU et plus particulièrement dans le domaine des logements sociaux.
- ▶ La Mairie a répondu que la CAVEM a émis un avis favorable sur le PLU de Fréjus concernant la compatibilité avec le SCOT.

Le document ci-dessous fournit tous les éléments nécessaires pour apprécier la compatibilité du PLU avec le PLH, ce document ayant été remis aux services de l'Etat lors d'une réunion de travail.

COMPATIBILITE PLH-PLU-SRU

Il est tout d'abord rappelé que dans son avis du 21 décembre 2018, la CAVEM a émis un avis favorable global dans le cadre de la consultation des PPA et plus précisément a conclu à la compatibilité du PLH avec le futur PLU de Fréjus.

Le PLU a établi sa production de logements sociaux sur 13 ans soit 2017/2030.

La production de logements sociaux se répartit de la façon suivante :

- Dans les OAP : 430 LLS
- Dans les SMS : 935 LLS
- Dans les ERI : 1391 LLS
- Dans la DG 22 : 1092 LLS (84 LLS par an soit 7 par mois)
- En Acquisition / Réhabilitation : 390 LLS (30/an)
- A conventionner : 130 LLS (10/an)

Soit un total produits entre 2017 et 2030 de 4 368 LLS

Soit 336 LLS par an ce qui est conforme au PLH

Actuellement il existe sur la commune 3 013 LLS (données 2018)

Ce qui fera un total en 2030 de 7 381 LLS soit 20% du total des résidences principales évaluées à 37 179 logements

Si l'on considère que la tranche 2 du secteur des sables pourrait être opérationnelle en 2030 c'est 500 LLS de plus qui seront construits (875 LLS pour l'ensemble de l'opération) ce qui portera la production à 7 881 LLS atteignant ainsi le pourcentage de 21,19% du total des résidences principales

Pour être conforme à la loi SRU (25% de LLS en 2025) il faudrait produire 9 294 LLS d'ici 2025.

En matière de % de logements sociaux, la mairie accepte d'augmenter certains pourcentages :

- OAP CAÏS NORD : 40% au lieu de 35% ;
- OAP DARBOUSSIERES : 40% au lieu de 35%

Pour les autres OAP, il a été décidé de maintenir les pourcentages prévus au projet de PLU, étant précisé que *pour l'OAP n°2 Les Sables, en maintenant un taux de 35%, « la Mairie ne souhaite pas concentrer le social dans les zones difficiles », ce qui est parfaitement compréhensible.*

1.3 Sur les OAP

► Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise que les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain (UPRU) habitat/économique doivent concerner, en priorité, les secteurs du Boulevard de la Mer ; Fréjus Plage ; les Sables, Saint Aygulf et l'avenue de Verdun soit entre 40 et 60ha. Il est en outre spécifié dans le DOO que la mise en place d'OAP est obligatoire pour les sites les plus significatifs.

Or, il n'est pas prévu d'OAP pour le secteur de Fréjus Plage alors que l'espace mutable urbain permet la réalisation de 938 logements. Pourquoi ?

► Selon la réponse de la mairie, le secteur de Fréjus-Plage est très encadré par des plans gabaritaires, des élargissements de voies, des traitements des espaces verts des retraits des nouvelles constructions, et de plus, c'est une zone bâtie dense où les interventions urbaines restent ponctuelles.

Ce secteur compris entre Port Fréjus et Saint Raphael n'est pas identifié comme site le plus significatif des UPRU au vu de son caractère déjà fortement urbanisé. Seuls des ilots de maisons individuelles pourront être restructurés et c'est la raison pour laquelle ils ont fait l'objet d'un plan de gabarits et d'un règlement très précis et détaillé. L'OAP du Bd de la mer a une capacité de restructuration beaucoup plus importante.

La ville n'a pas souhaité une nouvelle OAP.

Commentaire de la Commission

Les justifications et explications fournies apparaissent crédibles et acceptables

2. Sur les OAP prévues dans le PLU

2.1 Remarques générales

► Le projet de PLU n'est pas suffisamment explicite au regard des moyens qui seront mis en œuvre pour la réussite de chaque OAP :

- Les opérateurs ou aménageurs vont de leur propre initiative essayer de convaincre les propriétaires de parcelles et maisons de leur vendre leurs biens mais il n'est pas sûr que les intéressés acceptent de vendre, d'où une incertitude quant à la réalisation de l'OAP. Dans l'hypothèse d'un refus des propriétaires de maisons individuelles de vendre, envisagez-vous une procédure d'ouverture à l'urbanisation plus contraignante et selon quelles modalités (ZAC, modalités d'évaluation des immeubles et répartition du prix, etc ...).

- Dans l'hypothèse où les propriétaires acceptent de vendre, il pourrait y avoir des disparités de prix entre les différents macro-lots, d'où une différence de traitement mal supportée par les personnes concernées. Cette incessante pression foncière sur les résidents en place est-elle souhaitable ?

- La mairie va-t-elle engager les travaux d'élargissement et d'aménagement d'un nouveau réseau viaire s'il n'y a que quelques îlots épars qui sont aménagés ? Le phasage des opérations ne nous semble pas suffisamment clair, voire inexistant (remise à plat du plan de circulation et des voiries en préalable à l'urbanisation ou immédiatement après ?)

- Ne faudrait-il pas mieux encadrer ces opérations d'ensemble dans le cadre d'une DUP par exemple pour chaque OAP ou toute autre procédure qui permettrait :

- de garantir un traitement équitable de tous les propriétaires en place ;
- de programmer dans le temps les travaux d'équipements, etc... et de définir les priorités ;
- de définir véritablement des règles et prescriptions propres à chaque OAP plus contraignantes que celles envisagées au projet.

► La Mairie a répondu que les OAP ne sont pas des projets urbains mais des orientations d'aménagement. Certaines se font au fil de l'eau, d'autres, lorsqu'elles ont une temporalité à court terme, se font de façon plus encadrée mais cela n'a pas à apparaître dans le PLU. Des procédures indépendantes seront menées comme celle de la ZAC ou de la DUP mais la ville mènera ces procédures une fois le PLU approuvé. Une temporalité sera rajoutée dans chaque OAP comme le souhaite l'Etat.

- OAP des sables : 2025/2035
- OAP Bd de la mer/base : 2020/2030
- OAP Darboussières : à partir de 2020
- OAP Combe de Rome : à partir de 2020
- OAP Colombier : 2021
- OAP économique et équipement public Caïs Nord : à partir de 2021
- OAP Caïs centre : 2021/ 2030
- OAP économique Gonfaron : à partir de 2021

2.2 Remarques concernant l'OAP n°1 base nature et boulevard de la mer

► Cette OAP a fait l'objet des questions suivantes de la part de la Commission d'enquête

→ Pourquoi n'a-t-il pas été envisagé la création de deux secteurs distincts, voire deux OAP différentes, pour la réhabilitation de la base nature d'une part, et la restructuration du boulevard de la mer d'autre part.

La nature des aménagements à réaliser est complètement différente et ne répond pas aux mêmes objectifs.

→ Pour le secteur de la base nature, le projet est orienté vers un complexe hôtelier, restauration et loisirs. Une OAP spécifique aurait pu laisser le choix entre différents projets privés ou (et) publics plus en rapport avec l'environnement du site et son développement. Qu'en pensez-vous ?

→ La réhabilitation de la base nature ne repose sur aucune étude prospective des activités pouvant être créées sur cette zone. Envisagez-vous de mettre en place une DUP pour ce secteur ou un appel à projets propre à cette réhabilitation ?

→ Enfin, en l'absence de promoteur intéressé par l'espace nature pour cause de rentabilité insuffisante (il est en effet de notoriété publique que certains investissements privés très coûteux n'ont pas eu une durée de vie très longue à la différence des complexes hôteliers de Cannes ou Nice), quelle solution de substitution la mairie envisage-t-elle ?

→ Des investissements publics et privés, sur la base d'un partenariat, plus orientés vers des activités de loisirs, formation, sports, éducation et découverte, etc... n'ont pas été étudiés dans le projet de PLU. Pourquoi ?

→ Pour le secteur du boulevard de la mer, il est prévu une restructuration du bâti existant (maisons individuelles en particulier) et l'élargissement de plusieurs voies ainsi que la création d'une rue parallèle au boulevard de la mer.

Une DUP nous semble indispensable pour mener à bien une telle opération. Qu'envisagez-vous ?

► Réponse de la Mairie

La volonté de la ville est de créer une OAP globale intégrant la Base au quartier de Fréjus-Plage. L'interaction économique, paysagère, touristique et d'ouverture sur la mer doit être traitée dans un seul et même projet dans lequel la perméabilité entre le boulevard de la Mer et le site de la Base Nature permettra d'intégrer celle-ci dans la zone de vie du quartier.

La destination des zones d'équipements n'est pas précisée dans l'OAP ce qui permettra d'adapter ces espaces aux activités souhaitées.

La ville conservera donc cette OAP en l'état.

Commentaire de la Commission :

Les réponses apportées apparaissent cohérentes et acceptables.

2.22 Questions diverses

► Autres remarques particulières de la Commission

- Mettre en cohérence la zone Np du plan de l'OAP avec le plan de zonage du PLU et faire figurer la bande non aedificandi sur le plan de l'OAP ;
- Pouvez-vous apporter des précisions sur la destination des 3 « espaces à renouveler » figurant sur le plan de l'OAP et sur les conditions de construction qui pourraient être accordées à des opérateurs privés. Il apparaît aussi souhaitable de préciser les hauteurs maximales permises et l'emprise au sol pour ces 3 espaces.
- Un pointillé bleu figure sur le plan de l'OAP représentant les limites de l'AVAP, n'y a-t-il pas de dispositions particulières pour le renouvellement urbain ?
- Les SMS ne figurent pas sur le plan de l'OAP alors que sur le plan général il y a le SMS 1, de plus, sur le document 1C : OAP p 15 il est fait mention du SMS 3 (erreur de frappe ? à rectifier)
- Quelles mesures sont prévues pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion marine sur ce secteur où l'habitat va être densifié ?

► **Réponse de la Mairie**

- La zone Np identifiée pour le foncier de l'équipement en front de mer de la Base sera maintenue en secteur inconstructible dans le cadre du futur projet.
- L'OAP bd de la mer/base étant réglementaire, il sera en effet rajouté sur l'illustration de l'OAP base les hauteurs maximales des futures constructions, la superficie maximale sur ce site ayant été indiqué dans le texte de l'OAP. La voie structurante à l'Est est en dehors du projet d'OAP. Elle est identifiée à titre de rappel car elle existe et elle liaisonne les différents îlots de ce quartier entre eux. Elle a été identifiée pour pouvoir être mieux matérialisée sur site par des aménagements et une signalétique adaptée et pour devenir un axe de circulation adapté à l'intérieur du quartier. Dans l'OAP au chapitre « insertion dans le réseau de mobilité collective et individuelle » cette problématique est bien développée.
Enfin et de manière général, il est à nouveau précisé que les OAP sont des orientations d'aménagement laissant une liberté aux propriétaires et aux futurs promoteurs de réaliser un projet adapté au foncier, aux opportunités, à l'environnement urbain ou naturel, aux créations d'espaces piétons et dessertes automobiles. L'OAP n'est pas un projet et ne doit pas enfermer, à priori, les futurs constructeurs dans un carcan réglementaire.
- Dans l'AVAP l'avis de l'ABF sera requis.
- Le SMS du Bd de la mer figure dans le texte de l'OAP et l'erreur matérielle SMS 3 au lieu de SMS1 sera corrigée.
- Le risque de submersion marine s'appliquera à la zone de l'OAP du Bd de la mer/ base comme celle des sables puisque le plan ainsi que le règlement sont d'application immédiate. Le texte de ces deux OAP sera complété en ce sens. Le règlement des autres zones concernées sera complété en ce sens.

Commentaire de la Commission :

Pris note

2.23 Erreurs matérielles dans le projet signalées par les services de l'urbanisme

Elles sont parvenues à la Commission le 11 avril et seront prises en compte.

► **Plans de zonages**

Légende:

- le renvoi au DG 21 est faux il faut renvoyer aux DS UA3
- le renvoi au DG 22 est faux il faut renvoyer aux DG 23 ou DS UA3

Jardins et plantations d'accompagnement AVAP :

Saint Aygulf des Aplats ont été mis sur des jardins de l'AVAP qui ne correspondent pas aux jardins représentés dans l'AVAP (il manque les pastilles sans jardins)

Périmètre de démolition Boulevard de la Mer :

Un périmètre est délimité sur le plan alors qu'il n'est pas prévu dans l'OAP il s'agit d'une erreur

► **Plans de Gabarits**

Légende du plan de gabarits G1 de Saint Aygulf :

Les zones UBa et UCd n'existent plus à Saint Aygulf (ancien PLU) dans le PLU en enquête publique il s'agit des zones UBc et UCd.

► **Règlement :**

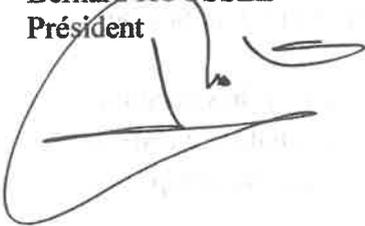
DG12 : il a été mis public/publiques pour diverses équipements (écoles, établissements de santé...) c'est plus strict que les destinations du code de l'urbanisme, il faut l'enlever.

DG14 : ajouter ouvertes à la circulation après voie privée

Intégrer le lexique dans la partie DG pour le rendre opposable.

Dans le lexique pour l'emprise au sol il est écrit : *L'emprise au sol s'apprécie au regard de toute la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone du PLU concernée, y compris la partie grevée d'un emplacement réservé.* Il y a eu un oubli, il faut logiquement ajouter la même phrase pour les emprises perméables et les espaces verts.

La Commission d'enquête
Bernard ROUSSEL
Président



Marie Christine RAVIART
Membre titulaire



Elisabeth WINKLER
Membre titulaire

