

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

---

<b>Personne Publique Associée concernée Rubrique</b>	<b>Observations émises</b>	<b>Réponse des services de l'urbanisme</b>	<b>Commentaire CE</b>
--	----------------------------	--	---------------------------

1

<p><b>DDTM</b> <b>Enjeux économiques et urbains</b></p>	<p><b>Rappel : Les projets de PLU doivent être compatibles avec le SCOT et le PLH arrêtés de la CAVEM, documents supra-communaux.</b></p> <p><b>1, Développement économique et urbain et consommation foncière</b></p> <p>1,1 Projet de PLU peu lisible et manque de cohérence avec les principes édictés par le SCOT relatif à la temporalité d'ouverture à l'urbanisation d'où nécessité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de communiquer un échéancier ;</li> <li>- et de justifier les urbanisations nouvelles complémentaires (UNC) qui font l'objet d'une ouverture immédiate à l'urbanisation.</li> </ul> <p>Rappel : Le recours aux UNC n'est envisageable qu'en cas d'insuffisance de foncier disponible ou lors du constat d'un retard pris dans le processus de renouvellement urbain.</p> <p>1,2 Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain (UPRU) identifiées au SCOT les plus significatives doivent faire l'objet d'une OAP . Cas du secteur de Fréjus Plage d'une superficie de 15ha pour lequel le plan gabaritaire demeure insuffisant</p> <p>1,3 Le projet n'affiche pas une réelle volonté de densification des sols déjà artificialisés et les gabarits proposés ne permettent pas d'atteindre les densités prévues au SCOT pour les typologies urbaines identifiées.</p> <p>1,4 Au niveau du règlement du projet de PLU, il n'est pas fait la distinction entre les espaces densifiables prévus au SCOT (cœur d'agglomération et pôles de proximité) et l'agglomération pavillonnaire non densifiable. Certaines OAP ne répondent pas à la densité à l'ha prévue au SCOT (Caïs Nord, Combe de Rome, Colombier, etc...)</p> <p>1,5 Faciliter l'intensification urbaine, c'est notamment prévoir dans certains secteurs du cœur d'agglomération l'application de règles de majoration de volume constructible, dans le cadre de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (LLS) ou pour des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique (articles R151-28 2° et 3° du CU).</p> <p><b>2, La diversification de l'offre d'habitat</b></p> <p>2,1 Afin d'être en conformité avec l'objectif de 48% du PLH établi par la CAVEM, la commune prévoit la construction de 3 logements sociaux par mois mais elle ne précise pas comment cette production complémentaire de 3 logements sociaux par mois sera assurée, comme elle n'apporte aucune précision sur l'estimation et la production de 430 logements sociaux supplémentaires au sein des OAP.</p>		
---	--	--	--

2,2 Dans le domaine des logements sociaux (LLS), selon la loi SRU, la commune de Fréjus doit atteindre l'objectif de 25% de LLS d'ici 2025. Or, il ressort de l'étude du projet de PLU que cette obligation de la loi SRU ne pourra sans nul doute être respectée.  
 Au 1er janvier 2017, le taux de LLS s'établit à 10,67% et le déficit de logements sociaux à 3752.  
 A l'horizon 2030, la programmation proposée dans le projet de PLU ne permettrait d'atteindre qu'un objectif de 6029 logements sociaux à partir des données du 1er janvier 2017, soit un taux de 16%.

2,3 Pour les OAP de mixité urbaine, il est prévu un taux minimum de construction de logements sociaux inférieur à celui du PLH, à l'exception de l'OAP3.  
 A souligner que pour l'OAP les sables, identifiée au PLH, l'objectif de production de logements locatifs sociaux est de 50%.

2,4 Les objectifs annuels du PLH en matière de logement social ne sont pas repris par le projet de PLU puisque celui-ci fait état d'une programmation de constructions neuves de l'ordre de 230 LLS/an.

2,5 Les objectifs du PLU dans le domaine des résidences secondaires ne respectent pas les préconisations du PLH. En résumé, il est nécessaire que le projet de PLU favorise de façon explicite la réalisation des objectifs du PLH et qu'il n'y ait pas d'opposition entre ces deux documents, PLU et PLH.

2,6 Certains sites identifiés au sein de la stratégie foncière du PLH ne font pas l'objet d'outils réglementaires au projet de PLU arrêté alors qu'une maîtrise de ces fonciers privés est nécessaire pour permettre la mise en œuvre de la stratégie foncière du PLH de la CAVEM (sites F2, F3, F6, F7, F8, F9, F13, F14, F16, F17 et sites diffus n° 9, 11, 12).  
 L'article DG22 n'impose qu'aux opérations de plus de 12 logements ou 800m<sup>2</sup> de surface plancher, l'obligation de répondre aux préconisations du PLH ou de respecter un minimum de 30% de LLS. Ainsi, un projet de construction de maison individuelle n'aurait pas l'obligation de respecter le PLH. Il conviendra donc de développer un ERL sur chaque site identifié pour garantir son opérationnalité.  
 En résumé, il sera nécessaire d'établir un complément détaillé dans ce domaine afin de s'assurer de la compatibilité du projet de PLU avec le PLH de la CAVEM.

**3, Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**3,1 Constat général :**

Les OAP présentées n'apparaissent pas suffisamment prescriptives en termes de réglementation pour être efficaces. Elles gagneraient en lisibilité si elles

<p>1</p>	<p>intégraient les éléments relatifs aux zonages du PLU et ceux afférents aux plans de prévention des risques naturels. Des compléments sont attendus en ce sens.</p> <p><b>3,2 OAP1- Restructuration du boulevard de la mer et valorisation du site de l'ancienne base aéronavale</b></p> <p>3,21 Projet majeur de la commune qui comporte deux volets : - le renouvellement urbain des îlots bâtis le long du boulevard de la mer – la conservation des équipements publics existants et l'accueil d'installations privées à vocation d'hébergement touristique, de restauration et de loisirs identifiées en zone UE t et UH a. Cette opération implique que la commune développe un dispositif de conduite technique efficace et organisée et se dote d'outils lui permettant de mettre en œuvre son projet afin de lui garantir la maîtrise foncière nécessaire.</p> <p>3,22 Ce secteur est impacté par le PPRI Argens-Vernède (zones R1-R2-R3 et B1) ainsi que par le risque de submersion marine. Ces deux risques doivent être pris en compte dans le projet de cette OAP au travers de l'aménagement de ce secteur.</p> <p>3,23 L'augmentation de capacité de certains services publics (police municipale) présents dans cette zone doit être confrontée à leur opérationnalité qui risque d'être affectée en cas de phénomène climatique majeur.</p> <p>3,24 Zone de sensibilité modérée pour la tortue d'Hermann pour laquelle les mesures d'évitement ou(et) de réduction sont à intégrer à l'OAP.</p> <p>3,25 Il est prévu la mutation des équipements publics de ce site sans pour cela préciser leur relocalisation au travers de la liste des emplacements réservés.</p> <p>3,26 Sur la partie Sud du périmètre de l'OAP, la forme urbaine n'est pas prescriptive. Seule la hauteur des immeubles est limitée à 13 mètres. Après identification des espaces à restructurer et à renouveler, il convient de réglementer l'emprise au sol et la superficie minimale d'espace vert. Il conviendra que l'OAP, en partie Sud, soit plus précise, en affichant une exigence qualitative des projets à développer.</p> <p>3,27 Hangar dit « Espace Caquot » à préserver en tant qu'élément du patrimoine local : prévoir sa réhabilitation</p> <p>3,28 L'opération se situe en frange littorale. Une étude paysagère spécifique</p>		
----------	---	--	--

pourrait utilement compléter le projet d'aménagement envisagé.

3,29 Cette OAP est également impactée en partie Sud par l'application de l'article L121-16 du CU (bande de 100m) car ce site ne peut être considéré comme espace urbanisé de la commune, en l'absence de densité significative des constructions existantes et en présence d'une coupure naturelle classée en Np.  
Le périmètre Sud de l'OAP est également grevé d'une servitude non aedificandi au bénéfice du conservatoire littoral, ce qui impacte l'espace central à restructurer, les dalles de stationnement à restructurer, la piscine et l'espace détente.  
Le périmètre de l'OAP et le projet communal développé sur ce site devront prendre en compte l'application de l'article L121-16 du CU ainsi que la servitude visée supra.

**3,3 OAP2- Restructuration du quartier des Sables**

3,31 Cette opération de grande ampleur nécessitera le développement des équipements nécessaires à l'apport de la population envisagée ; Or, il s'avère que l'OAP concernée ne traduit pas le rayonnement attendu par la CAVEM.  
Si l'emplacement réservé EP9 est susceptible de répondre à une partie de ce besoin supplémentaire d'équipements, il n'est pas à l'échelle de l'accueil de la population projetée.

3,32 A noter que la parcelle supportant l'EP9 appartient au domaine ferroviaire, qui par sa destination est imprescriptible et inaliénable. Il conviendra donc de mener une réflexion avec la SNCF sur le devenir de cette parcelle.

3,33 L'objectif de mixité sociale de 50% prévu au PLH est à intégrer.

3,34 L'artificialisation importante de ce secteur devra intégrer le risque inondation présent sur le site et l'OAP devra traduire la prévention de ce risque.

3,35 Concernant le déclassement de la plateforme ferroviaire en zone urbaine, il pourrait être envisagé d'intégrer l'aménagement de cette emprise dans l'OAP et de proposer d'inclure ce site à la réflexion relative à la future ligne ferroviaire nouvelle.

**3,4 OAP3- Secteur du Colombier**

3,41 Ce site est identifié au document d'orientations et d'objectifs du SCOT comme Unité d'Urbanisation nouvelle complémentaire, mais pas en termes de développement économique. Identifié en cœur d'agglomération, une

## Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

1	<p>densité importante de 70 logements/ha est attendue. Cette extension de l'urbanisation ne répond pas à la densification préconisée.</p> <p>3,42 Ce site est traversé par une canalisation de transports de gaz et il est impacté par les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p> <p><b>3,5- OAP4- Caïs Nord</b> Identifié comme pôle de proximité au SCOT, il conviendra que l'aménagement proposé réponde à la densification minimale attendue de 4000m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat ou 50 logements/ha.</p> <p><b>3,6- OAP5- Caïs centre</b> Intégrer les observations de l'UDAP dans son avis du 30/11/2018.</p> <p><b>3,7- OAP6- Combe de Rome</b></p> <p>3,71 Site dont l'urbanisation envisagée doit se faire en extension de l'enveloppe existante, qui comporte un espace boisé classé significatif au titre de la loi littoral et dont la partie Ouest est issue d'un déclassement de zone agricole au PLU en vigueur classée AOC. Il n'est pas pertinent d'urbaniser à l'arrière de l'espace boisé, en consommation de terres agricoles protégées, le boisement marquant la rupture avec l'espace rural.</p> <p>3,72 Il convient d'urbaniser uniquement la partie Est située le long de la RDN7 et prévoir la densification prévue pour les pôles de proximité au SCOT.</p> <p>3,73 Zone de sensibilité modérée pour la tortue d'Hermann : prévoir les mesures d'évitement ou(et) de réduction afin de la protéger.</p> <p><b>3,8- OAP 7- Gargalon</b> Secteur non identifié au SCOT. S'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine, en discontinuité de l'urbanisation existante en application de la loi littoral, confirmée par l'étude « entrée de ville » jointe au dossier. Secteur concerné par un aléa fort feu de forêt, un risque induit et subi. L'UDAP indique dans son avis du 30/11/2018 qu'il n'est pas souhaitable d'interrompre la limite d'urbanisation formée par la RDN7, situé à l'entrée du site classé et sur la route menant à la chapelle Cocteau. S'agit donc d'une séquence naturelle qui n'a pas vocation à être urbanisée. Convient de supprimer l'urbanisation de ce secteur.</p> <p><b>3,9- OAP8- Darboussières</b></p> <p>3,91 L'UDAP sollicite le retrait des parcelles n° 117 et 153 situées à l'est et</p>		
---	--	--	--

la réduction de la zone 1AUa2 et de l'OAP.  
L'urbanisation ne doit pas s'étendre au-delà de la voie aurélienne, tracé historique majeur, marquant la limite avec le site classé de l'Esterel..Ces parcelles appartiennent à un espace naturel remarquable au titre de la loi littoral qui n'admet que des aménagements légers.  
3,92 Le secteur Aua2 est concerné par un classement en AOC Côtes de Provence.  
3,93 La voie de bouclage à l'ouest, vers la route du Gargalon, est située en dehors de l'aménagement proposé dans l'OAP. Il conviendrait de prévoir un emplacement réservé au projet de PLU afin de garantir la réalisation de cette voie,  
3,94 Zone de sensibilité modérée pour la tortue d'Hermann : prévoir les mesures d'évitement ou(et) de réduction pour la protéger

**3,10- OAP9- Gonfaron**

Secteur impacté par la zone d'expansion de crue du Reyran n°750 au Sud. Conformément au SDAGE et au plan de gestion des risques inondation (PGRI), l'urbanisation doit se réaliser ne dehors des zones d'expansion de crue.  
Convient donc de réduire la zone 1AUb et l'OAP correspondante, ainsi que la zone UEa à l'ouest afin de préserver cette zone.

**3,11- OAP13- La tuilière**

3,111 Opération non identifiée au SCOT de la CAVEM comme site de développement économique, elle est envisagée sur une zone humide inventoriée dans l'atlas des zones humides.  
Convient donc de préserver les zones humides identifiées conformément aux dispositions du SDAGE et du PGRI, condition indispensable de la gestion équilibrée de la ressource en eau.

3,112 Zone de sensibilité modérée pour la tortue d'Hermann

**3,12- OAP10- HNIE Saint-Pons-Vallée du Reyran**

3,121 Intégrer les prescriptions émises par l'UDAP afin de préserver le paysage agricole

3,122 Site se situant au sein d'une continuité écologique d'intérêt extra communale identifiée au SCOT : intégrer cette protection au projet d'aménagement.

**3,13- OAP11- HNIE Sainte Brigitte-Vallée du Reyran**

## Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

1	<p>Projet qui ne répond pas à la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de la loi littoral qui a, par ailleurs, fait l'objet d'un avis défavorable de la CDNPS et de la CDPENAF</p> <p>3,136 OAP12- HNIE Saint Jean de l'Esterel</p> <p>Site qui nécessite une intégration paysagère soignée, en raison de sa disposition singulière sur des terrains à forte pente.</p> <p>L'OAP et le règlement devront intégrer les prescriptions architecturales émises par l'UDAP.</p> <p>Projet qui, en l'état, ne répond pas à la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement.</p>		
---	--	--	--

<p><b>DDTM</b> <b>Enjeux</b> <b>environnementaux</b></p>	<p><b>1, Biodiversité et milieux naturels</b></p> <p>1,1 Sur le territoire de la commune, sont identifiés des espaces de continuité écologiques à préserver et à renforcer. La politique de remise en état et de préservation de ces espaces aurait mérité d'être traduite réglementairement au travers d'un zonage adapté et d'un règlement plus prescriptif. Le développement des outils au service de la préservation et de la restauration de la biodiversité prévus au CU est encouragé.</p> <p>1,2 Les OAP identifiées auraient nécessité des justifications ou des inventaires faune/flore actualisés, pour faire ressortir la présence d'espèces protégées. (tortue d'Hermann par exemple).</p> <p>1,3 L'absence d'incidences sur les sites Natura 2000 n'est pas réellement démontrée, la méthode de cotation des incidences qui est présentée au projet étant difficilement lisible.</p> <p><b>2, Loi littoral</b></p> <p><b>2,1 Coupure d'urbanisation</b></p> <p>2,11 Le projet de PLU identifie une coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral en application de l'article L121-22 du CU entre la base nature et le quartier de Saint Aygulf qui est d'ailleurs prévue par le SCOT de la CAVEM. Il conviendra de reporter cette coupure au plus près de l'urbanisation existante (espace Caquot et piscine Maurice-Giuge) étant précisé que la présence d'équipements publics existants tels que des terrains de jeux ne sont pas incompatibles avec la notion de coupure d'urbanisation.</p> <p>2,12 Le secteur UE1 accueillant les parcs d'attraction « Aqualand » et « Luna Parc » se situe au sein de la coupure d'urbanisation. La coupure d'urbanisation doit présenter un caractère naturel et adopter un classement en zone A (espaces agricoles) ou en zone N (espaces naturels). Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée. Le classement de ce secteur en zone UE, à vocation économique, avec des coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts non réglementés, est incompatible avec cette notion de coupure d'urbanisation. Il conviendra donc de retenir le principe d'inconstructibilité, comme stipulé au SCOT, et d'adopter un zonage naturel indicé pour permettre l'extension limitée des activités de loisirs existantes. Le règlement devra également prévoir une limitation de l'urbanisation du secteur.</p> <p>2,13 Le secteur UCb Les Etangs de Villepey Situé également au sein de la coupure d'urbanisation identifiée, il ne peut</p>		
--	--	--	--

faire l'objet d'un classement en zone urbaine.  
Il convient de prolonger la matérialisation de la coupure d'urbanisation jusqu'à la limite communale.

**2,2 Bande de 100m**

L'article L121-16 du CU précise qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau en vertu de l'article L121-17 du CU.

Il aurait été souhaitable de matérialiser cette bande littorale au sein de la coupure d'urbanisation d'une part et de rappeler l'ensemble de ces règles prévues aux articles L121-16 et 17 du CU dans le règlement.

**2,3 Espaces proches du rivage**

Les secteurs du boulevard de la Mer, de la BAN et de Saint-Aygulf sont soumis aux principes de l'urbanisation limitée des espaces proches du rivage pour un potentiel de 20ha (dont 9ha sur le centre urbain) au SCOT de la CAVEM.

Dans les espaces déjà urbanisés inclus dans les Espaces Proches du Rivage, les documents d'urbanisme doivent s'assurer que le droit des sols attaché à ces périmètres ne permet pas de procéder à une évolution significative des formes urbaines présentes.

Ainsi, le renouvellement urbain de la partie urbanisée de la BAN, qui est reconnue comme un secteur à forte intensité de constructions existantes (espace Caquot, dalle de stationnement), devra être réalisé en référence avec cette forte densité bâtie, tout en restant dans le volume des capacités d'accueil existantes.

**2,4 Discontinuité aggro-village**

Il ressort de la jurisprudence (CE 9 novembre 2015, C. de Porto-Vecchio, n°372531) qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et villages situés dans des communes littorales.

Ainsi, les secteurs suivants classés en zone urbaine au projet de PLU apparaissent en discontinuité de l'urbanisation existante et sont donc incompatibles avec les dispositions de la loi littoral.

- secteurs « Compassis Nord et Sud » – zone UCc : urbanisation en village ou d'une agglomération, au sein d'un ensemble classé en zone partie est soumise au risque feu de forêt (zone B0) et non de d'assainissement,
- secteur UCc Quartier Lecocq : urbanisation existante non constituant une agglomération, au sein d'un ensemble classé en zone d'équipement réseau public d'assainissement,
- secteur « Le Bonfin »- initialement zone d'accueil touristique et l'urbanisation (zone UCb) est prévue au projet de PLU.  
L'accueil touristique ne constitue pas une urbanisation au sens de la loi de 1965. Par ailleurs, le morcellement de la zone UI ne permet pas de garantir la continuité de l'équipement touristique existant et est susceptible d'entraîner des coupures. Le secteur Ubc est également en discontinuité de l'urbanisation existante.
- secteur « Capitou Nord » - zone UCc : urbanisation à développer constitutive d'un village ou d'une agglomération, non desservi par le réseau public d'assainissement,
- secteur « Les Etangs Villepey » - zone UCb : urbanisation existante non constitutive d'une agglomération et située au sein de la coupure d'urbanisation.
- secteur UEa – Nord sortie n°38 A8 : en discontinuité de l'urbanisation existante, corridor écologique d'intérêt extra-communal à préserver. Le site est un espace terrestre à préserver.
- Secteur Tour de Mare Nord-Ouest – zones UCb (ancien camping en fait) : les sites se situent en dehors de l'enveloppe urbaine identifiée au SCOT. L'urbanisation existante, la RDN7 constituant un élément de rupture physique et l'entité urbaine. L'étude d'entrée de ville réalisée confirme que les sites ne sont actuellement urbanisés de la commune.
- Secteur Combe de Rome – OAP 6 : ce site est scindé par un espace boisé « Littoral », qui constitue une discontinuité significative avec l'urbanisation existante. Le projet doit être maintenu uniquement en sa partie Est, et ne pas développer de développement significatif, initialement classé en zone agricole et en AOC Côtes de Provence.
- Secteur Le Councillier - zone 2 AU : secteur d'urbanisation future, en fait un espace à vocation agricole et naturelle, identifié au sein de l'OAP thématique « Littoral ». Le diagnostic identifie ce site comme couronne verte de la commune. Le classement AOC Côtes de Provence.  
Cette séquence se place au cœur d'un massif collinaire boisé, constitué de parcelles de petite taille. Cette situation et cette configuration induisent une très forte identité paysagère.

**2,5 Hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE)**

La notion de HNIE a été supprimée par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Au-delà de l'évolution réglementaire à intégrer, il s'avère que deux hameaux

## Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

1	<p>présentés dans le projet de PLU comme des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement sont incompatibles avec les dispositions de la loi littoral.</p> <p>2,51 HNIE de sainte-Brigitte-Vallée du Reyran Ce projet a fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'Etat à l'occasion de l'élaboration du SCOT de la CAVEM, ainsi que d'un avis défavorable de la CDNPS et de la CDPENAF à l'occasion de l'élaboration du projet de PLU.</p> <p>Un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement doit répondre aux caractéristiques suivantes au sens de la loi littoral :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il doit s'agir d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur ;</li><li>- elle doit être intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres ;</li><li>- ces constructions doivent former un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales.</li></ul> <p>Au cas particulier, il est envisagé une extension des bâtiments existants, pour une surface de plancher supplémentaire de 1500m<sup>2</sup>, dans le but de diversifier les activités économiques de l'exploitation agricole en développant des locaux de vente, dégustation, hébergement touristique, restauration et lieux de détente (spa, pool house,...).</p> <p>Il convient de souligner que le site présente déjà une forte diversification de ses activités et qu'il convient de préserver l'activité principale agricole. De même, l'architecture du domaine agricole doit être préservée en limitant le développement des constructions.</p> <p>2,52 HNIE de Saint jean de l'Esterel Il est prévu au projet la construction d'une vingtaine de constructions alignées en front bâti en contre haut de l'entrée du domaine, avec un espace commun en son extrémité Est.</p> <p>Il résulte de la jurisprudence (CAA Nantes, 22 mai 2013, N° 12NT02292) qu'un projet alignant des constructions, sans organisation spatiale conforme aux traditions locales, ne constitue pas un hameau nouveau intégré à l'environnement.</p> <p>Le projet présenté ne répond pas à la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement.</p>		
---	---	--	--

<p><b>DDTM Prise en compte des risques et des nuisances</b></p>	<p><b>1, Risques feux de forêt</b></p> <p>La commune est concernée par un plan de prévention des risques d'incendies de forêt approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2006, valant servitude d'utilité publique.</p> <p>Il convient donc que les secteurs concernés par une zone rouge au PPRIF soient classés en zone naturelle du document d'urbanisme.</p> <p>Cette règle devra s'appliquer aux secteurs suivants qui apparaissent en zone urbaine alors qu'ils sont concernés par un aléa très fort à fort.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison Malpey : concerne le changement de destination des 5 constructions du site, lesquelles se trouvent en zone rouge du PPRI, dans un secteur isolé du massif forestier, en pente montante et exposé au vent dominant.</li> </ul> <p>Changement de destination non autorisé et suppression de l'identification de ces bâtiments au titre de l'article L151-11 du CU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Pin de Lègue- BO-11 : prévu l'extension de la zone U1 par déclassement d'une partie de la zone Nn au PLU en vigueur</li> </ul> <p>Au regard du règlement du PPRIF, l'augmentation de la capacité des hébergements touristiques est interdite.</p> <p>Convient de rétablir les limites du zonage du PLU actuel et refuser toute augmentation de la capacité d'hébergement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Compassis Nord-BO-13 : convient de maintenir un zonage naturel sur ce secteur (risque incendie, discontinuité loi littoral ; absence desserte réseau assainissement)</li> <li>- Secteur UCb les étangs de Villepey : partie Nord couverte par zone rouge PPRIF, à déclasser en zone naturelle en limite de l'urbanisation existante (espace identifié comme un espace de nature à conserver au sein de l'OAP thématique trame verte et bleue)</li> <li>- Secteur Ucc St Jean de l'Esterel : sur ce secteur, certaines parcelles classées en zone urbaine sont couvertes par une zone rouge du PPRIF</li> </ul> <p>Révision attendue de la délimitation de la zone UC c pour assurer la conformité nécessaire avec le zonage du PPRIF</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UC c St Jean de Cannes : limite de zone urbaine à revoir en partie Sud-Ouest</li> <li>- OAP4-aménagement du secteur de Caïs Nord : site situé dans une zone B2 du PPRIF, les constructions à usage d'habitation et les ERP sont admis sous réserve de respecter d'une part les dispositions constructives et d'autre part les dispositions relatives aux voies de circulations et hydrants.</li> <li>- OAP7-aménagement du secteur du Gargalon : site situé en secteur BO-3 du PPRIF et, en l'absence de la réalisation des travaux de défense prévus au PPRIF, il est fait application des dispositions applicables à la zone rouge du PPRIF</li> </ul> <p>Compte tenu de l'importance du risque feu de forêt induit et subit sur ce secteur, il convient de supprimer l'urbanisation de ce secteur, situé en plus en discontinuité au titre de la loi littoral.</p>		
---	---	--	--

<p>1</p>	<p><b>2, Risques inondations et ruissellements</b></p> <p>La commune est concernée par le plan de prévention des risques naturels inondation Argens-Vernède et le plan de prévention des risques naturels d'inondation lié aux rivières du Pédégal et du Valescure qui valent servitude d'utilité publique.</p> <p>2,1 En règle générale, il convient que les secteurs concernés par une zone rouge au PPRI soient classés en zone naturelle du document d'urbanisme pour assurer la cohérence des documents.</p> <p>2,2 L'article DG4 doit faire référence au phénomène de ruissellement dans son ensemble et non pas uniquement au phénomène de ruissellement urbain.</p> <p>2,3 Une prescription relative à des marges de recul aux abords des vallons, fossés et axes d'écoulement contribuerait à assurer une réduction de la vulnérabilité. Quantifier cette règle dans le règlement.</p> <p>2,4 Concernant les nouveaux projets situés en zone de ruissellement, il est indiqué que « les projets situés dans des zones cartographiées comme potentiellement soumises au risque de ruissellement seront soumises à des prescriptions particulières ». Or, aucun document graphique ne fait référence à ces zones et les prescriptions ne sont pas édictées pour définir les règles de constructibilité afférentes.</p> <p>2,5 Il conviendra de joindre le règlement pluvial en vigueur au règlement du PLU concernant le dimensionnement des dispositifs de rétention.</p> <p>2,6 Joindre en annexes au règlement du PLU le rapport émis par la Mission Inter services de l'eau et de la nature (MISEN) pour ce qui concerne la compensation liée à l'imperméabilisation des sols. Un traitement qualitatif des eaux pluviales est également nécessaire.</p> <p>2,7 Remplacer « plateforme de cantonnement » par « espaces ou zones refuge » et rappeler que ces espaces ou zones refuge doivent présenter un plancher hors d'eau conformément aux prescriptions du PPRI</p> <p>2,8 L'emplacement réservé n°5, à destination de parking, est concerné par un risque fort inondation au PPRI Argens-Vernède. Le projet n'est pas admis par le règlement du PPRI.</p> <p><b>3, Zones d'expansion des crues</b> Le projet de PLU devra intégrer la problématique de la préservation des zones d'expansion des crues (ZEC).</p>		
----------	--	--	--

	<p><b>4, Plan d'Aménagement et de Prévention des Inondations (PAPI)</b> La commune étant concernée par le PAPI Argens, il conviendra de consacrer un chapitre au PAPI et aux actions de celui-ci impactant le territoire communal.</p> <p><b>5, Schéma Directeur de Gestion des eaux Pluviales</b> Il conviendra de joindre les études ayant permis de localiser et dimensionner les ouvrages prévus au travers des emplacements réservés au bénéfice de la CAVEM et du syndicat mixte de l'Argens.</p> <p><b>6, Plan de Gestion du Risque Inondation</b> La compatibilité du projet de PLU avec le PGRI n'est pas abordée.</p> <p><b>7, Risque submersion marine</b> Il convient de rappeler le PAC du 26 avril 2017 relatif à l'aléa submersion marine dans le rapport de présentation et de préciser quelles incidences il peut avoir en termes d'aménagement. Dès lors que l'enjeu de limitation de l'urbanisation dans les zones soumises à la submersion marine est bien inscrit, il convient de préciser les moyens mis en œuvre pour limiter les effets de cet aléa.</p> <p><b>8, Risque transport de matières dangereuses</b> Rapport à compléter car incomplet</p> <p><b>9, Risque mouvement de terrain</b> Risque peu décrit. Compléter le rapport</p> <p><b>10, Risque gonflement et retrait des argiles</b> Convient de retranscrire sur le plan de zonage une synthèse des risques identifiés sous forme de courbes enveloppes</p> <p><b>11, Rupture de barrage</b> Ne pas oublier l'existence du bassin d'orages du Castellas et de l'Avellan. Convient également de signaler l'existence du barrage des Cous, implanté sur le territoire de Saint-Raphaël, bien que non situé sur la commune de Fréjus, dont l'onde de submersion en cas de rupture impacte Fréjus. Cet ouvrage dispose d'une étude de danger (EDD) réalisée en 2013.</p> <p><b>12, Risque minier</b> Présence d'anciennes concessions minières sur la commune de Fréjus et la présence de vides souterrains liés à cette exploitation. A intégrer au rapport.</p>		
--	--	--	--

**13, eau potable et assainissement**

Commune concernée par le périmètre de protection éloignée du champ captant de Verteil qu'il convient de prendre en compte dans le rapport de présentation et dans les projets d'urbanisation.

L'augmentation de population envisagée induit une augmentation de la consommation d'eau potable et une sollicitation accrue du réseau d'assainissement collectif.

Or, l'adéquation entre les ressources et les besoins générés n'est pas établie et nécessite d'être développée.

Les sources de la Siagnole et la liaison SCP Verdon-Saint Cassien ne sont pas évoqués alors que ces ouvrages contribuent à l'alimentation en eau potable de la population de la CAVEM et de Fréjus.

**14, Installations classées pour le Protection de l'Environnement**

ICPE de la carrière du « Pont du Duc » : conviendrait de compléter le règlement de la zone Ns par « les activités et installations nécessaires au recyclage et à la valorisation des déchets du BTP » pour permettre le développement de cette activité.

**15, Zone agricole et naturelle**

Modifier le règlement de la zone A et N en supprimant le changement de destination dans les occupations du sol admises dans ces zones.

Conformément à l'article L151-11 2° du CU, le règlement doit désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Prendre en compte les réserves émises par la CDPENAF dans son avis du 14/11/2018.

Les campings de la Plaine d'Argens sont classés en zone Nta au plan de zonage et identifiés en zone Nt au règlement du projet de PLU. Incohérence à rectifier.

**16, Servitude d'utilité publique**

Intégrer au PLU l'arrêté préfectoral du 28/12/2017 instituant une SUP pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport du gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, ainsi que les observations émises par le GRT GAZ dans son avis du 30/11/2018.

La réalisation de certains emplacements réservés devra intégrer cette SUP .

Mettre à jour la liste des SUP notamment :

- la SUP AR3 de la Poudrière du Défends abrogée par décret le 10/09/2014 ;
- la SUP PT2 relative au faisceau hertzien du sémaphore du dramont au sémaphore du Camarat abrogée par décret du 10/01/2001 ;
- la modification du périmètre de la SUP AR6 pour intégrer la totalité de la zone dangereuse, conformément au plan joint à l'avis de l'Etat-major de la zone de défense de Lyon du 30/11/2018.

## Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

1	<p>Le règlement du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 6 mai 2002 reste applicable en ce qui concerne les prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et installations existants à sa date d'approbation ainsi que pour les mesures de sauvegarde. Il devra être joint au projet de PLU.</p> <p>Le plan de prévention des risques naturels d'inondation lié aux rivières Pédégal et Valescure approuvé par arrêté préfectoral du 15/07/2015 s'applique uniquement pour la réglementation des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle susceptibles d'être réalisés à compter de sa date d'approbation.</p> <p><b>17, Conclusion atelier national territoires en mutation exposés aux risques sur la vallée de l'Argens</b></p> <p>La stratégie issue des travaux conduits dans cet atelier aurait mérité de figurer au rapport de présentation du projet de PLU.</p> <p><b>18, dématérialisation des documents</b></p> <p>Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers « .pdf » utilisables uniquement en lecture. Les fichiers de ces données ne sont donc pas exploitables par un outil SIG. Les recommandations du cahier national des prescriptions pour la dématérialisation des documents d'urbanisme ne semblent donc pas avoir été respectées.</p>		
---	---	--	--

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

<p><b>MRAe</b> <b>Contexte et objectifs du PLU</b></p>	<p>Les recommandations principales émises dans l'avis du 18/12/2018 sont les suivantes :</p> <p>Recommandation 1 : Mieux justifier les objectifs de création de logements (9350 logements) à l'aune des perspectives démographiques identifiées (6000 habitants en plus)</p> <p>Recommandation 2 : Procéder à une rigoureuse identification du potentiel de densification des espaces bâtis. Justifier strictement et revoir le cas échéant à la baisse les besoins fonciers en extensions d'urbanisation, à l'aune de ce potentiel de densification et des enjeux environnementaux identifiés</p> <p>Recommandation 3 : S'assurer d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques : zones humides et ripisylves (9) des cours d'eau, par une analyse rigoureuse des incidences sur ces milieux. Revoir en conséquence les zonages et règlements associés, afin de garantir l'enjeu de préservation des continuités écologiques.</p> <p>Recommandation 4 : Réviser l'analyse Natura 2000 sur un plan méthodologique et la compléter par l'étude des emplacements réservés ainsi que des zones U situées à proximité des sites Natura 2000.</p> <p>Recommandation 5 : Démontrer l'adéquation de la ressource en eau avec les besoins futurs</p> <p>Recommandation 6 : Démontrer la bonne adéquation entre les capacités d'épuration du système d'assainissement collectif et les besoins générés par le projet de développement de la commune. Le cas échéant, conditionner les ouvertures à l'urbanisation en conséquence.</p>		
<p><b>Direction Générale de l'Aviation Civile</b></p>	<p>1, la servitude T7 (à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières), définie dans l'arrêté ministériel du 25/07/1990, s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.</p> <p>2, La présence d'obstacles dans les trouées de l'hôpital Bonnet est susceptible de compromettre la possibilité d'exploitation de l'héliport de l'hôpital ;</p> <p>3, Dans le cadre de la sécurité des activités aéronautiques, plusieurs types de projets sont à soumettre à l'avis de l'aviation civile :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- installations photovoltaïques ;</li> <li>- projets éoliens terrestres ou maritimes ;</li> </ul> <p>installations produisant des émissions de poussières (carrières), gazeuses, lumineuses ou électromagnétiques.</p>		

1

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

<p><b>Agence Régionale de santé</b></p>	<p>Les observations émises dans l'avis du 3/12/2018</p> <p>1, L'adéquation entre les ressources et les besoins en eau potable n'est pas clairement établie</p> <p>2, Le rapport de présentation ne fait pas état du périmètre de protection éloignée du champ captant de Verteil et de sa prise en compte dans les divers projets d'urbanisation</p> <p>Le règlement des zones concernées par ce périmètre de protection éloignée devra permettre d'empêcher toute pollution de la ressource en eau, en intégrant les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute création de camping doit être soumise à l'avis du CODERST ;</li> <li>- limiter l'usage des produits phytosanitaires en respectant les doses conseillées pour éviter toute concentration dans la nappe et veiller à les stocker sur des aires aménagées, en cas d'utilisation ;</li> <li>- clôturer les excavations existantes et réhabiliter celles qui sont abandonnées ;</li> </ul> <p>3, les annexes sanitaires doivent être complétées par un chapitre sur le radon</p> <p>4, Concernant le risque vectoriel (maladies liées aux moustiques), le projet n'en fait pas mention.</p> <p>Le règlement pourrait édicter les prescriptions techniques permettant d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages (toitures en terrasse par exemple, etc...)</p>		
<p><b>GRT GAZ</b></p>	<p>Les éléments relatifs aux ouvrages de transport de gaz et hydrocarbures doivent être intégrés au projet de PLU de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens.</p> <p>En complément de la SUP d'implantation et de passage déjà existante, il conviendrait de tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant des SUP pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, etc... sur la commune de Fréjus qui a été signé le 28/12/2017.</p>		

1

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

<p><b>Etat Major Zone de Défense de Lyon</b></p>	<p>1, Quartier Robert : augmentation de la zone classée en EBC sur la parcelle AT32, ce qui diminue la surface constructible pour le projet de construction de logements. Il est demandé que l'EBC retrouve sa forme initiale telle que présentée sur le plan de gabarit de 2014.</p> <p>2, Camp Marin : celui-ci est grevé par un emplacement réservé pour un projet d'aménagement de la rivière « le Reyran » ; Il est demandé la suppression de cet emplacement réservé, inscrit sur le domaine public imprescriptible et inaliénable, qui entraverait l'accès et l'utilisation de ce centre d'instruction et d'entraînement au combat amphibie indispensable aux besoins des armées.</p> <p>3, Règlement et urbanisme : l'article DG24 du règlement doit être complété comme suit : après « ne sont pas soumis aux dispositions des zones U et AU » ajouter « A et N »</p> <p>4, annexe SUP : - retirer de la liste les SUP AR3 et PT2 qui ont été abrogées - dans le plan des SUP, modifier le périmètre de la SUP AR6 de façon à intégrer la totalité de la zone dangereuse réelle telle que représentée sur le plan annexé à la décision du 27/10/2010 approuvant le régime extérieur du terrain de la Peyrière.</p>		
<p><b>CAVEM</b></p>	<p>1, Toutes les opérations mentionnées ne font pas l'objet d'une OAP, ce que le SCOT recommande, mais avec une condition de dimension.</p> <p>2, le PLU propose de nombreuses UNC sans prescription de temporalité et sans justifications</p> <p>3, Des UNC ne sont pas référencées au SCOT : Capitou et Tuilière (OAP13)</p> <p>4, les dénominations présentes au SCOT n'ont pas été toutes reprises, ce qui atténue la lisibilité comparative des documents ;</p> <p>5, Il aurait été judicieux de présenter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants</p> <p>6, Certains secteurs non stratégiques ne sont pas identifiés au SCOT : - zone UC b Sainte Croix pour 2ha 42a - secteur UE c la tuilière pour 4,80ha</p>		

1

## Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

<b>CDPENAF</b>	<p>1, Supprimer le HNIE Sainte Brigitte, qui ne correspond pas à la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement</p> <p>2, Supprimer les constructions de Malpey comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination du fait du risque élevé d'incendie sur le secteur ;</p> <p>3, modifier le règlement des zones A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour chaque nouvelle construction à usage de logement ou chaque extension à usage de logement, au contact avec des parcelles cultivées, prévoir l'implantation d'une haie anti-dérive ;</li><li>- remettre à jour l'annexe précisant les critères de définition de l'exploitation agricole ;</li><li>- harmoniser le règlement en ce qui concerne les exploitations agricoles et les exploitations forestières au niveau surface de plancher et possibilités d'extension.</li></ul>		
----------------	--	--	--

1

<p><b>Chambre d'agriculture</b></p>	<p><b>1, Remarques générales :</b></p> <p>1,1 Il est fait référence aux statistiques issues du Recensement Général Agricole de 2010. Celles-ci ne sont plus d'actualité et ne tiennent pas compte de l'évolution à la baisse du nombre d'exploitations agricoles. Il conviendrait donc d'actualiser ces données.</p> <p>1,2 Il est regrettable qu'aucune mesure d'évitement ou de réduction n'ait été envisagée concernant la consommation des espaces agricoles et des espaces de potentialité intégrés dans l'aire d'appellation AOP Côtes de Provence.</p> <p><b>2, Remarques particulières</b></p> <p>2,1 Plusieurs secteurs ne faisant pas partie de l'espace agricole réglementaire du PLU antérieur mais actuellement cultivés ou comprenant des parcelles intégrées à l'aire d'appellation AOP Côtes de Provence sont concernées par des ouvertures à l'urbanisation. La Chambre d'Agriculture appelle l'attention de la commune de Fréjus sur la fait que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP3 secteur du Colombier : présence d'une pépinière et d'une zone de prairie</li> <li>- OAP4 Caïs Nord secteur de mixité urbaine</li> </ul> <p>Le foncier concerné comporte des parcelles cultivées en arboriculture et maraîchage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP9 Gonfaron Capitou à vocation économique :</li> </ul> <p>Le site comprend une plantation d'oliviers et un secteur classé AOP Côtes de provence</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP 8 Darboussières à vocation résidentielle exclusivement</li> </ul> <p>Cette OAP est localisée pour plus de la moitié sur un espace naturel qui appartient à l'aire d'AOP Côtes de Provence.</p> <p>En conclusion, il est réclamé des mesures compensatoires pour tenir compte de la perte de surface d'exploitation et de revenu. Il est également demandé que les secteurs concernés soient bordés par des limites physiques d'urbanisation pour éviter toute emprise sur les bassins agricoles concernés.</p> <p>2,2 Deux OAP prévoient un déclassement de zones agricoles.</p> <p>2,21 OAP5 Caïs centre</p> <p>30 ares de l'ancienne zone A seraient déclassés en zone UH b pour la réalisation d'équipements publics et collectifs alors que ce secteur est constitué d'une prairie séparée du reste de l'OAP par la RD4. Ce déclassement est incohérent et il est demandé son retrait.</p> <p>2,22 OAP 6 combe de Rome (surface de 3,25ha)</p> <p>Une superficie de 1ha précédemment classée en zone A serait désormais classée en zone 1AU réservée à l'habitat.</p> <p>Ce secteur est partiellement classé en zone AOP Côtes de provence et la moitié de la surface est constituée d'un espace boisé significatif de la loi</p>		
-------------------------------------	---	--	--

## Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

1	<p>littoral. Pas d'opposition concernant cette OAP mais demande de mise en place de marges de recul et de zones tampons-haies au regard de cette urbanisation nouvelle de manière à éviter des conflits de voisinage.</p> <p>2,3 Deux OAP prévoient la création de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE)</p> <p>2,31 HNIE Saint Pons OAP 10 Pas d'objection</p> <p>2,32 HNIE Sainte Brigitte Un équilibre est à trouver entre le développement agricole de l'exploitation agricole de l'exploitation et des activités complémentaires du type hôtel. Il convient que l'activité agricole demeure l'activité principale. Les activités prévues dans le cadre de cet HNIE ne sont pas compatibles avec la définition des HNIE. En l'état, la réglementation ne permet pas ce type de projet.</p>		
---	---	--	--

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

<p><b>1</b></p> <p><b>INAO</b></p>	<p>L'INAO a bien noté que la surface globale de la zone A devrait augmenter de 86ha dans le nouveau PLU mais elle a également constaté le déclassement de 9ha de terres agricoles figurant en zone A dans le PLU en vigueur alors qu'elles font partie de l'aire parcellaire AOC Côtes de Provence.</p> <p>Ce changement de zone concerne plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur de Bonfin pour une extension de la zone UC b,</li> <li>- le secteur Combe de Rome pour la création d'une zone 1AUa,</li> <li>- et le secteur du lac Aurélien pour la création d'une zone 2AU.</li> </ul> <p>Il émet un avis favorable, sous réserve que les parcelles couvertes par cette aire AOC Côtes de Provence soient maintenues en zone A.</p>		
	<p><b>ONF</b></p> <p>La forêt couvre 33% du territoire de la commune de Fréjus. Elle est considérée comme un atout dans le projet de PLU présenté.</p> <p>1, Or, il s'avère que le régime forestier applicable aux différentes forêts présentes sur le territoire est insuffisamment développé.</p> <p>Pour cette raison majeure, L'ONF ne peut pas émettre un avis favorable dans ce dossier et demande d'inclure une présentation des surfaces relevant du régime forestier en revenant sur les enjeux de la gestion multifonctionnelle conciliant préservation de l'environnement et du paysage, accueil du public, prévention des risques incendie et valorisation sylvicole et pastorale.</p> <p>2, La totalité des forêts relevant du régime forestier est classée en zone N, avec classement complémentaire en EBC.</p> <p>Si le classement en EBC peut s'expliquer par le fait que la commune est soumise à la loi littoral, il est acquis que l'application du régime forestier actuel constitue déjà un statut de protection foncière. Au cas particulier, le classement en EBC ne s'impose pas sur les terrains relevant du régime forestier.</p> <p>3, Enfin, il est constaté que des surfaces relevant du régime forestier sont situées à proximité directe de zones urbanisées (cas de la forêt départementale de Saint Jean de l'Esterel et de la forêt domaniale de l'Esterel). Il conviendra de rappeler le besoin de prévoir une zone tampon à tout projet d'extension urbaine aux abords de la forêt, de sorte que les obligations légales de débroussaillage s'appliquent sur l'emprise urbaine et non sur celle de la forêt relevant du régime forestier qui n'a pas vocation à les supporter.</p>		

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

<p><b>SMIDEV</b></p>	<p>1, Il est pris note que l'intégration du périmètre ICPE de l'ISDNP des lauriers sur une partie de la parcelle cadastrée B173 a provoqué un déclassement d'EBC à hauteur de la surface de cette emprise.</p> <p>2, Le SMIDEV s'interroge néanmoins sur la compatibilité d'une installation classée pour le traitement des déchets avec le règlement de la zone Nn, correspondant aux zones naturelles et forestières.</p> <p>Dès lors que le secteur de traitement et de valorisation des déchets de Bozon et de l'Argens bénéficie d'un zonage spécifique Nf autorisant clairement ce type d'activité (hors ordures ménagères), il pourrait également être envisagé de sécuriser l'activité ICPE liée au « traitement des déchets ménagers et assimilés » sur le site des Lauriers ?</p>		
<p><b>Conseil Département al du Var</b></p>	<p>Le Département ne souhaite pas être bénéficiaire de l'emplacement réservé ER83 dont la commune de Fréjus est bénéficiaire et qui est situé sur la RDN7, avenue de l'Agachon, entre le rond-point de l'Infanterie de Marine et le rond-point de l'Europe, car il n'a pas de projet de réaménagement de la RDN7 sur le secteur concerné</p>		

1

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n° E19000001/83

<p><b>RTE</b></p>	<p>1. Servitudes IV                  Il est demandé la modification, dans le plan des SUP (3A) ainsi que dans la liste des SUP (3B), du libellé des liaisons et supprimer celles qui n'ont plus lieu d'être (4 liaisons concernées).                  Les servitudes I4 relatives aux ouvrages précités doivent être reportées en annexe du PLU, en tant que servitudes d'utilité publique, conformément aux articles L126-1 du CU et aux articles L321-1 et suivants et L323-3 et suivants du Code de l'Energie.                  Dans la liste des SUP (3B), il est demandé de ne mettre qu'une seule adresse : nom et coordonnées du Groupe de Maintenance Réseau de RTE.</p> <p>2. Règlement                  Les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.                  En effet, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones UA , UB, UC, UE, UH, UI, 1AU, 2AU, A et N sous-secteurs compris et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 à 9 du règlement (voir article DG11 du règlement général).</p> <p>3. Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés                  Les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé.                  RTE demande de bien vouloir procéder au déclassement du couloir de l'espace boisé classé traversé par les liaisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liaison aéro-souterraine 63.000 volts- 2 circuits FREJUS-SAINT RAPHAEL n°s 1 et 2</li> <li>- Liaison souterraine 225.000 volts-BIANCON-FREJUS</li> <li>- Liaison aéro-souterraine 225.000 volts- 2 circuits FREJUS-TRANS n°s 1 et 2</li> </ul> <p>Le report du tracé des ouvrages existants doit être réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages.                  Les bandes de déclassement doivent être retranchées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 40m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 225.000 volts et 2 x 63.000 volts ;</li> <li>- De 5m de large de part et d'autre de l'axe des lignes électriques souterraines ;</li> <li>- De 6m de large de part et d'autre de l'axe d'une double liaison souterraine suivant les exemples et croquis fournis à l'appui du courrier. RTE rappelle également que le Groupe Maintenance Réseau de RTE doit être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.</li> </ul>		
-------------------	---	--	--

## Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

1 SNCF	<p>1. Emplacements réservés EP09 Cet emplacement réservé est situé sur la parcelle BH0384 qui appartient à SNCF Réseau, domaine public ferroviaire « imprescriptible et inaliénable ». Aucun emplacement réservé ne peut donc être consenti à un tiers sur cette parcelle. Ceci étant, SNCF Réseau est tout à fait prête à échanger sur ce problème.</p> <p>2. Base travaux Une base travaux est en cours d'occupation sur le site de Fréjus-Saint Raphaël Gare pour une durée indéterminée.</p> <p>3. Autre information Concernant le projet d'OAP du Quartier des Sables, SNCF rappelle qu'il est nécessaire de la consulter systématiquement pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire en vertu d'une part de l'article R111-2 du CU qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, de l'article L2231-5 du code des transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.</p>		
-----------	---	--	--

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

<p>DRAC</p>	<p>1. Servitudes d'utilité publique au titre du code du patrimoine</p> <p>a) Monuments historiques          Sur les documents graphiques du PLU, il convient de repérer les monuments historiques par une légende spécifique et une numérotation permettant de les différencier de la légende utilisée pour le patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du CU.</p> <p>b) les abords des monuments historiques          Comme énoncé dans le porter à connaissance, la loi LCAP du 7 juillet 2016 prévoit la modification des périmètres de 500m en périmètres délimités des abords (PDA) afin d'adapter leurs contours aux réels enjeux des abords des monuments historiques.          Il est proposé de finaliser les projets de PDM qui ont été engagés par des PDA à l'occasion de la révision du PLU en y intégrant les précisions ou modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les monuments historiques du centre ville pourraient être rassemblés dans un PDA commun désigné PDA de centre ancien et aqueduc ;</li> <li>- Le périmètre autour du Rey Dissart et de la ferme Perroud est à purger de l'erreur matérielle identifiée lors de la précédente procédure ;</li> <li>- Les abords (500m) des monuments historiques situés sur la commune de Saint-Raphaël s'étendent sur la commune de Fréjus. Cela concerne la Villa Magali située dans le quartier de Valescure, l'Eglise Saint Pierre et sa Tour et les immeubles aux abords de l'église. Ces immeubles ont fait l'objet d'un PDA sur la commune de Saint-Raphaël. Il paraît donc justifié à l'occasion de la mise en place des PDA de Fréjus d'actualiser les abords.</li> </ul> <p>c) L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine : site patrimonial remarquable          Il est rappelé que l'AVAP-SPR est une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.          La partie diagnostic du dossier d'AVAP approuvé peut enrichir le diagnostic architectural urbain et paysager du PLU. En l'état, le SPR n'apparaît pas véritablement comme point d'appui pour le PLU.</p> <p>d) Il convient de créer une commission locale du SPR selon les modalités définies par la loi dès lors que l'AVAP est devenue site patrimonial remarquable selon la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.</p> <p>2. Les servitudes d'utilité publique au titre du code de l'environnement</p> <p>a) le site classé du massif de l'Esterel Oriental.          Le Nord de la commune de Fréjus est protégé au titre du site Classé du massif de l'Esterel Oriental (3/1/1996). Ce classement a été motivé par des critères biologiques, archéologiques, historiques et culturels, et plus</p>		
-------------	--	--	--

<p>1</p>	<p>particulièrement pour son intérêt géologique (rochers de ryolite rouge) et paysager (perceptions ménagées par le relief). Le site est inclus dans le projet d'Opération Grand Site (OGS) Esterel.</p> <p>Il y a lieu de prévoir un zonage adapté (Np) et des Espaces Boisés Classés EBC pour assurer la préservation de ces paysages. Il convient de rappeler que les zones U ne sont pas adaptées à la vocation naturelle du site classé.</p> <p>b) les sites inscrits</p> <p>Les deux sites inscrits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parties de la colline de Pauvadour et abords immédiats des arènes, entre la rivière du Reyran et l'ancienne route d'Italie soit 17,32 ha ;</li> <li>- et Ensemble formé par le domaine dit Château Aurélien à Fréjus et ses abords soit 67,18ha ;</li> </ul> <p>Se superposent avec le périmètre du SPR, à l'exception d'une partie du site « parties de la colline de Pauvadour ». Il y a lieu de prévoir un zonage adapté (Np) et des EBC, pour assurer la préservation de ces paysages spécifiques.</p> <p>Le zonage 2AU envisagé dans le site inscrit du domaine dit Château Aurélien, en site patrimonial remarquable et aux abords directs des parties protégées au titre des monuments historiques ne s'inscrit pas dans le sens d'une préservation du patrimoine paysager de la commune identifié à différents titres.</p> <p>Convient de prévoir un zonage N sur les espaces non bâtis correspondant au site inscrit, comme indiqué dans le PAC.</p> <p>3. Label Ville d'art et d'histoire</p> <p>La réalisation d'un Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine est à prévoir avec le soutien scientifique, technique et financier du Ministère de la Culture (DRAC).</p> <p>4. Label architecture contemporaine remarquable</p> <p>Ce label a été attribué à la Coopérative La Fréjusienne. Cette omission devra être réparée dans le PLU.</p> <p>5. Prise en compte du patrimoine local</p> <p>a) article L151-19 du CU</p> <p>Le service de l'inventaire du patrimoine culturel a identifié un grand nombre d'édifices qu'il convient de repérer au titre du patrimoine local en vertu de l'article L-19 du CU. Prévoir une fiche synthétique pour chaque édifice et un repérage adapté et numéroté sur les documents graphiques.</p> <p>Des dispositions spécifiques doivent être définies dans le règlement : surélévation, extension et démolition interdites, restitution d'un état originel, ...</p> <p>b) article L151-23 du CU</p>		
----------	--	--	--

Une numérotation des EVP renvoyant aux caractéristiques et enjeux de préservation par entités typologiques (massif de l’Esterel, massif des petites Maures, vallon du Reyran, vallon de l’Argens, Trait de côte-étangs, trait de côte-loisirs, trait de côte-front de mer) améliorerait la lisibilité du PLU et son application.

6. Règlement local de publicité (RLP)

La publicité est interdite notamment dans les AVAP et les sites inscrits. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d’un règlement local de la publicité. Celui de Fréjus fait l’objet d’une révision complète.

L’UDAP souhaite être associée à la révision du RLP de Fréjus.

7. Energies nouvelles et principes d’intégration

Les PLU déterminent les conditions permettant d’assurer notamment la qualité urbaine, architecturale et paysagère, dans le respect des objectifs de développement durable. Il ne doit pas y avoir concurrence entre les installations de transition énergétique et le potentiel végétal et paysager de la commune. Un principe d’intégration architecturale doit être recherché.

8. Observations sur les pièces du dossier de PLU

a) concernant le rapport de présentation

Convient de rappeler les deux sites inscrits « Paries de la colline de Pauvadour, à Fréjus » et « Ensemble formé par le domaine dit Château Aurélien à Fréjus et ses abords » dans le chapitre « Un patrimoine naturel reconnu ».

Le chapitre IX. Synthèse des enjeux environnementaux présente seulement trois chapitres : Enjeux liés aux paysages, Enjeux liés à la trame verte et bleue et Enjeux liés aux risques, à la santé et à l’énergie.

La synthèse des enjeux liée au patrimoine, distinguée pages 176/245 n’apparaît pas car incluse dans les Enjeux liés aux paysages. Il serait plus approprié de mentionner, dans l’ordre de l’analyse, un point 2. Enjeux liés au patrimoine architectural et urbain.

L’introduction de l’axe 2 « renforcer le centre urbain » gagnerait à mentionner que ce renforcement doit nécessairement intégrer le respect du patrimoine architectural et urbain, sous peine de créer des contradictions entre projets et préservation.

b) concernant le PADD.

L’axe 1 du PADD « développer Fréjus à partir de ses atouts » semble privilégier le développement plutôt que la préservation et la mise en valeur du paysage, du patrimoine architectural et urbain et du littoral, et ne trouve pas de traduction en orientations opérationnelles du PADD, lesquelles se traduisent en « développement économique », « production d’habitat », « mobilité durable », et « environnement ».

Il serait judicieux de compléter le dispositif esquissé au chapitre « en matière environnementale » par un tableau complémentaire « en matière de

## Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

1	<p>protection et de mise en valeur patrimoniale », reprenant les objectifs mentionnés dans le diagnostic. Les propositions d'indicateurs figurent dans le tableau de la page 5/7 de l'avis de la DRAC.</p> <p>c) concernant les OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP1 : préserver le hangar dit Espace Caquot identifié par le service régional de l'inventaire en tant qu'élément du patrimoine local et prévoir sa réhabilitation ;</li> <li>-OAP5 : le secteur se situe aux abords de la mosquée de Misatri, classé monument historique. La zone de parking existante située le long de la rue de Malbousquet impacte la séquence d'approche de la Mosquée. Son emplacement est à revoir afin de dégager les véhicules du premier plan de la mosquée. Prévoir de déplacer le stationnement au sud de l'équipement public et de réaliser un parking paysager en préservant les arbres existants. Les éléments accompagnant la mosquée depuis son origine, la termitière et la case, constituent un ensemble indissociable qu'il convient de conserver et restaurer. Le bâti (aplat violet) est à implanter au sud du périmètre bien repéré sur l'OAP. Le traitement des clôtures doit faire l'objet d'une réflexion particulière aux abords de la mosquée, dans un souci de qualité paysagère.</li> <li>-OAP6 : serait souhaitable de prévoir une bande recul vis-à-vis de la zone agricole afin d'affirmer la limite entre espace rural et urbanisé.</li> <li>-OAP7 : il est prévu l'urbanisation d'une séquence naturelle, située à l'entrée du site classé et sur la route menant à la chapelle Cocteau, monument historique (à moins de 500m mais hors de son champ de visibilité). S'il peut être envisagé de densifier les parcelles au sud du rond-point, il n'est pas souhaitable d'interrompre la limite de l'urbanisation formée par la DN7 à cet emplacement stratégique.</li> <li>-OAP8 : Afin de préserver un espace tampon avec le site classé, il convient d'exclure les parcelles 117 et 153 qui comportent un versant boisé situé au pied du site classé.</li> <li>-OAP10 : Il convient d'intégrer les points suivants pour la réalisation du hameau au cœur de la plaine du Reyran qui va se situer dans une entité paysagère de grande qualité largement visible depuis les voies de circulation :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- projeter des volumes bâtis de formes simples, massés, composés par adjonction autour d'un espace central à l'image des noyaux agricoles</li> </ul> </li> </ul>	
---	---	--

## Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

1	<p>traditionnels ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter les espaces de circulation en préservant le caractère rural des chemins, chaussées en stabilisés de teinte terre, accotements enherbés, fossés à l'air libre, limiter l'artificialisation des espaces libres ;</li> <li>- limiter les clôtures au strict nécessaire afin de préserver un espace ouvert, traitement en grillage agricole, à l'exclusion des grillages rigides inadaptés au caractère des lieux ;</li> <li>- prévoir un aménagement paysager en référence aux plantations d'accompagnement des domaines agricoles, arbres de haute tige afin de protéger des vents dominants, haies brise-vues au plus près des espaces techniques.</li> </ul> <p>-OAP11 : Le projet d'extension du domaine de Sainte Brigitte est situé dans le rayon de 500m de l'aqueduc romain, monument historique, mais hors de son champ de visibilité. Préserver l'aspect du domaine agricole en limitant le développement des constructions. Convient également de préserver les espaces boisés classés et leur vocation d'espaces naturels, à l'exclusion de tout aménagement de parking.</p> <p>-OAP12 : L'OAP prolonge un lotissement existant situé dans une enclave entourée par le site classé.          Cette disposition singulière sur des terrains à forte pente nécessite une attention particulière du point de vue de l'intégration paysagère. La perception du projet dans le grand paysage doit être appréhendée depuis les points de vue significatifs.          Prescriptions à prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les terrassements au strict nécessaire ;</li> <li>- Préserver les boisements existants ;</li> <li>- Adapter le projet au terrain naturel, la hauteur sera calculée au point le plus défavorable ;</li> <li>- Limiter l'artificialisation des espaces libres.</li> <li>-</li> </ul> <p>d) concernant les espaces réservés          Un certain nombre d'emplacements réservés concernent des ensembles patrimoniaux (liste fournie).          Une consultation des services en charge des monuments historiques est à prévoir et leur accord requis pour la réalisation des équipements ou travaux.          Une vigilance particulière sera également apportée aux emplacements réservés qui concernent l'élargissement des chemins (préserver la qualité paysagère des lieux et lutter contre la banalisation des voiries). Idem pour les interventions sur le lit des ruisseaux.</p> <p>e) concernant la requalification des entrées de ville          L'enjeu en termes de requalification générale des entrées de ville mérite</p>		
---	--	--	--

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

<p align="center">1</p>	<p>d'être rappelé. La qualité architecturale, urbaine et paysagère de certaines OAP doit être appréhendée au regard de l'amélioration qu'elles apportent à l'image globale de la cité. Dans le Centre Ancien, les deux espaces publics majeurs que sont la Place Agricola et la Place Vernet révèlent le tissu dense du centre historique et la présence des anciens remparts. Ils constituent des espaces de respiration indispensables au cadre de vie et à la compréhension de l'histoire de Fréjus. La requalification de ces espaces libres est à prévoir dans un souci de mise en valeur et sur la base d'une étude patrimoniale.</p>		
<p><b>LACOVAR</b></p>	<p>Avis favorable sans restrictions</p>		
<p><b>CDNPS</b></p>	<p>L'avis de la CDNPS est détaillé ci-dessous avec quelques observations le cas échéant pour les secteurs et parties de secteur suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DM-A2 : avis défavorable</li> <li>- DM-A3 : avis défavorable pour le parking</li> <li>- DS DEVECO 3 : avis favorable avec réserve (le dossier devra faire référence au repérage dans le PLU et au vieillissement des végétaux et intégrer les prescriptions de l'article L151-23 du CU dans le PLU)</li> <li>- DM-SCP2 : avis favorable ; le projet de route sera revu par la CDNPS</li> <li>- DS DEVECO 2 : avis favorable ; le projet de voie sera revu par la CDNPS</li> <li>- DM SCP3 : avis favorable ; retrait du plan projet</li> <li>- DS CP4 : avis défavorable</li> <li>- DS CP3 : avis favorable</li> </ul>		
<p><b>CCI</b></p>	<p>La CCI approuve l'ensemble des orientations et propositions d'aménagement du projet de PLU. Elle constate néanmoins qu'il n'est pas fait référence à la problématique du logement des saisonniers sur la commune. Du fait de la vocation touristique de Fréjus, il s'agit d'un véritable enjeu et il lui semble essentiel d'en faire référence dans le PADD et de proposer des mesures en faveur de ce type de logements en conformité avec les orientations et objectifs du SCOT et PLH de la CAVEM. Il s'agit d'une réelle préoccupation au sein de la commune de Fréjus au cours de la période estivale.</p>		

Tableau des observations des PPA EP PLU FREJUS n E19000001/83

---

--	--	--	--

1