

PLU

Plan Local
d'Urbanisme

DE LA VILLE DE FREJUS

1A- Complément du rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°659 du 22 septembre 2022 approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fréjus.



SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE.....	3
1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU	3
1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET.....	3
1.2.1. LE PADD DU PLU	3
1.2.2. LE SCoT.....	5
2. LES PROJETS PUBLICS OU D'INTERET GENERAL.....	7
2.1. EVOLUTION DU PROJET SUR LE XV ^E CORPS	7
2.1.1. LE CONSTAT.....	7
2.1.2. LES MODIFICATIONS DU PLU.....	9
2.2. L'ECOLE PAUL ROUX	12
2.2.1. LE CONSTAT.....	12
2.2.2. LES MODIFICATIONS DU PLU.....	13
2.3. LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	14
2.3.1. L'ERL 26 SUR LE HAUT CAPITOU	14
2.3.2. L'ERL 29 AVENUE VERDUN	14
2.3.3. L'ERL 34 AVENUE DE VERDUN (SALLE AGRICOLA)	16
2.3.4. L'ERL 30 RUE DENIS PAPIN.....	17
2.3.5. L'ERL 1 ILOT CAMELIN	18
2.3.6. L'ERL 33 IMPASSE DE LA PINEDE	19
2.3.7. LA LISTE DES ERL MISE A JOUR	20
2.3.8. LE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE N°5	22
2.3.9. LA LISTE DES SMS MISE A JOUR	23
3. AMELIORATION DU DOCUMENT POUR PERMETTRE LA REALISATION CONCRETE DE PROJETS OU PRENDRE EN COMPTE LA REALITE D'UN SITE.....	24
3.1. LE LIEUDIT LA BAUME – CAIS NORD	24
3.1.1. LE CONSTAT.....	24
3.1.2. LES MODIFICATIONS DU PLU.....	25
3.2. LA ZONE D'ACTIVITE EN LIMITE DE PUGET SUR ARGENS.....	28
3.2.1. LE CONSTAT.....	28
3.2.2. LES MODIFICATIONS	29
3.3. LE CENTRE DE SAINT AYGULF.....	30
3.3.1. LE CONSTAT.....	30
3.3.2. LES MODIFICATIONS	31
3.4. LE COLOMBIER	32
3.4.1. LE CONSTAT.....	32
3.4.2. LES MODIFICATIONS	33
3.5. CAIS CENTRE	35
3.5.1. LE CONSTAT.....	35

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

3.5.2.	LES MODIFICATIONS	35
3.6.	<i>L'AVENUE DE PROVENCE</i>	36
3.6.1.	LE CONSTAT	36
3.6.2.	LES MODIFICATIONS	36
3.7.	<i>FREJUS PLAGE</i>	37
3.8.	<i>BOULEVARD DE LA MER</i>	40
3.9.	<i>SECTEUR GALLIENI / TOUR DE MARE</i>	41
3.10.	<i>PRISE EN COMPTE DU JUGEMENT DU 13/07/2021 ET DECLASSEMENT DE ZONES URBAINES</i>	43
3.10.1.	LA ZONE UCC DU SECTEUR « COMPASSIS SUD »	43
3.10.2.	LA ZONE UEA DU SECTEUR « GARGALON »	44
3.10.3.	LA ZONE UCC DU SECTEUR DU « CAPITOU NORD »	45
4.	ACTUALISATION / AMELIORATION DU DOCUMENT	46
4.1.	<i>LES EMPLACEMENTS RESERVES</i>	46
4.1.1.	LES EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES	46
4.1.2.	LES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIES	50
4.1.3.	LES EMPLACEMENTS RESERVES QUI CHANGENT DE NUMERO OU DE DESTINATION 56	
4.1.4.	LES EMPLACEMENTS RESERVES CREES	62
4.1.5.	MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	63
4.2.	<i>LE REGLEMENT ECRIT</i>	75
4.2.1.	LES DISPOSITIONS GENERALES.....	75
4.2.2.	LE VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	78
4.2.3.	LA ZONE URBAINE UA.....	79
4.2.4.	LA ZONE URBAINE UB.....	80
4.2.5.	LA ZONE URBAINE UC.....	81
4.2.6.	LA ZONE URBAINE UE.....	83
4.2.7.	LA ZONE URBAINE UH	84
4.2.8.	LA ZONE URBAINE UI	84
4.2.9.	LA ZONE A URBANISER 1AU	85
4.2.10.	LA ZONE AGRICOLE A.....	86
4.2.11.	LA ZONE NATURELLE N	86
4.2.12.	LES COMPLEMENTS APPORTES SUITE A LA DEMANDE DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTE 88	
5.	IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES	89

1. LA PROCEDURE

1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Fréjus a été approuvé le 04/07/2019. Après un retour d'expérience de deux années, il y a lieu de modifier ce PLU pour en améliorer certains aspects et faciliter la réalisation de projets sur le territoire : emplacements réservés, orientations d'aménagement, emprises de zones U, etc.

L'évolution souhaitée du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances. En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, par Arrêté n°2021-2065 du 28/07/2021, M le Maire de Fréjus a décidé d'engager la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fréjus conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme. Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont d'améliorer certains aspects du PLU et de faciliter la réalisation de projets sur le territoire en cohérence avec les objectifs communaux affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit de modifier plusieurs points du règlement écrit, certaines orientations d'aménagement sectorielles, quelques plans gabarits ainsi que le règlement graphique (évolution de zones U et AU, emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, etc.).

1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET

1.2.1. LE PADD DU PLU

Le PADD du PLU de Fréjus s'organise autour de 5 axes :

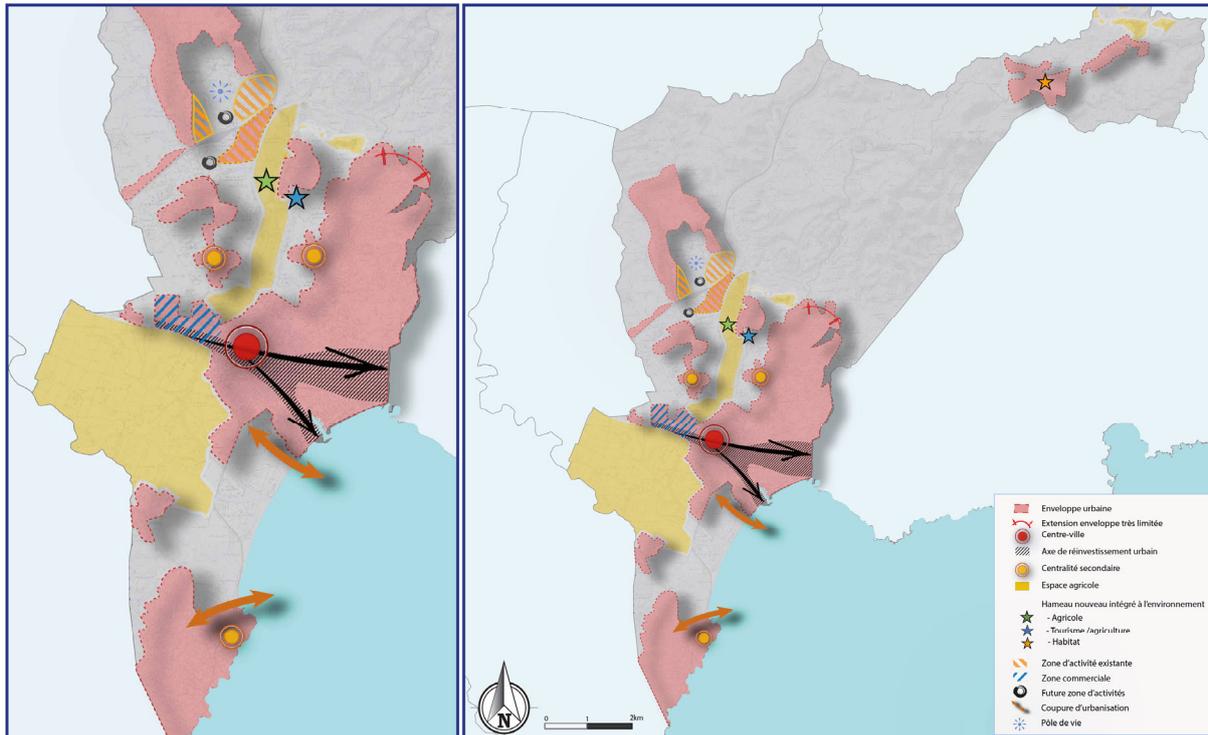
- Axe 1 – Développer Fréjus à partir de ses atouts
- Axe 2 – Renforcer le centre urbain
- Axe 3 – Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus
- Axe 4 – Rester une ville des proximités
- Axe 5 – L'engagement pour la qualité de l'habitat

Quelques chiffres sont donnés dans le PADD :

- Fréjus 2030 – 60 500 habitants
- +0,75% de croissance démographique
- + 6000 habitants
- + 7 930 résidences principales (constructions neuves et divisions du parc existant)
- + 1 430 résidences secondaires
- + 720 unités annuelles

Le projet de modification du PLU ne remet nullement en cause les axes définis dans le PADD ou les ambitions chiffrées.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés



Cartographie de synthèse du PADD

A noter que la modification n'impacte pas les orientations opérationnelles de mise en œuvre du PADD en matière de développement économique, à savoir :

- O E1 – Assurer la diversité commerciale dans toutes les centralités
- O E2 – Stimuler l'implantation des activités économiques dans le centre urbain
- O E3 – Optimiser les zones d'activités économiques
- O E4 – Développer des capacités d'accueil touristiques nouvelles
- O E5 – Renforcer l'agriculture et ses capacités de production

La modification n'impacte pas les orientations opérationnelles de mise en œuvre du PADD en matière de production d'habitat (réalisation du PLH). Elle va même en conforter certaines :

- O H1 – Atteindre les objectifs de production d'habitat décidés par le Programme Local de l'Habitat
- O H2 – Poursuivre la mixité sociale
- O H 3 – Dynamiser le renouvellement urbain pour réduire la consommation de l'espace (le PLU se fixe l'objectif de réalisation d'au moins 2/3 de la production neuve d'habitat au sein des 75 hectares de mutation du centre urbain)
- O H 4 – Conserver les ambiances résidentielles et littorales

L'évolution souhaitée des OAP ou des emplacements réservés ne remet pas en cause les orientations opérationnelles de mise en œuvre du PADD en matière de mobilités durables (réalisation du PDU), à savoir :

- O M1 – Accélérer le développement des écomobilités
- O M2 – Renforcer l'offre de stationnement des éco-mobilités
- O M3 – Innover autour des solutions de foisonnement et de mutualisation du stationnement
- O M4 – Contribuer à la généralisation du déplacement partagé

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

Par ailleurs, la modification du PLU n'impacte pas les orientations opérationnelles de mise en œuvre du PADD en matière environnementales (réalisation du PCAET), à savoir :

- O ECV 1 - Pérenniser la préservation des grands sites naturels de Fréjus ainsi que les corridors écologiques
- O ECV 2 - Reconnaître la nature en ville, comme composante primordiale dans la trame verte et bleue communale
- O ECV 3 - Protéger la trame bleue pour le double objectif de protection des corridors écologiques et de non aggravation du risque inondation
- O ECV 4 - Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique
- O ECV 5 - Préserver les ressources naturelles
- O ECV 6 - Mettre en œuvre la transition énergétique
- O ECV 7 - Prendre en compte les risques Naturels

Enfin, la modification du PLU n'impacte aucune zone fermée à l'urbanisation, aucune zone naturelle ou agricole. Les objectifs de modération de la consommation foncière affichés dans le PADD ne sont donc pas remis en cause et notamment le point suivant :

« Le nouveau PLU, qui projette des besoins d'habitat et de foncier économique, sans commune mesure avec la dynamique des 10 dernières années, et qui s'appuie sur les arbitrages intercommunaux du SCoT, limite à 130 hectares le besoin foncier en extension et 50 hectares en consommation interne, entendu que le document conserve encore plusieurs grandes zones dites d'urbanisation future de moyen terme qui ne seront pas mobilisées d'ici l'échéance 2030. »

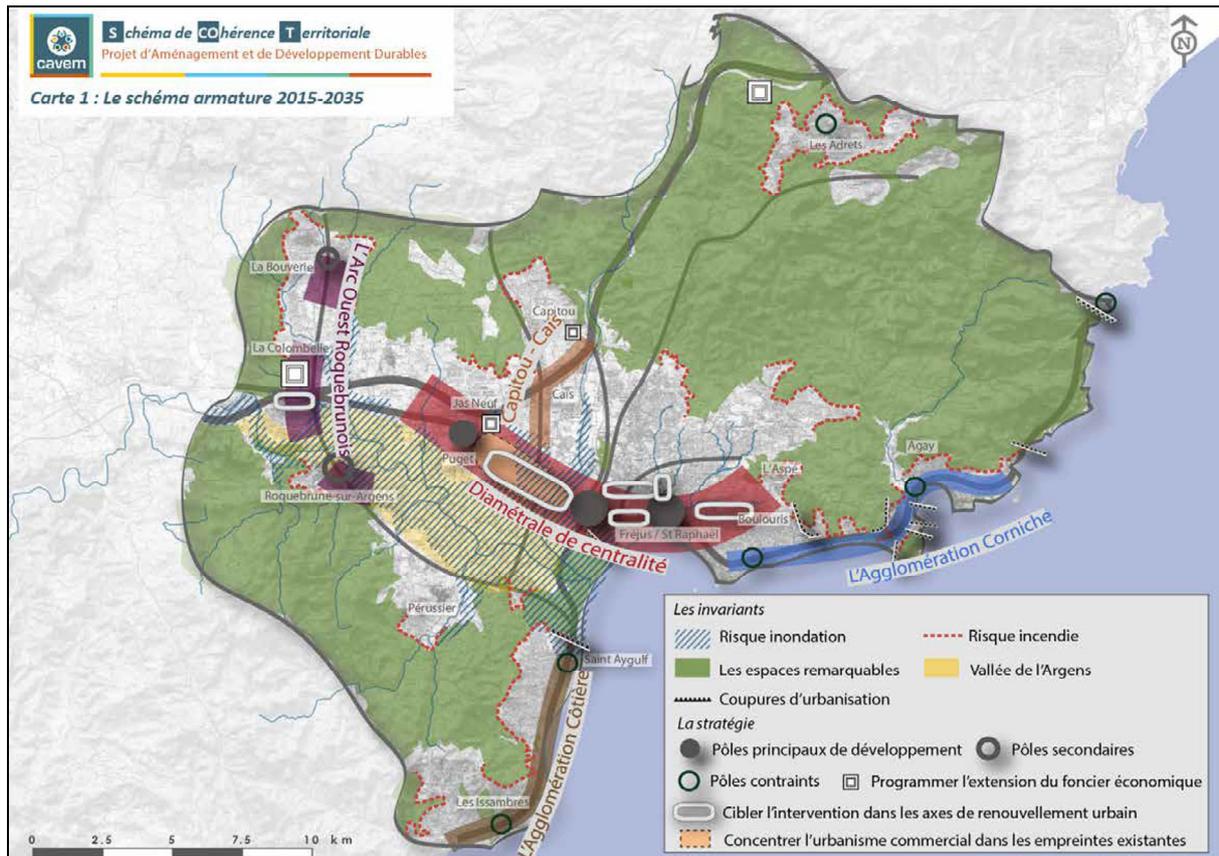
1.2.2. LE SCoT

La procédure de modification du PLU est compatible avec le SCoT de la CAVEM approuvé le 11/12/2017 (soumis à évaluation environnementale) et qui a d'ores et déjà été pris en compte dans le PLU de Fréjus approuvé en 2019.

Le PADD du SCoT s'organise de la manière suivante :

- CAVEM 2015-2035 – De l'équilibre au rayonnement - Les fondements du projet :
 - 1.A - Rester un territoire d'accueil et de structuration de la Côte d'Azur pour les vingt prochaines années
 - 1.B - La qualité territoriale comme 1er facteur de l'attractivité de la CAVEM
 - 1.C - Les cinq fondamentaux pour réussir la stratégie collective
 - 1.D - Les deux temps du projet de territoire - la programmation 2015-2035
- Les orientations générales en matière de performance environnementale :
 - 2.A - Un cadre environnemental exceptionnel protégé
 - 2.B - Une implication nouvelle face aux enjeux du changement climatique
 - 2.C - Un engagement fort dans la transition énergétique
- Les orientations générales en matière de développement urbain :
 - 3.A - Retrouver la compétitivité économique
 - 3.B - L'intermodalité au service de l'Accessibilité et de la Proximité
 - 3.C - Des valeurs fortes pour la solidarité et le vivre ensemble

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés



Extrait du PADD du SCoT de la CAVEM

A noter que le SCoT a fait l'objet d'une modification n°1 de droit commun par délibération n°48 du Conseil Communautaire le 25/03/2021 (substitution d'une urbanisation nouvelle complémentaire à vocation économique dite du pôle du safari au site d'urbanisation nouvelle complémentaire à vocation d'habitat Capitou à Fréjus).

2. LES PROJETS PUBLICS OU D'INTERET GENERAL

2.1. EVOLUTION DU PROJET SUR LE XV^E CORPS

2.1.1. LE CONSTAT

Les parcelles AZ n°76 et 77p sont situées avenue du XVème Corps. Le site est inscrit en secteur UHb et se trouve concerné par l'emplacement réservé EP 1 sur 3 335 m² dédié à un équipement culturel.



Localisation du site



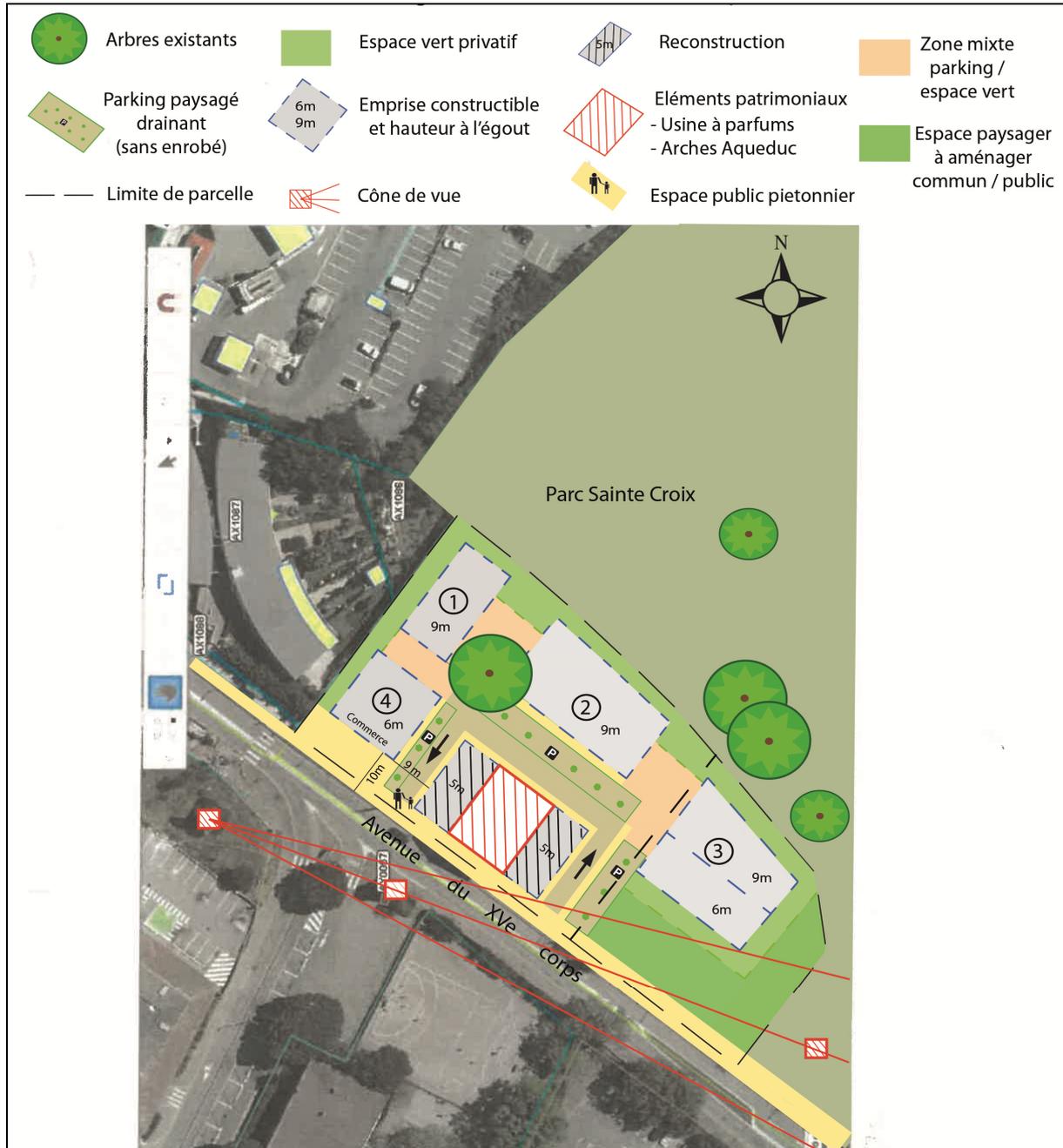
Quelques vues du site

La ville souhaite faire évoluer qualitativement cette entrée de ville stratégique. Pour cela, elle a travaillé de concert avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin d'aboutir à un projet ayant un double intérêt :

1. La valorisation de l'entrée de ville avec un projet adapté au site tant dans ses volumes que dans son organisation
2. La mise en valeur du patrimoine historique présent sur site (piles de l'aqueduc romain et ancienne usine à parfum)

Afin d'ouvrir les perspectives d'aménagement, le règlement graphique sera modifié et un plan de gabarits mis en place afin de fixer les volumes du projet tel que présenté à l'Architecte des Bâtiments de France.

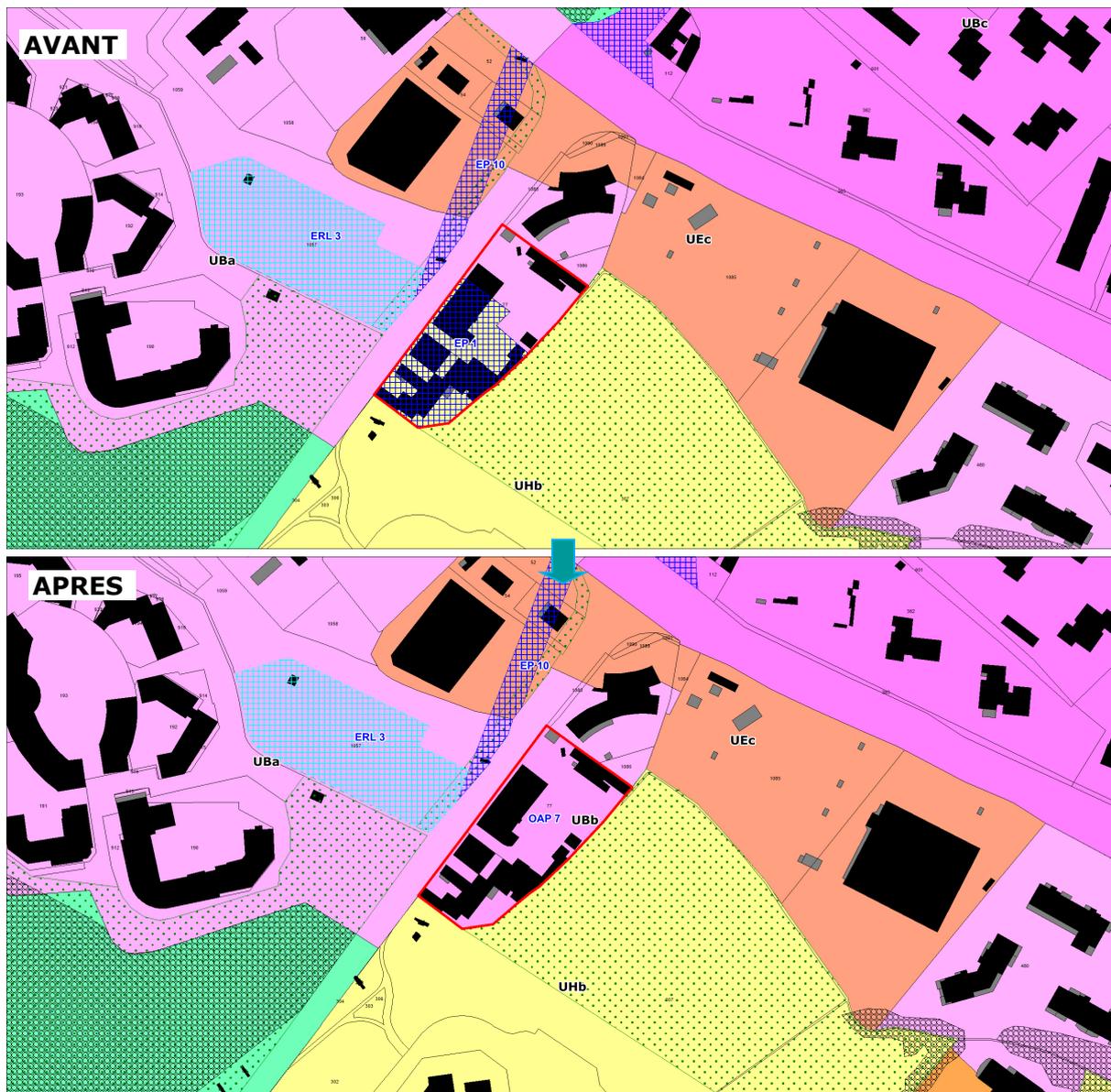
Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés



Le projet à l'étude (source : Ville de Fréjus)

2.1.2. LES MODIFICATIONS DU PLU

Concernant le règlement graphique, l'emplacement réservé EP1 est supprimé. 0,33 ha du secteur UHb et 0,22 ha du secteur UBa sont dorénavant inscrit en secteur UBb.



Evolution souhaitée du PLU sur l'avenue du XVème corps

Une orientation d'aménagement sectorielle n°7 est ajoutée pour encadrer le développement du site. Les dispositions du Règlement d'Urbanisme restent applicables dans cette OAP qui précise les éléments suivants :

Le site du XVème Corps est riche d'éléments patrimoniaux tels que l'ancienne usine à parfum (bâtiment caractéristique de l'architecture industrielle de Fréjus) et les arches de l'Aqueduc Romain. Aujourd'hui occupé par des constructions éparses et en mauvais état faisant tomber en désuétude cette entrée de ville méritant une mise en valeur et une requalification pour offrir à la commune une nouvelle entrée de ville qualitative.

Le projet sur l'avenue du XVème corps vise à :

- Requalifier le site dans son ensemble
- Créer une nouvelle entrée de ville qualitative

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

- Mettre en valeur les éléments patrimoniaux présents (arches de l'Aqueduc Romain, ancienne usine à parfums)
- Réhabilitation de l'ancienne usine à parfums
- Créer un programme immobilier de faible hauteur (6 et 9 mètres) et de faible ampleur
- Créer une nouvelle entrée de ville qualitative
- Offrir au site un environnement nouveau avec la création d'espace public entre les constructions nouvelles, des parkings aériens nécessaire faisant l'objet d'un traitement paysager adapté sans revêtement en enrobé

Concernant la promotion de la mixité urbaine et sociale, un bâtiment au nord du site donnant sur l'Avenue du XVème Corps d'Armée sera obligatoirement en retrait de la voie pour dégager la vue sur l'ancienne usine à parfum. La hauteur maximale de ce bâtiment ne dépassera pas 6 mètres et aura une destination de commerces et/ou services au rez-de-chaussée. La destination des étages de ce bâti reste ouverte aux logements et services. Le reste du programme accueillera des immeubles avec une hauteur absolue variant entre 6 mètres et 9 mètres.

Concernant l'insertion dans le réseau de mobilité collective et individuelle, la future opération est raccordée au réseau de transport en commun de l'agglomération grâce à un arrêt de bus à quelques mètres du site. Concernant le réseau de mobilité individuelle, il est idéal compte tenu du positionnement du site en accès direct avec l'Avenue du XVème Corps d'Armée et donc à proximité de toutes directions (Centre historique de Fréjus, Saint Raphael, Puget sur Argens, etc.).

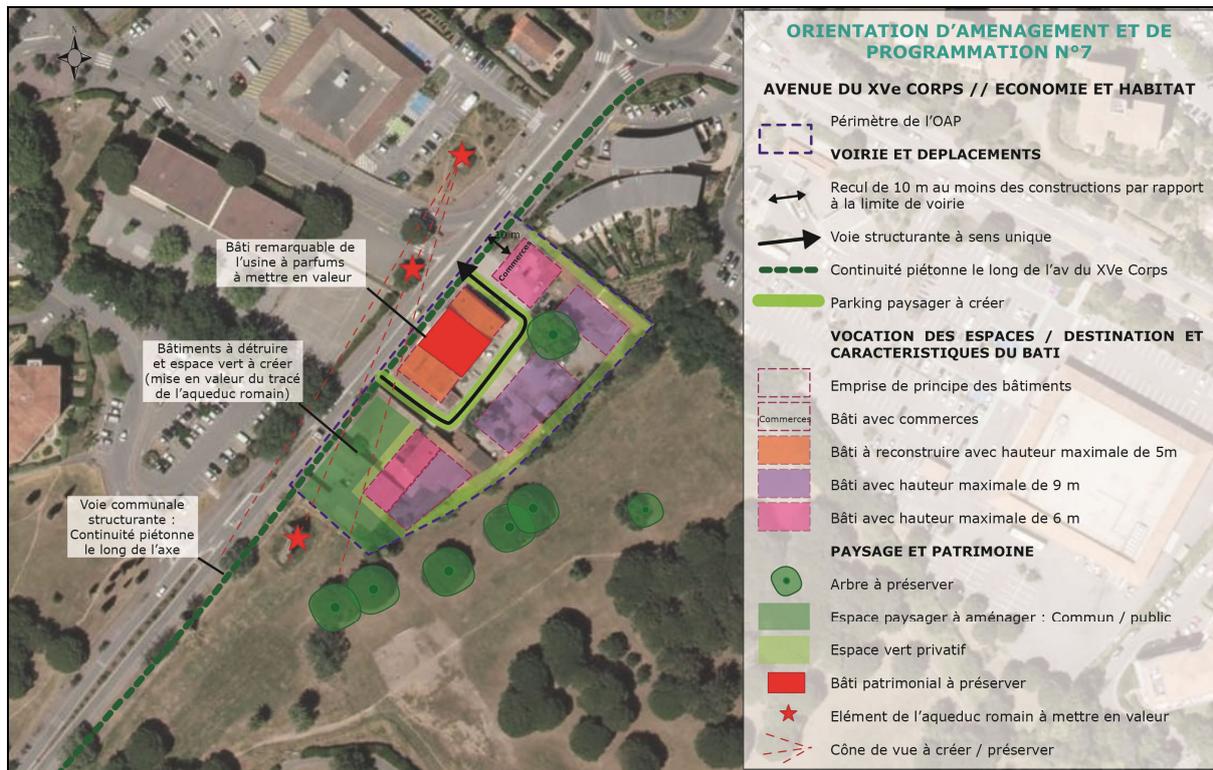
Plusieurs dispositions sont mises en œuvre pour assurer la bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet. Sont ainsi imposées les actions suivantes :

- Mettre en valeur l'ancienne usine à parfum avec la démolition des ailes de celle-ci pour les recréer avec les mêmes dimensions et avec une hauteur maximale de 5 mètres.
- Respecter le plan de gabarit et l'implantation des constructions nouvelles afin de garder le cône de vue des arches de l'aqueduc romain et l'éloignement nécessaire des immeubles vis-à-vis de l'ancienne usine à parfum.
- Imposer un recul de 10 mètres entre la construction destinée aux commerces/services et la voie de circulation.
- Respecter la création d'une voie à sens unique dans le site, afin de donner une fluidité aux transports individuelle et de limiter l'impact de la voirie sur le projet.
- Paysager les parkings aériens qui devront être sans enrobés (parkings enherbés à l'aide de dalles multi-drains engazonnées) à l'exception des places PMR
- Imposer des distances entre les îlots constructibles pour conserver une perméabilité visuelle vers le Parc Sainte Croix
- Conserver, dans la mesure du possible, le platane de grande envergure situé sur le terrain
- Réduire l'impact des clôtures de manière à conserver un maximum de transparence

L'OAP n°7 est la continuité des aménagements réalisés dans le secteur Saintes Croix. Le projet du XVème Corps est en limite séparative du projet d'aménagement de l'espace Sainte Croix. Ce dernier consiste à revaloriser le terrain devant le pôle enfance en créant un éco-parking pour avoir un accès simple et sécurisé aux écoles, des chemins piétons, une prairie intégrant la mise à jour des vestiges du patrimoine archéologique et autres aménagements.

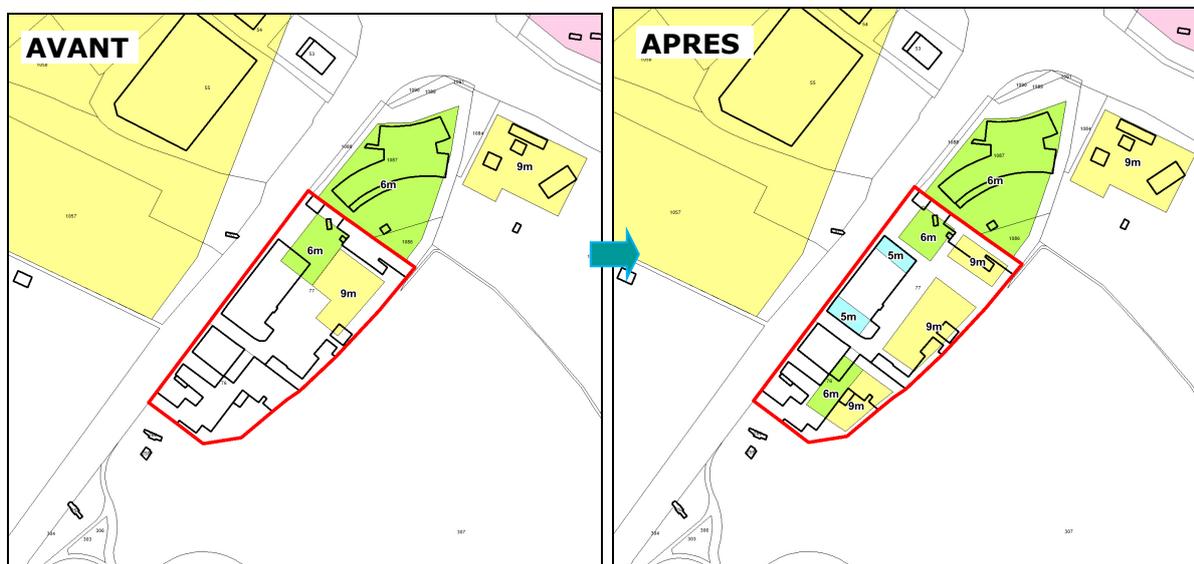
Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

Une cohérence sera créée entre ces deux projets, notamment en ce qui concerne les cheminements piétonniers, le traitement des stationnements afin d’obtenir une continuité de l’aménagement entre ce secteur et celui de Sainte Croix.



Orientation d'aménagement sur l'avenue du XVe corps

De même, la modification du zonage et la création d'une orientation sur l'avenue du XVe corps conduit à modifier le plan gabarit du secteur.



Evolution proposée du Plan Gabarit sur l'avenue du XVe Corps

2.2. L'ÉCOLE PAUL ROUX

2.2.1. LE CONSTAT

Rue du Malbousquet, l'école Paul Roux a été classée en zone UHb destinée aux seuls équipements publics et collectifs. Le secteur UHb n'a pas de règles sur les hauteurs, les emprises au sol ou encore les espaces paysagers.



Vue aérienne



Vue sur l'école Paul Roux

Dans une perspective d'une délocalisation et d'une réorganisation du groupe scolaire, il apparaît aujourd'hui plus opportun d'inscrire les parcelles AS 708 et AS 634 en zone UCb comme leurs voisines pour autoriser des projets avec des volumes, des implantations et des destinations plus conformes au quartier limitrophe situé au Nord.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

2.2.2. LES MODIFICATIONS DU PLU

Suite à ce constat, le règlement graphique évolue, les parcelles AS 708 et AS 634 passant du secteur UHb au secteur UCb pour un total de 0,90 ha.



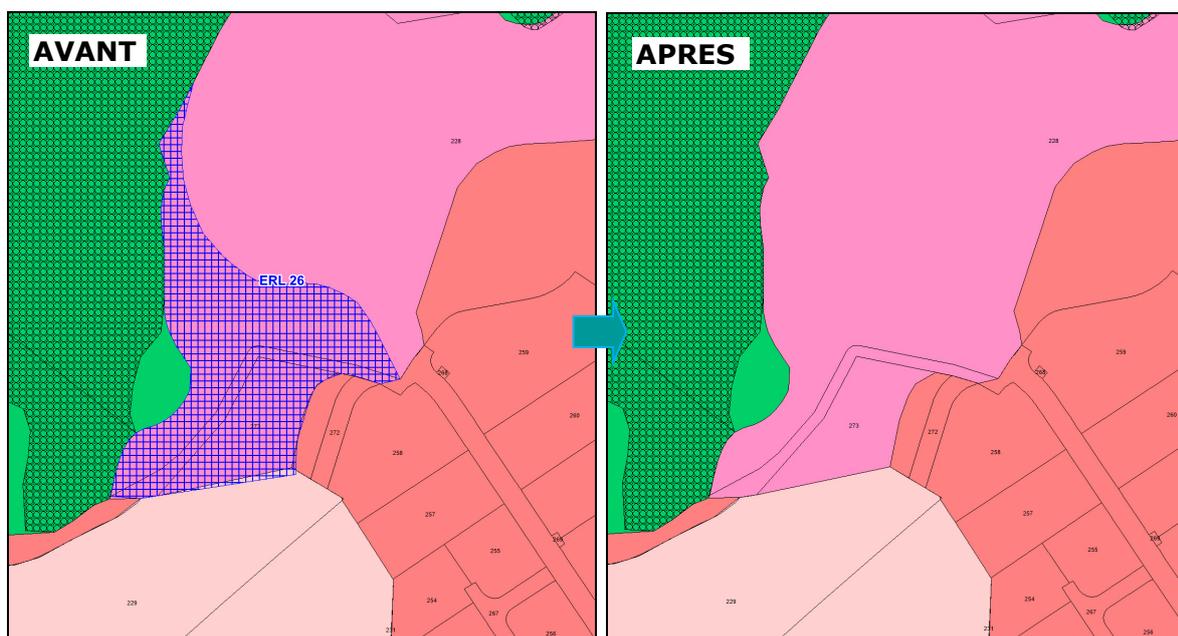
Evolution souhaitée du PLU rue du Malbousquet

2.3. LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX

2.3.1. L'ERL 26 SUR LE HAUT CAPITOU

Concernant les Emplacements Réservés pour création de LLS (ERL), il s'agit tout d'abord de supprimer l'ERL 26 situé au nord du territoire, sur le Haut Capitou. Au regard de la localisation et de la desserte de ce secteur, la communauté d'agglomération propriétaire de la majeure partie des terrains concernés ne réalisera pas de logements sur ce site. Le Scot a été modifié en conséquence de même que le PLH. L'ERL 26 sera donc supprimé. Le zonage restera inchangé puisqu'il permet la réalisation d'autres projets.

Sa suppression sera compensée via le SMS 5 défini sur Fréjus Plage, par la modification de l'ERL 29 (doublement de sa superficie pour rendre l'opération possible) et par la création d'un nouvel ERL (100% LLS) avenue de Verdun (cf. détails ci-après).



Suppression de l'ERL 26

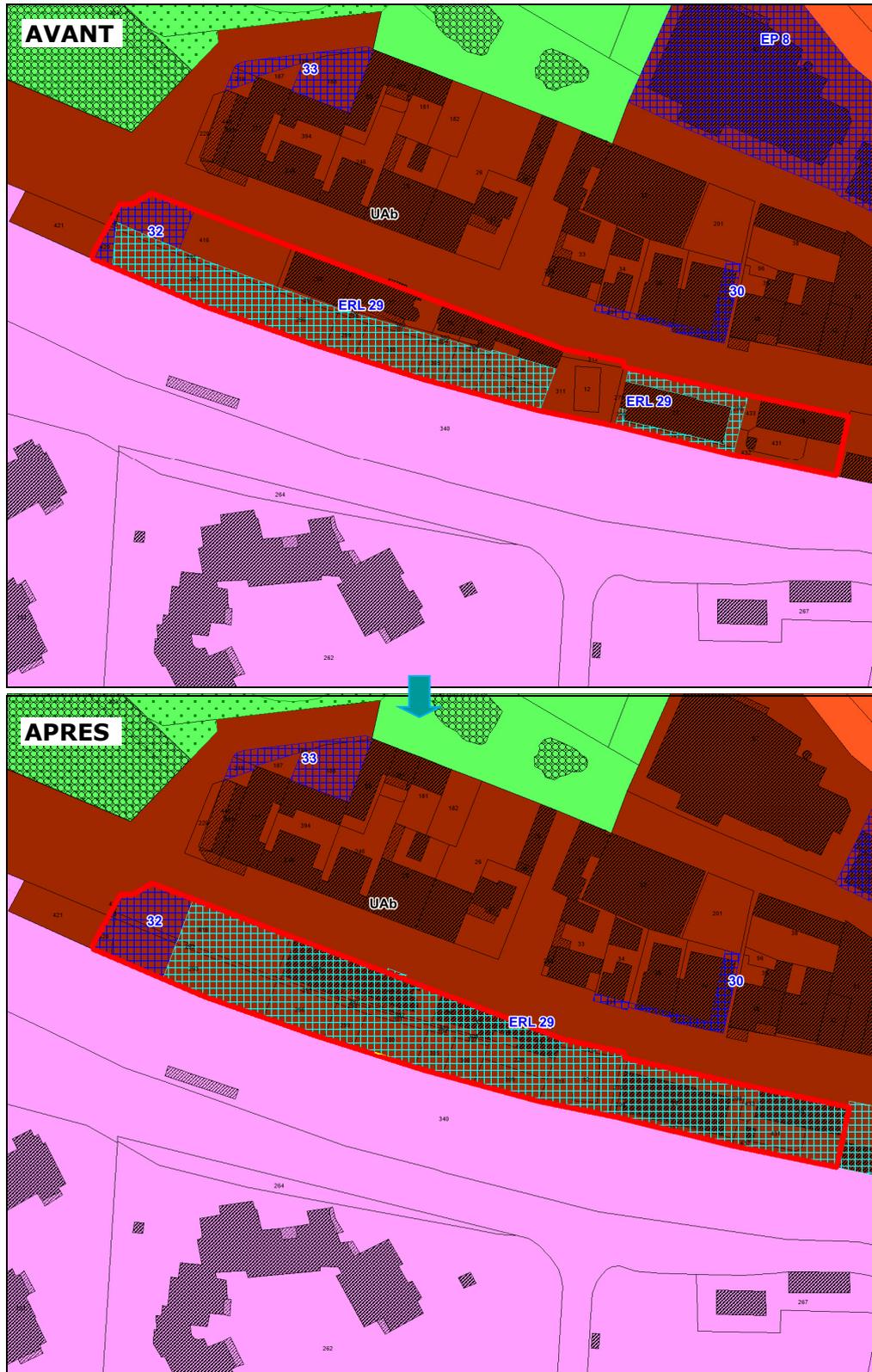
2.3.2. L'ERL 29 AVENUE VERDUN

Avenue de Verdun, l'emplacement réservé ERL 29 ne permet pas une action concrète pour deux raisons :

- Il recoupe pour partie l'emplacement réservé n°32 qui vise l'aménagement de l'entrée de ville Ouest. Or, un site ne peut être réservé pour deux destinations différentes. L'ERL 29 devra être réduit à cet endroit.
- Il n'englobe pas l'intégralité des parcelles entre la voie ferrée et l'avenue de Verdun. Pour une meilleure cohérence (notamment fonctionnelle), il est préférable d'intervenir sur l'ensemble de l'îlot.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

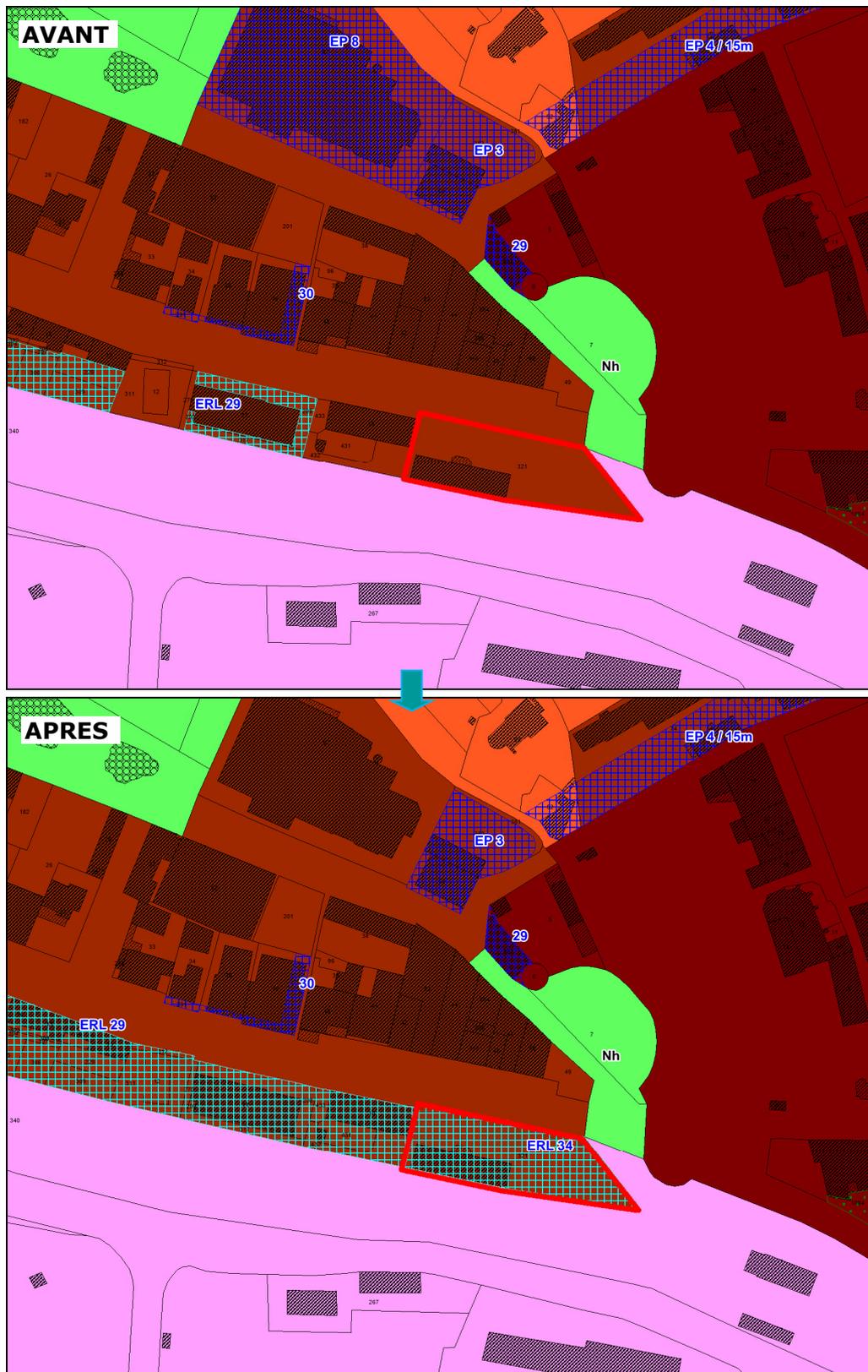
L'ERL 29 sera donc agrandi pour atteindre une superficie de 6 692 m² contre 3 136 m² au PLU en vigueur. Le pourcentage (48% de LLS) et le nombre de logements sociaux attendus (48 estimés) restent inchangés.



Extension de l'ERL 29 avenue de Verdun

2.3.3. L'ERL 34 AVENUE DE VERDUN (SALLE AGRICOLA)

Dans le prolongement de l'ERL 29, il s'agit de **créer un ERL 34** avec 100% de LLS. La parcelle BD 321 s'étend sur 1 821 m². 23 logements locatifs sociaux sont estimés sur le site.



Création de l'ERL 34 (100% LLS) avenue de Verdun

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

2.3.4. L'ERL 30 RUE DENIS PAPIN

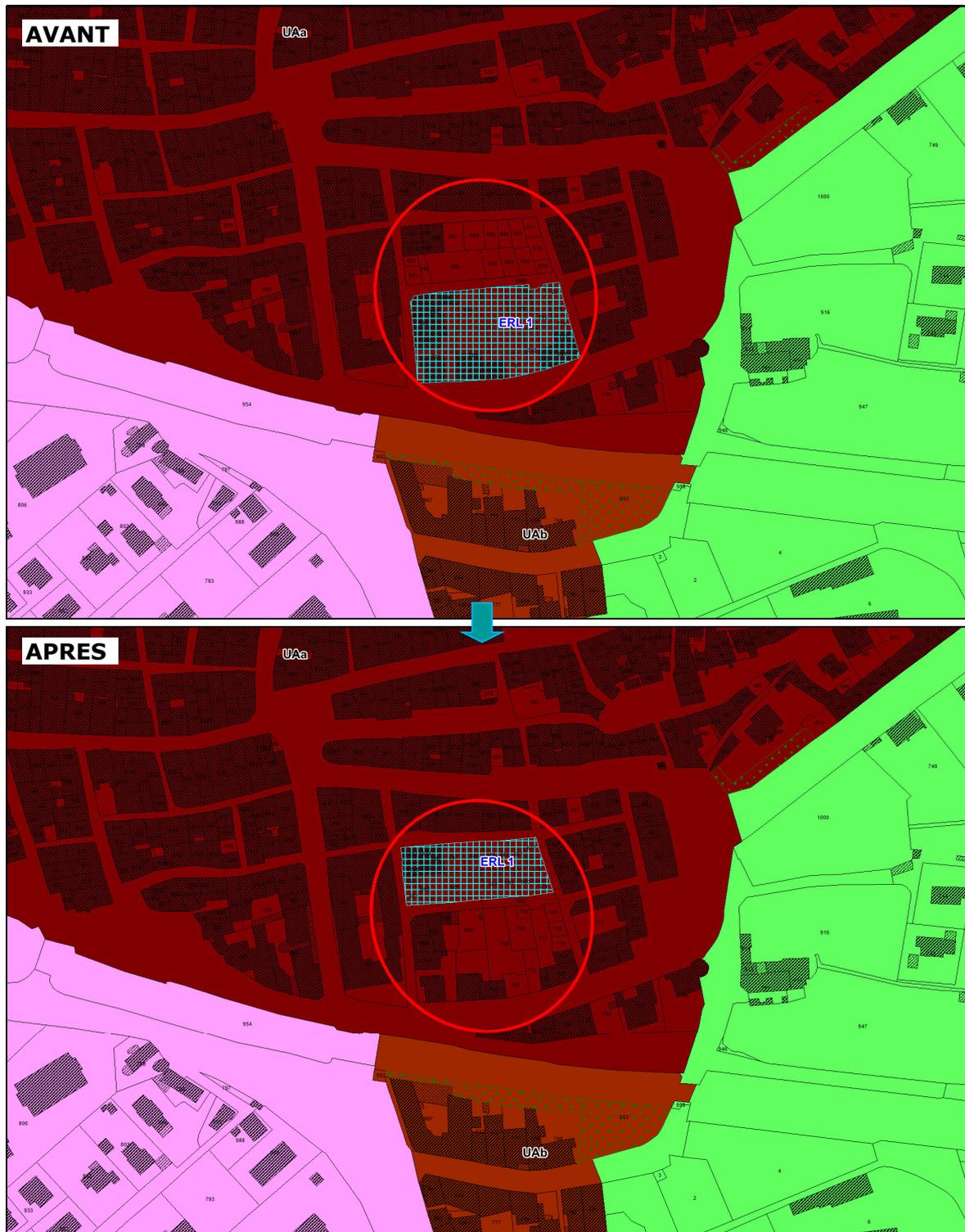
Pour sa part, l'ERL 30 répond aux exigences du PLH mais a fait l'objet d'une localisation erronée lors de la révision du PLU. Il doit être modifié (parcelle CK 469 et non CK 49). Le pourcentage de logements sociaux et leur nombre avaient été estimés sur la CK 469. De fait, les chiffres ne seront pas être modifiés.



Evolution proposée de l'ERL 30

2.3.5. L'ERL 1 ILOT CAMELIN

Comme l'ERL 30, l'ERL 1 sur l'îlot Camelin répond aux exigences du PLH mais a fait l'objet d'une localisation erronée lors de la révision du PLU. Le pourcentage et le nombre de logements sociaux avaient été estimés sur l'îlot bâti au nord immédiat. L'ERL 1 doit donc être déplacé. Sa superficie passe de 2 559 m² à 1 535 m². Le nombre de logements sociaux estimés n'évolue pas.

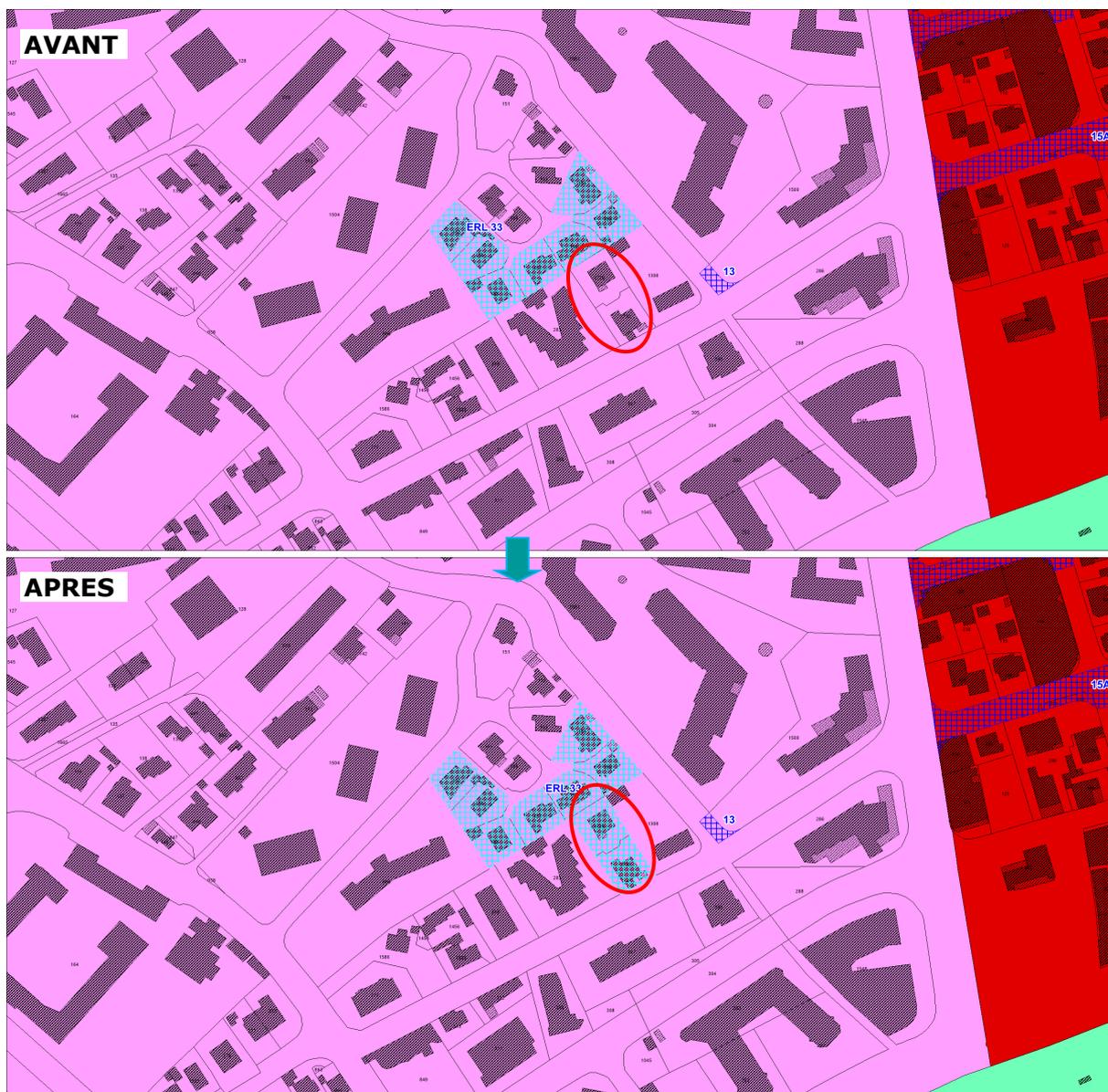


Evolution proposée de l'ERL 30

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

2.3.6. L'ERL 33 IMPASSE DE LA PINEDE

Pour correspondre au Programme Local de l'Habitat, l'ERL 33 doit être modifié et englober les parcelles BI 1729 et BI 1730. Comme pour les ERL 1, 29 et 30, le pourcentage et le nombre estimé de logements ne varient pas.



Evolution de l'ERL 33

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

2.3.7. LA LISTE DES ERL MISE A JOUR

La liste des ERL a été mise à jour suite aux modifications précédemment décrites.

N° Emplacement réservé pour du logement	Pourcentage minimum et potentiel de logements locatifs sociaux (LLS)		Délimitation
	% minimum de LLS	Potentiel de LLS estimés	
ERL 1	12%	11	Ilôt Camelin
ERL 2	50%	45	Les Poiriers
ERL 3	50%	32	Les Chênes
ERL 4	50% LLS 50% PSLA	30	Rue Aristide Briand
ERL 5	33%	13	Rue Aubanel
ERL 6	96%	80	Villeneuve
ERL 7	42%	15	Avenue de l'Argens
ERL 8	31%	10	Saint Aygulf : Bd Berlioz
ERL 9	50%	28	Quartiers nord-est : Av Calliès
ERL 10	50%	72	Quartiers nord-est : Av Giraud
ERL 11	31%	13	Quartiers nord-est : Rue de la Montagne
ERL 12	41%	93	Quartiers nord-est : Valescure Sud
ERL 13	50%	58	Quartiers nord-est : Valescure Nord
ERL 14	50%	30	Quartiers nord-est : Rue Senghor Ouest
ERL 15	31%	31	Quartiers nord-est : Rue Lyautey
ERL 16	50%	125	Quartiers nord-est : RD 37
ERL 17	54%	45	Quartiers nord-ouest : La Garonette
ERL 18	35%	77	Quartiers nord-ouest : Colombier
ERL 19	100%	80	Quartiers nord-ouest : Caïs Sud
ERL 20	40%	104	Quartiers nord-ouest : Caïs Azuréva
ERL 21	83%	30	Quartiers nord-ouest : Caïs Nord
ERL 22	100%	44	Quartiers nord-ouest : Rue du Malbousquet
ERL 23	44%	91	Quartiers nord-ouest : Caïs Ouest
ERL 24	44%	139	Quartiers nord-ouest : Capitou sud
ERL 25	35%	15	Capitou : Pôle de Vie Nord
ERL 26	100%	80	Capitou : Haut Capitou
ERL 27	50%	20	Impasse Einaudi
ERL 28	45%	20	Rue de la Magdeleine
ERL 29	48%	48	Avenue de Verdun
ERL 30	50%	10	Rue Denis Papin
ERL 31	48%	23	Bd Salverilli
ERL 32	46%	18	Rue de Triberg
ERL 33	48%	26	Impasse de la Pinède
	TOTAL	1 556	

La liste des ERL au PLU approuvé

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

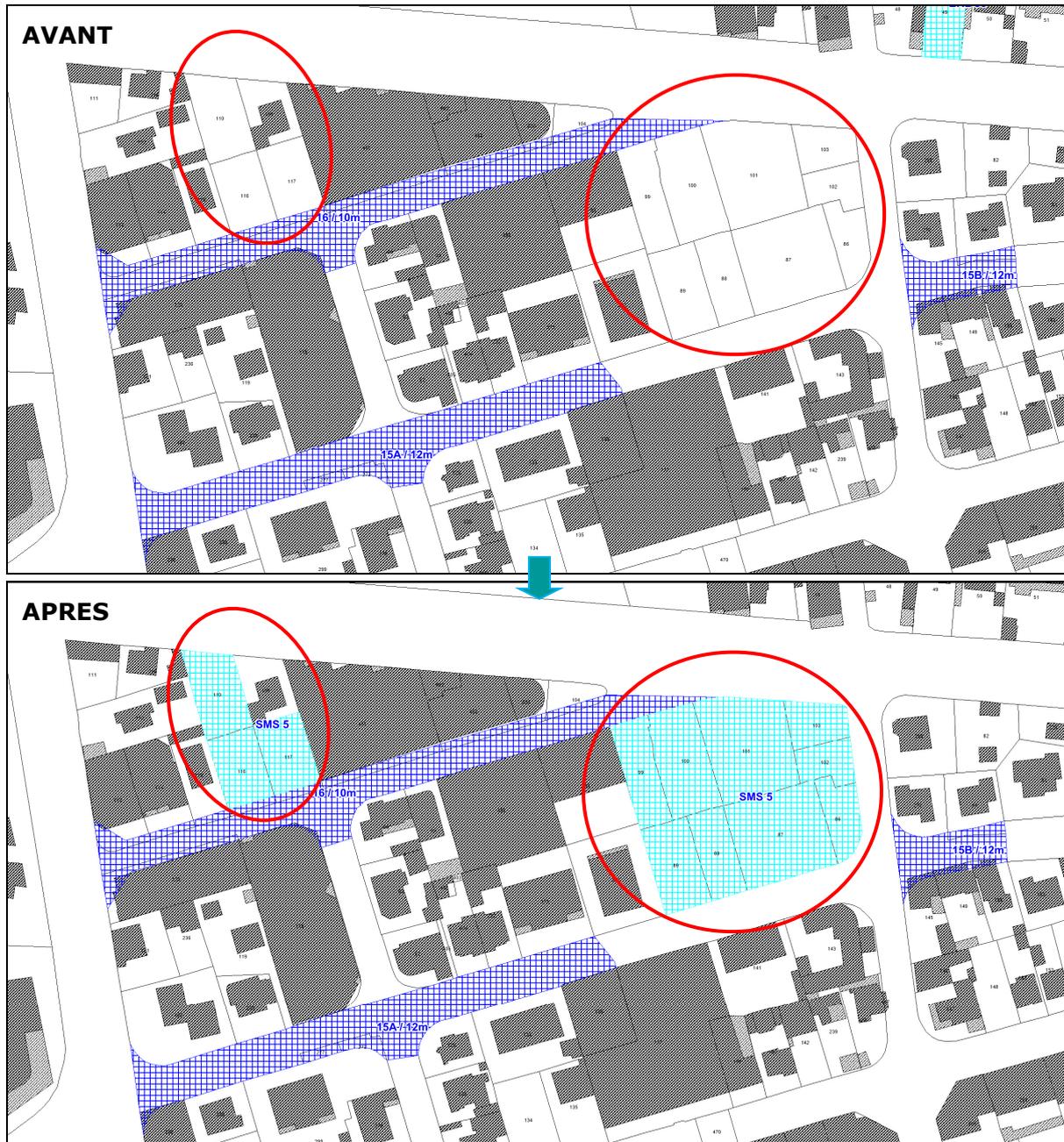
N° Emplacement réservé pour du logement	Pourcentage minimum et potentiel de logements locatifs sociaux (LLS)		Délimitation
	% minimum de LLS	Potentiel de LLS estimés	
ERL 1	12%	11	Ilôt Camelin
ERL 2	50%	45	Les Poiriers
ERL 3	50%	32	Les Chênes
ERL 4	50% LLS 50% PSLA	30	Rue Aristide Briand
ERL 5	33%	13	Rue Aubanel
ERL 6	96%	80	Villeneuve
ERL 7	42%	15	Avenue de l'Argens
ERL 8	31%	10	Saint Aygulf : Bd Berlioz
ERL 9	50%	28	Quartiers nord-est : Av Calliès
ERL 10	50%	72	Quartiers nord-est : Av Giraud
ERL 11	31%	13	Quartiers nord-est : Rue de la Montagne
ERL 12	41%	93	Quartiers nord-est : Valescure Sud
ERL 13	50%	58	Quartiers nord-est : Valescure Nord
ERL 14	50%	30	Quartiers nord-est : Rue Senghor Ouest
ERL 15	31%	31	Quartiers nord-est : Rue Lyautey
ERL 16	50%	125	Quartiers nord-est : RD 37
ERL 17	54%	45	Quartiers nord-ouest : La Garonette
ERL 18	37%	77	Quartiers nord-ouest : Colombier
ERL 19	100%	80	Quartiers nord-ouest : Caïs Sud
ERL 20	40%	104	Quartiers nord-ouest : Caïs Azuréva
ERL 21	83%	30	Quartiers nord-ouest : Caïs Nord
ERL 22	100%	44	Quartiers nord-ouest : Rue du Malbousquet
ERL 23	44%	91	Quartiers nord-ouest : Caïs Ouest
ERL 24	44%	139	Quartiers nord-ouest : Capitou sud
ERL 25	35%	15	Capitou : Pôle de Vie Nord
ERL 27	50%	20	Impasse Einaudi
ERL 28	45%	20	Rue de la Magdeleine
ERL 29	48%	48	Avenue de Verdun
ERL 30	50%	10	Rue Denis Papin
ERL 31	48%	23	Bd Salverilli
ERL 32	46%	18	Rue de Triberg
ERL 33	48%	26	Impasse de la Pinède
ERL 34	100%	23	Avenue de Verdun
	TOTAL	1 499	

La nouvelle liste des ERL

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

2.3.8. LE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE N°5

Un SMS 5 sera créé avenue Victor Hugo sur deux îlots pour compenser la suppression de l'ERL 26. Il répond aux objectifs définis dans la délibération n°103 du 11/07/2020 de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée. Avec un pourcentage de LLS à 46%, le nombre de logements sociaux est estimé à 75 (sur 161 logements estimés).



Création du SMS 5

A noter que le SMS 9 va évoluer suite à la modification du zonage sur Caïs Nord (cf. chapitre 3.1) mais que cela n'impacte pas le nombre de logements locatifs sociaux et le taux de mixité sociale prévus sur le site.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

2.3.9. LA LISTE DES SMS MISE A JOUR

Un SMS 5 étant ajouté, la liste des SMS s'en trouve modifiée. A noter que le nombre de logements locatifs sociaux estimés (ERL + SMS) augmente entre le PLU en vigueur et le PLU modifié (2 510 LLS au PLU en projet contre 2 492 LLS au PLU en vigueur).

N° Secteur de Mixité Sociale	Pourcentage minimum et potentiel de logements locatifs sociaux (LLS)		Délimitation
	% minimum de LLS	Potentiel de LLS estimés	
SMS 1	40%	170	Centre urbain : Bd de la Mer
SMS 2	35%	375	Centre urbain : Les Sables
SMS 3	50%	25	Centre urbain : Av Léotard
SMS 4	33%	35	Quartiers Nord-Est : Rue Senghor Est
SMS 6	40%	18	Quartiers Nord-Est : Darboussières
SMS 7	50%	70	Quartiers Nord-Ouest : Colombier sud
SMS 8	50%	185	Quartiers Nord-Ouest : Caïs centre
SMS 9	40%	58	Quartiers Nord-Ouest : La Beaume
	TOTAL	936	

La liste approuvée

N° Secteur de Mixité Sociale	Pourcentage minimum et potentiel de logements locatifs sociaux (LLS)		Délimitation
	% minimum de LLS	Potentiel de LLS estimés	
SMS 1	40%	170	Centre urbain : Bd de la Mer
SMS 2	35%	375	Centre urbain : Les Sables
SMS 3	50%	25	Centre urbain : Av Léotard
SMS 4	33%	35	Quartiers Nord-Est : Rue Senghor Est
SMS 5	46%	75	Avenue Victor Hugo
SMS 6	40%	18	Quartiers Nord-Est : Darboussières
SMS 7	50%	70	Quartiers Nord-Ouest : Colombier sud
SMS 8	50%	185	Quartiers Nord-Ouest : Caïs centre
SMS 9	40%	58	Quartiers Nord-Ouest : La Beaume
	TOTAL	1 011	

La liste modifiée

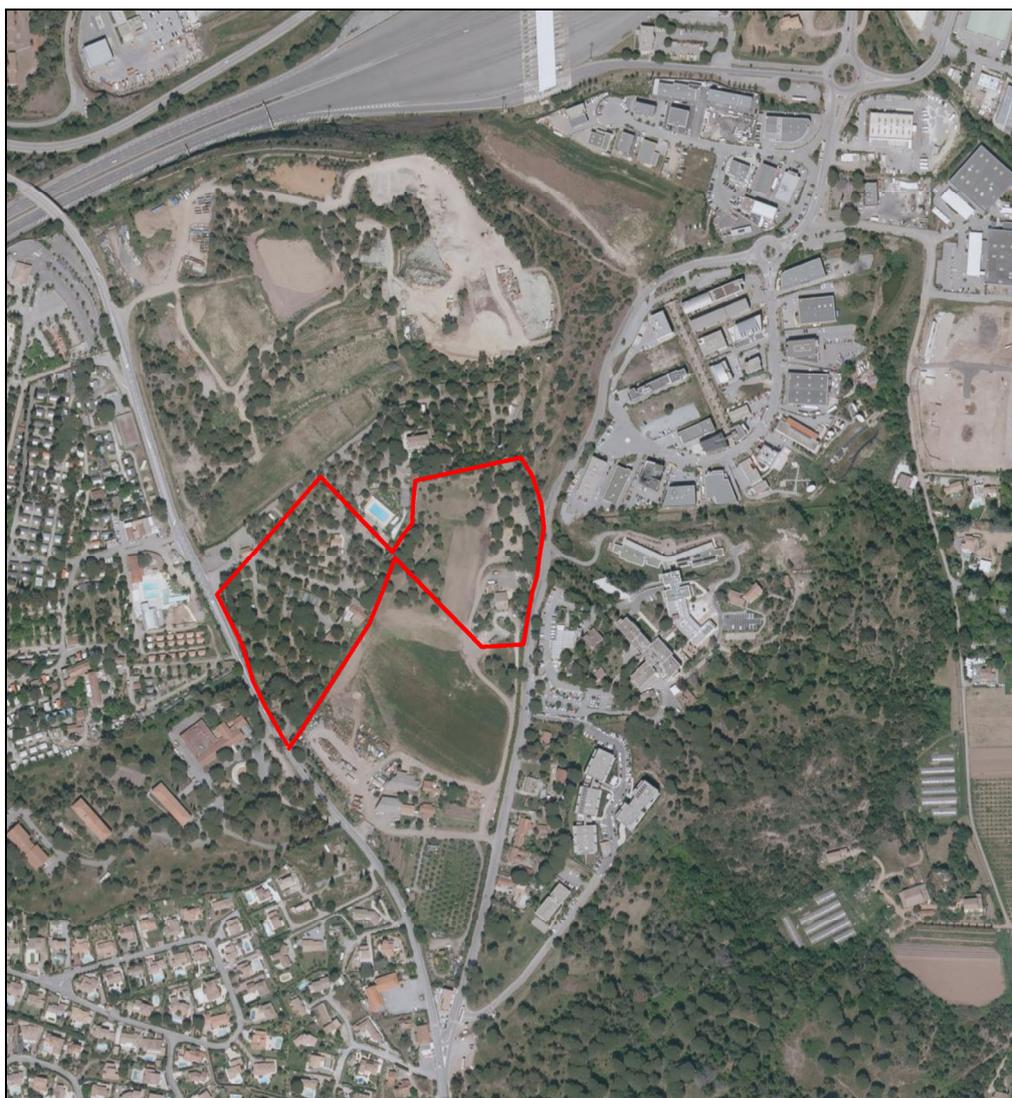
3. AMELIORATION DU DOCUMENT POUR PERMETTRE LA REALISATION CONCRETE DE PROJETS OU PRENDRE EN COMPTE LA REALITE D'UN SITE

3.1. LE LIEUDIT LA BAUME – CAIS NORD

3.1.1. LE CONSTAT

Au lieudit La Baume, un secteur 1AUa et deux secteurs 1AUB ont été définis pour organiser le devenir du secteur. Le secteur 1AUa1 délimite un des futurs quartiers d'habitat et de mixité urbaine de Fréjus. Pour leur part, les secteurs 1AUB représentent une des futures zones économiques de la commune. Une orientation d'aménagement et de programmation encadre ce secteur.

La partie nord du site ne pose pas question mais l'organisation de la partie sud s'avère problématique. Pour des questions fonctionnelles (notamment d'accès) mais aussi d'organisation (éviter un secteur d'habitat ceinturé d'activités), il apparaît préférable de modifier l'emprise des secteurs 1AUa1 (3,75 ha) et 1AUB (6,54 ha) avec une orientation nord-sud et non plus est-ouest. L'orientation d'aménagement doit être modifiée en conséquence.

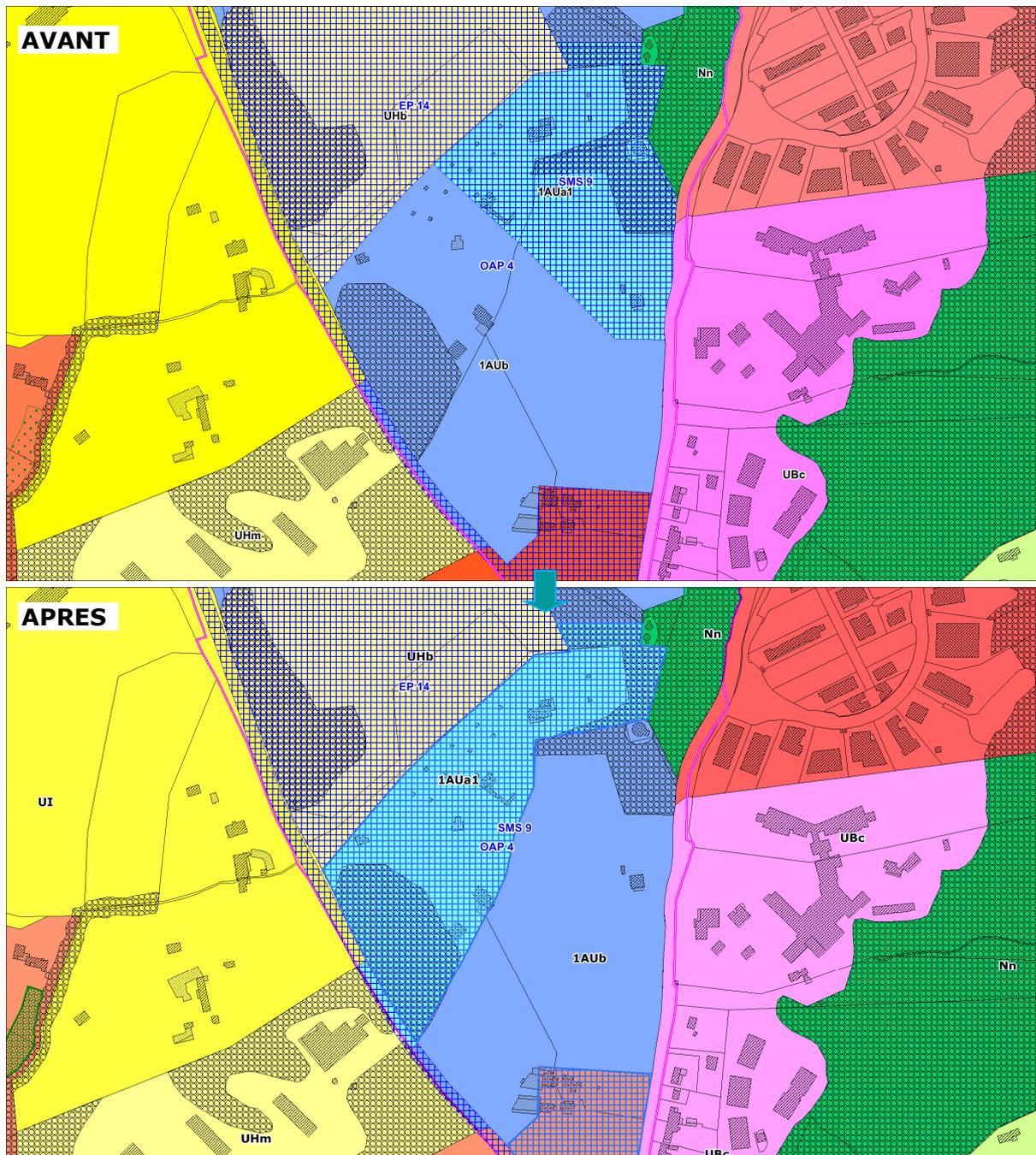


Vue sur le site

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

3.1.2. LES MODIFICATIONS DU PLU

Dans le nouveau règlement graphique, le secteur 1AUB s'étend sur 5,76 ha (-0,78 ha) et le secteur 1AUa1 sur 4,53 ha (+0,78 ha). Le secteur de mixité sociale n°9 qui s'étendait sur 3,75 ha se développe dorénavant sur 4,44 ha.

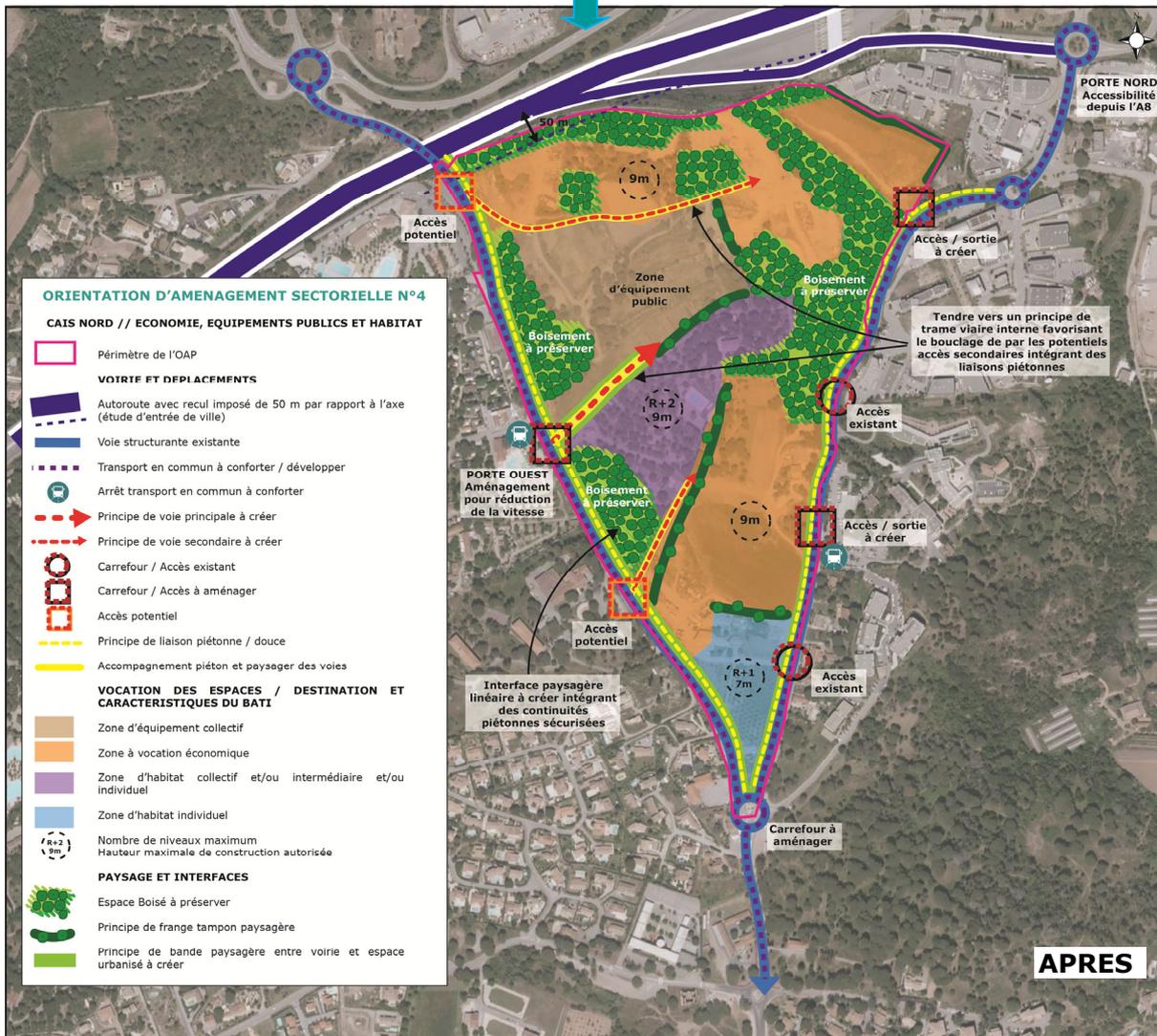
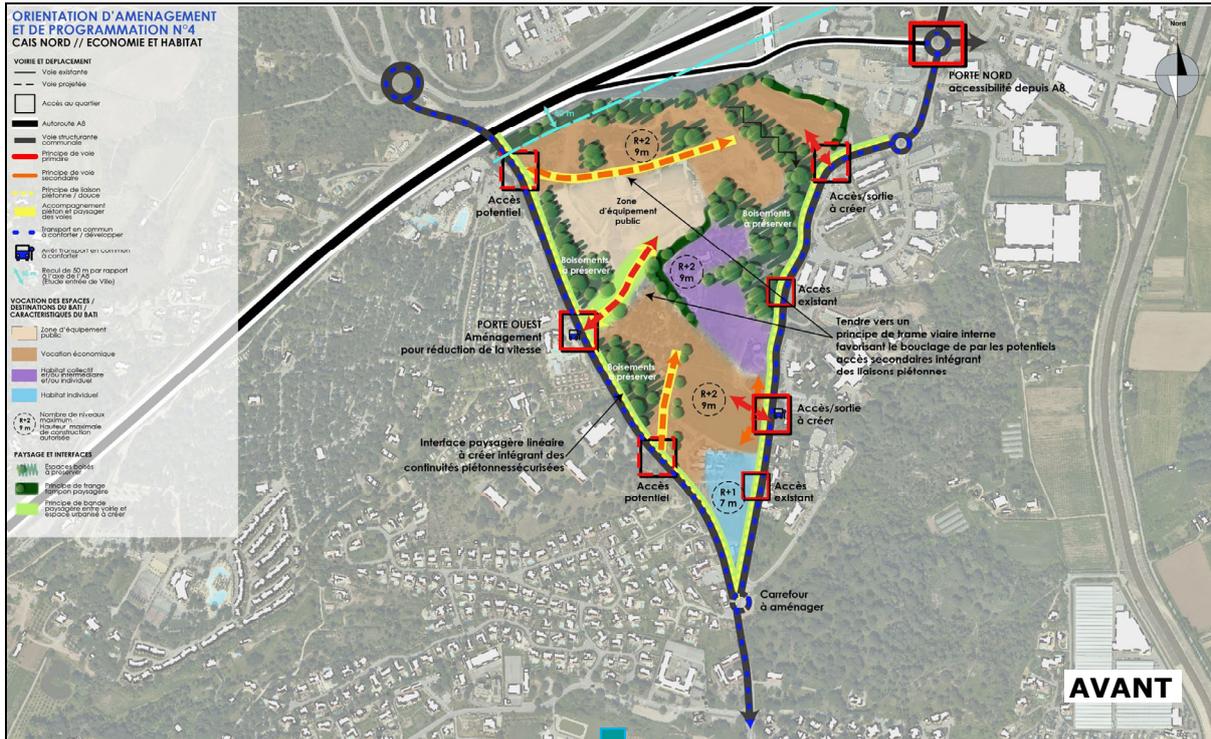


Evolution souhaitée du PLU sur La Baume / Cais Nord

Les secteurs 1AUB et 1AUa1 sur Cais Nord ayant évolués, il en va de même pour l'orientation d'aménagement sectorielle. De plus, comme dans plusieurs OAP, le paragraphe suivant est supprimé : « Capacité d'accueil de l'OAP : La capacité d'accueil des deux opérations d'habitat est de l'ordre de 10 000 m² de surface de plancher : une trentaine de logements dans la partie d'habitat individuel ; autour de 110 logements en forme d'habitat intermédiaire et individuel dans la partie aménagée centrale »

Dans le paragraphe sur la mixité sociale, la fin de la phrase est supprimée « La mixité sociale est assurée par le SMS n°9 (40% de mixité sociale) dit Cais Nord la Baume qui réserve un minimum de 58 logements sociaux ».

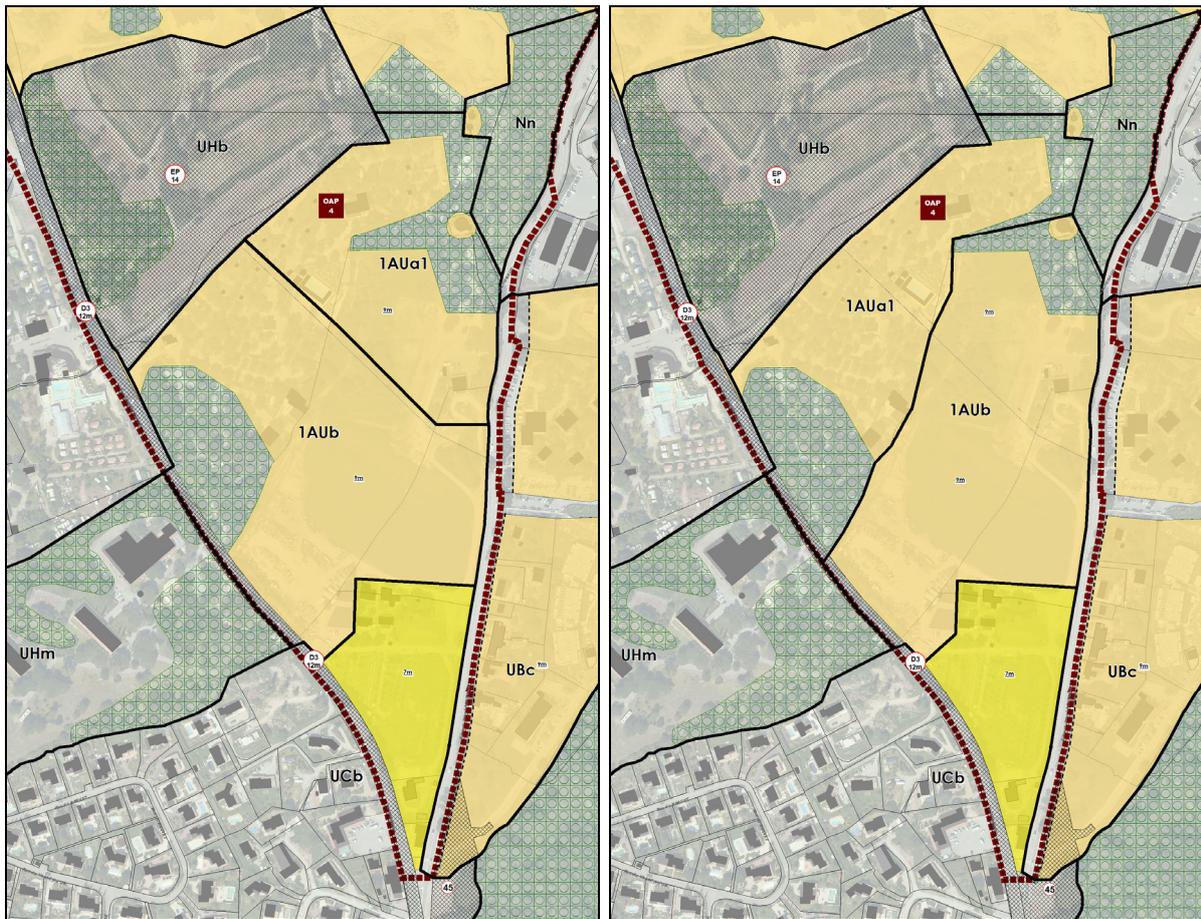
Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés



L'OAP avant et après modification du PLU

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

Le plan gabarit n°4 s'en trouve modifié puisque les limites des zones à urbaniser évoluent. Mais les hauteurs imposées restent inchangées.



Evolution du plan gabarit n°4

3.2. LA ZONE D'ACTIVITE EN LIMITE DE PUGET SUR ARGENS

3.2.1. LE CONSTAT

En limite de territoire, la parcelle BN 7 a été inscrite lors de la révision du PLU en zone UEI à vocation de loisirs. Cette parcelle s'étend sur 0,33 ha et sa desserte est intégralement assurée via le territoire de Puget sur Argens.

Il s'avère que la vocation de la zone UEI ne répond pas aux besoins de la parcelle, le reste du secteur (situé sur Puget sur Argens) étant à vocation économique avec un zonage adapté. Il y a donc lieu de changer de zonage sur Fréjus afin d'assurer une bonne cohérence entre les deux PLU et assurer la pérennité du secteur économique.

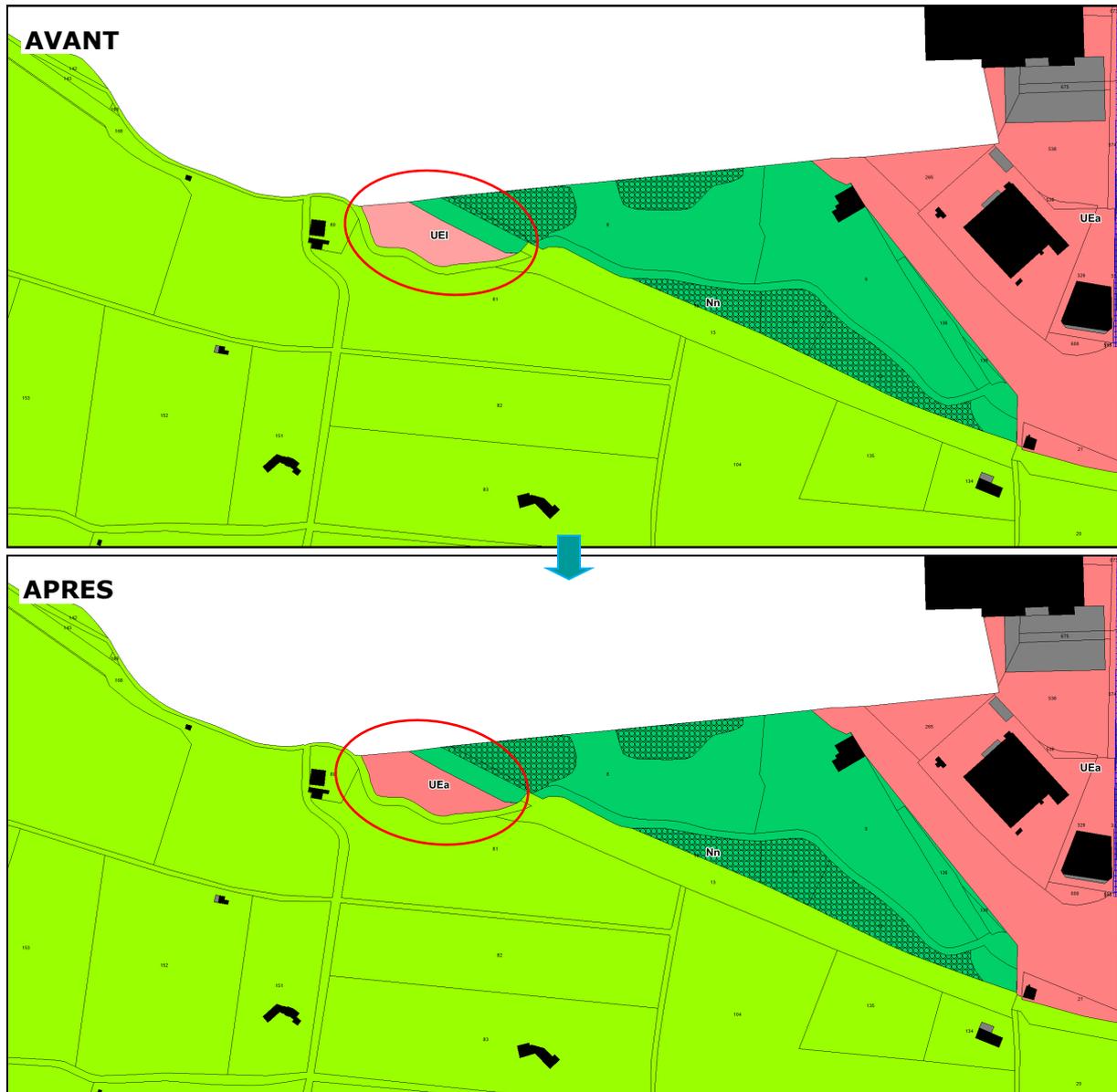


Vue sur le site

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

3.2.2. LES MODIFICATIONS

Le secteur UEI devient UEa sur 0,33 ha.



Evolution souhaitée du PLU en limite de territoire

3.3. LE CENTRE DE SAINT AYGULF

3.3.1. LE CONSTAT

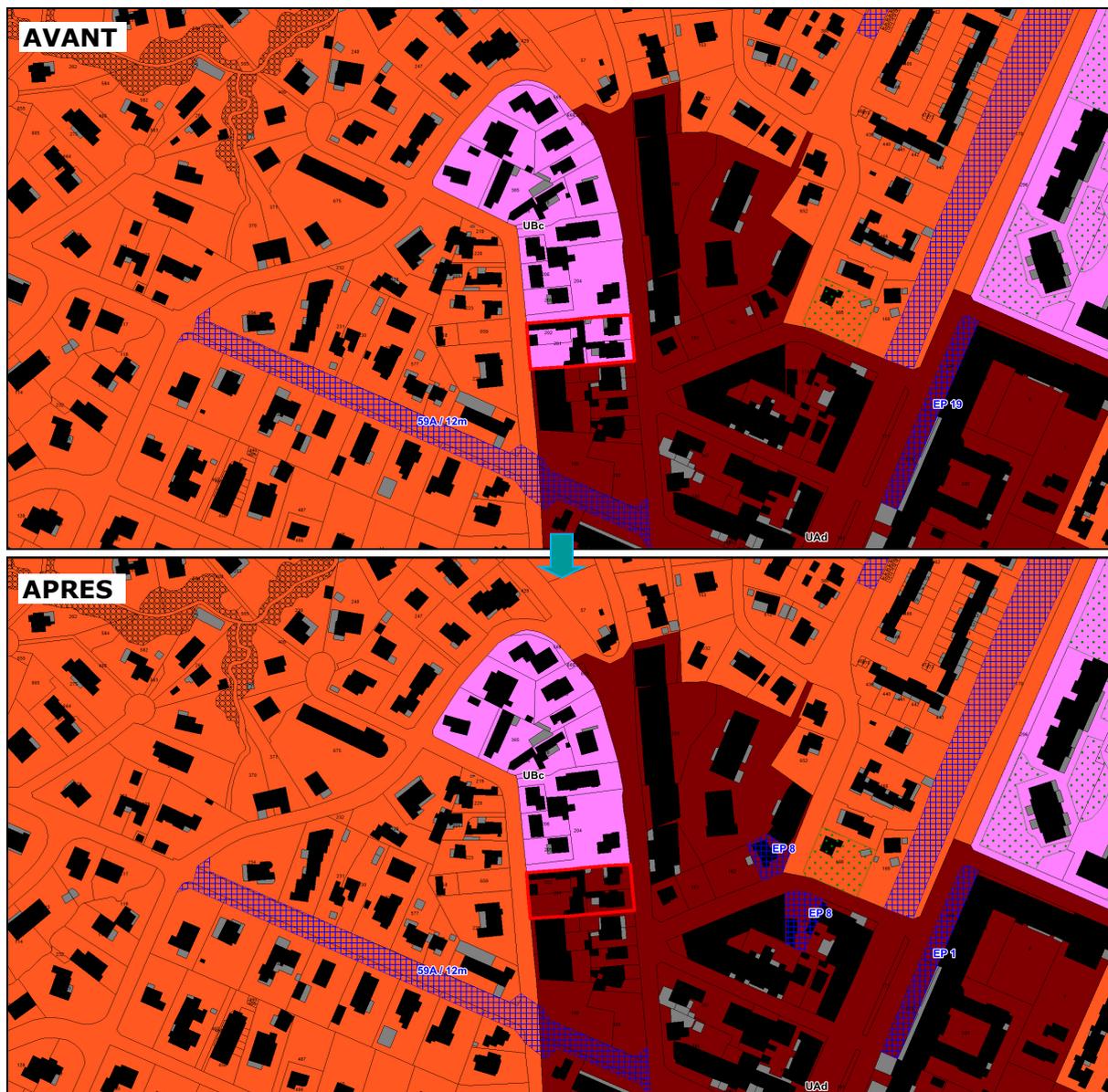
Sur Saint Aygulf, le secteur UAd correspond au centre dense du quartier. Cependant, 4 parcelles étroites n'y ont pas été intégrées (CD 200 à 203) ce qui bloque tout projet. Il conviendrait d'étendre le secteur UAd à ces parcelles pour prendre en compte la réalité du site et de modifier le plan gabarit associé.



Vue aérienne sur les parcelles

3.3.2. LES MODIFICATIONS

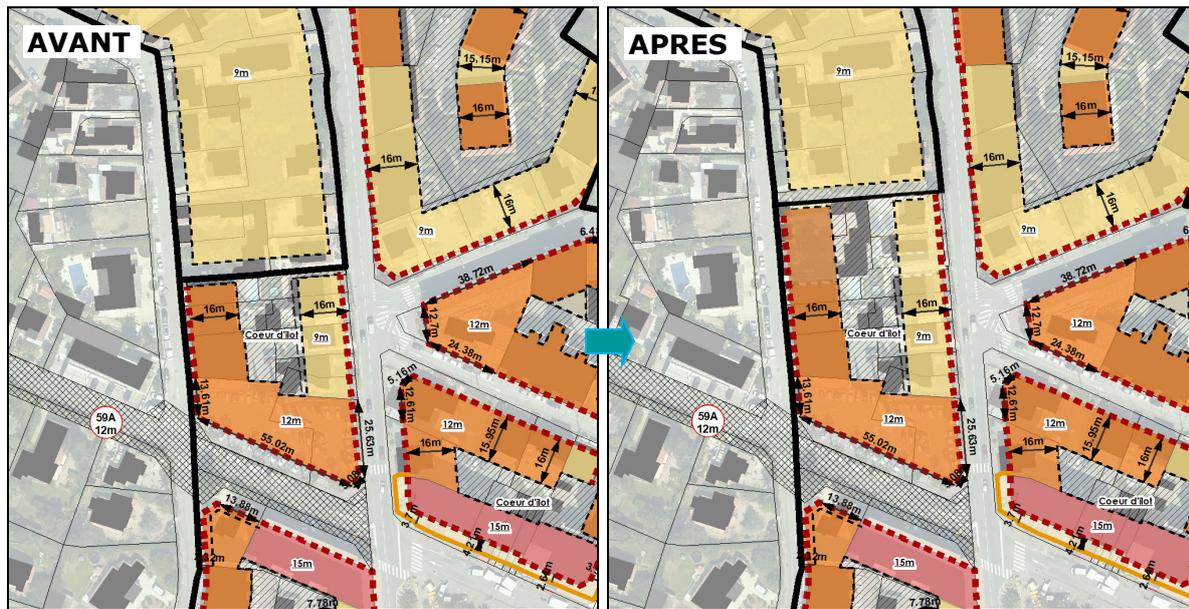
Les parcelles CD 200, 201, 202 et 203 basculent du secteur UBc au secteur UAd pour une superficie totale de 0,13 ha.



Evolution souhaitée du PLU sur Saint Aygulf

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

La modification du zonage sur Saint Aygulf entraîne la modification du plan gabarit.



Evolution proposée du Plan Gabarit sur Saint Aygulf

A noter que dans la légende du plan gabarit, la phrase « * la hauteur de 9 mètres sera localisée sur la partie Est du secteur UBa, limitrophe avec le secteur UCd » est supprimée car il n'y a pas de zone UCd à Saint Aygulf.

3.4. LE COLOMBIER

3.4.1. LE CONSTAT

Le secteur du Colombier est concerné au PLU par une orientation d'aménagement et de programmation. Trois points posent soucis :

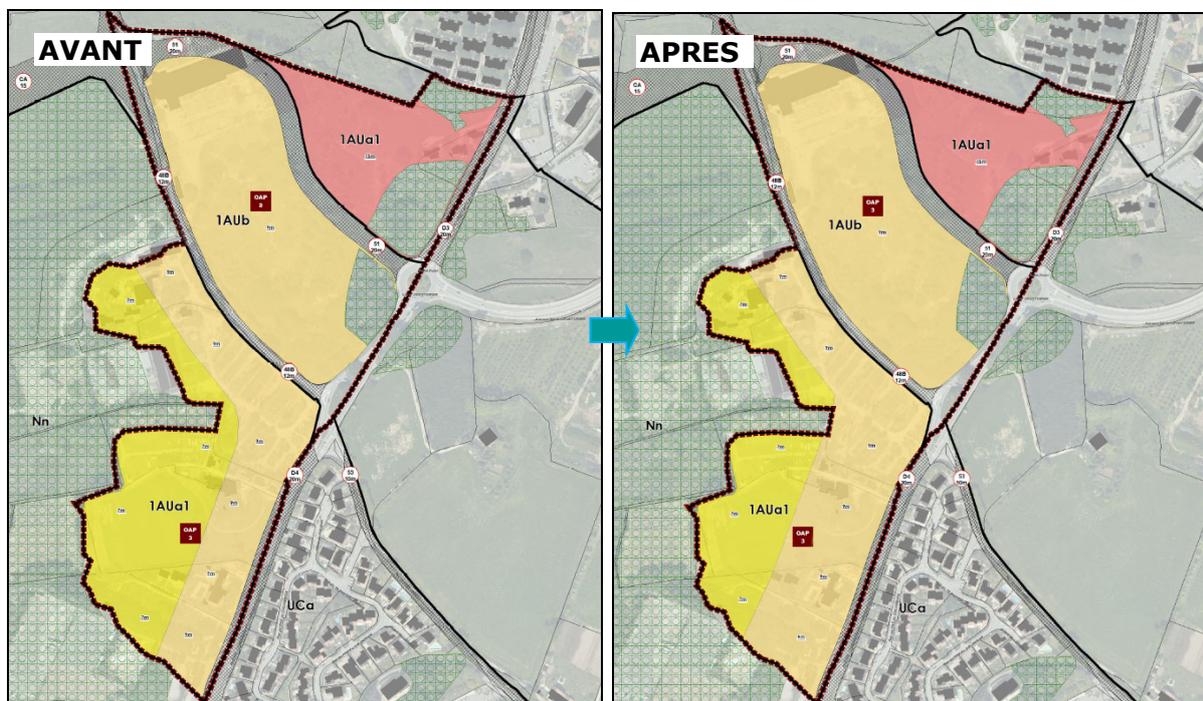
- La capacité d'accueil des deux opérations d'habitat est indiquée dans l'OAP avec une estimation de l'ordre de 27 000 m² de surface de plancher pour 220 logements en forme d'habitat collectif dans la zone 1AUa au Nord (ERL 18) et 140 logements en forme d'habitat intermédiaire et individuel dans la zone 1AUa au Sud (SMS 7).
- La mixité sociale est assurée à la fois par l'emplacement réservé logement n°18 imposant un minimum de 37% de logement social (nord du site) et par le secteur de mixité sociale n°7 imposant un minimum de 50% de logement social (sud du site). Ces deux sites ne posent pas de soucis mais l'OAP n'évoque que 147 LLS.
- La partie dévolue au R+2 (9 m de hauteur) est assez étroite au sud ce qui ne permet pas d'accueillir des programmes viables de logements sociaux et privés.

La densification du site est donc considérablement limitée (contraire aux principes de la Loi Alur) ce qui a aussi un impact sur la production de logements sociaux. Il importe donc de supprimer la notion du nombre maximum de logements attendus dans l'OAP pour être cohérent avec le cadre législatif et pour assurer l'équité des propriétaires dans une même zone. De même, il convient d'étoffer d'environ 30 m de profondeur le secteur en R+2.

A noter que le SCoT a fait l'objet d'une seconde modification approuvée le 21/09/2021. Il est dorénavant précisé que le secteur du Colombier doit être inclus dans l'enveloppe du centre urbain, étant à la croisée de deux axes devenant structurants de fait de leur connexion au nouvel axe d'entrée de ville. Aussi, le site est considéré en centralité commerciale. Il serait donc intéressant d'y encourager le commerce de proximité.

3.4.2. LES MODIFICATIONS

Le plan gabarit n°3 évolue de la manière suivante : La bande dédiée au R+2 est élargie de 30 m vers l'Ouest.



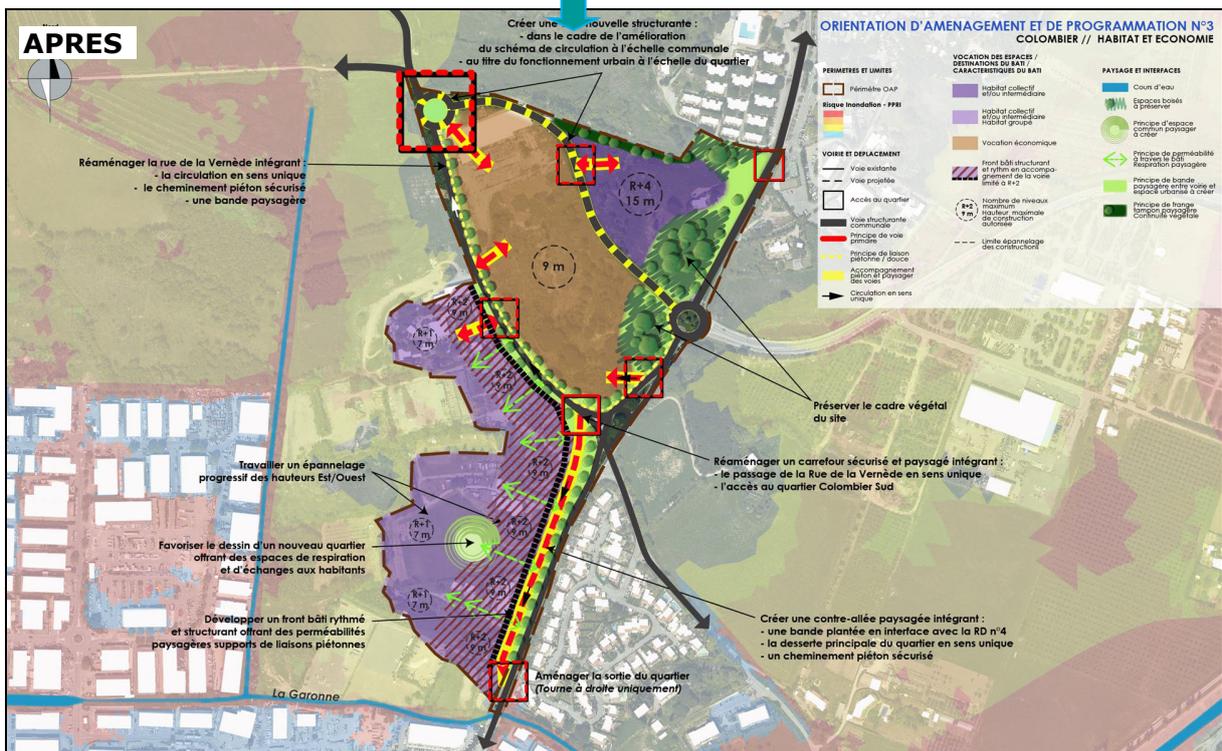
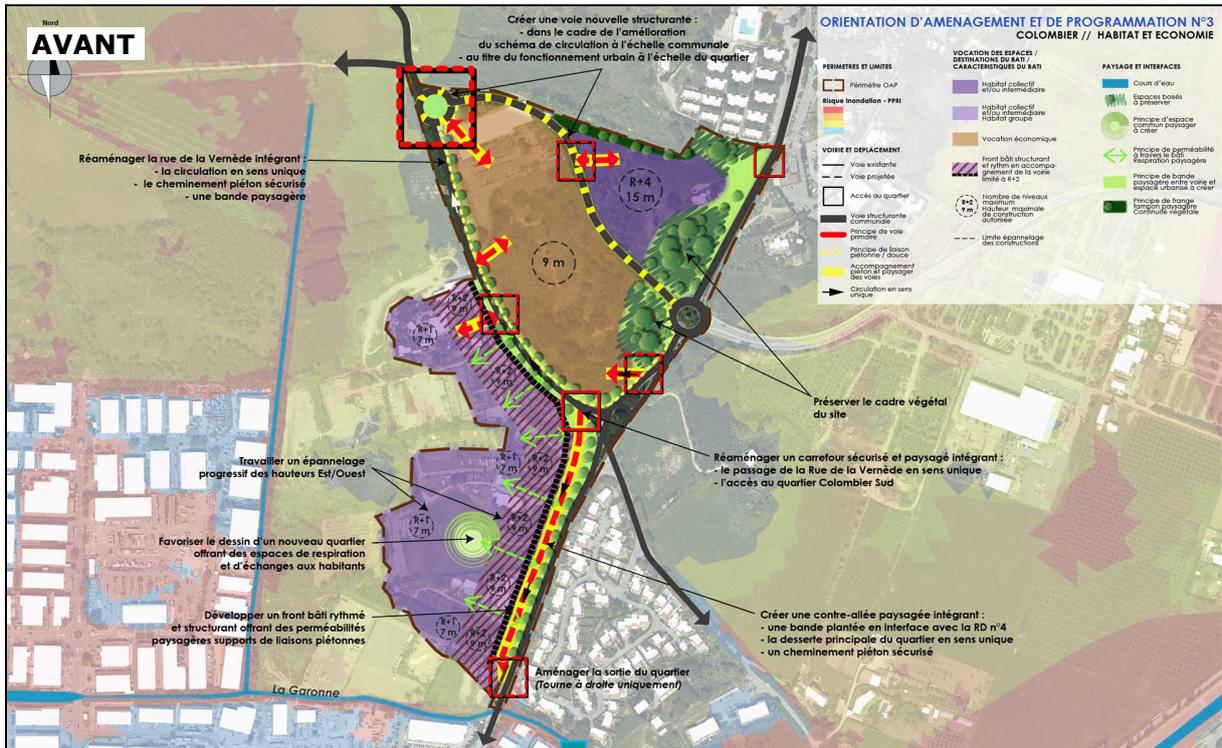
Evolution du plan gabarit sur Le Colombier

Pour sa part, l'OAP du Colombier est modifiée en ce sens :

- Le paragraphe suivant est supprimé : « Capacité d'accueil de l'OAP : La capacité d'accueil des deux opérations d'habitat est de l'ordre de 27 000 m² de surface de plancher, déclinant : 220 logements en forme d'habitat collectif dans la zone 1AUa au Nord (ERL 18) ; 140 logements en forme d'habitat intermédiaire et individuel dans la zone 1AUa au Sud (SMS 7) »
- Dans le paragraphe sur la mixité sociale est supprimée la phrase « En combinant l'ERL 18 et la SMS 7, l'OAP programme un minimum de 147 logements sociaux sur cette OAP ».
- Dans le chapitre sur la mixité urbaine et sociale, il est précisé que des commerces et artisanat de proximité peuvent être édifiés en rez-de-chaussée de tout bâtiment situé dans le périmètre de l'orientation d'aménagement.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

De plus, le schéma de l'OAP évolue en cohérence avec le plan gabarit :



Evolution de l'OAP 3 du Colombier

3.5. CAIS CENTRE

3.5.1. LE CONSTAT

Sur Caïs Centre, la même difficulté que Le Colombier se présente : Le schéma d'aménagement et ses grands principes ne posent pas de problèmes mais la limitation du nombre de mètres carrés interroge :

- Cette limitation est contraire aux principes de la Loi Alur (densifier les zones en cœur d'agglomération plutôt que de s'étaler)
- Elle limite de fait le nombre de logements locatifs sociaux
- L'OAP interroge sur l'équité de la zone et sur la rentabilité des opérations au regard du coût des acquisitions foncières et du pourcentage de LLS imposés.

3.5.2. LES MODIFICATIONS

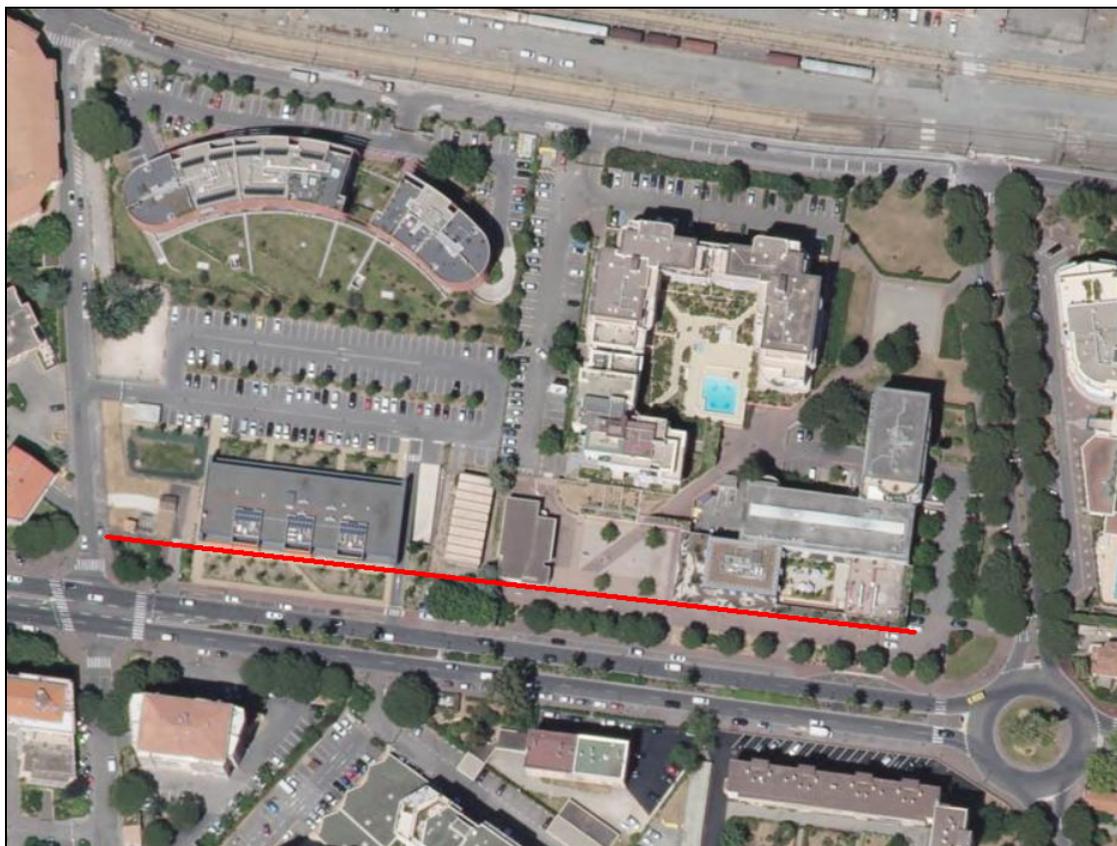
L'OAP de Caïs Centre est ainsi modifiée.

- Est tout d'abord supprimé le paragraphe suivant : « *La capacité d'accueil de l'OAP Caïs centre est importante, et structurante, avec 375 logements stockés dans les 3 Emplacements Réservés Logements et 375 logements estimés dans les parties constructives en R+3 au Nord et au Sud, soit un total de 750 logements nouveaux à réaliser d'ici 2030.* »
- Dans le paragraphe sur la mixité sociale est supprimée la phrase « *l'OAP Caïs Centre produit 400 logements sociaux au total* ». Elle pourra ainsi en faire plus.

3.6. L'AVENUE DE PROVENCE

3.6.1. LE CONSTAT

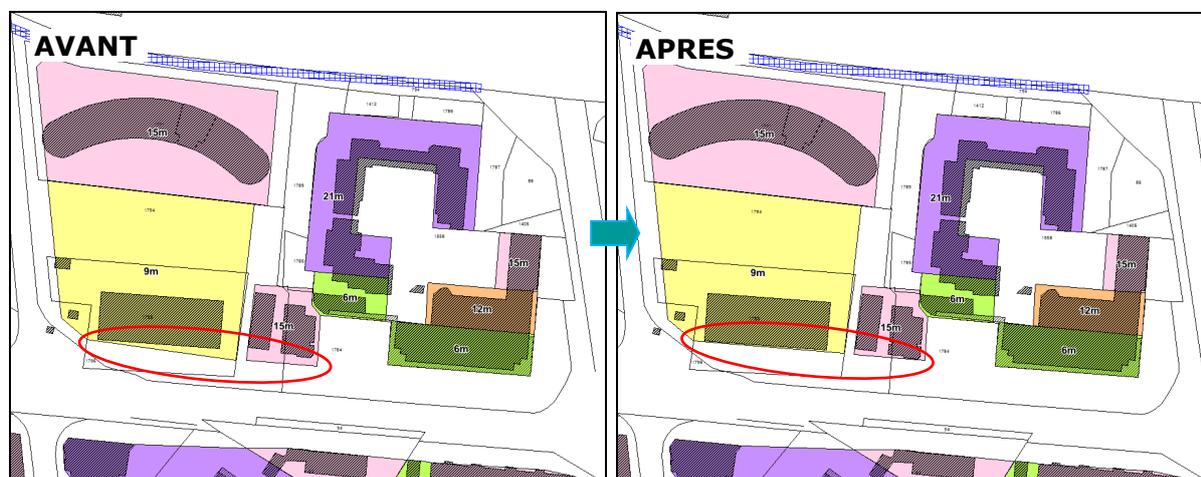
Il existe actuellement un alignement des bâtiments que la Commune souhaite conserver. Cependant, le Plan de Gabarits définit des emprises constructibles qui permettrait, à l'Ouest de la clinique Héliades Santé, d'avancer le front bâti vers l'avenue de Provence. Il convient donc de modifier légèrement l'emprise bâtie.



Avenue de Provence aujourd'hui (source : Geoportail)

3.6.2. LES MODIFICATIONS

Avenue de Provence, les surfaces constructibles du Plan Gabarit sont légèrement reculées pour que l'alignement bâti demeure.

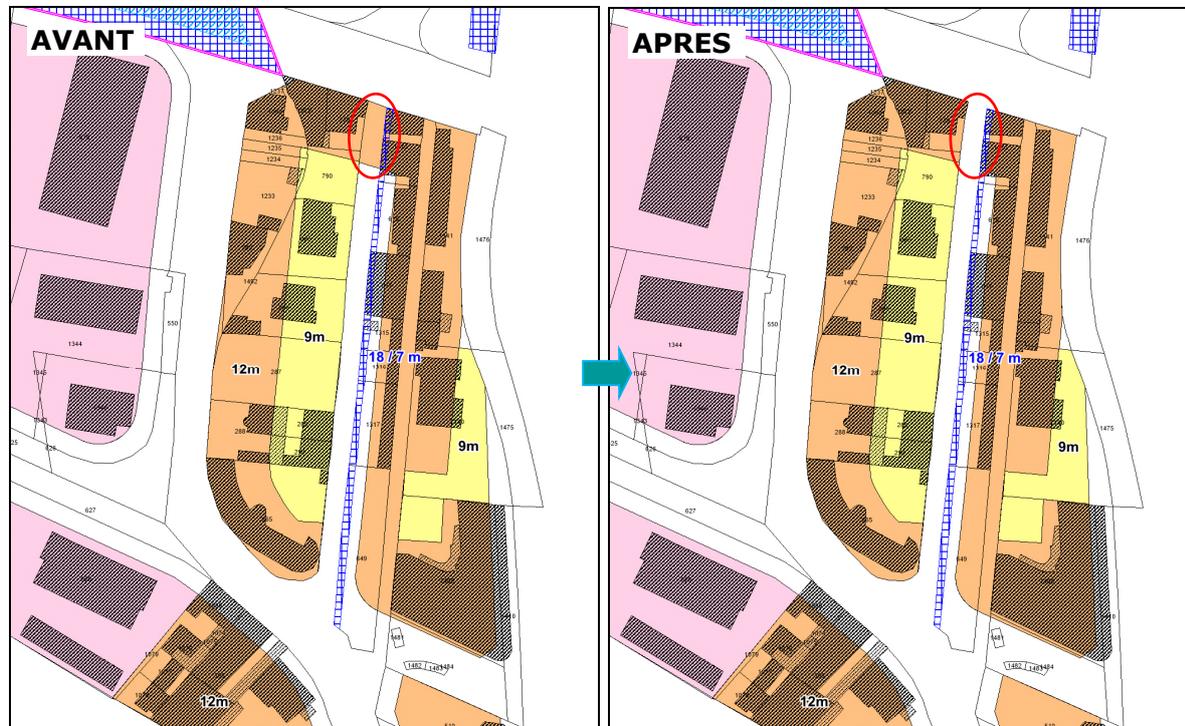


Evolution proposée du Plan Gabarit sur l'avenue de Provence (alignement bâti maintenu)

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

3.7. FREJUS PLAGE

Sur Fréjus Plage, un Plan Gabarit ferme la rue du Pédégal. Or, cette voie est concernée par l'emplacement réservé n°18 qui vise à son élargissement. En conséquence, il convient de modifier légèrement le plan gabarit.



Evolution proposée du Plan Gabarit sur la rue du Pédégal

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

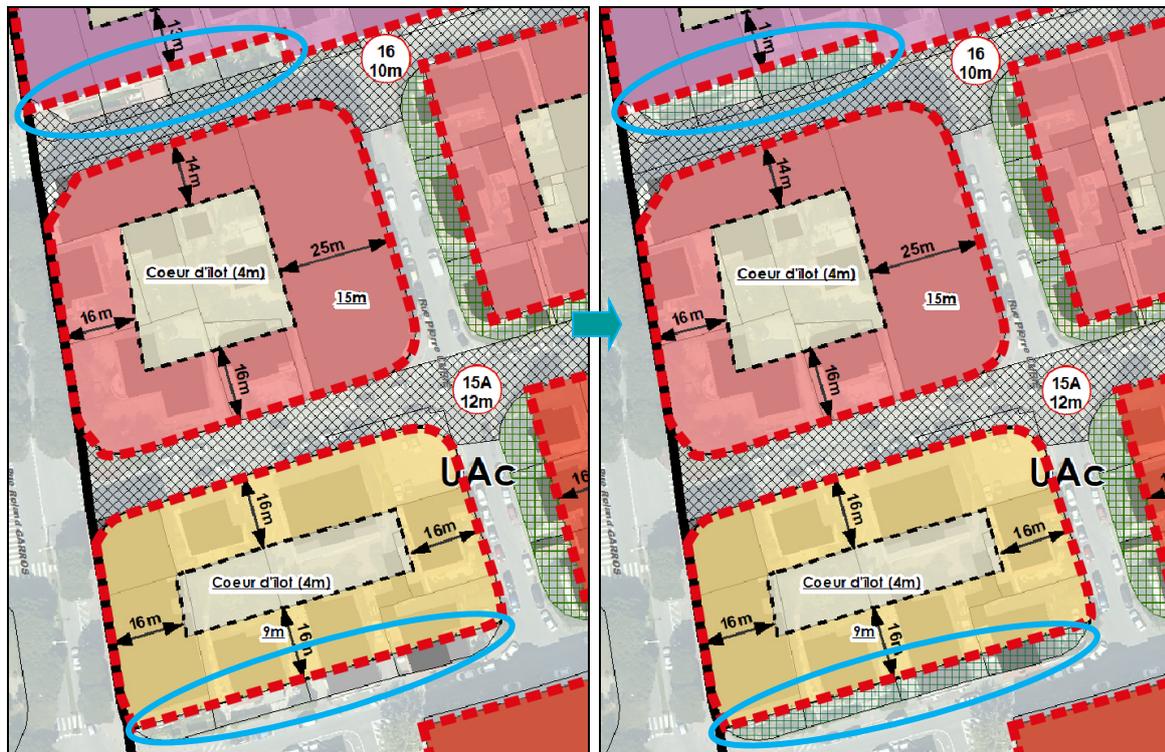
De plus, sur le plan gabarit G2bis de Fréjus Plage, les alignements obligatoires (traits rouges) n'ont pas été reportés au moment de l'approbation (erreur matérielle). Ils sont redéfinis au PLU.



Evolution du Plan Gabarit (traits rouges en limite d'îlots pour les alignements obligatoires)

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

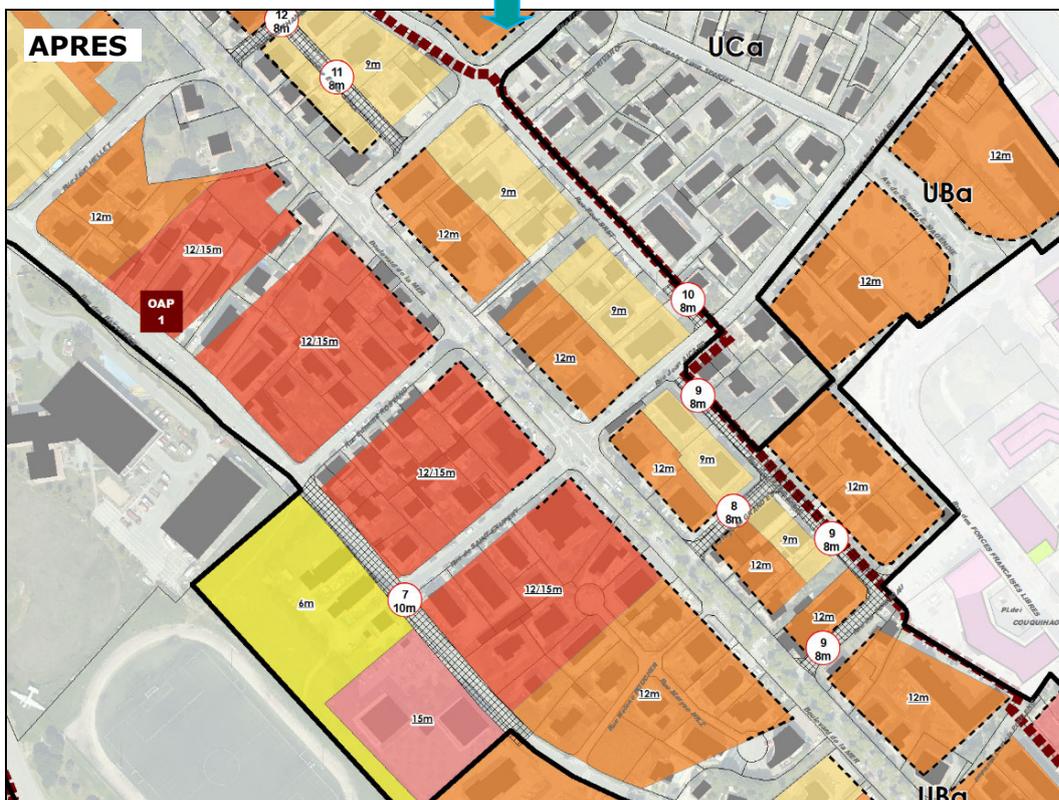
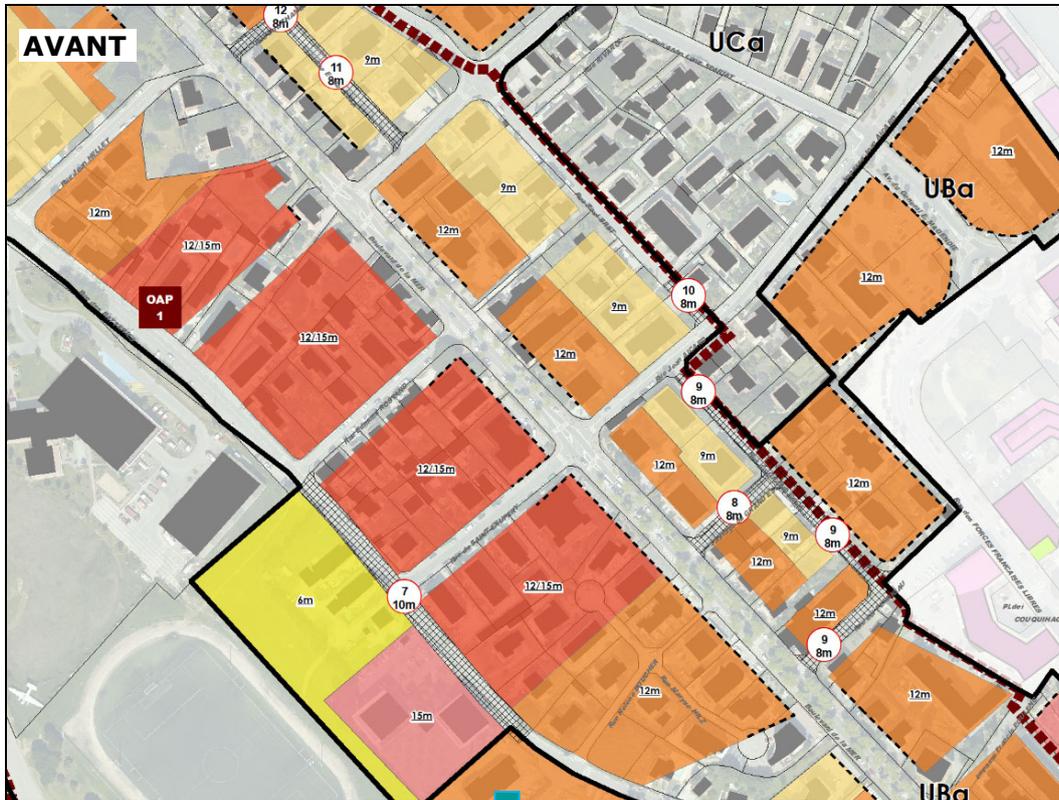
Enfin, une autre erreur matérielle s'est produite sur le plan gabarit G2bis de Fréjus Plage lors de l'approbation du PLU avec deux marges de recul plantées (hachuré vert) qui n'apparaissaient plus. Aussi sont-elles rajoutées au PLU.



Evolution du plan gabarit 2bis

3.8. BOULEVARD DE LA MER

Boulevard de la mer, le plan de gabarit G2 – Fréjus centre en vigueur ne fait pas apparaître les marges de recul-limite d'implantation. Ceci étant une erreur matérielle, ces marges sont ajoutées.

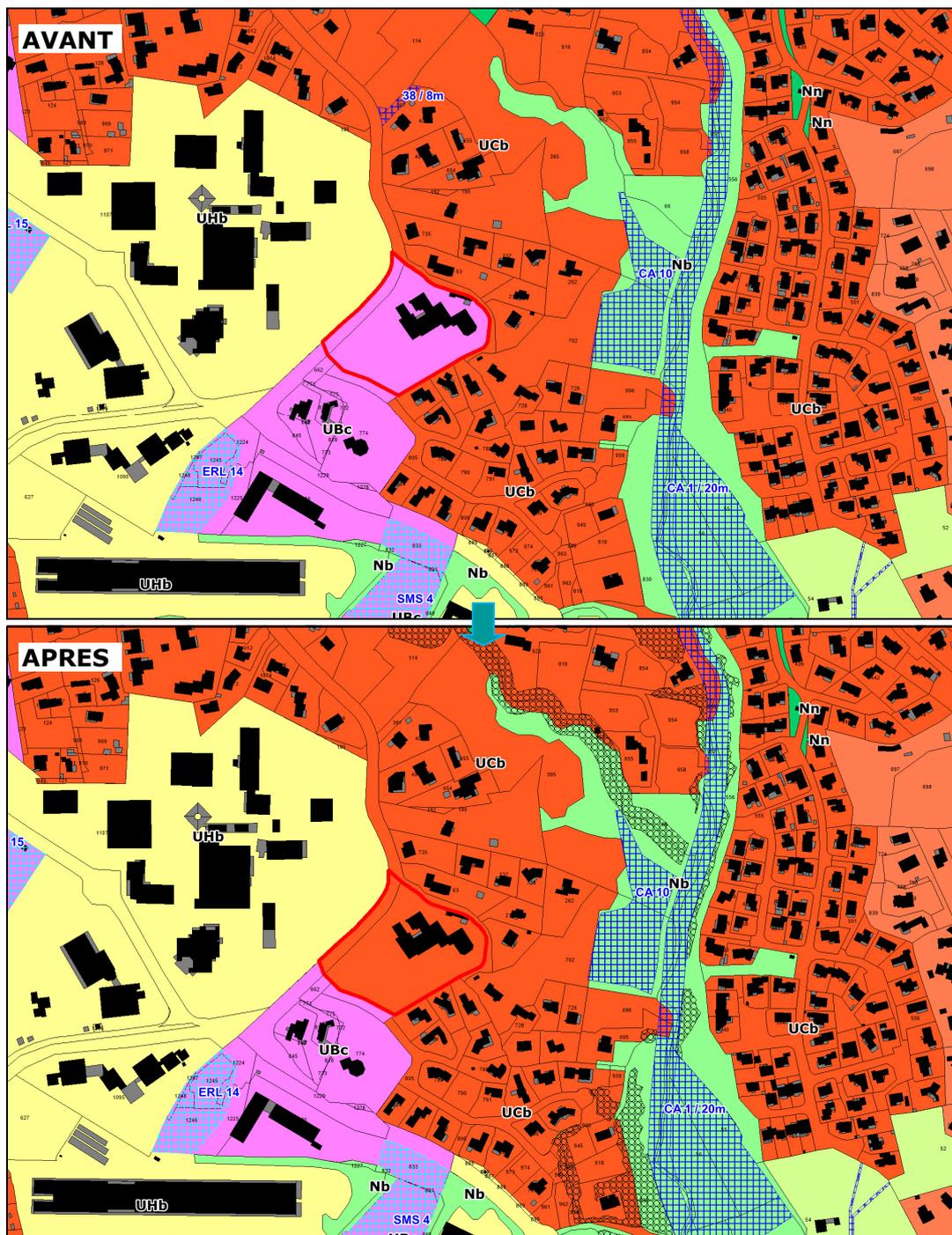


Evolution du Plan Gabarit (traits noirs en limite d'îlots)

3.9. SECTEUR GALLIENI / TOUR DE MARE

Le secteur Gallieni / Tour de Mare est essentiellement pavillonnaire et équipé pour de la villa individuelle. Néanmoins, il a vu ces dernières années se développer quelques programmes collectifs créant des tensions et des dysfonctionnements au sein de ce quartier périphérique.

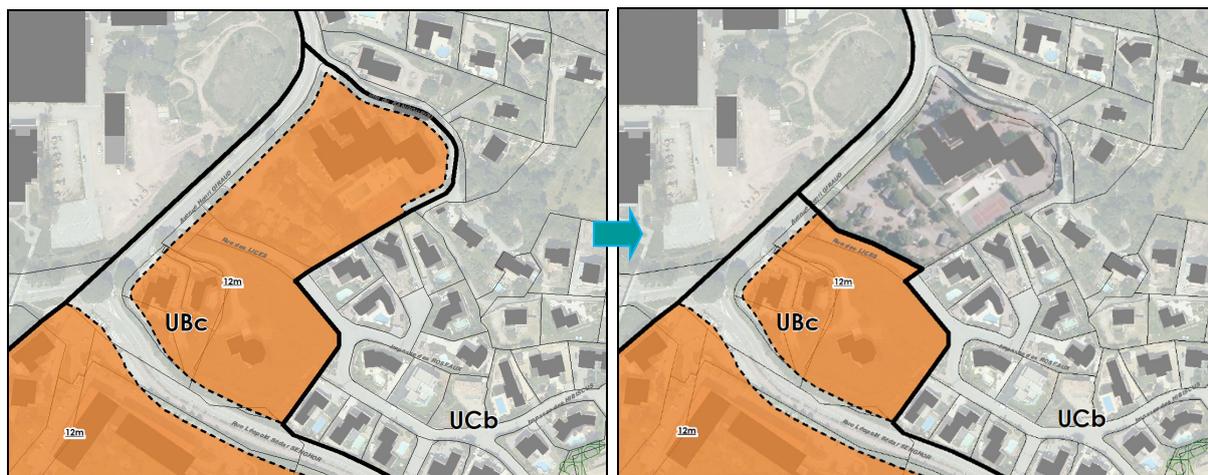
Il est proposé aujourd'hui de modifier le zonage de la parcelle AW 60 de près de 10 000 m² et de la reclasser en zone UCb comme la zone limitrophe dans laquelle elle s'inscrit. Cette parcelle, modifiée de zone UC à UB lors de la dernière révision du PLU, retrouverait son classement antérieur.



Evolution proposée sur Gallieni / Tour de Mare

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

En conséquence, le plan gabarit G3 est modifié. La parcelle AW 60 n'est plus soumise à une hauteur de 12 m.



Evolution du plan gabarit PG3

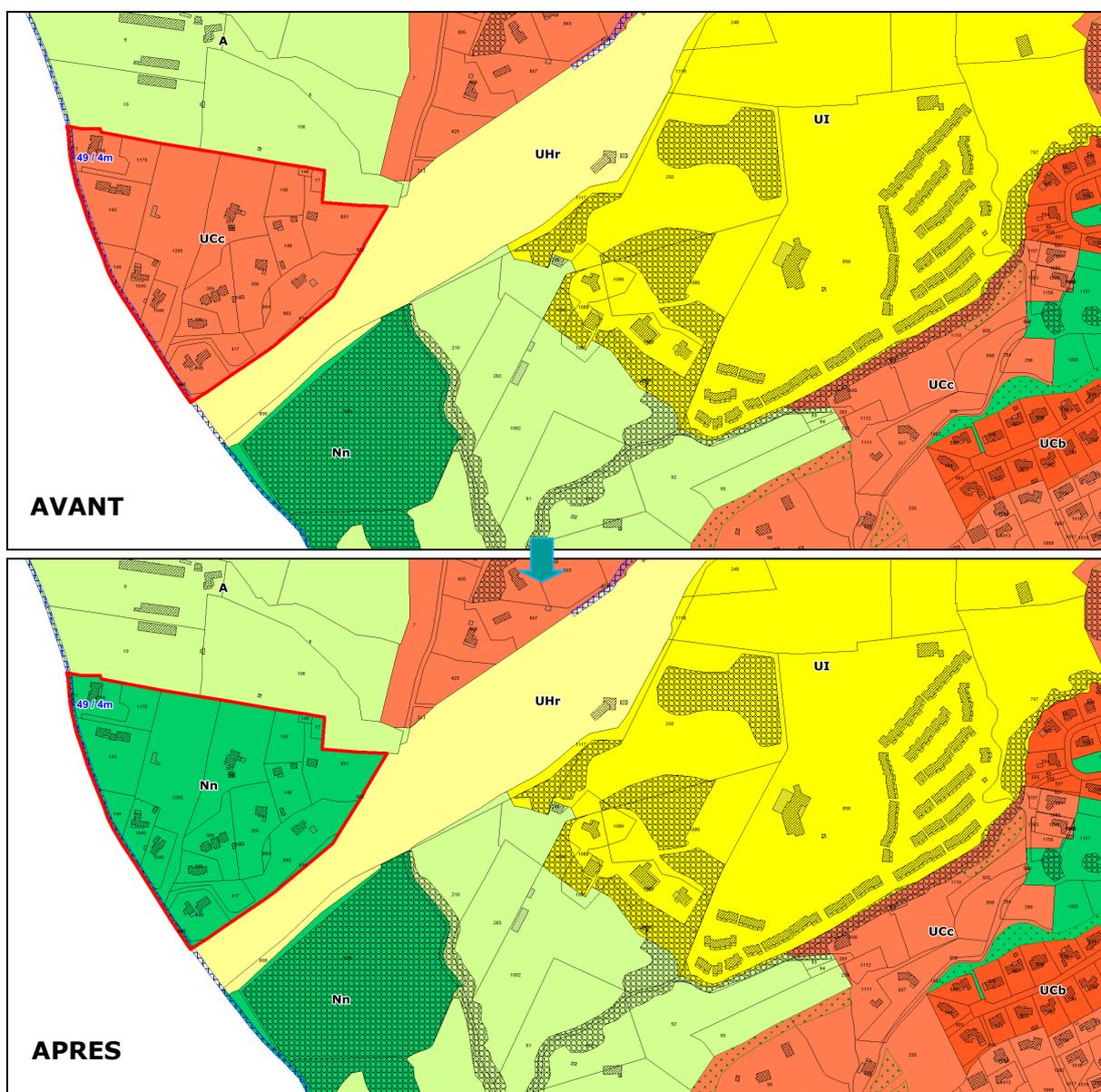
3.10. PRISE EN COMPTE DU JUGEMENT DU 13/07/2021 ET DECLASSEMENT DE ZONES URBAINES

Par un jugement rendu le 13 juillet 2021, le tribunal administratif de Toulon annulait la délibération du 4 juillet 2019 approuvant la révision du PLU de Fréjus uniquement en tant qu'elle avait classé en zone UCc le secteur de Compassis Sud, en zone UEa le secteur de Gargalon et en zone UCc le secteur du Capitou Nord.

Aussi, la Commune a décidé de reclasser ces secteurs en zones naturelles Nn pour prendre en compte le jugement.

3.10.1. LA ZONE UCC DU SECTEUR « COMPASSIS SUD »

En limite Ouest du territoire, contre l'autoroute, le secteur UCc (5,49 ha) devient un secteur Nn. Le secteur Nn correspond aux zones naturelles et forestières du PLU.

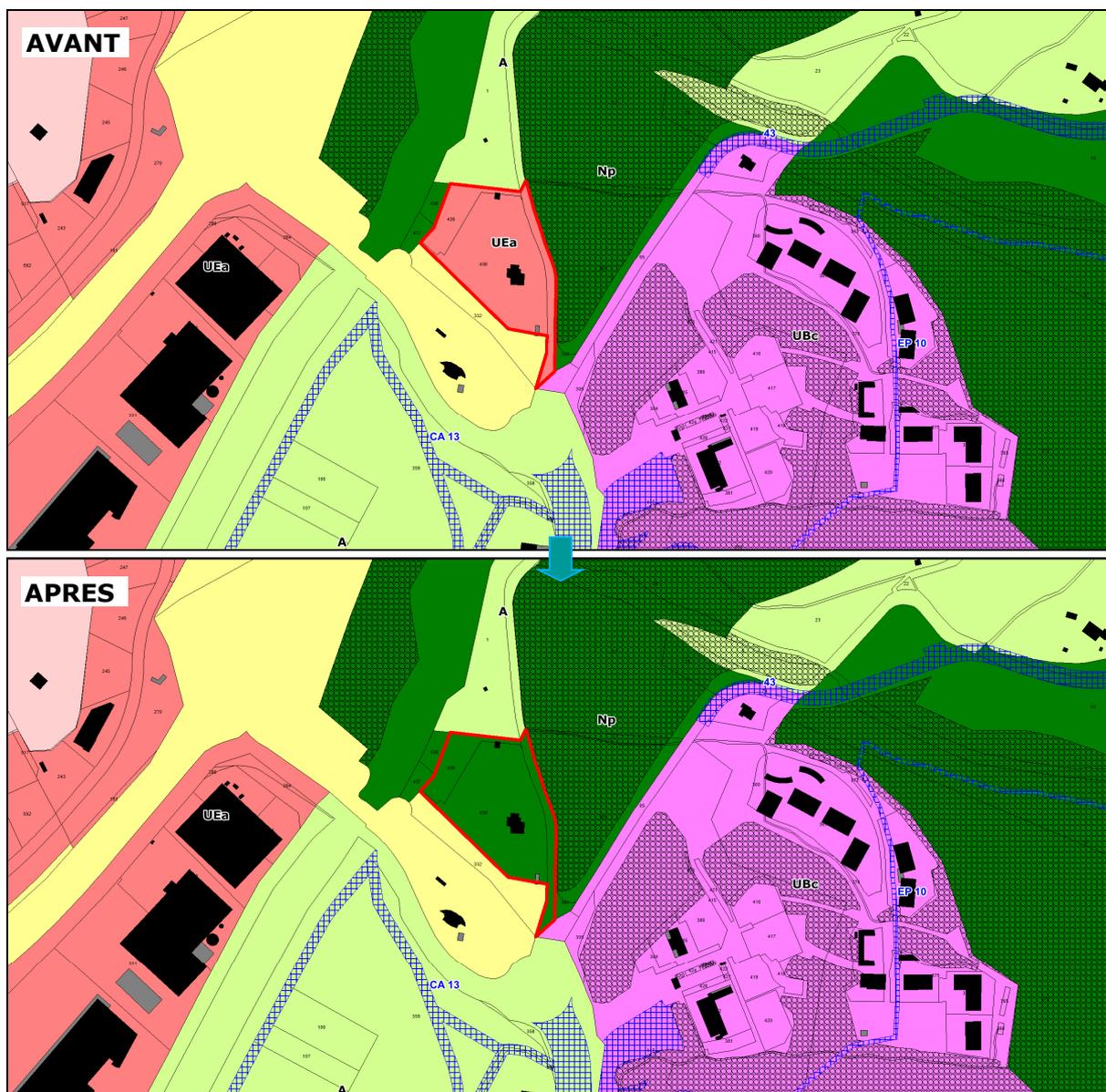


Evolution du secteur UCc sur Compassis Sud

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

3.10.2. LA ZONE UEA DU SECTEUR « GARGALON »

Sur Gargalon, près du péage autoroutier, 1,32 ha de zone UEa sont reclassés en secteur naturel Np.

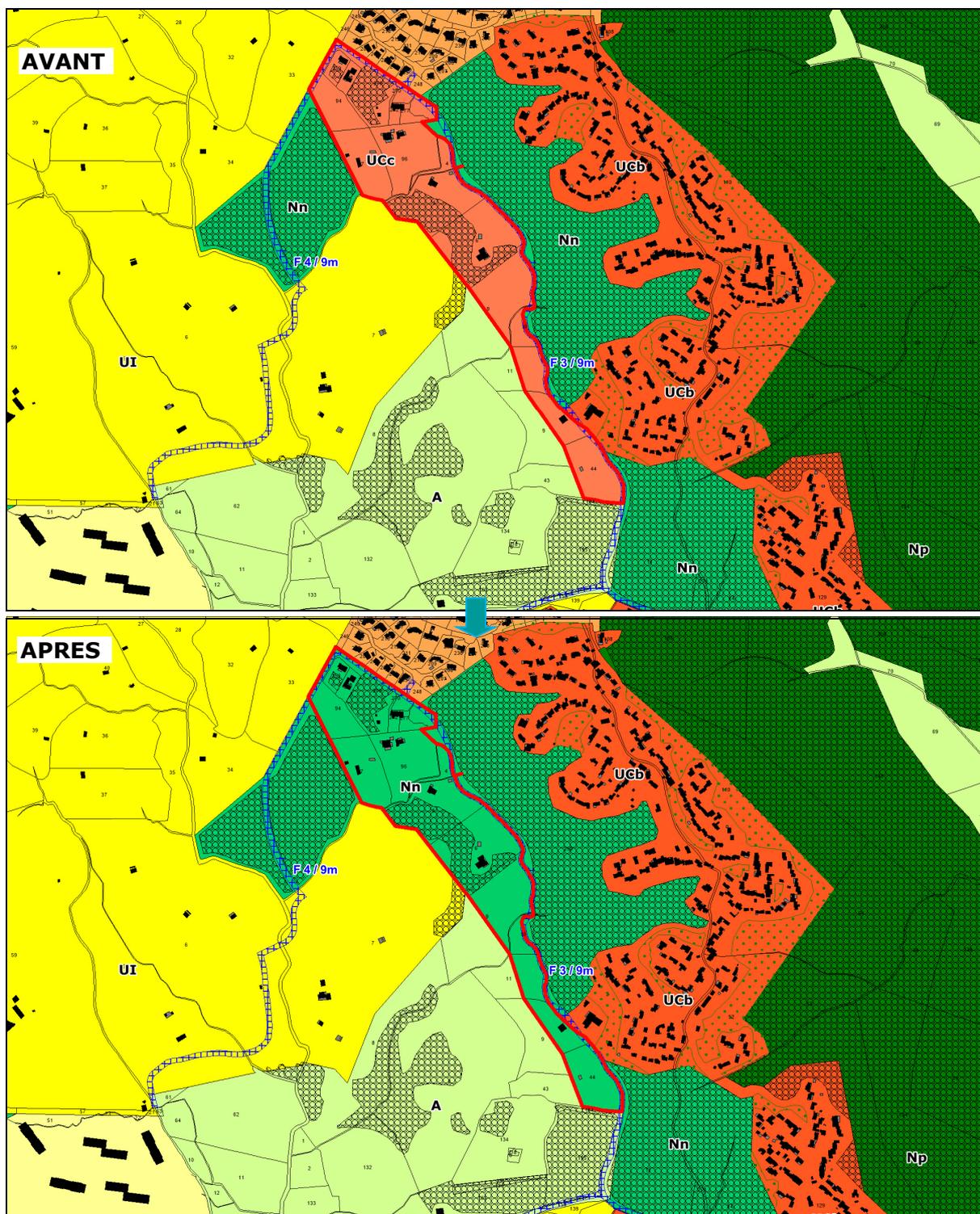


Evolution du secteur UEa sur Gargalon

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

3.10.3. LA ZONE UCC DU SECTEUR DU « CAPITOU NORD »

Sur le Capitou Nord, le secteur UCC qui s'étendait sur 9,37 ha est classé en secteur Nn comme les parcelles limitrophes.



Evolution du secteur UCC sur Capitou Nord

4. ACTUALISATION / AMELIORATION DU DOCUMENT

4.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

4.1.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES

L'emplacement réservé n°56 pour l'élargissement du boulevard Corot sera supprimé, le projet étant abandonné.

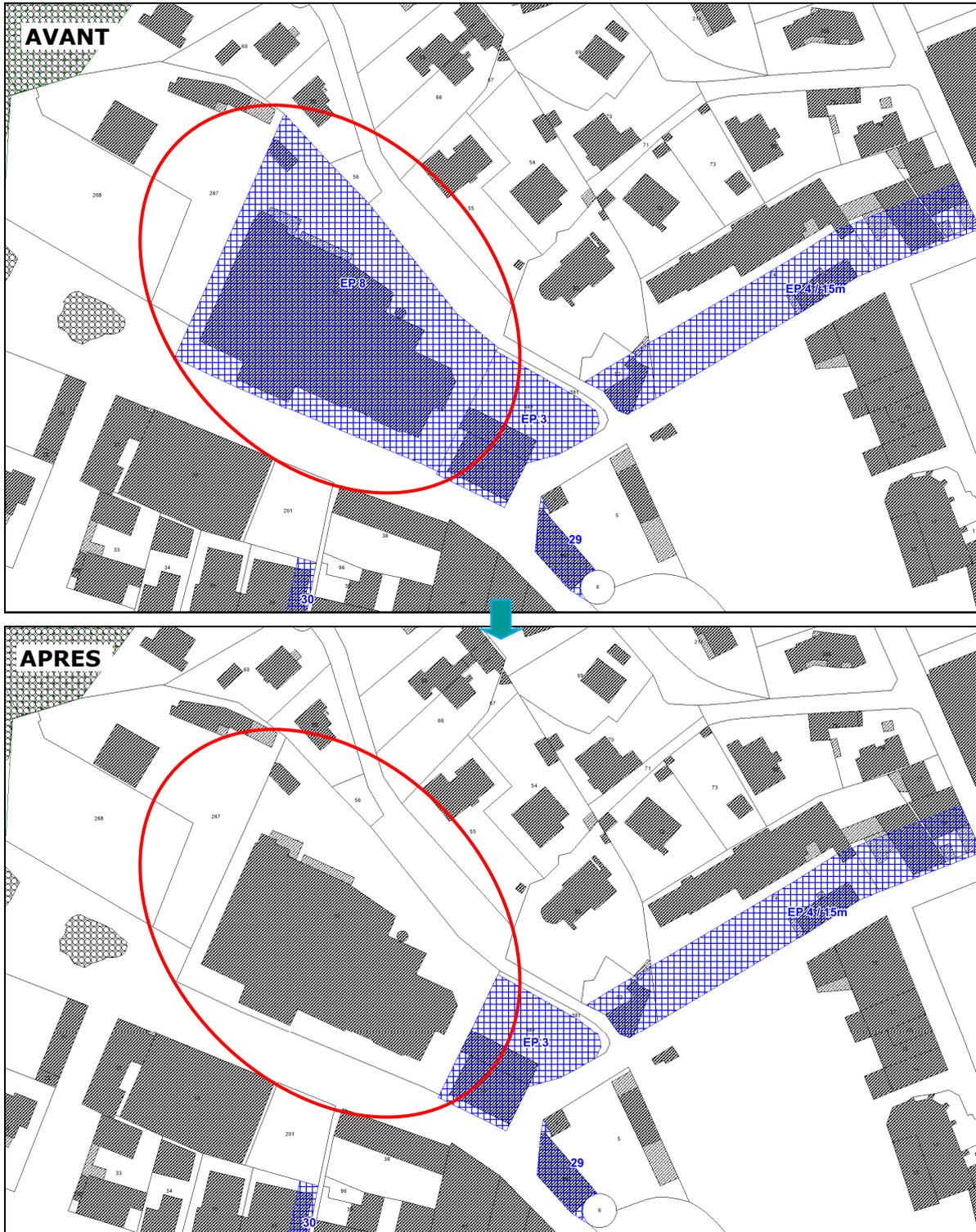


Suppression de l'ER 56

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

L'emplacement réservé n°EP 8 doit être supprimé, le projet d'équipement public sur la cave coopérative étant abandonné. Le site est toujours occupé pour de la vente mais a perdu sa vocation agricole.

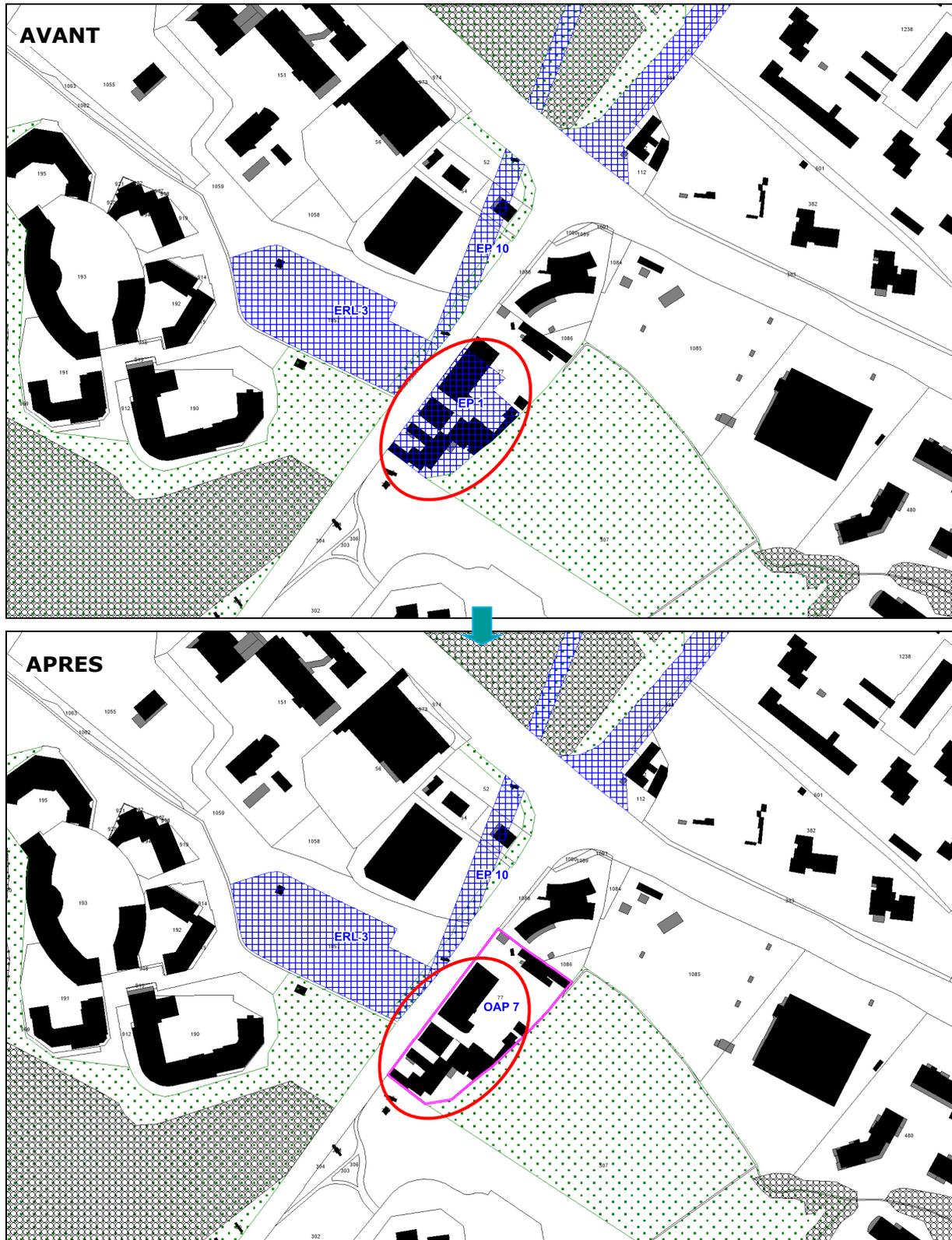
A noter que la cave est considérée comme un bâtiment remarquable de catégorie 1 dans le Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) de Fréjus et ne peut donc être dénaturé. Le changement de destination est en revanche possible.



Suppression de l'ER EP 8

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

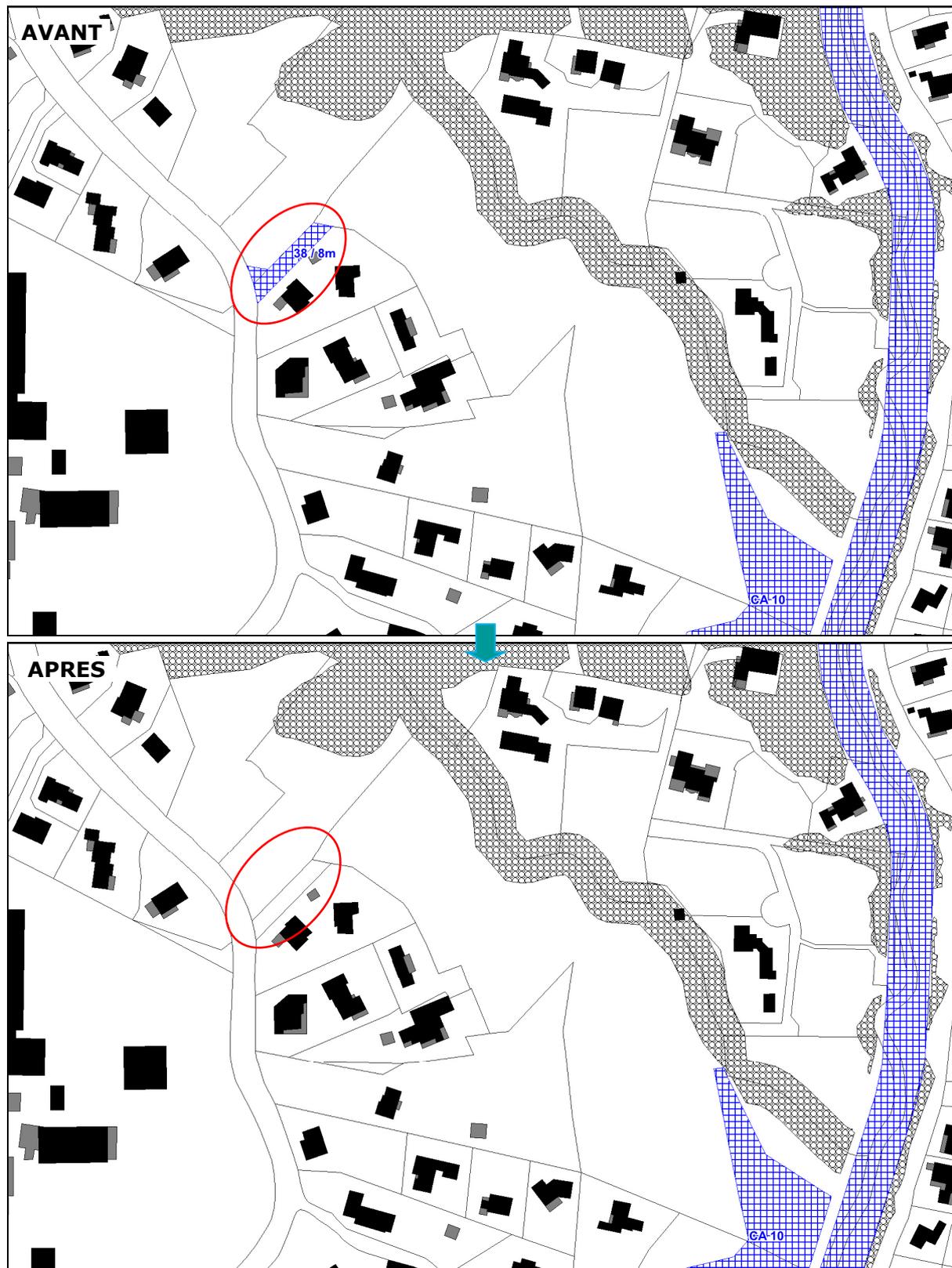
Comme précisé au chapitre 2.1, l'emplacement réservé EP 1 est supprimé.



Suppression de l'ER EP 1

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

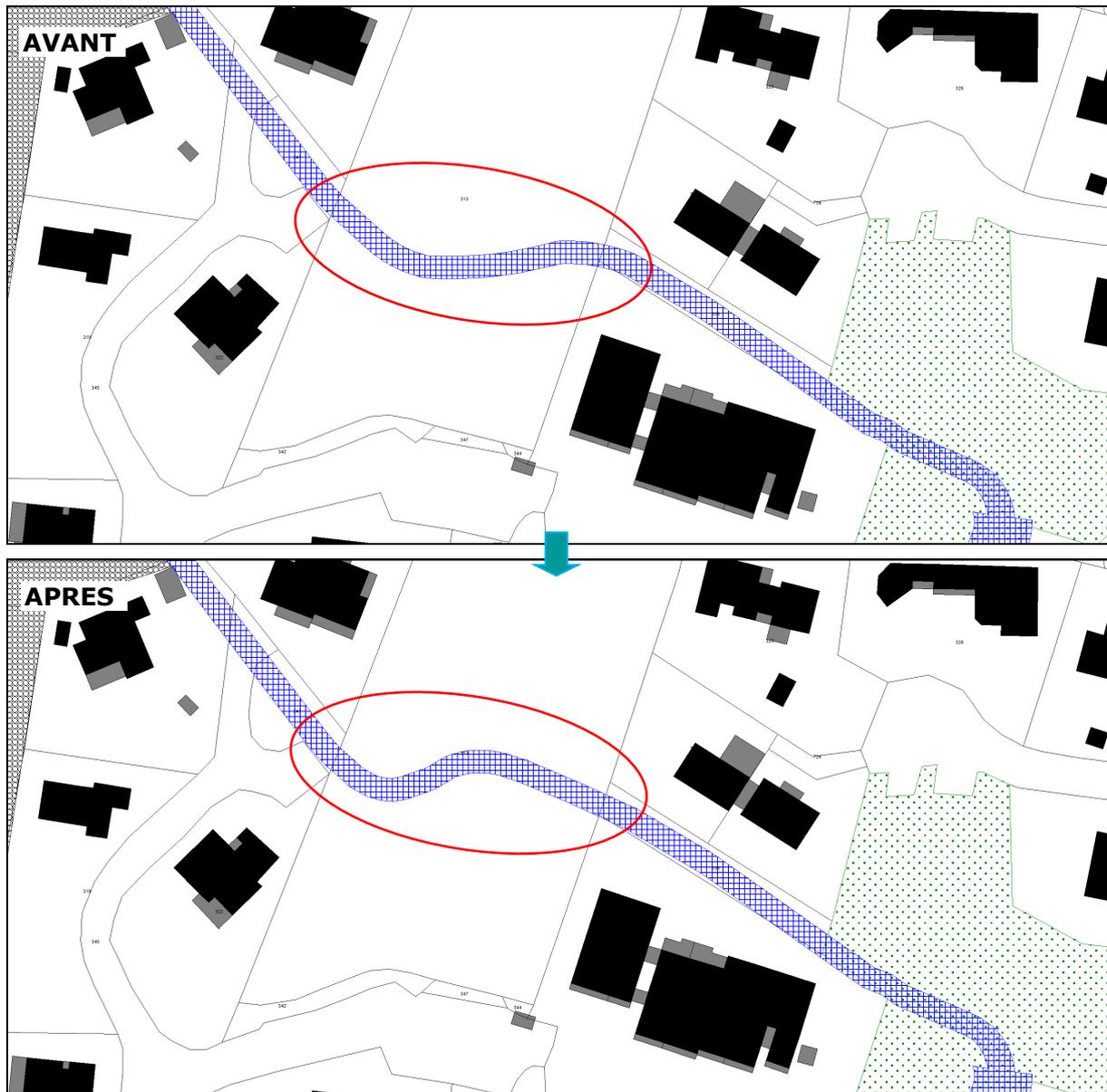
Suite à la décision du Tribunal Administratif en date du 13/07/2021, l'emplacement réservé n°38 (création d'une voie de desserte sur le Counillier) est abandonné.



Suppression de l'ER 38

4.1.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIES

Pour protéger et valoriser l'aqueduc romain, un ER EP 10 a été défini tout au long de son tracé. Après analyse, il s'avère que le tracé n'est pas bien positionné sur deux parcelles : La parcelle AV 313 et les parcelles AV 512 et AV 513. Le tracé a donc été légèrement modifié.



Evolution de l'ER EP10 au droit de la parcelle AV 313

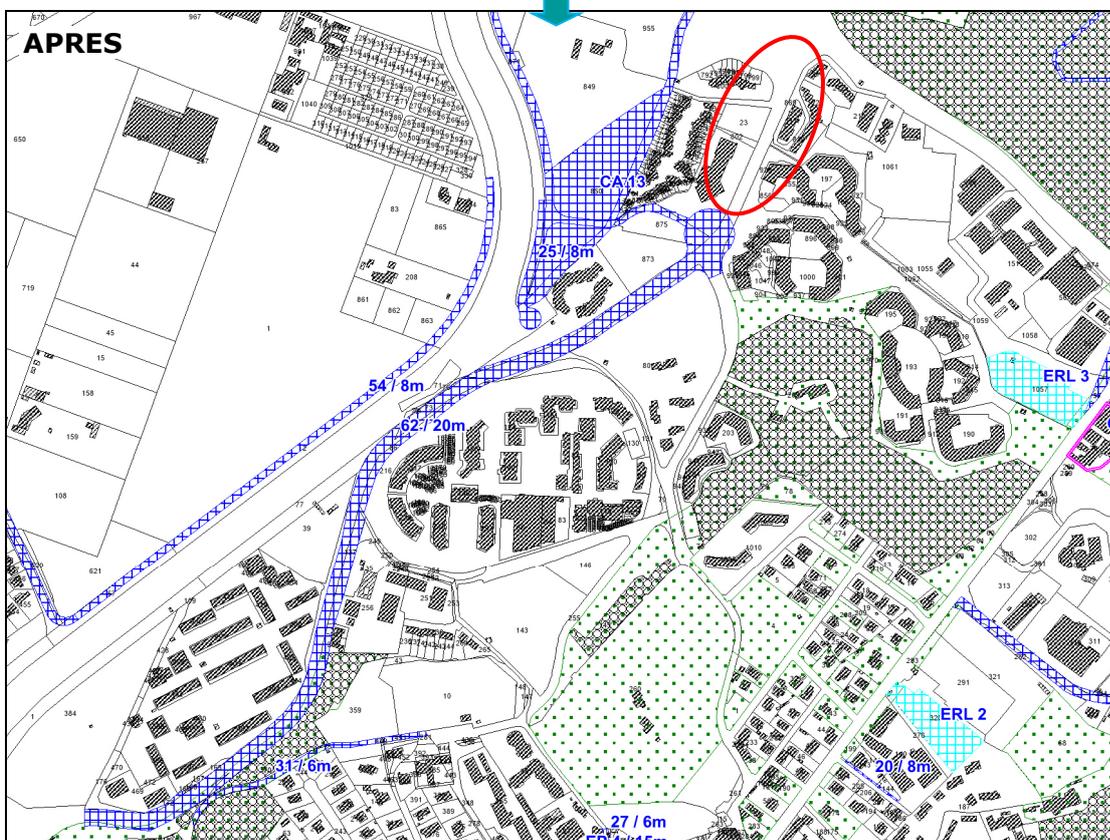
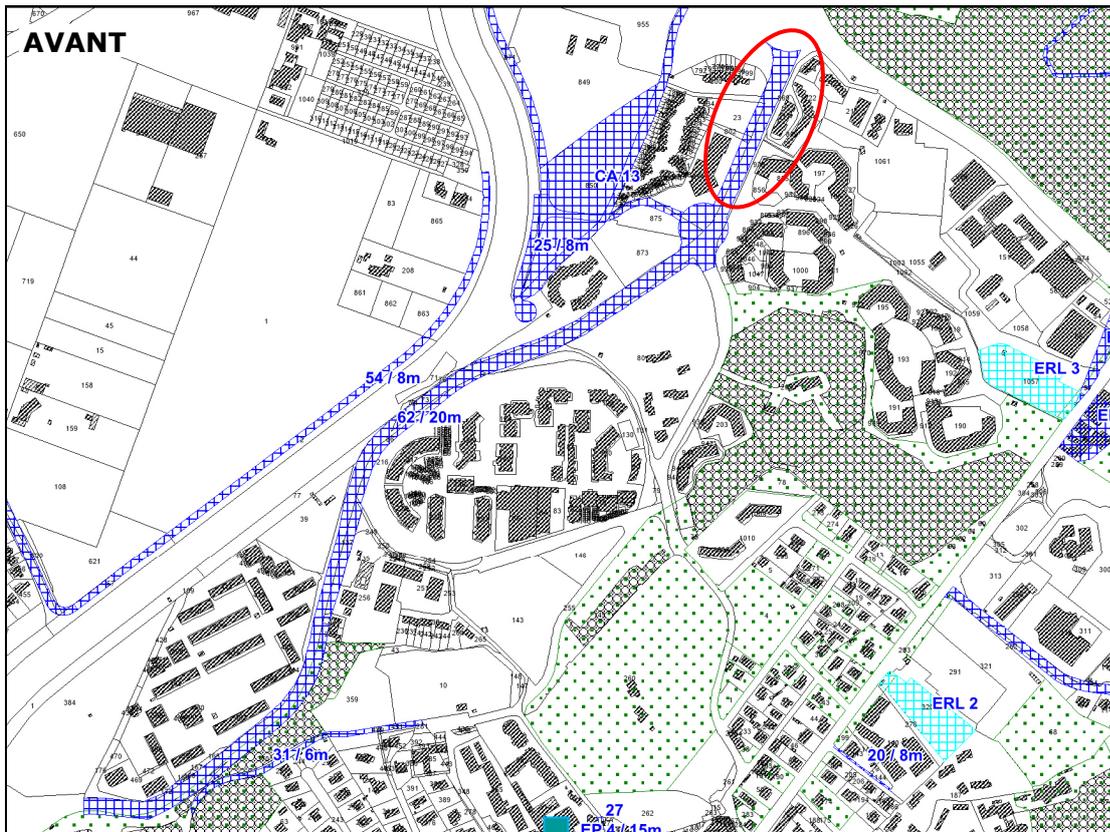
Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés



Evolution de l'ER EP10 au droit des parcelles AV 512 et AV 513

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

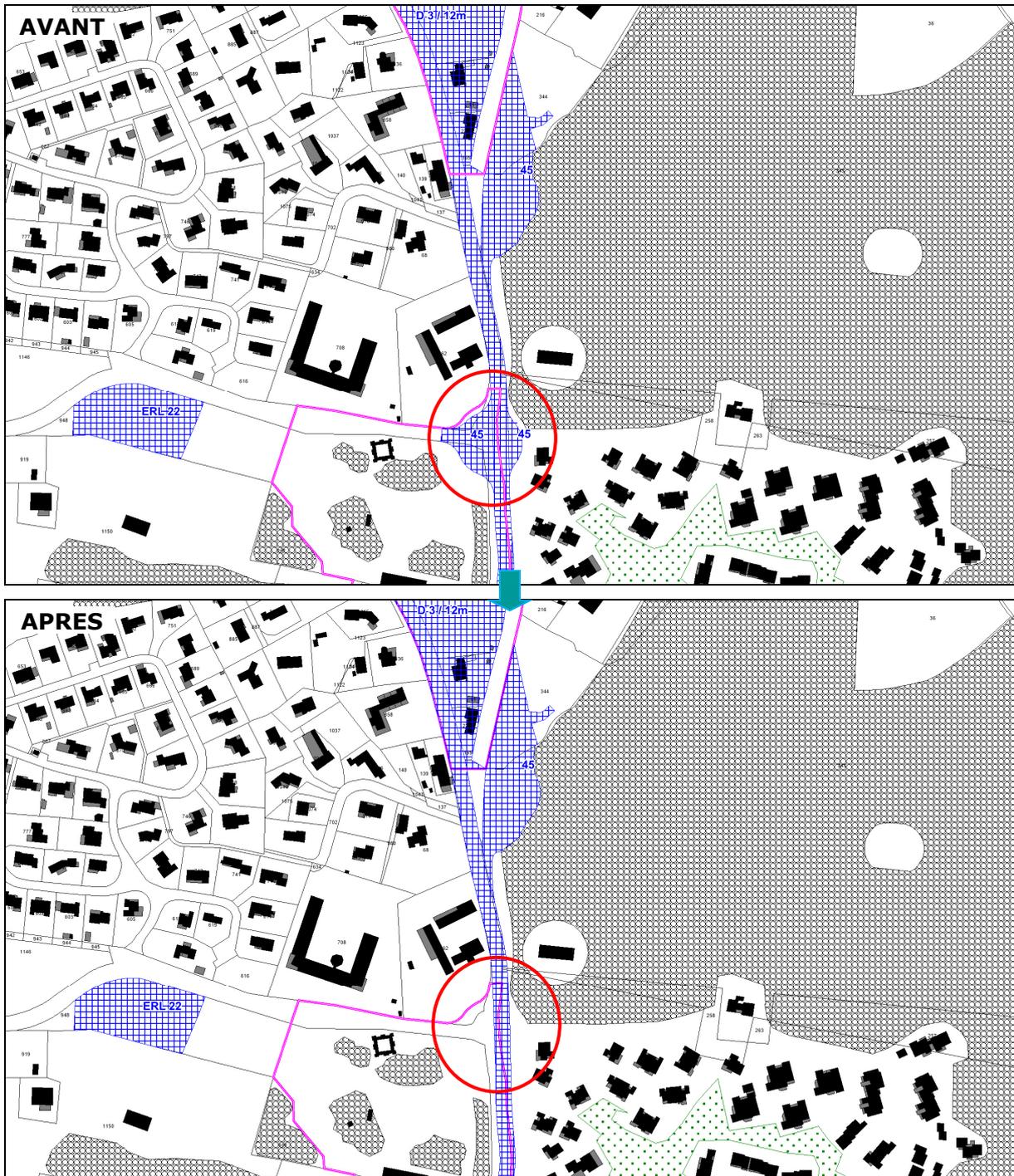
L'emplacement réservé n°62 pour l'élargissement de l'avenue de l'Agachon (RDN 7) est réduit, le tronçon nord ayant été réalisé.



Evolution de l'ER 62

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

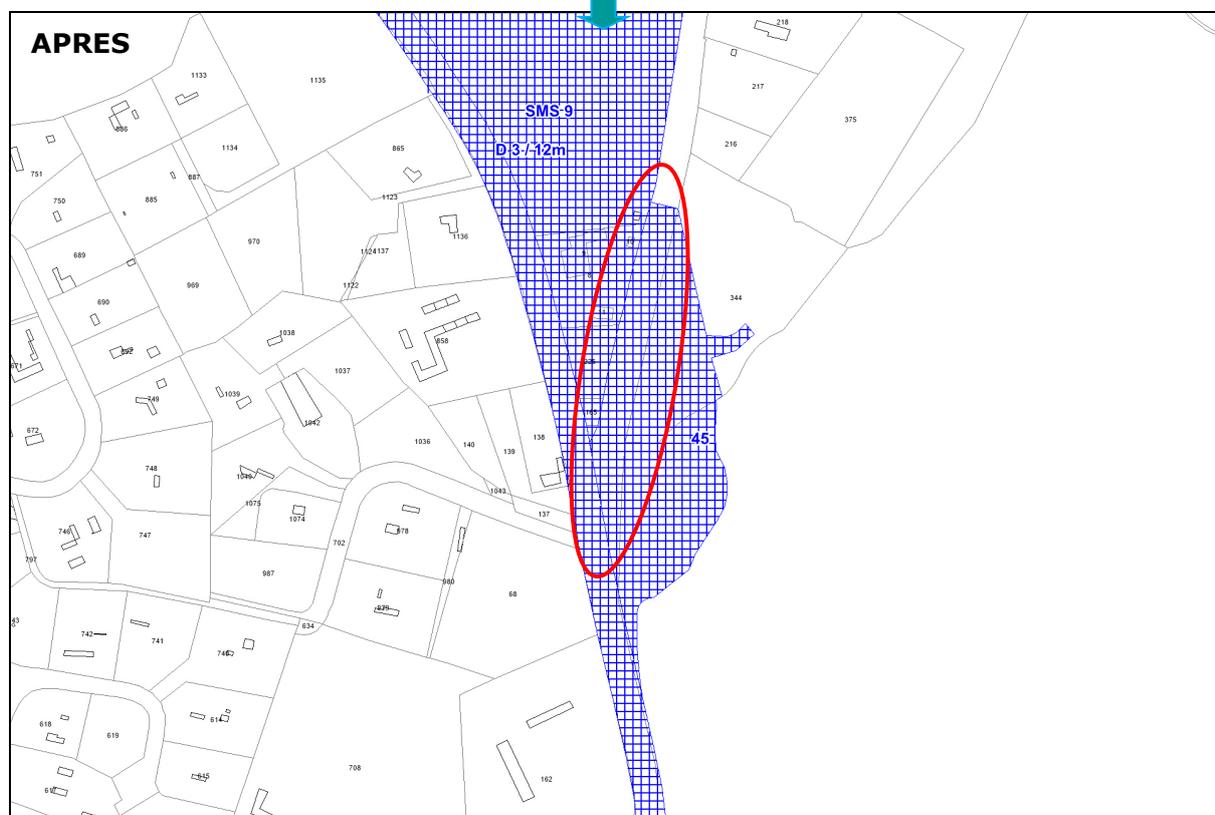
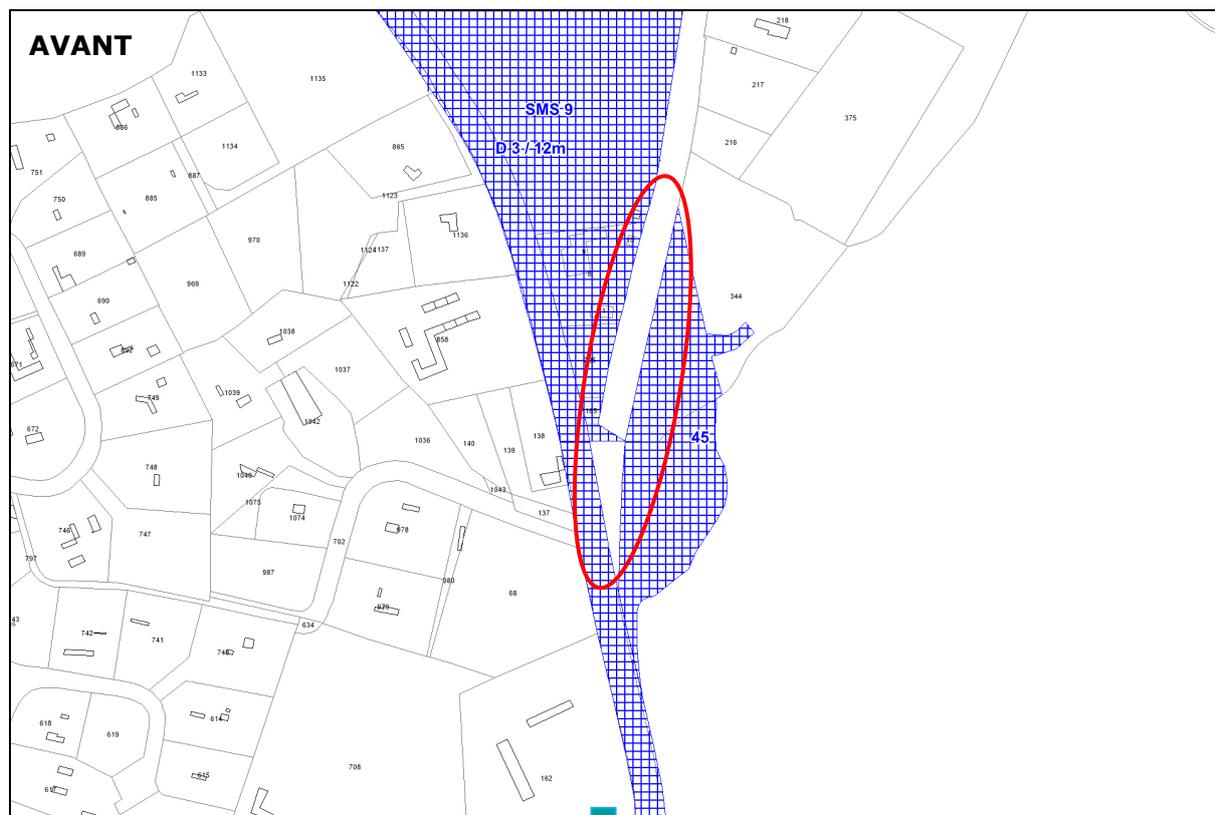
L'emplacement réservé n°45 visait à créer / améliorer deux carrefours le long de l'avenue des Combattants d'Afrique du Nord (RD 4). Le premier, au sud, concernait le giratoire avec la rue Malbousquet. Ce dernier ayant été réalisé, il convient de supprimer la partie sud de l'ER 45.



Evolution de l'ER 45 au sud

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

A la demande du Conseil Départemental avant enquête publique, l'ER 45 a été agrandi au nord, au droit de la RD 4 pour une bonne compréhension du projet.



Evolution de l'ER 45 au nord

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

L'ER D5 vise l'élargissement et l'aménagement de l'avenue du 8 mai 1945. Il est noté une largeur de 30 m dans la liste et une largeur de 11 m sur le règlement graphique. La largeur avoisinant le plus souvent 28 m, c'est cette dernière qui est dorénavant indiquée dans le document d'urbanisme.

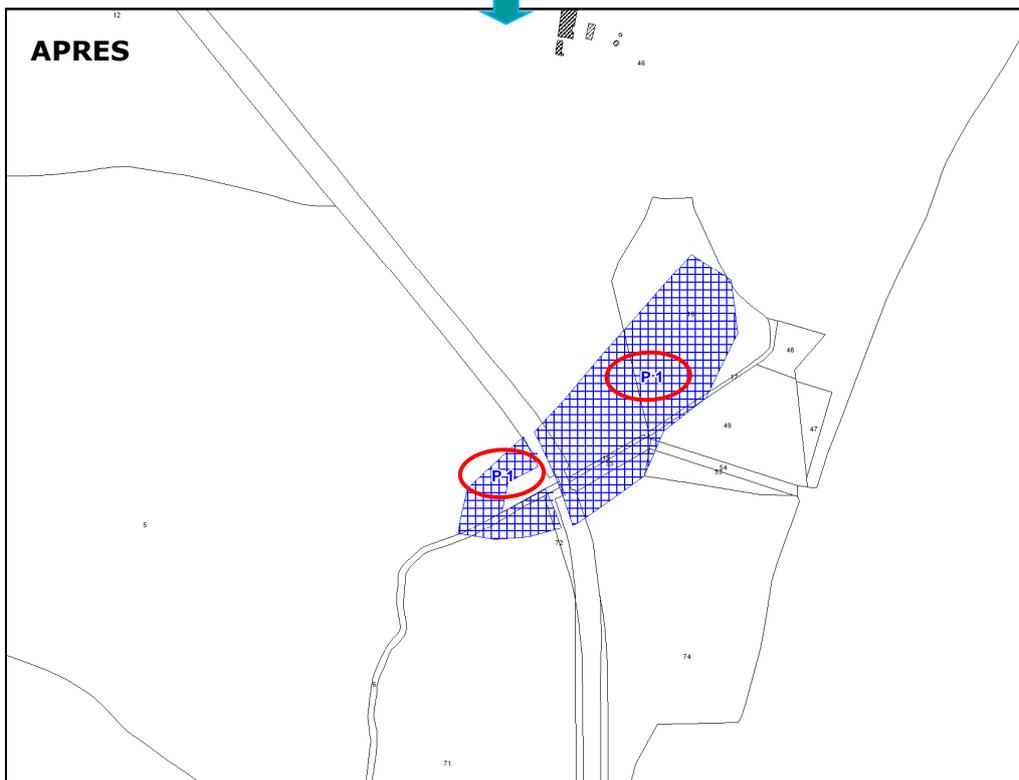
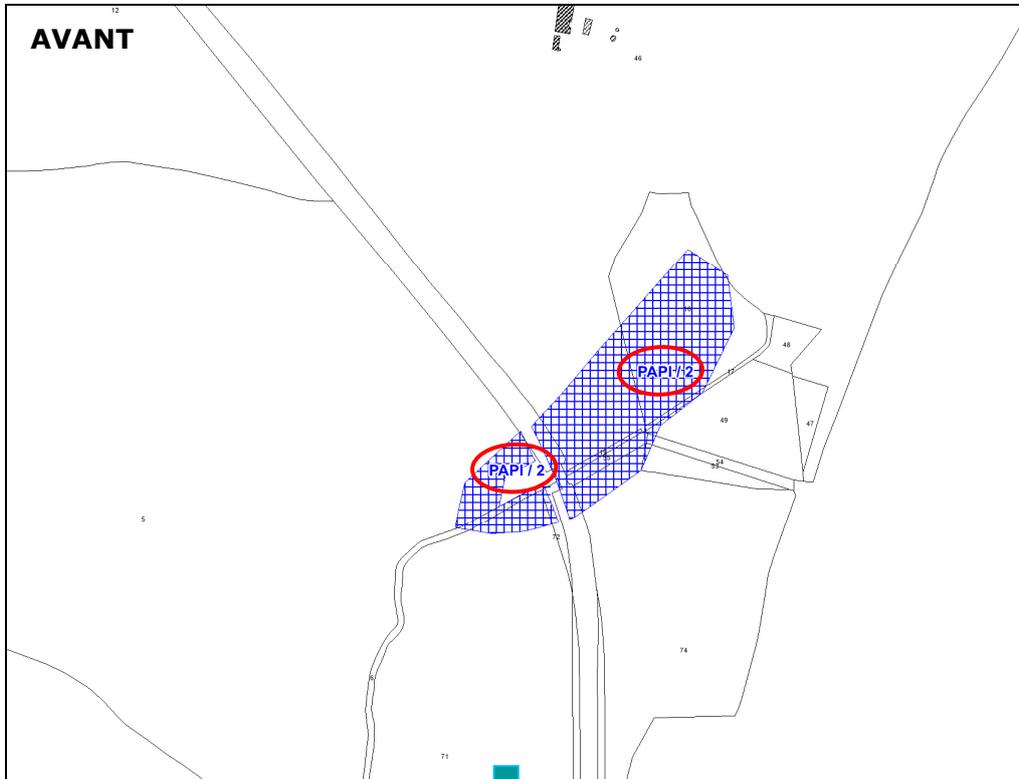


Evolution de l'ER D5

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

4.1.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES QUI CHANGENT DE NUMERO OU DE DESTINATION

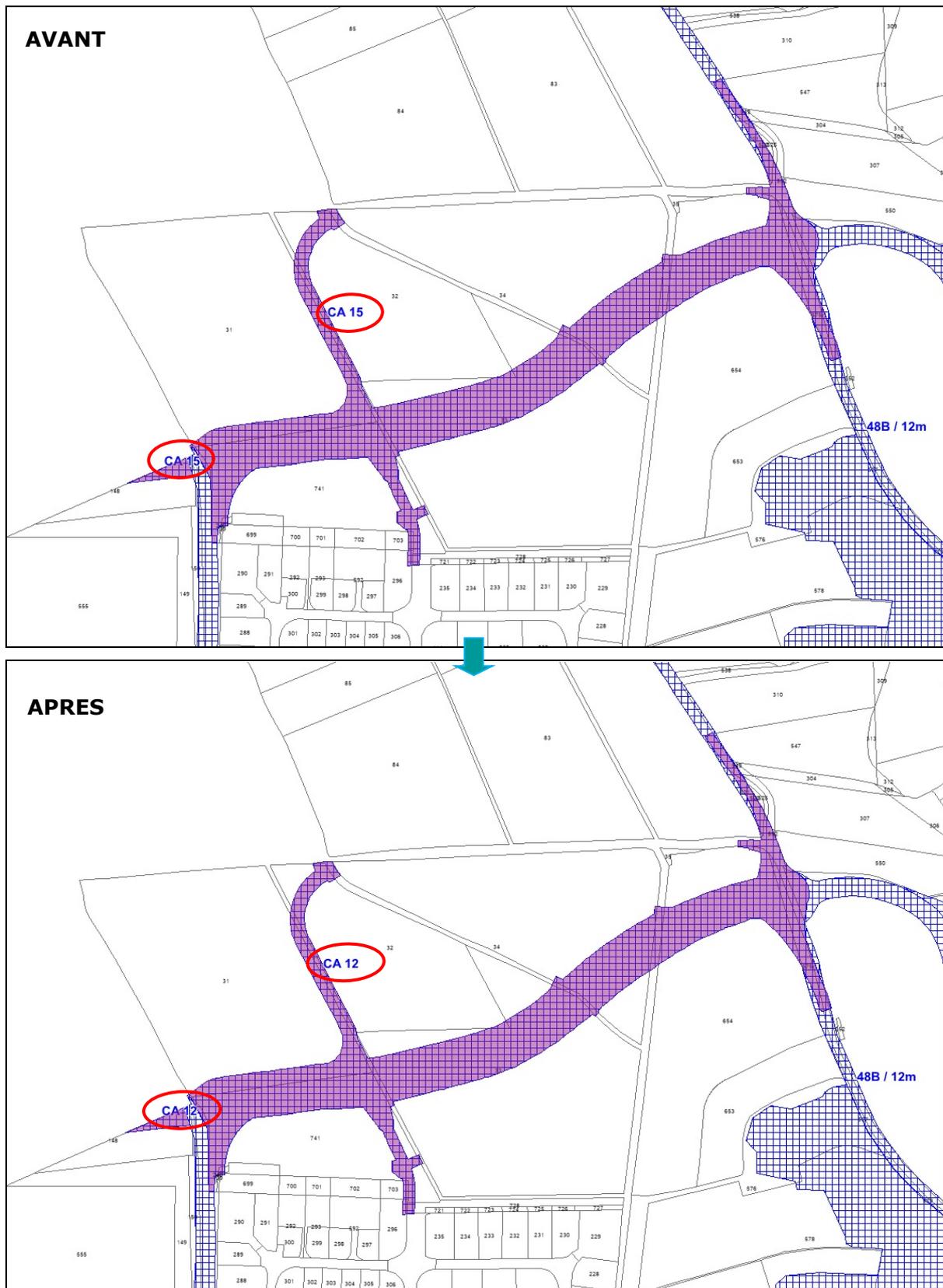
L'emplacement réservé P1 au bénéfice du Syndicat Mixte de l'Argens ayant été supprimé lors de l'enquête publique, **l'ER P2 ou PAPI / 2** (selon la liste des ER ou selon le règlement graphique) change de numéro et devient P1. Son objet est précisé (il ne s'agit pas de prolonger la Grande Garonne mais de créer un ouvrage hydraulique).



Changement de nom pour le PAPI 2 devenu P1

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

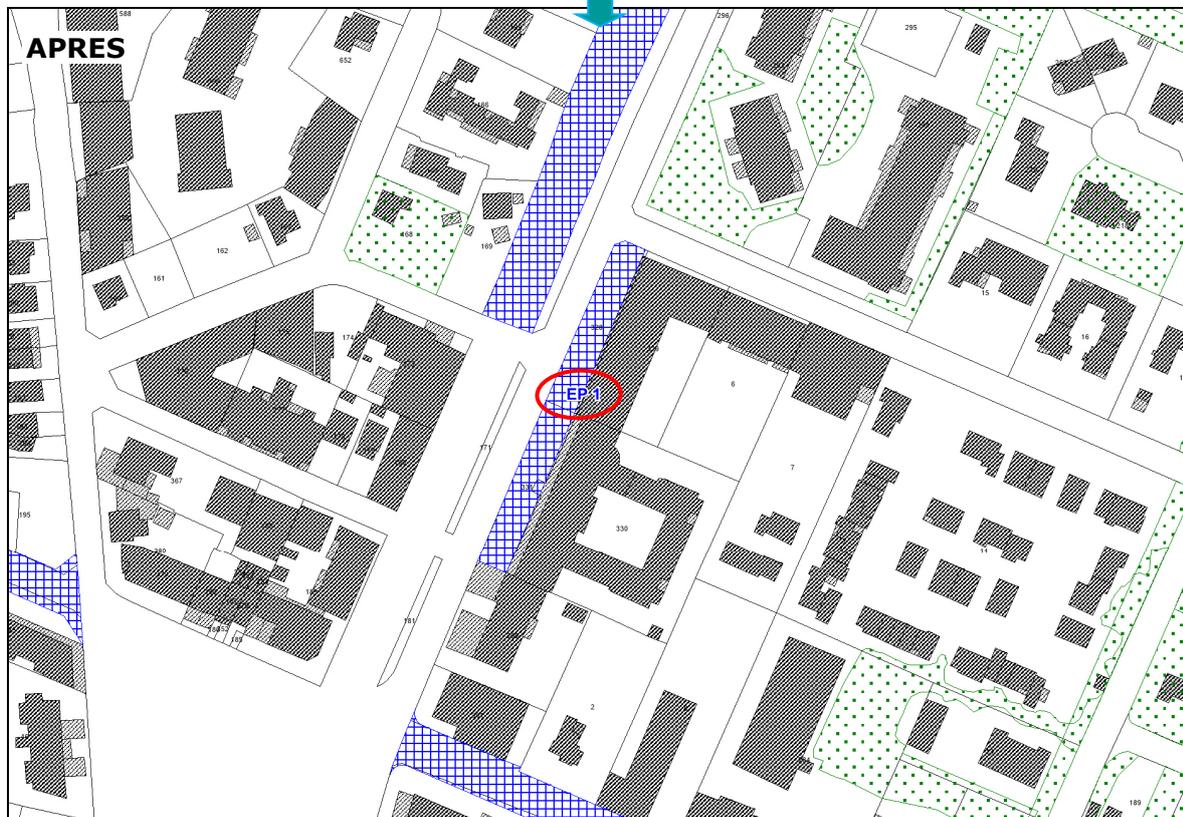
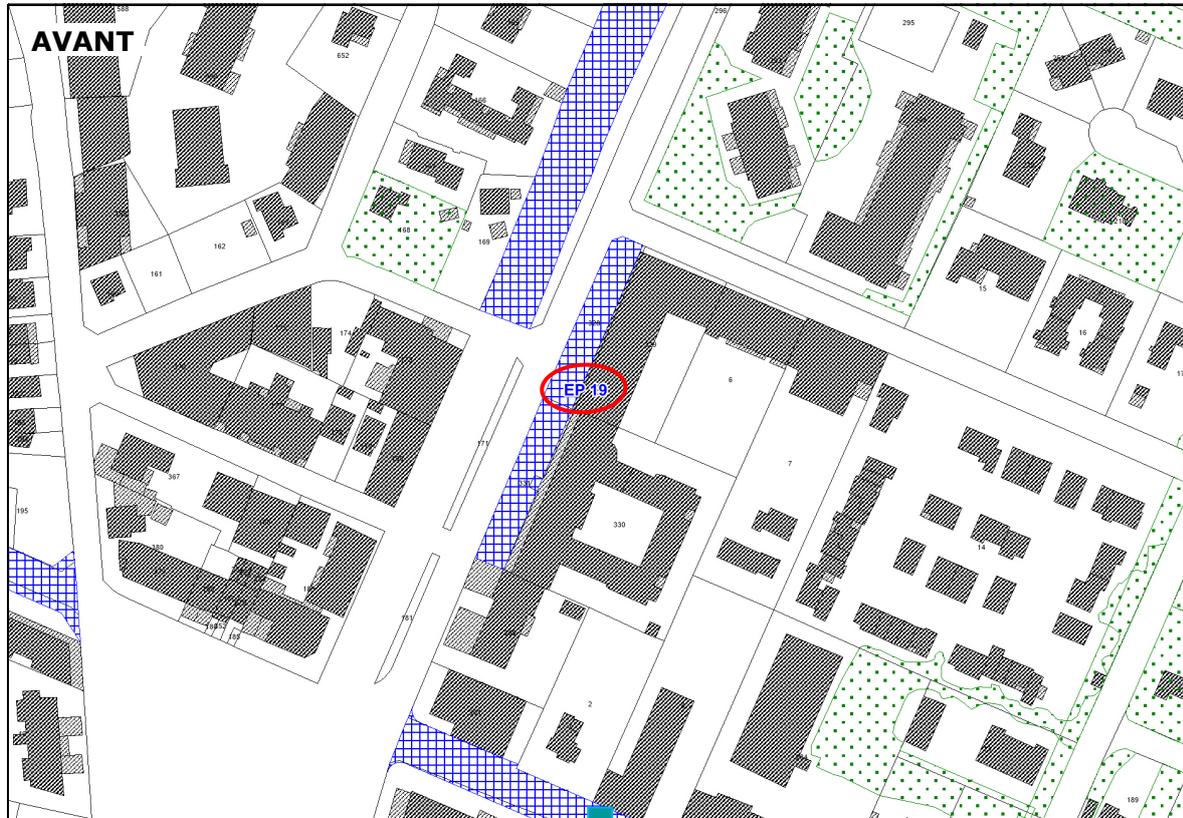
Le CA 15 au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée portera dorénavant le numéro CA 12 (bénéficiaires et emprise inchangés).



L'ER CA 15 devenu CA 12

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

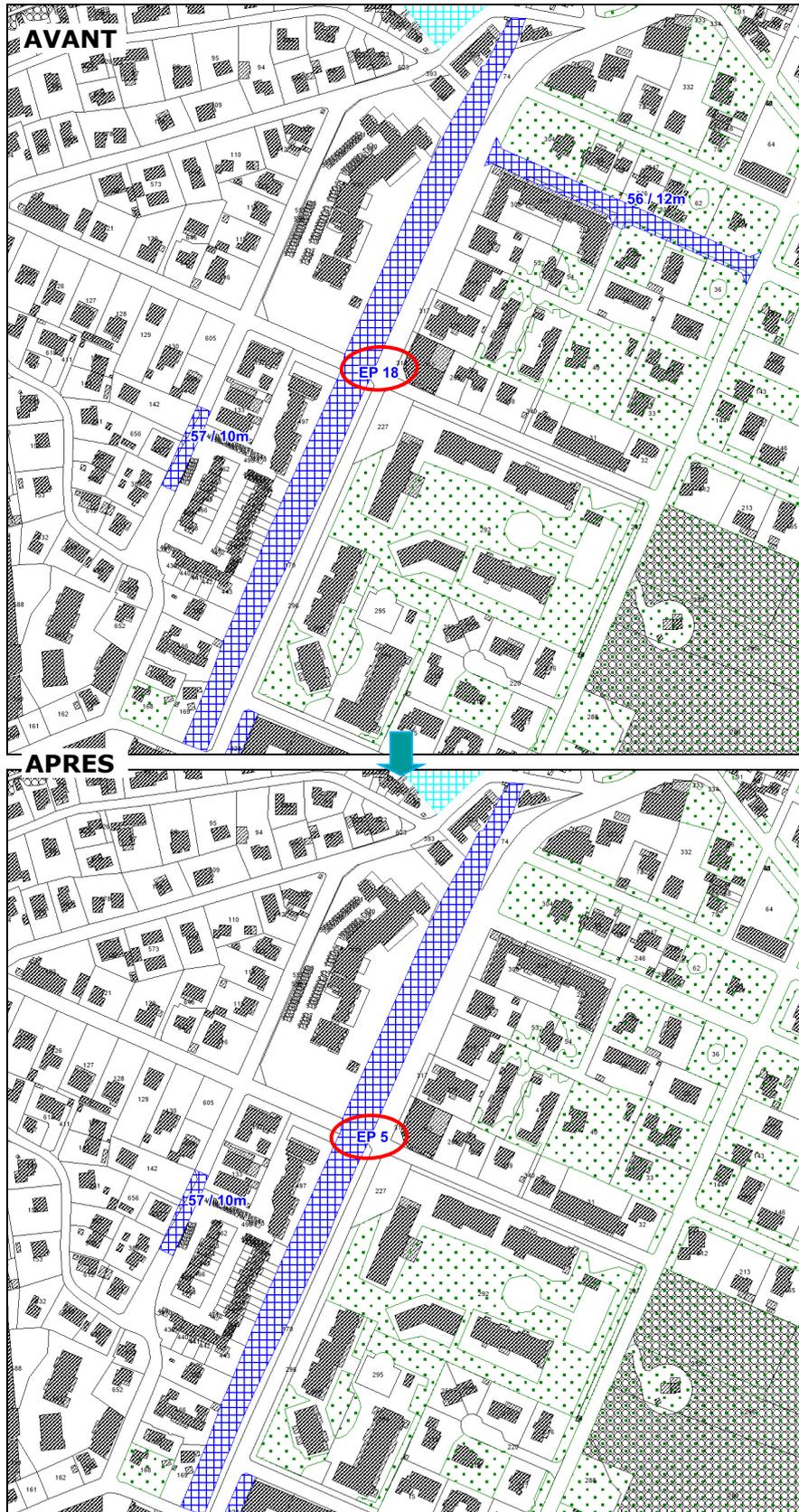
Comme énoncé ci-avant, l'emplacement réservé EP 1 pour un équipement culturel avenue du XVe corps est supprimé. L'emplacement réservé n°EP 19 prend le numéro EP 1 (emprise inchangée).



L'ER EP 19 devenu EP 1

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

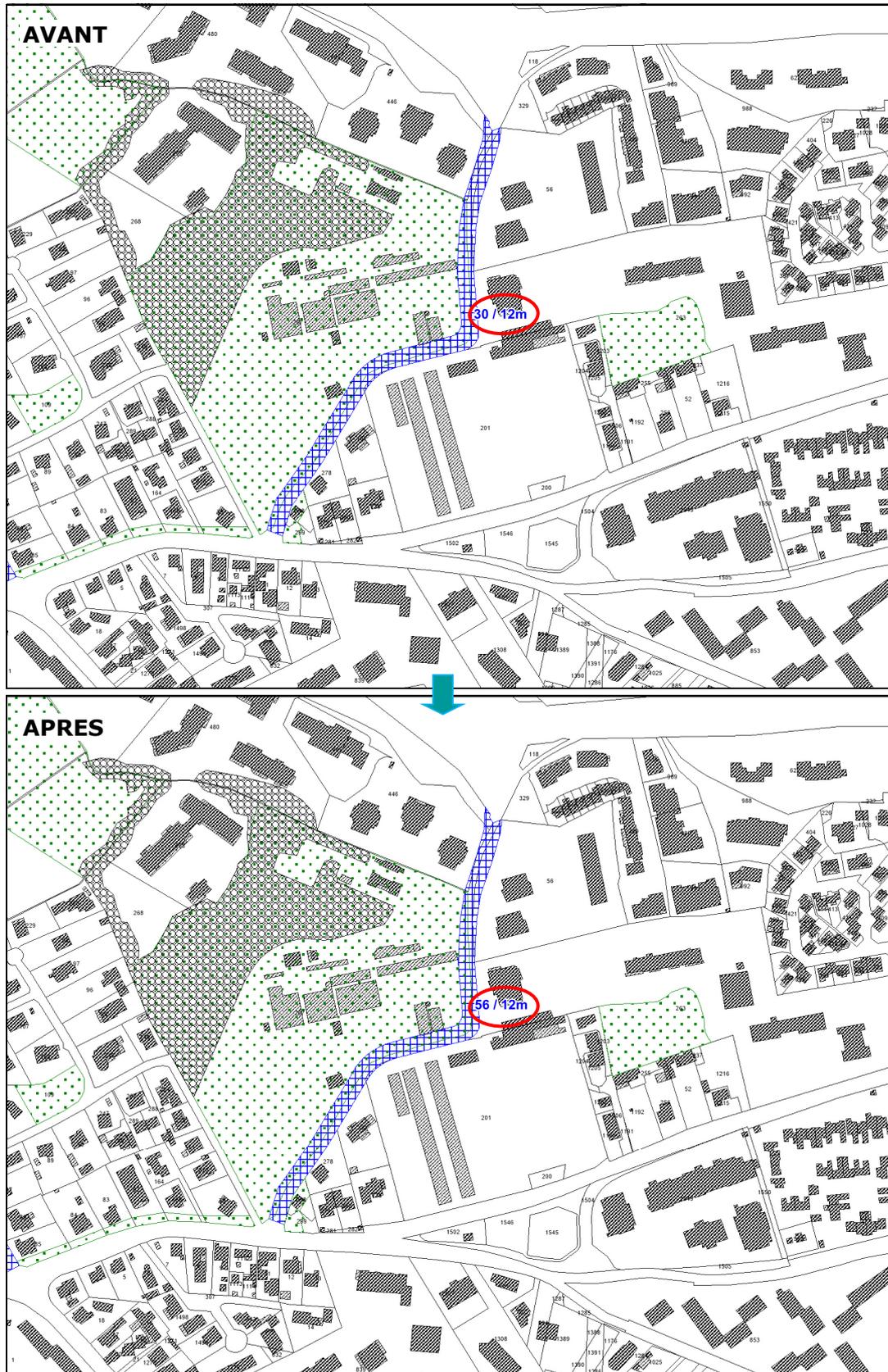
L'emplacement réservé EP 5 a été supprimé lors de l'enquête publique mais le numéro conservé lors de l'approbation (ligne vide). L'emplacement réservé n°EP 18 prend le numéro EP 5 (emprise inchangée). Sa destination évolue également. L'emplacement vise en effet à aménager un parcours cyclable et des stationnements (pas seulement des stationnements).



L'ER EP 18 devenu EP 5

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

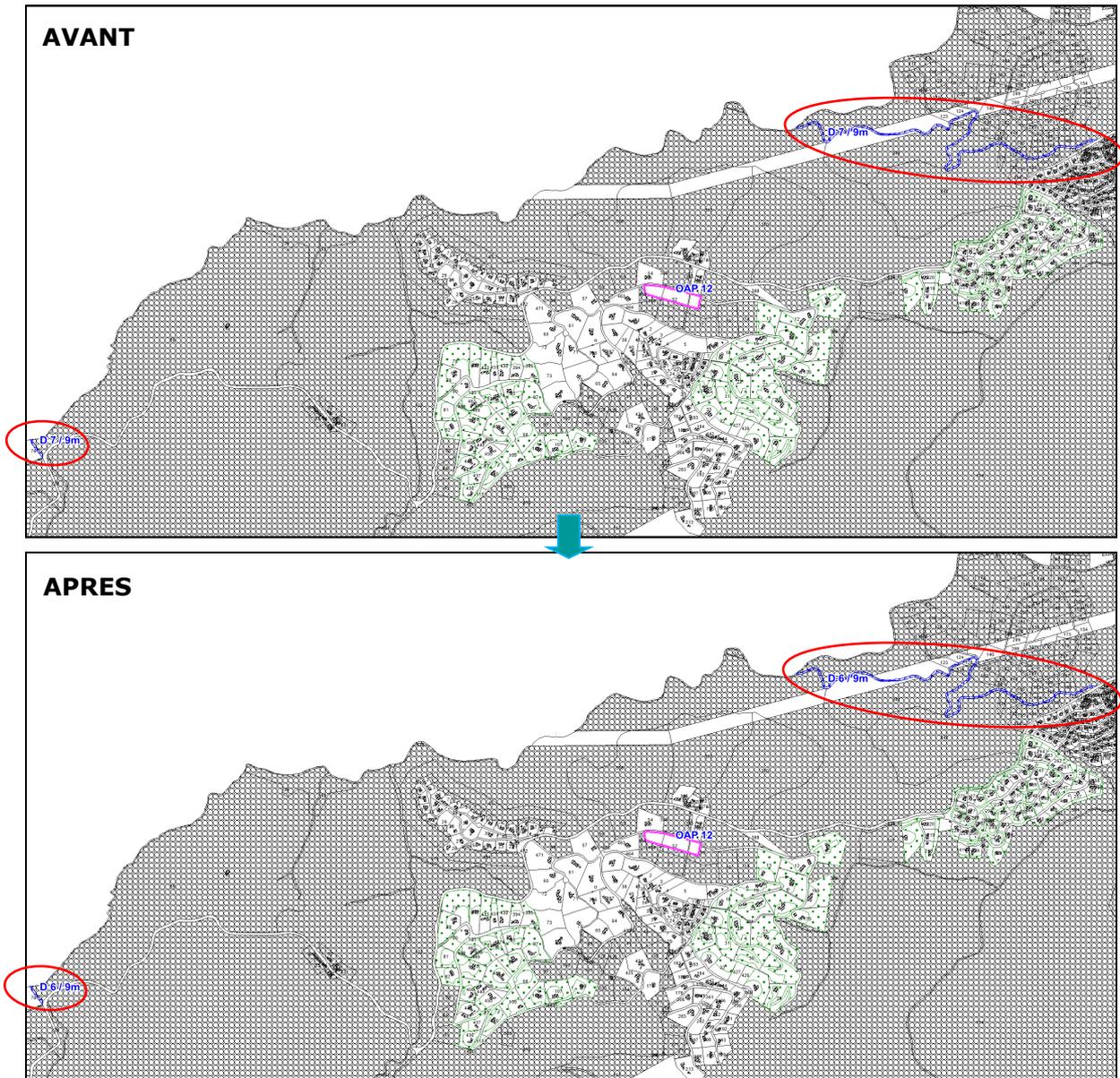
L'ER n°30 est attribué deux fois dans le règlement graphique. Si la création d'une voie et alignement sur l'avenue de Verdun est bien listée, il n'en va pas de même pour l'élargissement du chemin Saint Lambert. Ce dernier **devient l'ER n°56** (emprise inchangée) et est rajouté à la liste des emplacements réservés (élargissement de 12 m).



L'ER 30 devenu ER 56

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

L'emplacement réservé D7 devient D6, ce dernier numéro n'étant plus attribué depuis l'enquête publique.



L'ER D7 devenu ER D6

4.1.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES CREEES

Un seul emplacement réservé est nouvellement créé. Rue Vauvenargues, la Ville a un projet de parking sur les parcelles CD 174 et CD 163 (491 m²). L'EP 8 ayant été supprimé (cf. chapitre précédent), le nouvel emplacement réservé prend son numéro.



Création d'un nouvel ER EP 8 (parking)

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

4.1.5. MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés est modifiée suite aux évolutions apportées au document et décrites aux chapitres précédents. C'est également l'occasion d'apporter quelques précisions (sur la superficie notamment ou la localisation).

Rappelons tout d'abord quelques évolutions de noms :

PLU en vigueur		PLU en projet
P2 (ou PAPI 2)	➡	P1
CA 15	➡	CA 12
D 7	➡	D 6
EP 1	➡	-
EP 8	➡	-
-	➡	EP 8
EP 18	➡	EP 5
EP 19	➡	EP 1
ER 30 (St Lambert)	➡	ER 56
ER 56	➡	-

Les évolutions de noms

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DU SYNDICAT MIXTE DE L'ARGENS			
N°	DESIGNATION	Largeur plate forme Emprise	DELIMITATION
P1	Supprimé après enquête publique		
P 2	Prolongement de la Grande Garonne	25937 m ²	Les Esclamandes

Liste des ER P au PLU en vigueur

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DU SYNDICAT MIXTE DE L'ARGENS			
N°	DESIGNATION	Largeur plate forme Emprise	DELIMITATION
P1	Création d'un ouvrage hydraulique	25 937 m ²	Les Esclamandes

Liste des ER P au PLU en projet

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DU DEPARTEMENT			
N°	DESIGNATION	Largeur	DELIMITATION
		plate forme Emprise	
D 1	Elargissement et aménagement de la RD 37 :	35 m	du carrefour de l'Europe jusqu'à la bretelle d'accès à l'autoroute
D 2	Rectification et élargissement de la RD 8	12 m	entre la limite communale avec Roquebrune sur Argens et l'avenue du 8 mai 1945
D 3	Elargissement et aménagement de la RD 4 :	12 m/20m	du rond-point Lucie Cousturier au sud de Caïs du nord de Caïs à l'A 8 du giratoire du Camp Lecoq à la Peyrière
D 4	Elargissement et aménagement de la RD 4 :	20 m*	De la RD N7 au rond-point Lucie Cousturier
D 5	Elargissement et aménagement de l'avenue du 8 mai 1945 :	30 m	du rond-point des Harkis à la RN 98
D 6	Supprimé après enquête publique		
D 7	Elargissement de la RD 237	9 m	de la RD N7 à la limite communale avec les Adrets de l'Estérel (2 parties)
		* 2x2 voies + piste cyclable + trottoir	

Liste des ER D au PLU en vigueur

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DU DEPARTEMENT

N°	DESIGNATION	Largeur	DELIMITATION
		plate forme Emprise	
D 1	Elargissement et aménagement de la RD 37	35 m	Du carrefour de l'Europe jusqu'à la bretelle d'accès à l'autoroute
D 2	Rectification et élargissement de la RD 8	12 m	Entre la limite communale avec Roquebrune sur Argens et l'avenue du 8 mai 1945
D 3	Elargissement et aménagement de la RD 4	12 m / 20m	Du rond-point Lucie Cousturier au sud de Caïs / Du nord de Caïs à l'A8 / Du giratoire du Camp Lecoq à la Peyrière
D 4	Elargissement et aménagement de la RD 4 (2x2 voies + piste cyclable + trottoir)	20 m	De la RD N7 au rond-point Lucie Cousturier (2x2 voies + piste cyclable + trottoir)
D 5	Elargissement et aménagement de l'avenue du 8 mai 1945	28 m	du rond-point des Harkis à la RN 98
D 6	Elargissement de la RD 237	9 m	de la RD N7 à la limite communale avec les Adrets de l'Estérel (2 parties)

Evolution de la liste des ER D

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

N°	DESIGNATION	Largeur	DELIMITATION
		plate forme Emprise	
F 1	Création d'une voie	6 m	Parcelle AL n° 275
F 2	Création d'une voie	6 m	Parcelle AL n° 116 ancienne voie d'Italie
F 3	Création d'une voie	9 m	Chemin du Bonfin, jusqu'à l'ER F 4
F 4	Création d'une voie	9 m	de l'av. Laurent BARBERO à l'ER F 3
F 5	Création d'une voie	9 m	de l'ER F 3 à l'ER F 6
F 6	Création d'une voie	9 m	de l'ER F 4 au chemin du Bonfin
F 7	Création d'une voie	6 m	de l'ER F 8 au chemin du Compassis
F 8	Création d'une voie	6 m	de l'ER 51 au Compassis

Liste des ER F au PLU en vigueur

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE

3 - VOIES D'ACCES POMPIERS

N°	DESIGNATION	Largeur	DELIMITATION
		plate forme Emprise	
F 1	Création d'une voie	6 m	Parcelle AL n° 275
F 2	Création d'une voie pompiers	6 m	Parcelle AL n° 116, ancienne voie d'Italie
F 3	Création d'une voie	9 m	Chemin du Bonfin, jusqu'à l'ER F 4
F 4	Création d'une voie	9 m	De l'av. Laurent BARBERO à l'ER F 3
F 5	Création d'une voie	9 m	De l'ER F 3 à la RD 4
F 6	Création d'une voie	9 m	De l'ER F 4 au chemin du Bonfin
F 7	Création d'une voie	6 m	De l'ER F 8 au chemin du Compassis
F 8	Création d'une voie	6 m	De l'ER 51 au Compassis

Liste des ER F au PLU en projet

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAR ESTEREL MEDITERRANEE			
N°	DESIGNATION	Largeur plate forme Emprise	DELIMITATION
CA 1	Aménagement du Valescure	20 m	Valescure le Castellas
CA 2	Recalibrage du Pédégal	2250 m ²	en limite entre Fréjus et Saint-Raphaël
CA 3	Recalibrage du Pédégal et création d'une voirie	4444 m ²	La Gabelle
CA 4	Entretien du petit Pédégal	611 m ²	Valescure
CA 5	Aménagement de locaux annexes au Château Gallieni	928 m ²	La Gabelle - Parcelle BH n° 746
CA 6	Création du bassin André LEOTARD	5755 m ²	Rive droite du Valescure Au Sud de l'avenue André Léotard
CA 7	Création du bassin André LEOTARD	41255 m ²	Rive droite du Valescure Au Nord de l'avenue André Léotard
CA 8	Création du bassin du Hameau de Valescure	37946 m ²	Rive gauche du Valescure Au Nord de l'ER CA 12
CA 9	Création d'un réseau d'eaux pluviales en rive gauche du Valescure	2537 m ²	Rive gauche du Valescure Au Nord, à l'Est et au Sud de l'ER CA 13
CA 10	Création du bassin du Councillier	6404 m ²	Rive droite du Valescure Le Councillier
CA 11	Création du bassin des serres	13020 m ²	Rive droite du Pédégal Valescure - en limite avec Saint-Raphaël
CA 12	Supprimé après enquête publique		
CA 13	Création d'aménagements de protection contre les inondations	81056 m ²	Le Reyrannet
CA 14	Recalibrage de la Garonne	15063 m ²	Ouest de La Palud
CA 15	Création d'aménagements de protection contre les inondations et Voiries	45512 m ²	La Palud

Liste des ER CA au PLU en vigueur

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

**EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION**

N°	DESIGNATION	Largeur plate forme Emprise	DELIMITATION
CA 1	Aménagement du Valescure	20 m	Valescure le Castellas
CA 2	Recalibrage du Pédégal	2 250 m ²	en limite entre Fréjus et Saint-Raphaël
CA 3	Recalibrage du Pédégal et création d'une voirie	4 444 m ²	La Gabelle
CA 4	Entretien du petit Pédégal	611 m ²	Valescure
CA 5	Aménagement de locaux annexes au Château Galliéni	928 m ²	La Gabelle - Parcelle BH n° 746
CA 6	Création du bassin André LEOTARD	5 755 m ²	Rive droite du Valescure Au Sud de l'avenue André Léotard
CA 7	Création du bassin André LEOTARD	41 255 m ²	Rive droite du Valescure Au Nord de l'avenue André Léotard
CA 8	Création du bassin du Hameau de Valescure	37 946 m ²	Rive gauche du Valescure Au Nord de l'ER CA 12
CA 9	Création d'un réseau d'eaux pluviales en rive gauche du Valescure	2 537 m ²	Rive gauche du Valescure Au Nord, à l'Est et au Sud de l'ER CA 13
CA 10	Création du bassin du Councillier	6 404 m ²	Rive droite du Valescure Le Councillier
CA 11	Création du bassin des serres	13 020 m ²	Rive droite du Pédégal Valescure - en limite avec Saint-Raphaël
CA 12	Création d'aménagements de protection contre les inondations et Voiries	45 512 m ²	La Palud
CA 13	Création d'aménagements de protection contre les inondations	81 056 m ²	Le Reyrannet
CA 14	Recalibrage de la Garonne	15 063 m ²	Ouest de La Palud

Liste des ER CA au PLU en projet

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE

2 - EQUIPEMENTS PUBLICS

N°	DESIGNATION	DELIMITATION
EP 01	Equipement culturel	Parcelles AZ n° 76 et 77p
EP 02	Extension du Musée d'Histoire Locale	Parcelle BE n° 202
EP 03	Aménagement du carrefour rue Aubenas et rue Vadon Marge de recul traitée en espace vert et chemin piéton	Parcelles BD n° 50 et 382 Au nord de la rue Aubenas, entre les rues Henri Vadon et Roscius
EP 04	Marge de recul de 15 m traitée en espace vert et chemin piéton	Au nord de la rue Aubenas,
EP 05	Supprimé après enquête publique	
EP 06	Zone de fouilles Archéologiques	Butte Saint Antoine
EP 07	Création d'un aménagement paysager	au sud du Port Romain
EP 08	Création d'un équipement public communal	Coopérative vinicole
EP 09	Création d'un équipement public communal	Les Sables
EP 10	Création d'un chemin piéton pour la découverte de l'Aqueduc Romain	du Centre Ancien à l'Estérel
EP 11	Poste de relèvement	Parcelle BI n°692
EP 12	Canalisation	depuis le Béal jusqu'à l'avenue de Provence
EP 13	Béal canalisé	depuis la parcelle BI n° 01 jusqu'au Boulevard d'Alger
EP 14	Equipement sportif	La Beaume
EP 15	Création d'un parking	Caïs
EP 16	Création d'un équipement public communal	Bellevue
EP 17	Création d'un équipement public communal	Bellevue
EP 18	Création d'un parking	délaissé du train des Pignes à Saint-Aygulf
EP 19	Aménagement paysager le long de la RN 98	du boulevard Carpeaux jusqu'à la zone d'implantation des constructions précaires et amovibles des terrasses des commerces

Liste des ER EP au PLU en vigueur

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE

2 - EQUIPEMENTS PUBLICS

N°	DESIGNATION	DELIMITATION
EP 01	Aménagement paysager le long de la RN 98	Du boulevard Carpeaux jusqu'à la zone d'implantation des constructions précaires et amovibles des terrasses des commerces
EP 02	Extension du Musée d'Histoire Locale	Parcelle BE n°202
EP 03	Aménagement du carrefour rue Aubenas et rue Vadon ; Marge de recul traitée en espace vert et chemin piéton	Parcelles BD n°50 et 382 ; Au nord de la rue Aubenas, entre les rues Henri Vadon et Roscius
EP 04	Marge de recul de 15 m traitée en espace vert et chemin piéton	Au nord de la rue Aubenas
EP 05	Aménagement d'un parcours cyclable et de stationnements	Délaissé du train des Pignes à Saint-Aygulf
EP 06	Zone de fouilles Archéologiques	Butte Saint Antoine
EP 07	Création d'un aménagement paysager	Au sud du Port Romain
EP 08	Création d'un parking	Saint Aygulf, parcelle CD 174 et CD 163, rue Vauvenargues
EP 09	Création d'un équipement public communal	Les Sables
EP 10	Création d'un chemin piéton pour la découverte de l'Aqueduc Romain	du Centre Ancien à l'Estérel
EP 11	Poste de relèvement	Parcelle BI n°692
EP 12	Canalisation	Depuis le Béal jusqu'à l'avenue de Provence
EP 13	Béal canalisé	Depuis la parcelle BI n°01 jusqu'au Boulevard d'Alger
EP 14	Equipement sportif	La Beaume / Caïs Nord, avenue des Combattants d'Afrique du Nord
EP 15	Création d'un parking	Caïs, parcelle AR 513p (au sud de la mairie annexe de Caïs)
EP 16	Création d'un équipement public communal	Bellevue, chemin Cournillier
EP 17	Création d'un équipement public communal	Bellevue, Avenue Deis Portisol

Liste des ER EP au PLU en projet

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE

VOIRIES

N°	DESIGNATION	Largeur	DELIMITATION
		plate forme	
		Emprise	
1	Création d'une voie	10 m	de l'avenue du 8 mai 1945 au Reyran canalisé
2	Aménagement d'un accès à la zone de loisirs :	2800 m ² 15 m	entre la RN 7 et l'ER 2
3	Création d'un trottoir	Emprise	Villeneuve sur parcelle BK n° 576
4	Élargissement de l'avenue de l'Argens (RD 559)	18m	du rond-point de l'Aéronautique Navale au rond-point de la Miougrano
5	Élargissement de l'impasse du Mas	8 m	
6	Élargissement de la rue des Campanettes et de la rue Louis Blériot	125m ²	
7	Élargissement de la rue des Batteries	10 m	
8	Élargissement du passage du Grand Esca	8 m	
9	Élargissement de la rue du Grand Esca	8 m	
10	Élargissement de la rue Paul Bret	8 m	
11	Élargissement de la rue Emile Zola	8 m	
12	Élargissement de la rue Lou Chamecisso	8 m	
13	Création d'un accès piétonnier sur le Béal	105m ²	Angle Béal et rue Noël Garnier
14	Aménagement de la rue du Littoral	15 m	
15	Aménagement de la rue Priol et Laporte	12 m	A : entre la rue Roland Garros et au delà de la rue Pierre Curie B : de la rue Pasteur
16	Élargissement de la rue Stanislas Huguette	10 m	
17	Élargissement de la rue du Commerce	12 m	
18	Élargissement de la rue du Pédégal	225 m ²	
19	Élargissement de la rue des Marsouins	12 m	entre l'avenue du X ^{ème} Corps et le rond-point de la Ville de Bazeilles
20	Élargissement de l'impasse des Poiriers	8 m	
21	Aménagement de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	120000m ²	Parties nord et sud
22	Prolongement de la rue de l'Estérel	13 m	entre l'ER 30 et avant la rue du Malpey
23	Création d'une voie	9 m	entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'ER 22 (avenue de l'Estérel)
24	Création d'une voie	12 m	entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'ER 22 (avenue de l'Estérel)

Liste des ER pour réalisation-aménagement de voiries au PLU en vigueur (1/3)

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

N°	DESIGNATION	Largeur	DELIMITATION
		plate forme Emprise	
25	Création d'une voie	8 m	entre le rond-point Paola et le Reyran
26	Création d'une voie	3 m	entre l'avenue André Léotard et la rue Giono
27	Elargissement de la rue du Paouvadou	90m ²	
28	Création d'une voie piétonne	2 m	de la place de Versailles à la rue Aristide Briand
29	Mise en valeur de la Porte des Gaules	210m ²	Parcelles BE n° 2 et 961
30	Création d'une voie Alignement sur l'avenue de Verdun	7 m 270 m ²	entre l'avenue de Verdun et la rue Henri Vadon
31	Création d'un chemin piéton	6 m	du passage des Arènes à la place Saint Etienne
32	Aménagement de l'entrée de ville Ouest	775 m ²	au sud de l'avenue de Verdun
33	Création d'une petite esplanade	625 m ²	Parcelles BD n° 188, 189 et 219
34	Elargissement du chemin du Counillier	7 m 12 m	A : de l'avenue Calliès à la parcelle AY 47 B : de l'avenue du Général Riéra à l'avenue dei Portisols
35	Elargissement du chemin de Valescure	10 m	de l'avenue de Valescure au Valescure
36	Création d'une voie de liaison	10 m	entre la rue de la Montagne et la zone AU
37	Aménagement paysager et de sécurité de la RDN 7	17 m	de l'avenue André Léotard au carrefour avec le chemin du Gargalon
38	Création d'une voie de desserte	8 m	Le Counillier
39	Elargissement du chemin du Casteu	10 m	
40	Elargissement de l'ancienne route d'Italie	9 m	de l'ER 41 à la ZAC des Darboussières
41	Aménagement de l'avenue Nicolaï	12 m	
42	Création d'une voie d'accès à la Chapelle Cocteau	8 m	
43	Aménagement du chemin du Gargalon : voie et piste cyclable	8850 m ²	du rond-point du Gargalon au rond-point Jean Cocteau
44 A	Création d'une voie de liaison	8 m	entre l'avenue Lachenaud et le secteur UBa
44 B	Création d'une piste cyclable et piéton	3 m	entre l'avenue Lachenaud et le Reyran
45	Aménagement d'un carrefour	4587 m ²	avenue des Combattants d'Afrique du Nord (RD 4), rue du Malbousquet et avenue Lachenaud
46	Création d'une voie de liaison	10 m	entre l'avenue du Malbousquet et l'ER 47

Liste des ER pour réalisation-aménagement de voiries au PLU en vigueur (2/3)

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

N°	DESIGNATION	Largeur		DELIMITATION
		plate forme	Emprise	
47	Création d'une voie de liaison		14 500 m ²	A : voie entre le carrefour giratoire de Cais et la B B : Piste cyclable et pompier C voie entre le B et l'ER 48
48	Elargissement du chemin des Vernèdes		12 m	A : de l'ER CA 15 à la limite de la Commune avec Puget sur Argens B : de l'ER CA 15 à la route de Bagnols (RD 4)
49	Elargissement du chemin dit de Claviers		4 m	demie voie en limite communale
50	Elargissement d'une voie		34850 m ²	rive gauche du Reyran
51	Création d'une voie de liaison		45 m 20 m	A : entre la zone d'activités de Puget sur Argens et le carrefour giratoire avec le chemin de la Vernède (ER 54) B : entre le carrefour giratoire avec le chemin de la Vernède (ER 54) et le carrefour giratoire RD 4
52	Aménagement d'une voie		10 m	entre le carrefour giratoire de la RD N 7 et la zone d'activités de Puget sur Argens
53	Elargissement de la rue du Pigeonnier		10 m	
54	Elargissement du chemin de halage		8 m	rive droite du Reyran jusqu'à l'ER 25
55	Elargissement du chemin de la Palissade :		10 m	
56	Elargissement du boulevard Corot		12 m	
57	Elargissement de l'avenue Clovis Hugues		10 m	
58	Elargissement de l'avenue Louis Castillon		12 m	Parcelles BY 57 et 451
59	Elargissement du boulevard Balzac		12 m	A : de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon B : de la RN 98 à l'avenue Musset
60	Elargissement de l'avenue Millet		12 m	de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon
61	Elargissement du boulevard Berlioz		10 m	
62	Elargissement de l'avenue de l'Agachon (RDN 7) :		20 m	du rond-point de l'Infanterie de Marine au rond-point de l'Europe

Liste des ER pour réalisation-aménagement de voiries au PLU en vigueur (3/3)

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DE LA COMMUNE

VOIRIES

N°	DESIGNATION	Largeur		DELIMITATION
		plate forme	Emprise	
1	Création d'une voie		10 m	de l'avenue du 8 mai 1945 au Reyran canalisé
2	Aménagement d'un accès à la zone de loisirs :		2 800 m ² 15 m	entre la RN 7 et l'ER 1
3	Création d'un trottoir		Emprise	Villeneuve sur parcelle BK n° 576
4	Elargissement de l'avenue de l'Argens (RD 559)		18m	du rond-point de l'Aéronautique Navale au rond-point de la Miougrano
5	Elargissement de l'impasse du Mas		8 m	
6	Elargissement de la rue des Campanettes et de la rue Louis Blériot		8 m	
7	Elargissement de la rue des Batteries		10 m	
8	Elargissement du passage du Grand Esca		8 m	
9	Elargissement de la rue du Grand Esca		8 m	

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

10	Elargissement de la rue Paul Bret	8 m	
11	Elargissement de la rue Emile Zola	8 m	
12	Elargissement de la rue Lou Chamecisso	8 m	
13	Création d'un accès piétonnier sur le Béal	105 m ²	Angle Béal et rue Noël Garnier (parcelle BI 1 500p)
14	Aménagement de la rue du Littoral	15 m	
15	Aménagement de la rue Priol et Laporte	12 m	A : entre la rue Roland Garros et au delà de la rue Pierre Curie B : de la rue Pasteur
16	Elargissement de la rue Stanislas Huguette	10 m	
17	Elargissement de la rue du Commerce	12 m	
18	Elargissement de la rue du Pédégal	7 m 225 m ²	
19	Elargissement de la rue des Marsouins	12 m	entre l'avenue du X ^v ème Corps et le rond-point de la Ville de Bazeilles
20	Elargissement de l'impasse des Poiriers	8 m	
21	Aménagement de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Entre 26,5 et 29 m env. 120 000 m ²	Parties nord et sud
22	Prolongement de la rue de l'Estérel	13 m	entre l'ER 30 et avant la rue du Malpey
23	Création d'une voie	9 m	entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'ER 22 (avenue de l'Estérel)
24	Création d'une voie	9 m	entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'ER 22 (avenue de l'Estérel)
25	Création d'une voie	8 m	entre le rond-point Paola et le Reyran
26	Création d'une voie	3 m	entre l'avenue André Léotard et la rue Giono
27	Elargissement de la rue du Paouvadou	6 m	
28	Création d'une voie piétonne	2 m	de la place de Versaille à la rue Aristide Briand
29	Mise en valeur de la Porte des Gaules	210 m ²	Parcelles BE n° 2 et 961
30	Création d'une voie et alignement sur l'avenue de Verdun	7 m	Entre l'avenue de Verdun et la rue Henri Vadon
31	Création d'un chemin piéton	6 m	du passage des Arènes à la place Saint Etienne
32	Aménagement de l'entrée de ville Ouest	775 m ²	au sud de l'avenue de Verdun
33	Création d'une petite esplanade	621 m ²	Parcelles BD n° 188, 189 et 219
34	Elargissement du chemin du Councillier	7 m 12 m	A : de l'avenue Calliès à la parcelle AY 47 B : de l'avenue du Général Riéra à l'avenue dei Portisols
35	Elargissement du chemin de Valescure	10 m	de l'avenue de Valescure au Valescure
36	Création d'une voie de liaison	10 m	entre la rue de la Montagne et la zone AU
37	Aménagement paysager et de sécurité de la RDN 7	17 m	de l'avenue André Léotard au carrefour avec le chemin du Gargalon

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

39	Elargissement du chemin du Casteu	10 m	
40	Elargissement de l'ancienne route d'Italie	9 m	de l'ER 41 à la ZAC des Darboussières
41	Aménagement de l'avenue Nicolaï	12 m	
42	Création d'une voie d'accès à la Chapelle Cocteau	8 m	
43	Aménagement du chemin du Gargalon : voie et piste cyclable	8 850 m ²	du rond-point du Gargalon au rond-point Jean Cocteau
44 A	Création d'une voie de liaison	8 m	entre l'avenue Lachenaud et le secteur UBa
44 B	Création d'une piste cyclable et piéton	3 m	entre l'avenue Lachenaud et le Reyran
45	Aménagement d'un carrefour	4574 m ²	Avenue des Combattants d'Afrique du Nord (RD 4) et avenue Lachenaud
46	Création d'une voie de liaison	10 m	entre l'avenue du Malbousquet et l'ER 47
47	Création d'une voie de liaison	12 m 14 500 m ²	A : voie entre le carrefour giratoire de Cais et la B B : Piste cyclable et pompier C voie entre le B et l'ER 48
48	Elargissement du chemin des Vernèdes	12 m	A : de l'ER CA 15 à la limite de la Commune avec Puget sur Argens B : de l'ER CA 15 à la route de Bagnols (RD 4)
49	Elargissement du chemin dit de Claviers	4 m	demie voie en limite communale
50	Elargissement d'une voie	34 850 m ²	Rive gauche du Reyran
51	Création d'une voie de liaison	20 m	Entre le carrefour giratoire avec le chemin de la Vernède (ER 54) et le carrefour giratoire RD 4
52	Aménagement d'une voie	10 m	entre le carrefour giratoire de la RD N 7 et la zone d'activités de Puget sur Argens
53	Elargissement de la rue du Pigeonnier	10 m	
54	Elargissement du chemin de halage	8 m	rive droite du Reyran jusqu'à l'ER 25
55	Elargissement du chemin de la Palissade :	10 m	
56	Elargissement du chemin Saint Lambert	12 m	Chemin Saint Lambert
57	Elargissement de l'avenue Clovis Hugues	10 m	
58	Elargissement de l'avenue Louis Castillon	12 m	Parcelles BY 57 et 451
59	Elargissement du boulevard Balzac	12 m	A : de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon B : de la RN 98 à l'avenue Musset
60	Elargissement de l'avenue Millet	12 m	de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon
61	Elargissement du boulevard Berlioz	10 m	
62	Elargissement de l'avenue de l'Agachon (RDN 7)	20 m	Du rond-point de l'Infanterie de Marine au rond-point RDN 7 / Rue G. Bret / Av A. Sakharov

Liste des ER pour réalisation-aménagement de voiries au PLU en projet

4.2. LE REGLEMENT ECRIT

4.2.1. LES DISPOSITIONS GENERALES

A l'article **DG 4 – Réduction du ruissellement urbain**, la phrase « Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit » est complété avec « *A l'exception des surverses, aucune évacuation (de toiture, balcon, loggia, terrasse) ne devra se déverser en aérien sur le domaine public* ».

Cet ajout ne modifie pas la règle. Il permet d'insister sur le fait qu'aucun déversement ne devra avoir lieu sur le domaine public (notamment en secteurs UA où les toitures et balcons donnent sur les voies).

A l'article **DG 12 – Modalités d'application du droit des sols appliqués aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, la nature des équipements collectifs est mise à jour (évolution législative).

Ainsi, l'article devient : « *Il s'agit des destinations correspondant aux catégories énoncées dans le code de l'urbanisme à l'alinéa 4 de l'article R.151-28 : Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du publics dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 du titre 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* »

A l'article **DG 13 – Définition des règles des hauteurs de construction**, le paragraphe 2 « Hauteur à l'égout des couvertures » est modifié, la fin de la phrase étant supprimée : « La hauteur à l'égout des couvertures est définie par la différence d'altitude entre l'égout des couvertures et le terrain naturel situé à l'aplomb ~~et existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.~~ » Il s'agit de simplifier la lecture de la règle sans la modifier, le terrain naturel restant le point de repère.

A l'article DG 13, paragraphe 3 « Sont exclus du calcul des hauteurs précitées », est ajoutée la phrase suivante : « *Dans les zones soumises au SDAEP (Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales), le calcul de la hauteur à respecter sera réalisé en fonction de la côte la plus défavorable entre le PPRI, la submersion marine et le SDAEP.* » Cet ajout permet de tenir compte des différents risques et documents existants et de supprimer cette phrase dans les différentes zones concernées puisqu'un renvoi à l'article DG 13 y est fait.

A l'article **DG 14 – Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux entrées de ville**, il est ajouté que « *toute construction doit être implantée en respectant un recul minimal de 20 mètres de l'ER CA1 (Valescure – le Castellas).* » Cette distance est rendue nécessaire au regard de l'importance hydraulique du Valescure.

Toujours à l'article DG 14, dans le chapitre relatif aux secteurs soumis à la servitude d'entrée de ville, une phrase est modifiée : « ~~La servitude d'entrée de ville traitée au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation a été levée le long des axes suivants [...]~~ ».

A l'article **DG 15 – Conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux constructions situées sur une même propriété**, est supprimée la phrase suivante : ~~Les reculs imposés par rapport aux limites séparatives et aux bâtiments non contigus sur une même unité foncière, sont calculés par rapport à la hauteur à l'égout des constructions.~~

En effet, les modalités de calculs sur les prospects ne diffèrent pas entre le domaine public et les limites séparatives. Il est inutile d'ajouter une nouvelle règle.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

A l'article DG 21 – Modalités d'application des normes de stationnement, sont ajoutés les éléments suivants :

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisée. Il comporte également des mesures pour la promotion du stationnement en éco-mobilités : dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Aucune place de stationnement n'est requise pour tout changement de destination pour les locaux représentant une surface de plancher inférieure à 80 m² de Surface de Plancher.

Pour les autorisations à titre précaires, la réalisation d'aires de stationnement est non réglementée.

Ces règles visent à simplifier la gestion du stationnement sur la commune et à promouvoir le développement des véhicules électriques ou hybrides.

A l'article DG 24 – Destinations, sous-destinations et nature d'activités soumises à des conditions particulières, le chapitre sur l'implantation des aménagements est réécrit et devient :

« Conformément aux dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les Espaces Remarquables de la loi Littoral délimités par les secteurs Ap et Np, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°2019-482 du 21 mai 2019 : sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- *Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;*
- *Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

- *A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.*

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

A l'article DG 25 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures, ont été ajoutées les définitions de desserte et d'accès pour éviter de les garder dans chaque zone. Dans ces zones, il est fait un renvoi à l'article DG 25. Cette modification n'a pas trait aux zones A et N où les règles diffèrent.

Ainsi, ont été ajoutés les éléments suivants :

« Desserte :

Conditions : *l'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de (des) la construction(s) ou installations envisagé(s).*

Voies existantes : *les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et de la sécurité.*

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : *ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :*

- *4 mètres de chaussée desservant entre 1 et 3 logements,*
- *5 mètres de chaussée desservant entre 4 et 10 logements,*
- *5 mètres de chaussée + deux mètres de trottoir ou de circulation piétonne matérialisée desservant plus de 10 logements,*
- *4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique dans les opérations d'aménagement d'ensemble de moins de 10 logements,*
- *3 mètres de chaussée + deux mètres de trottoir ou de circulation piétonne matérialisée pour les voies à sens unique dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements,*
- *10 mètres de plateforme comprenant trottoirs, stationnement et voies nouvelles destinées à la circulation des véhicules automobiles dans les secteurs à vocation économique.*

Voies en impasse existantes : *les voies en impasse existantes doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.*

Voies en impasse nouvelles : *les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie (en forme de T, de L ou en rond-point), conformément au schéma page 23 et 24.*

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente des voies ne pourra pas excéder 20 % en tout point, avec deux zones de 4 mètres de long à chaque extrémité présentant une pente limitée à 5%.

Accès :

Conditions : L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction(s) envisagée(s).

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales. »

A l'article **DG 26 – Lexique**, certaines définitions ont été clarifiées. C'est le cas pour :

- Accès : La définition « L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie de desserte » est complétée avec « *soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin (servitude de passage). Cet accès doit par ses caractéristiques permettre d'assurer la sécurité des usagers, ainsi que la défense contre l'incendie et la protection civile.* »
- Constructions : Cette définition est supprimée.
- Desserte : La première partie de la définition est supprimée, à savoir « ~~Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotement, pistes cyclables) qui y sont liés, qui permet l'accès du terrain objet d'une opération immobilière jusqu'à une~~ ». Ne demeure que : « Voie publique ou privée ouverte à la circulation sur lesquelles débouche l'accès au terrain, elle s'apprécie à la fois en terme d'accessibilité, qu'en terme d'équipement réseaux (EU, EP, EDF ...). »
- Emprise au sol : La définition est complétée de la manière suivante : « L'emprise au sol au sens est la projection verticale du volume de la construction telle que définie dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.420-1. Les bassins de piscine ne sont pas inclus dans l'emprise au sol si elles sont de plain-pied et les terrasses dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 20 cm ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol ainsi que tous les ouvrages enterrés. 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. »

4.2.2. LE VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

A l'article **PE 3 – Protection du patrimoine végétal et paysager**, est ajoutée la prescription suivante : « *En limite d'EBC, toutes constructions et aménagements devront respecter à minima un recul à la projection verticale du houppier des arbres implantés dans l'EBC.* » Il s'agit à la fois de préserver le système racinaire de l'arbre mais aussi de limiter le risque incendie de forêt.

Toujours dans cet article PE 3, la prescription sur les espaces verts protégés est complétée : « Les Espaces Verts Protégés (EVP) acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des places de stationnement non imperméabilisées, des tranchées techniques, des pools house, des piscines, des abris de jardins, des aménagements de sécurité ou une extension des constructions existantes légalement autorisées avant révision du PLU, dans une proportion de 25% maximum de l'espace vert protégés, cumulé à 10% maximum de l'unité foncière. »

4.2.3. LA ZONE URBAINE UA

En zone UA ainsi que dans d'autres zones, des coquilles sont corrigées (références à des articles ou pages du règlement écrit, modification des articles du code de l'urbanisme, changement de temps du verbe employé, etc.). Ces détails ne seront pas abordés dans la présente notice.

A l'article **DS-UA 1**, la destination hébergement touristique est dissociée de l'hébergement hôtelier. Les deux destinations restent autorisées. Il s'agit de présenter un tableau strictement identique aux destinations et sous-destinations autorisées dans le Code de l'Urbanisme.

L'article **UA 4 B 1 sur la hauteur des constructions**, il est fait référence à l'article DG 13 concernant les conditions de mesure pour éviter de développer cette règle dans toutes les zones.

A l'article **UA 4 B 2**, il est ajouté qu'à défaut d'être couvert par un plan de gabarit ou une OAP dans les zones UAc et UAd, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout des couvertures.

Les chapitres **UA 4-B 3 hauteurs maximales des clôtures** et **UA 4-B 4 hauteurs maximales des murs de soutènement** sont supprimés car ils ont été déplacés à l'article UA 5 B pour être rassemblés avec la définition des murs clôture et des murs de soutènement.

De fait, à l'article **UA 5 B - Les équipements techniques du bâtiment**, il est ajouté concernant les clôtures les éléments suivants : « *La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurités ou techniques.* »

Toujours dans cet article, pour les murs de soutènement, il est précisé : « *La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la distance horizontale entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant. Les murs de soutènement et de remblaiement ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.* »

A l'article **UA 4-C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, il est précisé que « *le document Site Patrimonial Remarquable comporte ses propres spécifications concernant l'implantation des constructions et/ou l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) pourra préconiser des prescriptions particulières.* ». Cela permet de rappeler l'existence de cette servitude d'utilité publique et d'inviter les pétitionnaires à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'article **UA 4-D - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, est ajoutée la mention : A défaut d'être couvert par un plan de gabarit ou une OAP, un recul minimum par rapport aux limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur telle que définie à l'article UA4 - B1) avec un minimum de 4,50 mètres.

A l'article **UA 5 A - Aspect généraux des constructions**, est ajouté le mot « *aménagement* » au début du premier paragraphe pour donner plus de précisions à la définition.

A l'article **DS-UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**, le chapitre 6.1. Traitement des espaces libres est légèrement modifié avec la suppression suivante : Dans le secteur UAc de Fréjus-Plage, les marges de recul définies au plan de gabarit doivent être aménagées en espaces verts plantés, à l'exclusion des accès, trémies de parking enterrés, ~~eux-ci ne devront pas être implantés à moins de 3 m des limites latérales du terrain afin d'assurer une continuité végétale.~~

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

Toujours à l'article DS-UA 6, le chapitre 6.3. Mesures prises pour la conservation des arbres, le deuxième paragraphe est modifié. La phrase suivante a été supprimée : « Les arbres de devant pas être abattus dans les zones de recul ». Une autre phrase a été ajoutée : « Cette règle ne s'applique pas en zones UAc et UAd ».

A l'article DS UA 7 - Stationnement, il est fait référence à l'article DG 21 qui reprend dorénavant les normes de stationnement plutôt que de les détailler dans chaque zone. A noter également que le tableau du stationnement des deux roues a été supprimé et déplacé en ajoutant une colonne dans le tableau des stationnements de véhicule.

Dans le tableau des destinations et sous-destinations, pour les établissements d'enseignement et de santé, il est ajouté les établissements notés à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA). La règle sur le stationnement reste inchangée.

A l'article DS-UA 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures, il est dorénavant fait référence à l'article DG 25 qui reprend les prescriptions autrefois détaillées dans chaque zone. Il s'agit de simplifier la lecture du document.

4.2.4. LA ZONE URBAINE UB

Dans le caractère de la zone, il est précisé que le secteur UBb concerne également Pourcin, Poiriers et XVe Corps.

A l'article DS-UB 1, la destination hébergement touristique est dissociée de l'hébergement hôtelier. Les deux destinations restent autorisées. Il s'agit de présenter un tableau strictement identique aux destinations et sous-destinations autorisées dans le Code de l'Urbanisme.

L'article UB 4 B 1 sur la hauteur des constructions, il est fait référence à l'article DG 13 concernant les conditions de mesure pour éviter de développer cette règle dans toutes les zones.

Au chapitre UB 4-B 2) Hauteur maximale des constructions est supprimée la phrase « Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents. » puisqu'elle est reprise à l'article DG 13.

Les chapitres UB 4-B 3 hauteurs maximales des clôtures et UB 4-B 4 hauteurs maximales des murs de soutènement sont supprimés car ils ont été déplacés à l'article UB 5 B pour être rassemblés avec la définition des murs clôture et des murs de soutènement.

De fait, à l'article UB 5 B - Les équipements techniques du bâtiment, il est ajouté concernant les clôtures les éléments suivants : « La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurités ou techniques. »

Toujours dans cet article, pour les murs de soutènement, il est précisé : « La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la distance horizontale entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant. Les murs de soutènement et de remblaiement ne pourront être surmontés que d'un simple grillage. »

A l'article UB 4-C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la rédaction est actuellement la suivante :

Toute construction doit être implantée à l'intérieur des polygones d'implantation portés aux documents graphiques formant les zones à gabarit, et les OAP. A défaut, un recul minimal de 5 mètres sera respecté par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

circulation automobile. Néanmoins, toute construction doit être implantée en respectant un recul minimal de :

- *50m de l'axe de l'autoroute A8 (40m pour les constructions autres qu'habitation),*
- *15m de l'alignement de la RDN7, de l'avenue André Léotard (RD100) et de la route de Bagnols (RD4),*
- *10m de l'alignement de l'avenue de la corniche d'azur, (RD559), de l'avenue du 8 mai 1945, de l'avenue Henri Giraud (RD37) et de l'avenue du Général Riera.*

Elle est légèrement modifiée de la manière suivante :

Toute construction doit être implantée à l'intérieur des polygones d'implantation portés aux documents graphiques formant les zones à gabarit, et les OAP. A défaut :

- Un recul minimal de 5 mètres sera respecté par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- 50 m de l'axe de l'autoroute A8 (40m pour les constructions autres qu'habitation),
- 15 m de l'alignement de la RDN7, de l'avenue André Léotard (RD100) et de la route de Bagnols (RD4),
- 10 m de l'alignement de l'avenue de la corniche d'azur, (RD559), de l'avenue du 8 mai 1945, de l'avenue Henri Giraud (RD37) et de l'avenue du Général Riera.

Pour le chapitre **UB 4-D - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, il est précisé qu'il est non réglementé en secteur UBb (Port Fréjus).

A l'article **UB 4 E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**, il est ajouté que les règles définies ne concernent pas « *les piscines, annexes et annexes de piscine* ».

A l'article **UB 5 A - Aspect généraux des constructions**, est ajouté le mot « *aménagement* » au début du premier paragraphe pour donner plus de précisions à la définition.

A l'article **DS UB 7 - Stationnement**, il est fait référence à l'article DG 21 qui reprend dorénavant les normes de stationnement plutôt que de les détailler dans chaque zone. A noter également que le tableau du stationnement des deux roues a été supprimé et déplacé en ajoutant une colonne dans le tableau des stationnements de véhicule.

Dans le tableau des destinations et sous-destinations, pour les établissements d'enseignement et de santé, il est ajouté les établissements notés à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA). La règle sur le stationnement reste inchangée.

A l'article **DS-UB 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**, il est dorénavant fait référence à l'article DG 25 qui reprend les prescriptions autrefois détaillées dans chaque zone. Il s'agit de simplifier la lecture du document.

4.2.5. LA ZONE URBAINE UC

A l'article **DS-UC 1**, la destination hébergement touristique est dissociée de l'hébergement hôtelier. Les deux destinations restent autorisées. Il s'agit de présenter un tableau strictement identique aux destinations et sous-destinations autorisées dans le Code de l'Urbanisme.

Les locaux techniques et industriels de administrations publiques et assimilées sont dorénavant autorisés.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

L'article UC 4 B 1 sur la hauteur des constructions, il est fait référence à l'article DG 13 concernant les conditions de mesure pour éviter de développer cette règle dans toutes les zones.

Au chapitre **UC 4-B 2**, il est fait référence à la hauteur maximale des constructions et non à la hauteur absolue. Y sont supprimés les éléments suivants :

Les constructions auront une hauteur absolue de 7,50 m avec :

- Si le terrain naturel dans la zone d'emprise du projet présente une pente inférieure à 15% : La hauteur à l'aplomb de l'égout de la toiture ou de l'acrotère la plus défavorable sera de 6,50m maximum mesurée à partir du terrain naturel ~~existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet,~~
- Si le terrain naturel dans la zone d'emprise du projet présente une pente supérieure à 15% : Tout le volume de la construction s'inscrira dans un plan parallèle situé à 6,50m maximum du terrain naturel ~~existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.~~
- L'aménagement des abords ne pourra aboutir à créer des exhaussements ou des excavations de plus de deux mètres par rapport au terrain naturel.

Sont exclus du calcul des hauteurs précitées :

- Les trémies permettant le stationnement des véhicules au sous-sol pour les terrains situés en amont des voies,
- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, antennes, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., sous réserve d'une intégration particulièrement soignée,
- ~~Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents.~~

Les chapitres **UC 4-B 3 hauteurs maximales des clôtures** et **UC 4-B 4 hauteurs maximales des murs de soutènement** sont supprimés car ils ont été déplacés à l'article UC 5 B pour être rassemblés avec la définition des murs clôture et des murs de soutènement.

De fait, à l'article **UC 5 B - Les équipements techniques du bâtiment**, il est ajouté concernant les clôtures les éléments suivants : « *La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurités ou techniques.* »

Toujours dans cet article, pour les murs de soutènement, il est précisé : « *La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la distance horizontale entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant. Les murs de soutènement et de remblaiement ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.* »

A l'article **UC 5 A – Aspect généraux des constructions**, est ajouté le mot « *aménagement* » au début du premier paragraphe pour donner plus de précisions à la définition.

A l'article **DS UC 7 - Stationnement**, il est fait référence à l'article DG 21 qui reprend dorénavant les normes de stationnement plutôt que de les détailler dans chaque zone. A noter également que le tableau du stationnement des deux roues a été supprimé et déplacé en ajoutant une colonne dans le tableau des stationnements de véhicule.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

Dans le tableau des destinations et sous-destinations, pour les établissements d'enseignement et de santé, il est ajouté les établissements notés à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA). La règle sur le stationnement reste inchangée.

A l'article **DS-UC 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**, il est dorénavant fait référence à l'article DG 25 qui reprend les prescriptions autrefois détaillées dans chaque zone. Il s'agit de simplifier la lecture du document.

4.2.6. LA ZONE URBAINE UE

A l'article **UE 2 A** - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans toute la zone UE, il est précisé dorénavant : Non réglementé pour les bâtiments communaux.

L'article **UE 4 B sur la hauteur des constructions**, il est fait référence à l'article DG 13 concernant les conditions de mesure pour éviter de développer cette règle dans toutes les zones.

Au chapitre **UE 4-B 2**, sont supprimés les éléments suivants :

La hauteur ne peut excéder :

- celles définies dans les plans gabarits et OAP,
- celles mentionnées dans le document Site Patrimonial Remarquable,
- ~~9 mètres dans les autres zones, avec une exception jusqu'à 12 mètres si l'activité le justifie et sous réserve d'une intégration soignée, sauf limitrophe avec une zone d'habitation, la hauteur sera fixée à 9 mètres (la phrase est remplacée par "12 mètres, sauf limitrophe avec une zone d'habitation où la hauteur sera fixée à 9 mètres)~~
- 13 mètres dans la zone UEt.
- 9 mètres dans la zone UEc.

Sont exclus du calcul des hauteurs précitées :

- Les trémies permettant le stationnement des véhicules au sous-sol pour les terrains situés en amont des voies,
- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, antennes, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., sous réserve d'une intégration particulièrement soignée,
- ~~Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents.~~

Les chapitres **UE 4-B 3 hauteurs maximales des clôtures** et **UE 4-B 4 hauteurs maximales des murs de soutènement** sont supprimés car ils ont été déplacés à l'article UE 5 B pour être rassemblés avec la définition des murs clôture et des murs de soutènement.

De fait, à l'article **UE 5 B - Les équipements techniques du bâtiment**, il est ajouté concernant les clôtures les éléments suivants : « *La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurités ou techniques.* »

Toujours dans cet article, pour les murs de soutènement, il est précisé : « *La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la distance horizontale entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les*

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

intégrer dans le paysage environnant. Les murs de soutènement et de remblaiement ne pourront être surmontés que d'un simple grillage. »

A l'article **UE 5 A – Aspect généraux des constructions**, est ajouté le mot « *aménagement* » au début du premier paragraphe pour donner plus de précisions à la définition.

A l'article **DS UE 7 - Stationnement**, il est fait référence à l'article DG 21 qui reprend dorénavant les normes de stationnement plutôt que de les détailler dans chaque zone. A noter également que le tableau du stationnement des deux roues a été supprimé et déplacé en ajoutant une colonne dans le tableau des stationnements de véhicule.

Dans le tableau des destinations et sous-destinations, pour les établissements d'enseignement et de santé, il est ajouté les établissements notés à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA). La règle sur le stationnement reste inchangée.

A l'article **DS-UE 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**, il est dorénavant fait référence à l'article DG 25 qui reprend les prescriptions autrefois détaillées dans chaque zone. Il s'agit de simplifier la lecture du document.

4.2.7. LA ZONE URBAINE UH

Non concernée. Seules des références à une page et à une annexe ont été modifiées.

4.2.8. LA ZONE URBAINE UI

A l'article **DS-UI 1**, la destination hébergement touristique est dissociée de l'hébergement hôtelier. Les deux destinations restent autorisées. Il s'agit de présenter un tableau strictement identique aux destinations et sous-destinations autorisées dans le Code de l'Urbanisme.

A l'article **UI 4 - Volumétrie et implantation des constructions**, il est supprimé la phrase suivante en introduction : « ~~S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DP4 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :~~ »

A l'article **UI 4 B 1 sur la hauteur des constructions**, il est fait référence à l'article DG 13 concernant les conditions de mesure pour éviter de développer cette règle dans toutes les zones.

Au chapitre **UI 4-B 2**), il est supprimé la phrase suivante : « ~~Sont exclus du calcul des hauteurs précitées dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents~~ ».

Les chapitres **UI 4-B 3 hauteurs maximales des clôtures** et **UI 4-B 4 hauteurs maximales des murs de soutènement** sont supprimés car ils ont été déplacés à l'article UI 5 B pour être rassemblés avec la définition des murs clôture et des murs de soutènement.

De fait, à l'article **UI 5 B - Les équipements techniques du bâtiment**, il est ajouté concernant les clôtures les éléments suivants : « *La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurités ou techniques.* »

Toujours dans cet article, pour les murs de soutènement, il est précisé : « *La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la distance horizontale entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant. Les murs de soutènement et de remblaiement ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.* »

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

A l'article **UI 5 A – Aspect généraux des constructions**, est ajouté le mot « *aménagement* » au début du premier paragraphe pour donner plus de précisions à la définition.

A l'article **DS UI 7 – Stationnement**, il est fait référence à l'article DG 21 qui reprend dorénavant les normes de stationnement plutôt que de les détailler dans chaque zone. A noter également que le tableau du stationnement des deux roues a été supprimé et déplacé en ajoutant une colonne dans le tableau des stationnements de véhicule.

A l'article **DS-UI 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**, il est dorénavant fait référence à l'article DG 25 qui reprend les prescriptions autrefois détaillées dans chaque zone. Il s'agit de simplifier la lecture du document.

4.2.9. LA ZONE A URBANISER 1AU

A l'article **DS-1AU 1**, la destination hébergement touristique est dissociée de l'hébergement hôtelier. Les deux destinations restent autorisées. Il s'agit de présenter un tableau strictement identique aux destinations et sous-destinations autorisées dans le Code de l'Urbanisme.

L'article **1AU 4 B 1 sur la hauteur des constructions**, il est fait référence à l'article DG 13 concernant les conditions de mesure pour éviter de développer cette règle dans toutes les zones.

Au chapitre **1AU 4-B 2**), il est supprimé la phrase suivante : « ~~Sont exclus du calcul des hauteurs précitées dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents~~ ».

La phrase « *Dans les secteurs 1AUB la hauteur ne peut excéder soit les hauteurs indiquées aux documents graphiques (gabarits et OAP), soit 9 mètres dans les autres secteurs, avec une exception jusqu'à 12 mètres si l'activité le justifie et sous réserve d'une intégration soignée* » devient « *Dans les secteurs 1AUB la hauteur ne peut excéder les hauteurs indiquées aux documents graphiques (gabarits et OAP), avec une exception jusqu'à 12 mètres si l'activité le justifie et sous réserve d'une intégration soignée.* »

Les chapitres **1AU 4-B 3 hauteurs maximales des clôtures** et **1AU 4-B 4 hauteurs maximales des murs de soutènement** sont supprimés car ils ont été déplacés à l'article 1AU 5 B pour être rassemblés avec la définition des murs clôture et des murs de soutènement. Cette action a été réalisée dans toutes les zones où ces règles apparaissaient.

De fait, à l'article **1AU 5 B - Les équipements techniques du bâtiment**, il est ajouté concernant les clôtures les éléments suivants : « *La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurités ou techniques.* »

Toujours dans cet article, pour les murs de soutènement, il est précisé : « *La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la distance horizontale entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant. Les murs de soutènement et de remblaiement ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.* »

A l'article **1AU 4 E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**, il est ajouté que les règles définies ne concernent pas « *les piscines, annexes et annexes de piscine* ».

A l'article **1AU1 5 A – Aspect généraux des constructions**, est ajouté le mot « *aménagement* » au début du premier paragraphe pour donner plus de précisions à la définition.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

A l'article **DS 1AU 7 - Stationnement**, il est fait référence à l'article DG 21 qui reprend dorénavant les normes de stationnement plutôt que de les détailler dans chaque zone. A noter également que le tableau du stationnement des deux roues a été supprimé et déplacé en ajoutant une colonne dans le tableau des stationnements de véhicule.

Dans le tableau des destinations et sous-destinations, pour les établissements d'enseignement et de santé, il est ajouté les établissements notés à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA). La règle sur le stationnement reste inchangée.

A l'article **DS-1AU 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**, il est dorénavant fait référence à l'article DG 25 qui reprend les prescriptions autrefois détaillées dans chaque zone. Il s'agit de simplifier la lecture du document.

4.2.10. LA ZONE AGRICOLE A

A l'article **DS A 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**, il est ajouté à la phrase : « les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admise dans la zone », la mention : « *et/ou lié et nécessaire à une activité agricole reconnue* ».

A l'article **DS A 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**, il est bien dissocié la zone A du secteur Ap (plus limité). Le terme « mobil-homes » est par ailleurs remplacé par « résidences mobiles de loisirs ».

L'article A 4 B 1 sur la hauteur des constructions, il est fait référence à l'article DG 13 concernant les conditions de mesure pour éviter de développer cette règle dans toutes les zones.

A l'article **A 5 B - Les équipements techniques du bâtiment**, il est ajouté concernant les clôtures les éléments suivants : La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurités ou techniques.

Toujours dans cet article, pour les murs de soutènement, il est précisé : La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la distance horizontale entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant. Les murs de soutènement ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

A l'article **DS A6 2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**, ont été supprimées les phrases suivantes :

~~« Les arbres existants dans la zone de projet ne peuvent être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences méditerranéennes locales. »~~

~~Tout arbre de haute tige abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige tel que définie par le lexique des Dispositions Générales. »~~

L'article est dorénavant non réglementé.

4.2.11. LA ZONE NATURELLE N

A l'article **DS N 2 : destination, sous destinations et nature d'activités soumises à des conditions particulières**, dans le sous-chapitre 6) sur les seuls secteurs Nn, la phrase suivante est modifiée :

« L'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher, et/ou de l'emprise au sol, des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de la surface de plancher, et/ou

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du P.L.U et légalement autorisée, cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus la surface de plancher ne devra pas dépasser 150 m² au total ».

Pour plus de clarté, elle devient :

« L'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol, des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher ou de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du P.L.U et légalement autorisée, cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus la surface de plancher ne devra pas dépasser 150 m² au total ».

Toujours à l'article DS N 2, concernant les aménagements possibles en secteur Np, la rédaction s'est calquée sur celle de l'article DG 24 pour une parfaite cohérence. Ainsi, deux points évoluent :

Au point n°4 (site de Malpey), le déroulé était le suivant :

A l'exclusion de toute forme d'hébergement, sauf lorsqu'elle est prévue dans un projet public de restauration de l'existant (site du Malpey), et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
- *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.*

Il devient :

A l'exclusion de toute forme d'hébergement sauf lorsqu'elle est prévue dans un projet public de restauration de l'existant (site du Malpey), et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

Un point n°6 est ajouté au règlement modifié : « Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux. »

L'article N 4 B 1 sur la hauteur des constructions, il est fait référence à l'article DG 13 concernant les conditions de mesure pour éviter de développer cette règle dans toutes les zones.

A l'article N 5 B - Les équipements techniques du bâtiment, il est ajouté concernant les clôtures les éléments suivants : La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie. Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurités ou techniques.

Pièce n°1 : Exposé des motifs des changements apportés

Toujours dans cet article, pour les murs de soutènement, il est précisé : La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la distance horizontale entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant. Les murs de soutènement ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

4.2.12. LES COMPLEMENTS APPORTES SUITE A LA DEMANDE DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTE

Aux articles UA 5 B, UB 5 B, UC 5 B, UE 5 B, UI 5 B, A 5 B et N 5 B sur les équipements techniques du bâtiment, il est ajouté pour les toitures terrasses la mention : Les toitures terrasses devront être planes ou avoir des pentes suffisantes permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en point bas au ras du sol.

Aux articles DS-UA 6, DS-UB 6, DS-UC 6, DS-UE 6, DS-UI 6, DS-A 6 et DS-N 6 sur les mesures prises pour la conservation des arbres, il est ajouté : Les arbres existants dans la zone de projet ne peuvent être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences méditerranéennes locales tout en évitant l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes pour les populations sensibles.

5. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	-
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	-
Paysages	NUL	-
Déplacements	NUL	-
Economie	NUL	-
Habitat	NUL	-
Ressources en eau et assainissement	NUL	-
Réseaux secs	NUL	-
Eau pluviale	NUL	-
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	NUL	-