

OB-Synthese de la concertation publique



Sommaire

	1.	Contexte réglementaire de la concertation	5						
	2.	Historique de la concertation publique							
	3.	Informations et mise à disposition							
	4.	Les panneaux d'exposition	26						
	5.	Les réunions publiques	34						
	6.	Le registre d'observations	104						
	7.	Bilan de la concertation	. 117						
Anı	nexes		. 119						
[Délibé	ration du conseil municipal du 18 janvier 2007	. 119						
[Délibé	ration du conseil municipal du 28 septembre 2011	. 123						
[Délibé	ration du conseil municipal du 7 avril 2016	ncertation publique						
[Délibération du conseil municipal du 24 novembre 2017								
F	Rapport des associations (mai 2018)								
F	Rapport de l'ASL Mas du Soleil (zac des Darboussières)14								
F	Rapport de L'Associations des Propriétaires de la Bastide des Darboussières								

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal.

L'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme dispose :

- «Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :
- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
- 4° Les projets de renouvellement urbain. »

L'article L103-4 du Code de l'Urbanisme dispose quant à lui :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Le Code de l'Urbanisme fait ainsi obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer "pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées".

Les modalités de concertation sont inscrites dans les délibérations du conseil municipal :

- Mise à disposition du dossier et d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées durant toute la procédure au Service Urbanisme en Mairie aux heures et jours ouvrables du service ;
- Au moins une réunion publique en Mairie annoncée dans les journaux locaux ;
- Des exposés ou des articles dans la presse locale ou dans « Fréjus le Magazine ».

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyse au regard du projet global de la commune.

2. HISTORIQUE DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Par délibération du 18 janvier 2007(cf. annexes), complétée le 28 septembre 2011(cf. annexes), la commune de Fréjus a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005.

Par délibération en date du 23 juin 2015, le Conseil Municipal a procédé à l'évaluation de son PLU conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme. Ce bilan de 10 ans d'application du document d'urbanisme de 2005 a étudié l'état d'avancement des 7 orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Cette démarche a permis à la commune de Fréjus de préciser les objectifs d'urbanisme poursuivis par la révision de son PLU, tels qu'ils avaient été initialement décidés et complétés en janvier 2007 et septembre 2011, et de les adapter à son contexte territorial.

La délibération d'avril 2016, confirme les modalités de concertation qui avait été préalablement définit par délibération du conseil municipal du 18 janvier 2007, conformément aux dispositions des articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme alors en vigueur. Sont ainsi défini les modalités de la concertation publique avec la population concernant la révision du PLU de la manière suivante :

- Mise à disposition du dossier et d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées durant toute la procédure au Service Urbanisme en Mairie aux heures et jours ouvrables du service ;
- Au moins une réunion publique en Mairie annoncée dans les journaux locaux ;
- Des exposés ou des articles dans la presse locale ou dans « Fréjus le Magazine ».

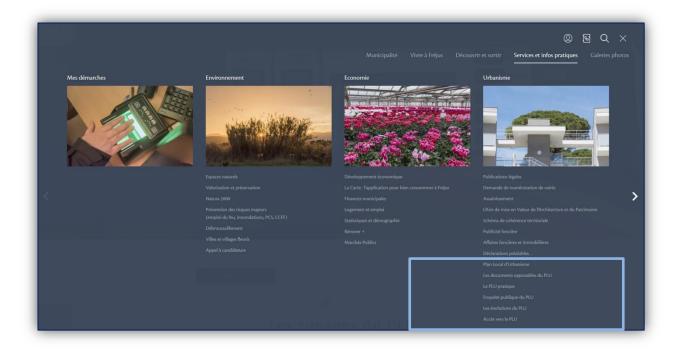
Modalités de la concertation inscrites dans les délibérations	Actions de la commune				
	Mise à disposition du dossier	x	 document complet de « diagnostic territorial » 	19 mai 2016	
			 « Projet d'aménagement et de développement durables » (PADD) 	25 novembre 2017	
			 liste des emplacements réservés 	8 décembre 2017	
			 Règlement plan de zonage général de la commune plan des emplacements réservés 	11 décembre 2017	
			 plans de zonage plans de gabarit plan des emplacements réservés mis à jour au 13 mars 2018 document de présentation des orientations d'aménagement et de programmation 	13 mars 2018	
			règlement mis à jour le 3 avril 2018	4 avril 2018	
Mise à disposition du dossier et d'un registre			 plan des emplacements réservés et de la liste des emplacements réservés mis à jour 	3 mai 2018	
destiné aux observations			 plans Z0 Saint aygulf et Z8 Saint jean de l'Estérel mis à jour 	4 mai 2018	
de toutes personnes intéressées			 plan et de la liste des emplacements réservés mis à jour 	22 mai 2018	
durant toute la procédure au			 Tous les plans de zonages 	4 juillet 2018	
Service Urbanisme en			 Rapport de présentation 	13 juillet 2018	
Mairie aux heures et jours ouvrables du service	Mise à disposition d'un registre d'observation	x	La ville a mis en place un registre de concertation, sous forme de cahier, pour donner à tous la possibilité de s'exprimer sur l'élaboration du PLU. Ce registre a été mis à la disposition des habitants, tout au long de la procédure, directement en mairie au service urbanisme.	18 janvier 2007	
	Mise à disposition d'autres documents en lien avec la procédure (délibération et porter à connaissance)		 délibération du conseil municipal du 18 janvier 2007 délibération du conseil municipal du 28 septembre 2011 délibération du conseil municipal n°853 du 7 avril 2016 	 18 janvier 2007 28 septembre 2011 29 avril 2016 	
		X	 porter à connaissance » de Monsieur le Préfet du Var du 17 décembre 2007 « porter à connaissance des servitudes d'utilité publique sur la commune de Fréjus » du Ministère de la Défense porter à connaissance de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var (UDAP) 	 21 décembre 2007 19 mai 2008 3 avril 2018 	
Au moins une réunion publique en	la réunion publique du 19 mai 2016	x	La publicité réalisée pour la promotion de cette réunion Var Matin, le site internet et par des affichages dans la co Le support de présentation de cette réunion est mis à d	ommune	
Mairie annoncée dans les journaux	la réunion publique du		La publicité réalisée pour la promotion de cette réunion Var Matin, le site internet et par des affichages dans la co		
locaux	1er décembre 2017	X	Le support de présentation de cette réunion est mis à c		

	la réunion publique du 4 juillet 2018	х	La publicité réalisée pour la promotion de cette réunion s'est faite à travers un article dans Var Matin, le site internet et par des affichages dans la commune Le support de présentation de cette réunion est mis à disposition sur le site internet.	
Des exposés ou des articles	Expositions	x	 19 mai 2016 : 2 panneaux d'affichage de type roll-up afin de présenter le diagnostic 1er décembre 2017 : 2 panneaux d'affichage de type roll-up afin de présenter le PADD 4 juillet 2018 : 3 panneaux d'affichage de type roll-up afin de présenter le plan de zonage général, les plans de gabarit et les deux OAP réglementaires (OAP des Sables et OAP Boulevard de la Mer), 	
dans la presse locale ou dans « Fréjus le Magazine ».	Articles dans la presse locale	х	La révision du PLU compte plusieurs parutions dans le Var matin (cf. annexes): - Le 19 mai 2016; - Le 24 novembre 2017; - Le 5 décembre 2017; - Le 16 juin 2018; - Le 29 juin 2018. La procédure compte également une parution dans le Fréjus Magazine du mois de Février.	

3. INFORMATIONS ET MISE A DISPOSITION

a. Les parutions sur internet

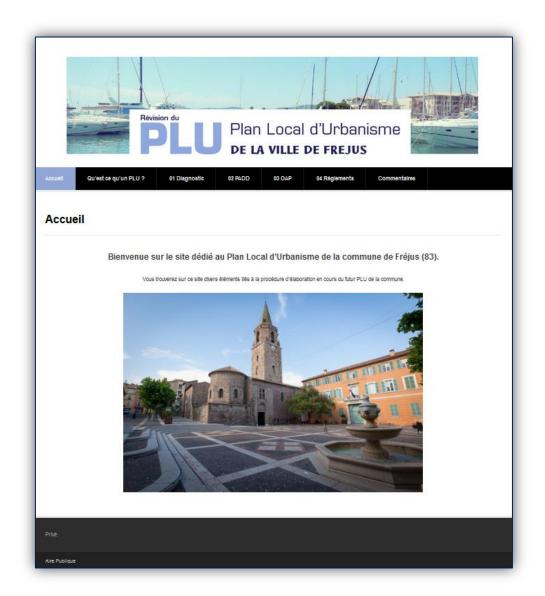
La ville de Fréjus a prévu un onglet dédié au PLU dans la section urbanisme de son site internet : http://www.ville-frejus.fr/fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme/plu/



Le site internet de la ville permet la diffusion d'informations en lien avec la procédure de révision du PLU.

Pour être informé des dernières évolutions de la révision générale du PLU un site dédié (http://frejus.concertationpublique.com/) a également été mis en place dès le lancement de la procédure. Sur ce site ont progressivement été ajoutés :

- Le support de la présentation du diagnostic et l'évaluation environnementale présenté lors de la réunion publique de mai 2016 ;
- Le support de la présentation de la réunion publique du 04 juillet 2018 ;
- Le diagnostic territorial;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu le 24 novembre 2017 ainsi que les panneaux d'exposition ;
- Les OAP;
- Le Règlement.



b. Mise à disposition des documents relatifs à la révision générale du PLU

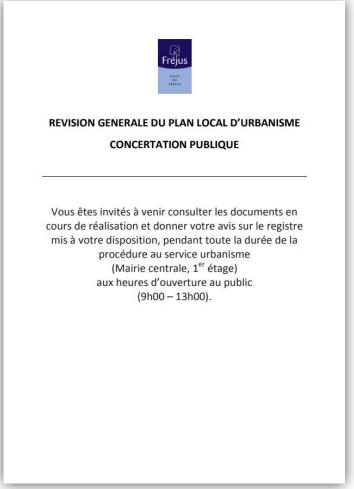
La mise à disposition des documents relatifs à la révision générale du PLU dans le cadre de la concertation s'est déroulée ainsi :

- 21 décembre 2007 : mise à disposition du public du « porter à connaissance » de Monsieur le Préfet du Var du 17 décembre 2007
- 18 janvier 2007 : mise à disposition du public de la **délibération du conseil municipal n°3544 du 18 janvier 2007**, relative à la révision générale du PLU et mise à disposition d'un registre des observations
- 19 mai 2008 : mis à disposition du public du « porter à connaissance des servitudes d'utilité publique sur la commune de Fréjus » du Ministère de la Défense en date du 13 mai 2008
- 28 septembre 2011 : Le jour même, a été mis à disposition du public en mairie, la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2011 relative à la révision générale

- du PLU avec les compléments d'objectifs, le choix du régime politique ainsi que la confirmation des modalités de concertation.
- 29 avril 2016 : mise à disposition du public de la délibération du conseil municipal n°853 du 7 avril 2016, relative à la révision générale du PLU, objectifs poursuivis, confirmation des modalités de concertation, décision d'application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme résultant de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015
- 19 mai 2016 : 2 panneaux d'affichage de type roll-up afin de présenter le diagnostic et mise à disposition du public du document complet de « diagnostic territorial » au service urbanisme
- 1er décembre 2017 : 2 panneaux d'affichage de type roll-up afin de présenter le PADD (cf Annexe)
- 25 novembre 2017 : mise à disposition du public du document « Projet d'aménagement et de développement durables » débattu lors du conseil municipal réuni le 24 novembre 2017 et de la délibération n°1301, relative à la révision générale du PLU, débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- 8 décembre 2017 : mise à disposition de la liste des emplacements réservés
- 11 décembre 2017 : mise à disposition du règlement, du plan de zonage général de la commune et du plan des emplacements réservés
- 13 mars 2018, mise à disposition des plans de zonage, plans de gabarit et des emplacements réservés mis à jour au 13 mars 2018, et mise à disposition du document de présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 3 avril 2018 : mise à disposition du public du **porter à connaissance de l'unité** départementale de l'architecture et du patrimoine du Var (UDAP)
- 4 avril 2018 : mise à disposition du règlement mis à jour le 3 avril 2018
- 3 mai 2018 : mise à disposition du plan des emplacements réservés et de la liste des emplacements réservés mis à jour
- 4 mai 2018 : mise à disposition des plans Z0 Saint aygulf et Z8 Saint jean de l'Estérel mis à jour
- 22 mai 2018 : mise à disposition du public du **plan et de la liste des emplacements** réservés mis à jour
- 4 juillet 2018 : mise à disposition du support de présentation de la troisième réunion publique, de trois panneaux d'affichage de type roll-up afin de présenter le plan de zonage général, les plans de gabarit et les deux OAP réglementaires (OAP des Sables et OAP Boulevard de la Mer), ainsi que de tous les plans de zonages
- 13 juillet 2018 : mise à disposition du rapport de présentation



Attestations de mise à disposition des délibérations de conseils municipaux





Attestation de mise à disposition des documents du PLU



Attestation de mise à dispositiondu cahier des OAP



Attestation de mise à disposition du Plan des Emplacements Réservés



Attestation de mise à disposition du cahier des OAP mis à jour

c. Information pour les réunions publiques

- 1. La publicité réalisée pour la **promotion de la réunion publique du 19 mai 2016** s'est faite à travers :
 - Une publication dans le Var Matin
 - Le Site internet de la Ville de Fréjus : information sur la réunion publique et mise en ligne du document Diagnostic Territorial
 - L'information sur les panneaux lumineux de la Ville
 - L'affichage en Mairie centrale, dans les mairies annexes, à l'office de tourisme, au syndicat d'initiative de Saint-Aygulf
 - La transmission par mail aux Adjoints au Maire de la ville de Fréjus
 - La transmission par mail aux Directeurs de l'administration de la Ville de Fréjus
 - La transmission par mail aux représentants des associations de commerçants
 - La transmission par mail aux présidents des conseils de quartier
- 2. La publicité réalisée pour la promotion de la réunion publique du 1er décembre 2017 s'est faite à travers :
 - Une publication dans le Var Matin
 - Le site internet de la Ville de Fréjus : information sur la réunion publique et mise en ligne du document PADD
 - L'information sur les panneaux lumineux de la Ville
 - L'affichage en Mairie centrale, dans les mairies annexes, à l'office de tourisme, au syndicat d'initiative de Saint-Aygulf
 - La transmission par mail à toutes les personnes publiques associées
 - La transmission par mail aux Adjoints au Maire de la ville de Fréjus
 - La transmission par mail aux Directeurs de l'administration de la Ville de Fréjus
 - La transmission par mail aux représentants des associations de commerçants
 - La transmission par mail aux présidents des conseils de quartier
- 3. La publicité réalisée pour la **promotion de la réunion publique du 4 juillet 2018** s'est faite à travers :
 - Une publication dans le Var Matin
 - le site internet de la Ville de Fréjus : information sur la réunion publique et mise en ligne du document PADD
 - L'information sur les panneaux lumineux de la Ville
 - Affichage en Mairie centrale, dans les mairies annexes, à l'office de tourisme, au syndicat d'initiative de Saint-Aygulf et au local « vie des quartiers »
 - Transmission par mail à toutes les personnes publiques associées
 - Transmission par mail aux Adjoints au Maire de la ville de Fréjus
 - Transmission par mail aux Directeurs de l'administration de la Ville de Fréjus
 - Transmission par mail aux représentants des associations de commerçants
 - Transmission par mail aux présidents des conseils de quartier

d. Les parutions dans la presse

La révision du PLU compte plusieurs parutions dans le Var matin (cf. annexes):

- Le 19 mai 2016;
- Le 24 novembre 2017;
- Le 5 décembre 2017 ;
- Le 16 juin 2018;
- Le 29 juin 2018.

La procédure compte également une parution dans le Fréjus Magazine du mois de Février.



Publication Var Matin du 17 mai 2016



URBANISME

Un nouveau PLU pour Fréjus

La révision du Plan Local d'Urbanisme marque une première étape avec la présentation du nouveau diagnostic du territoire lors d'une réunion publique qui se tiendra le 19 mai en mairie.

La commune de Fréjus s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Alors que le premier PLU a été approuvé en 2005, la révision générale engagée doit permettre d'intégrer les nouvelles exigences règlementaires.

La foi ALUR de 2015 (Accès au Logement et Urbanisme Rénové), demande ainsi aux communes d'optimiser l'espace urbain et pour cela prévoit de supprimer certains outils qui existaient (usque-là comme le COS (Coefficient d'occupation des sols) ou la superficie minimale des parcelles constructibles.

Depuis les lois Grenelle de 2010 et le débat national sur la transition écologique, le PLU doit agir en faveur de principes tels que la réduction des effets de gaz à effet de serre, la préservation du paysage ou la diminution des déplacements en voiture.

L'articulation de l'urbanisation avec les déplacements, le développement de l'offre de lagements et d'activités concilié avec une gestion économe de l'espace, la maîtrise de l'énergie et l'emploi des énergies renouvelables, la préservation de la biodiversité et des écosystèmes, la prise en compte des risques, la valorisation des nouvelles activités agricoles comme

l'agritourisme et l'oenotourisme... guideront le projet actualisé d'aménagement fréjusien.

OBJECTIF 2017: UNE ANNÉE D'ÉTUDES ET DE CONCERTATION

Depuis plusieurs mois, une équipe d'urbanistes et d'environnementalistes accompagne la municipalité dans ce travail qui devrait se poursuivre tout au long de l'année. L'adoption du nouveau PLU est en effet prévue dans le courant de l'année 2017, une fois l'ensemble des études réalisées.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la révision du PLU a commencé par un état des lieux de la situation actuelle dans tous les domaines, appelé le diagnostic territorial économie, équipements, déplacements, stationnement, patrimoine, environnement et paysage, ...). À la fois thématique et sectoriel, il est établi dans le respect des autres documents réglementant (Schéma de Territoriale, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Plan de Prévention du Risque Inondation) et à partir d'analyses statistiques et documentaires, de visites de terrains et de rencontres avec les partenaires du territoire.

Pour bâtir ce projet stratégique, une large démarche de concertation est en effet nécessaire. Élus, acteurs institutionnels et économiques, citoyens et associations sont invités à contribuer au nouveau projet de PLU tout au long de la procédure. La réunion publique⁽¹⁾ qui se tiendra le jeudi 19 mai en mairie permettra ainsi d'échanger avec tous les intéressés sur les nouveaux enjeux du territoire pour les dix prochaines années et de finaliser la première étape.

Suivront ensuite le projet d'aménagement et de développement durable (appelé PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et le règlement puis l'enquête publique. En plus du registre, tenu à disposition de tous pour y insérer des observations et des suggestions, d'autres rencontres seront organisées dont l'information sera donnée dons le magazine municipal et sur vvvvv.ville-fréjus.fr.

Une fois approuvé, le Plan Local d'Urbanisme sera opposable à tous les permis de construire, mais il devra lui-même respecter les normes supra-communales comme le SCoT approuvé par la CAVEM.

Jeudi 19 mai, Saile des mariages de l'Hôtel de Ville, à 18h30.

Publication de Var Matin pour la promotion de la réunion publique de 19 mai 2016

RECENSEMENT DE LA POPULATION

C'EST PARTI!

Depuis janvier 2004, le recensement général de la population, jusqu'alors organisé tous les sept à neuf ans, a été remplacé par des enquêtes de recensement annuelles, de manière à fournir des informations plus actualisées. À Fréjus, il a débuté le 18 janvier et se poursuit

18 janvier et se poursuit jusqu'au 24 février (1). Si votre logement appartient à l'échantillon recensé cette année,

vous avez reçu (ou recevrez) la visite d'un agent recenseur, aisément identifiable grâce à sa carte officielle tricolore, avec photographie, et la signature du maire.

Cet agent recenseur vous remettra vos identifiants pour vous faire recenser en figne. Voici alors la marche à sulvre:

par internet, sur le site; www.le-recensement-etmoi.fr et cliquez sur "Accéder au questionnaire en ligne". Utilisez vos code d'accès et mot de passe pour vous connecter et laissez-vous guider.

si vous ne pouvez pas répondre en ligne, l'agent recenseur vous remettra lors de son passage les questionnaires papier concernant e logement et les personnes qui y résident. R e m p l i s s e z - l e s lisiblement. L'agent recenseur peut vous aider au besoin. Il viendra ensuite les récupéror à un moment convenu avec vous.

Si vous êtes souvent absent de votre domicile, vous pourrez;

 soit confier vos questionnaires remplis, sous enveloppe, à une personne qui les remettra à l'agent recenseur,

soit les retourner au service du recensement [Tél. 04 94 17 67 77], mairie de Fréjus, CS 70108, 83608 Fréjus Cedex,

soit les déposer à l'accueil de la mairie ou dans la mairie annexe de votre quartier.

Petit rappel, votre réponse est importante, notamment pour la Ville, puisque les dotations budgétaires versées par l'État sont calculées en fonction de la population recensée.

 Dans les communes de 10000 habitants ou plus, la collecte se déroule tous les ans auprès d'un échantiflon de 8% de la population et des logements dispersés sur l'ensemble du territoire

INFOS

POSTE: LE POINT RELAIS CHANGE D'ADRESSE

En centre-ville, le point relais de La Poste change d'adresse et déménage jusqu'au Petit Casino, au 71, rue Jean-Jaurès. À la suite de la décision de la direction de La Poste de fermer l'agence de la rue Ciamin, les usagers avaient été redirigés vers le Casino Shop du Cœur de Ville, en haut de la rue Jean-Jaurès, pour leurs opérations liées au courrier (uniquement).

Depuis le 15 janvier, le point relais se situe donc un peu plus bas, à quelques mètres à peine. Colis, lettres, timbres... Vous pouvez réaliser toutes vos opérations d'affranchissement du lundi au samedi, de 8h à 19h30, et le dimanche de 8h30 à 12h30.

COMMERCES: DÉROGATION À LA RÈGLE DU REPOS DOMINICAL POUR 2018

Par arrêté municipal du 26 décembre 2017, tous les commerces de détail qui se livrent, à titre d'activité exclusive ou principale, à la vente au détail des denrées alimentaires et sont établis sur le territoire de la commune de Frêjus ont été autorisés à dérager à la règle du repos dominical en vue d'employer des salariés volontaires les dimanches (de l'année 2018) suivants: 15, 22 et 29 juillet, 5 août, 23 et 30 décembre.

PLAN LOCAL D'URBANISME

LA CONCERTATION CONTINUE

es éléments du dossier du P.L.U. (Plan local l'urbanisme), actuellement en phase projet sont à a disposition du public pour consultation au ervice Urbanisme en mairie centrale, place ormigé. Y sont ainsi présentés le PADD (Projet l'aménagement et de développement durable), le lan de zonage, le règlement d'urbanisme...

ors de la deuxième réunion publique relative à la ovision générale du P.L.U. le 1° décembre



dernier, Richard Sert, premier adjoint au maire, avait présenté le PADD, élément pivot du document d'urbanisme, par ailleurs également évoqué en conseil municipal le 16 novembre.

La publication du PADD est un moment-clé de l'évolution du P.L.U., puisqu'à travers son contenu, ses cartographies, il fixe le cap des objectifs de développement urbain et durable à l'horizon 2030 sur le territoire de la commune.

Ce PADD se décline selon cinq 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 de proximité,
- AXE 5: poursuivre l'engagement pour la qualité de l'habitat.

FRÉJUS LE MAGAZINE | FÉVRIER 2018 | PAGE 27

Annonces légales

Vendredi 24 novembre 2017

COMMUNE DE LA CRAU

DÉLIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N'EXTREMAS RÉGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

discineuses de conserver lleurs droits et places dans le citratière, dev-rissivaux suffisants et validé par l'autorité municipale, impérativement

INSTAURATION D'UN DROIT DE MIÉSIEMS DA RENFORCE DANS LES ZONES U ET AU POUR LE MISSAGE AU PLU

DESTAURATION OF THE PROBLEMS TO REVENUE CONSIDER STORES U.

TO AUTOMIT DE PROSLEM STORES CONSIDER STORES U.

Mondaire in Militain supports in Transmittele gas in Commune for the error premigration in Registered Principal Consideration of Commune for the error premigration in Registered Principal Consideration of Commune for the error principal Consideration and Communication of Communication in Communication and Communication in Communication and Communication in Communication Communicat

These Todals of time members involved densi dassa journaus at fill seels dass in dispar-mental.

(ECDE of one application de Translade (EET) -d de Code de Turbanterree, copie de le prisente distintation seu mattifiet.

Al titusière le disparation de Consolité des Services Fériques.

Al titusière le disparation de Consolité disparation de la Consolité de La Consolité de Consolité de La Consolité

INFORMATION MUNICIPALE

In Commence of the Com

∇ Avis d'Enquêtes



SENTATION DU PROJET DIAMENAGEME ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REUNION PUBLIQUE

∇ VIE DES SOCIÉTÉS

TRANSPORT DE SERVE SOCIAL ANN A TRANSPORT DE GENANT TO CON AN TO COMMAND TO C

CONSTITUTION

CONSTITUTION

Apr berner of un arts to use selege up for 6 and as 0.22 application 2011; if a thic confinence of the con

de parts.
Dunie : \$6 ans à compter de son immetriculation es RCS de l'OULCM

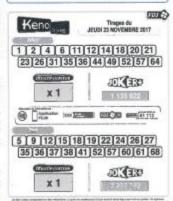
II PROFESSIONS DU CHIFFRE ET DU DROIT, COLLECTIVITÉS

III PUBLIEZ VOTRE ANNONCE LÉGALE EN QUELQUES CLICS



ABONNEZ-VOUS AU

(D N°Cristal) 09 69 32 83 83



Conformilment à l'amité du ministère de la Culture et de la Consmunication (NOFM : MCCE 1227126A) le prix de la ligne de référence des nonces légales, sel cas défen à l'article premier, est flot pour l'année 2017 au tarit de bass de 4,15 € HT pour le Vez.

Est-Var

var-matin

Mardi 5 décembre 2017

L'urbanisation à venir dévoilée aux Fréjusiens

Fre us Les élus ont développé, en public, les éventuels projets d'aménagement de la commune sur les quinze prochaines années. Très peu d'habitants – une trentaine – ont fait le déplacement

croire que le sujet n'inté-resse pes tant que ca la po-pulation. La salle Hippolyte Fabre résonnet, l'autre soit, tant les habitants sont venus en peté nombre à la rencontre des élas. La municipalité dévoluit pourtant un sujet d'importance 255 pris-jets d'aménagementale la com-nume sur les quime prochaines années.

mane sur les quinne prochaines aumes sur les quinne prochaines. «Le réassion du Plan local d'urbanisme (PLU) du Préjus su franchisme (PLU) du Préjus su franchisme consocial poblace de la concernitation poblique. L'enquête publique aure juic en d'Est d'arrefer prochaine; ou touligné les responsables. Le publication du Projut d'urbeingarement et de délanisppement derables (PALD) est un moment ciré de l'étandappement d'accidence (PALD) est un moment de la réalisable des décebbles (PALD) est un moment de la PLU patique il fine le cap des objectifs de décolappement urbain et durbée pour l'horizon 2010. Le PALD a dél dels autour d'ornentations qui entrette l'accord sur la prosection mentant l'accord sur la prosection

Pour les élus, trois grands princi-

pes ont ese criaissa : - Le principe d'équilibre qui privi-légie le renouvellement urbain du re et l'affirmation des quar-



- Le principe de la diversité des Le principe de la diversite des fonctions avec des projets urbains ambitieux pour le renouveau du développement de la ville dans la zone des Sables, à Cals, au Capi-tou, la partie bitile de la base na-ture. ques natures, el d'une plus forte ques natures, el d'une plus forte protection des partimoines et des poyroages, sources de l'ideatifé re-coma lo salle au caus des devoir-maine et méditermanéense de Pré-nes décessées. Auec any protection

des terres agricoles et des fonc-tions écologiques réunies au sein d'une transe verte et bleux.

- Le principe d'un meilleur rès-duction de l'exposition aux ris-duction de l'exposition aux ris-ques naturels, et d'une plus forte une réelle discission aux s'in-JB. occure des ferms agricoles, du sites

Pour les fellles qui avouest ne pas

netureis et la mobilisation d'un poavoir vouis adapter le PLU de 2005

tentrei de réinoustrasment urbain

exceptionnel his permetions de re-fates la ville sur la ville, ce PLU sera l'outil d'un nouveau soulle aux installations économiques, aux investigaments publics, all'invent ainsi les fanctions et le rayonne-

Croissance démographique à 0,5 %

Nombre de sujets ont été abor-dés – ou plutôt survoiés – lors de la présentation de ce PADD: la mola présentation de ce PALO: la mo-densisation et le renouvellement urbain de la zone des Sables, la consurvation de quartiers de proximité avec des services, des modes doux de cheminement pour rejoindre la mer, l'Estérel, la base, l'amélioration de l'éco-mobi-

base, raintaurancia dei eco-mote Bit... Egalement le renfuecament du cen-tre urbain, des réponses quant aux transports, un vértiable en-gagement pour de nouveaux lo-gements, notamment des loge-ments sociaux de qualité.

Mais aussi la valorisation do patri-moine de Fréjus, notamment romain, l'utilisation de la loi littorale pour éviter la densification sur certains secteurs, un hameau agricole exclusivement réservé à l'agriculture (euit les services techniques), une croissance démogra-phique projetée à 0,6 % pour les quinze prochaines années.... Le PADD, socie du PLU, est consul-

table sur internet. Et. à partir du 11 décembre, au service urba-nisme de la mairie, chacun pourra y noter son avis.

DOCELYNE JORES

Ce que les auditeurs voulaient savoir

La concertation publique qui a suivi la pré-premier adjoint. On ve d'efficurs refotre le sentation du PADD e permis aux auditeum de poser lours questions. « l'habite ou Co-pirou de l'Intérvil et on espère ougmenter la constructibilité de nos bastidons. On a prima de Estimen de on aspare disputador. On a quancité de jeunes qui l'installent et disputador de plusieurs équipements pu-blics, nous associorul les promoteurs. Nous travollors assurá au dédublement de la précisé la date des projets et, à une ques-tion sur les immudales construits en lieu et place de villas individuelles à FRIQUET Plags, provaquant des engargements de plurials : a con et de Selei, en dédublem aussi in ro-plic avec une route. Nous avecs présu une viel Nouf-Sel à individuelles à l'explortage provaquant des engargements de plurials : a con de contra de l'une association de des projets d'ameritoration du vineux, ins-crits dess le Pagi, on a aussi remplace (Estimble économique, « Sur le zove des So-ties, il est présu de mêter des espaces commentes de accesse de relivoure ». crits dens le Papt, o a oussi remplace forme de l'est présu de mêtre des espaces com-heaucque de penipes de reflemage e.

La circulation « qui va desenér impossible » était au cœur des prioccupations d'une administrate, « Le budget des variers tous les ons est d'un millian d'isurar, a répondu le Solort-Antoire, la lenterne d'Auguste. On

premier aggints. Un se a materia rejoints, me Machausquet. Pour les rands-points, l'agranafissement des écales comme Paul-Roux, la construction d'un gyronase à Cals, la réalisation de plusieurs égulpements pu-

veut développer l'agriculture dans la plaine de l'Argess et la ploine du Reyson en organi-sont use sons agricols prollègée ». Eun des participants est monté au crèneau-pour que la municipatité associe davant-tage la pepulation aux décisions concer-nant le PADD. Ce qui a pu en faire sourine plus d'un, vui la petite trentaine de person-nes présentes « d'outre sérentaines ent déjé eu lieu. Dons cette deuxième étape, il y a cette conventaine pubblase. Les rios dessi-ment le PUU, la municipalité ne peut pes tou-cher à grand-choix une feti que toutre les lois, réglemences, contraintes envénonnement cine a grand-crisco de pla que conses ace lois, régimeness, controlines environnemen-taies, de l'État, du schémia de cehérence ter-ritoriale, unt été suivis. On ne peut pas prendire en compte les avis de la population s'ils sont en marge des régles. Vous poursez donner votre oris sur les quistements des le 11 décembre. »



Appels d'offres Annonces légales

Samedi 16 juin 2018

▽ Avis D'APPELS

AVIS DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC

mention - Cardiciana pour la Cardiciana - Columbia - Columbia - Cardiciana - Ca

The contraction of the contracti

rence des annonces litigales, tel que défini à l'article premier, est flut pour l'année 2018 au tarif de base de 4,15 € HT pour le Vor.



Le manéro TV Magaine Var-masin du 16 juin 2018 contient un encent régional : Edition Est Ver/Dragui-gnen - Communeuté d'Agglomération Dracéncies - de 2 pages, mis seus blister et tirés à 8.000 exemplaires.

Directour des réductions :

Skige social et imprimerie ; Societé par actions simplifies Circule Note Matin Capital 4.886/01100 4 214. boulement du Wencestoor 290 Note Cabox 3 - Tol. 34.00, 18.29.36

TE MATER - adhers on A R P P

TO do required probasionals do to publicite

11, no frequent formation 1018 from

∇ AVIS ADMINISTRATIFS



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FREJUS

IPT - SELEVATA PLASICIO DE CONCENTRATION
Méteoria d'a plaint 2014 à 1986.
Méteoria d'a plaint 2014 à 1986.
Dans la castr de la révision plaintea de 1794 à 1986.
Dans la castr de la révision plaintea de 1794 à 1004 d'Université soit de 1794 à 1986.
1986 à la salté de la révision plaintea de 1794 à 1004 de 1794 à 1986 à 1986







HYERES LES PALMIERS

▽ VIE DES SOCIÉTÉS

DISSOLUTION

Societé Givile tremobilière au capital de RIA 780 E air . 201 le gassar al rege à 60410 37 MACOREN LA 275 BACME

Social Content Content

AVIS DE DISSOLUTION

CUMA DE MINIDISA SOCIETA DA LIQUIDATION N° Chapterone: ES-404 C N° SIRET : RES DRAGILICIAN 400 843 274 Fremenicalisten au PES de Peluir 303 109 448 stal : Domaine de la Raphele - 83 560 LA VERDI

ent decuments concerns to liquidation delegant, requestingues à set les discurrents concernant la liquidation delegant to advente. Il Denuine la «1000 La tirectie», raign de la liquidation occa affectué au grafie du Commence de Dragougnes.

Keno Résultats des tinages du sendredi 15 juin 2018 3 | 7 | 12 | 15 | 22 | 24 | 26 | 28 | 29 | 33 | 36 | 38 | 40 | 43 | 45 | 46 | 51 | 54 | 58 | 62 ODIE: 6 324 258 (a) There are the failt and \$1.113 7 9 14 17 21 23 24 28 30 38 39 42 43 45 47 52 61 62 66 69 OD GE x 2 1 361 787





· CÔTÉ JEUX : GAGNEZ DES CADEAUX



LE LIVRE COUP DE CŒUR DE LA SEMAINE " HISTOIRE DE L'ISLANDE, DES ORIGINES À NOS JOURS

de MICHEL SALLÉ et ÆSA SIGURJÓNSDÓTTIR



argenië per N. SAG. Grupp Pier-Malor PCS Pier BSF ESE SM et récreé molocommét me terrais. Pier-Major militagelant des per et argents in 15 pier 30% A. paper : 16 fever buil 16 papereil à Moloco de Chloni, des pagemes à sai « et Molfel Sale des Eguiphaldes).

18/06/2018 à 09:42

4. LES PANNEAUX D'EXPOSITION

a. Exposition « diagnostic »









Un territoire emblématique, une ville aux paysages DIVERSIFIÉS ENTRE NATURE ET CULTURE

UNE CADRE PAYSAGER EXCEPTIONNEL ET DIVERSIFIÉ

Les massifs, promontoires naturels sur l'est varols : l'Estàrel qui occupe les 2/3 du territoire communal et les petites Maures. La vallée du Boyran, support de découverte du paysage fréjusien La plaine de l'Argens, un terroir agricole à nréserver

preserver
Le littoral, une succession d'ambiances aux
identités marquées, entre préservation et
animation : St-Ayguif, les étangs de Villepey,
site protégé, la base nature, Port-Fréjus, le
front de mer...

front de mer... Des entrées de ville à requalifier (A8, RDN7 marquées notamment par la publicité...) et à valoriser (DN7 et D37)

UNE BIODIVERSITÉ REMARQUABLE RECONNUE

1 site classé : le Massif de l'Estérel pour

1 site classé : la Massif de l'Estària pour lequel toute modification est soumise à autorisation. Il fair l'objet d'un projet d'opération Grand Site, projet, concerté avec l'Etat, de restauration, préservation et mise en valeur. 2 sites inscrite : les parties de la colline de Pauvadour et la VIII a Aurélienne (parc et alentours) qui doivent être conservés en l'état et préserver de toutes sittaintes graves. Une réserver de toutes acteintes graves. Une réserve biologique des Sulvières gérée par l'ONF

Des périmères de protection : 4 sites

Natura 2000 (La Plaine et Massif des Maures, Embouchure de l'Argens, Esterel et Val d'Argens), 1 Zone importante pour

la Conservacion des Olesaux (ZICO), des terrains acquis par le conservacione du littoral, des zones concernées par le plan
national d'acciones Tortue d'Hermann

national d'actions Tortue d'Hermann Des périmètres d'Inventaire écologique : 20 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des zones humides identifiées par le département

UN PATRIMOINE URBAIN REMARQUABLE

- Des zones de présomption de prescription archéologique identifiées lors de fouilles et de campagnes de prospection
 44 entités archéologiques : aqueduc, vole auréllenne...

- aurellonne...
 Les Monuments historiques : villa aurellenne,
 citadelle, chapelles...
 L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du
 Patrimoine, outil de gestion du patrimoine qui inclut
 l'héritage antique, le Noyau historique, les résidences
 de villégiature de la fin du XIX elsède et de SaintAygulf, les quartiers en périphérie du noyau historique

LES ENJEUX POUR DEMAIN

- Préserver et valoriser les espaces
 principle paragones et audentes Rxer des limites au développement urbain par rapport aux massifs holsés, agricoles et naturels;
- Maintenir et valoriser les uves depuis les massifs, sur les plaines de l'Argens et la vallée du Reyran
- Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique

Réservoirs de milieux boisés Réservoirs de milieux humide

- Valoriser les entrées de ville
- Préserver et valoriser le patrimoine archéologique et bâti remarquable
- Intégrer le projet d'AVAP dans le PLU

Un territoire très contraint PAR LES RISQUES

Un risque inondation important : PPRI Argens,/Vernède/Reyran (phénomène de crues de plains), PPRI PédégalValsescure (phénomène de crues torrentielles), directive « inondation » sur les TRI (Territoire à Risque important d'inondation)

Un risque incendie : Plan de Prévention des Risques d'incendies de Forêt (P.P.R.I.F.) sur les Maures, l'Estèrel et le secteur Valescure / la Tour de Mare

Et aussi : réque sismique, de rupture de barrage, mouvement de terrain, retrait-gonfiement des argiles, transport de matières dangereuses

LES ENJEUX POUR DEMAIN

2016

Domposer auec les risques :

- L'imitaer lurbanisation dans les secteurs soumis au nisque inondation et submersion .

I trégarria gestion des eaux pluvides dans les projets d'aménagement .

- Adapter lurbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluvides actuals et fl. fluirs .

- Flerar des limites au dévelopment unbain par report aux massifs boliée.

NUISANCES, DÉCHETS, ÉNERGIE, RESSOURCES, LES ENJEUX POUR DEMAIN

Limiter ou réduire l'exposition des personnes face aux nuisances

· Limiter les risques sur la santé humaine des sites Péduire les émissions d'ozone, surtout en période potentiellement pollués estivale (déplacements et tourisme)

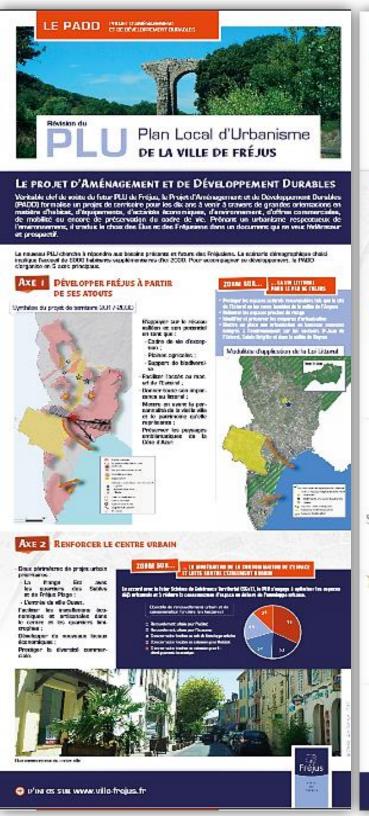
Maîtriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seulls réglementaires

Fréjus

🕀 D'INFOS SUR WWW.Ville-fréjus.fr



b. Exposition « PADD »





AXE 3 HAUSSER LES FONCTIONS ET LE RAYONNEMENT DE FRÉJUS

Le partitione carante première nos.

L'applicature, un passeriel dissonnaique di semantier.

Le seminere, une finne sommentere in application, contre l'étable partition de l'application de l'ap

- angilite:
 Amstronator de l'offre d'habengament.
 Francisco du partimonie carantel et
 an enformance de la carantel et
 an enformance de la gargemente. d'en
 traiter e la de ducasente.
 Recore use ette carantel es mer :
 Repositioner e français es pois de
 promo entre la carantel es
 propositioner français es pois de
 promo entre la carantel es

- distinuite:

 Age son la professione contre l'étable

 ment arbain et la application familier.

 Contrèture production et la referendate

 ne soil ciré registratione par l'entrendate

 ne soil ciré registratione par l'entrendate

 formagnere du table approximationes.

 Houseaux de carrolle contre de la préside de variet de la la préside de variet de la la préside de variet de l'applicatione, pour la découverte d'expériture, pour la découverte d'expériture, pour la découverte d'expériture approximatione.



AXE 4

RESTER UNE VILLE DES PROXIMITÉS

Accordor la élivologicament, article casos l'affire de transport :

Diseispor des mutateix actives (pittoris, cycliens) Fucilitar faccis auc áquipomento de loicino es de sultarre.

AXE 5 L'ENGAGEMENT POUR LA QUALITÉ DE L'HABITAT

Ronforcor l'assissativital du contre untain : Agir pour le diversité de l'habitue : Finaliser l'anténagement de secteur Copitou :

copitati ;
Nacifrar la dessificación collimina de Saint-Agua i;
Consoner los cerbiancos, récidenticidos des cuarteres collectores es dos hamesaux de Flactares.

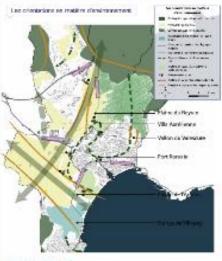
Factures.

Pourratiere la minimation du projet de Dale
Préparer les societars d'urbanisation
parquilinantaire.

ZHEM SOR... US COMES IN RO

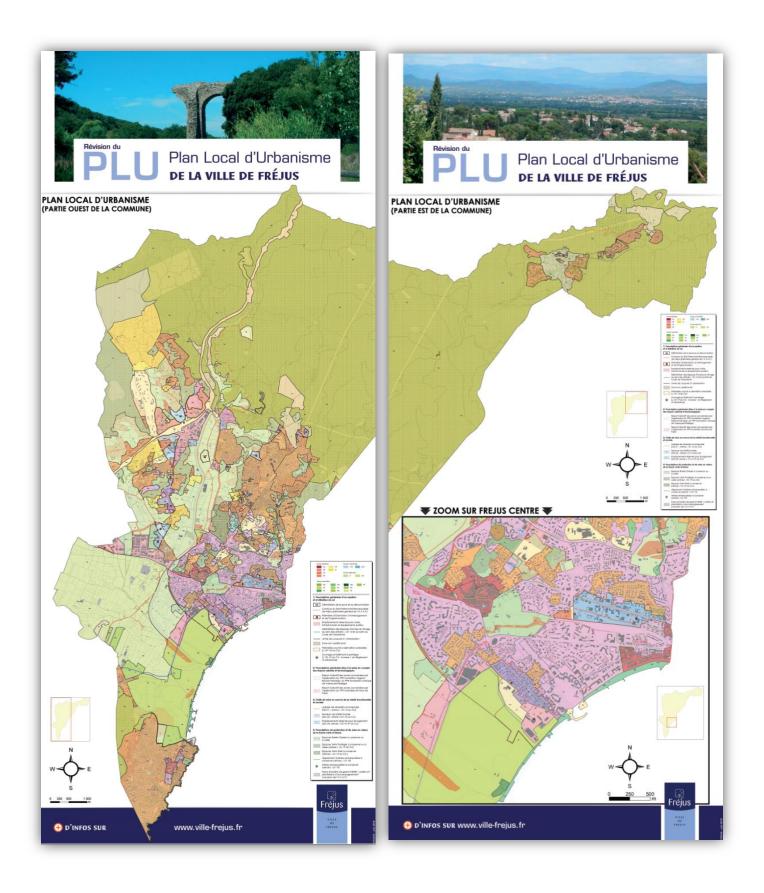
0,75% de creixes démocrachique

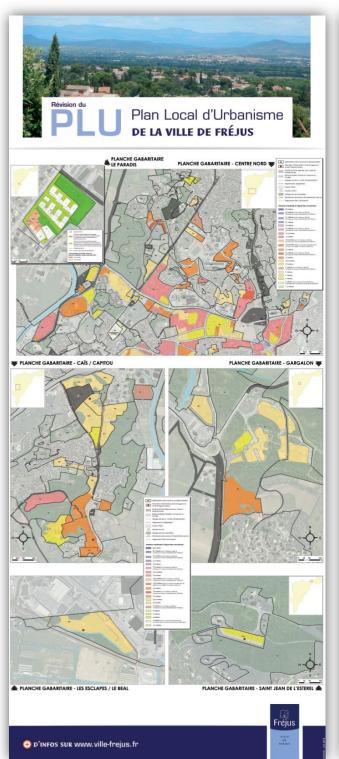
- démographique 8000 hebitents
- + 7 930 réalteaces principales + 1 430 réalteaces secondaires soit 720 logomento/en

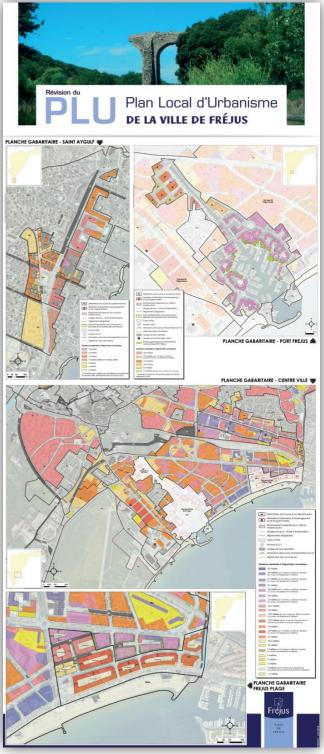




c. Exposition « Zonage, Gabarit et OAP réglementaires »











OAP $n^{\circ}1$ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Boulevard de la Mer

[CITADIA

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 BOULEVARD DE LA MER & BASE

OAP n°2 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Sables

(D'INFOS SUR WWW.ville-frejus.fr



5. LES REUNIONS PUBLIQUES

a. Les réunions publiques

Trois réunions publiques ont été organisées par la ville. Elles ont réunis un public nombreux et ont été l'occasion d'échanges entre l'équipe du PLU, le premier adjoint M. Sert et la population fréjussienne :

La première réunion a été organisée le jeudi 19 mai 2016 de 18h30 à 20h à la salle des mariages en Mairie Centrale. Cette réunion a rassemblé 70 personnes. Les points majeurs abordés dans cette réunion concernent les nouvelles orientations et actions du PLU notamment sur la réponse au besoin de logements adaptés à la population ainsi que sur l'offre en formation et l'accès au numérique. Cette réunion a aussi était l'occasion de répondre à tous les questionnements à propos des projets de la ville (base nature, place de la république, Saint Jean de Cannes, le renouvellement des équipements publics et réseaux, la chapelle Valescure, le développement des modes doux sur le RDN 7, etc...). La mise en place des réunions de quartier dans le cadre de la procédure de concertation a également été abordé.



- La seconde réunion a eu lieu à la salle Hyppolite Favre le vendredi 1^{er} décembre 2017. Les questionnements durant cette seconde réunion publique ont porté sur les orientations du nouveau PLU concernant la restructuration urbaine, les objectifs de densité dans les quartiers et la redynamisation du centre urbain. Les 80 personnes présentes à cette réunion ont également posé des questions sur les prévisions du PLU à propos de la remise à niveau des réseaux tels que les voiries et les réseaux pour la gestion des eaux (potable et pluviale). Enfin ce rassemblement a permis à la population de s'informer sur les projets de la ville (Port Fréjus, Base Nature, Argens, Pont de la Galliote).

- La troisième réunion s'est déroulée le Mercredi **04 juillet 2018** en mairie centrale de 18h30 à 20h à la salle des mariages. Un bureau d'information est tenu dès 15h par le service urbanisme de la ville accompagné de Maître Mathieu (Avocat conseil en charge du suivi du PLU)



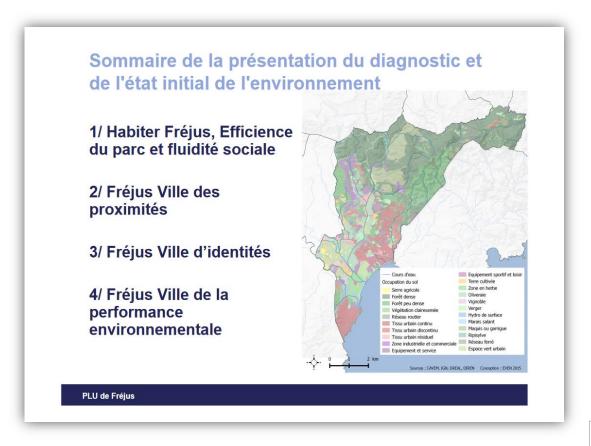


Photographie de la réunion publique du 04 juillet 2018

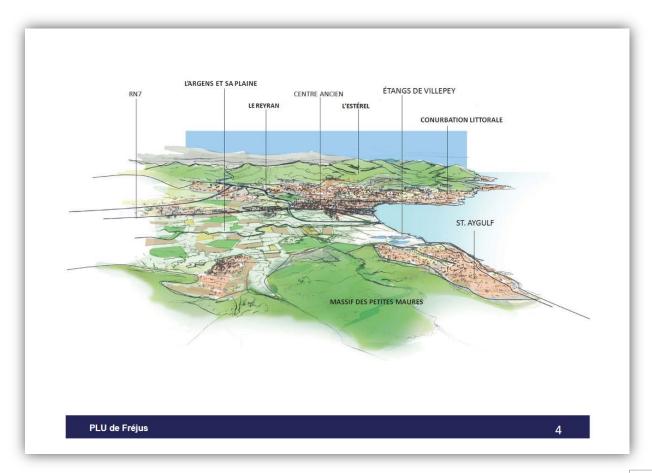
b. Réunion publique du jeudi 19 mai 2016

Le support de présentation de la réunion

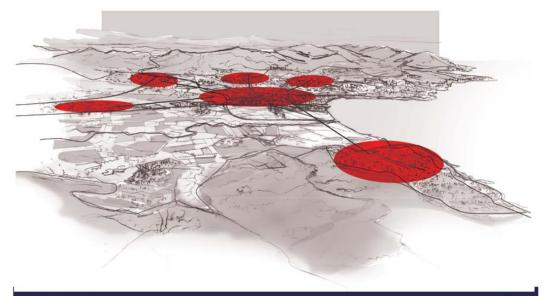




Habiter Fréjus, Efficience du Parc et fluidité sociale



L'organisation urbaine de FREJUS



PLU de Fréjus

I/ La démographie et les besoins en logements

Constats issus du diagnostic

Une population en augmentation 52 532 habitant en 2012

(+ 2500 habitants entre 2007 et 2013);

- Des secteurs urbains **en moindre croissance** (Centre-ville, les Sables, Saint-Lambert) mais Port Fréjus qui permet de limiter ce manque d'attractivité (24 000m² d'habitat);
- Un parc de logements qui stagne entre 2007 et 2012;
- Une adéquation perfectible du parc de logements à la population;
- Un objectif triennal de production de logements sociaux fixé à 935;
- Un rattrapage à effectuer (3591 logements sociaux manquants en 2014).

I/ La démographie et les besoins en logements

Enjeux et objectifs

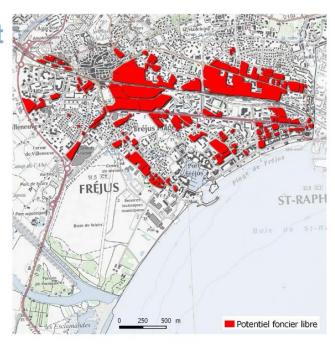
- Volonté affichée de création de logements sociaux (rattrapage + 25%)
- Une offre qui doit s'adapter à la réduction de la taille des ménages;
- Redynamiser les secteurs du Centre-ville et des quartiers adjacents;

PLU de Fréjus

II/ Le renouvellement Urbain : Atlas des espaces mutables

Enjeux et objectifs

- Le renouvellement urbain est un objectif à long terme;
- Les poches de renouvellement urbain se situent partout sur la commune



III/ Le Vieillissement de la population

Enjeux et objectifs

 Une problématique d'hébergement des séniors en quantité et en qualité (des nouvelles solutions qui se mettent en place).

Constats issus du diagnostic

- 13 % de la population a plus de 75 ans en 2012
- Dans 15 ans 33% de la population aura plus de 80 ans

Enjeux et objectifs

- Le logement aidé sénior est une priorité dans la politique d'habitat
- Les logements pour séniors doivent être créés prés du centre ancien (autonomie des personnes âgées)

PLU de Fréjus

IV/ Les équipements

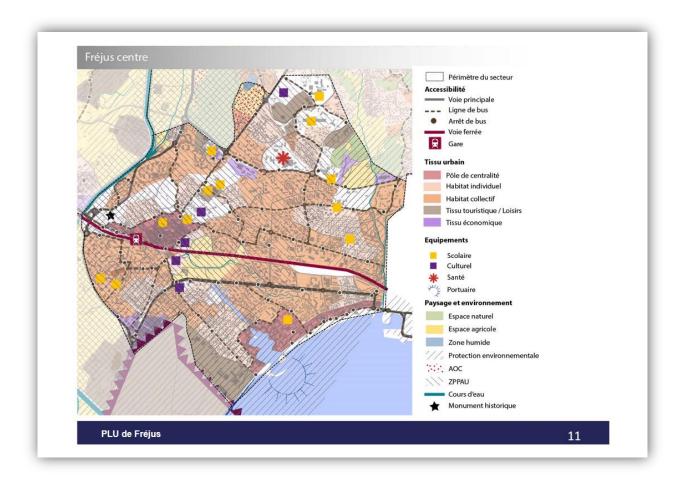


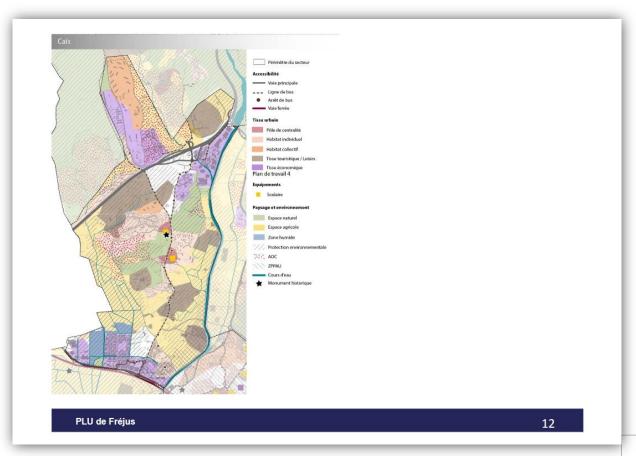
Constats issus du diagnostic

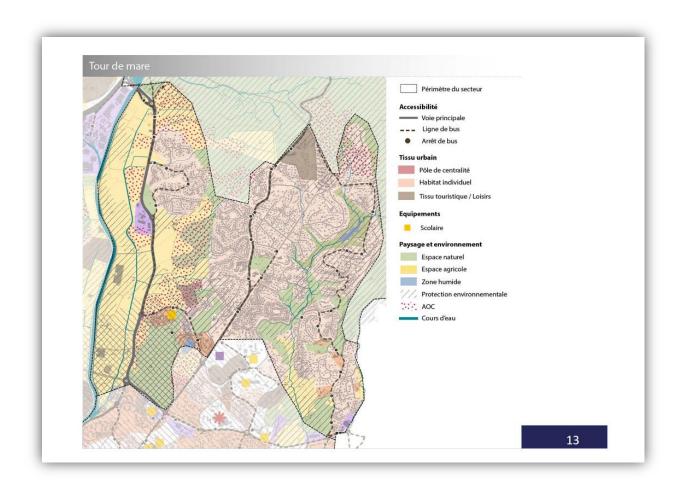
- Une commune globalement bien équipée;
- Des besoins spécifiques identifiés :
 - Spécialistes de santé;
 - Salle polyvalente;
 - Médiathèque
 - Maintient des services publics de proximité;
 - Sport et loisir sur le secteur des Sables
 / Port-Fréjus

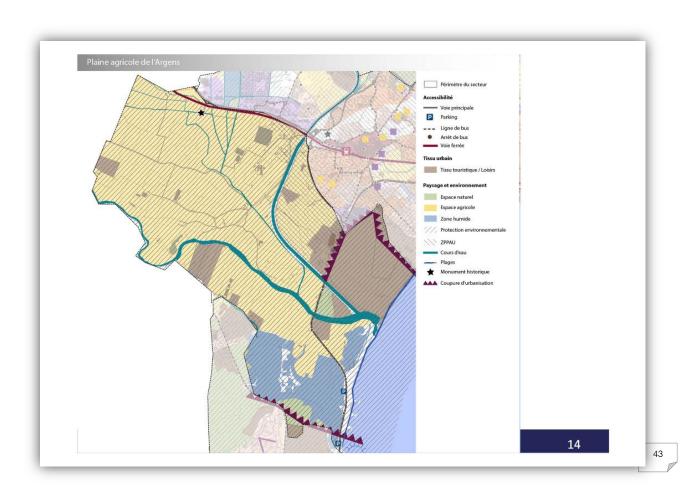
Enjeux et objectifs

- · Accompagner la multicentralité;
- Trouver les complémentarités









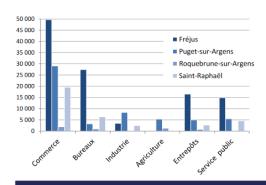




I/ L'équipement commercial

Enjeux et objectifs

- Des centralité à retrouver/ à Affirmer;
- La diversité commerciale doit passer par des petites unités en centre-ville.

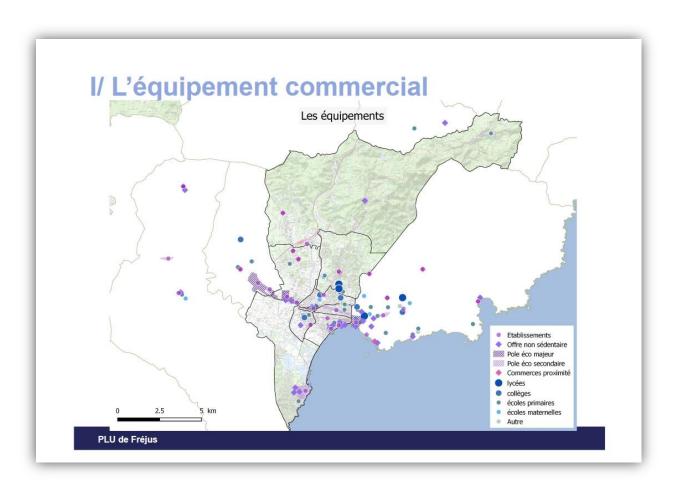


Constats issus du diagnostic

- Fréjus possède le plus de m² de grandes et moyennes surface de la CAVEM (132 465 m²);
- Un ralentissement de la création de surfaces commerciales;
- Un Centre-Ville de moins en moins attractif.

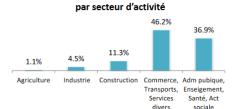
Enjeux et objectifs

- Une diversité commerciale à trouver;
- Imposer l'activité commerciale et artisanale;
- Identifier des linéaires commerciaux.



II/ L'emploi

Répartition de l'emploi dans la commune



Constats issus du diagnostic

- Un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs,
- Mais un nombre d'emplois qui diminue entre 2006 et 2011
- Une part des actifs travaillant hors de la commune qui continue de croitre,
- Une économie présentielle que représente 80% de l'emploi en 2009,
- Un secteur agricole en déclin mais une volonté de soutenir les circuits courts

Enjeux et objectifs

- Remettre l'emploi au cœur de la ville;
- Favoriser une économie locale créative, numérique, solidaire, écologique, agricole...

PLU de Fréjus

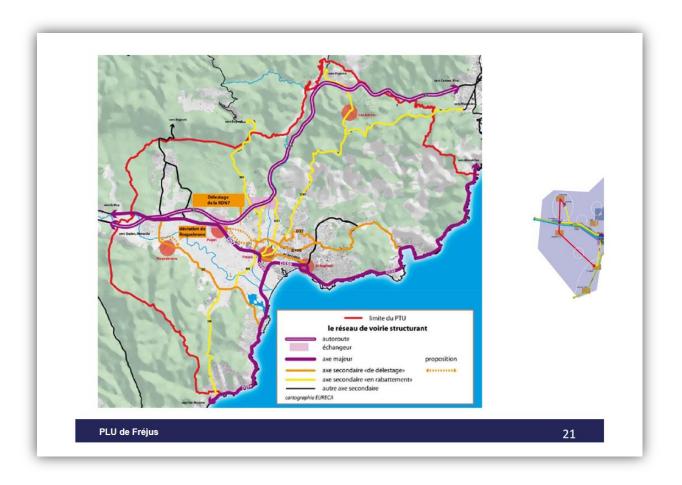
III/ Les Déplacements

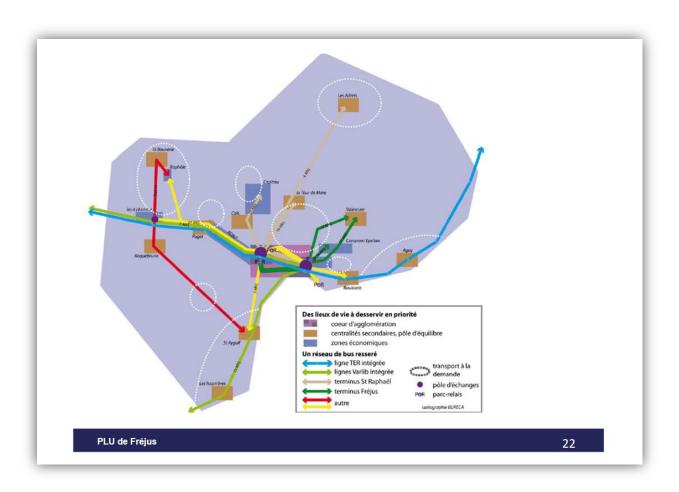
Constats issus du diagnostic

- Un territoire accessible (maillé),
- RDN7 congestionnée, et des liaisons inter-quartiers compliquées
- 4300 places publics de stationnements.
- Des axes de transport qui structurent le territoire,
- Les choix du PDU CAVEM pour Fréjus

Enjeux et objectifs

- Mutualisation du stationnement pour l'activité et le commerce.
- Favoriser les modes doux notamment pour les déplacements inter-quartier et pour l'accès à la mer.







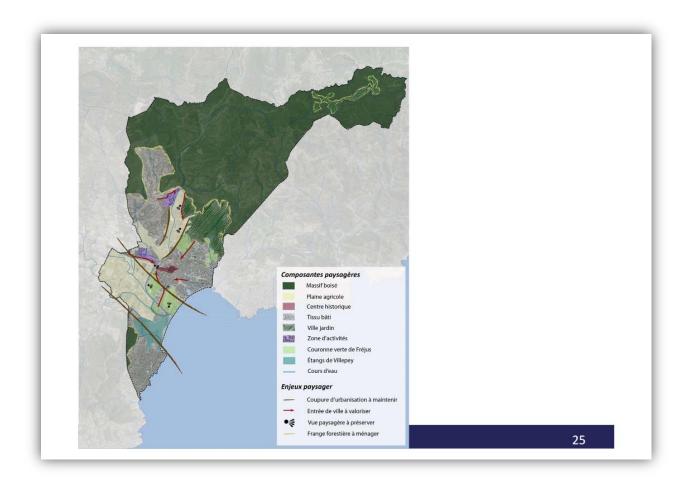
I/ L'identité naturelle

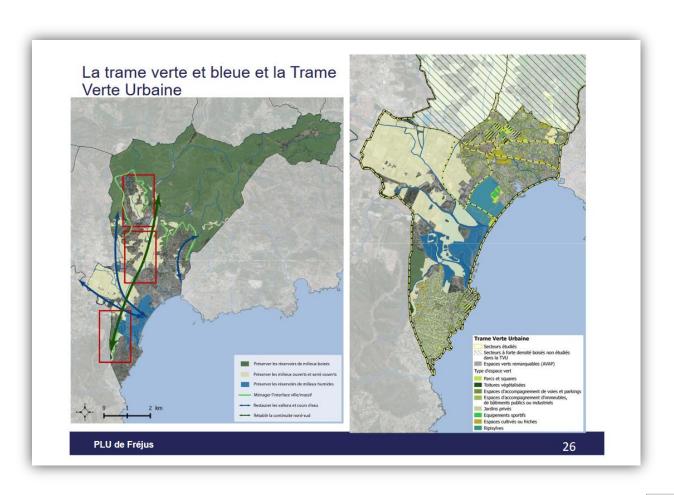
Enjeux et objectifs

- Manque de reconnaissance du patrimoine naturel (problème de fréquentation touristique et des espaces non reconnues quotidiennement par les habitants)
- Des logiques à trouver pour lier les espaces

Constats issus du diagnostic

- Un cadre paysager remarquable et diversifié
- Des sites protégés et peu accessibles au grand public;
- Une commune sensible pour la biodiversité avec de nombreuses espèces protégées (même à proximité des zones urbaines);
- Des corridors écologiques en milieu urbain:
- Une trame verte urbaine très présente et peu mise en valeur;





I/ l'identité naturelle

Enjeux et objectifs

- Mettre en scène les atouts paysagers du territoire;
- Préserver les espaces d'intérêts écologiques reconnus à l'échelle nationale et internationale ainsi que les espaces agricoles;
- Mettre en œuvre la préservation des corridors écologiques existants afin d'assurer la pérennité de la biodiversité de la commune;
- Restaurer les corridors écologiques en milieux urbains et notamment en les couplant aux enjeux de qualité de cadre de vie;
- Ménager les sensibilités écologiques sur les secteurs de projets ;
- · Protéger le littoral et l'interface ville/mer;

PLU de Fréjus

II/ Identité patrimoniale

Un patrimoine riche et parfois méconnu.

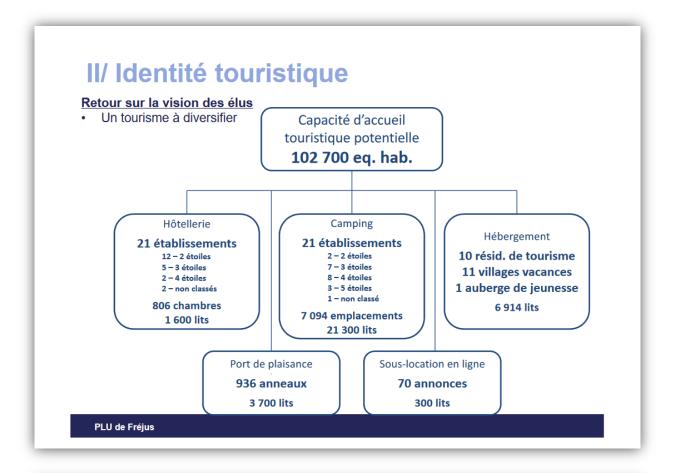


Constats issus du diagnostic

- Une densité importante de monuments protégés;
- L'AVAP en cours qui va permettre de mettre en valeur le patrimoine paysager;
- Les structures urbaines historiques à conserver

Enjeux et objectifs

- Proposer des itinéraires de découverte du patrimoine (modes doux);
- Mettre en valeur la patrimoine pour un tourisme 4 saisons;
- Des formes urbaines à inventer/à intégrer.



II/ Identité touristique

Constats issus du diagnostic

- Composante économique principale de la Commune;
- Une prédominance de le résidence secondaire dans l'offre en hébergement touristique;
- Une activité en mutation avec l'apparition de l'hébergement alternatif.

Enjeux et objectifs

- Un identité touristique à réinventer :
 - Allongement de la saison;
 - Tourisme du patrimoine/ mise en réseau des sites Romains;
 - Tourisme vert.



Fréjus Ville de la performance environnementale et de la gestion des risques

Les économies d'énergie et l'énergie renouvelable

Constats issus du diagnostic

- Des dépenses énergétiques liées essentiellement au transport et au résidentiel;
- Malgré une progression depuis 2007, peu de production d'énergie renouvelable.

Enjeux et objectifs

- Limiter les besoins spécifiquement dans le résidentiel;
- Promouvoir des déplacements doux et l'utilisation des TC;
- Autoriser les installations de production d'énergie sur les habitations mais aussi sur les bâtiments d'activités



La ressource en eau et l'assainissement

Constats issus du diagnostic

- Le territoire du Var-Est est approvisionné en eau potable par le Syndicat de l'Eau de Var Est (SEVE);
- A l'échelle de la CAVEM : L'eau distribuée oscille entre 17 et 19 millions de m3/an ;
- La consommation est multipliée par 3 ou 4 en été;
- La CAVEM est compétente en matière d'assainissement; 2 stations d'épuration sont sur le territoire.

Enjeux et objectifs

- · Limiter les besoins en eau potable ;
- Conditionner l'urbanisation à la présence et à la performance de gestion de l'eau;

	Fréjus/ Saint-Raphaël
Nombre d'habitants alimentés (estimation)	88 244 habitants
lombre de clients	36 092 clients
olumes consommés	8 974 320 m³
Consommation moyenne	263 l/hab/j
Rendement du réseau	88,1 %
aux de conformité micro biologique	100 %
Taux de conformité physico-chimique	98 ,25 %
Volume de pointe	53 873 m³
Capacité totale des réservoirs	38 820 m³
Capacité de stockage (Volume de stockage/jour de pointe)	0,72

PLU de Fréjus

33

Les risques : composer avec les

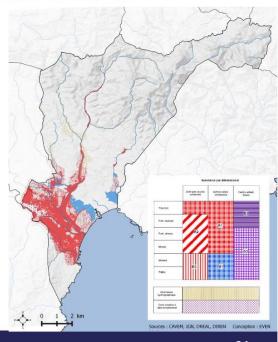
contraintes

Constats issus du diagnostic

- 2 PPR Inondation opposables ;
- Une commune soumise au PGRI et en Territoire à Risque Importants Inondation;
- · 1 PPR Incendie de forêt

Enjeux et objectifs

- · Composer avec les risques;
- Limiter l'imperméabilisation du sol et inciter aux techniques innovantes de gestion des eaux de pluies dans les aménagements urbains;



PLU de Fréjus

Le compte-rendu de la réunion

Introduction de Monsieur SERT, Premier Adjoint, Adjoint à l'Urbanisme - 18H45

Par délibération en date du 18 janvier 2007 complétée le 28 septembre 2011, le Conseil Municipal a prescrit la Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005.

Aujourd'hui, face aux évolutions importantes de la législation avec l'entrée en vigueur des lois « Grenelle II » et « ALUR », Fréjus doit impérativement se doter d'un nouveau document d'urbanisme adapté, capable de mettre en œuvre deux axes stratégiques :

- conserver l'attractivité de notre cité à travers son patrimoine humain, culturel, paysager, environnemental. C'est notre cadre de vie que doit s'attacher à protéger ce futur PLU.
- retrouver les bons équilibres en matière d'emplois et d'habitat en créant de la valeur et de la richesse au profit de tous les Fréjussiens et de tous ses quartiers.

Je souhaitais, avant de passer à la présentation plus en détail par le Cabinet d'Etudes Citadia, revenir sur l'évaluation du PLU en vigueur, débattue le 23 juin 2015 en Conseil Municipal.

Elle nous a permis de tirer une première synthèse de l'urbanisme à Fréjus depuis 10 ans que j'ai choisi de résumer en 6 points.

- Nous constatons le renforcement des centralités de quartier, et en particulier un soutien au dynamisme du centre-ville. Il faut demain poursuivre cet effort au service de la proximité et de la convivialité.
- Concernant l'habitat, la Ville est en retard sur ses objectifs, et ce en particulier sur la réalisation du logement social.
 - Vous connaissez nos engagements dans ce domaine, et nous travaillerons à retrouver, rapidement, une politique d'habitat équilibrée pour les 15 prochaines années.
- Le bilan en matière de développement des activités économiques est lui contrasté. La création d'emplois a été plus basse que la moyenne régionale de villes comparables, et l'emploi tend à se positionner sur les extérieurs de l'Agglomération. Il en est de même de la création d'entreprises. Pour exemple, l'ouverture à l'urbanisation des grands sites économiques du Capitou a principalement profité à des entreprises déjà installées sur Fréjus (et l'agglomération) et souhaitant moderniser leurs installations.
 - L'évolution de l'économie agricole, avec les dommages subis et répétés dans la Vallée de l'Argens, est une autre source d'inquiétudes.
 - L'emploi agricole continue de chuter et l'Argens et le Reyran restent encore insuffisamment protégées des pressions foncières, y compris dans les zones les plus exposées aux risques naturels.
- Je rappelle également que notre futur PLU devra s'attacher à réduire la consommation foncière, et que la démarche du Schéma de Cohérence Territoriale menée par la CAVEM va forcément orienter les futures règles d'urbanisme pour les nouveaux projets d'aménagement. Dans ce cadre, la construction d'une Trame Verte et Bleue protectrice est une nécessité forte pour sauvegarder les richesses écologiques terrestres et maritimes de notre territoire.
- Concernant la politique de déplacements, les avancées depuis 2007 pour la diversification des mobilités sont en deçà des objectifs, notamment pour ce qui

concerne les déplacements en modes doux et la part modale des transports en commun.

Si avec 27 km de pistes cyclables, Fréjus est la commune la mieux dotée de l'agglomération, les opportunités d'extension de ce réseau sont multiples et doivent être mises en œuvre (parcours de l'aqueduc romain, liaisons entre la mer et l'Estérel....).

■ Enfin, face à la répétition des événements climatiques sévères en lien avec le changement climatique et l'apparition de risques nouveaux (la submersion marine, le ruissellement intense comme l'ont subi Mandelieu et Cannes le 3 octobre 2015...), il est aujourd'hui nécessaire de doter le PLU d'instruments nouveaux, préventifs et curatifs, capables d'éviter, limiter voire résoudre l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels.

Le PAPI (Programme d'actions de prévention des inondations) sera présenté à la Commission Mixte Inondations au mois de Juillet et comprendra de nouveaux aménagements de mise en sécurité des personnes et des biens.

Quant au quartier des Sables, il sera un prolongement du centre-ville comme l'a voulu Monsieur le Sénateur Maire.

C'est donc dans ce contexte que s'inscrit la première Révision du PLU de Fréjus.

Nous démarrons la procédure par un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement.

Nous allons ensuite écrire un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui nous servira à débattre ensemble des choix retenus pour mettre en œuvre le développement durable de Fréjus pour les 15 prochaines années.

Puis viendra le temps de la conception réglementaire avec le zonage, le règlement et la justification des prescriptions d'urbanisme que nous aurons retenues.

La concertation publique est essentielle pour écrire un projet partagé qui va orienter notre Ville au cours de la prochaine décennie. C'est pourquoi je vous rappelle notre entière disponibilité pour prendre connaissance de vos avis, remarques et conseils (registre de concertation, courrier au service urbanisme..) et la mise à disposition d'un site Internet dédié au PLU où vous retrouverez dès demain matin la présentation à venir.

M. Julien BERTRAND procède à la présentation du diagnostic.

Le tableau suivant synthétise les échanges intervenus au cours de cette réunion publique.

Questions & Remarques	Réponses
Face à une forte croissance de la population,	
avec plus de 60% d'habitants permanents,	la Ville veut limiter la division foncière et donc
l'agrandissement des petites constructions	
	ALUR qui préconise la densification entraînant
	les problèmes de réseaux, d'équipements
Capitou Esterel]	publics, d'imperméabilisation des sols. La
	problématique exposée sera étudiée

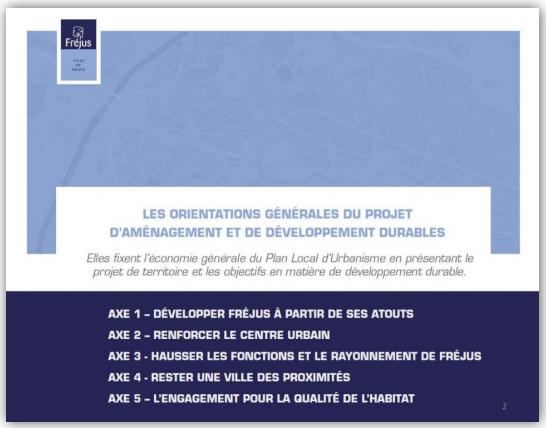
Deux lycées - 3 collèges - avec une population jeune qui pourtant quitte la ville pour étudier ailleurs, et finalement désactivée la vitalité de la Ville. Va-t-on développer les formations universitaires pour que les jeunes restent à Fréjus?	la Ville s'engage pour le développement de la formation des jeunes avec de nouvelles structures en cours de constitution. Il faut aussi intégrer l'apport du numérique qui change la donne.
Quelle est la possibilité de transformer les résidences secondaires en logements pour actifs et logements pour personnes âgées	les ORIL (Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir) ont été tentées pour transformer des résidences secondaires en résidences principales, elles ont été très coûteuses pour les collectivités qui se sont engagées dans cette démarche
Comment continuer à faire de l'urbanisme dans ce pays avec cette somme de contraintes (loi Littoral, loi ALUR, le PPR Inondation)? Où en est le projet de la base nature? Il faudrait également des réunions publiques par quartier pour cette concertation. [Monsieur Aymard]	Des réunions seront proposées pour expliciter le PLU et en valider le contenu. Concernant la base nature, seuls les services techniques vont évolués car vraiment en mauvais état, avec en remplacement un complexe d'hébergement et de loisirs.
Comment seront nous prévenus pour les futures réunions de quartier? Et quelles seront les évolutions envisagées pour la place de la République à Fréjus Plage?	ce seront les présidents des comités de quartiers qui feront le relais. Concernant la Place de la République, le projet n'est pas du tout mûr, et il sera présenté en concertation publique une fois qu'il sera suffisamment avancé. Les annonces des réunions seront par ailleurs faites sur le site de la ville, internet, facebook, le magazine, la presse locale.
Saint Jean de Cannes - quel avenir dans le futur PLU ? Comment résoudre le problème de pression d'eau ?	La nouvelle voie PPRIF est difficile à faire avancer en raison de l'impact sur un cheminement de tortues qui doit être protégé. Concernant le réseau d'adduction d'eau potable, il est hélas vieillissant. La solution envisagée apparaît longue et couteuse.
Qu'en est-il de la réhabilitation de la chapelle de Valescure?	ce dossier est sur le très long terme car il est complexe et couteux.
Quelle solution pour les modes doux sur la RDn7 ? Ne faut-il pas déconnecter les réseaux modes doux des voies routières pour offrir un territoire agréable et cyclables - et ajouter un atout ?	La ville s'engage dans cette démarche sur plusieurs sites de la commune, notamment le long du Reyran pour connecter Capitou au centre-ville, sur CAIS OUEST pour faciliter l'accès aux commerces par voie cyclable, sur le chemin des Vernèdes qui sera moins fréquenté lors de la réalisation de la voie digue de la Palud.

M. SERT présente le service chargé de cette procédure et lève la séance à 20 h 30.

c. Réunion publique du 1er décembre 2017

Support de présentation de la réunion





Axe 1: Développer Fréjus à partir de ses atouts

La force de la Géographie- la logique des lieux

- Axes valléens et risque d'inondation ;

Organisent le territoire et créent une matrice verte dans la ville.

- Imbrication de la ville avec le massif de l'Esterel;
- « sanctuaire de nature »,

Mer et littoral;

Dimension portuaire, objectif de s'inscrire comme une destination maritime de choix,

- Originalité de la vieille ville.
- Surplombant la plaine littoral et héritage historique

L'importance du patrimoine – la ville héritée

 Patrimoine prestigieux (histoire romaine, épiscopale et militaire) à mettre en valeur au services du projet économique, touristique et culturel.



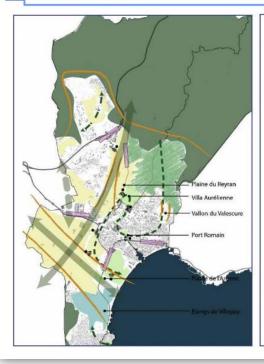
Infrastructure romaine: aqueduc, etc.. Architecture épiscopalienne du centre historique Monuments militaires

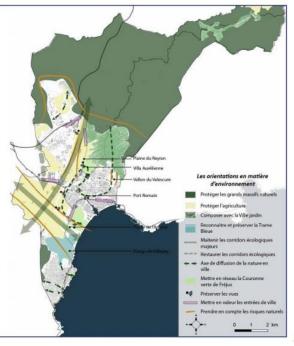
► Des paysages emblématiques de la côte d'azur — un cadre de vie d'exception

- Nécessité de protection du cadre paysagers unique et diversifié tout en renforçant le rayonnement de la ville
- Constitution d'une TVB pour souligner le potentiel naturel;
- Outils adaptés à la conservation des ambiances végétale et de l'urbanisme de villégiature;
- Mise en valeur des grands espaces publics;
- Requalification des espaces bâtis de la base nature,

3

Axe 1: Développer Fréjus à partir de ses atouts





Dispositions particulières de la loi littoral pour le PLU de Fréjus



Les espaces naturels remarquables à préserver en fonction du projet de Schéma de Cohérence Territoriale



La délimitation des espaces proches du rivage



Les coupures d'urbanisation



La notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux

5

Dispositions particulière de la loi littoral pour le PLU de Fréjus

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL





Fréjus 2017-2030 : Un scénario démographique volontariste et choisi

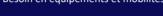
Taux de croissance démographique d'ici 2030 = 0,75% par an soit 6 000 nouveaux habitants en 2030

Capacité d'accueil touristique maximale = 103 000 habitants

Besoin en équipements et mobilités

Fréjus 3eme commune du Var







<u>Programmation de 7 930 logements sur les 13 prochaines années</u>

Soit 720 unités/an, dont :

- 610 résidences principales
- 110 résidences secondaires

Une population principalement familiale

En moyenne 2,07 occupants par ménage en 2030

Rattrapage déficit logements publics et aidés selon les exigences règlementaires

7

Axe 2:Renforcer le centre urbain



 Objectif d'économie en matière d'espaces naturels et agricoles

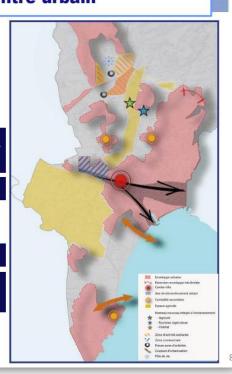
> Deux grands périmètres de projets urbains

- La frange Est du centre urbain (= secteur prioritaire pour les 10 prochaines années)
- o Entrée Ouest de Fréjus le long de la RDn7

>Modernisation du centre urbain

➤ Retour de l'emploi en centre ville et quartiers limitrophes

- Facilitation des installations économiques et artisanales
- o Développement de nouveaux locaux économiques
- Protection de la diversité commerciale



Axe 3: Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus

Objectif phare : se positionner comme un territoire d'attractivité économique et un pôle d'accueil des nouvelles économies urbaines.

Le patrimoine comme première ressource de l'économie locale

- Mise en valeur du patrimoine historique (aqueduc, site du port romain, site de la plateforme romaine, thermes);
- o Réaffirmation du centre médiéval comme cœur de ville attractif.

Le Tourisme une force économique à amplifier

- o Promotion du patrimoine naturel et culturel
- o Amélioration de l'offre en hébergement
- Développement des équipements d'animation et de découverte

L'agriculture, un potentiel économique à stimuler

- o Protection des terres agricoles contre l'étalement urbain et la spéculation foncière
- o Soutien de l'activité et ses besoins en équipement en définissant des périmètre agricoles protégés
- o Fixer limite franche et pérenne entre zone urbaine et agricole
- Créer périmètre de hameau agricole
- Associer agriculture et tourisme
- o Combiner sur les exploitations filières production et transformation
- o Favoriser les circuits courts et les points de vente locaux
- o Agriculture comme partenaire du projet énergétique

q

Axe 3: Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus

Objectif phare : se positionner comme un territoire d'attractivité économique et un pôle d'accueil des nouvelles économies urbaines.

Rester une ville ouverte sur la mer

 Poursuite de la valorisation de la façade maritime pour affirmer son rôle de destination touristique d'importance nationale.

Repositionner l'emploi au sein du centre urbain

- Lutter contre la périphérisation de l'emploi;
- o Régénération économique par un réinvestissement du centre urbain.



Axe 4: Rester une ville des proximités

>Accorder le développement urbain avec l'offre de transport

Territoire structuré autour de plusieurs lignes:

- Un axe principal de desserte;
- o Des axes de transport public ;
- o Des lignes régulières.
- + Souhait de proposer des solutions innovantes en matière de mobilité publique.

Des mobilités actives

- Mise en place maillage plus fins de pistes cyclables dans le centre urbain;
- Création d'un réseau d'éco-mobilités;
- Aménagement du réseau de voirie départemental;
- Prolongement de la desserte cyclable;
- Poursuite de la desserte Littoral;



- Sécurisation des traversées routières des centralités;
- Liaisons cyclables et piétonnes du centrehistorique;
- o Conception d'espaces publics nouveaux;
- Repositionnement en périphérie du stationnement domicile-travail sur des parkings relais;
- o Facilitation du covoiturage.

> L'accès facilité aux équipements de loisirs et de culture

4.4

Axe 5 : L'engagement pour la qualité de l'Habitat

Renforcer l'attractivité du centre urbain

- Un périmètre de renouvellement urbain vaste d'importance régionale comme secteur privilégié d'implantation des fonctions économiques et des grands équipements publics;
- 3 périmètres de mutation plus petits détectés à partir de l'étude de densification;
- Réserve foncière opérationnelle: Au total, plus de 75 ha de renouvellement urbain.

> Agir pour la diversité de l'Habitat

- o Répondre aux besoins de mixité sociale;
- Réaliser l'habitat public aidé en lien avec la desserte en transport en commun;
- Qualité des réalisations (efficacité énergétique, intégration et localisation).



Finaliser l'aménagement du secteur Capitou

Renforcement de la centralité avec des équipements et espaces publics.

Modérer la densification collinaire

Conservation de l'ambiance de villégiature de Saint Aygulf.

Axe 5 : L'engagement pour la qualité de l'Habitat

➤ Conserver les ambiances résidentielles des quartiers collinaires et des hameaux de l'Esterel

- Conservation de la forme urbaine, des espaces libres, du paysage et de l'ambiance résidentielle de qualité;
- Contrôle de la minéralisation des sols;
- Protection du couvert végétal;
- o Instauration de nouvelles exigences paysagères.

Poursuivre la réalisation du projet Cais

- o Ajout d'équipements sportifs, scolaires, de loisirs et de vie de quartier;
- Réseau d'espaces verts;
- o Réseau de mobilités douces alternatif à la RD 4;
- o Amélioration de la circulation automobile et sécurisation;
- o Renforcement de l'offre de stationnement.

> Préparer les secteurs d'urbanisation complémentaire





En matière de développement économique

> OE1 – Assurer la diversité commerciale dans toutes les centralités



15

En matière de développement économique

> OE2 – Stimuler l'implantation des activités économiques dans le centre urbain



En matière de développement économique

> OE3 Optimiser les zones d'activités économiques



17

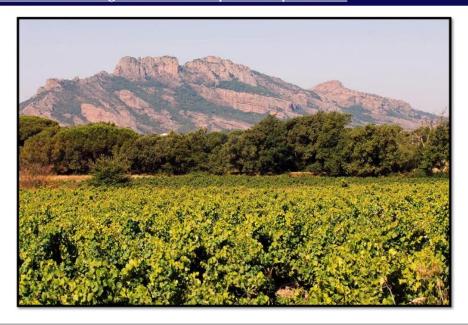
En matière de développement économique

> OE4 – Développer les capacités d'accueil touristiques nouvelles



En matière de développement économique

> OE5 – Renforcer l'agriculture et ses capacités de production



19

En matière d'Habitat

≻OH1 – Atteindre les objectifs de production



En matière d'Habitat

≻OH2 – Poursuivre la mixité sociale



21

En matière d'Habitat

>OH3 – Dynamiser le renouvellement urbain pour réduire la consommation de <u>l'espace</u>



En matière d'Habitat

> OH4 – Conserver les ambiances résidentielles et littorales



22

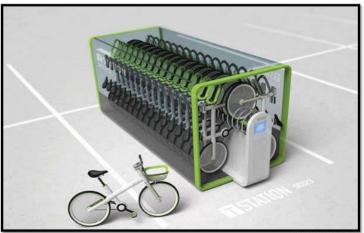
En matière de mobilités durables

> OM1 – Accélérer le développement des éco-mobilités



En matière de mobilités durables

> OM2 - Renforcer l'offre de stationnement des éco-mobilités



Source technocollège

25

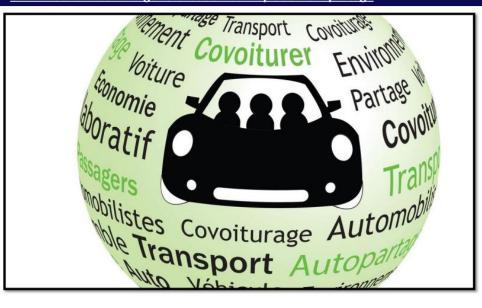
En matière de mobilités durables

➤ OM3 — Innover autour des solutions de foisonnement et de mutualisation du stationnement



En matière de mobilités durables

> OM4 - Contribuer à la généralisation du déplacement partagé



27

En matière d'environnement

➤ OECV1 — Pérenniser la préservation des grands sites naturels de Fréjus ainsi que les corridors écologiques





En matière d'environnement

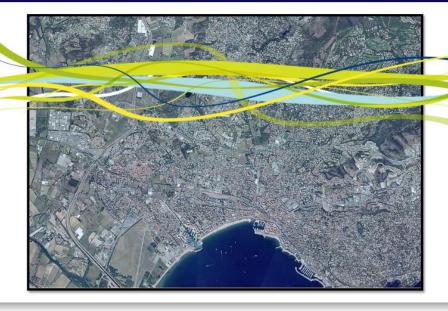
➤ OECV2 – Reconnaître la nature en ville, comme composante primordiale dans la trame verte et bleue communale



29

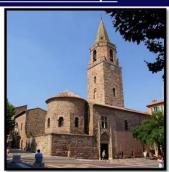
En matière d'environnement

> OECV3 - Protéger la trame bleue pour le double objectif de protection des corridors écologiques et de non aggravation du risque inondation



En matière d'environnement

> OECV4 − Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique









31

En matière d'environnement

≻OECV5 – Préserver les ressources naturelles



En matière d'environnement

> OECV6 – Mettre en œuvre la transition énergétique



33

En matière d'environnement

≻OECV7 – Prendre en compte les risques naturels







Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Consommation foncière des 10 dernières années

- 125 ha depuis 2007;
- 6 000 m² par mois;
- Dont:
 - 40% d'urbanisation nouvelle inscrite au sien de l'enveloppe urbaine;
 - 30% d'urbanisation nouvelle émergeant d'un site auparavant naturel ou seminaturel;
 - 10% d'urbanisation nouvelle provenant de sols à caractère boisé;
 - 20% d'urbanisation nouvelle provenant de sites à caractère agricole.

> Un potentiel de réinvestissement urbain exceptionnel

7 secteurs de réinvestissement urbain donnant la possibilité de réaliser plus de 9 600 logements au sein de la zone urbanisée actuelle.

➤ Une protection accrue des terres agricoles et des sites naturels d'intérêt majeurs

3 sites de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

> Des ouvertures à l'urbanisation limités et conditionnées

- 2 typologies d'urbanisation nouvelle: urbanisations nouvelles d'accompagnement ou complémentaires;
- o Au total: 180 ha de consommation foncière à l'échéance 2030.

Le projet urbain Objectifs de Renouvellement Urbain pour l'habitat et la 53 hectares mixité urbaine à 2030 110 hectares Objectifs de Renouvellement Urbain pour l'économie à 2030 57 hectares Superficie de la consommation foncière des urbanisations 50 hectares 49 hectares nouvelles d'accompagnement Habitat (en enveloppe) Superficie de la consommation foncière en extension urbaine 36 hectares pour le développement économique 130 hectares Superficie de la consommation foncière en extension urbaine 93 hectares pour l'habitat 37



Compte-rendu de la réunion

Le cabinet d'études CITADIA expose l'avancée du projet de révision générale du PLU et plus particulièrement le Projet d'Aménagements et de Développements Durables.

Après la présentation sous forme de powerpoint et de panneaux d'affichages mis à disposition du public dans la salle de réunion, le public est appelé à poser des questions.

Le tableau suivant synthétise les échanges intervenus au cours de cette réunion publique.

Questions & Remarques	Réponses
Il était prévu de passer les emprises au sol de 15% à 20% au Capitou de l'Estérel, cette disposition sera-t-elle mise en œuvre?	Monsieur Sert répond que le futur PLU n'entend pas revenir sur l'équilibre global des densités dans les quartiers pavillonnaires, mais qu'effectivement des modulations de faible ampleur pourront avoir lieu.
Comment envisager d'accueillir encore de la population et des emplois alors que l'état des routes ne change pas ?	Monsieur Sert rappelle le budget de 1 Million d'euros par an pour les infrastructures routières avec des avancées visibles comme à Cais et la nouvelle rue du Malbousquet Monsieur Sert rappelle également les efforts de la collectivité avec les agrandissements des écoles de Cais, un nouveau gymnase De manière plus globale, il est également rappelé le dédoublement de la RDn7 (dont le giratoire en cours de construction sur Puget est une première étape) qui va fluidifier l'entrée d'agglomération. Une nouvelle voie va également être réalisée sur les Sables.
Comment redynamiser les activités économiques du centre urbain et quels impacts? [question de l'Association M]	Monsieur Sert explique que sont prévus, dans les quartiers du Centre-Ville et des Sables, de mêler des espaces commerciaux et artisanaux mais également des équipements, des parcs et des jardins. L'anse de l'ancien port romain n'est pas le lieu d'une agriculture urbaine pérenne, notamment en la comparant avec les engagements pris pour 263 hectares dans une future Zone Agricole Protégée déclenchée sur la vallée du Reyran.
Quel avenir pour le vieux port de Fréjus? Est-ce que ce quartier va muter? [question de l'Association M]	Monsieur Sert répond que le port est un espace en friche et mal entretenu. L'idée est de travailler sur la mise en valeur du port et de ses abords (la lanterne d'Auguste, les quais du port)
Quid de la méthode de travail ? la population a-t-elle participé à l'élaboration des propositions ? [question de l'Association M]	Madame Marco rappelle l'ensemble de la hiérarchie des normes et des contraintes qui pèsent sur la Ville pour formuler ses choix urbanistiques. Le PLU est concerté en permanence par les élus de Fréjus, les supports de concertation témoignant de la

	bonne connaissance du dossier par les
Le comité de la défense de Fréjus Plage regrette de ne pas avoir été concerté en amont et constate que le processus de renouvellement urbain n'est cependant pas suivi par les équipements techniques. Enfin, il est important que le PLU prenne en compte la protection la place de la République.	Fréjussiens. Monsieur Sert rappelle que le nouveau PLU vise à mieux protéger les espaces naturels et agricoles. Or, pour respecter le taux de 25% SRU, il faut mieux choisir de refaire Fréjus sur Fréjus, en conservant les équilibres actuels. Concernant le rééquipement, l'effort consenti pour la remise à niveau des réseaux est soutenu avec la réalisation des travaux du PAPI, le futur schéma directeur pluvial.
Quelles voies nouvelles Nord Sud sont prévues pour désengorger Léotard, de Lattre et Provence?	
Ne faut-il pas fouiller le port romain et mettre en valeur les vestiges ?	Monsieur Sert indique qu'à ce jour les services de l'Etat n'y sont pas favorables.
Le PLU ne doit-il pas également envisagée la restructuration de l'entrée de ville littorale?	Citadia répond que l'avenue de l'Argens est effectivement une entrée majeure de Fréjus et que le processus de renouvellement est cohérent sur cette partie de la Ville.
Quelle valorisation du front de mer?	Monsieur Sert revient sur l'ensemble des aménagements déjà réalisés et la qualité des espaces publics autour de Fréjus Plage et Port Fréjus.
Quels aménagements sont prévus sur la Base Nature ?	Monsieur Sert rappelle que la programmation voulue sera au service des Fréjussiens et de l'attractivité économique et touristique avec la création d'un hôtel, d'un aquarium et d'une discothèque.
Quels sont les projets sur l'Argens et les enjeux sous le Pont de la Galliote ?	Monsieur Sert précise:
Pour le boulevard de la mer, dans quelle mesure peut-on penser la constructibilité car la promotion immobilière n'est pas encore intéressée par la densité et l'équilibre financier?	Monsieur Sert explique que l'incitation est bien de travailler sur des échelles d'îlots et pas seulement à la parcelle. La restructuration urbaine est effectivement plus délicate et le bilan de l'incidence foncière subtil à insérer dans le bilan financier.

Constatant la fin des questions, et remerciant vivement les participants pour les échanges et les conseils fournis, Monsieur Sert clôt la réunion publique, et rappelle la phase de concertation sur les pièces réglementaires engagée à partir du 11 décembre 2017.

d. Réunion publique du mercredi 04 juillet

Support de présentation de la réunion





PARTIE I : UN TERRITOIRE PATRIMOINE A PROTEGER

Le patrimoine historique

- label national de Ville d'Art et d'Histoire obtenu depuis 1987.
- 28 monuments historiques (vestiges romains, épiscopales et militaires)et plus de 341 entités archéologiques
- Classée en zone Nh ou inclus dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) révisée approuvée en 2017 devenue Site Patrimonial Remarquable
- Espace du Port Romain aujourd'hui sous-valorisé





Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable



PLU de Fréjus

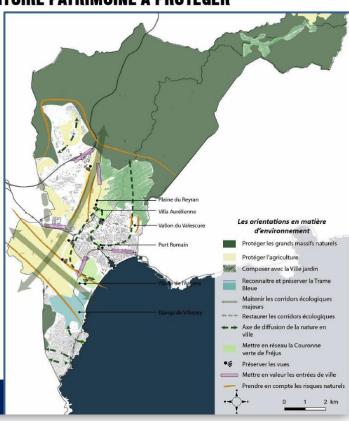
2

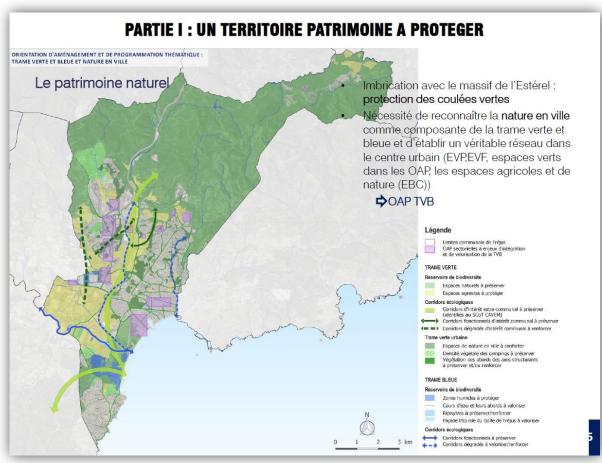
PARTIE I : UN TERRITOIRE PATRIMOINE A PROTEGER

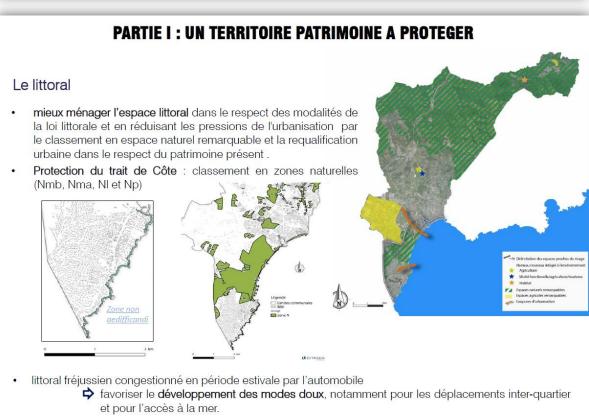
Le patrimoine naturel

- L'importance des 4 grands axes Valléens qui compartimentent le territoire et intègrent le risques d'inondation au préoccupations communales
- Conserver les espaces emblématique par la préservation des grands sites naturels (Estérel, petites maures, Villepey) ainsi que les espaces agricoles remarquables (plaines de l'Argens)
- Définir les corridors écologiques (réseaux hydrographiques, agricoles et naturels) à protéger

Le PLU identifie 4 secteurs sous tensions dont la continuité Nord/Sud du Reyran et le Vallon de Valescure







PLU de Fréjus

PARTIE I : UN TERRITOIRE PATRIMOINE A PROTEGER

Les paysages

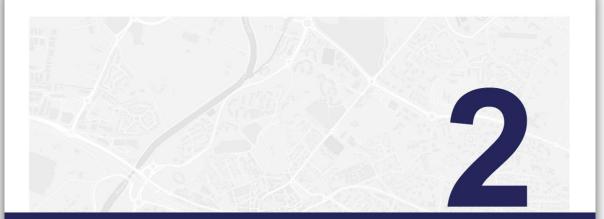
De grandes percées visuelles : de grandes entrées de ville, des espaces collinaires de la Ville Jardin, des vallées agricoles, des propriétés remarquables.

Objectifs:

- préservation des environnements résidentiels littoraux, (
 Tour de Mare et quartiers collinaires (modérer la densification collinaire) avec leurs parcs aux essences méditerranéennes et exotiques
- mise en valeur des grands espaces publics du front de mer dans le centre urbain et Saint Aygulf
- La valorisation des bords de mer à travers une meilleure qualité des plages.
- Requalification de six entrée de ville :
 - l'autoroute A8 longée par la zone d'activité du Capitou
 - la Départementale 37 offrant des vues sur les espaces agricoles et les massifs boisés.
 - la nationale 7 à l'Ouest et la RDN7 au Nord qui, possèdent un fort potentiel de par la proximité de vestiges historiques
 - La nationale 98, qui offre un point de vue de grande qualité sur le centre historique
 - l'avenue du 8 mai 1945 jouxté par des espaces verts ou agricoles toutefois un peu plus loin les installations commerciales localisées au niveau du point d'échange perturbent son caractère qualitatif

Composantes paysagères Massif boisé Plaine agricole Centre historique Tissu bati Ville jardin Zone d'activités Couronne verte de Fréjus Étangs de Villepey Cours d'eau Enjeux paysagère à maintenir Entrée de ville à valoriser Vue paysagère à préser ver Frange forestière à ménager

PLU de Fréjus

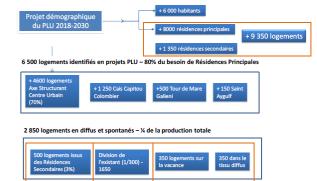


Le projet urbain

Scénario démographique & qualité de l'habitat

- Une commune attractive avec un taux de croissance démographique attendu d'ici à 2030, de l'ordre de 0,75% par an : 60 500 habitants en 2030;
- Auxquels s'ajoutent une capacité d'accueil touristique maximale de l'ordre de 42 000 personnes
- Un défi en matière d'habitat : SMS, ERL, Espaces de mutabilité et OAP
- 2 754 logements sociaux en construction neuve (+30 logements sociaux en acquisition amélioration et 10 logements conventionnés par an)

| Symbhas de la | production de | nombre de logements | doit logements | Part de l'effort disperants per grad secteur de fréque | 1820 | 900 | 33% | 84 secteur de freque | 1820 | 900 | 33% | 85 secteur de freque | 1820 | 1800 | 60% | 85 secteur de freque | 151 | 45 | 25 | 2745 | 33% | 85 secteur de freque | 165 | 2745 | 33% | 85 secteur de freque | 165 | 2745 | 33% | 85 secteur de freque | 165 | 2745 | 33% | 85 secteur de freque | 165 | 2745 | 33% | 85 secteur de freque | 165 secte



Résidences Secondaires - 1350

Au total 70% de la production de logement prévue dans l'axe structurant

693 logements

732 logements

679 logements

PLU de Fréjus

C

PARTIE II: LE PROJET URBAIN

Renforcement du Centre Urbain

 potentiel de renouvellement urbain de l'agglomération centrale avec plus de 35 hectares de foncier mutable capable de générer plus de 500 000 m² de superficie de plancher

Résidences Principales - 1500

- Equilibre indispensable entre équipements, économie et habitat,
- Restructuration du Boulevard de la Mer (OAP règlementaire n°1) qui participe à l'ouverture de l'agglomération sur la mer et la vallée de l'Argens et qui (re)dynamise l'Ouest de l'Agglomération en combinant le regain d'attractivité économique et touristique autour de nouveaux équipements d'importance et la relance de l'offre de logements
- Renouvellement urbain des Sables (OAP règlementaire n°2) qui raccroche à l'agglomération le quartier populaire de la Gabelle, et enclenche une dynamique de régénération économique et sociale au profit de ses habitants (repositionnement de l'emploi, des savoirs et des solidarités publiques)



PLU de Fréjus 10

Amplifier le rayonnement de la ville

- Valorisation de la façade maritime
 - Protection espaces littoraux et estuaire de l'Argens
 - Base aéronavale : jardin méditerranéen, porte piétonne, circuits modes doux
 - Renouvellement urbain Fréjus Plage
 - mise en place progressive de boucles de navettes électriques
 - Dynamisation centre bourg de saint Aygulf
- Lutter contre la « périphérisation » de l'emploi dans le centre urbain
 - réinvestissement et renouvellement du centre urbain
 - création de linéaire de diversité commerciale dans les OAP
 - 51 500 m² de surface tertiaire au sein du cœur urbain (OAP des sables, OAP Base, espaces mutables) pour un potentiel 1200 à 1300 emplois.

PLU de Fréjus 11

PARTIE II: LE PROJET URBAIN

8 OAP de mixité urbaine

- OAP 1 boulevard de la mer et Base : estimation de 440 logements dont 175 sociaux
- OAP 2 des Sables : estimation de 1 100 logements dont 380 sociaux

OAP 3 du Colombier:

Le secteur du Colombier, en entrée Ouest de l'agglomération de Fréjus, de l'ordre de 7,5 hectares, se situe à la jonction entre ces deux infrastructures, et son aménagement est l'occasion d'accueillir deux fonctions nouvelles :

- habitat collectif et individuel (estimation de 360 logements dont 150 sociaux)
- -des vocations économiques réservées le long du futur grand axe, avec une emprise de l'ordre de 2,5 hectares (projet approuvé lors de la Modification du 23/06/2015).

· OAP 4 de Caïs Nord:

Mise en place d'un nouveau plateau économique de près de 15 hectares en face des opérations de Capitou et dans le prolongement du pôle d'excellence Jean Louis avec:

- un cœur économique développé sur les 2/3 du périmètre de projet (excluant toute activité commerciale nouvelle)
- un site d'équipement public le long de la RD 4
- et deux petits sites à usage résidentiel (estimation de 145 logements dont 50 sociaux)





COMMUNE DE PREJUS // 24 Janvier 2018

CITADIA

xe structurant Caïs-Cap

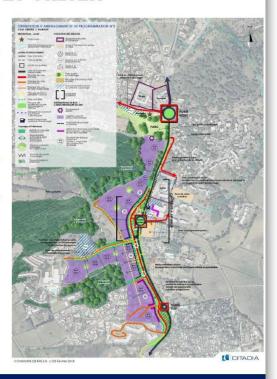
PLU de Fréjus

8 OAP de mixité urbaine

- L'aménagement du secteur Caïs-Centre avec l'OAP 5 qui prévoit :
 - la restructuration des espaces déjà urbanisés en façade de la RD 4 et la systématisation de cette nouvelle façade urbaine autour d'une voirie publique plus coordinatrice (contre allée, sécurité piétonne, meilleure gestion du stationnement);
 - la création de grands poumons verts au centre de chacune des séquences de développement du quartier;
 - le comblement de deux poches d'urbanisation nouvelle que sont la partie basse de l'Azureva et le long de la RD 4.

La capacité d'accueil de l'OAP Cais centre est importante avec :

- autour de 115 logements réalisés sur les espaces mutables du secteur
- 375 logements stockés dans les 3 Emplacements Réservés Logements (dont
- 260 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.



PLU de Fréjus 13

PARTIE II: LE PROJET URBAIN

8 OAP de mixité urbaine – les secteurs d'urbanisation complémentaire

- L'OAP 6 Combe de Rome : estimation de 17 logements
- L'OAP 7 Gargalon : estimation de l'ordre de 27 logements
- L'OAP 8 Darboussières : estimation de l'ordre de 45 logements







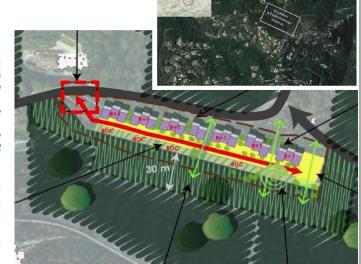
AUNIE DE FREIUS // 03 Février 2018

COMMUNE DE FREJUS // 16 Janvier 2018

CITADIA

8 OAP de mixité urbaine

- Le HNIE de Saint Jean de l'Esterel
- Le Plan de Prévention des Risques (PPR) Incendies de Forêt a fortement pénalisé plusieurs copropriétaires du Domaine de Saint Jean de l'Estéral
- remplacement d'une urbanisation diffuse et le plus souvent discontinue
- Ce hameau nouveau est une opération compacte et dense se développant sur une superficie de 12 700m² avec:
 - une vingtaine de constructions alignées en front bâti avec pour fonction d'en marquer la présence dans le massif de l'Estérel avec
 - des hauteurs maximales fixées à 7 mètres et deux niveaux de construction
 - un front bâti rythmé mais perméable avec des transparences sur l'arrière-plan collinaire



- o un paysagement important du premier plan avec des
- Des jardins restanqués servant à la fois à la végétalisation du hameau, mais aussi d'ouvrages de rétention du ruissellement pluvial
- o aucune présence de stationnement automobile à l'air libre
- un espace commun avec une place publique à l'extrémité Est du hameau servant à la fois d'aire de jeux du quotidien (boulodrome, fontaine...) et lieu de vie pour la communauté

PLU de Fréjus 15

PARTIE II: LE PROJET URBAIN

De nouveaux grands sites économiques

3 sites potentiels d'aménagements nouveaux :

- L'OAP 4 de Caïs Nord
- L'OAP 9 du Gonfaron
 - Exclusion de l'urbanisme commercial
 - Qualité paysagère
- L'OAP 13 de La Tuilière
 - site économique de 3,3 hectares le long de la RDn7 (pouvant également accueillir des équipements publics ou collectifs),
 - Qualité paysagère
 - Exclusion de l'urbanisme commerciale



The state of the s



le Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement du secteur **de Sainte** Brigitte pour le développement d'une activité touristique liée à

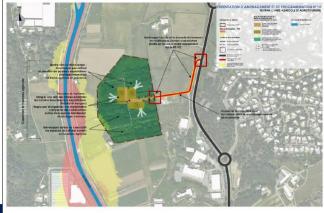
l'œnotourisme

PLU de Fréjus 16

Amplifier le rayonnement de la ville

- Fort potentiel économique : l'agriculture de proximité et de qualité
 - Zone Agricole Protégée du Reyran
 - reconnaissance du Capou
 - sacralisation de la plaine agricole de l'Argens
 - expérience pilote de hameau agricole intégré à l'environnement à Saint Pons permettant de concentrer les nouvelles installations agricoles.





PLU de Fréjus

OMMUNE DE FREJUS // 16 janvier 2018

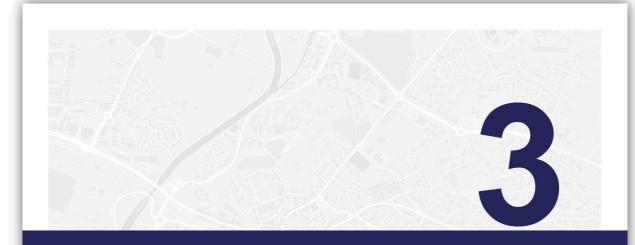
CITADIA

17

PARTIE II: LE PROJET URBAIN

De nouveaux grands équipements publics

- Une réglementation spécifique pour favoriser l'implantation des équipements publics
- En classement en zones UH
- De grands emplacements réservés avec:
 - le futur équipement sportif de la Beaume à Caïs Nord;
 - la réalisation et l'extension d'équipements culturels ;
 - la programmation d'un vaste équipement public à déterminer au sein du futur quartier des Sables;
 - la relocalisation des services techniques après leur déménagement de l'ancienne Base Aéronavale.
- des travaux inscrits au Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI Argens)
 - la voie nouvelle d'évitement de la RDn7 servant également d'outils de protection contre les inondations récurrentes survenues dans le secteur de la Palud;
 - les aménagements d'accompagnement du Reyrannet;
 - les grands bassins de rétention sur le Bonfin, le Valescure qui devront néanmoins conserver une vocation agricole.



Le Règlement

PARTIE III: LE REGLEMENT

Les points majeurs du règlement d'urbanisme

- Un règlement renforcé sur le risque de crues torrentielles et de ruissellements urbains combiné à un nouveau Schéma Directeur des Eaux Pluviales.
- Des normes de règlementation applicable
 - La facilitation des équipements et services publics notamment à travers les zones CINASPIC





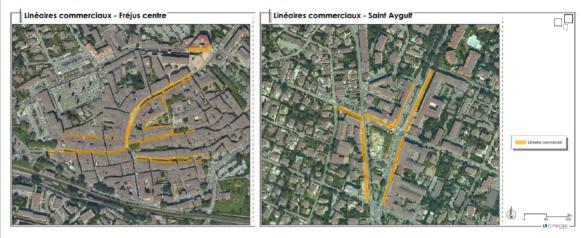
Les secteurs d'application de la servitude d'entrée de ville

Nom infrastructure	Début	Commune	Fin	Commune
A8	Limite Communale	PUGET	Limite Communale	LES ADRETS
RD 8	Rond-point des Harkis	FREJUS	Limite Communale	FREJUS
RD 98B	Rond-point des Harkis	FREJUS	RD 559	FREJUS
RDN 7	RD 825	LE MUY	Limite département 83 / 06	LES ADRETS
RD 559	Carrefour de la Foux RD 98	COGOLIN	Giratoire aéronaval RD 98b	FREJUS

PARTIE III: LE REGLEMENT

Les points majeurs du règlement d'urbanisme

- Des normes de règlementation applicable
 - La préservation de la diversité commerciale par l'identification de linéaires



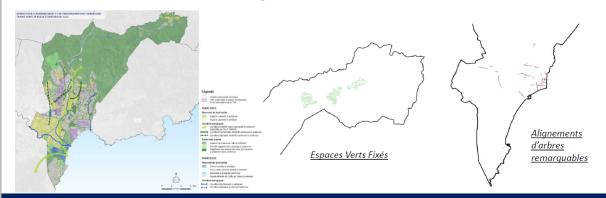
- Les conditions de mise en œuvre de la mixité sociale
 - o 9 Servitudes de Mixité Sociale générant un total de 935 logements sociaux
 - o 26 Emplacements Réservés Logement générant un total de 1 991 logements sociaux

PLU de Fréjus 2

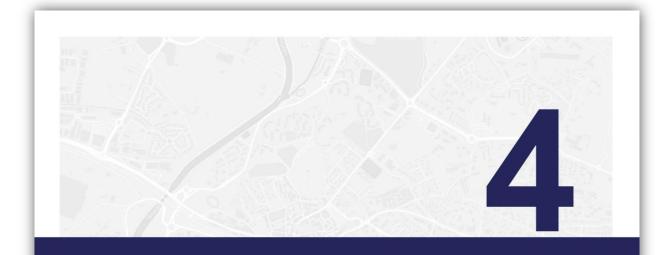
PARTIE III: LE REGLEMENT

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

- promotion du déploiement des énergies renouvelables:
 - installations favorisées dans le cadre des occupations et utilisations du sol
 - dispositifs sobres en consommation énergétique obligatoires pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher
 - Excellence énergétique en zone 1Aub et sur l'OAP des Sables (performances énergétiques minimales de 20% supérieur aux normes de la réglementation thermique de 2012)
- Une trame verte urbaine renforcée avec : des alignements d'arbres remarquables, des Espaces Verts Fixés et une OAP TVB comme « cadrage environnemental »



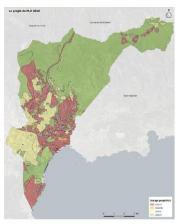
PLU de Fréjus 22



Le Zonage

PARTIE IV: LE ZONAGE

Bilan évolution PLU opposable- PLU 2018



ilan du PLU en vigueur	

	7		
Surfaces (ha)	Zone	Surfaces (ha)	
2316,4	Urbaine	2353,1	+ 37 ha soit + 1,5%
285,2	A Urbaniser	90,6	-195 ha soit – 69%
1502,7	Agricole	1583,9	+ 81 ha soit + 5,4%
6411,2	Naturelle	6469,2	+ 58 ha soit +0,9%
	2316,4 285,2 1502,7	2316,4 Urbaine 285,2 A Urbaniser 1502,7 Agricole	2316,4 Urbaine 2353,1 285,2 A Urbaniser 90,6 1502,7 Agricole 1583,9

Soit 159 hectares de consommation foncière en moins

Bilan des évolutions PLU 2015 / PLU 2018

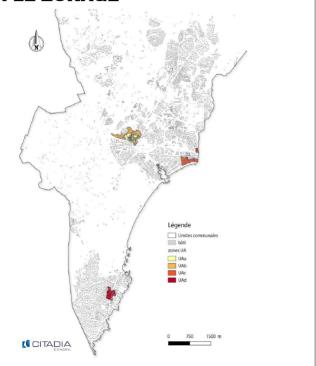
Les zones urbaines

Ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée...) et du nombre de constructions existantes.

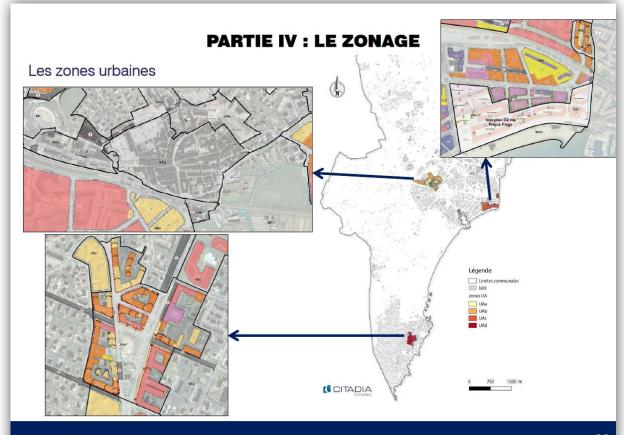
Les zones UA

La zone UA, déjà urbanisée, correspond aux espaces urbains denses à tissus le plus souvent continus. Elle comprend quatre secteurs distincts:

- UAa correspondant au centre historique
- **UAb** composant l'îlot Mangin, les Arènes, le Clos de la Tour
- UAc regroupant Fréjus Plage, Galliéni
- UAd marquant la centralité de Saint-Aygulf



PLU de Fréjus 2



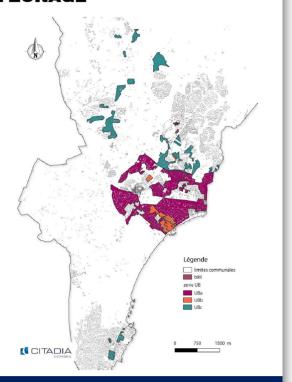
PLU de Fréjus 26

Les zones urbaines

Les zones UB

La zone UB délimite les quartiers d'habitat dense de l'agglomération où les constructions s'organisent de manière discontinue.

- La zone UB comprend les secteurs :
 - UBa représentant le cœur du centre urbain en intensification (Villeneuve, boulevard de la mer, Fréjus Plage, les Horts, la Madeleine, Saint Lambert, la Gabelle, le Suveret)
 - UBb délimitant Port Fréjus
 - UBc regroupant les centralités périphériques du quartier Aurélien, Valescure, Galliéni, Caïs, Gargalon, Capitou, Saint Aygulf



PLU de Fréjus

PLU de Fréjus

27

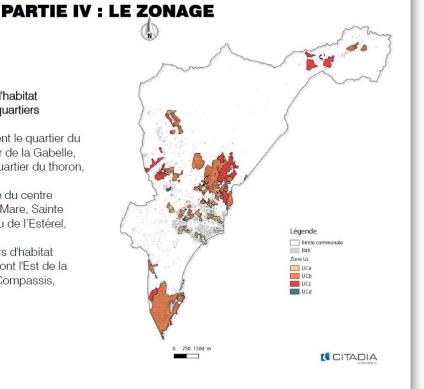
PARTIE IV: LE ZONAGE Les zones UB Les zones UB Légende Interes communités Interes

Les zones urbaines

Les zones UC

La zone UC délimite les quartiers d'habitat individuel du centre urbain et des quartiers périphériques :

- UCa représentant notamment le quartier du verger des Arènes, le quartier de la Gabelle, le secteur de Villeneuve, le quartier du thoron, les hauts de Capitou
- UCb délimitant la périphérie du centre urbain, Valescure, la Tour de Mare, Sainte Brigitte, Caïs Nord, le Capitou de l'Estérel, Saint-Aygulf
- UCc regroupant les quartiers d'habitat individuel périphérique que sont l'Est de la Tour de Mare, le secteur du Compassis, Saint-Aygulf



PLU de Fréjus 29

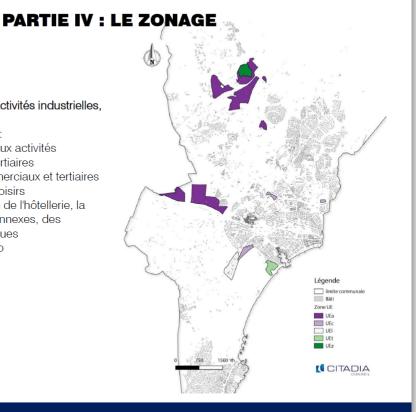
Les zones urbaines

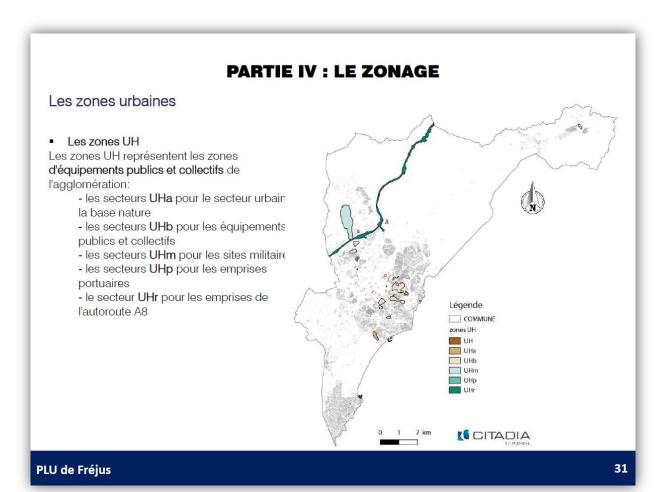
Les zones UE

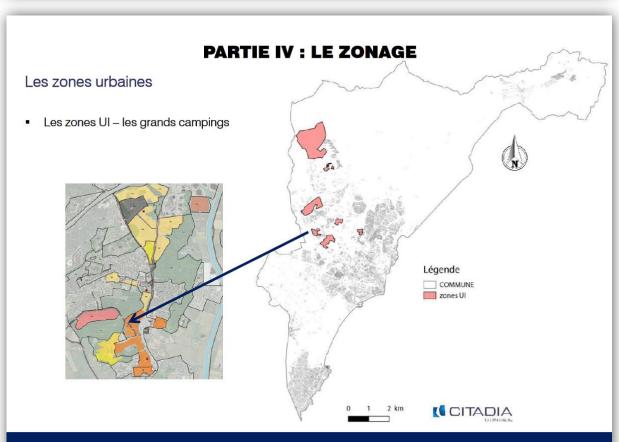
La zone UE, correspond zones d'activités industrielles, commerciales et artisanales.

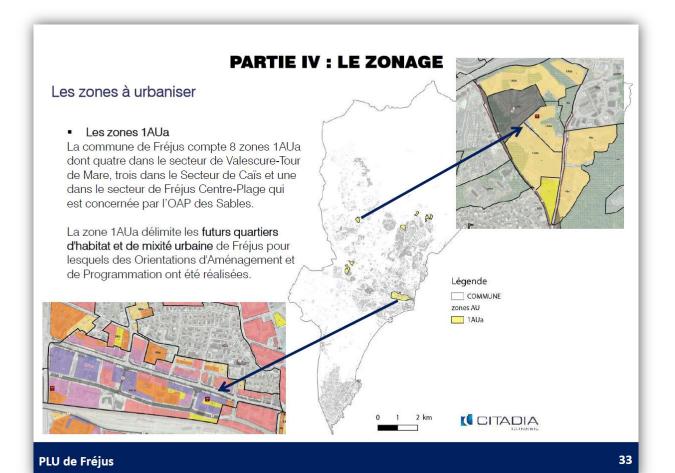
La zone est répartie en 5 secteurs :

- les secteurs **UEa** dédiées aux activités industrielles, artisanales et tertiaires
- les secteurs UEc dits commerciaux et tertiaires
- le secteur UEI destiné aux loisirs
- le secteur UEt à destination de l'hôtellerie, la restauration, des activités connexes, des activités de loisirs et touristiques
- le secteur **UEz** dédié au zoo





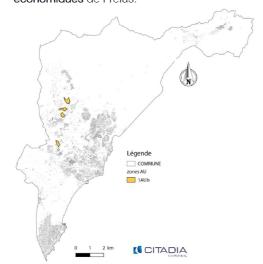




Les zones à urbaniser

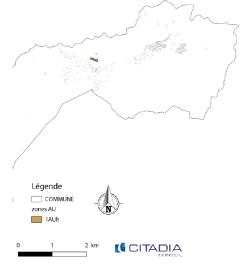
Les zones 1AUb

La commune de Fréjus compte 4 zones 1AUb dans le secteur de Caïs-Capitou . La zone 1AUb délimite les **futures zones économiques** de Fréius.



Les zones 1AUh

La commune de Fréjus compte une unique zone 1AUh situé à Saint Jean de l'Estérel est correspondant à l'OAP 12 du hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Jean.

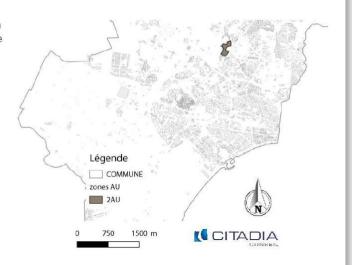


Les zones à urbaniser

La zone 2AU

La commune de Fréjus compte une unique zone 2AU de 4.5ha située à proximité du parc Aurélien.

La zone 2AUdélimite une zone d'urbanisation future à vocation d'aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.



PLU de Fréjus

25

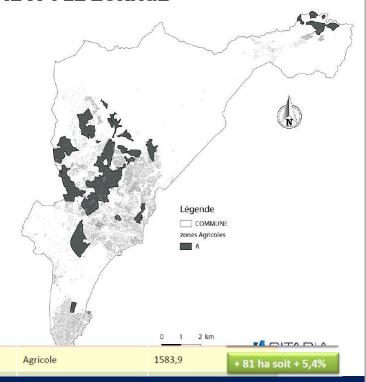
PARTIE IV: LE ZONAGE

Les zones agricoles

• Les zones A

La commune de Fréjus compte 22 zones A.

La zone A délimite les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole..



Agricole

1502,7

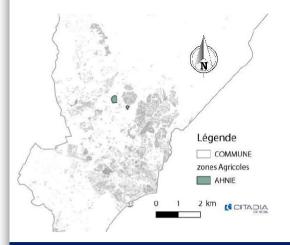
PLU de Fréjus

Les zones agricoles

Les HANIE

La commune de Fréjus compte 2 hameaux agricoles nouveaux intégrés à

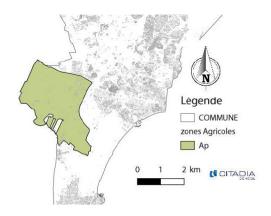
l'environnement : un de 6 hectares dans le secteur de Caïs et un de 1.4 hectares dans le secteur de Valescure. (OAP 11 et 10)



■ La Zone Agricole Protégée

La commune de Fréjus compte une unique zone Ap au Nord du secteur de Saint Aygulf.

Le secteur Ap délimite un espace agricole reconnu comme espace naturel remarquable de la loi Littoral, dans lesquels s'appliquent les dispositions admises par le décret du Conseil d'Etat pour les espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral.



PLU de Fréjus

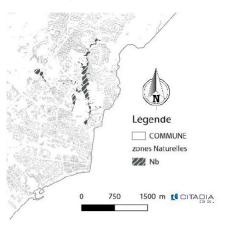
37

PARTIE IV: LE ZONAGE

Les zones naturelles

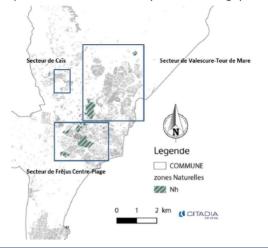
Les zones Nb

La commune de Fréjus compte 12 zones Nb pour un total de 19 ha dans le secteur de Vallescure. Le secteur Nb délimite les espaces identifiés au titre de la protection des espèces naturelles protégées - les secteurs de canne de pline.



Les Zones Nh

La commune de Fréjus compte 12 zones Nh dont 9 dans le secteur de Fréjus Centre-Plage, une dans le secteur de Caïs et 2 dans le secteur de Valescure-Tour de Mare. Le secteur Nh délimite les sites à protéger en raison de leur qualité et leur intérêt historique et archéologique.

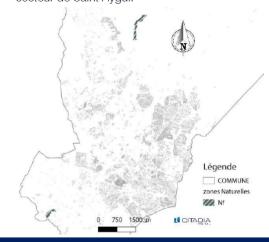


Les zones naturelles

Les zones Nf

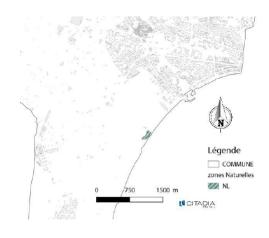
Le secteur Nf délimite les secteurs de traitement et de valorisation des déchets de Bozon et de l'Argens.

La commune de Fréjus en compte 2 dont une dans le secteur du Capitou et une dans le secteur de Saint Aygulf



La Zone NI

La commune de Fréjus compte une unique zone NL, correspondant à une **propriété littorale**, dans le secteur de Saint Aygulf.



PLU de Fréjus

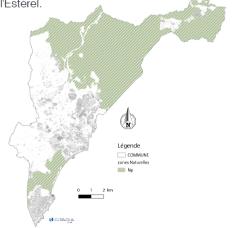
39

PARTIE IV: LE ZONAGE

Les zones naturelles

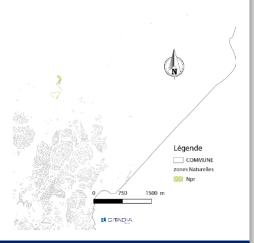
Les zones Np

La commune de Fréjus compte plus de la moitié de son territoire en zone Np. Ces zones délimitent les espaces remarquables de la loi Littoral. Ce secteur admet le changement de destination des constructions existantes du site de Malpey à usage d'équipement public pour la sensibilisation à l'environnement et la mise en valeur du massif de l'Estérel.



La Zone Npr

La commune de Fréjus compte une unique zone Npr dans le secteur du Capitou. Ces zones délimitent les **espaces destinés au service de distribution en eau potable**.

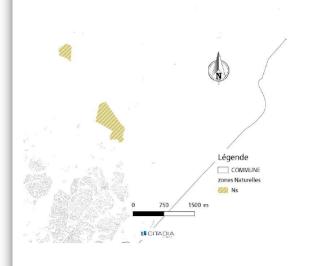


PLU de Fréjus 40

Les zones naturelles

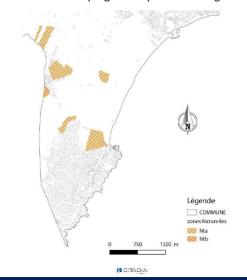
Les zones Ns

La commune de Fréjus compte deux zones Ns dans le secteur du Capitou. Ces zones délimitent les carrières en activité du Pont du Duc et de Bozon.

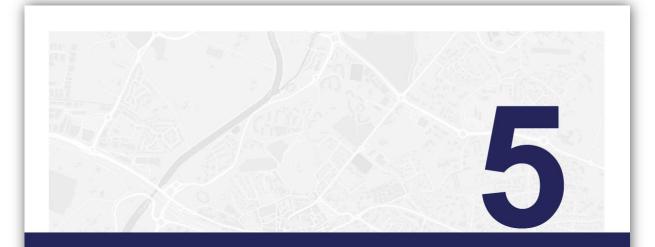


La Zone Nt

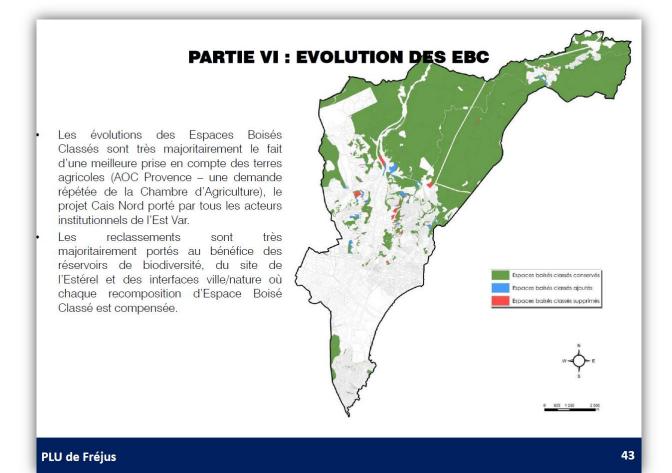
La commune de Fréjus compte sept zones Nt dans le secteur de Saint Aygulf. Ces zones délimitent les **campings de la plaine de l'Argens**.



PLU de Fréjus 4



Evolution des Espaces Boisés Classés



	Évolution des surfaces (ha)
EBC Conservés	5285,5
EBC Créés	56,3
EBC Supprimés	46,7 (dont 21,6 ha en faveur des zones agricoles soit 46,4%)

	réduction en hectares	part des évolutions	augmentation en hectares	part des évolutions
Evolutions pour zones agricoles	21,6	46,2%	6,48	11,5%
Evolutions site classsé de l'Estérel et du patrimoine	2,7	5,8%	13,47	23,9%
Renforcement des continuités écologiques	0,46	1,0%	16,24	28,9%
Réaménagement au contact des zones urbaines	2,87	6,1%	10,37	18,4%
Evolutions pour intérêt collectif	4,27	9,1%	1,19	2,1%
Evolutions pour erreur matérielle	2,85	6,1%	0,167	0,3%
Evolutions pour développement économique	9,83	21,0%	8,04	14,3%
Evolutions demandes concertation publique	2,15	4,6%	0,30	0,5%
Total	46,73		56,26	
dont en hectares	34,13	73,0%	40,08	71,2%

Le compte-rendu de la réunion

Monsieur Sert introduit et invite le cabinet d'études à présenter le diaporama expliquant les enjeux et les outils mis en oeuvre la cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

1/ Comité de Défense de Fréjus Plage

Concernant la base nature, le Comité rappelle qu'il a été débouté au TA sur la Modification du PLU de la Base de la Nature sur l'obligation de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le tribunal administratif a considéré que cette obligation était inopérante. Pourquoi alors faire une OAP sur le secteur de la Base dans le cadre de cette Révision Générale?

Monsieur Sert rappelle que le projet dans la Révision est plus ample et plus ambitieux que la redistribution des fonctions au sein du périmètre de la Base. Que ce projet est plus vaste, porte sur du renouvellement urbain de macro-lots distribués le long du boulevard de la Mer et qu'enfin le SCoT demande des focus opérationnels pour la concrétisation du processus de recentrage de la croissance au sein du centre urbain de l'agglomération.

Concernant le Clos des roses, il est évoqué comme étonnant que l'avant-projet d'un privé figure dans un dossier de PLU. Et qu'en est il de l'évolution des Espaces Boisés Classés sur le parking?

Monsieur Sert répond que la nécessité d'un meilleur accueil de l'hébergement avec des séminaires et des prestations de meilleures qualités va dans le sens du développement économique de la Ville et donc de la création de valeurs et d'intérêt général. C'est également une obligation légale demandée par l'Etat que le projet soit détaillé dans le cadre d'un hameau nouveau. Enfin, la partie parking restera en Espace Boisé Classé conséquemment à la décision de la Commission des Sites.

2/ Que contient le PLU pour ce qui concerne les routes nouvelles et les modes doux. Car in fine, tous les élargissements en cours débouchent sur des points noirs, et notamment le pont du RD 100 sur le Reyran.

Monsieur Sert répond que la première difficulté dans le cadre du ferroviaire, c'est l'absence d'interlocuteur. Pour les voies nouvelles, le PLU comporte des grands projets d'aménagement que sont la voie nouvelle de délestage de la RDn7, la voie nouvelle au milieu des Sables. Dans la continuité du Plan de Déplacement Urbain de la CAVEM, le PLU comporte un nombre important d'ouvrages pour les mobilités actives mettant en oeuvre un nouveau schéma de desserte.

3/ une question sur l'OAP des Darboussières dont la configuration en cuvette produit des concentrations d'eaux pluviales considérables. Comment peut on envisager de construire dans cet espace?

Monsieur Sert répond que le futur schéma directeur des eaux pluviales va être plus contraignant et permettre de réaliser de nouveaux ouvrages de rétention capable de résoudre les désordres.

4/ une inondation en octobre 2016 a été constatée sur le quartier du Mas du Soleil. Donc pourquoi densifier les Darboussières (45 logements pour plus de 6 hectares de foncier) ?

Monsieur Sert répond que les Darboussières ne sont pas une opération de densification avec 7à 6 logements à l'hectare. La réduction du périmètre est en outre liée à la prise en compte de reptiles et de sensibilités écologiques.

5/ L'intervention suivante souhaite évoquer le statut des Darboussières dans le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt et la présence d'une ligne à Haute Tension. Ces terrains ne sont ils pas en zone de risque fort ?

L'équipe PLU répond que l'OAP des Darboussières est située en zone BO du PPRIF et qu'il ne s'agit pas d'une servitude d'inconstructibilité mais bien d'une mesure de prévention conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'ouvrages de mise en sécurité.

6/ Pour le boulevard de la mer - la redynamisation du quartier s'accompagnera-t-elle d'une reprise des équipements techniques (voiries, pluviales...).

Monsieur Sert explique que ce projet est emblématique d'une opération de renouvellement urbain promue par le Code de l'Urbanisme ,mais reste une démarche volontaire de la part des propriétaires sous réserve toutefois que cela prenne place dans un processus d'ensemble, suffisamment cohérent (plusieurs propriétaires) pour permettre un urbanisme de qualité.

7/ la question de la desserte générale de la Ville ne semble pas suffisamment développée. Notamment sur le quartier des Sables et le boulevard de la Mer.

Monsieur Sert renvoie vers le contenu des OAP :

- un axe TCSP dédié sur Delattre et une voie nouvelle de désenclavement en second rideau désenclavant l'intérieur du quartier
- un projet inédit de pistes cyclables autour de la base et de l'intermodalité organisée sur toute l'agglomération avec la CAVEM.

Le schéma des pistes cyclables a été voté et il est consultable sur le site Internet de la Ville.

8/ un intervenant remercie la Ville par cette concertation publique. Mais concernant les 3 projets sur la base nature, il n'y a pas de phase de concertation. Et la réalisation d'un hôtel 5 étoiles ne semble pas correspondre à la vocation publique inscrite dans l'acte de cession entre l'Etat et la Ville.

Monsieur Sert conteste cette vision de privatisation de la base nature : le projet ouvre la base sur la ville, avec des équipements publics (l'aquarium); des équipements marchands comme l'hôtel.

9/ le PLU prévoit il des participations pour les futurs aménageurs ?

Il est répondu qu'effectivement, le réinvestissement urbain promu par le PLU sera co-financé entre les porteurs de projet, la Ville et ses partenaires institutionnels. C'est d'ailleurs le motif qui a conduit à reconnaître comme zone AU (à ré-urbaniser) le quartier des Sables.

9/ l'intervenante suivante souhaite souligner l'intérêt de la concertation et des mises à disposition. Mais demande que les habitants puissent encore intervenir sur les documents exposés pour améliorer son contenu.

La Ville répond favorablement à cette demande qui s'inscrit pleinement dans la philosophie de co-construction voulue autour du Plan Local d'Urbanisme

10/ Quelle est la date butoir pour la mise en oeuvre du PLU?

Monsieur Sert envisage l'Arrêt du PLU en août ou en septembre 2018.

11/ qu'en est il de la mise hors d'eau de la Palud?

Monsieur Sert informe que la route nouvelle est en cours d'aménagement d'ici 2020 entre les opérations de Puget, du Colombier et de la Cavem. Cependant, il n'est pas envisageable de faire évoluer le PPR inondation.

La réunion se termine à 20H00 sur les remerciements de Monsieur Sert et de l'équipe technique du PLU auprès de la soixantaine de participants, en rappelant les modalités de concertation en vigueur, et en invitant tous les Fréjusiens à venir consulter l'exposition du PLU.

6. LE REGISTRE D'OBSERVATIONS

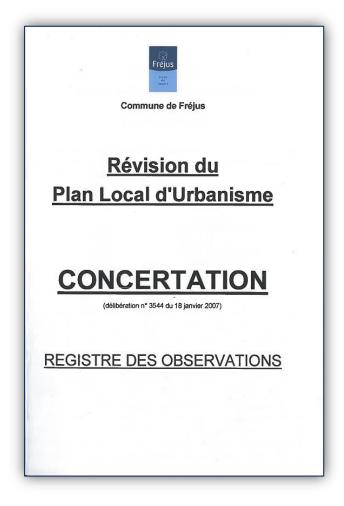
a. Les observations et demandes individuelles

Dans le registres d'observations

La ville a mis en place, à destination des Fréjussiens, un registre de concertation, sous forme de cahier, pour donner à tous la possibilité de s'exprimer sur l'élaboration du PLU. Ce registre a été mis à la disposition des habitants, tout au long de la procédure, directement en mairie au service urbanisme.

La procédure de concertation engagée par la commune de Fréjus a été continue mais nous pouvons distinguer trois temps faisant état d'une plus ou moins grande intervention de la population.

En effet nous avons pu constater un grand nombre de remarques sur la période de janvier à octobre 2007. On décompte 70 remarques individuelles qui montrent cette période comme une phase de révision active et qui soulignent les attentes de la population. Ces attentes concernent en majorité la zone du chemin de clavier pour son passage en zone UCe mais montre également des oppositions à des emplacements réservés pour l'élargissement



des voies. La nécessité de mettre en conformité les cahiers des charges des lotissements avec le PLU est aussi énoncée.

Durant la période de 2009 à 2017, très peu de remarques sont recueillies. A titre d'exemple, l'année 2009 ne recense que deux avis individuels et les années 2010 et 2011 en recense chacune un avis individuel. De 2015 à 2018, les avis sont globalement plus nombreux mais restent moins importants que sur l'intervalle janvier-octobre 2007, bien que la procédure de concertation atteignait son point culminant avec des réunions publique, des publications dans la presse, etc. Deux remarques sont des oppositions au projet sur la place de la république. La dernière phase débute en mars 2018. Dans cette dernière phase les contributions sont plus

nombreuses avec au total 10 avis individuels et deux avis collectifs (associations).

Sur le période de février 2007 à octobre 2007

Date	Lieu concerné	Objet
12/02/07	Fréjus Plage - Rue Lacaille	Modifier le règlement de la zone : alignement de l'immeuble Paladien et de pouvoir bénéficier d'une emprise au sol supérieure à 30%
14/02/07	?	UiA→Ucc avec un coefficient d'occupation des sols de 20% et reclassement de la SARL Camping saint George en zone UCc
21/02/07	Rue Vauvenargues établissement « New Bar »	Opposition à l'élargissement de 10 m de la rue.

23/02/07	Rue Vauvenargues	Opposition à l'élargissement de la rue Vauvenargues
27/02/07	Chemin de Valescure	Demande de constructibilité de 20 parcelles (passage en zone UC)
28/02/07	Chemin de Valescure	Opposition au projet de tracé de route
20,02,0.		&
		Passage de zone 2AUa→UC
28/08/07	Chemin de Valescure	Opposition au projet de tracé de route
		& Possesse de Tone 2011e \$110
28/02/07	?	Passage de zone 2AUa→UC Passage zone Nh en zone constructible
02/03/07	Chemin de Valescure	Demande de constructibilité de 20 parcelles (passage en zone UC)
28/02/07	?	Passage d'une partie du terrain : Nn→UC
02/03/07	Chemin de Valescure	Demande de constructibilité de 20 parcelles (passage en zone UC)
05/03/07		Modification de zonage
16/03/07	Camping la pierre verte	Suppression EBC et passage zone Nn → Uta Opposition à l'emplacement réservé ER 92 qui coupe le camping en deux
?	Fréjus Plage	Demande pour une emprise au sol plus importante (>30%) et réduire à 4,5m la distance à la limite séparative
23/03/07	Vers le Reyran	Demande de modification de l'emplacement réservé ER81
23/03/07	Chemin du Plan guinet	Opposition au projet d'élargissement du chemin (ER72)
23/03/07	Chemin du Plan guinet	Opposition au projet d'élargissement du chemin (ER72)
23/03/07		Demande de déplacement plus au sud de l'ER 85
03/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
26/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
26/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
27/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
27/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
27/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
2803/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
28/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
29/03/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCc
29/03/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe ou Ucc
29/03/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
29/03/07	Quartier de La Baume	demande construction pöle habitat sur ancien terrain de camping
29/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
29/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
02/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
03/04/07		Demande de suppression de l'ER25 Et changement zonage 2UAb → UBa
03/04/07	Valescure	Demande de constructibilité du lotissement de Valescure
05/04/07	Domaine de la Gabelle	Demande de mise en conformité du cahier des charges du lotissement avec le PLU
05/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
05/04/07	Chateau Gallieni	Demande de déclassement de l'emplacement réservé
19/04/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
20/04/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
23/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCe
23/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCe
24/04/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
04/05/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
04/05/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
L		

09/05/07	Chemin de Compassis	Demande passage UR→UC d'un terrain déjà construit (résidence individuelle) pour un futur agrandissement
10/05/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage A → UCc
22/05/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
25/05/07		Désaccord avec le règlement : Risque d'appauvrissement architectural à cause d'une prise en compte des débords de toitures et corniche dans le calcul de l'emprise par rapport aux limites parcellaires
01/06/07	Domaine de la Gabelle	Demande de mise en conformité du cahier de scharge du lotissement avec le PLU
04/06/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Demande passage en zone urbaines (UCC) avec un coefficient de 0.20.
12/06/07		Opposition avec l'ER 81 (coupe la propriété en deux)
	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
13/06/07		Questionnements sur la politiques « espaces verts » du PLU face au problématique d'arrosage en sècheresse Désaccord avec le règlement : Demande de définition plus spécifique de la notion d'espace vert
17/06/07	Avenue du golf	Suppression EBC sur un terrain acquis avec permis de construire (2003)
24/06/09	Curebeasse et le Compassis	Demande d'intégration au projet de pôle d'habitat
09/07/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
16/07/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
23/07/07	Rue du Vallon d'or	Changement d'une zone actuellement 1AUc
23/07/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Changement zonage Nn→UCc avec un coefficient d'occupation du sol de 0,20
03/08/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Changement zonage Nn→UCe avec un coefficient d'occupation du sol de 0,20
		Demande passage en zone UCc
20/08/07	Lieu-dit « curebeasse »- chemin de claviers	Passage en zone UCe
21/08/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone constructible
28/08/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCe
04/09/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone constructible
04/09/07		Demande aménagement du fossé qui recueille les eaux pluviales (à maintenir couvert)
10/09/07	Lotissement les Mas d'Argent- chemin de vernèdes	Passage en zone constructible
01/10/07	Calvani	Déblocage de la bande de terrain réservé à un projet de voirie abandonné Et demande élargissement zone constructible jusqu'à la limite de la rue (suppression recul par rapport à la voie)

Sur la période de 2009 à 2017

Date	Lieu concerné	Objet
04/08/09		Demande passage zone A→UI
20/11/11		Demande de modification de l'emplacement réservé 64 qui impute le terrain (arbres d'intérêt)
10/12/10	Saint Aygulf	Demande de suppression d'espace vert
08/10/15		Demande de suppression du Document graphique pour la protection d'une végétation en vérité absente sur le terrain concerné
17/05/16	Fréjus plage	Opposition construction place de la république
	Fréjus plage- place de la république	Opposition au déclassement d'espace public

A partir de 2018

Date	Lieu concerné	Objet
20/03/18	Rue Aresteide Briand	Demande changement zonage sur une partie du terrain Nh→UC (avec avis favorable du
		Conservateur Régional des Monuments historiques 2013)
20/03/18		Demande de consultation avant validation définitive des modifications de la zone

16/04/18		Proposition d'un projet immobilier sur pilotis
20/04/18	Quartier des Sables	Opposition au pourcentage de logements sociaux (30%) jugé trop important
26/04/18		Demande d'interdiction des pelouses irriguées
03/05/18		Opposition à la hauteur de la zone UET en front de mer jugée trop importante et demande
		l'application des normes de verdissement et traitement paysager (DP6) sur cette zone
11/05/18		demande de : -limiter le bétonnage systématique des aires publiques et privées - limiter les sols imperméables tels que le bitume - mettre en place une véritable politique d'urbanisme de proximité : en veillant à limiter la ghettoïsation lors de concentration des populations dites « défavorisées », en dé-densifiant les logements sociaux dans le quartier de la Gabelle et en y créant un regroupement de services mise en place d'un bon réseau de transports publics adaptés et sécurisé notamment scolaire - recycler les parcs à bateaux et envisager une vision d'ensemble Fréjus/Saint Raphael avec un pôle international de voile légère.
		Perplexe face aux projets de hameaux agricoles et opposition face au projet de la place de la république.
28/05/18		Insertions d'un rapport d' « observations des associations sur le projet de révision du PLU de la ville de Fréjus » (détaillé ci-dessous)
04/06/18	Rue Abbé Léon Spariat	- Demande d'aménagements pour diminuer les problèmes de traffic rue Abbé Léon Spariat. - Fait état de stationnement anarchique sur le seul trottoir mettant en danger les piétons.
05/06/18	Rue Abbé Léon Spariat	Demande d'aménagements pour la rue Abbé Léon Spariat. Fait état de stationnement anarchique sur le seul trottoir mettant en danger les piétons. demande aménagement pistes cyclables
26/06/18	Avenue du général Riera	Demande de revêtement anti-bruit sur 80m de l'artère
29/06/18	Boulevard de la mer	règlementations urbanistiques bloquant le projet de reconstruction de la résidence Le Mistral. Opposition au maintien des espaces verts et des pins (énoncé dans l'AVAP) Opposition au pourcentage de 40% de LLS du fait de la proximité d'une résidence HLM (effet de ghettoïsation)
02/07/18	ZAC des Darboussières	Opposition à l'OAP Darboussières- non prise en compte du risque ruissellement qui serait intensifié et de la diversité floristique et faunistique existante
03/07/18	ZAC Lou Gabian	Besoin de stationnement pour désengorger les voies de circulation
04/07/18	Route du Pigeonnier	Besoin de stationnement
04/07/18	Saint Aygulf nord	Camping en contradiction avec les OLD car situé à moins de 200m du bois au centre du camping Opposition avec l'augmentation à 400/450 m des OLD qui va se heurter à des contradictions (ex : villa belvédère)
04/07/18	Villeneuve	Secteur déjà construite classée en zones Nh et A (malgré des correspondances avec Mr le Maire depuis 2000) Demande de concertation sur la zone contiguë au secteur UE1 devant le manque de logement pour les saisonniers.
04/07/18	Bastide des Darboussières	Opposition à l'OAP 8 pour des raisons de d'inondations augmentant le risque de ruissellement pour les habitants en amont.
04/07/18	Route de Cannes	Demande de correction du zonage NS pour correspondre au périmètre de la carrière autorisée par l'AP du 25 avril 2018
09/07/18		 Projet en inadéquation financière avec les besoins en logements et manque de logements pour saisonniers Manque Logement social locatif Pas de renouvellement des anciens quartiers « ghetto » et pas de logements sociaux en zone peu dense Equipements et infrastructures non pris en compte face aux objectifs de densification Viser le qualitatif plus que le quantitatif Redynamisation du centre-ville pas assez audacieuse: besoin d'une réhabilitation des logements et d'une restructuration des commerces plus fortes Espaces naturels, boisés, agricoles grignotés Nécessité de réimplanter les friches agricoles Illisibilité dans le PLU des espaces sportifs et culturels Rechercher l'innovation Diversifier et requalifier le tourisme Trop de zones importantes hors des réglementations de verdissement Viser l'excellence énergétique de manière plus globale Lutter contre les impacts du réchauffement climatique Nécessité d'une vue plus large (Agglo) Absence d'engagement et de calendrier des projets de circulation

10/07/18	Rue du pigeonnier	Opposition au projet d'élargissement de la voie en raison d'une zone rouge PPRI, de nuisance sonore, de pollution ainsi que de stationnement anarchique.
13/07/18	Rue du thoron/avenue Lattre de Tassigny	Demande d'augmentation à 15 m des gabarits de quatre parcelles en zone UBa
17/07/18	Rue du Pigeonnier	Demande implantations de parking pour répondre aux besoins actuels et futurs Demande la réfection des Fossés en imposant aux propriétaires de les entretenir. Demande de suppression du talweg au niveau de la naissance de la Garonne pour limiter l'inondation dans les copropriétés. Demande d'installation de ralentisseur en interdisant les véhicules de plus de 2,5T.
18/07/18	Fréjus Centre - Plage	S'oppose à l'autorisation de pente de 0.35m qui s'additionne à une hauteur de 12m. Ces autorisations dégradent la qualité urbaine et paysagère des lieux. Demande que seules les toitures plates soient autorisées.
20/07/18	Colombier	Demande à ce que les propositions d'aménagement passent en R+2 (au lieu de simplement du R+1)

Par courrier

La mairie de Fréjus a comptabilisé une centaine de courriers de demande d'habitants de la commune. La moitié de ces demandes ont été prise en compte. Toutefois certaines demandes n'ont pas été prises en compte du fait de leur non-conformité avec les grands objectifs de la révision générale du PLU.

La Ville de Fréjus a élaboré un recensement des différentes demandes d'habitant par quartier. Ainsi il a été constaté que :

- Seulement 4 demandes concernent le centre-ville et porte majoritairement sur le classement en zone UBa
- 5 demandes portent sur le guartier Fréjus Plage et 4 ont été prise en compte.
- Seulement 5 observations portent sur le quartier Centre-ville/Couronne (Villeneuve-Agachon-Capou). Une demande, à Sainte croix, de changement d'un secteur en zone UB a été prise en compte par la ville
- 11 observations concernent le quartier de Saint Aygulf. En outre, plus de 50% de ses demandes ont été prises en compte et correspondaient en majorité à des demandes de suppression complète ou partielle d'identification en terrain cultivé ou jardin protégés. Parmi les observations non prise en compte, une grande partie concernait le quartier de la palissade pour des déclassements de zone agricoles.
- Enfin 15 observations ont été recensées pour le quartier Capitou et Saint Jean de Cannes. Onze de ses observations, dont 8 concernent le quartier Saint Jean, ont été prise en compte par la ville.

Les quartiers ayant rassemblé le plus grand nombre d'observations sont :

- Le quartier Caïs-les Marroniers-la palud- la beaume qui est représenté par 27 observations. Toutefois seulement 9 ont été prises en compte. Les demandes non prise en compte concernent majoritaire un déclassement des zones naturelles ou agricoles.
- Le quartier Valescure et Tour de Mare a été concerné par 26 observations dont plus de 60% ont été prises en compte et concernaient principalement des réductions ou suppressions d'EBC.

Centre-Ville

Demandes prises en compte

Néant

Demandes non prises en compte car non conformes aux objectifs de la révision générale

Lieu-dit concerné	Objet
Port romain	demande regularisation (construction non autorisée° ZONE UCC
Port Romain	NH à UBa
Le Mas Rue Aristide Briand	NH à UBa / UCa
Aristide briand	UC en UB

Saint-Aygulf

Demandes prises en compte

Lieu-dit concerné	Objet
Saint-Aygulf	Suppression terrain cultivé à protéger
Saint Aygulf	surrélévation de bâti existant en zone Non Aedificandi et suppression d'une partie du jardin protégé
Saint-Aygulf	Réduction terrain cultivé à protéger
Saint Aygulf	clôture/AVAP
Saint-Aygulf	Levée Jardin protégé
Saint Aygulf	modification emprise

Demandes non prises en compte car non conformes aux objectifs de la révision générale

Lieu-dit concerné	Objet
La Palissade	A →1 AUb
La Palissade	$A \rightarrow 1 AUb$
La Plaine	A→???
Le Grand Esca Station-service ex RN 98	Modification règlement Np pour rénovation boutique et extension
bd Cyrnos 83370 saint Aygulf	"éradication" du document graphique Z5

Quartiers Centre-ville - Couronne (Villeneuve - Agachon - Capou)

Demandes prises en compte

Lieu-dit concerné	Objet
Ste Croix	modif zone UE à UB

Demandes non prises en compte car non conformes aux objectifs de la révision générale

Lieu-dit concerné	Objet
Le Capou	A-NH →2AUa
Le Capou	$A \rightarrow 2AUa$
Les Plaucudes	Hivernage bateaux Déchets verts

	Jardinerie
	Loisirs, etc
capou	locaux animaux et stockage

Quartiers Valescure et Tour de Mare

Demandes prises en compte

Lieu-dit	Objet
concerné	
Valescure	2AUa è UC
Valescure Valescure	1AUc è 1AUa Rectification secteur Nb canne de Pline
Valescure	2AUa è UC
Galliéni	UC en UBa
	Augmentation hauteurs UBa
Gorge-Vent	Réduction EBC
Le Counillier	Suppression de l'EBC et Nn è UCc
Le Counillier	Réduction de l'EBC
Le Counillier	Suppression de l'EBC
Sainte Brigitte	Réduction EBC
La Combe de Rome	A en UC
La Combe de Rome	2AUa/A/Nn EBC en UC
Darboussières	2AUa en 1AUa
Gargalon	2AUa en 1AUa
Gargalon	suppression EBC
Bellevue	Réduction de l'EBC
Believae	Classement UH
Galliéni	Uc en UBa
	H: R+2 et R+3
Le Counillier	Suppression de l'EBC et Nn en UCc
Valescure	1AUc en 1AUa
Saint-Pons	A en Ah + UE pour les Services Techniques
Valescure	2AUa en Uc
Darboussières	2AUa en 1AUa
Château Aurélien	A en 1AUa
La Tour de Mare	Nn en Uc
Gargalon	2AUa en 1AUa
Le Counillier	Nn en Uc fenêtre EBC
Valescure	1AUc en 1AUa
Valescure	2AUa en UC
Valescure	1AUc et 1AUa
Sainte Brigitte	1AUc en Ubc
Bellevue	Réduction de l'EBC
Valescure	1AUc en 1AUa
Galliéni	UC en UBa Augmentation hauteurs UBa
Gargalon	1AUb en 1AUa
Le Counillier	Réduction de l'EBC (A étudier en fonction du relevé des boisements demandés)

Le Counillier	Suppression de l'EBC
Sainte Brigitte	Nn en Uc Réduction EBC pour accès au domaine
Gargalon	Suppression EBC
Valescure	1AUc en 1Aua

Demandes non prises en compte car non conformes aux objectifs de la révision générale

Lieu-ditconcerné	Objet
Valescure	Réduction de l'EBC
Sainte Brigitte	Nn en UC Réduction EBC pour accès au domaine
Gorge-Vent	Ül en UC
Gorge-Vent	A en UC
Le Counillier	Nn en UC
Le Counillier	Nn en UCc Réduction de l'EBC
Château Aurélien	Nn en UCe Réduction de l'EBC
Valescure	2AUa en 1AUa
Valescure	2AUa en 1AUa
Valescure	2AUa en 1AUa
Gorge-Vente	UI en UC
Come de Rome	S'oppose au projet de la révision pour permettre la création de villa sur le terrain Grimaldi afin de protéger le boisement
Le Counillier	Nn en UC
Valescure	UBc en UBa Augmenter hauteurs de 9 m à 12 m Transférer la Canne de Pline
Valescure	Réduction de l'EBC
Saint Lambert	Levée ER 64
La Combe de Rome	A en Uc
Valescure	2AUa en 1AUa
Sainte Brigitte	A en 1AUa
Valescure	2AUa en 1AUa
Le Counillier	Nn en UCc Réduction de l'EBC
Valescure	2AUa en 1Aua
Château Aurélien	A en opération d'intérêt général sociale ou culturelle
Le Counillier	2AUa en UC
Sainte Brigitte	Nn en UCq
Château Aurélien	Nn en UCe Réduction de l'EBC

Quartiers Capitou et Saint-Jean de Cannes

Demandes prises en compte

Lieu-dit concerné	Objet
Les Pennes - route de Malpasset	Np □ A Réduction de l'EBC
Capitou	Augmentation emprise au sol de 0,15 à 0,20
Capitou	Augmentation emprise au sol
Le Bonfin	UI en A - A enUI 2AUa en 1AUa

	2AUb en 1AUb	
Capitou	Nn è Ula et suppression de l'EBC	
Saint-Jean de l'Estérel	Nn è UCe	
Saint-Jean de l'Estérel	Nn è UCe	
Saint-Jean de l'Estérel	Modification zone UCe UCe et Nn Nn è UCe	
Saint-Jean de l'Estérel	zone Nn fe oce zone Nn fond de parcelles tout le lotissement	
Saint-Jean de l'Estérel	suppression EBC	
Saint-Jean de l'Estérel	étude globale de tout le lotissement pour les Bo qui sont en zone Nn	

Demandes non prises en compte car non conformes aux objectifs de la révision générale

Lieu-dit concerné	Objet	
Saint-Jean de l'Estérel	Nn en UCe	
Saint-Jean de Cannes	Nn en UC	
Saint-Jean de l'Estérel	Agrandissement secteur UC	
Le bonfin	A en UC	
Estérel	Np	

Fréjus Plage

Demandes prises en compte

Lieu-dit concerné	Objet
Fréjus-Plage	Modification implantations et emprise au sol
Fréjus-Plage	UC à UBa
Le Capitole Fréjus-Plage	Refus PC pour création véranda
Le Grand Esca	UCa à UBa

Demandes non prises en compte car non conformes aux objectifs de la révision générale

Lieu-dit concerné	Objet	
Fréjus-Plage	Modification des reculs sur voie de la zone UB	

Quartier de Cais – les marroniers – la palud – la beaume

Demandes prises en compte

Lieu-dit concerné	Objet
Cais	Ui en UBa
Cais	1AU en N

Caïs	A en UB			
Caïs	Augmentation hauteurs			
Les marroniers	2AUb en 1AUb			
Cais	Réduction EBC			
La Palud	2AUb en UB			
Cais	Suppression EBC			
Cais – la beaume	N et 2AUB en 1AUb et UC			

Demandes non prises en compte car non conformes aux objectifs de la révision générale

Lieu-dit concerné	Objet	
Capitou	A en UB	
Montourey	A en Ulc	
Sainte Brigitte	A en 1AUa	
CAIS la beuame	A en zone U	
CAIS	A en U	
Le Malbousquet	A en UC	
Le Pigeonnier	A en UC	
Les Baïsses	Reconstruction entrepôt par non agriculteur dans zone A	
CAIS	A en UB	
La palud	N et A en Nph (photovoltaique)	
La palud	N et A en Nph (photovoltaique)	
vernèdes	A en U)	
Cais – la beaume	UI en UE	
cais	Nn et petite zone UC en UC	
La Baume	Nn en UC	
Le Malbousquet	Nn en UC	
Caïs	Réduction de l'EBC	
Le Malbousquet	Nn en UC UC en Nn	

b. Les rapports d'associations

Le rapport d'observations des associations sur le projet de révision du PLU de la ville de Fréjus

Les associations de la ville de Fréjus ont transmis de nombreuses observations concernant le projet de révision du PLU. En effet le point majeur est, selon eux, l'absence de vision d'ensemble avec la définition d'un projet de développement territorial capable d'ancrer la ville au sein de la CAVEM. Ledit rapport identifie le désir d'identifier la ville comme un pôle d'équilibre entre Toulon-Provence-Méditerranée et la Métropole de Nice. Les associations souhaiteraient, de ce fait, un projet urbain plus fort évoquant en profondeur les questions de

mobilités, de développement durable, d'imperméabilisation des sols et d'écologie urbaine tout en ayant une vision d'ensemble en lien avec les communes limitrophes.

Concernant la thématique de la mobilité les associations regrettent l'absence de projets structurants de transports collectifs et de mobilité douce dans une vision intercommunale (projet lien Puget-Fréjus via la Basse Vallée de l'Argens). A l'échelle de la commune, il y a un constat de saturation et d'inadaptation des réseaux de transport qui sera encore plus marqué avec le projet de densification de l'habitat. Le rapport déplore également l'absence d'une politique de dissuasion de la voiture et la faiblesse de l'offre intermodale (parking en zone intermodale, navette maritimes). L'association conseille la réalisation d'un plan de circulation dans la ville avec notamment des emplacements réservés pour des passages en sites propres.

Concernant l'habitat, les groupes associatifs évoquent l'absence d'une démarche affirmée pour lutter contre la vacance, la forte présence des résidences secondaires, la spéculation et l'inaccessibilité des prix. D'autre part le rapport acte également la nécessité de construire de l'habitat social dans le diffus pour éviter la ghettoïsation ainsi que de mettre en place un projet d'intégration des quartiers populaires existants (politique de la ville/ plan Borloo) à travers, entre autres, une meilleure desserte et un remodelage des voiries existantes et par l'implantation de commerces et lieux d'échanges.

Le projet urbain de Fréjus est considéré comme manquant d'ambition. Le rapport mentionne la nécessité de la mise en valeur des vestiges archéologiques qui devrait s'additionner à une requalification des habitats anciens et à l'ajout de commerces de proximité. La valorisation du patrimoine s'inscrirait également en accord avec l'objectif d'un nouveau tourisme. Ce nouveau tourisme pourrait en outre se développer autour d'activités de plein air, d'une ruralité en devenir et par un meilleure développement du pôle nautique. Parallèlement à cela la création d'un campus méditerranéen contemporain innovant de formation aux métiers de nouveau tourisme serait un atout pour la ville.

Plus spécifiquement aux projets de la ville, il est considéré que l'aménagement des quartiers du bd de la mer, de Fréjus plage et des sables ne s'inscrit pas dans une logique d'interconnexion. Notamment le rapport fait état de l'absence d'OAP pour le quartier Fréjus Plage.

Le projet de la Base Nature, quant à lui, est clairement contesté. Les acteurs craignent notamment les démarches de « privatisation ». L'avis général est de maintenir le secteur public et naturel en le dédiant au sport et autres loisirs de plein air afin de restituer le lien à la mer. La possibilité de mettre en valeur le hangar Albert Caquot comme un véritable élément du patrimoine est aussi abordé.

A proximité immédiate, les associations souhaitent que le boulevard de la mer soit transformé en véritable éco-quartier et que sa voirie et son plan de circulation soit modifiés.

Enfin le rapport stipule la faiblesse de la zone commerciale de la Palud en entrée de ville qui mériterait un projet de développement, une meilleure qualité constructive ainsi que des abords végétalisés.

Pour finir la politique agricole est jugée comme illisible en termes de réserve foncière et les projets de hameaux agricoles sont considérés comme une source de conflits d'intérêts.

Le rapport de l'ASL Mas du Soleil (zac des Darboussières)

Ce rapport relève certaines incohérences comme l'identification du secteur en limite de l'avenue Nicolaï en zone agricoles alors qu'à l'inverse une zone présentant une richesse animale et végétale est classée en zone 1AUa (OAP H Est). L'ASL souligne aussi l'impossible desserte par l'impasse de Campanie ou encore la non représentation de la route d'Italie (voie privée). D'autre part l'enveloppe Ouest de l'OAP devrait, sur les documents graphiques, se détacher plus largement de l'avenue Nicolaï.

L'ASL stipule l'impossibilité de créer, dans le cadre de l'OAP, une réplique de la topologie architecturale puisque la densité du projet est nettement supérieure à l'existant environnant et qu'il n'existe actuellement pas d'habitat groupé. L'ASL est également dubitative concernant l'objectif de faible perception paysagère de l'habitat groupé envisagé.

Plus généralement l'ASL s'interroge sur le projet de construction d'habitat dans une zone à multiples risques (incendies, orages violents, ruissellement important).

D'autre part, le rapport souligne l'opposition au projet de nœud de connexion à la fin de l'impasse de l'ancienne route d'Italie et d'en faire la voie primaire puisque cette voie est privée, qu'elle couperait en deux la ZAC et créerait des nuisances. L'ASL souligne que la continuité piétonne identifiée dans l'OAP ne pourra être vouée qu'aux secours incendie. L'ASL s'oppose également au projet de desserte paysagère sur la voie Aurélienne qui amplifierait les problématiques de ruissellement. La voie existante reliant l'OAP Ouest et EST semble être la seule voie ayant vocation à devenir la voie principale et permettant un accès direct à l'avenue Nicolaï.

Enfin l'ASL insiste sur la nécessité de prendre en compte le statut actuel des voiries existantes et la nécessité de les remodeler pour pouvoir faire face à la future densification de la zone. En amont de la réalisation du projet, la ville doit prévoir l'aménagement de bassins de rétention conséquents en amont et en périphérie de la ZAC, créer un système d'évacuation des eaux usées indépendantes et d'adduction distinct de la ZAC et sans passer sous son domaine privé. Pour finir l'ASL évoque la pression d'eau insuffisante durant la période estivale.

Le rapport de l'association des propriétaires de la Bastide des Darboussières

Dans son rapport (cf. Annexe) l'association souhaite alerter la ville sur le risque inondation et ruissellement que génèrera l'urbanisation future et la forte imperméabilisation des sols. D'autre part les propriétaires attirent l'attention sur l'impossibilité de fixer une hauteur de 7 m en sachant qu'une ligne haute tension traverse la zone à une hauteur faible. A travers son rapport l'association se questionne également sur la densification envisagée sur la zone ainsi que sur le réseau d'assainissement qui sera nécessaire.

Enfin l'association des propriétaires souligne la présence d'une faune importante, parfois même protégée, sur la zone.

7. BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux articles L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la Municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée de révision du PLU, depuis la délibération du 18 janvier 2007 lançant la procédure jusqu'à la délibération d'arrêt qui arrêtera le projet et où sera également soumis le présent bilan de concertation.

La concertation s'est déroulée de manière continue en restant entièrement fidèle aux modalités choisies par la délibération du conseil municipal. En effet, les documents étaient progressivement mis à disposition en mairie et sur le site internet dédié créé par la commune. Les moyens de concertation et d'information déclinés, à travers la presse locale ou par des affichages, ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet.

Les contributions sur le registre ou par courrier témoignent de l'implication des habitants tout au long de la démarche de révision et ont alimentés les travaux en vue de la révision du PLU. L'implication des habitants a également été remarquée lors des trois réunions publiques, réunissant chacune autour de 80 personnes, et lors des réunions de secteur. De plus les réunions publiques se sont déroulées sur des courtes durées soulignant ainsi la connaissance de la population concernant les objectifs, projets et document du projet de PLU.

La phase de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques qui mettent en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et de l'identité de la ville de Fréjus. Les interventions de la population durant les réunions concernaient principalement.

Beaucoup de thématiques ont été abordées tant sur les questions de développement urbain, la restructuration urbaine, les objectifs de densité dans les quartiers, les réseaux (assainissement, transport, ...), le stationnement, le risque inondation et la redynamisation du centre urbain.

Compte tenu de ces éléments, la commune de Fréjus a pu finaliser son projet de PLU en tenant compte des remarques et avis des habitants de la commune.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation, préalable à la présentation du projet au Conseil municipal avant l'enquête publique.

Annexes

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JANVIER 2007

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du
Conseil Municipal
Conseillers
en exercice

SEANCE	DU
18 JANVIEI	R 200

Transmission en Sous-Préfecture	- 2 FEV. 2007
Dute Réception	- 5 FEV. 2007

Le dix huit janvier deux mille sept, à dix-sept heures, le Conseil Municipal de la Commune de FREJUS, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Elie BRUN*, Maire.

PRESENTS: M. ACCARY*, Mme GUILLERMIN, M. TOSELLO*, Mme ADAMY, M. TOSI, Mme BRISCADIEU, M. FOURNET*, M. GENOVESI, M. SOCCOJA*, M. FERRANDINI, Mme DE STEFANO, M. PIPITONE, Mme MONEGER*, M. MIGNON, Mme GAILLARD-LENOIR, Adjoints; M. BERTRAND, M. CALITRI, Mme DOMINIQUE (de la question n° 11 à la fin), M. LEDIRAC, Mme BLETTERER (de la question n° 9 à la fin), Mme MATHIAU, Mme SOLER, Mme BASSET, Mme RIGAILL, MIle ABBAD-ANDALOUSSI, M. MICHON, Mme PROT, M. FERRUA, M. MAURIN, Mme CAUWEL*, Conseillers Municipaux.

REPRESENTES: Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom: Mme THOLLET-PAYSANT à Monsieur ACCARY, M. MOUGIN à Madame CAUWEL, M. BARBERO à Monsieur le Maire, Mme FAR à Mme MONEGER, M. BENHAMOU à M. TOSELLO, M. CONTE à M. FOURNET, MIle RAMI à Monsieur SOCCOJA,

ABSENTS : Mme DOMINIQUE (de la question n^o 1 à la question n^o 10), M. BLETERRER (de la question n^o 1 à la question n^o 8), Mme BLESIUS, M. BULLARA, M. FORTUIT, Mme FAY, Mme MARCO-ABRIEU,

SECRETAIRE DE SEANCE : M. FOURNET.

43

43

DELIBERATION N° 3544			Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
Affiché	du	6 FEV. 2007	Acvision generale du Fian Local d'Ordanisme
	au	- 6 MARS 2007	

- 6 FEV. 2007

M. ACCARY, Premier Adjoint, expose :

______ 1982

Par délibération du 19 janvier 2005, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée.

Pour le Maire

Depuis, il est apparu nécessaire d'apporter au PLU des adaptations qui ne peuvent être mises en œuvre par voie de simple modification.

ACCARY

Il est donc proposé d'engager une procédure de révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L 123-1 et L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

1

Toutefois, et conformément aux dispositions des articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme, il y a lieu d'engager la concertation de la population sur la révision du PLU, pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Il est proposé d'adopter les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition du dossier et d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées durant toute la procédure au Service Urbanisme en Mairie, aux heures et jours ouvrables du service,
- > au moins une réunion publique en Mairie, annoncée dans les journaux locaux,
- des exposés ou des articles dans la presse locale ou dans "Fréjus Info".

La Commission Finances et Travaux, Aménagement du Territoire et Qualité de Vie, réunie le 9 janvier 2007, a émis un avis favorable sur les points ci avant exposés.

0 0

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 et L 123-13,

VU la délibération n° 2404 du 19 janvier 2005, par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT la nécessité d'apporter au PLU des adaptations qui ne peuvent être mises en œuvre par voie de simple modification

VU l'avis des Commissions Municipales compétentes ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés ;

DECIDE

DE PRESCRIRE la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire communal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1.

DE DEMANDER à Monsieur le Préfet l'association des services de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L 123-7 du Code de l'Urbanisme,

D'OUVRIR à compter de ce jour et pendant toute la durée de l'élaboration du projet, une procédure de concertation préalable associant les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

DE DEFINIR les modalités de cette concertation de la manière suivante :

- mise à disposition du dossier et d'un registre destinés aux observations de toutes personnes intéressées durant toute la procédure au Service Urbanisme en Mairie, aux heures et jours ouvrables du service.
- au moins une réunion publique en Mairie, annoncée dans les journaux locaux,
- > des exposés ou des articles dans la presse locale ou dans "Fréjus Info".

DE DIRE qu'à l'issue de cette concertation Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibérera et sera alors mis à la disposition du public.

DE DIRE que conformément aux articles L 123-6 et L 121-4 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Préfet du Var,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Général,
- au Président de la Communauté d'Agglomération de Fréjus et Saint-Raphaël, en charge du P.L.H. et des transports urbains,
- au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- au Président de la Chambre des Métiers,
- au Président de la Chambre d'Agriculture,
- au Président du Syndicat SCOT Var-Est,
- au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture.

DE DIRE que conformément aux articles L 123-8, L 121-5 et R 130-20 du Code de l'Urbanisme, seront consultés, à leur demande, les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) voisins compétents, les Maires des communes limitrophes, le représentant de l'ensemble des organismes d'HLM propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la Commune, les Associations locales d'usagers agréées et le Centre Régional de la Propriété Forestière.

DE SOLLICITER que les dépenses entraînées par les études et l'établissement du document d'urbanisme fassent l'objet d'une compensation par l'Etat conformément aux dispositions de l'article L 121-7 du Code de l'Urbanisme.

DE DIRE que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU seront inscrits au budget de l'exercice courant.

DE DONNER tout pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à l'élaboration de la révision du PLU.

Conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fara l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de M. le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Draguignan et publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

AINSI fait et délibéré à FREJUS, le 18 janvier 2007 et ont signé les membres présents après lecture faite.

POUR : POUR :

CONFORME

Fréjus, le - 1 FEV. 2007 LE MAIRE,

Le Premier Adjoint

M. ACCARY

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	43
Conseillers en Exercice	43

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2011

Télétransmission en S/Préfecture	
Transmission en S/Préfecture	2 6 OCT. 2011
Dute Réception	2 6 OCT. 2011

Le vingt huit septembre deux mille onze, à neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de FREJUS, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Elie BRUN, Maire de la Ville.

PRESENTS: M. le Maire, M. TOSI, Mmc GUILLERMIN, M. TOSELLO*, M. BERTACCHINI, Mmc GARNIER, Mmc CAUWEL, M. MOUGIN, M. BARBERO, Mmc DUBREUIL*, M. BOISSONNET*, Mmc SOLER, M. HOUOT, Mmc MONEGER, Mmc FAR, Mmc DE STEFANO, M. FERRANDINI, M. LUX, Mmc CARRIER, M. PAPADOPOULOS, M. GROSSO*, M. MIGNON (aux questions 1 à 14 puis aux questions 16 à 26), Mmc GAILLARD-LENOIR (aux questions 2 à 25, aux questions 31 à 34, aux questions 37 à 41 puis de la question 48 à 1a fin), M. SOCCOJA, Mmc LAVOYE (aux questions 1 à 18 puis de la question 20 à 1a fin), Mmc SEGOND*, Mmc PETRONI, Mmc BASSET*, M. REGNIER (aux questions 1 à 26 puis aux questions 35 et 36); Mile, THOLLT, M. ZILALI, M. IMBERT, M. FAURE (aux questions 1 à 9, aux questions 14 à 26 puis aux questions 35 et 36), M. POINAT* (aux questions 1 à 23 puis de la question 25 à 1a fin), Mmc DI MEO*, M. ROGER, M. RACHLINE (aux questions 1 à 4, aux questions 6 à 17, aux questions 19 à 37 puis de la question 47 à 1a fin), M. FERRUA.

REPRESENTES: Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivales.

Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : M. TARDIF à M. GROSSO, M. MIGNAN à Mme DUBREUIL (aux questions 27 à 34 puis de la question 37 à la fin), Mme BRISCADIEU à M. TOSELLO, Mme GAILLARD - LENOIR à Mme BASSET (à la question 1, aux questions 26 à 30, aux questions 35 et 36 puis aux questions 42 à 47), Mme PARENT à Mme SEGOND, ME RENNIER à M. BOISSONNET (aux questions 27 à 34 puis de la question 37 à la fin), M. PAGRE à M. POINAT (aux questions 27 à 34 puis de la question 37 à la fin), Mme DURAND à Mme DI MAG.

ABSENTS: Mme BLETTERER, M. MIGNON (aux questions 15, 35 et 36), Mme LAVOYE (à la question 19), M. FAURE (de la question 10 à la question 13), M. POINAT (à la question 24), M. RACHLINE (aux questions 5 et 18 puis de la question 38 à la question 46).

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Jean-Claude TOSELLO

DELIBERATION N° 2223

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - COMPLEMENT DES OBJECTIFS - CHOIX DU REGIME JURIDIQUE - CONFIRMATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES INFRASTRUCTURES MB/JMA SERVICE URBANISME

PUBLIELE 2 6 DCT. 2011 AFFICHE DU 12 6 DCT 2011 NOTIFIE LE 2 8 NOV. 2011 CERTIFIE EXECUTOIRE LE 2 6 OCT, 2011 Maire dioint M. TOSI, Premier Adjoint, expose :

Par délibération nº 3544 du 18 janvier 2007, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire communal, d'ouvrir une procédure de concertation préalable et de définir ses modalités.

Depuis cette date, est entrée en vigueur la loi du 12 juillet 2010 portant engagement pational pour l'environnement, dite "Grenelle 2", modifiée par la loi du 5 janvier 2011 portant

diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européente.

Ces deux lois ont apporté d'importantes modifications au code de l'urbanisme, en particulier pour favoriser un développement et un aménagement durable dans les Alans Locaux d'Urbanisme.

Aussi, afin que la procédure de révision générale soit conforme à la nouvelle législation en vigueur, il est nécessaire de compléter ses objectifs, de choisir le régime invidique à lui appliquer, et de confirmer les modalités de la concertation.

I - Complément des objectifs

La délibération du 18 janvier 2007 a défini comme objectif à la révision générale d'apporter au PLU des adaptations qui ne peuvent être mises en œuvre par voie de modification.

Il est proposé de la compléter par les objectifs suivants :

- Favoriser la maîtrise de l'énergie et l'emploi des énergies renouvelables,
- Préserver la biodiversité et les écosystèmes,
- Etudier et localiser les continuités écologiques à préserver,
- Prendre en compte le Plan Climat Energie Territorial,
- Redéfinir la carte des Espaces Boisés Classés en fonction de la qualité du boisement et de manière à faciliter et encourager leur gestion,
- Intégrer l'évaluation environnementale et l'étude des incidences Natura 2000,
- · Traduire les performances énergétiques et environnementales à respecter pour les constructions, travaux, installations et aménagements,
- Mettre en cohérence le PLU avec les Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) et le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF),
- Mettre en compatibilité le PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Réétudier les micro-zones naturelles et agricoles en tissu urbain,
- Intégrer les études d'entrée de ville,
- Prendre en compte les diverses demandes de particuliers ou des Collectivités Territoriales.

II - Choix du régime juridique

La loi nº 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne permet d'envisager deux hypothèses :

- Soit il est fait application des dispositions de son article 20 qui dispose que pour les Plans Locaux d'Urbanisme en cours de révision, le projet de plan doit être arrêté par le conseil municipal avant le 1^{ee} juillet 2012 et doit être approuvé avant le 1^{ee} juillet 2013 pour pouvoir opter pour l'application des dispositions antérieures à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle 2* dont les dispositions devront cependant être intégrées dans une seconde révision approuvée avant le 1^{ee} janvier 2016.
- Soit le PLU est directement révisé sous le nouveau régime de la loi "Grenelle 2" et devra être approuvé au plus tard le 1st janvier 2016.

D'une part, le PLU de Fréjus doit faire obligatoirement l'objet d'une évaluation environnementale et d'une étude des incidences Natura 2000 qui prennent au moins un an pour être réalisées, ce qui rend impossible l'arrêt du projet de PLU avant le 1^{er} juillet 2012.

D'autre part, la première hypothèse implique deux révisions successives, la première approuvée avant le 1^{er} juillet 2012 et la seconde approuvée avant le 1^{er} janvier 2016.

Aussi, il est proposé de suivre la seconde hypothèse et de poursuivre la procédure de révision générale en la plaçant sous le régime des dispositions issues de la loi * Grenelle 2" pour être approuvée avant le 1α janvier 2016.

III - Confirmation des modalités de la concertation

Conformément aux dispositions des articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation de la population sur la révision du PLU a été engagée depuis sa prescription et se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Il est proposé de confirmer les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition du dossier et d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées durant toute la procédure au Service Urbanisme en Mairie, aux heures et jours ouvrables du service,
- au moins une réunion publique en Mairie, annoncée dans les journaux locaux,
- des exposés ou des articles dans la presse locale ou dans "Fréjus Info".

La Commission du Conseil, réunie le 13 septembre 2011, a émis un avis favorable sur les points ci-avant exposés.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

DE COMPLETER les objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme :

- · Favoriser la maîtrise de l'énergie et l'emploi des énergies renouvelables,
- Préserver la biodiversité et les écosystèmes,
- · Etudier et localiser les continuités écologiques à préserver,
- Prendre en compte le Plan Climat Energie Territorial,
- Redéfinir la carte des Espaces Boisés Classés en fonction de la qualité du boisement et de manière à faciliter et encourager leur gestion,

- Intégrer l'évaluation environnementale et l'étude des incidences Natura 2000,
- Traduire les performances énergétiques et environnementales à respecter pour les constructions, travaux, installations et aménagements,
- Mettre en cohérence le PLU avec les Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) et le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF),
- · Mettre en compatibilité le PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- · Réétudier les micro-zones naturelles et agricoles en tissu urbain,
- · Intégrer les études d'entrée de ville,
- Prendre en compte les diverses demandes de particuliers ou des Collectivités Territoriales.

DE CHOISIR de poursuivre la procédure de révision générale en la plaçant sous le régime des dispositions issues de la loi du 12 juillet 2010 dite "Grenelle 2",

DE CONFIRMER les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition du dossier et d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées durant toute la procédure au Service Urbanisme en Mairie, aux heures et jours ouvrables du service.
- au moins une réunion publique en Mairie, annoncée dans les journaux locaux,

DE DIRE que cette délibération sera notifiée conformément aux dispositions de l'article L 123-6 du code de l'urbanisme,

DE DIRE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans de département conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme,

DE DIRE que la présente délibération sera soumisé au contrôle de légalité de M⁴⁰ le Sous. Préfète de l'Arrondissement de Draguignan, et publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code de l'urbanisme ;

VU la loi nº 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle 2" ;

VU la loi nº 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne ;

VU la délibération n° 3544 du 18 janvier 2007, par laquelle le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la totalité du territoire communal, d'ouvrir une procédure de concertation préalable et de définir ses modalités ; CONSIDERANT qu'il est aujourd'hui nécessaire de compléter les objectifs de cette procédure de révision du PLU, de choisir son régime juridique et de confirmer les modalités de concertation :

VU l'avis des Commissions Municipales compétentes ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à la majorité par 34 voix POUR, 2 voix CONTRE (M. RACHLINE et M. FERRUA) et 5 ABSTENTIONS (Mme DI MEO et son mandant Mme DURAND, M. POINAT, M. ROGER et M. FAURE);

COMPLETE les objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme :

- · Favoriser la maîtrise de l'énergie et l'emploi des énergies renouvelables,
- Préserver la biodiversité et les écosystèmes,
- Etudier et localiser les continuités écologiques à préserver,
- Prendre en compte le Plan Climat Energie Territorial,
- Redéfinir la carte des Espaces Bolsés Classés en fonction de la qualité du boisement et de manière à faciliter et encourager leur gestion,
- Intégrer l'évaluation environnementale et l'étude des incidences Natura 2000,
- Traduire les performances énergétiques et environnementales à respecter pour les constructions, travaux, installations et aménagements,
- Mettre en cohérence le PLU avec les Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) et le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF). . : Mettre en compatibilité le PLU avec le Programme Local de l'Habitar (PLH),
 Réétudier les micro-zones paturelles de l'Habitar (PLH),
- Réétudier les micro-zones naturelles et agricoles en tissu urbain,
- Intégrer les études d'entrée de ville,
- Prendre en compte les diverses demandes de particuliers ou des Gollectivités Territoriales.

CHOISIT de poursuivre la procédure de révision générale en la plaçant sous le régime des dispositions issues de loi du 12 juillet 2010 dite "Grenelle 2";

٠.. :

CONFIRME les modalités de concertation suivantes :

- > mise à disposition du dossier et d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées durant toute la procédure au Service Urbanisme en Mairie, aux heures et jours ouvrables du service,
- > au moins une réunion publique en Mairie, annoncée dans les journaux locaux,
- > des exposés ou des articles dans la presse locale ou dans "Fréjus Info",

DIT que cette délibération sera notifiée conformément aux dispositions de l'article L 123-6 du code de l'urbanisme,

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme,

DIT que la présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de Mae la Sous-Présète de l'Arrondissement de Draguignan, et publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

AINSI fait et délibéré à Fréjus, le 28 septembre 2011 et ont signé les membres présents après lecture faite.

POUR EXPEDITION CONFORME

Fréjus, le 26 0CT. 2011

Le Maire

Pour le maire Premier Adjoint Pour le Maire

DEPARTEMENT DU YAR

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU

7 A'	VRIL	2016

Télétransmission en Préfecture	
Transmission on Préfecture	AVD som
Date Réception	2 9 AVR. 2016

Le sept avril deux mille seize, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, Sénateur du Var, M. David RACHLINE.

PRESENTS: M. SERT, M. LONGO*, Mme AULOY, M. AUREILLE, Mme LANCINE*, M. CHIOCCA, Mme LECHANTEUX, Mme MEUNIER, M. PIPITONE, Mme LAUVARD*, M. BEAUMONT, M. RENARD*, Mme MILIOTI, M. MARCHAND, M. CURTI, M. LAGUETTE, Mme MONTESI, Mme VANDRA, Mme SELVES, M. FIHIPALAI, Mme MONET, Mme FERRERI, M. BIANCUZZI, Mmc CROZET*, M. LATOUCHE, M. LOYER, Mme RIGAILL, Mme THOLLET-PAYSANT*, M. MOUGIN, M. CHARLIER DE VRAINVILLE*, Mme THOLLET*, Mme PLANTAVIN*, Mme SOLER.

<u>REPRESENTES</u>: Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom :

M. JOLY à M. LONGO, M. SIMON-CHAUTEMPS à M. RENARD, Mmc MICHEL à Mmc LANCINE, Mmc SAUBIAC à Mmc CROZET, Mmc MERLINO à M. AUREILLE, Mmc DAUNAY à Mmc LAUVARD, M. TOSELLO à M. CHARLIER DE VRAINVILLE, M. DUBOS à Mmc THOLLET-PAYSANT, M. HOUOT à M. MOUGIN, Mmc CAUWEL à Mmc PLANTAVIN, Mmc DE STEFANO à Mmc THOLLET.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme SELVES

DELIBERATION Nº 853

REVISION GENERALE DU PLU – OBJECTIFS POURSUIVIS – CONFIRMATION DES MODALITES DE LA CONCERTATION - DECISION D'APPLICATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RESULTANT DE L'ORDONNANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015 ET DU DECRET DU 28 DECEMBRE 2015

Fréjus, le Le Maire Fre Pour le

POUR EXPEDITION CONFORME

L'Adjoint delégué,

UVARD

- L AVR. 2018

129

SERVICE URBANISME/JMA/LD/SC

	ACTE
PUBLIE LE	AFFICHE DUZ 5 AVR. 2016
NOTIFIE LE	AUSS MAY 2816
	CERTIFIE EXECUTOIRE
	LEZ AVE 2016 A Pour le Maire,
	Le Premier Adjoint
	Richard SERT

Monsieur Richard SERT, Premier Adjoint, expose :

I- Rappel des objectifs poursuivis et déclinaison des grandes orientations en synthèse du diagnostic territorial.

Par délibération du 18 janvier 2007, complétée le 28 septembre 2011, la commune de Fréjus a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005.

Aujourd'hui, face aux évolutions importantes des législations avec l'entrée en vigueur des lois « Grenelle II » et « ALUR », la Commune a affiné les objectifs de la révision du PLU en cours, en prenant à la fois appui sur la démarche d'évaluation du document d'urbanisme réalisée en 2015, et les principaux enseignements tirés du diagnostic territorial en cours de finalisation.

Par délibération en date du 23 juin 2015, le Conseil Municipal a procédé à l'évaluation de son PLU conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme. Ce bilan de 10 ans d'application du document d'urbanisme de 2005 a étudié l'état d'avancement des 7 orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Cette démarche a permis à la commune de Fréjus de préciser les objectifs d'urbanisme poursuivis par la révision de son PLU, tels qu'ils avaient été initialement décidés et complétés en janvier 2007 et septembre 2011, et de les adapter à son contexte territorial.

Ce contexte rappelé, et tenant compte du diagnostic territorial qui a été établi, il est proposé aux membres du Conseil Municipal, après débat, de confirmer les objectifs initiaux de la révision, du Plan Local d'Urbanisme précisés lors des délibérations des 18 janvier 2007 et 28 septembre 2011, et de retenir, en synthèse du diagnostic territorial, les quatre grandes crientations suivantes qui guideront l'élaboration du futur P.L.U:

1/ Accompagner le développement économique fréjusien pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois :

Le futu. FLU devra décliner les moyens à mettre en œuvre pour composer une offre économique adaptée aux besoins des entreprises (nouveaux pares d'activités) et permettant de réintroduire l'emploi en ville, en ciblant toutes les typologies d'économies (économie verte, créative, numérique, sociale et solidaire, circulaire...).

S'agissant des implantations commerciales, le futur PLU devra s'attacher à la défense de la diversité commerciale et de l'attractivité du centre-ville, renforcer l'offre de commerce et d'artisanat dans les quartiers et les secteurs en réinvestissement urbain (le quartier des Sables et Caïs Capitou notamment).

Concernant l'économie touristique, le PLU cherchera à enrichir la destination Fréjus autour des nouvelles filières touristiques en croissance comme le tourisme culturel (patrimoine historique), le tourisme sportif (mer et Estérel), le tourisme de la connaissance.

2/ Adapter Fréjus au changement climatique et en attenuer ses effets :

Une meilleure prise en compte des aléas dans le PLU améliorera la protection des populations face aux risques naturels, en agissant notamment sur la réduction du ruissellement urbain, la limitation de l'imperméabilisation des sols, une meilleure adaptation des usages dans les sites sensibles.

L'adaptation au changement climatique invite également à adopter toutes les solutions proposées de réduction d'émissions de gaz à effet de serre et de production des énergies renouvelables. Un volet performance environnementale sera inclus dans le PLU témoignant de l'engagement de la Ville dans la transition énergétique.

3/ Préserver un capital environnemental exceptionnel :

Premiers facteurs d'attractivité de Fréjus, la biodiversité, les grands sites naturels terrestres et maritimes et la singularité des paysages de l'Est Var doivent être défendus. Le PLU mettra en œuvre une trame verte et bleue protectrice des espaces agro-écologiques, au service à la fois de la conservation de la richesse de la faune et la flore, et d'espaces d'agrément et de loisirs.

4/ Préparer le territoire aux évolutions démographiques attendues :

Fréjus est une ville en croissance qui doit savoir répondre à toutes les demandes d'habitat émises par ses habitants (logement social, logement sénior, logement partagé...). Dans ce cadre, le potentiel de renouvellement urbain repéré lors des études du diagnostic est une opportunité pour réussir cette diversification du logement tant au sein d'opérations ponctuelles que dans le cadre de projets urbains préfigurant de nouveaux quartiers durables et exemplaires.

Le réinvestissement urbain et la poursuite des urbanisations nouvelles s'inscrivent dans la continuité des politiques d'urbanisme menées par la Ville au cours des dernières décennies (Villeneuve, Port Fréjus, Caïs...). Elles sont aussi l'occasion d'affirmer chaque centralité existante, d'en renforcer la vocation de pôle de proximité, et leur rôle essentiel pour le vivre-ensemble porté par chaque Fréjusien et dans chaque quartier.

II- Confirmation des modalités de la concertation.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction alors en vigueur, le Conseil Municipal, par délibération du 18 janvier 2007, avait défini les modalités de la concertation publique avec la population concernant la révision du PLU de la manière suivante :

- > Mise à disposition du dossier et d'un registre destiné aux observatione de toutes personnes intéressées durant toute la procédure au Service Urbanisme en Mairie, sur houres et jours ouvrables du service,
- Au moins une réunion publique en Mairie annoncée dans les journaux locur;
- Des exposés ou des articles dans la presse locale ou dans « Fréjus le magazine »

Il convient de confirmer ces modalités.

III- Application des nouvelles dispositions règlementaires du Code de l'Urbanisme et de la modernisation du P.L.U.

Il est précisé, enfin, que depuis le 1^{er} janvier 2016 et dans le prolongement de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a emporté une nouvelle codification de la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme. Il a prévu également une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en en créant de nouveaux pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

L'article 12 VI du décret permet aux Communes et intercommunalités qui ont engagé avant le 1^{er} janvier 2016 une procédure de révision, de décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Il est de l'intérêt pour la Commune d'adopter cette option afin d'approuver un PLU révisé dont son contenu sera conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil Municipal:

DE CONFIRMER les objectifs initiaux de la révision du Plan Local d'Urbanisme, précisés lors des délibérations des 18 janvier 2007 et 28 septembre 2011,

DE PRENDRE ACTE des quatre grandes orientations qui guideront l'élaboration du futur PLU,

DE CONFIRMER les modalités de concertation établies précédemment,

DE DECIDER d'appliquer les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme résultant de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

DE CONFIRMER les objectifs initiaux de la révision du Plan Local d'Urbanisme précisés lors des délibérations des 18 janvier 2007 et 28 septembre 2011;

DE PRENDRE ACTE des quatre grandes orientations qui guideront l'élaboration du futur P.L.U;

DE CONFIRMER les modalités de concertation établies précédemment ;

DE DECIDER d'appliquer les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme résultant de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'urbanisme;

VU-j'Crdonnance nº 2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

VU le Décret nº 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

VU la délibération n° 3544 du 18 janvier 2007, par laquelle le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la totalité de territoire communal, d'ouvrir une procédure de concertation préalable et d'en définir les modalités;

Vu la délibération n°2223 du 28 septembre 2011 par laquelle le Conseil Municipal a complé é les objectifs, a choisi de poursuivre la procédure de révision générale en la plaçant sous le régime des dispositions issues de la loi du 12 juillet 2010 dite "Grenelle 2" es a confirmé les modalités de concertation ;

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 05 avril 2016 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à l'UNANIMITE des membres présents et représentés par 45 voix POUR ;

CONFIRME les objectifs initiaux de la révision du Plan Local d'Urbanisme précisés lors des délibérations des 18 janvier 2007 et 28 septembre 2011 ;

PREND ACTE des quatre grandes orientations qui guideront l'élaboration du futur P.L.U;

CONFIRME les modalités de concertation établies précédemment ;

DECIDE d'appliquer les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme résultant de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de la Présecture du Var et publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Commune.

AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 7 avril 2016 et ont signé les membres présents après lecture faite.

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLICUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU
24 NOVEMBRE 2017

Télétransmission en Préfecture	
Transmission en Préfecture	1.2 DEC. 2017
Date Réception	1 2 DEC. 2017

Le vingt-quatre novembre deux mifle dix-scpt, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, M. David RACHLINE (des questions 1 à 3 puis des questions 7 à la fin) et sous la présidence de M. Richard SERT, Premier Adjoint (aux questions 4,5 et 6).

PRESENTS: M. SERT*, M. LONGO, M. AUREILLE*, Mrne LANCINE*, M. CHIOCCA, Mme LECHANTEUX, Mme MEUNIER, M. PIPITONE, Mme LAUVARD*, M. BEAUMONT*, M. RENARD, Mme MILIOTI, Mme RIGAILL, M. MARCHAND*, M. CURTI*, Mme MONTESI, M. LAGUETTE (sauf à la question 35), Mrne VANDRA*, Mrne SELVES, M. SIMON-CHAUTEMPS, M. FIHIPALAI, Mme FERRERI, Mrne AULOY, Mrne DAUNAY, Mrne LE ROUX, M. INGRAND, Mrne THOLLET-PAYSANT*, Mrne DUBREUIL*, M. MOUGIN* (sauf à la question 8), Mrne THOLLET* et Mrne SOLER.

REPRESENTES: Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom :

M. LE MAIRE à M. SERT (aux questions 4, 5 et 6), M. JOLY à Mme LANCINE, Mme MONET à Mme VANDRA, M. BIANCUZZI à Mme LAUVARD, M. LATOUCHE à M. BEAUMONT, Mme CROZET à M. AUREILLE, Mme "SÂUBLAC... à M. MARCHAND, Mme MERLINO à M. CURTI, M. TOSELLO à Mme DUBREUIL, M. CHARLIER DE VRAINVILLE à Mme THOLLET-PAYSANT, M. HOUGIN (des questions 1 à 7 puis des questions 9 à la fin), Mme CAUWEL à Mme THOLLET.

ABSENTES: Mme DE STEFANO et Mme PLANTAVIN.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Jocelyne MONTESI

DELIBERATION Nº 1301

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

POUR EXPEDITION CONFORME N

le

1.2 DEC. 2017

POLE URBANISME, AMENAGEMENT ET GRANDS PROJETS

	ACTE
PUBLIE LE	AFFICHE DU <u>1 2 DEC. 201</u> 7
NOTIFIE LE	AU-1 2 JAN. 2018
CERTIFIE EXECUTOIRE FREIG	
	LE 12 DEC. 2017 Exercise Adicint
	E Plant
	A PRICHER SERT

Monsieur Richard SERT, Premier Adjoint, expose:

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un document au caractère obligatoire composant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui doit être débattu en Conseil municipal conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du 18 janvier 2007, complétée le 28 septembre 2011, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005.

Par délibération du 07 avril 2016, le Conseil municipal a confirmé les objectifs initiaux de la révision du Plan Local d'Urbanisme précisés dans les délibérations précitées, pris acte des quatre grandes orientations qui guideront l'élaboration du futur P.L.U, confirmé les modalités de concertation établies précédemment et décidé d'appliquer les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme résultant de l'Ordonnance du 23 septembre 2015 et du Décret du 28 décembre 2015.

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. comporte un projet d'aménaggment et de développement durables.

L'article L'151-5 indique que le PADD définit :

. To les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'aménisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les Joissirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Les orientations générales du PADD du futur PLU, telles qu'elles sont à ce jour proposées, se déclinent à partir de 5 axes d'aménagement et d'urbanisme, qui prennent en compte les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision générale du PLU, et sont précisées et développées dans le document joint en annexe, à savoir :

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

L'article L.153-12 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doit avoir lieu au sein du Conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme.

De fait, il est proposé au Conseil municipal :

DE PRENDRE ACTE de la tenue du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables proposées dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme engagée, comme le prévoit l'article L.153-12 du code de l'urbanisme ;

DE DIRE que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer toutes pièces nécessaires à l'accompfissement des présentes.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-2, L.151-5 et L.153-12 ;

VU la délibération n° 3544 du 18 janvier 2007 ;

VU la délibération nº 2223 du 28 septembre 2011 ;

VII la délibération nº 853 du 07 avril 2016 :

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durables annexé à la présente délibération ;

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 22 novembre 2017 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à la MAJORITE des membres présents et représentés par 34 voix POUR, 8 voix CONTRE (M. MOJGN et son mandant M. HOUOT, Mme DUBREUIL et son mandant M. LOSELLO, Mme THOLLET-PAYSANT et son mandant M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Mme THOLLET et son mandant Mme CAUWEL) et 1 ABSTENTION (Mme SOLER).

PREND ACTE de la tenue du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables proposées dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme engagée, comme le prévoit l'article La 153-22-64 code de l'urbanisme;

DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de la Préfecture du Var et publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Commune.

AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 24 novembre 2017 et ont signé les membres présents après lecture faite.

JEPOSE & 28 MAI 2018 S.PAOL RADIONIC P DUCDIO-FP

OBSERVATIONS DES ASSOCIATIONS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE LA VILLE DE FREJUS

Fréjus, le 24 mai 2018

Le projet de révision du PLU est actuellement mis à la concertation publique mais n'a pas fait l'objet de réunion publique depuis l'annonce d'ouverture de la concertation en décembre 2017 (réunion publique de présentation du PADD 2017). Sa consistance ne le met pas véritablement à la portée du public sans présentation.

Il appelle de la part des associations soussignées de nombreuses observations.

Dans la période d'application du PLU révisé, soit les 10 à 20 années à venir, Fréjus sera la ville la plus « mutante » de la CAVEM, principalement du fait la croissance démographique et du besoin de renouvellement urbain et de mixité sociale.

A ce stade de la révision du PLU, nous nous en tiendrons à des observations à caractère général portant sur les principales thématiques. Lors de l'enquête publique 2018 dont la date n'est pas fixée - sinon l'évocation du mois d'octobre - nous préciserons notre approche, si nos observations ne sont pas prises en compte.

Aussi, nous tenons à attirer l'attention de la Ville sur les points majeurs suivants, développés ensuite dans ce document avec d'autres points de moindre importance :

Récapitulation des points majeurs:

- une concertation publique sans vision d'ensemble affirmée, bien que Fréjus soit pointé comme le territoire de développement prioritaire de la CAVEM comme rappelé à la réunion publique de présentation du PADD (décembre 2017)
- absence de vision d'avenir pour le développement économique de Fréjus et sa lisibilité en littoral PACA entre les pôles majeurs de Nice - Côte d'Azur et Toulon - Provence -Méditerranée
- la densification de l'habitat actuel vers du collectif est engagé sans le préalable indispensable de la redéfinition des tracés et du redimensionnement des voies et réseaux qui sont déjà inadaptés et saturés

1

- absence de démarche affirmée pour sortir le ville du "un logement sur deux vide", de la spéculation immobilière et de l'inaccessibilité croissante du prix de l'immobilier en résidence principale
- absence de vision d'ensemble dans l'aménagement densifié des quartiers du bd de la Mer, de Fréjus-plage, du Front de mer, et des Sables, ni de vision sur leur interconnexion; non-affirmation du lien entre coeur urbain/trame verte/trame bleue
- absence de constat sur un centre-ville de Fréjus qui n'est plus au centre de la ville, sur la nécessité d'un nouveau centre ville à définir et qui n'ignorerait pas un avenir CAVEM; qu'ainsi, le centre historique est à valoriser comme atout touristique
- absence de projet structurant de transport collectif et de mobilité douce inscrivant Fréjus dans la CAVEM; pas de politique de dissuasion de la voiture en ville; pas d'inter-modalité
- un projet d'aménagement inapproprié de la Base nature, contesté par l'Etat et les associations (Cour d'appel de Marseille)
- absence de projet d'intégration des quartiers populaires existants dans la ville (politique de la Ville/projet de plan Borloo); volonté non-affirmée d'homogénéiser la mixité sociale dans l'esprit de la loi SRU et particulièrement en coeur urbain
- absence de vision d'avenir pour la zone d'activités de La Palud, indigne d'une entrée de Ville de Fréjus et de la CAVEM
- illisibilité de la politique agricole en termes de réserves foncières sur le territoire
- utilisation de la révision du PLU au niveau des hameaux agricoles au profit d'intérêts privés
- absence de vision pour le nouveau tourisme à promouvoir à Fréjus et la CAVEM;
 sous-développement du pôle nautisme

Présentation des observations

> Une absence de vision d'ensemble et d'un projet urbain fort

Le document qui a été mis au débat public dans le cadre de la concertation publique préalable ne porte pas de vision d'ensemble quant au projet de développement de la ville. Il ne définit pas un projet de développement territorial fort capable d'ancrer la ville au sein de la CAVEM et plus largement dans l'Est Var.

La ville de Fréjus, 4^{ème} ville du Département, a pourtant vocation à assumer un rôle de leader dans cette partie du Département et doit pouvoir constituer avec la CAVEM, un véritable pôle d'équilibre entre Toulon-Provence-Méditerranée d'un côté et Métropole Nice-Côte d'Azur de l'autre. Cette vision n'apparaît pas dans les documents mis à la concertation.

En particulier, le PADD et ses 5 orientations générales, comme les orientations opérationnelles, ne sont pas à la hauteur des enjeux. Elles sont pour l'essentiel de simples « copier/coller » d'autres PLU et ne mettent pas en évidence la structure particulière et l'histoire de la ville.

Elles n'évoquent que faiblement les questions de mobilité et font l'impasse sur les questions pourtant essentielles de développement durable et d'écologie urbaine. Les questions d'imperméabilisation des sols ne sont que faiblement évoquées et les règles d'urbanisme imposées ne sont pas de nature à les éviter. La protection des milieux agricoles et la limitation de l'extension urbaine ne sont que faiblement traitées. Les questions d'agriculture urbaine et de « circuits courts » sont évoquées sans que des propositions concrètes viennent soutenir cet objectif.

L'absence de dimension territoriale est particulièrement marquante dans ce document. Le lien avec le SCoT de la CAVEM est faible, comme le sont toutes les liaisons avec les communes limitrophes. La ville apparaît dans ce document comme un îlot isolé, sans lien avec ses voisins. Nous affirmons une position de principe pour que le PLU soit porté par la Communauté d'agglomération, en lien étroit bien sûr avec les élus municipaux.

Dans le même esprit nous estimons indispensable un changement d'échelle territoriale pour porter les projets sur la base nature (cf. infra) en confiant la maîtrise d'ouvrage de ces aménagements à la CAVEM.

Il s'agit là d'une option fondamentale qui s'oppose à une vision « isolationniste » et plaide pour une intégration réelle au sein de la communauté d'agglomération au motif de sa vocation publique, de l'intérêt général et de l'orientation nationale en ce sens.

La densification de l'habitat, particulièrement en coeur urbain, est clairement engagée au PLU mais sans dispositions concrètes pour favoriser la résidence principale sur un parc de logements marqué par 50 % de résidences secondaires fermées une large partie de l'année. Ainsi, s'alimente la spirale de la spéculation immobilière, du coût inaccessible du logement tant privé que locatif pour les locaux qui doivent s'excentrer de la ville au détriment de la vie dans la commune.

3

La question des mobilités dans la ville n'est que faiblement prise en compte et ne porte pas de vision prospective en termes de transport durable

Les orientations du PADD en matière de transport semblent donner une orientation générale en faveur des transports en commun. Or, cette orientation ne se traduit dans le document par aucun projet, ni même schéma-directeur, ni action précise.

La question de la mobilité dans la ville: La forte mutation d'aménagement du territoire de la commune implique une mutation concomitante - et plutôt préalable - de la voirie de desserte et surtout de la voirie structurante primaire et secondaire depuis les entrées de ville nord (venant du Capitou) et ouest (venant du golfe de St Tropez), traversant d'Ouest en Est Fréjus vers St Raphaël et assurant l'accès facile à la Baie de Fréjus-St Raphaël.
Le constat actuel est la saturation et l'inadaptation des transversales de l'avenue de Provence, du bd de Lattre de Tassigny et de l'accès à la baie par le bd de la Mcr.

Le projet de PLU ne contient pas de projet de desserte adaptée à un trafic de voiture, non encore décroissant, sur un territoire trop petit pour un projet de tramway. De ce fait, un réseau de bus dissuasif de la voiture et pensé à l'échelon communautaire devrait apparaître au PLU.

Le territoire est fortement marqué par son littoral allant de St Aygulf à Boulouris. Ce littoral est ponctué de ports, St Aygulf, Port-Fréjus, Vieux-Port de St Raphaël, Santa Lucia, Boulouris, Poussaï, Agay. Autant d'endroits pouvant être reliés par navette maritime en intermodal avec un réseau de bus communautaire pour diminuer le recours à la voiture.

Dissuader le recours à la voiture à l'intérieur de la ville implique, outre des transports en commun attractifs, des parkings en zones intermodales. La seule Base Nature contient, en bord de mer, près de 1000 places de parking. Le front de mer est dénaturé par la circulation des voitures et les files de parkings latéraux. Pour les vingt années où la voiture restera très présente, il faut définir des zones de parkings à proximité des zones urbaines, mais non au cœur, et diminuer fortement leur emprise au sol par des constructions à étages (facilement démontables pour anticiper l'après-pétrole).

- Nous regrettons qu'aucune orientation de plan de circulation en ville ne soit esquissée, qu'aucun emplacement ne soit réservé pour un « site propre » de transports en commun, ni qu'aucune perspective de développement d'un réseau de liaisons douces (cyclables et piétonnes) ne figure dans ce document. Ces graves manquements laissent la part belle au développement de la voiture. Seuls des élargissements de voirie sont envisagés, ce qui nous fait dire que ce document ne s'inscrit pas dans une stratégie de développement durable ni dans une perspective « post carbone ».
- Le traitement des axes routiers et leur transformation en boulevard urbain est très insuffisamment pris en compte.

А

- Les liaisons douces: des circulations piétonnes et cyclistes figurent dans les quartiers nouveaux (bd de la Mer). Il manque cependant un plan général de ces circulations dans la ville incluant les quartiers excentrés (les voiries « pentues » ne sont plus un obstacle pour le vélo électrique en développement). Le SCoT a tracé une orientation de facilitation de l'usage du vélo comme alternative à la voiture pour les déplacements de proximité (80 % font moins de 5 km). La perspective est de pouvoir venir à la mer à vélo du Puget ou de Roquebrune jusqu'à Fréjus via la Basse Vallée de l'Argens (inscrite dans les cinq projets de l'Atelier national en 2015). Il est regrettable que le PLU ne soit pas explicite sur ce réseau général cyclable.
- Ce PLU apparaît de ce point de vue particulièrement daté et n'anticipe pas les évolutions des prochaines décennies ce qui est, du point de vue politique, l'une des critiques les plus fortes qu'il faut adresser à ce document. La densification de l'habitat doit être précédée par l'adaptation véritable et dans le long terme des voieries de desserte, des parkings, des réseaux de transport public et des réseaux divers (eau, assainissement, téléphonie, fibre...).

> Un projet de développement urbain manquant d'ambition

Le PADD affirme dans son orientations 2 « Le schéma d'urbanisme s'attache à renforcer la force d'attractivité du centre urbain et identifie deux grands périmètres de projet, d'une part le quartier des Sables et Fréjus-plage, d'autre part l'entrée Ouest le long de la RN 98.

Nous notons que, dans cette vaste zone, seuls le quartier des Sables et le nouveau quartier Bd de la Mer/partie est de la Base nature font l'objet d'une OAP opposable aux tiers.

Nous considérons que ces orientations font l'impasse sur des questions stratégiques et ignorent des sujets essentiels pour l'aménagement de la Ville:

- Le centre historique est quasiment ignoré dans cette orientation. Or, il est impératif de porter un projet ambitieux autour de la mise en valeur des vestiges archéologiques (véritable moyen de se distinguer des autres villes côtières). Il est bien acté que le Port romain est préservé par un classement en zone N au PLU. Il convient, en effet, de sauvegarder de toute velléité d'urbanisation ce secteur et son environnement immédiat tant qu'un projet d'ensemble n'aura pas été concerté et approuvé. Fréjus, comme nombre de villes moyennes de France, entretient l'illusion de la revitalisation d'un centre-ville avec des activités commerciales. Dans le même temps se développent les zones commerciales périphériques qui attirent l'essentiel des consommateurs. L'actuel centre-ville de Fréjus doit devenir un centre historique rendu vraiment attractif pour le tourisme patrimonial et culturel. Le centre historique devrait faire l'objet d'un vaste programme de requalification de l'habitat ancien et d'un dispositif spécifique en matière de commerce de proximité.
- L'entrée Ouest de la ville doit bien constituer un axe prioritaire d'urbanisation. Or le PADD est quasiment muet sur les objectifs si ce n'est la volonté de requalification en Bd urbain, ce qui ne suffit pas à donner des orientations en termes d'aménagement pour ce secteur de la ville. C'est une grave erreur que de ne pas donner des orientations précises en intégrant les contraintes liées aux vestiges archéologiques et en prenant pleinement en compte les observations précédemment formulées sur les questions de liaisons routières.

Le quartier des Sables fait bien l'objet d'une OAP alors que le quartier de Fréjus plage n'en est pas doté. Il y a là une contradiction dans l'approche urbaine de développement de la ville. Il doit y avoir, à notre sens, une véritable vision d'ensemble entre, d'une part ces 2 quartier mais aussi celui du quartier du Bd de la mer qui, lui, est doté d'une OAP spécifique. Nous proposons que ces 3 quartiers, qui sont les secteurs dans lesquels la mutation urbaine doit être la plus forte dans les prochaines années, fassent l'objet d'une même approche. Si l'on peut admettre que les logiques de développement ne sont pas les mêmes, il faut une vision d'ensemble, ce que le document ne formule pas.

Contrairement aux quartiers en renouvellement urbain qui mutent d'habitat pavillonnaire à collectif de hauteur modérée, la zone des Sables est une friche dépourvue d'habitat. Dans le PLU, cette zone devient un nouveau quartier, principalement d'habitat, et il est traité comme ceux du bd de la Mer et de Fréjus-Plage par du collectif, un peu plus haut (de R+2 à R+ 4 au bd de la Mer et à Fréjus-Plage, de R+2 à R+6 en zone des Sables).

Par sa superficie libre (20 hectares) et sa situation géographique, la zone des Sables est un enjeu urbain majeur (reconnu par la Ville) tant pour Fréjus - qui doit trouver une alternative à son centre-ville qui n'est plus au centre de la ville - que pour la CAVEM qui suit le mouvement national des regroupements des communes et siègera à terme dans une communauté d'agglomération avec une gouvernance territoriale beaucoup plus large qu'actuellement.

Le centre-ville administratif de Fréjus pourrait s'envisager dans la zone des Sables, s'adaptant ainsi à l'évolution du tissu urbain de la ville depuis la dernière guerre. Devenu centre-ville contemporain, le quartier pourrait se démarquer des autres zones davantage dédiés à l'habitat par des hauteurs sensiblement supérieures aux R + 6 prévus au PLU, puisqu'il faut densifier, mais avec des constructions d'esprit contemporain et écologiquement durables, un signal de modernité affirmé.

Une telle orientation nécessite que soit défini l'avenir du vaste espace ferroviaire de la gare auto-train, peut-être en lien avec la ligne à grande vitesse prévue hors de l'agglomération.

Zone commerciale indigente en entrée de ville

La zone commerciale de La Palud: Comme la plupart des villes moyennes, Fréjus est flanquée à son entrée Ouest d'une zone commerciale qui s'étend jusqu'au Puget compris, dont la zone de La Palud sur le territoire communal. Le développement de cette zone est acté dans le SCoT, peut-être avec une mixité commercial/habitat.

La zone de La Palud est d'aspect indigent, indigne d'une entrée de ville de 50 000 habitants et d'une agglomération de 110 000 habitants. Elle donne l'impression d'aménagements en fonction de la seule constructibilité des parcelles. Aucune qualité constructive n'apparaît, aucun aménagement des abords, aucune végétalisation, l'anarchie la plus grande est la marque de ce secteur.

Il manque d'évidence un schéma directeur et le PLU ne prévoit rien en ce sens.

> Un projet sur la base nature éminemment contestable

Le projet de révision du PLU envisage de classer en zone UEt la partie construite de la base nature, pour permettre la réalisation d'un hôtel de luxe, d'une discothèque et d'un aquarium.

Le point de vue de l'Etat (Architecte-conscil) sur ces projets, est de considérer « cet espace stratégique, tout à la fois lisière et charnière, entre embouchure de l'Argens et ville. Il concilie littoral, espaces naturels de la basse vallée et urbanisation qu'il a su, jusqu'à présent, contenir et à laquelle il a défini une limite. Ainsi, ces caractéristiques doivent-elles être maintenues dans un projet d'aménagement qui ne peut être celui de la reconquête par la ville de cet espace libéré, mais dans une démarche visant plutôt à préserver la vocation première du lieu, celle d'un bien public dédié au sport, aux loisirs dans un espace redevenu naturel. Pour cela, il s'agirait tout d'abord de restituer le lien à la mer : la démolition des bâtiments permettra de rendre au site sa dimension et toute sa profondeur, de retrouver depuis les espaces sportifs, et au-delà, des perspectives jusque-là occultées. ».

Nous partageons pleinement la vision de l'Etat sur cet espace stratégique.

Nous demandons un projet d'ensemble sur la Base Nature posant les enjeux d'aménagement à l'échelle de la ville et de l'agglomération, intégrant dans la réflexion les évolutions sur le secteur du bd de la Mer. Nous demandons que les projets de la Ville s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui expose la manière dont la ville souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager le quartier couvert par l'OAP en définissant le cadre d'intervention, le niveau d'échelle à traiter, les liens entre le quartier du bd de la Mer et la partie est de la Base nature. Ceci en intégrant les clauses de protection de l'aménagement de la Base nature jusqu'en 2045 (acte de cession de 1995) et sans ignorer les recours juridiques en instance de l'Etat et des associations (Cour d'appel de Marseille) contre la délibération du 21 novembre 2016 passée en force pour éviter les contraintes de la présente révision du PLU.

En effet, la création des trois immeubles (hôtel, discothèque, aquarium), sans liens entre eux, constituent des « points durs » rendant irréversible toute adaptation ultérieure du projet, dans une zone prévue en forte mutation urbaine avec une forte problématique de desserte qui nécessitera, peut-être un nouveau tracé et un fort élargissement de la rue des batteries. Il faut en réserver la possibilité.

Le choix de procéder à des occupations privatives du domaine public est éminemment contestable et contraire à la destination initiale de la base nature et à l'acte de cession de 1995. La modification de zonage du P.L.U sur une surface de 32.122m² est une transgression de l'obligation d'affecter les terrains à des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le risque à terme est celui d'une privatisation de ces espaces. Nous estimons qu'il existe un risque sérieux de privatisation de la plage publique au bénéfice du promoteur qui réalisera l'hôtel de luxe. Nous nous y opposons fermement. Le PLU doit respecter strictement les principes, édictés par l'Etat et validés par la ville, lors de la cession, pour maintenir exclusivement sur la Base des aménagements publics de sport, détente et loisirs pour la plus large partie de la population (acte de cession de 1995).

- Nous contestons le choix de classer en zone UEt ce secteur UHa, car il ouvre la voie à des constructions nouvelles, renforçant ainsi notre crainte d'une « privatisation » accrue de la Base Nature
- Nous attirons l'attention sur le Hangar Albert Caquot. Cet ouvrage, de loin le plus vaste de la Base, pâtit du piètre aspect qui résulte des ajouts et fermetures réalisés au fil du temps pour les besoins militaires. Mais c'est un ouvrage d'exception par sa structure à double voile de béton armé suspendu qui se trouve cachée du regard public. Sa sauvegarde doit être assurée au titre du patrimoine industriel (aéronautique) du XXème siècle (DRAC). Corrélativement, la Ville doit étudier le devenir de cet ouvrage qui pourrait être débarrassé des ses enlaidissements pour rendre visible sa remarquable structure, de près comme de loin. La Villa des Sables, dans l'emprise Défense à l'embouchure de l'Argens a généré une Aire de valorisation du patrimoine (AVAP). Il faut envisager qu'il en soit de même pour le hangar Caquot.
- Nous préconisons la prise en compte d'une dimension environnementale et de développement durable : la valorisation de la liaison et des accès à la mer, le traitement des accès routier (Bd de la mer, rue des batteries), la création de liaisons douces et l'aménagement et le traitement des parkings dans un esprit paysager, dégagé du bord de mer, concentrés pour minimiser l'espace construit et s'inscrire dans « l'après pétrole ».

Nous demandons que ce projet prenne en compte le débouché de la Basse Vallée de l'Argens (un des cinq projets de l'atelier national du territoire sur les paysages), en réalisant une liaison douce (piste cyclable) du Puget/Argens jusqu'à la mer, en intégrant le lien avec les étangs de Villepey pour assurer une continuité de traitement de la trame verte et bleue. L'Etat a porté au SCoT l'avis de l'architecte-conseil de la DDTM du Var, texte et schéma d'orientation, dont nous partageons totalement la vision d'une Base nature où l'anthropisation pour les besoins militaires révolus doit rendre à la nature terrestre et maritime sa place pour les besoins publics de la population.

Une absence de projet ambitieux pour le front de mer

Le front de mer et la façade maritime sont évoqués dans le PADD, mais sans que cette volonté ne soit traduite par des orientations fortes. Aussi peut-on considérer que le front de mer est l'un des grands oublié de cette révision du PLU. Or, le front de mer, de St Aygulf à St Raphael, est l'un des atouts majeurs de la ville, au fond de la baie de Fréjus/St Raphaël. St Raphaël a largement précédé Fréjus dans l'arménagement de sa partie de bord de mer, ce qui contraint Fréjus à s'occuper de la sienne.

* Le quartier du bd de la Mer qui jouxte la Base Nature va muter de l'actuel habitat pavillonnaire et petits collectifs, généralement avec jardins privés, vers de l'habitat collectif de hauteur modérée (R+2 à R+3 ou 4). Cette évolution va intervenir dans le court terme puisque la réalisation de 45 % de l'opération est prévue en 2030. La définition du quartier, telle que prévue dans le PLU, montre un carroyage dense traduisant la densification recherchée mais avec un déficit d'espaces de respiration. Comme à Port-Fréjus II, les allées entre les blocs d'immeubles sont aménagées plus en accès d'immeubles faiblement végétalisés mais non comme des espaces publics.

Les nombreux jardins privés qui vont disparaître, à l'exception de ceux en partie nord qui entrent dans l'AVAP, ne sont pas compensés par un parc ou un espace public à l'échelle du nouveau quartier. Si la densification ne le permet pas dans la partie bâtic, cet espace doit être trouvé à proximité immédiate au titre de la compensation écologique. C'est possible dans la partie UHa à l'est de la Base nature.

Ce nouveau quartier en situation géographique privilégiée devrait s'inscrire dans une démarche exemplaire d'un véritable éco-quartier, notamment en regard de l'empreinte énergétique et écologique. C'est l'enjeu face au traumatisme de mutation du pavillonnaire vers le collectif, qui ne doit pas être sous-estimé s'agissant d'une population attachée à un cadre de vie.

Ce quartier est dans une problématique de voirie structurante nou résolue dans le PLU. Malgré les légers dégagements latéraux prévus, le bd de la Mer n'est pas à la hauteur d'une voie structurante entre entrée de ville (Cf. observation sur un plan de circulation) et baie de Fréjus-St Raphaël. Les voies associées, rue des batteries à l'Ouest, et les rues tortueuses et étroites passant par Port-Fréjus II à l'Est pour aboutir à Port-Fréjus I via les rues Baccarat/Mistral/Spariat/Magendie, ne suppléent pas l'insuffisance du bd de la Mer et cela génèrerait des nuisances insupportables pour les quartiers traversés. Il faut définir une voie majeure dimensionnée, à l'horizon de vingt ans au moins, pour relier l'entrée de ville au niveau de la RN 98 (mentionné "accès secondaire porte nord" au plan du quartier) et cheminant entre le nouveau quartier et la Base nature, voire sur celle-ci, d'autant que la plus grande partie est en UHa. Créer un nouveau bd de la Mer adapté aux besoins actuels y compris d'insertion à l'environnement.

L'actuel bd de la Mer pourrait alors devenir une sorte de "rambla" piétonne avec lieux de sociabilité comme il convient en Méditerranée, surtout en littoral, entre le théâtre communautaire au nord, la mer au sud avec les débouchés sur le front de mer et sur la Base nature. Dans cette orientation, la Base nature doit être préservée de toute constructions sur la zone impliquée, sur son flanc Est, faisant ainsi communiquer front de mer et zone naturelle.

• Quartier de Fréjus-Plage: malgré sa mutabilité vers des immeubles collectifs, le quartier de Fréjus-plage ne fait pas l'objet d'une OAP mais sculement d'un plan gabaritaire (emprises/hauteurs). La raison de ce choix n'est pas expliquée au PLU. En effet, ce quartier qui ne sera pas moins transformé que celui du bd de la Mer, se trouve intercalé de manière quasi-continue entre le quartier précité et le futur quartier de la zone des Sables. De plus c'est le quartier du front de mer dont on est

sûr qu'il doit être requalifié à hauteur des enjeux de la baie de Fréjus-St Raphaël avec une orientation "sans voiture".

Comme pour le quartier du bd de la Mer, la voirie de desserte du quartier de Fréjus-Plage densifié n'est pas à la hauteur de son évolution puisqu'elle se limite à l'existant.

C'est la raison pour laquelle une OAP est nécessaire pour l'aménagement de ce quartier en continuité fonctionnelle cohérente avec les deux quartiers précités. Les trois quartiers se trouvent dans la zone la plus privilégiée de Fréjus, forment le pendant des quartiers de bord de mer de St Raphaël et détermineront l'image durable de Fréjus et de l'agglomération. Cette question doit s'inscrire dans une perspective de long terme, tant les mutations urbaines sont longues sur ce secteur très tendu, et avec la volonté d'une très forte ambition.

- Anticiper les évolutions du «trait de côte» et les risques de submersion due au réchauffement climatique devrait être une priorité de ce PLU. Or, rien n'est dit à ce sujet. Plus gravement, la construction d'un hôtel de luxe sur le bord de mer dans la Base Nature va aggraver la situation. La Ville a pu faire le constat en avril 2018 que par vent de sud-est non exceptionnel, la mer atteint le pied de la nouvelle Base nautique inaugurée le même mois.
- Les aménagements du front de mer doivent être anticipés pour éviter la spéculation immobilière et rendre la côte et ses rivages aux habitants et aux touristes. C'est le patrimoine Côte d'Azur qu'il faut réhabiliter et inscrire dans un avenir de qualité, pas seulement marchand. Un projet d'ensemble, inscrit dans un projet communautaire avec les communes limitrophes, visant à limiter voire supprimer la voiture pour laisser la place aux transports en commun et aux liaisons douces, devrait être inscrit au PLU notamment par des emplacements réservés et une réglementation adaptée. Or, les orientations trop générales du PADD ne permettent pas de traduire en acte cette volonté.
- Les rares espaces publics en bord de mer doivent être protégés comme espaces de respiration et de sociabilité et rompre les alignements bâtis quasi-continus. La Place de la République est l'archétype de cette nécessité, elle doit apparaître publique et nonurbanisable au PLU, sans aucune ambiguïté.
- La prise en compte par le PLU de la loi SRU sur la mixité sociale, mais une absence de volonté d'intégration des quartiers dans la ville

La ville de Fréjus **ne dispose que de 10% de logements sociaux** et doit donc, pour éviter les amendes liées à la carence, construire un nombre significatif de logements sociaux pour atteindre les 25% imposés par la loi SRU.

- L'équilibre social de l'habitat: Nous rappelons l'esprit de la loi sur la nécessité de construire dans le « diffus » afin de ne pas concentrer les populations défavorisées dans les mêmes quartiers. Le PLU n'affirme pas suffisamment cette orientation.
 - Il faut, pour les projets futurs, éviter la « ghettoïsation », c'est d'ailleurs une volonté nationale, et nous demandons que des programmes mixtes soient systématiquement mis en œuvre.

10

- La politique de la ville Le très récent plan Borloo pour les quartiers populaires, même si son adoption globale n'est pas certaine, dit l'impérieuse nécessité de remettre, socialement parlant, les quartiers populaires dans la ville. Villeneuve, L'Agachon, La Gabelle, géographiquement bien situés en centre ou quasi-centre urbain, demeurent pourtant des quartiers "à part". Le PLU ne mentionne pas de dispositions pour pallier cette situation.
- Indépendamment des situations économiques dégradées de la population de ces quartiers, la mise à l'écart provient de leur aménagement, et notamment celui de la voirle de desserte. Si on n'entre pas dans ces quartiers, c'est que la voirle est tracée pour qu'on n'y entre pas, on en fait le tour (Villeneuve, La Gabelle) ou on passe à côté (L'Agachon). Conséquemment, le commerce et les lieux d'échange ne s'y développent pas, voire sont inexistants (L'Agachon). La reconfiguration des quartiers en politique de la Ville (L'Agachon, La Gabelle) est une priorité, celle des quartiers populaire (ou partiellement populaire comme Villeneuve) doit suivre ce mouvement.

Le PLU ne fait apparaître aucune intention de remodeler la voirie de ces quartiers pour les réinsérer dans les rendre perméable aux déplacements. En clair, pour les désenclaver.

Ces quartiers doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, avec en particulier un accès facilité aux services publics. Nous regrettons qu'aucune orientation allant dans ce sens ne soit proposée dans le cadre de cette révision du PLU.

Toutefois, nous notons la volonté de la ville de prendre en compte l'objectif de mixité sociale.

Les hameaux agricoles : un risque de conflits d'intérêts

Une OAP en trois parties est consacrée à trois hameaux nouveaux à St Pons, St Jean de l'Estérel et Ste Brigitte. Le « hameau nouveau intégré à l'environnement de Sainte-Brigitte - Vallée du Reyran » est d'une autre nature que les deux autres malgré l'appellation identique. Cette révision du PLU va autoriser l'extension d'une installation agricole destinée à diversifier ses activités économiques vers la vente, la dégustation, le tourisme (l'hébergement), la restauration et l'accueil du tourisme d'affaire.

Rappelons que ce site, acquis en 2006 par un particulier, dans une zone classée à destination exclusivement agricole par le PLU, a fait l'objet d'une longue bataille judiciaire de six ans pour construction réalisée sans permis de construire (cf L'Express 2012), en infraction au code de l'urbanisme. Au final la Cour d'Appel d'Aix a condamné les propriétaires à démolir 38 m² de construction et a prononcé une amende de 150.000 €. Les travaux réalisés dans cette zone comprenaient cinq chambres d'hébergement, un restaurant, un bar, une salle de massage, et une piscine avec pool-house (cf Var Matin 18 décembre 2015 et 4 juin 2016).

 Une première révision partielle du PLU en 2013 a permis une « régularisation » partielle de la situation. La ferme agricole a été classée en zone agricole spécifique destinée à une structure d'hébergement touristique liée à l'exploitation d'un domaine viticole.

11

La nouvelle révision du PLU tend à permettre l'extension de l'activité hôtelière. Elle vise à autoriser un futur permis de construire en vue de la création au « Clos des Roses » d'une quarantaine de chambres d'hôtellerie, de locaux de réunion, d'une nouvelle entrée et de lieux de vie ainsi que la mise à disposition de lieux de détente tels que Spa, un pool house et sans doute plus...L'ensemble de la superficie de plancher supplémentaire est fixée à 1500 m2 sur une emprise de 825 m2.

L'approbation de la révision du PLU dans ce secteur de Sainte Brigitte conduirait ainsi, en transformant un terrain à vocation agricole au moment de son acquisition par un particulier, en terrain à vocation touristique hôtelière et ainsi à procurer un avantage considérable aux intérêts du propriétaire, sans apport avéré à l'intérêt public. Il y a là un risque de consilit d'intérêts public/privé, un asservissement de l'aménagement du territoire à des intérêts privés en préparant la voie à des permis de construire irrecevables avec le PLU de 2005.

> Une absence de nouvelles perspectives pour le tourisme

Tourisme et nouveau tourisme: Le type de tourisme, essentiellement saisonnier, pratiqué à Fréjus est celui né dans les années 1960 : plage, camping, petite restauration, distractions populaires peu exigeantes. Il durera aussi longtemps que d'autres propositions attractives et accessibles ne seront pas faites par la commune mais surtout par la CAVEM. L'économie de la ville, tributaire du tourisme, en a besoin.

Des annonces d'accueil de paquebots de croisiéristes ont été faites mais il est douteux qu'entre les images des voisines, Cannes et St Tropez, Fréjus/St Raphaël puissent se faire une place concurrente. Aujourd'hui, qu' offrir à Fréjus lors d'une escale de croisiéristes d'un jour?

Le nouveau tourisme, fait d'activités de plein air mais aussi d'intérêt patrimonial, de connaissance des gens et des lieux de vie, d'une ruralité en devenir, nécessite des accompagnements de qualité, quasi-inexistants aujourd'hui. Ce nouveau tourisme doit pouvoir couvrir le littoral, les deux massifs et le moyen-pays jusqu'au parc naturel régional du Verdon et celui des Préalpes d'Azur inclus car, eux-mêmes cherchent à établir des liens de diversité de l'offre avec le littoral.

Fréjus a le potentiel foncier et l'image méditerranéenne nationalement attractive pour créer un centre contemporain innovant de formation aux métiers du nouveau tourisme, des activités et sports de plein air et des métiers de l'environnement (à noter ainsi qu'il n'existe pas aujourd'hui de diplôme d'éco-garde malgré les fortes exigences de ce nouveau métier en développement, dont les projets européens "Life"). Une école de rayonnement au moins régional dans un premier temps, pouvant se déployer à l'échelle nationale par validations successives vers un campus méditerranéen nord/sud de la Méditerranée.

Le PLU ne réserve rien en ce sens.

12

RAPPORT DE L'ASL MAS DU SOLEIL (ZAC DES DARBOUSSIERES)

Synthèse de l'ASL Mas du Soleil (Zac des Darboussières) en regard des orientations du PLU2

Notre synthèse prend en compte :

- Le Plan « Orientation d'aménagement et de programmation N°8 Version 16 janvier 2018 » que nous commentons avec nos propositions d'évolution (Annexé à ce document)
- La présentation faite dans « Aménagement du secteur des Darboussières au verso du Plan N°8 Version 1- janvier 2018 » (Chapitre A de ce document)
- 3) Les thèmes du document « 1E Orientations d'Aménagements et de Programmation (Habitat- Déplacement – Aménagement – Environnement- Patrimoine) qui impactent directement la Zac des Darboussières » (Chapitre B de ce document)
- 4) Les éléments de synthèse de l'ASL les Mas du Soleil
- 5) Notre recommandation en conclusion (Chapitre 5):

Version ASL Mas du Soleil 20180614



Synthèse

- Nos observations,
 - Par rapport au PLU2 (Chapitre A)
 - Incompréhension :
 - o Zone agricole jouxtant l'Av Nicolai,
 - Absence de prise en compte du CdC de la Zac des Darboussières
 - Plan de circulation des véhicules des OAP via l'Av Nicolaï
 - Incohérences :
 - o Prolongation impossible par l'impasse de Campanie
 - o Impact de la sur-densification,
 - o Prise en compte sécurité des personnes et des biens,
 - o Sauvegarde de la faune et flore existantes sur l'OAP Est,
 - o Prise en compte des courbes de niveau réelles sur l'OAP Est
 - Indéfini :
 - o Adduction d'eau, gestion pluviale et eaux usées,
 - o Plan PI,
 - Par rapport à la situation de l'ASL Les Mas du Soleil (appelée aussi Zac des Darboussières) (Chapitre B)
- Nos interrogations,
 - Sécurité des personnes impasse de l'ancienne route d'Italie,
 - Sécurité des biens par rapport aux risques incendie,
 - Gestion des eaux pluviales et des eaux usées générées par les nouvelles constructions,
 - Incohérences de la densification projetée par rapport à l'existant pris en référence dans le document PLU,
 - Accès aux nouveaux lotissements incohérents par rapport à la situation privée de l'impasse de l'ancienne route d'Italie.
- Nos recommandations,
 - Plan de circulation nouvelle zone urbanisée à définir en maintenant en temps qu'impasse « l'impasse de l'ancienne route d'Italie » actuelle,
 - Permutation de la surface de la zone OAP H Est avec l'équivalent en zone agricole situé à l'Ouest de l'OAP Ouest du projet, et, à défaut de la faisabilité d'une telle permutation, de l'abandon définitif dans le projet de PLU
 - Création de bassins de rétention d'eaux pluviales et d'un réseau séparé d'eaux usées et adduction indépendant de l'existant des Mas du Soleil
 - Maintien pour le projet de PLU d'une densification similaire à celle existante de la Zac des Darboussières,

FREIUS, le 14-juin-2018

Version ASL Mas du Soleil 20180614

A STATE OF THE PARTY OF THE PAR

Remarques de l'ASL Mas du Soleil (Zac des Darboussières) en regard des orientations du PLU2 Version 16 janvier 2018

N/Réf: Remarques PLU2 Version 20180614

<u>Objet</u>: Remarques relatives au PLU2 Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fréjus consulté le 7/06/2018 et identifié:

Introduction:

L'ASL Mas du Soleil souhaite faire part de son recul d'expérience sur la ZAC des Darboussières et sa zone limitrophe périphérique à travers ce document en alertant les membres de la mairie de Fréjus, leurs experts, et les administrations locales, régionales, et nationales en charge du suivi et de la validation du PLU, des risques avérés et des risques importants qui sont liés au projet du PLU2 sur les zones des Darboussières identifiées 1AUa OAP H Ouest et OAPH Est

A- Remarques préliminaires sur le texte de présentation du projet au verso du plan du Secteur des Darboussières identifié « COMMUNE DE FREJUS // 16 Janvier 2018 «

Les dispositions du Règlement d'Urbanisme.

La reconnaissance du rôle de Zone agricole en limite de l'Avenue passagère Nicolaï est totalement étonnante et invraisemblable car il n'existe aucune activité agricole dans cette zone de proximité immédiate de la ville, et a priori aucune densité particulière de faune ou flore dans cette zone contigüe à une artère passagère majeure de l'agglomération lorsque l'on la compare à la zone OAP Est qui serait urbanisée dans le projet de PLU.

L'enveloppe OAP Est ne peut être desservie par l'impasse de Campanie car il existe des constructions privées qui empêchent tout complément de liaison routier ou piétonnier.

L'impasse de l'ancienne route d'Italie n'est pas représentée : il est nécessaire de préciser un point important : c'est une voie privée terminée par une barrière et interdite à tout véhicule hormis de secours incendie. Le cahier des charges de la Zac des Darboussières n'est pas pris en compte

L'enveloppe OAP Ouest n'est pas autour de l'Avenue Nicolaï, mais détachée largement de cette voie : cette présentation est ambigüe et impropre à une bonne compréhension (l'Avenue Nicolaï est située en retrait au sud-ouest de cet OAP)

Version ASL Mas du Soleil 20180614

,

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

L'information donnée est erronée pour une compréhension fiable et factuelle du projet:

a) Le Projet ne peut pas être une réplique de la topologie architecturale et urbanistique voisine [CdC ZAC des Darboussières / Mas du Soleil, et des huit habitations desservies par la voie reliant ce hameau à l'Avenue Nicolaï) dans la mesure où :

- La densité du projet (45 logements sur 5,8 ha) est nettement supérieure à l'existant (ZAC des Darboussières / Mas du Soleil : 35 logements sur environ 9ha (lots + communs) soit une densité multipliée par environ 200 %
- Il n'existe pas d'habitat groupé dans les constructions actuelles.

 b) Les choix évoqués par la prise en compte des prescriptions du PPRIF manquent de lisibilité pour une bonne compréhension :

La zone OAP Est restera une zone à risque très élevée pour les personnes car les chemins de fuites possibles ressortent vers le Nord Ouest de la zone qui est face au vent dominant (mistral de Nord Ouest)

La zone OAP Ouest dans sa partie Nord-Ouest reste peu protégée, et le bouclage doit être intensifié dans cette zone la plus critique face au mistral

La zone agricole définie dans le projet, reconvertie en zone urbanisée, en lieu et place de l'OAP Est se prêterait à une sécurité maximale des biens et des personnes

PROMOTION DE LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

RAS

INSERTION DANS LE RESEAU DE MOBILITE COLLECTIVE ET INDIVIDUELLE

- Alerte sur la mobilité collective : La création d'une continuité piétonne vers l'impasse de Lucanie n'apporte pas vraiment de commodité pour accéder à l'Avenue Nicolaï, mais nécessitera nécessairement la mise en place de barrières anti véhicules à inoteur, et devra rester vouée, comme à ce jour, aux secours incendie.
- Alerte sur la mobilité personnelle: Nous contestons fermement le choix de faire un nœud de connexion principal à l'emplacement de la fin de l'impasse de l'ancienne route d'Italie et d'en faire la vole primaire, sachant que l'ancienne route d'Italie est privée. La Zac des Darboussières serait coupée en deux, perdrait de son entité et devrait de surcroit subir et gérer les nuisances générées par le trafic des futurs lotissements (déchets de voirie, bruit, pollutions diverses).

Les statistiques montrent que les trois quarts des déplacements privés et professionnels se font vers la zone du Capitou et la RN7 (c'est-à-dire vers le nord du projet). De ce fait cela engendrerait un accroissement des distances de déplacement, de la pollution et du trafic à l'intérieur de la résidence privée Les Mas du Soleil, ce qui est antinomique avec les

Version ASL Mas du Soleil 20180614

recommandations écologiques et citoyennes actuelles de mobilité. Les entrées et sorties de véhicules de l'OAP Ouest et Est doivent se faire impérativement par la voie existante reliant le hameau actuel des Darboussières qui doit devenir la seule et unique voie principale d'un nouveau lotissement en permettant l'accès directement à l'Avenue Nicolaï. Le principe de la vole secondaire vers les Mas du Soleil ne devrait être destiné qu'à un usage de repli en cas d'incendie sur la partie OAP Ouest et Est.

Alerte sur la voie Aurélienne (dans sa portion après la barrière d'accès à l'Esterel et actuellement interdite aux véhicules) qui serait transformée en desserte paysagère : Cette voie est actuellement réservée à un passage pédestre qui est déjà naturellement paysager. La transformation du projet n'apporte rien de plus hormis la perte de perméabilité d'un chemin à fort dénivelé qui amplifiera la problématique des orages.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Notre doute est immense concernant les contradictions entre « forme urbaine d'habitat individuel avec une faible perception dans le paysage » et les orientations du PLU2 parlant d'habitat « groupé » où l'on peut supposer des habitats jumelés ou voire plus alors que l'augmentation de densité est estimée à 200% par rapport à l'environnement actuel.
 - Remarque: Le site internet « Show my street » dans sa dernière version permet de visualiser finement de façon intangible la richesse forestière de la zone OAP Est du projet et qui va être détruite, ainsi qu'une grande partie périphérique à cette zone (zone Nn) tel que le prévoit le projet dans sa version du 16 janvier 2018

B- Nos remarques sur les thèmes suivants :

Habitat :

- La création d'habitats dans une zone à risque d'incendie avérée (Pour mémoire, l'incendie conséquent du 29-07-2003 encerclant la ZAC des Darboussières qui n'a pu être maitrisé qu'à quelques mètres de lots limitrophes, le préfet de l'époque ayant fait part que les maisons qui seraient détruites par l'incendie seraient considérées comme non reconstructibles), de même que la municipalité avait mis cette zone en Violet et Rouge (c'est-à-dire non constructible)
- Les incendies de 2017. Tous ces incendies étant attisés par une dominante Nord-Ouest de vents violents partis du sud-est de l'autoroute A8 et se dirigeant en direction des Darboussières
- La Création d'habitat dans une zone à risque avéré d'orages violents et sur des pentes à courbe de niveau importante (Pour mémoire l'orage violent de septembre 2016 sur les secteurs de Fréjus / Saint-Raphaël avec une lame d'eau de 40mm en 30 minutes selon Météo Varoise.)
- Création d'habitat dans une zone (1AUa OAP Est) engendrant une réduction conséquente de la perméabilité du relief de l'Esterel au vu des courbes de niveaux qui entrainent le flux de ruissellement sur les habitats en avail du projet dont l'ASI. les mas du soleil; l'altitude des courbes de niveaux étant de l'ordre de 70mètres dans la Zac à environ 110 mètres dans la

Version ASL Mas du Soleil 20180614

100

zone de l'OAP Est qui surplombe l'ASL Mas du Soleil. (Voir plan COMMUNE DE FREJUS // 16 Janvier 2018 amandé ASL 14 juin 2018 qui précise ce point)

Il est à noter que l'ASL les Mas du Soleil assigne actuellement le promoteur SNC Immobiens à l'origine du lotissement pour des malfaçons liées à la gestion des eaux pluviales ; si bien que toute construction en amont du lotissement attirera notre extrême vigilance et devra faire l'objet de mesure de précautions des plus rigoureuses.

Déplacement :

Le projet s'appuie sur différentes voies à réaliser, mais semble ne pas prendre en compte :

- le statut des voies privées qui composent le domaine Mas du Soleil, pour lequel seul l'accès de proximité pédestre aux zones protégées de l'Esterel est autorisé après la barrière (l'accès à l'Esterel est interdit à tout véhicule hormis les secours incendie), la délégation de servitude publique ne pouvant consister à rabattre le flot de véhicules des OAP Est et Ouest des lotissements privés à venir vers le lotissement privé de la ZAC des Darboussières.
- Le rétrécissement notoire de la chaussée et l'absence de trottoir à l'entrée de l'impasse de l'ancienne route d'Italie,
- Les nouveaux dangers si les projets de construction se réalisent : une augmentation forte de la circulation lors des travaux et ensuite lors de la vie courante (quarante-cinq villas nouvelles à minima engendrant l'accès de plus de 100 véhicules nouveaux par jour étant attendue aux horaires de travail).supplémentaires par jour

Aménagements:

- Nécessité de réaliser des bassins de retentions conséquents autonomes en amont et en périphérie de la ZAC des Darboussières, et d'en maîtriser totalement les retenues (en tenant compte des conditions pluviométriques les plus défavorables et des règlements à venir s'appuyant sur le principe de précaution nécessaire dû au dérèglement climatique avéré pour le calcul des infrastructures de retenue en amont). Le massif de l'Esterel générant en période de fortes pluies un flot conséquent d'eaux et de végétaux obstruant avaloirs et bassins de rétention.
- Nécessité de faire des évacuations Eaux Usées indépendantes et ne passant pas sur le domaine privé de l'ASL
- Nécessité de faire une adduction d'eau distincte de la Zac des Darboussières pour ne pas pénaliser les pressions minimales nécessaires à nos besoins domestiques ainsi que nos propres défenses incendie
- Nécessité de créer spécifiquement un chemin circulaire en OAP Est pour satisfaire le PRIFF de Fréjus, mais gourmand en enrobé entrainant une réduction de perméabilité sur un terrain pentu.
- Nous constatons systématiquement des chutes importantes de pression d'eau durant la période de juillet-aout-septembre et alertons les autorités que l'altimétrie prévue de la zone 1AUa OAP H Est va accroître les pertes de pression. Les pressions réglementaires aux bornes des PI ne pourraient alors être atteintes là où le risque est maximum.
- Nécessité d'un nouveau plan des Pls

Version ASL Mas du Soleil 20180614

ALS:

Environnement:

Incohérence entre :

 le classement en zone A agricole de la zone limitrophe à l'Avenue Nikolaï qui ne fait pas l'objet de culture ni d'élevage mais a l'avantage d'être proche des moyens de communication (chaussée avec arrêt de bus) et de protection contre les risques d'incendie,

et

 le classement en zone 1AUa constructible de l'OAP H Est d'une zone présentant vraisemblablement une richesse animale et végétale puisqu'en limite du périmètre de NATURA 2000 ESTEREL. Cette zone étant, sauf erreur, toujours inconstructible jusqu'en 2011.

Patrimoine:

- Natura 2000 : Dans la suite logique des directives de protection de la nature de l'Esterel initiées par Francois Léotard, comment le projet PLU2/ OAP Est peut-il cohabiter sans impact négatif avec la proximité immédiate des zones Natura 2000 compte tenu de sa situation géographique dans l'Estérel ?
- Le pont du XVIIIème siècle à l'entrée de la ZAC des Darboussières sur l'impasse de l'ancienne route d'Italie est inadapté à un trafic de nombreux véhicules lourds de BTP. Il fait partie du patrimoine privé de l'ASL Mas du Soleil et bien sûr du patrimoine historique de Fréjus

5 — Conclusions relatives à nos préoccupations et alertes :

Le projet de PLU2 dans sa version actuelle ne tient malheureusement pas assez compte de :

- -L'antériorité des risques avérés,
- L'intégrité du périmètre de la ZAC des Darboussières qui se trouverait amputée et désolidarisée de sa voie principale devenant voie primaire de futurs lotissements externes.
- -Du dérèglement climatique entrainant des phénomènes de sécheresse et de pluie plus violents que par le passé.
- Des couts conséquents à compléter les défenses incendie dans les parties hautes du flanc de montagne de l'Esterel (OAP H Est) pour protéger un futur habitat en surdensité dans cette zone à risques forts d'incendie avérés,
- de l'antinomie entre zone d'habitat et préservation des zones de nature de l'Esterel

De ce fait nous souhaiterions que ce projet de PI U2 propose une affectation de zone plus respectueuse des risques évoqués en étudiant la possibilité :

 Plan de circulation nouvelle zone urbanisée à définir en maintenant en temps qu'impasse « l'impasse de l'ancienne route d'Italie » actuelle,

Version ASL Mas du Soleil 20180614

- Permutation de la surface de la zone OAP H Est avec l'équivalent en zone agricole situé à l'Ouest de l'OAP Ouest du projet, et à défaut de la faisabilité d'une telle permutation de l'abandon définitif de l'urbanisation de la zone 1AUa OPH Est projetée.
- Création de bassins de rétention d'eaux pluviales et d'un réseau séparé d'eaux usées et d'adduction indépendant de l'existant des Mas du Soleil
- Maintien pour le projet de PLU d'une densification similaire à celle existante de la Zac des Darboussières,

Telles sont les observations que notre association porte à la connaissance de la Ville afin qu'elles soient prises en compte dans les documents définitifs qui seront soumis à l'enquête publique.

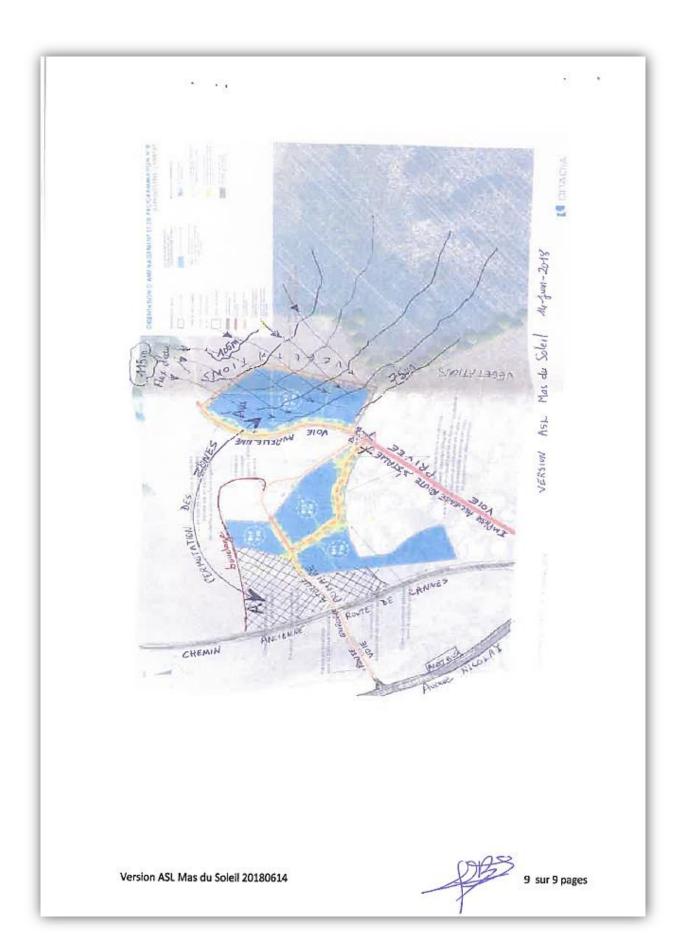
Le bureau de l'ASL Mas du Soleil (Zac des Darboussières)

Président JeanPierre Draca, Trésorier Jean-Luc Dumas, Secrétaire Guy Berque

P/O le Bureau de l'ASL, le Secrétaire

PJ: Plan COMMUNE DE FREJUS // 16 Janvier 2018 amendé ASL 14 juin 2018) contenant informations sur l'altimétrie et les ruissellements, les moyens de communication sur les zones concernées.

Version ASL Mas du Soleil 20180614



Association des Propriétaires de la Bastide des Darboussières

Fréjus le 2/07/2018.

Remarques concernant l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 /Darboussières

Etat des lieux de l'existant :

- Un ensemble de 8 habitations regroupées sous l'appellation Bastide des Darboussières, situé sur la partie ascendante de la topographie, de part et d'autre des 3 habitations historiques qui dominaient le domaine.
- Un ensemble plus récent de 35 habitations situées en contrebas, dénommé ASL Mas du Soleil ZAC des Darboussières, construit de part et d'autre de l'ancienne route d'Italie, en continuité de l'habitat existant sur la Tour de Mare.
- Des parcelles classées en urbanisation immédiate (AL 117 et 153) et différée (AL151) par le précédent PLU.
- Un réseau naturel de récupération des eaux pluviales, avec un cheminement principal mentionné sur le plan cadastral, un pont historique existant à la limite des parcelles AL 149 et 151, ainsi que plusieurs fossés rejoignant le cours principal (bordures parcelle AL 174 et chemin non mentionné sur le plan cadastral).

Première remarque fondamentale :

Le réseau naturel pluvial existant récupère le bassin versant de l'ensemble des eaux de ruissellement des parcelles AL 149 (165 548 m2), AL 151 (45437 m2) ainsi que les eaux pluviales de la Bastide des Darboussières (tout le chemin goudronné inondant par temps de pluie la parcelle AL 151.

En conséquence, l'urbanisation future envisagée sur la parcelle Al. 151 représente un risque majeur d'inondation pour les riverains situés en contrebas. Cette parcelle d'une superficie de 45437 m2, en étant urbanisée avec un COS relativement important, entraînerait une baisse conséquente de la perméabilité des sols existante à présent. Tel qu'envisagé dans le projet, on peut considérer que 20000 m2 vont perdre leur capacité d'absorption d'eau de ruissellement, ce qui correspond par forte pluie (5 litres/m2/minute), à 100 m3/mn supplémentaires à évacuer.

Cet afflux supplémentaire n'a pas été pris en compte lors de la construction de la Zac des Darboussières située en contrebas et générerait donc un risque majeur de catastrophe naturelle.

De la même manière, une urbanisation éventuellement envisagée sur la parcelle AL 149 serait également dévastatrice pour la Zac des Darboussières et les habitations en contrebas, car l'aménagement de la Zac des Darboussières n'a visiblement pas dimensionné son réseau d'eau pluviale pour absorber un tel excédent.

C'est pourquoi lors du précédent PLU, seule l'urbanisation immédiate le long de l'ancienne route d'Italie avait été envisagée (parcelles AL 117 et AL 153). L'urbanisation différée de la parcelle AL 151 était probablement liée à cet impératif de traitement des eaux pluviales qui n'a pas été traité en conséquence. Ce n'est également pas sans raison que les anciens avaient construit leurs habitations de la Bastide des Darboussières en contre haut de ce domaine agricole et facilement inondable (dont la plupart des terrains étant des vignes où le surplus d'eau n'était pas catastrophique).

Deuxième remarque :

Proximité de la ligne électrique haute tension. Une ligne électrique haute tension traverse les parcelles AL 149 et AL 151 en croisant le chemin d'accès à la Bastide des Darboussières (hauteur très faible signalée par un panneau ENEDIS), en contournant les habitations existantes.

A la verticale de la ligne, il est donc impossible d'envisager une construction de hauteur 7M comme cela serait le cas sur la parcelle AL 151 et prévu dans le PLU2.

Troisième remarque :

Concernant la densité de l'habitation envisagée. La Bastide des Darboussières représente 8 logements sur 2 ha (sans prendre en compte la parcelle AL125= 1 habitation sur 6000m2), la Zac des Darboussières représente 35 logements sur 9 ha, alors que le futur projet envisage 45 logements sur 5,8 ha. Cette densification de l'habitation (multipliée par 200 %) en proximité de l'Estérel est -elle une orientation d'aménagement pertinente ? D'autre part, <u>qu'en sera-t-il du traitement des eaux usées pour ces nouveaux logements</u> ? La Bastide des Darboussières est en assainissement non collectif réglementé, tout assainissement collectif devra donc obligatoirement traverser la Zac des Darboussières située en contrebas (ou rejoindre en contre haut l'avenue Nicolaï avec d'Importants dispositifs de relevage des eaux usées). Ceci a-t-il été anticipé ?

Dernière remarque :

Concernant la faune et la flore. Le domaine est une réserve privée avec interdiction de chasser et permet à une <u>faune importante et parfois protégée</u> de subsister (cerf élaphe, chevreuil européen, renard roux, lièvre variable, lapin de garenne, faisan, blaireau, tortue des Maures, couleuvre, pipistrelle commune, musaraigne des jardins, hérisson, mésange charbonnière, huppe fasciée, rainette verte, orvet fragile, ...) Toutes ces espèces animales protégées pour certaines sont présentes dans le périmètre de la Bastide des Darboussières, tout comme le <u>ciste crépu</u> présent sur la parcelle AL 149, espèce florale en danger critique en Provence Alpes Côte d'Azur.

L'association des Propriétaires de la Bastide des Darboussières souhaite mettre en évidence les problèmes inhérents liés à ce projet d'urbanisation, en s'appuyant sur sa connaissance historique du domaine (presque tous les propriétaires y habitent depuis 25 ans ou plus) et alerte les membres de la mairie de Fréjus des risques importants et des difficultés liés au projet sur la zone des Darboussières.

Restant à votre disposition pour vous rencontrer sur le terrain.

Pour l'association,

La présidente,

Pièce jointe : Plan cadastral répertoriant les parcelles mentionnées