

1A2-TOME 2 – Justification des choix

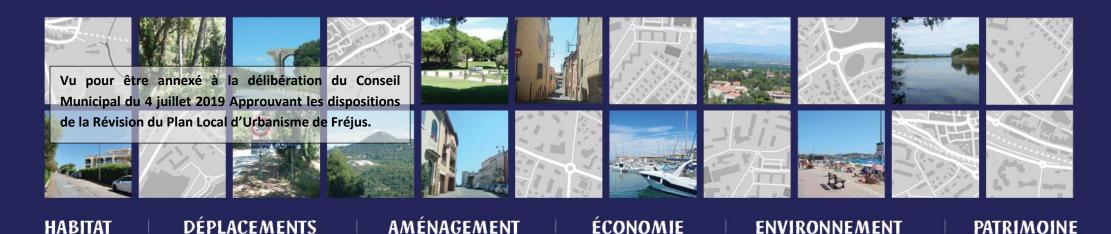


TABLE DES MATIERES

	-	e 1 : Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de la projet d'aménagement et de la company	
	I. MILI	CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'ORGANISATION DE L'ESPACE ET PROTECTION D EUX, DES SITES ET DES PAYSAGES	
	-	re 2 : Intégration des problématiques environnementales dans les choix du PAD	
	I.	Choix du scenario en matière de Transport/déplacement et émissions du tions associées	de
	II.	Choix du scenario en matière de gestion de l'eau	49
	III.	Choix du scenario en matière de Biodiversité et milieu naturel	49
	IV.	Choix du scenario en matière d'énergie	50
	V.	Synthèse et raison du choix du scenario	50
Cł	apitı	re 3 : Compatibilité des choix du PADD avec les Plans et Programmes applicabl	
	I.	Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM	57
	II.	Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la CAVEM	ЭС
	III.	Compatibilité avec le PDU CAVEM	93
Cł	apitı	e 4 : Justification des choix de limitation et d'occupation des sols	95
	I. Fréju	Les éléments phares des dispositions générales du Règlement de la commune de la commun	
	II. valo	Les éléments phares des dispositions pour la performance environnementale et risation du patrimoine bâti et paysager	
	III.	Les dispositions spécifiques)ç

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du Plan Local de l'Urbanisme de Fréjus met en œuvre toutes les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers ses quatre orientations il définit :

-) les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les orientations générales concernant la mobilité, les transports et les déplacements;
- les orientations générales concernant l'habitat, les équipements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques;
-) les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU a permis de rappeler et d'identifier un certain nombre d'enjeux communaux :

- y un cadre environnemental qui confère à la commune une remarquable qualité de vie mais contraint également ses capacités d'évolutions. Les différents documents cadres supra-communaux définissent à ce titre les limites du possible pour la commune dans lesquelles a été développé le PLU;
- des enjeux humains en termes de développement et d'habitat. Les évolutions sociétales en cours. Le PLU se doit d'apporter une série de réponses à ces différents enjeux.
- des enjeux de renouvellement urbain et d'attractivité

La Révision du Plan Local d'Urbanisme s'est établie en étroite concertation avec l'élaboration des documents cadres de la Communauté d'Agglomération :

- le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en décembre 2017 dont les Orientations et les Objectifs guident le contenu du nouveau PLU
- le nouveau Programme Local de l'Habitat, en cours d'adoption
- le Plan de Déplacement Urbain adopté en 2016
- le récent Plan Climat Energie Territorial.

Pour ce faire, le projet d'urbanisme de la commune de Fréjus, exprimé dans le cadre du PADD, vise à répondre à trois ambitions, à savoir :

- le principe d'équilibre du développement qui privilégie le renouvellement urbain du centre urbain et l'affirmation des centralités constituées, avec une organisation multipolaire totalement assumée, et la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages. Ce principe est au cœur du projet d'agglomération transcrit par les Orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de réalisation;
- le principe de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité avec la mise en place d'une politique d'habitat offensive et l'identification de larges réserves foncières, à partir, notamment, de l'atlas de mutabilité urbaine conçu en parallèle du PADD;
-) le principe du respect de l'environnement assemblant les logiques de déplacement mutualisé, la protection des personnes et des biens face aux risques naturels et la réduction de la consommation de l'espace.

Le PADD a été rédigé en deux parties :

- les Orientations Générales qui fixent le sens et le projet politique
- les Orientations opérationnelles qui décrivent les intentions et les outils mis en œuvre.

La présentation de la justification des choix va convoquer ces deux dimensions du PADD pour exposer les objectifs et les moyens que la Ville a choisi pour mettre en œuvre son projet de territoire.

I. CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'ORGANISATION DE L'ESPACE ET PROTECTION DES MILIEUX, DES SITES ET DES PAYSAGES

A. Axe 1 - Développer Fréjus à partir de ses atouts

a. La force de la logique des lieux

L'importance des axes valléens et le risque inondation qui les accompagne

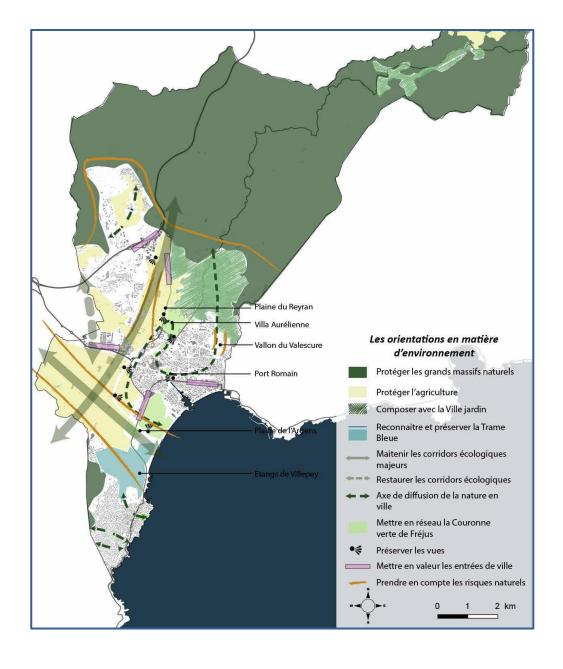
Orientation opérationnelle - O ECV 1 - Pérenniser la préservation des grands sites naturels de Fréjus ainsi que les corridors écologiques

Consacrer le site classé de l'Esterel, les étangs de Villepey et les petites Maures comme le socle du paysage et de la biodiversité du territoire Fréjusien;

Ville Romaine installée à la confluence de deux fleuves côtiers, Fréjus s'inscrit dans un site particulier à l'origine de son attractivité. Le territoire est compartimenté par les 4 grands axes Valléens de Valescure, de la Vernède, du Reyran et de l'Argens qui impriment le territoire, et lui attribuent des limites et des continuités qui font sa force.

Les actions engagées dans le PLU sont regroupées dans les Orientations opérationnelles en matière environnementales, notamment les actions suivantes :

- Le site Classé de l'Estérel, les étangs de Villepey et les Petites Maures conservent leur statut d'Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral avec une application stricte du décret 2004-310 du Conseil d'Etat qui fixe les occupations et utilisations du sol.
- > Le nouveau PLU ajoute une catégorie à ces espaces protégés celle des Espaces Agricoles Remarquables - en y incluant la grande plaine de l'Argens comme le demande le SCoT approuvé.
- Ces outils de protection, les plus forts, assurent une parfaite conservation de ces espaces emblématiques du territoire Fréjussien.



Orientation opérationnelle - O ECV 1 - Pérenniser la préservation des grands sites naturels de Fréjus ainsi que les corridors écologiques

Définir les corridors écologiques de la commune en s'appuyant sur le réseau hydrographique ainsi que sur les espaces naturels et agricoles et assurer leur protection.

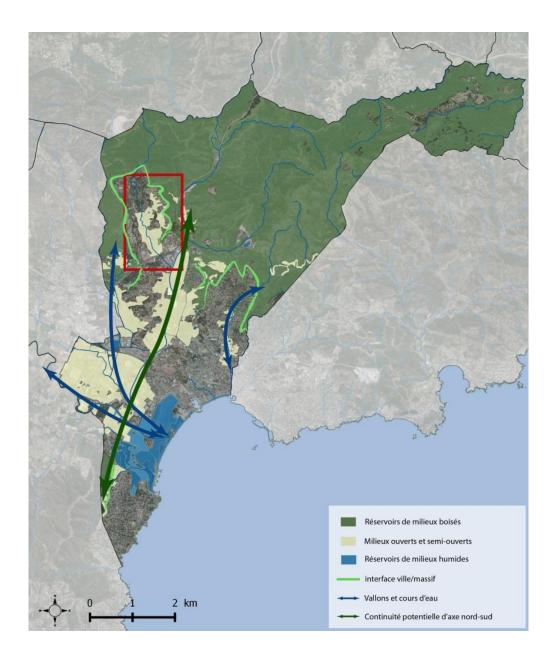
Les massifs et les plaines forment un important réservoir de biodiversité. Notamment, les rives des cours d'eau sont identifiées comme Znieff de type II, et la plaine de l'Argens et la zone agricole du Reyran sont identifiées comme milieux ouverts d'importance s'inscrivant dans la Trame Verte et Bleue.

Les conditions topographiques et hydrologiques de ces lieux sont à l'origine de milieux humides supports d'une biodiversité de grand intérêt comme les étangs de Villepey formant une des rares zones humides littorales d'envergure dans le Var. Ainsi le réseau hydrographique constitue un véritable corridor nord sud au sein du territoire.

Le nouveau PLU pose la préservation des continuités Nord/Sud, avec la possibilité d'utiliser le corridor Nord/sud comme support de cheminements doux, et la restauration des ripisylves. Il identifie également quatre secteurs sous tensions en termes de continuité à ménager dont la continuité Nord/Sud du Reyran et le Vallon de Valescure. Le PLU limite donc les constructions sur ces zones en priorisant l'urbanisation sur des secteurs à moindre enjeux.

Ces principes s'accompagnent d'une démarche de construction d'une trame verte et bleue pour laquelle le PLU a été amplement enrichi :

- par la combinaison d'Espaces Verts Protégés, d'Espaces Verts Fixés et des Espaces Boisés Classés
- par la future Zone Agricole Protégée du Reyran est prise en compte.
-) par la protection absolue des sites d'accueil de la Canne de Pline
- par la déclinaison précise des maillages végétaux au sein des 10 orientations d'aménagement et de programmation qui apportent des détails précieux pour la connectivité écologique et les intégrations paysagères.



Orientation opérationnelle O ECV 3 - Protéger la trame bleue pour le double objectif de protection des corridors écologiques et de non aggravation du risque inondation Affirmer les vallées agricoles de Fréjus : l'Argens, le Reyran, le Valescure, la Vernède, le Compassis, le Bonfin;

Redynamiser l'activité agricole par la préservation des terres cultivées et l'affirmation de la vocation agricole des terres aujourd'hui en friche;

Développer les infrastructures pour le développement des filières de distribution locale; Reconnaître les canaux et cours d'eaux en zone agricole pour leur valeur écologique.

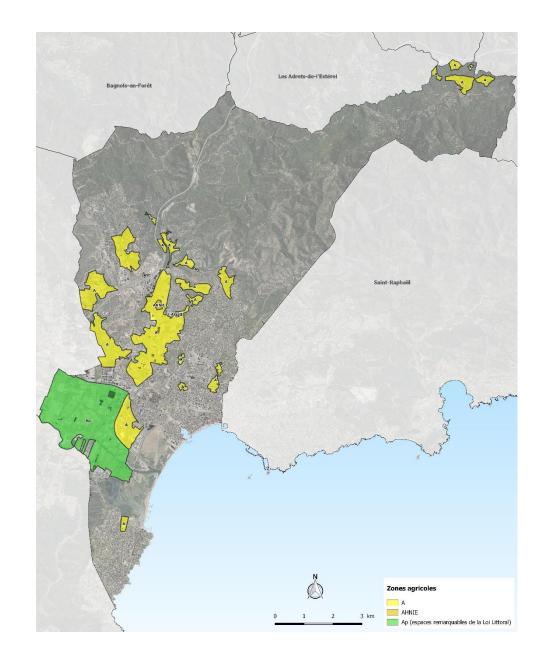
Après des décennies de recul face à l'urbanisation avec les incidences négatives de l'étalement urbain sur la solidité des exploitations et leur rationalité économique, le PADD de Fréjus a inscrit la protection des terres agricoles comme un objectif majeur de son projet de territoire.

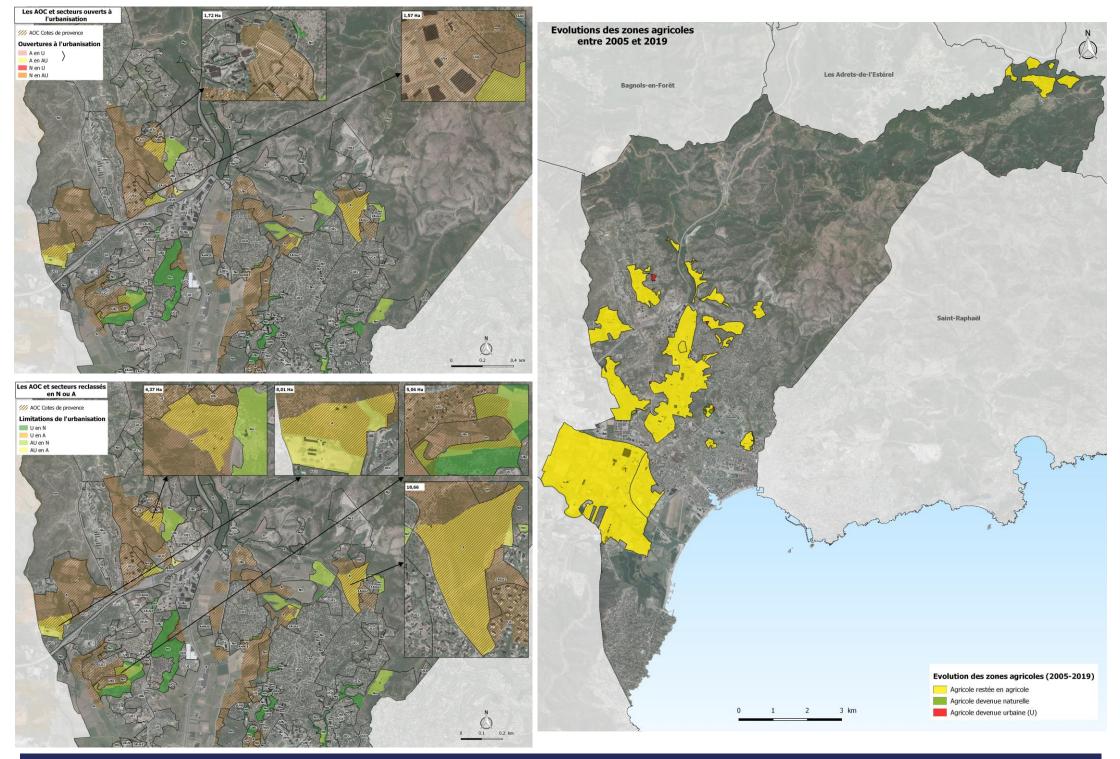
Le PLU définit précisément les zones A sur le territoire, afin de garantir le maintien de l'activité en empêchant toute spéculation sur le foncier agricole. Le PLU, par la préservation des zones agricoles existantes et la définition de nouvelles zones, œuvre donc en faveur de la reprise des terres agricoles et de la reconnaissance des caractères agricoles généraux des grands espaces valléens de l'Argens, du Reyran, de la Vernède, du Gonfaron et du Valescure auxquels s'ajoutent les espaces agricoles de massif.

Cette intention se concrétise par la création d'un périmètre d'étude pour une Zone Agricole Protégée dans la vallée du Reyran en sous-jacent de la réglementation du PLU ainsi qu'à travers le zonage et la réglementation portés par le nouveau document d'urbanisme avec :

- y un reclassement important de terres à urbaniser en zone agricole sur des terres de très bonne qualité agronomique – et notamment la plaine de Plandua, les hauts des Darboussières et le secteur du Capou
- y un reclassement assumé d'anciennes grandes zones d'urbanisation diffuse ou agricole pour un total de plus de 55 hectares
- y un volume de terres agricoles de près de 1 600 hectares, en nette augmentation au regard du PLU de 2005.
- la création d'un hameau agricole nouveau intégré à l'environnement permettant l'installation de trois nouvelles exploitations à Saint Pons.

zones A PLU 2005	en ha	Zones A PLU 2019	en ha
devenues U	3,4	issues de la zone U	6,45
devenues AU	0	issues de la zone AU	48,7
restées A	1493,7	issues de la zone AU	1493,7
devenues N	5,63	issues de la zone N	45,5

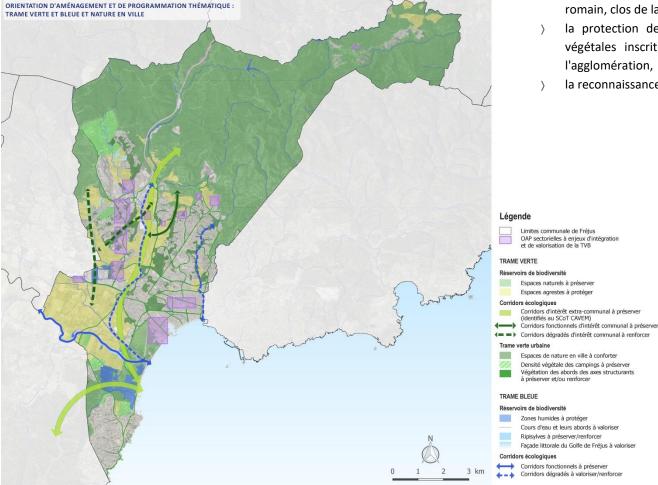




L'imbrication de la ville avec le massif de l'Estérel

O ECV 2 - Reconnaitre la nature en ville, comme composante primordiale dans la trame verte et bleue communale

Mettre en réseau, dans le centre urbain, les espaces de nature (et de culture) afin de rendre lisible la trame verte urbaine. Les espaces à lier prioritairement sont : le Reyran, la villa Aurélienne, le site de l'aqueduc Romain, le centre-ville, la Porte d'Orée et le port romain. Cet itinéraire urbain pourra être étendu, d'un côté vers la Base Nature et de l'autre vers l'Esterel.



En contraste avec le paysage de plaine énoncé précédemment, Fréjus se trouve au pied des deux massifs : l'Esterel et les petites Maure. L'urbanisation "en doigts de gant" de l'agglomération principale lui confère une proximité immédiate avec le massif de l'Estérel et marque le paysage avec de grandes coulées vertes au sein même du milieu urbain.

Cette imbrication de l'Estérel avec l'agglomération est mieux protégée et mise en valeur par le PLU avec :

-) la conservation de grandes poches d'espaces naturels dans l'agglomération collinaire,
-) l'identification de vastes espaces parcs (Propriété Aurélienne, chemin de l'aqueduc romain, clos de la Tour, lac Saint Esprit),
- la protection des grands ensembles boisés et de l'ensemble des protections végétales inscrites au Site Patrimonial Remarquable qui couvre le cœur de l'agglomération,
- \rightarrow la reconnaissance des alignements d'arbres remarquables à conserver.

O ECV 4 - Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique

A la dualité de plaines et montagnes, s'ajoutent le littoral et la mer qui participe grandement à l'attractivité touristique de Fréjus. Le littoral est marqué par une forte attractivité et animation en période estivale. Les plages, mais aussi les nombreux commerces de Fréjus plage attirent en grands nombres de résidents et touristes.

Les qualités du littoral communal sont mises en avant par les choix du PADD qui choisissent de mieux ménager cet espace et d'y réduire les pressions de l'urbanisation avec :

-) le classement en espace naturel remarquable de la plaine de l'Argens,
- la constitution d'une grande coupure d'urbanisation entre la partie agglomérée de la Base et l'entrée Ouest de Saint Aygulf
-) la reconnaissance du statut d'espaces proches du rivage de tout l'espace estuaire de l'Argens
- \ l'instauration de servitudes non aedifficandi sur les parties naturelles du littoral
- la requalification urbaine de la base dans le respect du patrimoine présent et des contraintes de la loi Littoral, sans procéder à aucune ouverture à l'urbanisation.

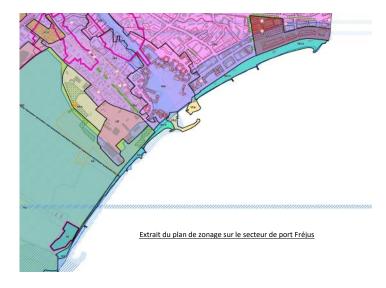
_

Parallèlement au fort attrait touristique qu'elles représentent, la plaine de l'Argens et sa ripisylve sont identifiées par Natura 2000 comme « espace remarquable » à préserver. D'autre part, l'embouchure de l'Argens, zone humide côtière, est classée comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du fait de sa grande diversité (pelouses, fourrés, dunes boisées et forêts galeries) dû aux échanges continus entre eaux douces et marines qui font de cette zone un écocomplexe d'importance.

Les étangs de Villepey, quant à eux, forment une unité paysagère tout à fait particulière, à l'origine de leur renommée. Ils constituent un véritable «espace nature», en contraste avec l'animation des plages de St Aygulf, avec des points de vue sur les massifs des Maures et de l'Estérel à l'est et le rocher de Roquebrune suivi des petites Maures à l'ouest.

Afin de protéger son trait de Côte la commune de Fréjus classe les parcelles en zone naturelles (Nmb, Nma, NI et Np) afin de fixer l'in-constructibilité de cette zone en

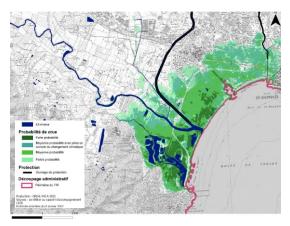
autorisant uniquement les installations nécessaires à l'accueil et la sécurité du public sur les plages — sous réserve d'être de faible emprise et de ne pas compromettre l'intérêt paysager, culturel ou patrimonial des lieux — ou les installations nécessaires à la conservation de la biodiversité.



De l'attractivité du littoral découle la question de l'accessibilité. Le littoral fréjussien se trouve congestionné en période estivale par l'automobile. Face à ce constat, la commune souhaite favoriser le développement des modes doux, notamment pour les déplacements inter-quartiers et pour l'accès à la mer. Ces derniers peuvent être

facilités à travers les « espaces de respiration » tel que la base nature.

Enfin, la présence du littoral s'accompagne du risque de submersion marine et érosion. La Bande côtière est concernée par un risque submersion marine moyen voire fort entre l'ancienne base aéronavale et Saint Aygulf. La commune limite, de ce fait, l'urbanisation de ces zones.



b. Les Modalités d'Application de la loi Littoral

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite loi Littoral affiche dans son article 1er « la nécessité d'une politique spécifique d'aménagement de protection et de mise en valeur du littoral ». Dans ce sens le PLU de Fréjus, en conformité avec le SCoT, fixe quatre dispositions particulières

i. <u>Le respect de la bande des 100m</u>

La Loi littoral prévoit que toute construction nouvelle située en dehors des espaces urbanisés et présente dans une bande de 100 m depuis la limite haute du rivage est interdite.

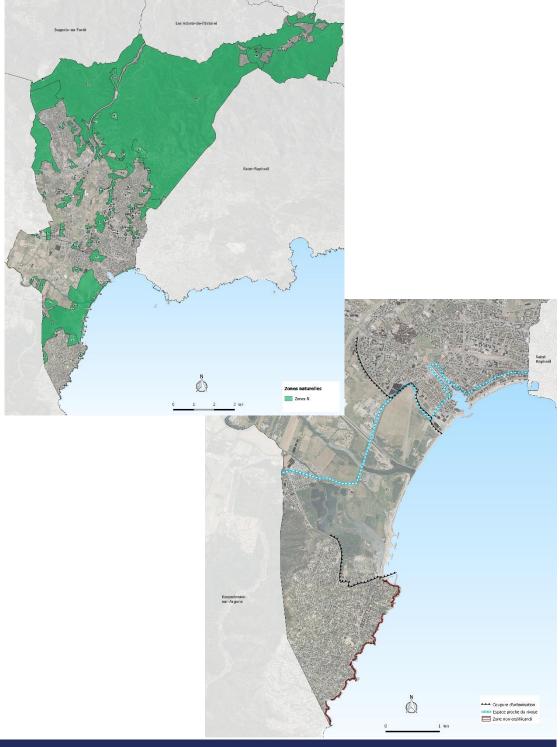
Le PLU classe donc en zone naturelle les espaces non urbanisés afin de limiter leur constructibilité et met en place une zone non-aedificandi.

La délimitation des Espaces Proches du Rivage

La délimitation des espaces proches du rivage concerne les espaces urbanisés situés dans le centre-ville entre le littoral et l'avenue de Provence en incluant les installations du Port de Fréjus mais aussi la partie naturelle de l'ancienne base aéronavale du littoral jusqu'à la RD 559 à l'Ouest du centre urbain, l'ensemble de la vallée de l'Argens jusqu'à la hauteur des étangs de Villepey et enfin l'ensemble de l'agglomération littorale dans Saint-Aygulf.

Les coupures d'urbanisation

En application de l'article L. 121-22 du Code de l'Urbanisme, « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ». Le territoire de Fréjus accueille une grande coupure d'urbanisation qui protège l'ensemble Valléen de l'Argens de toute extension de la ville de Fréjus. Elle couvre la plaine de l'Argens : des espaces de loisirs réalisés sur l'ancienne base, à l'Ouest du centre urbain, au-delà des parkings d'accueil du public, jusqu'à l'Entrée Est de Saint Aygulf, au droit de la plage de la Galiote et la ligne d'urbanisation la plus au nord du bourg de Saint-Aygulf.



Préservation des espaces naturels remarquables

Dans le cadre de la première disposition la ville de Fréjus identifie l'intégralité du site classé de l'Estérel, l'ensemble des zones humides de la vallée de l'Argens incluant les étangs de Villepey, le massif de la Lègue, et le site du parc Aurélien et de la Villa Aurélienne comme espaces naturels remarquable à préserver étant identifiés par le SRCE comme réservoirs de biodiversité. La préservation de ces réservoirs et des corridors, assurant la continuité, est un enjeu fondamental pour la préservation environnementale et paysagère face à l'extension urbaine.

Une urbanisation en continuité

Le PLU s'engage à la mise en place de la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou à la création d'hameaux nouveaux.

En conformité des articles L.121-22, et L. 121-8 à L. 121-12 du code de l'urbanisme, la commune prévoit l'extension de l'urbanisation de sa commune en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Le présent PLU planifie la création de trois hameaux. Un premier sur le secteur de Saint Jean de l'Estérel pour apporter une centralité et des nouvelles fonctions sur le parc résidentiel existant, un second sur le secteur de Sainte Brigitte pour le développement d'une activité touristique liée à l'œnotourisme et enfin une expérience pilote de hameau agricole dans la vallée du Reyran permettant de concentrer les nouvelles installations agricoles.



Massif de l'Estérel
Source : Tourisme France



<u>Les Etangs de Villepey</u> Source : Conservatoire du Littoral

c. L'importance du patrimoine, la ville héritée

i. Une forte richesse patrimoniale

Fréjus possède de nombreux atouts identitaires issus de son passé, en témoigne le label national de Ville d'Art et d'Histoire obtenu depuis 1987. On y dénombre 28 monuments historiques, parmi lesquels un aqueduc ou amphithéâtre, une cathédrale, des monuments issus du passé militaire, etc... et plus de 341 entités archéologiques.

L'ensemble du volet patrimonial du document d'urbanisme est de ce fait contenu désormais dans une servitude d'utilité publique qu'est l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) révisée depuis 2014, et approuvée en 2017 en devenant un Site Patrimonial Remarquable couvrant l'agglomération de la ville-centre et le secteur de Saint Aygulf.

A travers son zonage, la commune classe les sites à protéger en raison de leur qualité et leur intérêt historique en secteurs Nh. Ces secteurs n'autorisent que la réhabilitation ou le déplacement des constructions existantes et les occupations et utilisations du sol concourant aux services, à l'accueil du public et à la mise en sécurité des personnes et des biens sous réserve d'être de faible emprise et de ne pas compromettre l'intérêt paysager, culturel ou patrimonial des lieux.

L'importance de la romanité

Ancienne colonie , la ville de Fréjus a su garder un grand nombre de vestiges de l'antiquité Romaine, classés au titre des Monuments Historiques ou protégés en tant que zones archéologiques, toujours lisibles et inclus dans l'urbanisme de la ville contemporaine.

Les composantes les plus fortes de ce patrimoine romain, sont le site de l'ancien port, les Arênes, l'amphithéâtre et le cheminement de l'aqueduc. La ville de Fréjus souhaite sauvegarder ces éléments du patrimoine, qui doivent être entretenus pour être protégés du temps et des pollutions, mais aussi les mettre en valeur au service du projet économique de la commune.



Les réflexions sur l'avenir du périmètre de sensibilité du Port Romain ont été engagées afin de proposer une re-organisation générale de cet espace aujourd'hui sous valorisé (parkings, zones de dépôts, dégradation de bâtiments abandonnés....). Elles visent, à la fois, à :

- redonner de la cohérence à l'ensemble du périmètre portuaire,
- faire ressortir les éléments caractéristiques (les quais, la lanterne, la butte..) et de le faire entrer dans une logique muséographique,
- Permettre la réalisation d'équipements publics de proximité,
- y qualifier les abords de l'avenue de Provence et de donner à nouveau de la profondeur au cône de vue donnant sur le clocher de la cathédrale
- > réaliser le chemin de l'aqueduc

La vieille ville de Fréjus

Le centre ancien de Fréjus présente des vestiges épiscopaliens dont une cathédrale gothique en son centre. Cet héritage confère un intérêt architectural fort au centre historique participant à créer un cadre urbain de qualité et s'insère dans le paysage. La cathédrale épiscopalienne s'impose dans le paysage Fréjussien notamment dans le cône de vue structurant les deux phases de Port Fréjus. Les choix du PADD pour la mise en valeur de la vieille ville sont :

- la réalisation d'un inventaire exhaustif du patrimoine architectural présent et l'édiction de règles précises par entités bâties au sein du Site Patrimonial Remarquable (par application du règlement du Site Patrimonial Remarquable)
- > le choix d'une réglementation de tissu continu garantissant le respect de l'ordonnancement et de la qualité des aspects extérieurs (par application du règlement du Site Patrimonial Remarquable)
- l'instauration d'une servitude de protection de la diversité commerciale pour empêcher la remise en cause des services et des commerces de proximité;
-) la poursuite de la politique d'équipements publics et d'attractivité touristique avec l'extension du musée d'histoire locale, le réaménagement de la cave viticole
- la poursuite des travaux de requalification des grands axes rue Aubenas et rue Vadon.



Cône de vue de Port-Fréjus sur la cathédrale et le centre-ville épiscopales

Le patrimoine militaire

L'histoire militaire de Fréjus lègue des monuments singuliers comme l'espace Caquot de l'ancienne base aéronavale, la Pagode Hông Hiên et son jardin, la mosquée Missiri, la nécropole de Ba Huyên...

La mise en valeur de ce patrimoine est assurée avec :

- > leur identification sous forme de zones spécifiques dites Nh
- l'instauration de marges de recul et des écrans végétaux pour protéger leurs ambiances.



Mosquée Missiri de la commune de Fréjus (source : office du tourisme Fréjus)

d. Les paysages emblématiques

Dans le but de protéger son paysage naturel, le PLU ménage l'urbanisation des franges forestières et instaure des coupures d'urbanisations qui permettent d'ancrer la nature dans le paysage et le territoire urbain

Les grandes percées visuelles sont :

- les grandes entrées de ville
- les espaces collinaires de la Ville Jardin
- les vallées agricoles
- les centralités
- les propriétés remarquables

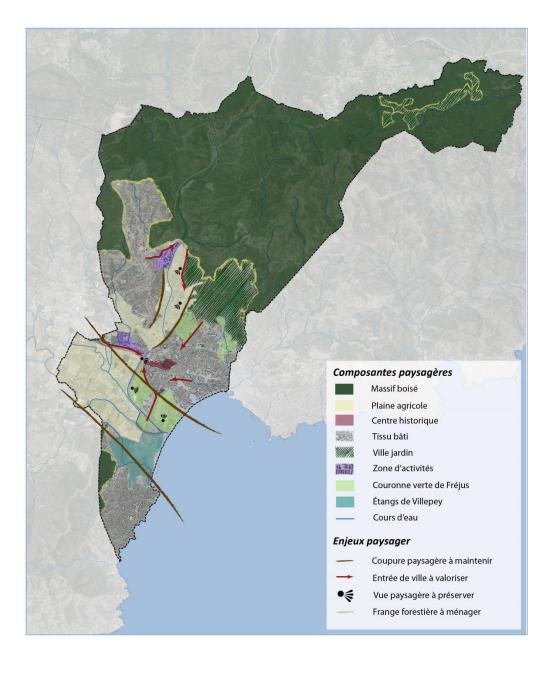
La commune souhaite constituer une trame verte urbaine qui d'une part permettra une mise en évidence du potentiel de nature urbaine - au sein même du centre-ville tout en favorisant la continuité ville-nature avec le Massif de l'Esterel - et qui d'autre part incarnera le rôle d'une matrice de Ville douce sur laquelle le développement urbain devra désormais s'appuyer.

La protection des paysages emblématiques inclut également la préservation des environnements résidentiels littoraux, le secteur de la Tour de Mare et des quartiers collinaires de l'Estérel qui, en plus de posséder un patrimoine architectural riche avec de nombreuses villas, se situent dans des parcs aux essences méditerranéennes et exotiques et des jardins « à la française » créant de véritables « villes-jardins ». Ces deux variables sont des composantes primordiales pour le paysage fréjussien qu'il conviendrait de protéger. De nos jours, ces différents quartiers connaissent une perte de leurs caractères par des réutilisations, des extensions, un effacement des décors, une polychromie, ou encore la construction de clôture « murailles ».

Ainsi la commune prévoit la mise en place d'outils adaptés à la conservation des ambiances végétales présentes et de l'urbanisme de villégiature pour stopper ces phénomènes.

Dans l'objectif de valoriser le littoral, la ville de Fréjus prescrit la mise en valeur de ces grands espaces publics du front de mer dans le centre urbain et Saint Aygulf. Ces espaces publics confèrent à la ville une grande qualité urbaine et paysagère qu'il convient de préserver. Toutefois ces espaces restent peu mis en valeur malgré leur potentiel, leur rôle d'interface ville-mer pour certains, et la possibilité de promouvoir la valorisation des espaces publics verts auprès des populations dans un but pédagogique et de sensibilisation. La réussite et l'attractivité de la base nature, issue de la restructuration de l'ancienne Base Aéronavale, souligne la pertinence de cette stratégie. La valorisation des bords de mer visée par la commune consisterait par ailleurs à offrir une meilleure qualité des plages.

Les entrées de ville occupent aussi une place centrale dans la valorisation paysagère de la commune. La ville de Fréjus identifie six entrées de ville à requalifier. La première et l'entrée de ville par l'autoroute A8 qui est longée par la zone d'activité du Capitou d'une qualité peu valorisante. La seconde est l'entrée de ville par la Départementale 37 qui met en valeur la composante agricole du paysage fréjussien et offre des vues sur les massifs boisés. La troisième et quatrième sont la nationale 7 à l'Ouest et la RDN7 au Nord qui, malgré le fait qu'elles soient bordée par du bâti ou des zones d'activité, possèdent un fort potentiel de par la proximité de vestiges romains ou d'autres époques (villa aurélienne, ...). La nationale 98, quant à elle, offre un point de vue de grande qualité sur le centre historique de Fréjus. Enfin, l'avenue du 8 mai 1945 est implantée dans un contexte et un environnement de qualité, en limite d'urbanisation, mais jouxté par des espaces verts ou agricoles en déshérence qui présente cependant un fort potentiel notamment dans le cadre d'une reconquête agricole. Un peu plus loin sur l'avenue du 8 mai 1945 les installations commerciales localisées au niveau du point d'échange perturbent fortement la lisibilité et le caractère qualitatif de cette entrée de ville.



B. <u>Fréjus 2017-2030 un scénario démographique volontariste</u> et choisi

Le taux de croissance démographique attendu d'ici à 2030, de l'ordre de 0,75% par an, est équivalent aux dynamiques enregistrées lors de la décennie passée. Il est appuyé par les choix du SCoT qui a également retenu ce taux de croissance moyen

S'il reste inférieur à la moyenne du Var, il souligne le caractère attractif de Fréjus et de son agglomération, et sa capacité à attirer l'installation de toutes les typologies de ménages (séniors, actifs, jeunes en début de trajectoire résidentielle).

Cette progression démographique attendue de l'ordre de 6 000 nouveaux habitants à l'échéance 2030 portera la population de la Ville autour de 60 500 habitants plaçant Fréjus 3eme commune du Var.

Combinée à la capacité d'accueil touristique maximale de l'ordre de 42 000 habitants, elle porte la capacité d'accueil totale de Fréjus à 102 000 habitants, cette importance démographique démontre l'ensemble des besoins en équipements et mobilités que réclame la Ville pour son fonctionnement au quotidien.

Ce choix du scénario démographique implique :

1/ la programmation de 8000 (7961) résidences principales sur les 13 prochaines années, soit un rythme annuel de production de l'offre de 720 unités (dont 610 résidences principales), dont une part de résidences secondaires qui se maintiendra autour de 20% (soit 110 résidences secondaires);

2/ une population qui restera principalement familiale, avec un nombre moyen d'occupants par ménage tenu autour de 2,07 en 2030, largement au-dessus des moyennes des villes de la Cote d'Azur.

Fréine 2016 2020 contre FILOCOM	Population des ménages	Population des ménages	Variation annuelle de	Mise à jour de la	Perspectives démographiques à	Nombre de
Fréjus 2016-2030- source FILOCOM	2007	2013	la population	population municipale estimée au 1er janvier 2016	2030	ménages en 2013
Tendanciel constaté			+ 0,79 %	54 506	60 848	
Moyenne CAVEM à + 0,22%	50 782	53 235	+ 0,22 %	54 506	55 261	24 420
Scénario PLU retenu			+ 0,75 %	54 506	60 445	

Fréjus - 2016-2030	Perspectives démographiques à 2030	Besoin en logements pour le desserrement des ménages	Besoin en logements pour la croissance démographique	Volume de logements socicaux à réaliser correspondant à90% du retard SRU + 25% des logements neufs réaliser	Total besoins logements en fonction des scénarii	Impact dela résidence secondaire avec un taux de 15%
Phase 2015-2030	60 445	1 271	2 781	3 909	7 961	9 366

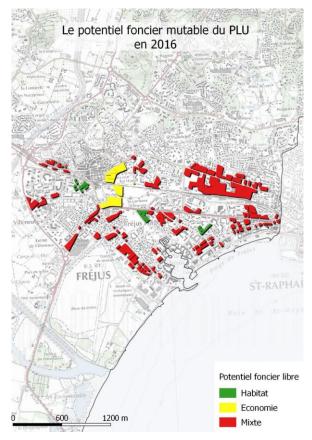
C. Axe 2 - Renforcer le centre-urbain

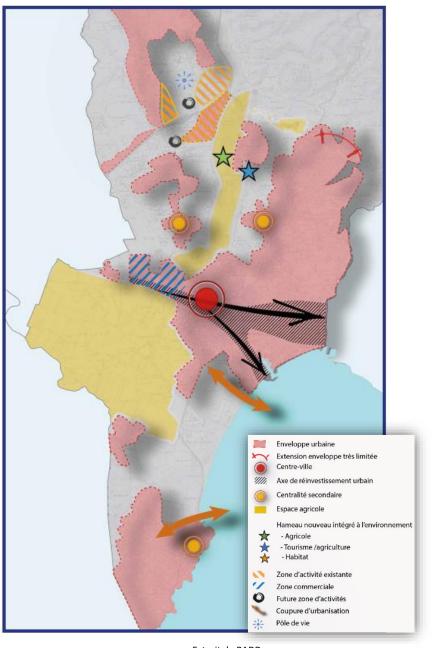
Fréjus est un territoire contraint qui choisit aujourd'hui de (re)donner la priorité au développement urbain sur son agglomération centrale, l'Axe Structurant figurant au cœur du Schéma de Cohérence Territoriale. C'est l'action du recentrage appelée à mettre en œuvre un nouvel urbanisme de projet - dense - durable et abordable - capable de redonner les moyens à la Ville de retrouver du gisement foncier, construire une politique publique d'habitat et repositionner l'emploi aux plus près des centralités et des Fréjussiens.

L'Axe Structurant - qui dispose d'un très haut niveau de desserte en transport en commun et 2 gares SNCF (en y intégrant la gare du centre-ville de Saint Raphaël) a fait l'objet d'une étude de densification urbaine de grande ampleur en 2016.

Ses conclusions sont à la base des choix du PADD sur le centre urbain avec :

- la force du 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,
-) l'obligation d'organiser et de phaser dans le temps ce renouvellement urbain en se dotant des outils d'ingénierie foncière pour le portage,
- l'exigence de qualité architecturale et d'aménagement pour réussir cette refonte de la ville sur la ville,
- l'importance de la notion d'aménagement d'ensemble et de coordination - et l'opportunité de réaliser des Orientations d'Aménagement capables de rendre fluides ces grands projets urbains,
- l'équilibre indispensable entre équipements, économie et habitat, avec le moindre zoning possible pour redonner de l'attractivité au centre de la 5eme agglomération de la Région PACA.





Extrait du PADD

a. La restructuration du Boulevard de la Mer et de la Base Aéronavale

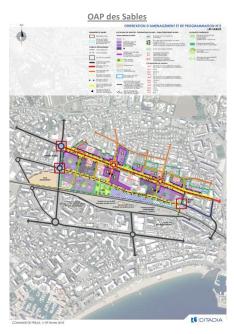
L'opération de renouvellement urbain boulevard de la mer / la base figure parmi les opérations emblématiques du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Fréjus-Saint-Raphaël en ce que :

- elle contribue au recentrage de la croissance démographique et urbaine au cœur de l'agglomération équipée
- elle participe de l'ouverture de l'agglomération sur la mer et la vallée de l'Argens
- elle (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 (dont le logement social), le tout proposant aux Fréjussiens un nouveau quartier dont la localisation exceptionnelle (au contact de Port Fréjus, tourné sur les espaces de loisirs de la Base, ouvert sur le littoral et la mer) est mise en valeur.

b. Le renouvellement urbain des Sables

Le renouvellement urbain du quartier des Sables est la plus grande opération de renouvellement urbain inscrite dans le projet de territoire de l'agglomération Fréjus-Sait Raphaël. Véritable espace de jonction entre les deux centre villes, elle est un trait d'union stratégique pour le développement du territoire :

- elle contribue au recentrage de la croissance démographique et urbaine au cœur de l'agglomération équipée, dont elle est le fer de lance,
- elle raccroche à l'agglomération le quartier populaire de la Gabelle, et enclenche une dynamique de régénération économique et sociale au profit de ses habitants,
- elle offre une opportunité de mutation urbaine sans équivalent capable de repositionner l'emploi (tertiaire, artisanat urbain...), les savoirs (écoles, cultures, formations...) et les solidarités publiques (services publics, sécurité publique...) au plus près des populations qui en ont le plus besoin.



OAP Boulevard de la Mer (Base Nature)



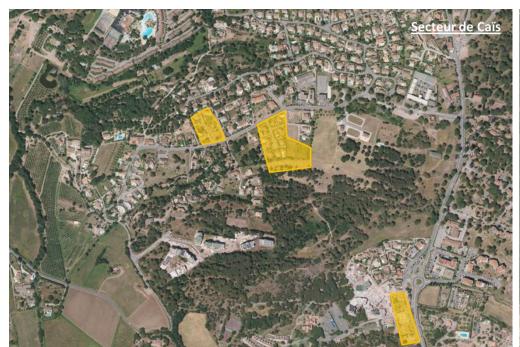
L'opération des Sables est un processus attendu, dont les modalités opérationnelles de mise en œuvre (outils de l'aménagement...) sont sous forme de ZAC. La Ville tient cependant à ce que l'unité d'opération, et la mutualisation des moyens, soient préservées, à l'inverse d'une logique de multiplication de micro-projets, incapable d'apporter la cohérence financière, architecturale et urbanistique à la hauteur des enjeux et des ambitions que porte l'opération.

Si l'intervention par macro-lot est la bonne échelle de mise en œuvre des Sables, elle nécessite également un acteur unique, aménageur garant de la performance et de la cohérence du projet d'urbanisme.

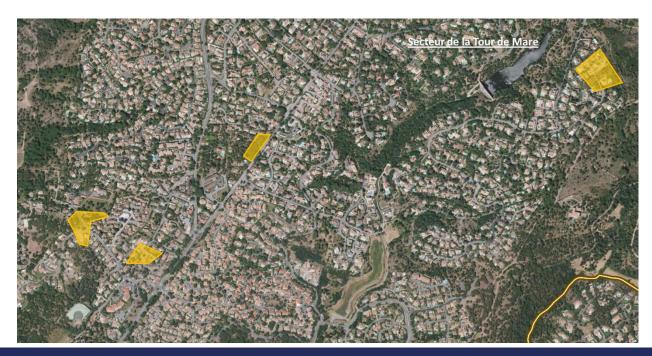
Le choix également de retenir l'outil OAP-Règlement d'Urbanisme est un outil important de la mise en œuvre, en apportant à l'aménageur les conditions d'agilité et de souplesses dans l'application du droit des sols pour s'adapter aux évolutions fréquentes de la réalité de la construction économique, résidentielle et publique.

c. Les Espaces de Mutabilité Urbaine









D. Axe 3 – Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus

Devenue une ville de près de 60 000 habitants permanents (et près de 110 000 habitants au pic de saisonnalité), au sein d'une grande agglomération de plus de 120 000 habitants, Fréjus peut prétendre aujourd'hui à des fonctions nouvelles lui attribuant un meilleur rayonnement et une plus grande attractivité. A l'instar de la logique de la géographie qui dicte la vocation et la distribution des espaces (axe 1), son nouveau projet économique prend assise sur ses principaux atouts

a. Le patrimoine comme première ressource de l'économie locale

La force du patrimoine de la Ville a été exposée dans la première partie des justifications des choix du PADD. Elle apporte à Fréjus son image de Ville Romaine et Culturelle et son attractivité touristique et commerciale. Ses implications dans le document d'urbanisme sont multiples :

- des zones naturelles d'intérêt historiques formant un réseau de sites patrimoniaux d'une densité rare
- des servitudes de vue et des choix de composition urbaine dictée par l'histoire, notamment l'axe du canal de Port Fréjus
- un ordonnancement urbanistique recherché sur certaines séquences comme le XVeme Corps, et dans le projet du Boulevard de la Mer permettant de mettre en valeur des grandes perspectives.

b. Le tourisme, une force économique à amplifier

Le tourisme reste la première économie de la Ville et reste tributaire du volume et de la qualité de l'offre d'hébergements. Les choix du PADD en la matière sont volontaristes :

Pour cela, le PLU promeut l'offre d'hébergement touristique, et la promotion de nouvelles unités touristiques capables d'élever le flux touristique dans la ville, l'agrotourisme pour les atouts qu'il offre, l'hébergement touristique meublé dans le centreville pour soutenir l'animation et l'appareil commercial existant.

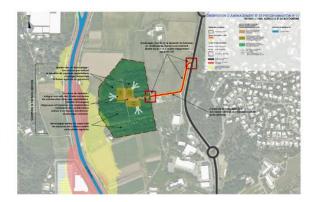
La montée en gamme de l'hébergement est l'autre facette du développement touristique. Elle s'applique notamment à travers:

- la requalification de la base aéronavale pour implanter des équipements d'animation et de l'hébergement hôtelier, en conservant la patrimoine existant (notamment le caquot)
- l'intégration des grandes unités touristiques au sein de zones urbaines touristiques dédiées empêchant le changement de destination
- la poursuite du renouvellement urbain de Fréjus Plage et des abords de Port Fréjus avec l'opération Boulevard de la Mer / les Sables
-) l'agro-tourisme comme relais de la capacité d'accueil
- la valorisation du site de l'Estérel autour du sport, du tourisme scientifique et de la connaissance du massif dans le cadre de l'Opération Grand Site

c. L'agriculture, un potentiel économique à stimuler

Fréjus bénéficie d'un fort patrimoine agricole (la pêche de Fréjus de la vallée de l'Argens). Dans les pas du SCoT, face à la très forte pression foncière sur les terres cultivées, le PLU propose des solutions innovantes pour doter le territoire d'une agriculture de proximité et de qualité, inscrite dans les circuits courts. Après la classification stricte, le projet de Zone Agricole Protégée du Reyran, la reconnaissance du Capou, la sacralisation de la plaine agricole de l'Argens, le PLU propose également .

- la protection accrue des zones agricoles dans l'esprit des Orientations du SCoT (voir axe 1)
-) la création d'un hameau agricole intégré à l'environnement à Saint Pons.



d. Rester une ville ouverte sur la mer

Ainsi après avoir retrouvé ses fonctions portuaires avec les deux phases de réalisation de Port Fréjus, le PLU entend poursuivre la valorisation de la façade maritime fréjussienne pour affirmer son rôle de destination touristique d'importance nationale à travers les différents axes d'actions identifiés dans le PADD :

- la restructuration de la base avec le futur jardin méditerranéen, la porte piétonne et le circuit de modes doux permettant de couvrir l'ensemble du périmètre
- la promotion du renouvellement urbain dans le secteur de Fréjus Plage, dans le respect des prescriptions des espaces proches du rivage, avec plus de 11 hectares d'espaces mutables urbains recensés et un potentiel 938 logements nouveaux d'ici 2030 (sur environ 1600 logements nouveaux possibles à très longue échéance)
- la mise en place progressive de boucles de navettes électriques entre Fréjus Plage, Port Fréjus et la base et l'intérieur de l'agglomération (centre-ville, les Sables...) permettant de reporter la demande de stationnement et de pacifier les axes de circulation
- la dynamisation du centre bourg de Saint Aygulf
-) la protection forte des espaces littoraux et de l'estuaire de l'Argens.

e. Repositionner l'emploi au sein du centre urbain

Fréjus présente un pourcentage d'actifs occupés supérieur à celui du Département avec plus de 60.6% et la plus forte part (60 % en 2012) d'actifs travaillant sur le territoire communal.

La ville connaît une forte délocalisation de son activité tertiaire, activité principale de la commune qui regroupe l'essentiel des emplois (83,1 %), en périphérie et une diminution de la fréquentation des commerces en centre-ville. Les trois quarts des enseignes commerciales majeures sont concentrées sur le territoire des villes de Fréjus et de Saint-Raphaël et majoritairement implantées le long des axes routiers principaux (dont celui de la RDn7). La commune entend bien limiter ce phénomène de « périphérisation » de l'emploi.

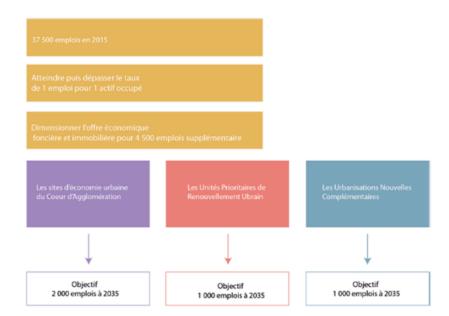
Ainsi, dans un objectif de maintien de l'activité tertiaire et de ses emplois dans son centre urbain le nouveau Plan Local d'Urbanisme s'engage dans un réinvestissement et un renouvellement du centre urbain avec :

) la création de linéaire de diversité commerciale dans les grandes Orientations d'Aménagement des Sables, Boulevard de la Mer, Cais

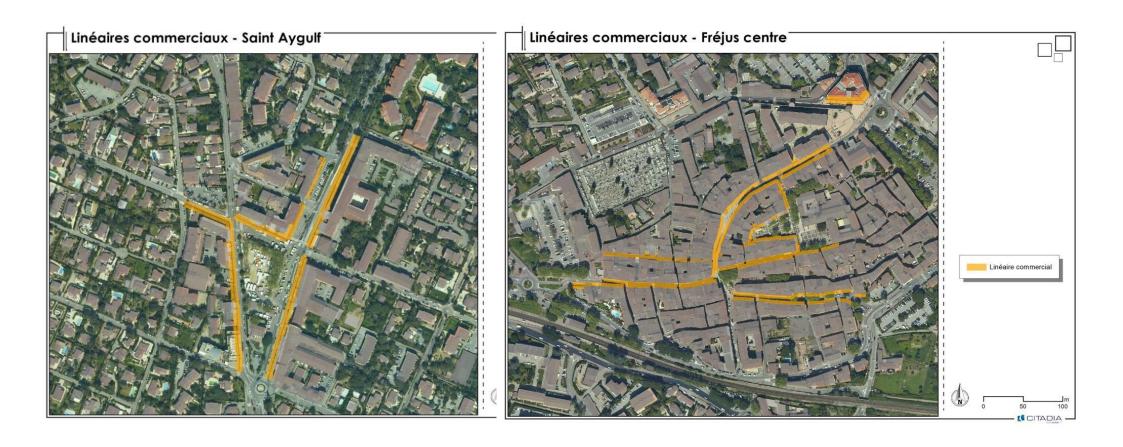
- l'assouplissement des règles d'urbanisme pour une plus grande cohabitation entre les activités économiques et les fonctions d'habitat
- la perspective de création d'au moins 39 000 m² d'espaces économiques dans les deux OAP de renouvellement urbain des Sables et du Boulevard de la Mer soit près de 900 emplois prévus sur ces deux sites
- 4000 m² d'espaces économiques nouveaux prévisibles sur les 10 sites d'espaces mutables autour du centre-ville représentant soit 100 emplois environ
- 8 500 m² d'espaces économiques supplémentaires provenant de la mutation des 10 sites à fort potentiel de renouvellement urbain dans le quartier de Fréjus Plage soit 250 emplois.

_

 Avec un total d'environ 51 500 m² de surface tertiaire en au sein du cœur urbain, et un potentiel 1200 à 1300 emplois, le PLU Révisé met en œuvre un des objectifs clés du SCoT - le retour de l'emploi dans l'agglomération.



Extrait du DOO du SCoT – les objectifs de production d'emplois



Axe 4 – Rester une ville des proximités

Fréjus associe un vaste centre urbain et des centralités secondaires dont le poids démographique s'est affirmé au cours des dernières décennies telles que les quartiers Saint Aygulf, Cais-Capitou, et la Tour de Mare. Cette multipolarité marque l'identité communale avec des quartiers périphériques dotés aujourd'hui d'équipements publics et marchands adaptés qui leur permettent d'offrir les services nécessaires du quotidien. Conjuguer cette proximité avec la facilité d'accès à la ville-centre est au centre de la politique de mobilités portée par le nouveau PLU.

a. Accorder le développement urbain avec l'offre de transport urbain

Devant le besoin d'une meilleure offre de déplacement entre chacune des entités de la ville et avec les zones commerciales en périphérie ainsi qu'avec le littoral, le territoire s'organise autour de plusieurs lignes de transport public parmi lesquelles se démarquent :

- l'axe principal de desserte qui unifie le centre urbain entre l'entrée de ville des Arènes et la frange Est en renouvellement urbain (les Sables, Port Fréjus), secteur principal de développement urbain de la ville;
- des axes de transport public renforcés en étoile autour du centre urbain en direction les centralités secondaires que sont Saint Aygulf et le binôme Cais-Capitou afin de les désenclaver et assurer leur accessibilité aux équipements et commerces:
- des lignes régulières desservant le long de la route de Cannes les centralités de la Tour de Mare et les hameaux de l'Estérel.

Dans ce cadre, le PLU notamment à travers ses Orientations d'Aménagement et de Programmation met en oeuvre :

l'Axe Structurant du SCoT marqué par l'association de grands projets urbains de renouvellement urbain sur l'axe de transport majeur de l'Agglomération. La boucle de desserte envisagée sur le nouveau quartier des Sables permet ainsi de dégager un premier tronçon significatif de transport en commun en site propre ou site prioritaire. Un grand pôle intermodal d'agglomération est prévu sur le quartier des Sables.

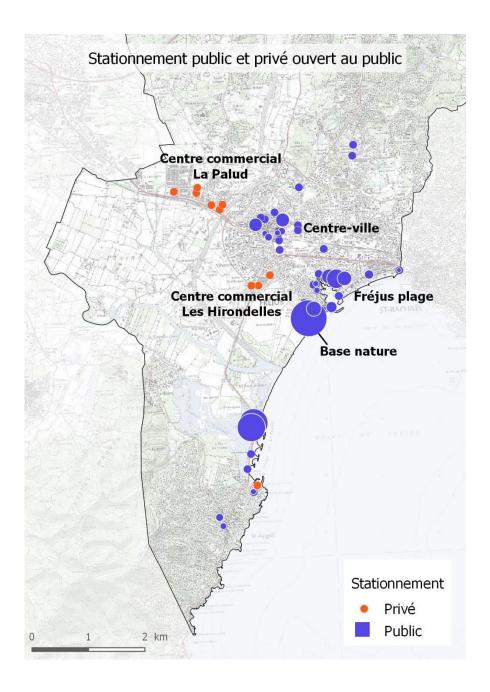
- l'affirmation du bi-pôle Caïs-Capitou avec des capacités d'accueil résidentielles et économiques importantes pour l'Agglomération permettant de renforcer la demande sur le réseau de transport public et d'envisager un meilleur cadencement
- la perspective, à moyen terme, d'un nouveau point d'accès au réseau ferroviaire dans le quartier des Sables permettant d'optimiser (sauvegarder) l'offre ferrée existante dotée de nombreuses gares dans l'agglomération,
- le souci de programmer au droit de chaque projet urbain une plateforme d'intermodalité innovante mettant en avant la qualité d'accueil de la clientèle du réseau de mobilité publique, la sécurisation des mobilités individuelles utilisées pour rejoindre le réseau principal
- la programmation de parking relais aux portes de l'agglomération (Gonfaron, Caïs, Colombier, Saint Aygulf...)

_

Le nouveau PLU met également en avant l'opportunité d'une nouvelle offre de transport collectif autour des boucles de navettes électriques en haute saison touristique. Ces navettes mettraient en relation les parkings de « dissuasion » dont le but est d'éloigner la circulation automobile du bord de mer.

Il reste que les mobilités individuelles, ultra majoritaires dans l'agglomération doivent également bénéficier de solutions et d'innovations pour que la Ville conserve un bon équilibre dans son fonctionnement, et qu'il reste possible de stationner et de circuler dans Fréjus à l'échéance 2030. Cela alors que le Code de l'Urbanisme limite l'obligation de réalisation de place de stationnement à 1 place par logement social. Afin de compenser ce déficit, mais également anticiper le basculement du parc automobile vers l'hybride et l'électrique, le PLU propose une multitude de solutions :

- le maintien d'une réglementation exigeante en matière d'obligation de réalisation de places de stationnement, notamment dans le centre urbain et le long de l'axe structurant avec sur le seul centre urbain l'estimation de 7 600 nouvelles places de stationnement en infrastructure pour un peu moins de 2 000 nouveaux ménages
- la mutualisation du stationnement au sein de grandes infrastructures nouvelles, publiques et privées, notamment au droit des emprises SNCF dans le quartier des Sables, et sur la porte centrale du grand quartier de Caïs
- le foisonnement du stationnement entre les horaires des activités économiques et les mouvements pendulaires domicile travail et l'utilisation possible des grands parkings relais.



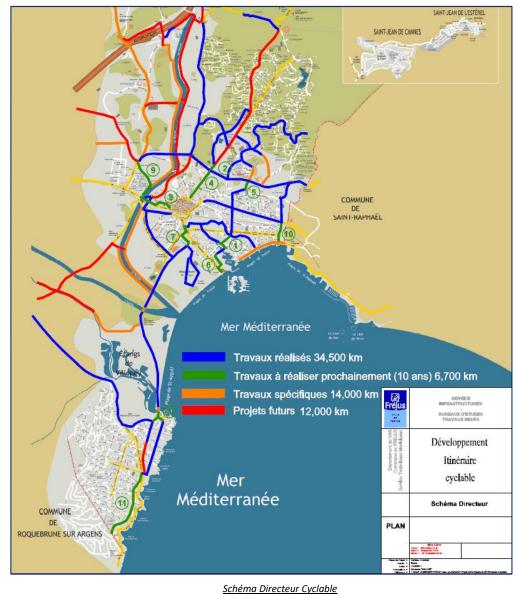
b. Des mobilités actives

Le nouveau PLU est une occasion importante pour limiter l'utilisation systématique de la voiture au profit des autres modes, en particulier l'éco-mobilité, dorénavant une attente forte en matière de qualité de vie et de solution de déplacements. Fréjus reste un territoire de courte distance sans topographie excessive - l'assistance électrique et les micro-mobilités sont facilement diffusables.

Fréjus est aussi un territoire touristique - où la demande des clientèles est celle d'un déplacement de loisirs, de facilité et d'agrément. L'exact opposé en somme du déplacement automobile en situation de saturation de trafic et de pénurie de stationnement.

Dans ce cadre, le Schéma Directeur Cyclable, le PLU et ses OAP font des propositions multiples dans ce sens :

- une réglementation volontariste pour le stationnement des éco-mobilités dans le PLU permettant de créer près de 5 000 places modes doux au sein des projets immobiliers au cours des 12 prochaines années (1 place par logement hormis logement social)
-) le maillage de modes doux entre le littoral et le centre urbain (franchissement amélioré de la SNCF, requalification du boulevard de la Mer, aménagement de la porte piétonne de la Base, pacification du bord de mer...)
- des itinéraires sécurisés avec une bonne signalétique
-) la qualification de l'Axe structurant entre les Sables et la plaine de l'Argens
- des itinéraires de modes doux au contact de chaque centralité (Cais, Saint Aygulf...) permettant d'être compétitif face à l'automobile pour les micro-déplacements
- des espaces publics en réseau propices aux déplacements alternatifs
- des points d'intermodalité avec le réseau TC à haute qualité d'accueil assurant la sécurisation de la micro mobilité (vidéoprotection...)
- la priorité donnée au stationnement deux roues autour des centres d'intérêt et grands équipements publics de la Ville.

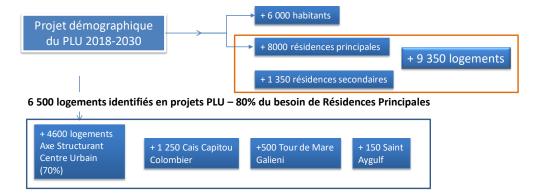


E. Axe 5 – l'engagement pour la qualité de l'habitat

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a acté le choix de mettre désormais fin au modèle de développement urbain basé sur l'étalement urbain et se tourne vers un modèle de réinvestissement urbain plus économe en terme d'espace. Avec une forte présence de secteurs patrimoniaux sauvegardés limitant les espaces de mutabilité et constructibilité, l'intensification du centre urbain de Fréjus restera modéré mais devra s'accompagner d'une politique ambitieuse pour laquelle la Ville s'est dotée d'objectifs :

- être volontariste sur le processus de renouvellement urbain de l'Axe Structurant de l'agglomération dont le centre urbain de Fréjus forme le cœur. A partir des études de densification et de la mutabilité urbaine menée conjointement avec le SCoT CAVEM, le Centre Urbain offre une capacité d'accueil de 4 800 logements d'ici 2030, entendu que les degrés de mutabilité des deux secteurs de Fréjus Plage ont été volontairement minorés car avec un coût de foncier (attractivité) trop élevé pour envisager une représentation normale de la résidence principale face à la résidence secondaire
- accompagner la croissance du bi-pôle Cais Capitou en intégrant également le secteur du Colombier dans cette dynamique en programmant plus de 1800 logements sur cette grande centralité Fréjussienne.
- tempérer la croissance démographique sur le secteur de Saint Aygulf en ne retenant que le cœur de village pour le réinvestissement urbain et en mettant en avant l'inventaire du Site Patrimonial Remarquable et l'inclusion dans les espaces proches du rivage pour atténuer toute densification sur ce secteur
- > accompagner le complément d'urbanisation sur les secteurs Gallieni, Tour de Mare, Valescure en étoffant les parties d'habitat intermédiaire et en conservant des formes urbaines individuelles.

Pour revenir au lien entre choix du scénario démographique et quantification du besoin en logements, le projet d'aménagement repose sur la planification de la satisfaction des besoins d'habitat – schématiques – suivants pour l'échéance 2030 :



2 850 logements en diffus et spontanés - 1/4 de la production totale



Résidences Principales - 1500 Résidences Secondaires - 1350 A] + 6000 habitants et 8 000 nouvelles Résidences Principales, entendu que la satisfaction des besoins d'habitat liés à la seule croissance démographique est désormais moindre (2800 logements) que le besoin local et la satisfaction des exigences de la loi SRU. La priorité pour le logement de la Révision du PLU est tournée vers le logement social, le logement adapté, le logement abordable

- B] **6 500 résidences principales identifiées** dans les OAP, les espaces mutables, les emplacements réservés.... Dont 70% sur l'Axe Structurant
- C] **1000** résidences principales non repérées qui découleront de la mutation de la résidence secondaire (seulement 3% du parc actuel) et surtout la division du parc existant (grands logements recomposés, réorganisation du tissu individuel avec l'estimation d'un nouveau logement **par an** pour chaque tranche de 300 logements existants soit 1650 logements régénérés)

D] une part très relative de la résidence secondaire (15% du parc total à réaliser d'ici 2030) qui se réalisera dans le diffus et la transformation de la vacance immobilière (1500 logements en 2018) dont elle représente un des sous-aspects.

a. Renforcer l'attractivité du centre urbain

Synthèse de la production de logements par grand secteur de Fréjus	nombre de logements identifiés	dont logements aidés	Part de l'effort de production
Secteur Nord Fréjus	1790	900	29%
Axe structurant	4750	2140	69%
Secteur Sud Fréjus	145	45	1%
Total	6685	3085	33%

^{*} le tableau n'est pas impacté par la suppression de l'OAP n°7 dont les capacités d'accueil très faibles (45 logements et 15 logements sociaux) sont en fait compensés par l'accroissement des capacités des ERL nouveaux n°27 à 33 après enquête publique.

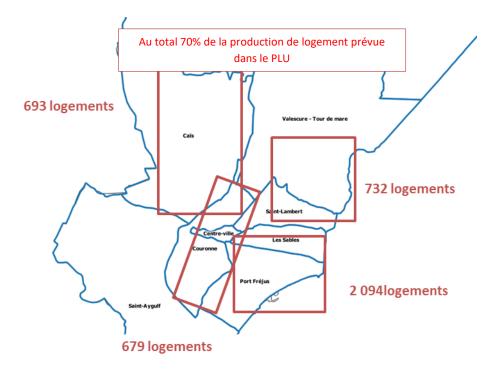
Le Centre Urbain est le secteur prioritaire pour la production de logements, avec une part d'effort de la production de 70% des 7 000 (6 760) Résidences Principales inventoriées dans le PLU placés sur l'Axe Structurant

Opérations à l'origine du regain immobilier et démographique du centre				
OAP Boulevard de la Mer 439				
OAP les Sables	1087			
Espaces Mutables du Centre Ville	314			
Espaces Mutables Fréjus Plage Est	568			
Espaces Mutables Fréjus Plage Ouest	370			
30 Emplacements Réservés Logements + 2				
SMS	1902			
Total	4680			

A l'exception du secteur du Colombier (qui est sur l'Axe Structurant mais pas dans le Centre Urbain) — on peut noter l'engagement pour le Renouvellement Urbain du document d'urbanisme avec plus de 4 253 logements prévus — en retenant que ce scénario s'établit avec un avancement d'au moins 50% du processus de régénération des Sables et du boulevard de la Mer, plutôt 35% sur les espaces mutables du Centre-Ville et de Fréjus Plage.

Au-delà des chiffres, ce réinvestissement urbain représente la promesse d'une offre d'habitat de grande qualité dans un urbanisme de proximité et de mixité :

- des logements très performants en matière de sobriété énergétique
- un habitat abordable avec près de 2 140 logements sociaux dans le centre urbain
- un besoin de déplacement réduit et restreint
- un regain de chalandise pour tout l'appareil commercial du centre-ville, et une animation accrue autour des équipements et des événements publics



b. Agir pour la diversité de l'habitat

La prise en compte de la mixité sociale est un enjeu pour Fréjus depuis plusieurs années, en atteste l'effort entrepris par la ville de Fréjus pour combler le déficit de logements sociaux au regard des obligations issues de la loi SRU.

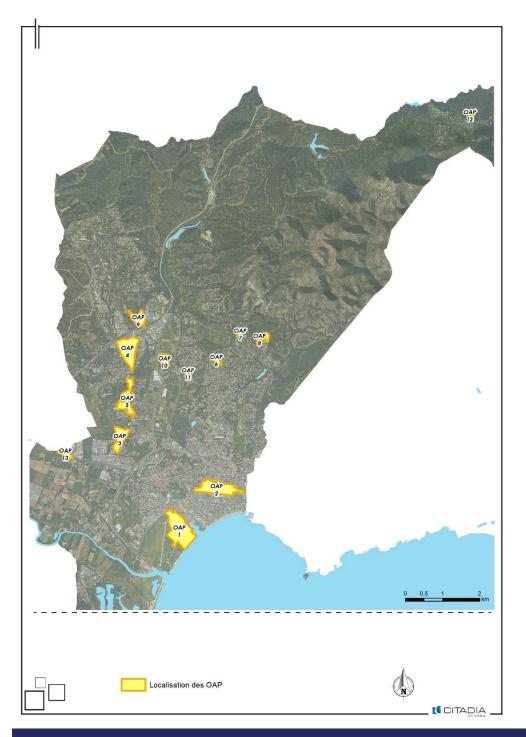
La commune entreprend de répondre aux besoins de mixité sociale par la mobilisation de toute la palette d'offre sociale comme l'accession sociale à la propriété, les copropriétés volontaires, ou encore la cohabitation générationnelle. Elle prévoit au sein des grandes opérations de mixité urbaine, des secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés logement de grande ampleur, et la réalisation de logements sociaux affectés à chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

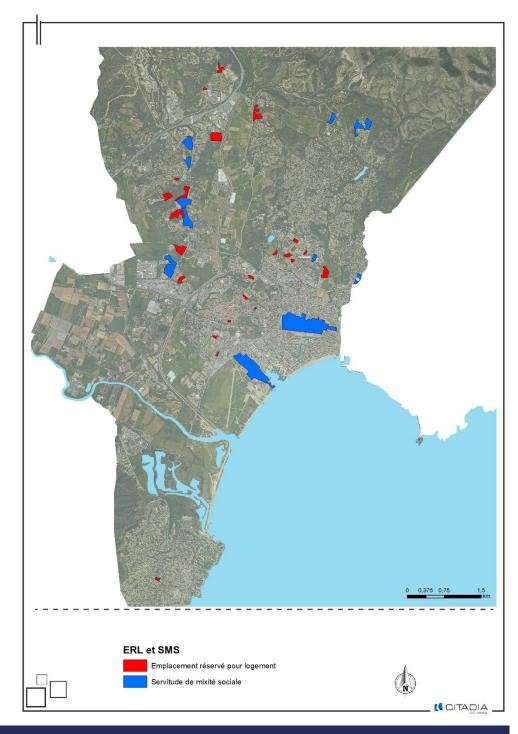
Le PLU programme **3075 logements sociaux en construction neuve** (soit 307 logements sociaux neufs par an) auxquels doivent s'ajouter, conformément au PLH 2018 de la CAVEM :

- 30 logements sociaux par an en acquisition amélioration soit 360 logements supplémentaires
- 10 logements conventionnés par an soit 120 logements sociaux supplémentaires.
- 3 logements sociaux par mois en construction neuve issu de la production diffuse à partir de l'application de l'imposition de 30% de mixité sociale pour les programmes immobiliers de plus de 800 m² de SDP., soit une production diffuse de 360 LLS diffus au cours des 10 prochaines années.

Soit un total de 3 915 logements sociaux planifiés dans le PLU pour l'échéance 2030.

	Localisation	Nombre Total	LLS
	0484	Logement	F.4
	OAP 4	145	51
	OAP 5	750	401
0	OAP 6	17	5
U,	AP 7 supprimée	45	1.0
	OAP 8 SMS 4	45	16
		105	35
zones non	EMU Tour de mare	54	16
inclues dans	ERL 16 ERL 24	250	125
une OAP		300	150
	ERL 25	43	15
	ERL 26	80	80
Total se	cteur Nord Fréjus	1789	893
	OAP 1	439	173
	OAP 2	1087	380
	OAP 3	359	147
	ERL 1	92	11
	ERL 2	90	45
	ERL 3	64	32
	ERL 4	30	30
	ERL 6	83	80
	ERL 7	36	15
	ERL 9	56	28
	ERL 10	144	72
	ERL 11	42	13
zones non-	ERL 12	80	40
inclues dans	ERL 13	200	100
une OAP	ERL 14	60	30
	ERL 15	100	31
	ERL 17	83	45
	ERL 22	44	44
	ERL 23	207	91
	ERL 27 à 33	165	330
	SMS 1	50	25
	EMU F Plage Est	568	171
	EMU F Plage Ouest	370	111
	EMU Centre Ville	314	94
Total A	Axe structurant	4764	2138
zones non-	EDI 0	22	10
	ERL 8	32	10
inclues dans une OAP	EMU Saint Aygulf	113	34
	ecteur Sud fréjus	145	44
	TOTAL	6698	3075





c. Finaliser l'aménagement du secteur Cais - Centre

La centralité de Caïs connaît depuis plusieurs années de nombreuses évolutions urbaines qui l'ont érigée aujourd'hui au statut de pôle de quartier (village) dont les caractéristiques sont les suivantes :

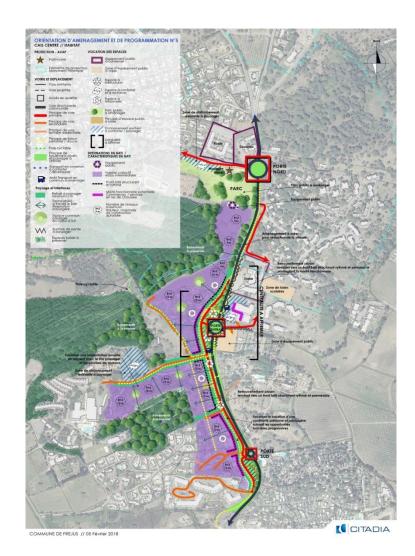
- des équipements publics de premier ordre et notamment 2 groupes scolaires;
- un pôle commercial bien équipé avec plusieurs surfaces alimentaires, des services publics et marchands (bancaires, sanitaires....) et des locaux capables d'installer des professions libérales;
- des espaces publics permettant de créer des lieux partagés.

Les capacités de développement du quartier de Caïs sont reconnues au sein des documents de grande planification de la CAVEM (PDU, PLH et SCoT), chacun ayant confirmé l'opportunité et la validité de la croissance démographique et l'apport au besoin de développement de l'agglomération.

Dans la recherche de son rôle d'équilibre, le PLU entend aujourd'hui combiner trois processus :

- 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

Compte tenu de la rareté foncière et des objectifs assignés par la loi SRU et le Programme Local de l'Habitat en matière de production de logements (les 3 Emplacements Réservés Logements), le PLU considère que la totalité du renouvellement urbain et de l'ouverture à l'urbanisation sera effective à l'échéance 2030.



OAP Caïs Centre

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.

d. Réaliser l'axe de restructuration Capitou-Caïs

La ville de Fréjus présente une organisation multipolaire dont une des centralités secondaires est le binôme Caïs-Capitou. Le secteur Capitou offre des espaces économiques et résidentiels. Le quartier Caïs fait l'objet de fortes évolutions avec l'engagement de programme d'habitat d'importance. L'OAP n°5 de la ville de Fréjus présente les évolutions que va connaître le centre du quartier Cais tandis que l'OAP n°4 prévoit les évolutions de la partie Nord du quartier.

A travers ces deux OAP le PLU veille dans un premier temps au maintien d'un bon équilibre entre le poids démographique du quartier et son niveau d'équipements publics et dans un second temps s'engage à accentuer la centralité de ce quartier en affirmant notamment son centre au niveau de la porte centrale mais aussi en prévoyant des zones à vocations économique ou pour accueillir des équipements publics tels que des équipements scolaires et de vie de quartier. Ces deux orientations ambitionnent également à privilégier un réseau de mobilités douces alternatif à l'axe de la RD 4. La mise en place de continuité piétonne et des aménagements de réduction de vitesse contribueront à cet objectif. De plus la commune s'attache également à la composition d'un réseau d'espaces verts connectant les différentes sous-parties. Les deux OAP s'engagent dans la préservation des boisements présents et dans la création de continuité paysagère et parc.

i. OAP Caïs Nord

L'opération Caïs Nord vient mobiliser un triangle de l'ordre de 20 hectares entre deux voies de circulation et l'autoroute A8. Sur cette enveloppe foncière se trouve aujourd'hui une entreprise du BTP, une unité touristique, 2 zones d'urbanisation future 2AU et, au Nord, des espaces naturels sans qualité écologique couverts par une protection d'Espaces Boisés Classés. Cette partie en zone naturelle correspond en fait à une ancienne carrière d'extraction ayant perdu toute qualité d'espace naturel.

L'opération Caïs Nord appartient aux catégories d'opérations d'aménagement prévues par le SCoT en vigueur.

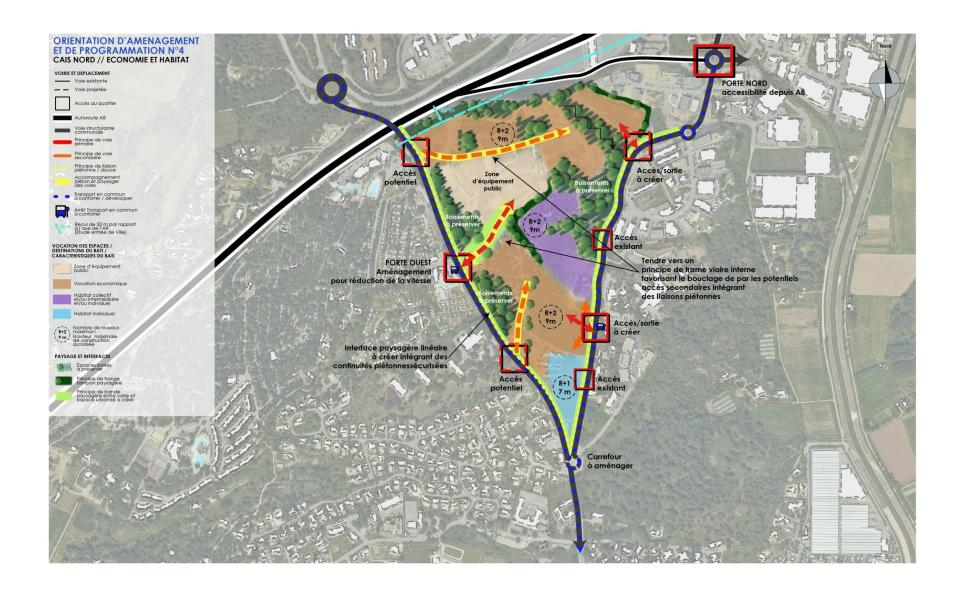
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se justifie par la mise à disposition à terme d'un nouveau plateau économique de près de 15 hectares en face des opérations de Capitou et dans le prolongement du pôle d'excellence Jean Louis avec:

- 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 assurant la mixité sociale à travers la présence du SMS n°9 dit Cais Nord la Beaume qui réserve 50 logements sociaux. La capacité d'accueil de ces deux opérations d'habitat est de l'ordre de 10 000 m² de surface de plancher et compte un total de 145 logements dont 51 logements en Logement Locatif Social.

L'OAP veille également à la bonne accessibilité de la zone notamment à travers la desserte en transport en commun, ainsi qu'à travers la création de voies et accès adaptés. L'OAP prévoit plus de guatre accès pour la desserte interne de la zone.

L'OAP s'engage également à la préservation des grands ensembles végétaux et paysagers. Notamment, elle veille à la protection du cadre végétal avec le maintien de grands masques végétaux (EBC, EVP...). Ces masques paysagers favoriseront une meilleure qualité de vie en créant une véritable trame végétale urbaine et permettront de supprimer toute visibilité sur la voirie qui encadre le projet, en particulier le long de la route de Bagnols et le long de cette route et le long de l'A8.

Concernant la servitude d'entrée de ville le long de l'Autoroute A8, l'OAP de Caïs Nord réduit la bande d'inconstructibilité à 50 mètres afin de limiter la visibilité sur la zone économique.





Avec la programmation de la future voie de délestage de la RDN7 au Nord de la ZA de Puget/Argens et de la ZA de la Palud, le chainon manquant de l'actuel RD 100 - qui représente aujourd'hui la principale voie d'accès de l'agglomération Fréjus-Saint Raphaël et à l'ensemble des sites économiques - va retrouver un nouveau souffle, et la perspective du futur boulevard urbain se mettra en place. L'intérêt de cette urbanisation consiste à établir un aménagement cohérent et paysager, le long de cet axe structurant, pour remplacer un terrain composé : au sud par des activités diverses sans cohérence (commerces, logements ...), et au nord par une « friche industrielle » ou se trouvait une ancienne usine de tuile.

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 :

- des fonctions résidentielles distinguées entre de l'habitat collectif et individuel
- des vocations économiques réservées le long du futur grand axe, avec une emprise de l'ordre de 2,5 hectares, projet en cours de réalisation et entériné par la Modification approuvée du PLU le 23/06/2015.

L'opération du Colombier, s'inscrit sur l'Axe Structurant du SCoT et sur une véritable colonne vertébrale en termes de mobilité, définie par le PDU et le SCoT, qui court le long de la RDn7 avec un point de convergence au carrefour de la RD 4 et du futur boulevard urbain. Parallèlement à cela l'OAP prévoit la mise en place de cheminements piétons et cyclables sécurisés.

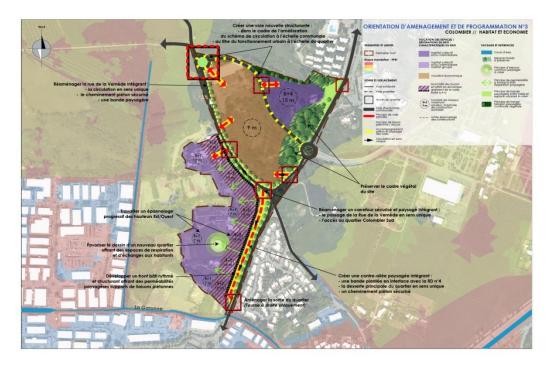
Concernant le volet paysager et environnemental l'OAP prévoit de préserver une vaste étendue d'espaces protégés (Espaces Boisés Classés) et protéger la zone humide et la trame bleue du cours d'eau du Compassis. D'autre part, la protection paysagère des abords des deux voies (rue de la Vernède et future voie d'entrée d'agglomération), la mise en place d'un « cœur »vert, la bonne insertion architecturale, et la préservation des grands masques végétaux sont inclues dans le projet.

La partie nord du projet a fait l'objet d'une étude d'impact et des aménagements spécifiques ont été prévus afin de prendre en compte les sensibilités de ce site.

Compte tenu de la rareté foncière et des objectifs assignés par la loi SRU et le Programme Local de l'Habitat en matière de production de logements, le PLU considère que la totalité de l'ouverture à l'urbanisation sera effective à l'échéance 2030.

La capacité d'accueil des deux opérations d'habitat est de l'ordre de 27 000 m² de surface de plancher, déclinant :

- 220 logements en forme d'habitat collectif dans la zone 1AUa au Nord (ERL 18)
- 140 logements en forme d'habitat intermédiaire et individuel dans la zone 1AUa au Sud (SMS 7)
- En combinant l'ERL 18 et la SMS 7, l'OAP programme 147 logements sociaux sur cette OAP.



COMMUNE DE FREJUS // 26 Janvier 2018



e. Préparer les secteurs d'urbanisation complémentaire

Devant son objectif phare de protéger son patrimoine naturel à travers une limitation de l'étalement urbain, la ville de Fréjus s'oriente vers un projet urbain axé sur la reconstruction de la Ville sur elle-même. Toutefois ce projet ambitieux est compliqué par la présence de SPR, d'une dureté foncière et la nécessité de maîtriser des périmètres suffisants pour l'intervention en requalification. Afin de pouvoir répondre aux engagements pris pour la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat malgré cette forte pression foncière, le PLU de Fréjus prévoit des sites d'ouverture à l'urbanisation en parallèle de la stratégie de renouvellement urbain. Ces sites d'urbanisation complémentaires agrègent les zones d'urbanisation future retenues par le futur Schéma de Cohérence Territoriale.

Les opérations d'urbanisation sur ces sites complémentaires se doivent d'être inclues au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'inscriront en adéquation des principes du développement durable (écologiques, paysagers, énergétiques, sociaux et fonctionnels) et s'attacheront à une bonne maîtrise de la consommation foncière à travers un modèle d'urbanisation compacte.

i. OAP Combe de Rome

La Combe de Rome est un site en dent creuse situé dans le partie agglomérée de la Tour de Mare d'une superficie globale de 2,9 hectares - mais dont plus de 2,3 hectares sont constitués d'une zone d'Espaces Boisés Classés.

Ce secteur faisait l'objet d'une zone 2AU au PLU approuvé en 2005, les réflexions sur le présent PLU ont amené la commune à réinterroger ce secteurs d'urbanisation future. La nouvelle zone 1AU a été retravaillée en vue d'une intégration environnementale renforcée. Les zones les plus boisées ont été préservées et la commune souhaite intégrer de l'habitat dans des poches où la végétation est plus rase (signe d'une déprise agricole).

L'Orientation d'Aménagement définit une seule enveloppe de construction de 6 000 m² environ en façade de la route de Cannes

Cette petite opération d'habitat intermédiaire consiste à desservir l'unique enveloppe à bâtir à partir d'une voie de desserte unique conforme aux prescriptions du PPRIF à partir du chemin existant.

L'intégration paysagère se fera grâce à une bonne insertion architecturale, à la conservation du massif boisé au cœur du périmètre et à un réseau de nature continu à l'intérieur de l'OAP.



Du point de vue de l'accessibilité, la zone est bien desservie par les transports en commun et l'OAP prévoit la création d'une voie nouvelle de desserte sera adaptée pour accueillir des circulations piétonnes et cyclables.

Compte tenu du caractère exclusivement résidentiel de cette partie de la ville, l'ensemble de l'OAP est voué à la fonction d'habitat avec une estimation de l'ordre de 15 logements sur l'ensemble du périmètre dont seulement 5 logements sociaux en raison de la faible ampleur des projets.

OAP Darboussières

Le secteur des Darboussières marque la conclusion du quartier de la Tour de Mare et la reconnaissance du rôle de zone agricole du reste de l'ancienne zone d'urbanisation future. Limitée à 5,8 hectares, l'OAP rassemble deux zones distinctes qui forment le terme de l'agglomération :

- une première enveloppe à l'Est qui prolonge l'urbanisation existante desservie par l'impasse dite de Campanie
- une seconde enveloppe à l'Ouest organisée autour de la rue François Nicolaï.

A l'instar du projet Combe de Rome, la délimitation des zones 1AU des Darboussières résulte d'un travail sur les zones de projet de PLU de 2005 (2AU et 1AU). Une analyse du paysage et de l'environnement a permis des redéfinir des enveloppe en accord avec les principes de la loi littoral (continuité de l'urbanisation existante), et en préservant les espèces protégées présentes et/ou potentielles sur le site.

Ainsi les espaces les plus sensibles le long de l'Avenue François Nicolaï n'ont pas vocation à être urbanisés.

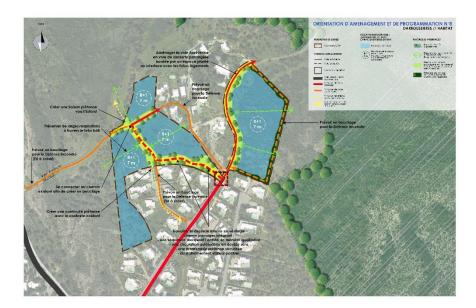
Le choix de la commune est de compléter l'enveloppe urbaine pour forme un ensemble s'intégrant dans les « creux » existants.

Le projet des Darboussières est une opération strictement résidentielle qui réplique la typologie architecturale et urbanistique voisine conçue autour de l'habitat individuel et groupé et qui s'organise en deux enveloppes de projet (prescriptions du PPRIF):

- l'aménagement de la voie Aurélienne permettant de dégager un espace planté, du stationnement et des espaces partagés ainsi que le bouclage vers la rue Nicolaï sur l'enveloppe Est.
- L'ouverture sur le massif de l'Estérel en proposant la réalisation d'une voie piétonne conservant un accès public au massif

La bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet sera assurée par la mise ne valeur de la voie Aurélienne mais aussi à travers une forme urbaine d'habitat individuel entrainant une faible perception dans le paysage.

Compte tenu du caractère exclusivement résidentiel de cette partie de la ville, l'ensemble de l'OAP est voué à la fonction d'habitat avec une estimation de l'ordre de 45 logements sur l'ensemble du périmètre. La mixité sociale du projet est favorisée par la présence du Secteur de Mixité Sociale n°6 qui impose la réalisation de 40% de logements locatifs sociaux fixant de ce fait la production de 18 logements sociaux.



COMMUNE DE FREJUS // 16 Janvier 2018

II CITADIA

f. Modérer la densification collinaire

Dans le cadre de l'objectif communal de préservé son patrimoine boisé et naturel, la ville de Fréjus souhaite veiller à la modération de la densification colinéaire. Ainsi la commune prévoit la mise en place d'outils adaptés à la conservation d'un urbanisme de villégiature pour stopper ce phénomène de densification. La commune identifie notamment Saint Aygulf, premier quartier balnéaire de Fréjus, comme quartier où la conservation de ce caractère de villégiature est primordial.

Saint Aygulf est composé d'un ensemble de villas balnéaire, à l'architecture singulière signée par des architectes de renom, bâties au sein de parcelles arborées contribuant à la qualité du paysage urbain. Sa localisation collinaire offre également un cadre privilégié avec de nombreuses vues sur la mer et la baie de Fréjus/Saint Raphael. Ce cadre de qualité explique l'attractivité du quartier. Toutefois ce quartier à tendance à perdre son caractère architectural et de « ville jardin » à cause d'extensions et de la densification de son tissu pavillonnaire.

Pour cela la commune se lance dans une protection accrue des masques paysagers (espace arborés, respiration), ou des jardins possédant une végétation à préserver, ainsi que des cônes de vue. La ville de Fréjus s'attache à suspendre les divisions foncières et les extensions afin de contrôler la densification du tissu pavillonnaire. La limitation de l'étalement urbain dans les secteurs naturel qui encadrent ce secteur est aussi un enjeu primordial pour la commune.

D'autre part le quartier de Saint Aygulf reste un quartier excentré au sud de la commune. La commune souhaite renforcer ce pôle de centralité à partir de l'affirmation des fonctions tertiaires et des formes urbaines comme à travers le développement d'équipements de proximité dans le cœur de quartier et par le renforcement de sa fonction de lieu de vie.

g. Conserver les ambiances résidentielles des quartiers collinaires et des hameaux de l'Estérel

Les quartiers collinaires présentent un cadre de vie de qualité et fortement attractif de par leur rôle d'interface entre le milieu urbain et les espaces naturels boisés. Toutefois l'offre en équipements publics (voirie, gestion des eaux pluviales, réseaux d'assainissement etc ...) et le désir de préservation du rôle d'interface de ces quartiers soulignent la nécessité d'une limitation de la densification.

La commune, à travers son PLU, désire conserver la forme urbaine de ses quartiers collinaires conçue autour d'un habitat individuel diffus favorisant une forte proportion d'espaces libres et de respirations vertes. Dans le but de préserver cette ambiance résidentielle de qualité la commune s'engage dans le contrôle de la minéralisation des sols et la protection du couvert végétal à travers de nouvelles exigences paysagères. Pour cela, la ville de Fréjus prévoit l'instauration de coefficients de végétalisation et une limitation de l'imperméabilisation dans les secteurs en interface avec le massif de l'Estérel pour lier droits à construire et protection de biodiversité mais entend aussi suspendre le phénomène de divisions foncières.

En concordance avec le SCoT et la loi littorale la commune va également accueillir sur le secteur de Saint Jean d'Estérel, un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement. Ce hameau souligne la volonté de la commune de créer un espace intégré au site de l'Estérel à travers une qualité architecturale et une organisation interne suivant une règlementation définie par une Opération d'Aménagement et de Programmation favorable à cette insertion.

Le PLU procède à une reconfiguration importante du zonage dans le quartier de Saint Jean de l'Estérel avec :

- la simplification du zonage
- la programmation du futur hameau nouveau intégré à l'environnement en entrée du domaine
- des Espaces Verts Fixés, à la demande de l'Etat et en conformité avec les modalités de la loi Littoral, dans les zones urbanisées résiduelles non contigües.

h. Clore l'aménagement de Saint Jean de l'Estérel

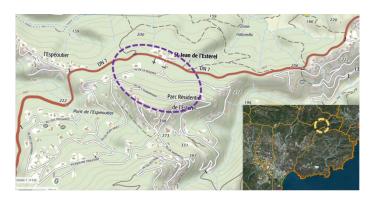
L'avènement du Plan de Prévention des Risques (PPR) Incendies de Forêt lors de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de 2005 a fortement pénalisé plusieurs copropriétaires du Domaine de Saint Jean de l'Estérel. Avec une application anticipée puis une confirmation après enquête publique du statut de zone de risque, une quinzaine de familles Fréjussienne sont confrontées depuis plus de 15 ans à la perte de leur patrimoine.

Depuis cette date, la Ville a cherché les solutions réglementaires possibles pour retrouver les constructibilités perdues, et notamment :

- la mise en œuvre des grands travaux de sécurisation de l'Estérel face au risque incendie
- la délimitation des zones les plus propices au transfert des droits à construire touchés par le PPR vers des sites moins exposés
- la réalisation des études de faisabilité

L'opportunité d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en remplacement d'une urbanisation diffuse et le plus souvent discontinue a été actée lors de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale. Cette solution exceptionnelle offerte par la loi Littoral permet au PLU de Fréjus :

- de choisir le site le plus pertinent sans se soucier de la continuité d'urbanisation
- de proposer un urbanisme compact et coordonné, à l'écart de toute démarche d'urbanisation diffuse ou d'urbanisation pavillonnaire
- de garantir la faisabilité par un seul opérateur aménageur, garant de la cohérence urbanistique et architectural et de la mise en œuvre des espaces publics et communs.



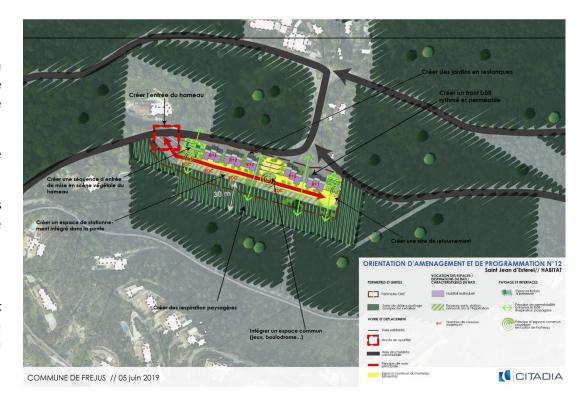
Localisation du projet de hameau nouveau de Saint Jean de l'Estérel



Ce hameau nouveau est une opération compacte et dense se développant sur une superficie de 12 700m². La réalisation du hameau ne sera permise que lorsque la piste de secours incendie, connectant le domaine de Saint Jean de l'Esterel à la RDn7, sera réalisée.

La mise en œuvre du hameau devra respecter les principes suivants : La mise en oeuvre du hameau devra respecter les principes suivants :

- * cinq volumes massés alignés en front bâti en contre haut de l'entrée du domaine avec pour fonction d'en marquer la présence dans le massif de l'Estérel avec des hauteurs maximales fixées à 9 mètres et trois niveaux de construction
- * un front bâti rythmé mais perméable avec des transparences sur l'arrière plan collinaire
- * un paysagement important du premier plan avec des jardins restanqués servant à la fois à la végétalisation du hameau, mais aussi d'ouvrages de rétention du ruissellement pluvial
- * aucune présence de stationnement automobile à l'air libre
- * 3 espaces communs qui distribuent toute l'organisation du hameau ayant chacun une fonction de place publique servant à la fois d'aire de jeux du quotidien (boulodrome, fontaine...) et lieu de vie pour la communauté du hameau nouveau.



i. Doter l'Agglomération de nouveaux grands sites économiques

L'épuisement des capacités foncières économiques dans la CAVEM a été jugé préoccupant lors de l'élaboration du SCoT. Pour dépasser cette contrainte au développement, la CAVEM a choisi un scénario de développement volontariste du foncier économique sur le territoire de Fréjus avec 3 sites potentiels d'aménagement nouveau, pour une consommation foncière envisagée de l'ordre de 30 à 40 hectares :

- Capitou Nord
- Capitou Bonfin (Gonfaron)
- Cais économique

La Révision du Plan Local d'Urbanisme met en oeuvre les deux derniers sites mentionnés pour relancer l'attractivité de la CAVEM :

ii. Cais Nord

L'opération Cais Nord vient mobiliser un triangle de l'ordre de 20 hectares enserrés entre deux voies de circulation et l'autoroute A8. Sur cette enveloppe foncière se trouve aujourd'hui une entreprise du BTP, une unité touristique, 2 zones d'urbanisation future 2AU et, au Nord, des espaces naturels sans qualité écologique couverts par une protection d'Espaces Boisés Classés. Cette partie en zone naturelle correspond en fait à une ancienne carrière d'extraction ayant perdu toute qualité d'espace naturel, l'ensemble des remblais/déblais ayant donné naissance à une topographie confuse et une certaine forme d'artificialisation des sols.

L'opération Caïs Nord appartient aux catégories d'opérations d'aménagement prévues par le SCoT en vigueur.

Essentiellement vouée au développement économique de l'agglomération et au renforcement de son niveau d'équipements publics, elle est dotée de deux poches à destination résidentielle de moyenne densité.

Gonfaron - Capitou

Le Gonfaron est un espace de jonction entre les deux premières opérations économiques du Capitou menées par la CAVEM (BTP et Production).

La qualité paysagère de la zone économique du Gonfaron est primordiale pour l'attractivité et la cohérence du site dont la vocation thématique n'est pas encore arrêtée à ce jour, à l'exclusion de l'urbanisme commercial que le SCoT réserve aux espaces en renouvellement urbain et aux secteurs de mixité urbaine.

Enfin, le PLU propose un site alternatif à celui de Capitou Nord qui demeure un site touristique d'attraction (Zoo du Capitou) en venant mobiliser un site de petite taille dit la Tuilière le long de la RDn7

j. Faciliter l'insertion de l'économie urbaineà chaque point du territoire

Fréjus s'est choisi un avenir de développement économique renouvelé.

Ainsi l'objectif du PLU est d'assurer la dispersion de l'économie urbaine dans les grands périmètres de renouvellement urbain des Sables, du Centre Urbain, de la base et de Cais(Créative, Verte, Sociale et Solidaire..) afin de faciliter l'installation des jeunes entreprises, et maîtriser le coût de l'immobilier pour les entreprises.

Le centre urbain comme secteur d'intensification prioritaire

Le PLU souhaite recentrer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine. La ville ambitionne ainsi d'intensifier prioritairement la production de logement le long des grands axes de transport, car celle-ci va de pair avec l'intensification des mobilités et réseaux de transports.

<u>Les linéaires commerciaux - outil de la protection de la diversité</u> <u>commerciale</u>

La protection de la diversité commerciale est une nouveauté importante du PLU qui s'assure de la conservation des locaux de vente dans le centre ancien et à Saint Aygulf.

Une règlementation particulière est apportée aux linéaires commerciaux avec des normes de stationnements moins contraignantes.

Le tourisme

L'ancienne ville romaine connaît une fréquentation croissante de ses grands équipements touristiques que sont son patrimoine militaire, son littoral d'intérêt, ses infrastructures portuaires. L'objectif du PLU est de rendre incontournable la fréquentation du centre-ville dans les circuits des opérateurs. Pour cela, le PLU promeut l'offre d'hébergement touristique, et la promotion de nouvelles unités touristiques capables d'élever le flux touristique dans la ville, l'agro-tourisme pour les atouts qu'il offre, l'hébergement touristique meublé dans le centre-ville pour soutenir l'animation et l'appareil commercial existant.

Le PLU s'applique en ce sens à protéger les unités touristiques existantes (grands parcs résidentiels de loisirs) en empêchant leur changement de destination, et en leur attribuant des périmètres significatifs de développement (UI).

<u>La nouvelle vitrine littorale de Fréjus - le secteur renouvelé de la Base</u> Aéronavale

L'opération de renouvellement urbain boulevard de la mer / la Base figure parmi les opérations emblématiques du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Fréjus-Saint-Raphaël en ce que :

- elle contribue au recentrage de la croissance démographique et urbaine au cœur de l'agglomération équipée
- elle participe de l'ouverture de l'agglomération sur la mer et la vallée de l'Argens
- elle (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 le long du boulevard de la Mer (dont le logement social), le tout proposant aux Fréjussiens un nouveau quartier dont la localisation exceptionnelle (au contact de Port Fréjus, tourné sur les espaces de loisirs de la Base, ouvert sur le littoral et la mer) est mise en valeur.

La conservation des principaux équipements publics existants sur le secteur de la Base est le premier parti d'aménagement voulu par le nouveau PLU.

Les zones d'équipements figurant à l'OAP peuvent également accueillir des installations privées tournées vers l'hébergement touristique, la restauration et les loisirs.

Les grandes aires de stationnement public existantes ont vocation à être renforcées et optimisées.

Enfin, l'actuel jardin méditerranéen sera réaménagé le long du chemin piétonnier existant le long du littoral.

k. Doter Fréjus de nouveaux grands équipements publics

La Révision du PLU accompagne la croissance démographique et le développement du territoire en programmant au sein des orientations d'aménagement ou par des réservations spécifiques (emplacement réservé).

En premier lieu, le document d'urbanisme communal créé une réglementation spécifique appliquée aux équipements publics ou répondant à un intérêt collectif visant à simplifier leur mise en oeuvre. Il combine cette disposition avec le statut de zone UH déclinée sous 5 grandes typologies (une partie de la base et les sites militaires, portuaires, communaux ou départementaux....).

De grands emplacements réservés ont été notamment instaurés pour stocker le foncier nécessaire pour ces projets au sein du droit des sols avec:

- le futur équipement sportif de la Beaume à Caïs Nord
- la réalisation et l'extension d'équipements culturels
- la programmation des équipements publics à déterminer au sein du futur quartier des Sables.
- la relocalisation des services techniques après leur déménagement de l'ancienne Base Aéronavale.

Le PLU comporte aussi des projets d'ensemble tournées vers les espaces et les équipements publics au premier rang desquels la réorganisation et la requalification complète de la Base Aéronavale, qui conserve toutes ses fonctions publiques et économiques à l'exclusion de l'habitat.

Concernant les grandes infrastructures, le PLU est maillé de grandes réservations d'aménagement au profit de la CAVEM avec en ligne de mire la réalisation des travaux inscrits au Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI Argens) nécessitant des interventions majeures dans les plans valléens. On notera en particulier :

- 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.

Chapitre 2 : Intégration des problématiques environnementales dans les choix du PADD

D'après l'article R151-3 Code l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; [...] »

C'est donc l'objet de l'analyse qui suit. En effet, cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique choisi par la commune dans son PADD en comparaison du scénario au fil de l'eau en l'absence de révision du PLU.

Pour rappel le scénario choisi par la commune est le suivant :

- Le scénario de croissance démographique est basé sur un taux de 0,75% soit un accueil de population de 6 000 habitants;
- D'ici 2030 la population sera de 60 500 habitants ;
- En termes de constructions le PLU prévoit :
 - o 7 930 résidences principales ;
 - 1 430 résidences secondaires.

En cohérence avec les orientations et objectifs du SCoT, le PLU de Fréjus prévoit en terme de consommation foncière :

- 110 Hectares de renouvellement urbain ;
- 50 Ha de consommation foncière en enveloppe ;
- 130 Ha de consommation en extension de l'urbanisation ;

I. Choix du scenario en matière de Transport/déplacement et émissions de pollutions associées

Le scénario choisi va induire une augmentation de la population résidente et touristique donc une augmentation du besoin en déplacement. En terme quantitatif, ce sont potentiellement autant de véhicules motorisés qui seront mis en circulation.

Au fil de l'eau :

En l'absence de la révision du PLU, l'urbanisation se fait dans les zones U et AU encore constructibles et relativement éloignées des pôles de vie et des axes de communication. Selon ce scénario, et le règlement qui s'applique aujourd'hui, la mise en œuvre de renouvellement urbain est entravé et non optimisé. Le recours à la voiture est donc systématique car les nouvelles constructions sont éloignées des axes de transports en commun prévu par le PDU.

Scénario choisi par le PLU:

Le scénario choisi par le PLU permet un regain démographique important mais aussi une organisation lisible du territoire par la densification d'espaces bien desservis par les transports en commun. Le projet des Sables se fait dans cette logique à proximité des réseaux de transport et du centreville de Fréjus.

Les autres projets inscrits au PLU (zones OAP par exemple) bénéficient d'aménagement piétons et cyclables afin de limiter la dépendance à la voiture et donc les émissions de gaz à effet de serre et de polluants.

II. Choix du scenario en matière de gestion de l'eau

A. Alimentation en eau potable

Scénario au fil de l'eau :

Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en eau potable par l'accueil de nouveaux habitants.

Scénario choisi par le PLU:

La gestion de l'eau potable est une compétence intercommunale et un schéma directeur de gestion est en cours d'élaboration. La capacité des réseaux est actée comme un élément bloquant pour l'aménagement d'un site si les capacités ne sont pas suffisantes.

Le PLU prévoit une zone NPR spécifiquement destinée à l'exécution du service de distribution d'eau potable notamment les réservoirs et les usines de traitement, à condition que la localisation et l'aspect de ces ouvrages ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

B. Assainissement des eaux usées

Scénario au fil de l'eau :

Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en assainissement par l'accueil de nouveaux habitants.

Scénario choisi par le PLU:

Malgré une augmentation accrue de la population, la règle générale est le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Le PLU permet de limiter la densification sur les zones non raccordées.

La STEP est par ailleurs aujourd'hui conformes en équipement et en performance. La STEP du Reyran est située au bord de la rivière du Reyran à Fréjus. Elle traite le sol de Saint-Raphaël et les eaux usées des communes de Fréjus, Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens.

La STEP a parallèlement été mise aux dernières normes biologiques afin d'améliorer encore davantage la qualité des eaux traitées. En associant à la technique de décantation physico-chimique un traitement à base de bactéries aérobies. Le traitement d'une partie des boues directement sur place permettra de réaliser des économies sur le transport et réduire le bilan carbone de la station tout en produisant une source d'énergie valorisable : le biogaz.

III. Choix du scenario en matière de Biodiversité et milieu naturel

Scénario au fil de l'eau :

La commune étant couverte par de nombreux espaces de protections et d'inventaires écologiques, le scénario au fil de l'eau tend à une prise de conscience de la valeur écologique du territoire. Par ailleurs les réglementations nationales sur l'environnement (étude, d'impact, espèces

protégées...) permet de garantir le maintien de la biodiversité (ou sa compensation).

Néanmoins, le PLU actuel autorise des types d'urbanisation consommateur d'espace et potentiellement source de dégradation de l'environnement, parallèlement et localement des activités et/ou du stationnement incontrôlé peuvent mettre en péril des espaces naturels (comme les zones humides)

Scénario choisi par le PLU:

Le PLU s'engage dans la préservation de la trame verte et bleue qui se traduit par une réflexion sur un zonage A, N, EBC et EVP. La mise en place d'OAP permet de garantir la remise en état d'espaces sensibles. La fermeture de zone destiné à l'urbanisation dans des espaces sensibles permet de garantir les connections écologiques.

IV. Choix du scenario en matière d'énergie

Scénario au fil de l'eau :

Le scénario au fil de l'eau induit une augmentation tendancielle du besoin en énergie pour le résidentiel et les déplacements.

Scénario choisi par le PLU:

Le scénario choisi par le PLU va induire une augmentation importante des besoins en énergie. Pour accompagner ce scénario de croissance démographique, le PLU impose des niveaux élevés de performance énergétique autant pour le résidentiel que pour les bâtiments tertiaires.

Tous les bâtiments neufs devront développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher :

- Les principes de construction devront prendre en considération les éléments suivants : ventilation naturelle chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique
- Les principes de construction devront justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire ect....)

Dispositions supplémentaires pour les occupations et utilisations du sol situées dans les zones 1AUb et dans l'OAP 2 du secteur des Sables. Ces zones représentent les sites d'excellence énergétique du territoire communal. Pour les constructions le requérant, les performances énergétiques minimales sont fixées à 20% supérieur aux normes de la réglementation thermique 2012.

V. Synthèse et raison du choix du scenario

La commune de Fréjus s'est positionnée sur un scénario de croissance démographique soutenue. Malgré la demande induite en ressource (eau et énergie), la commune impose des règles pour accompagner ce scénario. Des mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour que cette croissance démographique puisse s'intégrer à la commune sans incidences importantes sur l'environnement.

L'analyse ci-dessous vise à évaluer les incidences sur l'environnement des orientations inscrites dans le PADD. Celle-ci est effectuée selon les orientations du PADD. La méthodologie adoptée (démarche itérative) a permis d'intégrer des mesures directement dans le PADD pour le rendre plus vertueux pour l'environnement. Des propositions d'amélioration ont été effectuées lors de l'écriture du PADD et ont fait l'objet d'un arbitrage.

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures Intégrées au PADD
Les orientations générales d	lu PADD		
Axe 1 : Développer Fréjus à partir de ses atouts	Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert de l'arrière-pays (massif de l'Esterel et les petites Maures) Préserver les espaces agricoles des plaines de l'Argens et du Reyran; Limiter la fragmentation des milieux naturels (notamment sur le quartier de St-Aygulf) et préserver la densité végétale du secteur Maintenir et valoriser les vues depuis les massifs, promontoires naturels sur l'Est varois; Conserver et valoriser les ouvertures visuelles sur les plaines de l'Argens et le vallon du Reyran Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique Valoriser les entrées de ville Mettre en scène les atouts paysagers du territoire Préserver le patrimoine naturel reconnu (site classé du « massif de l'Esterel » et sites inscrits de « la colline du Pauvadour » et «	Le PADD pose comme invariant du projet de PLU la préservation du paysage et des spéficités naturelles de la commune : les espaces boisés et les deux vallées agricoles La préservation du patrimoine bâti est un axe fort du PADD Les modalités d'application de la loi littorale sont explicités dans ce chapitre et traduise la volonté de préserver le littoral, les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables de la commune Accueil prévus de 6000 nouveaux habitants : 7 930 résidences principales et 1430 résidences secondaires	Accompagnement de la croissance démographique voulue par des choix d'aménagement du territoire

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures Intégrées au PADD
Axe 2: Renforcer le centre urbain	Domaine du Château Aurélien ») Limiter la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels ; Limiter la fragmentation des milieux naturels (notamment sur le quartier de St-Aygulf) et préserver la densité végétale du secteur	Cet axe permet d'affirmer la limitation de la dissolution de l'urbanisation et donc limite la consommation d'espace	_
Axe 3: hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus	_	Affirmation du patrimoine locale comme vecteur d'attractivité Développement prévu des équipements touristiques Le secteur de l'agriculture est conforter dans rôle dans l'économie locale et permet de protéger les paysages emblématiques. Une agriculture développée permet de soutenir différents projet aux vertus environnementales : circuits-courts, projets énergétiques, préservation des corridors	Accompagnement du développement touristique par la localisation des équipements à proximité des réseaux de transport et développement des modes doux pour l'accès à la plage.
Axe 4 : rester une ville des proximités	Réduire les émissions de GES Maitriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires	Limitation de l'usage de voiture par la mise en œuvre d'une cohérence entre le réseau de transport et l'urbanisation Amélioration des infrastructures et la continuité des cheminements pour laisser une plus grande place aux modes doux et inciter à leur utilisation	-
Axe 5 : l'Engagement pour la qualité de l'habitat	Limiter la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels ; Fixer des limites au développement urbain par	Mise en œuvre d'une vaste opération de renouvellement urbain dans le secteur des sables	Limitation globale de la consommation d'espace. Fermeture à l'urbanisation de certains secteurs

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures Intégrées au PADD
	rapport aux massifs boisés (piémonts)	 → Modération de la densification collinaire pour préserver le paysage → Des secteurs d'urbanisation complémentaire source de consommation d'espace 	
Les orientations opérationn	elles du PADD		
Assurer la diversité commerciale dans toutes les centralités Stimuler l'implantation des activités économiques dans le centre urbain Optimiser les zones d'activités économiques Développer des capacités d'accueil touristiques nouvelles Renforcer l'agriculture et ses capacités de production		Protection du commerce de proximité pour limiter les déplacements Limitation de l'impact paysager de la zone commerciale à l'Ouest (les paluds) Consommation d'espace lié au développement du secteur Capitou/Caïs Protection de l'agriculture et des terres agricoles Réouverture du paysage dans le secteur de l'Esterel	Amélioration de la qualité paysagère des zones économiques Mutualisation du stationnement pour diminuer l'impact foncier
Atteindre les objectifs de production d'habitat décidés par le Programme Local de l'Habitat Poursuivre la mixité sociale Dynamiser le renouvellement urbain pour réduire la	_	La réalisation de 610 résidences principales par an aura une incidence sur le besoin en foncier constructible Mobilisation du renouvellement urbain comme levier pour la production de logements	Limitation de la consommation foncière

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures Intégrées au PADD
consommation de l'espace Conserver les ambiances résidentielles et littorales		Préservation des structures paysagères par la maitrise du développement urbain dans les secteurs paysagers sensibles	
Accélérer le développement des écomobilités Renforcer l'offre de stationnement des écomobilités Innover autour des solutions de foisonnement et de mutualisation du stationnement Contribuer à la généralisation du déplacement partagé	Réduire les émissions de GES Maitriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires	Limitation de l'usage de voiture par la mise en œuvre d'une cohérence entre le réseau de transport et l'urbanisation Amélioration des infrastructures et la continuité des cheminements pour laisser une plus grande place aux modes doux et inciter à leur utilisation	_
Pérenniser la préservation des grands sites naturels de Fréjus ainsi que les corridors écologiques Reconnaitre la nature en ville, comme composante primordiale dans la trame verte et bleue communale Protéger la trame bleue pour le double objectif de protection des corridors écologiques et de non aggravation du risque inondation	La totalité des enjeux environnementaux sont concernés par ces orientations	L'ensemble des orientations prises en matière d'environnement ont une incidence positive sur l'environnement et montrent l'engagement de la commune en la matière	_

Orientations du PADD	Enjeux concernés	environnementaux	Incidences sur l'environnement	Mesures Intégrées au PADD
Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique				
Préserver les ressources naturelles				
Mettre en œuvre la transition énergétique				
Prendre en compte les risques naturels				

Chapitre 3 : Compatibilité des choix du PADD avec les Plans et Programmes applicables

I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM

Le SCoT de la CAVEM approuvé

Orientation du SCoT Traduction dans le PLU Orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés et des conditions d'ouverture à l'urbanisation

maîtrise de la consommation foncière et mobilisation de foncier économique

A travers une hiérarchisation des sites de développement sur le territoire selon 3 catégories:

- les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain,
- Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement,
- Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires.

Les sites de renouvellement de mixité urbaine :

Commune	SECTEURS	Superficie (ha)
	Boulevard de la	
Fréjus	Mer	
Fréjus	Fréjus Plage	
Fréjus	Les Sables	ENTRE 40
Fréjus	Saint Aygulf	ET 60
	Avenue de	
Fréjus	Verdun	
Fréjus	Colombier	

Les sites de renouvellement urbain économique :

Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hec- tares)	
Fréjus	La Palud		
Fréjus	La Faluu	50 et 60	
Fréjus	Capitou Industrie		

Le PLU participe à une maitrise de l'urbanisation et à une limitation de la consommation d'espace à plusieurs titres (patrimoine naturel, patrimoine culturel, ...).

Il s'applique de manière opérationnelle, et sous forme innovante de l'OAP Règlement qui confère beaucoup d'agilités, à réaliser la Diamétrale de Centralité du SCoT avec la mobilisation :

- de plus 10 hectares de renouvellement urbain des opérations du Boulevard de la Mer et des Sables soit 145 000 m² de surface de plancher soit environ 1500 logements. Pour rappel, la Ville a engagé la prescription de la création de la ZAC des Sables le 22 mai 2018.
- de près de 132 000 m² de surface de plancher en renouvellement urbain inscrits entre les opérations de Fréjus Plage (Est et Ouest) et les mutabilités urbaines validées autour du centre ville soit 1250 logements
- enfin 1 400 logements répartis au sein d'une vingtaine d'emplacements réservés logements et secteurs de mixité sociale Soit un effort de recentrage de 4150 logements sur le centre urbain dans des espaces en densification, sans consommation foncière/ (l'écart avec le chiffre de 4 600 logements cité page 27 à 29 vient de l'opération du Colombier qui est sur la Diamétrale de Centralité....mais n'est pas une opération de renouvellement urbain)

Dans le domaine du renouvellement urbain économique en revanche, le PLU reste en attente de la mise en sécurité de la zone économique de la Palud qui est le plus grand gisement potentiel de réorganisation d'ensemble. Une fois la nouvelle voie communautaire et la réduction de l'exposition au risque inondation.

Les urbanisations nouvelles d'accompagnement :

Commune	Secteur regroupés	Superficie (hectares)
FREJUS	Fréjus-Centre Urbain	
FREJUS	Capitou	
FREJUS	Fréjus- Valescure	
FREJUS	Tour de Mare	Entre 40 et 50
FREJUS	Caïs	
FREJUS	Saint-Aygulf	

Les urbanisations nouvelles complémentaires Habitat

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)
FREJUS	St Jean de Cannes	
FREJUS	L'Escaillon	
FREJUS	Le Compassis	
FREJUS	Le Bonfin	
FREJUS	Le Gonfaron	
FREJUS	Echangeur	
FREJUS	Villepey	
FREJUS	Bellevue	
FREJUS	La Baronne	Entre 90 et
FREJUS	RN7	100
FREJUS	Cais	
FREJUS	Vert Estrel	
FREJUS	Les Bosquets	
FREJUS	Les Darboussieres	
FREJUS	Capitou	
FREJUS	Parc résidentiel de L'Estrel	

L'urbanisation nouvelle d'accompagnement de mixité urbaine

Le complètement des enveloppes urbaines dans le PLU est promu par le SCoT sur 6 secteurs regroupés formant une masse de l'ordre de **36 hectares**.

Parmi ceux-ci, 4 secteurs ressortent comme prioritaires dans la composition des nouvelles centralités

- Caïs en premier lieu qui combine à la fois du potentiel de renouvellement urbain et de l'urbanisation en enveloppe. Ce renforcement de la densité sur le secteur de Caïs correspond à une optimisation de **18 hectares en enveloppe**.
- les Hauts du Valescure et le lac Aurélien maintenu en zone 2AU permettant à la ville de prioriser le développement sur les sites de renouvellement urbain - **8 hectares en enveloppe**
- l'intérieur de la Tour de Mare avec le souci pour la Ville de traiter avec qualité les interfaces Ville/Estérel en composant des écrans assez amples le long de la RDn7 entre l'automobiliste et la future opération (OAP de la Combe de Rome et Gargalon) soit **10,3** hectares en enveloppe.

L'évolution entre le PLU 2005 et le PLU 2018 est majeure en ce qui concerne les zones de développement urbain reclassées en zone agricole ou naturelle sur des secteurs de forte sensibilité comme Plandua, les Hauts des Darboussières, le Compassis....

L'urbanisation nouvelle d'accompagnement à Saint Aygulf est essentiellement résiduelle (par détachement de parcelle ou comblement de dents creuses) ou se fixe sur l'opération d'aménagement des Hauts de Saint Aygulf en cours de finalisation.

Les urbanisations nouvelles complémentaires économiques :

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)
Fréjus	Capitou Nord	Entre 30 et 40
Fréjus	Capitou Bonfin	Entre 30 et 40
Fréjus	Cais éco	Entre 30 et 40

L'urbanisation nouvelle complémentaire d'habitat

Fixée à près de 90 hectares d'ici 2035 dans le SCoT, le PLU fait le choix d'en réduire massivement la consommation foncière du PLU en fixant à 56 hectares la consommation foncière en extension dont 35 hectares pour le seul développement économique soit 65% du besoin foncier.

- en reclassant en zone A ou N des secteurs de développement attendus come le Compassis, le Bonfin, Capitou....
- en inscrivant les disponibilités foncières significatives au sein de zone AU couverte par une Orientation d'Aménagement assurant la bonne maîtrise du foncier disponible
- en refermant la très grande majorité des droits à construire dans l'Estérel pour se conformer à la fois aux prescriptions du PPRIF et de la loi Littoral, et créer en compensation un petit hameau nouveau intégré à l'environnement

L'urbanisation nouvelle complémentaire économique

Elle est déclinée sur 2 périmètres

- Cais Nord représentant 21 hectares incluant un grand équipement public nouveau
- Gonfaron représentant 10 hectares

Orientation du SCoT	Traduction dans le PLU
Orientations et objectifs de répartition géographique de	l'Habitat et de la mise en œuvre de sa diversité
ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par commune Le SCOT <u>fixe les objectifs de production minimale</u> de logements par commune d'ici 2035: Pour Fréjus, 6 250 habitants supplémentaires d'ici 2035 et 11 125 logements à produire dont 8 250 logements sur Fréjus Axe Structurant (centre-plage-les Sables).	L'objectif démographique est fixé à 60 500 habitants en 2030, ce qui correspond à une augmentation de 6 000 habitants par rapport à 2016, soit plus de 425 habitants/an. Ainsi, le taux d'évolution moyen annuel de la population est aux environs de 0,75 %, soit un peu moins que le PLH La production de logements est estimée à : - 7 000 logements au sein des opérations structurées du PLU (OAP, ERL, SMS); - 1 000 logements issus de la division de l'existant et de la mutation de la résidence secondaire, soit 12% du volume total; - et 1 350 résidences secondaires émergeantes représentant 15% de la production totale, un chiffre relativement bas sur la Côte d' Azur. L'engagement dans le recentrage de la croissance démographique au sein du centre urbain est également pleinement assuré : - avec la réalisation de 4 600 logements dans des opérations identifiées (matérialisés dans une OAP, un ERL, un SMS) pour cette première période - un engagement du processus de renouvellement urbain sur les deux opérations emblématiques du Boulevard de la Mer et des Sables fixé respectivement à 50 et 40% d'ici 2030, permettant de libérer assez rapidement d'ici 2035, 1000 logements supplémentaires - la prescription de la procédure de Zone d'Aménagement Concertée des Sables le 22 mai 2018 qui va accélérer le processus de mutation urbaine - la mise en attente hors du processus de renouvellement urbain des secteurs situés en périphérie directe de l'OAP des Sables et qui apporteront un nouveau gisement de mutation urbaine important pour la Ville et le SCoT

ventilation de la croissance démographique et du besoin d'habitat par entité territoriale

- ⇒ Consolider les fonctions d'accueil, d'emploi et de services dans les centralités
- ⇒ Confirmer le rôle des pôles de proximité des entités urbaines littorales.

La diffusion des équipements et du commerce dans le centre-ville et les centralités secondaires contribue à l'établissement d'un rapport équilibré habitat/activités et à l'animation des quartiers.

Le PLU doit permettre de poursuivre ces logiques de structuration et densification urbaine (sur le centre-ville, mais aussi dans les centralités tel que Caïs-Capitou), en cohérence avec l'identité de la ville.

Renforcer les fonctions des noyaux centres par une bonne accessibilité, une offre de commerces de proximité, des espaces publics de qualité est un enjeu important que la commune intègre dans son PADD et ses OAP.

D'autre part à travers son PADD, Fréjus s'engage à moduler les capacités d'accueil et de densification des quartiers en fonction de la capacité des équipements publics et de la qualité de vie des quartiers (exemple des quartiers collinaires où Fréjus recherche la limitation de la densification)

Veiller à la diversité d'habitat

- ⇒ Les documents d'urbanisme se doivent d'identifier et protéger les composantes de l'agglomération pavillonnaires (trame verte, masques végétaux, propriétés remarquables, individus végétaux remarquables ...).
- ⇒ les documents d'urbanisme peuvent utiliser les outils de maitrise de la densité et mettre en œuvre un processus de contrôle de la division parcellaire.

La démarche d'urbanisme patrimonial instillée par la Révision du Site Patrimonial Remarquable en 2017 garantit le bon équilibre nécessaire entre protection des paysages et des sites (bâti remarquable, espaces verts, servitude de vue...) et les grands processus de renouvellement urbain.

La Révision du PLU instaure également des outils innovants pour prévenir toute densification excessive de l'agglomération pavillonnaire :

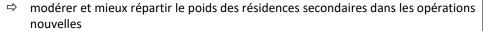
- des formes urbaines plus douces (zones UC)
- la composition d'une trame verte interne à partir des EVP, EVF

Veiller à la mixité sociale

- s'engager dans le rattrapage du retard en matière de logements locatifs sociaux en veillant à une répartition équilibrée
- réamorcer la mixité urbaine et sociale dans les espaces urbains
- mettre en œuvre les sites d'accueil des gens du voyage
- ⇒ adaptation de l'offre de logements au vieillissement de la population en favorisant le maintien à domicile et l'accessibilité aux équipements et espaces de la ville ;
- ⇒ faciliter l'habitat partagé et accompagner le desserrement des ménages ;
- ⇒ favoriser la mixité fonctionnelle :

Comme mentionné plus tôt la commune de Fréjus est concernée par un objectif ambitieux de production de logements, afin de répondre entre autres au scénario de croissance démographique et à l'obligation d'atteindre à terme un pourcentage de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) du parc de résidences principales.

Le PLU de Fréjus programme, au sein d'outils vérifiables (ERL, SMS...) 2 492 logements sociaux (1556 en ERL, 935 en SMS). Les études de capacité d'accueil permettent, au minimum, d'ajouter 430 logements sociaux supplémentaires au sein des OAP.



⇒ réhabiliter les quartiers populaires

Ce volume porte à 44% de la construction neuve estimée l'effort de production de logement social sur les opérations connues (2930 futurs LLS sur 6685 logements neufs envisagés dans les opérations structurées).

Afin de ne perdre aucune possibilité de rattrapage du taux de couverture, le Règlement du PLU impose, à chaque point du territoire, la prescription de 30% de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 12 logements.

Si les OAP favorisent une production d'habitat collectif, la ville de Fréjus souhaite veiller au maintien d'une offre diversifiée d'habitat et prévoit certaines OAP avec de l'habitat individuel. Dans le cadre de la diversité de l'offre, la commune souhaite chercher à satisfaire toutes les demandes d'habitat et notamment d'habitat des seniors et de toutes les typologies de famille (monoparentales etc..).

La ville de Fréjus identifie les périmètres de mixité sociale nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH et peut éventuellement traiter sous forme d'emplacements réservés logement la production de logement aidés au sein des centralités secondaires. La commune s'attache à s'assurer du maintien de la diversité sociale en tout point de son territoire.

Au niveau de la mixité fonctionnelle des quartiers la ville souhaite développer les équipements publics et des commerces de proximité dans les centralités.

Le vieillissement de la population et l'arrivée de nouveaux habitants nécessitent de veiller de manière permanente au confortement et au développement des équipements communaux, en tenant compte des besoins de tous les habitants. Pour éviter toute saturation des équipements, le PLU s'attache à anticiper les besoins futurs, notamment dans les futures opérations d'aménagement (équipements de proximité : services publics...), à assurer un équilibre entre les équipements dédiés aux séniors, aux jeunes et aux actifs.

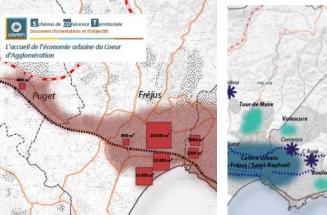
La mise en œuvre de sites d'accueil pour les gens du voyage est de la compétence de la CAVEM et du Département. Un site est prévu sur le territoire de Roquebrune.

Développement économique

- ⇒ Fréius identifié comme secteur prioritaire pour l'accueil de l'économie urbaine
- Améliorer rapidement les conditions d'accessibilités du territoire
- régénérer l'offre en foncier et immobilier économique
- Produire rapidement du foncier économique opérationnel et exploitable
- ⇒ Miser sur l'excellence dans la transition énergétique en mettant en œuvre le Plan Climat Air Energie Territorial de la CAVEM
- ⇒ retrouver de la marge foncière pour l'économie productive
- devenir un territoire visible et attractif dans les stratégies d'implantation économique
- hisser l'attractivité de toutes les zones économiques
- diversifier et diffuser les nouvelles économies dans tous les tissus de l'agglomération

Retrouver une économie urbaine au service de la proximité et de l'animation du cœur d'agglomération.

- réaliser 2000 emplois d'ici 2035 dont 1 800 emplois sur les secteurs prioritaires en prévoyant des dispositions adéquates et suffisantes pour l'accueil des fonctions d'économie urbaine au sein des principaux projets de renouvellement urbain;
 - créer 60 000m² de Surface de Plancher économique d'ici 2035, soit 10% du potentiel de renouvellement urbain total estimé. Dans ce sens les PLU doivent utiliser toute la palette des outils disponibles, ils peuvent définir: des macro-lots tertiaires dédiés à l'hébergement touristique, les équipements d'accueil du tourisme d'affaire, les bureaux, etc ; des servitudes d'implantation commerciale et d'interdiction de changement de destination.





Fréjus est identifiée par le SCoT comme le secteur prioritaire pour le développement économique.

La commune s'engage à stimuler l'implantation des activités économique dans le centre urbain sur des surfaces issues de la stratégie de renouvellement urbain de la commune :

- 25 000 m² de locaux économiques envisagés au minimum dans les 2 grandes opérations de renouvellement urbain - les Sables et le Boulevard de la Mer
- la promotion et la facilitation de la mixité urbaine dans le Règlement d'Urbanisme
- l'apport économique indéniable de la requalification de la Base Aéronavale (tourisme d'affaire, image, attractivité....) capable de répondre aux objectifs de production de m² de lits marchands voulus par le SCoT
- l'apport à l'économie touristique du renouvellement urbain des secteurs de Fréjus Ouest et Est avec des formes urbaines incitatives permettant d'attirer les structures hôtelières et l'investissement patrimonial (objectif de 10 000 m²)

Parallèlement au développement économique de son centre urbain, Fréjus souhaite également optimiser ses zones d'activité économique existantes et en réaliser de nouvelles comme celles envisagées sur le secteur de Capitou et Caïs.

utilisation rationnelle de l'espace dans les sites

- ⇒ Les PLU se doivent de rechercher les opportunités de mutabilité urbaine dans les zones économiques de la CAVEM et énoncent au sein du volet Modération de la consommation de l'espace de leur PADD, les conditions de leur optimisation
- Densification des zones économiques. La capacité de densification des zones économiques actuelles est étudiée par les documents d'urbanisme communaux. Elle doit être évaluée en fonction du niveau de desserte des Réseaux Techniques Urbains, ses capacités de stationnement et son intégration au réseau de transport collectif du territoire ;
- ⇒ Les zones d'activités significatives doivent faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation proposant un projet architectural et paysager de requalification, et intégrant la problématique de la mutualisation du stationnement permettant de régénérer l'offre foncière ainsi que des schémas de circulation ;
- Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain.
- ⇒ Réaliser au moins 1/3 des objectifs de renouvellement urbain à l'échéance de la première évaluation du SCoT 2024
- Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Nouvelles Complémentaires
- les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités. Leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur recherchent un objectif de densité économique d'au moins 25 emplois à l'hectare. De plus la présence de commerce ne peut y être que localisé sur zone et limité aux besoins liés à son fonctionnement ; Exemple : point de restauration, ...

Le PLU répond à cette thématique à travers l'axe 2 et 3 de son PADD ayant pour but « renforcer le centre urbain » et « hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus ».

Les zones économiques sont désormais plus distinctives entre l'économie productive et l'économie présentielle, le PLU ne permettant plus à l'urbanisme commercial de remettre en cause les secteurs de production

- UEa dédiées aux zones industrielles, artisanales et tertiaires,
- UEc dites commerciales et tertiaires,
- UEI dédiée aux loisirs,
- UEt à destination de l'hôtellerie, la restauration, des activités connexes, des activités de loisirs et touristiques,
- UEz liée au zoo.
- Les grandes zones économiques actuelles bénéficient d'un processus de densification (hauteur, volume, emprise au sol).

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

- Cais Nord avec une OAP densificatrice mixant les fonctions urbaines (équipement public; activités économiques...)
- Gonfaron où le projet d'aménagement mise d'abord sur la qualité paysagère du futur site économique

(re)créer des conditions d'accueil favorables au développement

- □ l'accès au Très Haut Débit pour tous les acteurs du territoire ;
- ⇒ la certification ISO des parcs d'activités de la CAVEM
- ⇒ la promotion de l'économie circulaire entre chaque parc d'activités
- □ la transformation prioritaire des profils énergétiques des sites économiques en déclinant les actions du PCEAT de la CAVEM et en devenant des secteurs à haute performance énergétique .
- ⇒ la facilitation de l'intensification des zones d'activités en limitant les restrictions de constructibilité susceptibles de contredire les objectifs de réduction de la consommation de l'espace ;

La ville entend accélérer et démocratiser l'accès au très haut débit numérique pour toutes les entreprises.

Dans le but de dégager des emprises nouvelles pour l'implantation de nouvelles entreprises le PLU instaure également une stratégie de mutualisation du stationnement.

La requalification des entrées de ville est portée au sein de chaque OAP servant à la levée des servitudes d'entrées de ville.

 ⇒ réalisation échelonnée de schémas de circulation destinés à améliorer leur accessibilité modale pour leur intégration au réseau de transport, leur rattachement au réseau des écomobilités, la réalisation de pôles de co-voiturage; ⇒ réalisation d'équipements permettant la réalisation de services en lien avec la Silver-Economy; ⇒ mise en place de solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises; ⇒ mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes; ⇒ actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résporțion des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage); → Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition; ⇒ Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle → Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux matters (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'Industrie, médical et hautes technologie), d'ac	modale pour leur intégration au réseau de transport, leur rattachement au réseau des écomobilités, la réalisation de pôles de co-voiturage ; réalisation d'équipements permettant la réalisation de services en lien avec la Silver-Economy ; mise en place de solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ;	
réalisation d'équipements permettant la réalisation de services en lien avec la Silver-Economy; mise en place de solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises; mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes; actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage); Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition; Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. Pavoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. A travers son nouveau PLU, la Ville désire également amplifier l'animation de son centre-ville autour d'une économie locale de la création, de l'art et de la culture qui mettrait en avant la forte valeur patrimoniale de la commune. Le développement de l'artisanat est en effet un enjeu pour la commune. Ce point s'aligne en cohérence avec les ambitions du SRDEII.	 ⇒ réalisation d'équipements permettant la réalisation de services en lien avec la Silver-Economy; ⇒ mise en place de solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises; 	
mise en place de solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises; mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes; actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage); Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition ; Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. Pavoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	; mise en place de solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ;	
communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises; mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes; actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage); Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition; Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ;	
communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises; mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes; actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage); Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition; Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ;	
 ⇒ mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes; ⇒ actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage); ⇒ Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Économie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition; ⇒ Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle ⇒ Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇒ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). ⇒ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). ⇒ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et 		
 ⇒ actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage); ⇒ Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition; ⇒ Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. ▶ proposer une offre économique nouvelle ⇒ Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇒ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). ⇒ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et 	I 🤝 IIIISE EN DIACE U UN SCHEMA UES ESDACES DUDNICS EL UES CONTINUILES DIELONNES .	
grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage); → Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition; → Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle → Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. → Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. → Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). → Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). → Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). → Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). → Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et		i i
dépôt et stockage); → Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition; → Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle → Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. → Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. → Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). → Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et		ŀ
 ⇒ Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition ; ⇒ Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. ■ Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇒ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). ⇒ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et 		ļ
consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition ; □ Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. □ Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. □ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. □ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). □ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	⇒ Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre	ļ
prendre part à cette transition; □ Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. □ Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. □ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. □ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). □ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des	ļ
 ⇒ Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. ⇒ Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇒ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). ⇒ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et 	consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à	ļ
approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	prendre part à cette transition ;	ļ
offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. proposer une offre économique nouvelle Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	⇒ Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une	ļ
proposer une offre économique nouvelle → Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous mâîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. → Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. → Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). → Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO	ļ
 ⇒ Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇒ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). ⇒ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et 	offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés.	
maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇒ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). ⇒ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	proposer une offre économique nouvelle Le PADD souligne la volonté de la commune de fav	oriser une
l'industrie. Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et		logique et
 ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇒ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). ⇒ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et 	maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour agricole (futur hameau agricole de Saint Pons).	
technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et		ļ
appuyée sur des professionnels de la formation. Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	77 travers son nouveau i Eo, ia vine desire egalemen	t amplifier
 □ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). □ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et 	Tallination ac son centre vine autour a une economic	ocale de la
porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel). Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	i dication, ac i art ct ac ia cartare qui mettrare en ava	nt la forte
Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	valedi patimoniale de la commune: Le developp	ement de
d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et	Tartisanat est en enjeu pour la commune	. Ce point
	3 diighte en contrettee avec les ambitions du Stiben.	
Industries Culturelles.		ļ
	Industries Culturelles.	
		l

L'équipement commercial et artisanal

- ⇒ revitalisation des centres villes
- ⇒ maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité,
- ⇒ veiller à la consommation économe de l'espace et à la préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.
- □ Limiter le développement des espaces commerciaux à ceux déjà existants (par optimisation ou extension) sous réserve de leur bonne desserte routière, de transports en commun et leurs capacités de stationnement afin de freiner l'évasion commerciale de la CAVEM ou l'émergence de nouveaux sites concurrentiels.

- ⇒ La protection de la diversité commerciale est mise en œuvre dans les centralités identifiées et le long des grands axes de transport (notamment les axes de transports en commun)
- ⇒ L'offre de stationnement en centre urbain ou en périphérie (dissuasion) doit s'étoffer en se calant sur l'offre de transport public et le maillage des espaces publics et des éco-mobilités
- ⇒ Les documents d'urbanisme aborderont la problématique de la logistique urbaine et les solutions mises en œuvre pour en faciliter le fonctionnement en envisageant notamment des horaires de livraison
- ⇒ L'animation des centres villes, les opérations mutualisées et le développement du commerce forain sont renforcés sur chacun des pôles de proximité.
- ⇒ Les équipements commerciaux du type moyenne surface alimentaire et équipements de la personne et de la maison se localiseront dans le Cœur d'Agglomération et les pôles de proximité. Leur implantation dans les sites d'activités existants ne sera pas préférentielle.
- ⇒ Les espaces commerciaux le long des grands axes de circulation RDN7, RD37 et RD100, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement dite de requalification d'entrée de ville abordant les principes d'aménagement suivant : les possibilités de mutualisation du stationnement, la réduction de l'imperméabilisation des sols et un projet de végétalisation, la recomposition architecturale et urbanistique, notamment les possibilités de densification ;

La diversité de l'appareil commercial de proximité est mieux prise en compte par le PLU qui identifie les linéaires stratégiques.

La préservation de l'offre commerciale dans les centralités a notamment pour but de répondre aux besoins du quotidien des habitants et des touristes qui les fréquentent, offre de base à laquelle s'ajoute en complémentarité l'offre des zones d'activités en périphérie, et permettent de réduire le besoin de déplacement.

Le PLU veille à l'implantation d'équipement commercial dans des zones bien desservies par des axes routiers et le réseau de transport en commun et dont la desserte est adaptée à l'importance de la structure. C'est notamment le cas de l'opération du Colombier dont l'offre commerciale nouvelle servira à la fois aux futurs résidents du quartier et à la population en forte croissance attendue sur le secteur de Caïs.

Le PLU n'engage aucune création de zone d'urbanisme commercial. Il donne au contraire la primauté de l'installation au sein du centre urbain et des opérations de renouvellement urbain notamment.

Il recherche également à la consommation économe de l'espace, au verdissement des espaces libre des zones d'activité, à la qualité paysagère mais aussi à la mutualisation des stationnements en établissant un tableau règlementaire par activité donnant le nombre de places autorisées.

les actions entreprises pour le développement du tourisme

- ⇒ Orienter la clientèle touristique vers le réseau de transport public et le chainage des itinéraires d'éco-mobilités et modes doux afin de réduire la pression automobile en saisonnalité et incite à découvrir le territoire autrement;
- ⇒ Enrichir et diversifier l'offre d'accueil tant qualitativement que quantitativement. Pour cela : Les PLU identifient l'hôtellerie de plein air, s'assurent de leur conservation, facilitent leur montée en gamme et leur intensification et permettent leur diversification,
- ➡ Le SCoT favorise le développement d'équipements de loisirs susceptibles d'augmenter l'attractivité touristique.
- ⇒ Dynamiser l'activité économique littorale (ouverture de restaurants du bord de mer hors saison dans les conditions des autorisations de plage, des commerces lors des escales croisière...)

Le développement de l'offre touristique est promu par la Révision du PLU :

- avec la reconnaissance des zones UI dédiées à l'hôtellerie de plein air et les Parcs Résidentiels de Loisirs dont les vocations sont protégées par le Règlement d'Urbanisme qui prévient les changements de destination ayant tendances à éroder les capacités d'accueil de l'Est Var. le PLU donne également toute latitude pour la montée en gamme de ces établissements
- avec la création de zones économiques touristiques (UEt) réservées à l'hôtellerie et le tourisme (équipements....), notamment sur au sein de la Base Aéronavale, et la reconnaissance des grands parcs résidentiels de loisir dans la vallée de l'Argens (secteurs Nt)
- avec la promotion de l'agri-tourisme dans la vallée du Reyran

l'agriculture

 \Rightarrow

- Assurer la diffusion de l'agro-tourisme dans les conditions de la législation en vigueur sous toutes ses formes lorsque le degré d'exposition aux risques naturels le permet et que l'agriculture reste l'activité principale
- ⇒ Mettre en œuvre des hameaux agricoles nouveaux permettant de regrouper les exploitations, les fonctions d'habitat et de production
- → Mettre en place une politique offensive de protection des terres agricoles au sein des communes et dans les PLU;
- ⇒ Inventorier et protéger le patrimoine bâti lié à l'agriculture :
- Réaliser au sein de chaque vallée agricole des parcours modes doux permettant de découvrir les espaces agricoles de la CAVEM tout en reliant des points d'intérêts (zones urbaines/littoral, Centre Ancien/zones d'activités...)
- Développer la culture florale (huiles essentielles, parfums...) en interface entre zones urbaines et massifs boisés afin de valoriser les zones soumises à obligations légales de débroussaillement
- ⇒ Protéger Durablement l'intégrité des terres agricoles

Le nouveau PLU prend toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennisation de toutes les formes d'agriculture :

- la conservation des zones agricoles existantes
- l'abandon de zones d'urbanisation future au profit de l'agriculture
- la recomposition des Espaces Boisés Classés, notamment dans tous les secteurs concernés par de l'AOC Provence (15 hectares de terres agricoles gagnées sur les EBC)

Le PLU se fixe comme objectif la protection des terres agricoles contre l'étalement urbain et la spéculation foncière :

- par le strict respect des terres agricoles du SCoT
- par l'instauration des limites franches et pérennes entre zone urbaine et agricole,
- par la création de périmètres agricoles protégés stricts (deux ensembles agricoles de référence pour accueillir ces nouveaux

- ⇒ Les espaces agricoles structurants et les espaces agricoles stratégiques devront être identifiées dans les PLU et pourront être complétées et sous catégorisées (Espaces agricoles proche du rivage, espaces agricoles protégés...)
- ⇒ les PLU définissent à partir d'une connaissance détaillée et actualisée les conditions de l'économie agricole (structures, équipements, irrigation, bâtis, circulations, besoins spécifiques...) et peuvent être amenés à identifier des sites agricoles complémentaires à ceux identifiés. Les PLU pourront présenter un diagnostic agricole spécifique
- Autoriser la reconquête agricole dans les massifs dans les zones de risque naturel, la démarche de regroupement des activités agricoles et de transformation des produits locaux (artisanat) peut-être mise en œuvre au moyen de Hameaux Agricoles (Sous forme de Hameaux Nouveau Intégré à l'Environnement pour Fréjus et Roquebrune).

-

périmètres, que sont les vallées de l'Argens et du Reyran, et à plus petite échelle sur la vallée du Valescure).

- par la création du hameau agricole de Saint Pons

Le nouveau PLU propose un gain important de terres agricoles, se combinant à la réduction de 15 hectares d'espaces boisés classés sur le périmètre AOC Coteaux de Provence :

- 6,5 hectares de zones agricoles anciennement zone U
- 48 hectares de zones A Urbaniser devenus agricoles
- et 45 hectares de zones anciennement naturelles.

Le gain agricole de la Révision du PLU de Fréjus provient majoritairement de réduction de terres urbanisables, et non pas d'un jeu d'écritures entre zone A et N. C'est le signe d'un engagement fort du PLU pour :

- la relance de l'agriculture Fréjusienne
- la délimitation plus franche entre urbanisation et campagne
- une bien moindre consommation foncière alors que le nouveau PLU est un document de planification volontariste en matière de satisfaction des besoins en logements et relance de la création d'emplois. .

Orientation du SCoT	Traduction dans le PLU
Orientations et objectifs de la politique de transports et de déplacements	
Renforcer le réseau de transport public existant en matière de confort, de capacité, de fréquence et de vitesse avec pour corollaire la préservation par les documents d'urbanisme communaux des capacités d'amélioration d'écoulement des transports publics (ferroviaires et bus départementaux et CAVEM). L'adaptation du réseau de voiries, notamment le long de la dorsale RDn7 qui marque l'Axe Structurant, est une action prioritaire de la politique communautaire de déplacement. Les documents d'urbanisme valorisent les corridors de transport public à haute capacité en promouvant l'intensification des formes bâties, en réservant le foncier nécessaire pour la réalisation des nouveaux grands équipements publics d'agglomération et en facilitant l'installation des grandes unités tertiaires et commerciales. Les documents d'urbanisme inscrivent dans leurs schémas d'urbanisme la prise en compte du réseau de transport public. Mettre en valeur la desserte ferroviaire de la CAVEM en anticipant la possibilité de réouverture des gares de Puget et de Roquebrune et la réalisation de nouvelles gares dans le Centre Urbain (notamment pour la desserte de la zone d'activités de la RDn7 et du quartier des Sables). Ce réseau ferré est un axe majeur de la diversification des mobilités. Elle est la base de l'armature du réseau de transport et la condition nécessaire au développement de l'intermodalité. Les documents d'urbanisme assurent la conservation des gares et les possibilités d'aménagement à leurs abords. Les PLU étudient également dans le détail les possibilités de densification et diversification de la mixité urbaine dans leur périmètre de proximité de l'ordre de 500 mètres.	Fréjus est une ville qui associe un vaste centre urbain et des centralités secondaires dont le poids démographique s'est affirmé au cours des dernières décennies telles que les quartiers Saint Aygulf, Cais-Capitou, et Tour de Mare. Cette multipolarité marque l'identité communale avec des quartiers périphériques dotés aujourd'hui d'équipements publics et marchands adaptés qui leur permettent d'offrir les services nécessaires du quotidien. En dépit de cette quasi-autonomie, Fréjus, ville quartier, entend développer les liaisons entre ces polarités. Le PLU vise à structurer l'organisation et la cohérence urbaine, en particulier dans le centre-ville, afin de limiter les déplacements, fluidifier les trafics et limiter les flux automobiles.
 Mailler le réseau de déplacement pour la diffusion de l'intermodalité ⇒ finalisation prioritaire de la voie de délestage de la RDn7 actuelle, entre l'échangeur Puget A8 et la RD 4. ⇒ transformation de la RDn7 de voie rapide en boulevard urbain une fois le barreau manquant RD 100 réalisé. ⇒ Le SCoT organise la hiérarchisation de ces parcs relais avec : Niveau 1 – les parcs portes d'Agglomération à positionner à la fois au contact des 3 échangeurs autoroutiers, autour des gares de taille urbaine et sur les têtes de ligne du réseau Agglobus. Ces parcs relais peuvent également, idéalement, s'inscrire dans les ouvrages de stationnement des zones économiques prévues en recomposition. Niveau 2 – les parcs relais de proximité, de taille relative, aux abords des petites gares, sur les débuts de ligne du réseau Agglobus ou bien le long du parcours des lignes TC 	L'intensification du maillage de l'offre de déplacement est inscrite au sein du PLU avec : - la transcription sous forme d'emplacement réservé de la future voie de délestage de la RDn7 actuelle. Les impacts environnementaux de cet ouvrage reste du ressort de l'étude de faisabilité menée par la CAVEM - la conservation des capacités d'échanges de la RDn7 (aucun nouvel accès créé) dont la transformation en boulevard urbain est attendue

- ⇒ Le réseau de mode doux converge vers chacun des corridors de transport public à haute capacité. Les points d'interconnexion entre les deux réseaux sont aménagés pour l'intermodalité. Les documents d'urbanisme doivent recenser et hiérarchiser ces points d'échange et vérifient leur capacité d'aménagement (sas vélos et micromobilités, instauration d'un lieu d'attente...) et assurent leur parfaite prise en compte dans chaque projet urbain.
- ⇒ Le SCoT permet la limitation volontaire du nombre maximum de places de stationnement dans les documents d'urbanisme quand cette mesure prend place au sein d'un corridor de transport public à haute capacité.
- ⇒ Bien que la mise en place d'un service maritime de transport en commun ne soit pas envisagée sur le territoire de la CAVEM, une réflexion est à engager sur le développement des navettes maritimes en saison estivale en prenant en compte les points d'interconnexion avec d'autres modes de transport

- la réalisation de modes doux nouveaux est inscrite dans le nouveau document d'urbanisme avec :
- * l'élargissement des grandes routes départementales
- * la réalisation de pistes cyclables autour du Reyran et le long des grands axes de circulation
- * l'imposition de points intermodaux entre les grands axes routiers et l'entrée des grandes opérations d'aménagement

La valorisation des modes doux comme un atout de l'attractivité territoriale

- ⇒ Le SCoT fixe l'objectif de 30% de part modale en déplacement à pied et aux micromobilités
- ⇒ La création du réseau d'écomobilités de la CAVEM à achever à l'échéance 2035. Les projets d'aménagement de mixité urbaine et de développement économique se doivent de faciliter le passage des modes actifs pour l'accès aux générateurs de déplacements (équipements publics, points d'interconnexion avec le réseau structurant de transport..) et le déplacement interne à l'opération
- ⇒ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation réduisent aux seuls besoins fonctionnels le stationnement maintenu sur voirie dans les opérations nouvelles.
- ⇒ La pacification des axes routiers doit être recherchée dans l'ensemble des environnements résidentiels (zone 30, zones de rencontre, aires piétonnes permanentes ou saisonnières). La partie centrale de l'Axe Structurant entre les centres villes de Fréjus et de Saint Raphaël est prioritaire pour sa transformation en secteur renforcé de partage de l'espace public. Les documents d'urbanisme identifient les secteurs de partage de voirie renforcée et le Plan de Déplacement Urbain en évalue régulièrement l'avancement
- ⇒ Le développement de l'offre de stationnement des modes actifs comme promotion des mobilités alternatives au tout voiture :
- Rétablir la continuité du sentier du littoral et garantir des accès transversaux réguliers la mer

Le déploiement des micromobilités est actée par le PLU :

- avec une réglementation nouvelle et volontariste pour le stationnement des éco-mobilités
- la préfiguration d'une partie de site propre pour les transports collectifs au cœur de l'opération des Sables
- l'insertion de réseaux de mobilités douces au sein des OAP notamment pour les opérations des Sables et du Boulevard de la Mer/la Base où la mise en réseau de l'existant et des réseaux prolongés permet de constituer des boucles de desserte de grande ampleur
- la conception de liaisons douces dans chaque OAP structurante

Orientation du SCoT Traduction dans le PLU

Les grands projets d'équipements et de services et les orientations prises pour la gestion des ressources

Les équipements scolaires et culturels

- Accompagner le recentrage de la population sur l'Axe Structurant pour ne pas dégrader la qualité d'enseignement des populations les plus modestes
- ⇒ Les équipements sanitaires et sociaux : Faire face au défi démographique du vieillissement de la population (1 habitant sur 3 aura plus de 85 ans à l'échéance 2035);
- Rester un territoire à forte densité d'animations et d'équipements en valorisant au mieux le réseau culturel existant (théâtres, salles de spectacle, lieux festifs, médiathèques, musées....) notamment par :
 - la valorisation des grands sites de la romanité et de l'histoire militaire au sein de sites culturels de plein air.
 - le tourisme de la connaissance et des savoirs tourné vers les grands sites naturels de la CAVEM que sont la mer, l'Estérel et la Basse Vallée de l'Argens avec le projet de Maison de l'Esterel support de l'opération Grand Site de France.
 - l'optimisation ou la réalisation des équipements des pratiques culturelles (centres de loisirs, conservatoires....)
 - le maintien dans le Centre Urbain des équipements culturels les plus significatifs (théâtres, complexes cinématographiques) afin de ne pas concurrencer les centralités culturelles établies, abaisser le besoin de déplacement et soutenir l'urbanité commerciale des centres-villes de Saint Raphaël et Fréjus.
- Permettre la pratique du sport au sein du centre urbain en réservant des aires sportives au sein des opérations structurantes de renouvellement urbain;
- ➡ Mettre en œuvre de nouveaux parcs urbains en prenant appui sur les espaces de nature en ville (tracé de l'aqueduc sur Fréjus, Port Romain,.); étendre la promenade du bord de mer en majorant les espaces piétonniers vers Santa Lucia et la Base Nature
- ⇒ Le Centre Urbain est le secteur prioritaire de réalisation des nouveaux équipements scolaires, dans un contexte foncier très contraint.
- ⇒ La réalisation d'éventuel nouveau collège ou lycée prend en compte le réseau de transport en commun et son raccordement au réseau de mobilités douces afin d'atténuer les phénomènes d'accroissement de trafic automobile aux heures de pointe de la circulation automobile
- □ l'accessibilité facilitée par des modes doux entre les agglomérations et leurs grands espaces naturels (massif de l'Estérel, Petites Maures, grandes vallées de l'Est Var, Basse Vallée de l'Estérel, Petites Maures, grandes vallées de l'Est Var, Basse Vallée de l'Estérel, Petites Maures, grandes vallées de l'Est Var, Basse Vallée de l'Estérel, Petites Maures, grandes vallées de l'Estérel, Petites de l'Estére

La ville possède un patrimoine naturel (mer, Estérel, Vallée de l'Argens, petites Maures, étang de Villepey etc ...) riche qu'elle entend préserver et mettre en valeur. La question de l'accessibilité est aussi abordée dans e PLU pour faciliter l'accès de la population à ces espaces naturels à proximité immédiate des quartiers d'habitation.

Avec sa structure multipolaire le PLU s'engage à prévoir dans les quartiers en croissance des surfaces réservées à la réalisation d'équipements publics de proximité pour faciliter l'accès à la culture et aux loisirs, et la mise en évidence du patrimoine romain, religieux et militaire (Site Patrimonial Remarquable).

Le site du Port Romain a été l'objet d'études spécifiques menées au cours de l'élaboration du PLU :

- avec une réflexion sur son potentiel de mise en valeur dans la continuité de la perspective avec la darse de Port Fréjus 1e et 2
- pour son ouverture sur le centre-ville et la mise en valeur des ouvrages emblématiques de sa présence (butte Saint Antoine, lanterne d'Auguste.....)

A la demande des services de l'Etat, le projet de mise en valeur du vieux port romain est maintenu à l'état d'étude, le temps de préciser les périmètres de de sensibilité archéologique, les espaces mobilisables pour sa mise en valeur....

l'Argens, Base Nature) servant à la pratique des sports de randonnées, la détente et l'agrément;

- □ l'affirmation des pôles sportifs actuels (Aspé, Galliéni, Puget, Roquebrune...) permettant de rationaliser leur fréquentation
- ⇒ la réservation au sein du Centre Urbain d'espaces sportifs de proximité (city-stade, petites salles de sport...) pour conserver un équilibre entre offre et demande
- ⇒ la création de nouveaux grands parcs urbains dans le Centre Urbain et leur mise en réseau à partir des corridors de la mobilité douce ;
- Favoriser le déploiement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC),

L'amélioration et la préservation de la qualité des équipements et espaces publics est aussi un objectif important pour Fréjus. Pour cela, le PLU met en œuvre un certain nombre d'actions, telles que l'identification de certains espaces publics au titre du patrimoine à préserver (espaces naturels tels que les étangs de Villepey ou les massifs de l'Estérel et des petites Maures) et la création d'espaces publics et d'équipements dans les OAP.

Dans l'objectif de valoriser le littoral, la ville de Fréjus prescrit la mise en valeur de ces grands espaces publics du front de mer dans le centre urbain et Saint Aygulf. Ces espaces publics confèrent à la ville une grande qualité urbaine et paysagère qu'il convient de préserver. Toutefois ces espaces restent peu mis en valeur malgré leur potentiel, leur rôle d'interface ville-mer pour certains, et la possibilité de promouvoir la valorisation des espaces publics verts auprès des populations dans un but pédagogique et de sensibilisation.

Le PLU acte la création de nouveaux parc urbains qui serviront comme la base nature, de support au développement d'un réseau de modes doux pour redécouvrir le territoire et son patrimoine tel que le long de l'aqueduc .

Poursuivre la transition numérique

- Favoriser le déploiement du Très Haut Débit par les différentes techniques de transmission de données sur l'ensemble du territoire et par la création de réseaux et d'infrastructures nécessaires à son déploiement sur le territoire de la CAVEM ;
- □ Intégrer dans les PLU une démarche de création d'infrastructures qu'elles soient enterrées, aériennes ou par la création d'antennes;
- ⇒ Les PLU doivent conditionner les opérations d'aménagement (équipements publics, habitat, parc d'activités, etc.) à l'accès au Très Haut Débit et à des débits numériques plancher à réaliser,
- Favoriser le développement des usages sur le territoire, dans tous les domaines de l'économie et de la vie quotidienne et auprès des acteurs ;

Le PLU impose la réalisation des infrastructures nouvelles enterrées pour l'accès au Très Haut Débit.

Possibilité de développer des « espaces numériques citoyens » permettant à chacun d'accéder aux services numériques des collectivités.

La problématique des déchets

- renforcer la gestion des déchets à l'échelle des zones d'activités et favoriser le tri sélectif dans le sens de l'émergence des économies circulaires du territoire;
- ⇒ la gestion des déchets doit être prévue en amont des opérations d'aménagement.

Les besoins en eau potable

Afin de réaliser des économies d'eau potable, les communes pourront mettre en place des mesures comme la récupération des eaux pluviales qui servirait à l'arrosage des espaces verts, des jardins ou pour une utilisation industrielle.

Les ouvertures de zone à l'urbanisation seront conditionnées par l'assurance de la disponibilité de la ressource.

Les projets de développement urbain doivent être raccordés à un réseau d'alimentation en eau potable de capacité adaptée, en veillant strictement au respect de la salubrité publique, et essentiellement sous forme de réseau public.

La gestion des eaux usées et pluviales

- Organiser le raccordement à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées dans les secteurs urbains et à urbaniser, et dimensionner les capacités de traitement des eaux usées suffisantes:
- Poursuivre la mise en œuvre du programme d'élimination des eaux parasites du réseau d'adduction des eaux usées
- ⇒ Conditionner la réalisation des projets urbains (de renouvellement ou d'extensions de l'urbanisation) à la présence ou la création de réseaux et d'infrastructures suffisants;
- Permettre la valorisation énergétique des eaux usées (récupération de chaleur) et des boues (méthanisation) en cohérence avec le PCAET

La gestion des déchets est une compétence intercommunale. Elle est bien prise en compte dans le règlement d'urbanisme.

La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'état initial de l'environnement.

Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion de l'eau potable sur la commune.

Le règlement d'urbanisme, à l'article 9 concernant toutes les zones, fixe des règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable : obligation de raccordement au réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable

Cependant dans les zones A et N, en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

La démarche de Révision du Plan Local d'Urbanisme s'est accompagnée en parallèle :

- d'une Révision du Plan de Zonage d'Assainissement (PZA) portée par la CAVEM permettant d'actualiser les quelques sites encore maintenus sous forme d'assainissement individuel

Au niveau de la gestion des eaux pluviales les communes doivent veiller à:

- ➡ Maitriser les pollutions et préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs par la maitrise des flux;
- ⇒ Limiter les phénomènes d'érosion ;
- ⇒ Favoriser l'infiltration et la desimperméabilisation;
- Assurer la continuité de l'assainissement en limitant la dégradation du fonctionnement des stations de traitement des eaux usées par temps de pluies et les risque de non-conformité;
- ⇒ Prévenir les dysfonctionnements par les travaux afférant et l'entretien des réseaux;
- ⇒ Prise en compte dans les aménagements des limites du réseau récepteur ;
- ⇒ Favoriser les mesures compensation de rétention a la parcelle ;
- ➡ Limiter et diagnostiquer les inondations liées au ruissèlement urbain ou au débordement de réseaux.

D'autre part en matière de ruissellement urbain les communes doivent veiller à :

- ⇒ Limiter au niveau des bâtis l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement;
- Prendre en compte un niveau de rétention à la parcelle correspondant à la typologie d'urbanisation du secteur concerné et notamment avec une rétention à la parcelle en milieu urbain conforme aux préconisations de la Mission Inter Services Eau Var ;
- Mettre en place pour l'existant des mesures de compensation, à défaut de pouvoir rendre à nouveau perméable. Favoriser les aménagements paysagers perméables ;
- Réaliser un diagnostic sur le maillage les réseaux des eaux pluviales et leur intégration dans la gestion du risque inondation.
- ⇒ Elaborer et mettre en œuvre les schémas directeurs ainsi que le Contrat d'agglomération « petit et grand cycle de l'eau » à intervenir avec l'Agence de l'Eau Rhône Alpes Méditerranée.

- d'une remise à plat du Schéma Directeur des Eaux Pluviales dont la Révision a été conjointe au PLU

Le PLU introduit dans ses dispositions générales la question du ruissellement urbain et de la compensation à l'imperméabilisation des sols. Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toute imperméabilisation nouvelle sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

Orientation du SCoT Traduction dans le PLU

Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

Trame verte et réservoirs de biodiversité : des espaces à protéger strictement

- ⇒ Préciser les limites des « réservoirs de biodiversité à protéger» à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU, afin de conserver leur surface et leur intégrité, et de maintenir le bon état des milieux naturels et de la biodiversité :
- ⇒ Ces réservoirs pourront éventuellement accueillir:
- o des aménagements nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales ;
- des installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels
 :
- des projets légers d'équipements ou d'aménagements à vocation touristique, de loisir, éducatif ou pédagogique, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité des réservoirs.
- ⇒ Tout nouveau projet d'infrastructures de transport impactant un réservoir de biodiversité devra être aménagé afin d'intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures...);
- ⇒ Les nouveaux projets d'urbanisation hors enveloppe agglomérée et en interface avec les réservoirs de biodiversité devront veiller à leur intégration écologique et paysagère ;
- ⇒ Les périmètres connus ou inventoriés comme station d'accueil de la Canne de Pline sont classés en zone naturelle protégée par les documents d'urbanisme.
- ⇒ Les PLU doivent prendre en compte les périmètres projetés d'Arrêté de Protection Biotope.

Sur la commune sont identifiés :

- des réservoirs de biodiversité (les massifs boisés de l'Estérel et des petites Maures, les plaines agricoles ouvertes de l'Argens et du Reyran, les étangs de Villepey et les nombreux vallons et cours d'eau qui traversent le territoire communal) ;
- des espaces de perméabilité agricole (zone agricole du Reyran) ;
- des zones humides (plaine de l'Argens, étang de Villepey);
- les quartiers « ville jardin » (Saint Aygulf, Tour de Mare);

La commune de Fréjus marque à travers son PLU sa volonté de : :

- Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager (Massif de l'Estérel, plaine de l'Argens, plaine du Reyran etc...);
- Maintenir les cônes de vue (sur la mer et la baie de Fréjus / Saint-Raphaël, sur les plaines agricoles, le patrimoine historique et les massifs) et conserver et valoriser les ouvertures visuelles sur les plaines de l'Argens et le vallon du Reyran;
- Maintenir des coupures paysagères (coupures vertes);
- Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères de long des voies principales (RDn98, RDn7, RD37).

Le massif de l'Estérel est considéré dans le SCoT comme un réservoir de biodiversité et fait l'objet d'un zonage en N avec un classement en EBC afin de protéger ce site classé. Afin de veiller à l'intégration des nouvelles urbanisations en dehors de l'enveloppe agglomérée, la ville met en place des Hameau Nouveaux intégrés faisant l'objet d'OAP pour

veiller à la bonne intégration (dans les secteurs agricoles et l'environnement) de ces hameaux.

Le Vallon Valescure présente de la Canne de Pline (Aruno plinii Turra, 1764), espèce menacée, faisant l'objet d'un plan de conservation par la DREAL en partenariat avec la CAVEM et est identifié comme ZNIEFF terrestre de type II.

Tous les secteurs de Canne de Pline font l'objet d'une classification en zone naturelle intégralement protégée (secteurs Nb)

Trame verte est espaces agricoles de perméabilité écologique : un double enjeu économique et écologique

- ⇒ Plus spécifiquement dans les espaces agricoles de perméabilité écologique la vocation agricole doit être maintenue par les PLU afin de favoriser les milieux ouverts et entretenus ;
- ⇒ Protéger ou recomposer dans les PLU les éléments liés à l'eau (cours d'eau, canaux) qui sont le principal vecteur de diffusion de la biodiversité en zone agricole
- ⇒ Les PLU pourront repérer et protéger les haies dans les zones agricoles afin de maintenir la biodiversité ;
- Les communes pourront favoriser la pérennité des prairies en interface entre les espaces naturels et les espaces agricoles.

Les espaces de perméabilité agricole du SCoT ont été pris en compte dans le projet de PLU et classés en zone A, ainsi que dans le nouveau classement des Espaces Boisés Classés.

La future Zone Agricole Protégée du Reyran est prise en compte.

Les espaces boisés classés du PLU permettent de protéger et préserver certains cours d'eau et ripisylves du territoire.

L'inventaire paysager du SPR, complété par les Espaces Boisés Classés et les Espaces Verts Protégés du PLU garantissent une conservation optimale des zones vertes intra-enveloppe.

les corridors écologiques terrestres: des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état

- ⇒ préciser les limites des « corridors écologiques à protéger» à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU afin d'assurer leur bon fonctionnement écologique. (d'autres corridors non référencés peuvent être identifiés localement);
- Recenser les éléments remarquables du paysage, à savoir les alignements d'arbres, les haies et mobiliser les outils pour protéger ces éléments dans les documents d'urbanisme;
- ⇒ Valoriser les corridors en tant que lieux pédagogiques pour la découverte de la nature;
- Accompagner la remise en bon état du corridor Esterel/Bois Bagnols (Ecopont des Adrets de l'Esterel).

Le PLU s'engage à préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le SCOT et principalement la plaine du Reyran permettant d'assurer une liaison nord-sud sur le territoire et garantissant la pérennité de la biodiversité de la commune. En effet la ville de Fréjus souhaite ménager les espaces de tensions identifiés dans l'analyse de la trame verte et bleue communale (l'interface boisée du Tanneron et le Gonfaron, la continuité Nord/Sud du Reyran, le quartier de Saint Aygulf, le Vallon de Valescure).mais aussi préserver

- □ Quand les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter un corridor écologique, il est nécessaire de veiller à :
- définir les limites à l'urbanisation au regard de la fonctionnalité du corridor,
- définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité du corridor,
- favoriser la nature en ville (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale...),
- maintenir des espaces naturels ou agricoles et d'une largeur suffisante pour le déplacement des espèces.

La trame bleue et les corridors écologiques aquatiques: des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état

- ⇒ En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours, affirmer la préservation des zones humides dans les PLU.
- ⇒ En cohérence avec le PAPI et la GEMAPI, organiser la minimisation des impacts écologiques des travaux et infrastructures liées à la gestion du risque inondation.
- ➡ Identifier de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique. Les documents d'urbanisme veilleront à traduire la préservation des berges et des ripisylves par :
 - un classement adapté au moyen des outils disponibles dans le code de l'urbanisme ;
 - des prescriptions dans le règlement de nature à assurer leur protection et leur gestion (marge de recul, zone tampon autour des canaux);
 - une prise en compte de ces éléments dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future.
- ⇒ La couverture des cours d'eau pérennes et temporaires par des constructions ou aménagements autres que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelles...) est à proscrire;
- ⇒ Dans les zones urbaines traversées par des cours d'eau :
 - assurer des principes de préservation des berges et des ripisylves (maintien du caractère naturel des sites par le recul des constructions ou l'aménagement d'espaces verts, choix d'essences végétales locales non invasives...),
 - limiter toute activité polluante en bordure des cours d'eau,
 - mettre en valeur/révéler, voire requalifier les cours d'eau pour favoriser la nature en ville.
- ⇒ Dans les zones d'urbanisation future :
 - maintenir des couloirs non bâtis (et végétalisés) le long des cours d'eau ;

les franges boisées du massif de l'Esterel en instaurant un recul des constructions, limitant ainsi l'augmentation du risque d'incendie ;

Sur son plan de zonage le PLU identifie également les arbres et les alignements d'arbres remarquables à conserver en accord avec l'article L151-19.

Le PLU s'appuie sur l'inventaire des zones humides fait par le département et identifie (cartographie) les différents cours d'eau sur le territoire communal :

- les deux grands fleuves côtiers
- les linéaires valléens du Valescure, de la Vernède, du Compassis et du Gonfaron
- les cours d'eau du Béal, de la Garonne, le vallon des Maronniers

Le ménagement des continuités aquatiques (vallons, ruisseaux, canaux...) en milieu urbain est également un objectif de la ville de Fréjus. En autres les vallons ont un véritable rôle de gestion des eaux pluviales mais également un rôle structurant dans la présence de la nature en ville. Tout le réseau hyadraulique est inventorié en annexe du règlement.

Les berges et ripisylve sont majoritairement classées en zone Agricole et Naturelle par le Plu de Fréjus.

La commune prévoit la restauration des ripisylves autour du Reyran afin de valoriser l'ambiance paysagère de la plaine et en vue d'accompagner de potentiels cheminements doux.

Le risque inondation sera abordé ci-dessous

- garantir le caractère naturel des berges dans les opérations d'aménagement qui affectent un cours d'eau, les rives ou les ripisylves.

Mettre en valeur la nature en ville pour ses différentes fonctions

- ⇒ Les PLU pourront identifier et protéger les jardins, alignements, espace en friches qui participent à la nature en ville comme le Parc de la villa Aurelienne ou le Port Romain (pour leur rôle écologique, paysager, patrimonial, sociétal...) et qu'il convient de pérenniser ;
- Pour limiter les effets de coupure, le PLU pourra fixer des règles visant à assurer la perméabilité des barrières (clôtures, murs) dans les espaces urbains et à favoriser la plantation de haies ;
- Dans les espaces des projets urbains du SCoT, une réflexion sur la nature en ville et la valorisation des continuités écologiques devra être menée pour l'aménagement des zones ;
- ⇒ Les PLU devront intégrer dans les OAP une composante trame verte et bleue soit dans une OAP thématique soit au sein des OAP de projets urbains ;
- ⇒ Les communes pourront réaliser en ville un traitement végétal des espaces publics en favorisant la diversité des essences et des structures :
- multiplier les strates végétales (herbacées, buissonnantes et arborées),
- privilégier des essences autochtones favorables aux différentes espèces animales,
- prévenir les concurrences néfastes entre végétaux en limitant l'introduction d'espèces invasives,
- utiliser une palette végétale urbaine inféodée aux espaces agricoles et naturels limitrophes afin de favoriser les échanges biologiques.

La ville de Fréjus possède plusieurs éléments de nature dans son milieu urbain. Tout d'abord de par sa proximité avec le massif de l'Estérel qui offre des coulée verte au sein même du milieu urbain mais aussi par la présence d'espace vert (exemple de l'ex base aéronavale, parc de la villa aurélienne). Les éléments de trame verte urbaine repérés ont été aussi confrontés aux éléments paysagers du Site Patrimonial Remarquable (Parcs, jardins, alignements...). Fréjus présente aussi son port romain dont la ville prévoit sa mise en valeur, sans aucune évolution de son état de conservation actuelle (espace vert), mais autour d'un projet de découverte de son fonctionnement et de son empreinte dans la Ville pour la population.

La commune souhaite préserver et encourager le verdissement de son centre et la nature en ville.

Au niveau de ses OAP, la commune intègre une composante trame verte et bleue à travers l'aménagement d'espaces verts et des traitements paysagers qualitatifs.

Enfin, en dehors des emprises publiques liées à la Défense Nationale, le littoral est protégé avec aucun mur-bahut admis le long du Domaine Public Maritime et aucune clôture ne pouvant contraindre la servitude de libre passage le long du littoral.

Orientation du SCoT Traduction dans le PLU

Orientations et objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville

Protéger les sites naturels et agricoles d'Intérêt paysager

- ⇒ Les grands massifs naturels protégés sont reconnus comme des espaces naturels remarquables par les documents d'urbanisme n'admettant que des aménagements légers ;
- ⇒ Les PLU pourront identifier par un sous zonage A des zones agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères;
- ⇒ Les coupures paysagères devront être protégées dans le cadre du PLU comme celle des Esclapes qui marquent l'entrée de Fréjus depuis Puget-sur-Argens.

La préservation des espaces naturels et agricoles d'intérêt paysager est prise en compte dans le PADD du PLU .

Cette orientation vise à préserver les éléments naturels et agricoles, à protéger les éléments patrimoniaux naturels et urbains, les espaces de biodiversité et cours d'eau et à limiter le mitage dans les espaces naturels et agricoles. Cette orientation identifie graphiquement les espaces naturels et agricoles à protéger, dans le cadre de la trame verte et bleue du PLU.

Le PLU traduit cette orientation en identifiant et en protégeant les espaces naturels et agricoles, les espaces humides et les cours d'eau , constitutifs de la trame verte et bleue communale, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et en les classant soit en zone agricole, soit en zone naturelle, en fonction de l'occupation des sols.

La zone A, de 1 594 ha (15% du territoire communal) correspond aux zones agricoles du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre des secteurs bien distincts dont les plaines du Reyran, de l'Argens.

La zone N du PLU, de 6 481ha (62% de la surface communale) correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels ou d'intérêt paysagers.

Le PLU protège les coupures paysagères comme celle des Esclapes qui marquent l'entrée de Fréjus depuis Puget-sur-Argens. En effet, bien qu'étant mise à distance par la voie ferrée, la RN 7 longe un vaste espace dégagé à dominante naturelle situé au Sud. Cette configuration offre un large

	dégagement visuel sur le grand paysage, en partie Sud- Ouest en direction de l'embouchure de l'Argens.
Protéger les cônes de vue emblématiques (étangs de Villepey depuis le littoral de Fréjus, centre Ancien de Fréjus depuis la D559) ⇒ des aménagements d'accueil et d'information peuvent être mis en place	Le territoire de Fréjus présente des entités distinctes qui permettent d'apprécier la diversité paysagère du territoire communal :
	 les massifs, promontoires naturels sur l'Est Varois (le massif de l'Esterel et les petites Maures); les plaines agricoles (Reyran et Argens) avec le site classé
	des étangs de Villepey ;
	 le littoral entre espace urbain et zone à haute valeur écologique.
	 la patrimoine historique: la cathédrale épiscopalienne s'impose dans le paysage Fréjussien notamment dans le cône de vue qu'offre la commune depuis port-Fréjus. Le PLU vise à protéger ses cônes de vue. Pour ce faire, le règlement a établi des règles de hauteur et limite les constructions, permettant de garder des vues sur le grand paysage.
Mettre en valeur les paysages urbains passés, actuels et futurs ⇒ valoriser les silhouettes des centres anciens, ainsi que les tissus urbains «traditionnels » des villes et villages encore compacts et veiller aussi à la qualité de leur transition avec les espaces	Le maintien de la qualité du cadre de vie se traduit dans le PLU par la préservation des tissus urbains présentant un
attenants ;	intérêt paysager (centre-ville ancien, quartier de
⇒ les PLU assureront la protection et la mise en valeur de l'architecture et du petit patrimoine vernaculaire non protégé présentant un intérêt ;	villégiatures).
Dans les secteurs d'urbanisation, il convient d'assurer les conditions pour que soient pris en compte et valorisés les structures paysagères existantes ainsi que le patrimoine bâti d'intérêt, voire les restaurer lorsqu'ils sont altérés ;	La protection du centre ancien de Fréjus est assurée par le périmètre d'AVAP. Concernant les quartiers de villégiature la commune s'engage à limiter la densification du tissu
➡ Il convient également de garantir une bonne insertion des constructions à la trame urbaine historique (en termes de continuité, d'implantation, d'aspect extérieur, de hauteur et de volumes), et au contexte topographique et paysager;	urbain pour conserver leur caractère architectural. Les OAP veillent également à leur bonne insertior architecturale et dans le paysage.
Dans les zones de projet, la qualité paysagère et architecturale devra être recherchée pour les aménagements nouveaux ;	
⇒ Le SCOT invite à la création de chartes intercommunales sur les zones d'activités concernant la qualité paysagère, la gestion de la publicité et le mobilier urbain	

Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales

- ⇒ Valoriser et requalifier des entrées de villes et villages sensibles d'un point de vue paysager
- Porter une attention particulière aux secteurs où sont implantées des activités économiques et commerciales, afin d'assurer une bonne insertion architecturale, paysagère et urbaine des futurs bâtiments (forme, volume, orientation, stationnement...): effet vitrine
- ⇒ Le long de l'autoroute A8, les documents d'urbanisme assureront une forte protection des espaces contigus en procédant à un inventaire fin du végétal existant, l'instauration de marge de recul boisées, une restriction forte de la pression publicitaire.
- ⇒ Les documents d'urbanisme doivent identifier dès le diagnostic les alignements végétaux de bord de voie les plus remarquables ;
- ⇒ Les communes doivent maitriser la publicité le long des voies

Le PLU identifie 6 entrées de ville devant être valorisées.

- l'entrée de ville par l'autoroute A8 qui est longée par la zone d'activité du Capitou. Les enjeux de valorisation portent sur les deux côtés de l'infrastructure avec au Nord la future zone du Gonfaron et au sud la future zone de Caïs Nord (levée à 50 mètres de la servitude d'entrée de ville)
- l'entrée de ville Nord par la RD 37 37 qui met en valeur la composante agricole du paysage fréjussien (le Reyran) et offre des vues sur les massifs boisés. Le PLU souhaite que toute l'urbanisation nouvelle programmée sur le flanc Est (Bellevue, Sainte Brigitte) ne soit pas visible à partir de l'axe avec la création d'écrans végétaux le long des alignements
- la RDn7 à l'Ouest dont la transformation en boulevard urbain est attendue. L'objectif paysager est désormais d'inverser la logique d'implantation ayant prévalue jusqu'alors en imposant une organisation franche face à la voie structurante pour composer une séquence bâtie dense et de qualité et rejeter en arrière plan les aires techniques et les parkings.
- la RDN7 au Nord dite route de Cannes pour laquelle le PLU impose la conservation d'écrans végétaux imposants (parfois en Espaces Boisés Classés) pour que l'urbanisation nouvelle n'impacte pas l'ambiance Estérel. Cette considération a notamment mené à recomposer l'OAP Combe de Rome pour rendre non perceptible l'opération à partir de la RDn7.
- la RDn98, quant à elle, offre un point de vue de grande qualité sur les étangs, le littoral et sur le centre historique de Fréjus. Le PLU acte la présence des grandes installations de loisirs mais ne permet pas leur extension.

	- l'avenue du 8 mai est implantée dans un contexte et un environnement de qualité, en limite d'urbanisation, mais jouxté par des espaces verts ou agricoles en déshérence qui présente cependant un fort potentiel notamment dans le cadre d'une reconquête agricole. Un peu plus loin sur l'avenue du 8 mai 1945 les installations commerciales localisées au niveau du point d'échange perturbent fortement la lisibilité et le caractère qualitatif de cette entrée de ville.
exiger une qualité architecturale et paysagère pour l'insertion des aménagements de plages par la mise en place d'une charte architecturale	(déjà existante pour Fréjus)

Orientation du SCoT Traduction dans le PLU

orientations et objectifs en matière de prévention des risques et des nuisances et de promotion de la performance environnemental

Intégrer le risque inondation dans les projets

- Respecter les zones de risques instaurés par les PPRI, ou en l'absence de PPRI, des zones signalées comme étant soumises au risque;
- ⇒ Préserver et favoriser les espaces de liberté des cours d'eau afin de leur assurer un écoulement hydrologique naturel;
- ⇒ Veiller à la préservation des éléments aménagés que sont les canaux d'irrigation et fossés agricoles sans contrevenir aux objectifs de réduction des risques
- Anticiper et connaître le risque de ruissellement urbain pour mieux le gérer
- ⇒ mettre en œuvre le PAPI
- ⇒ Permettre la réalisation d'équipements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre les inondations sur l'ensemble du territoire, y compris les zones agricoles et naturelles du SCoT.
- ⇒ Veiller à la préservation et au maintien des Zones d'Expansion de Crues (ZEC);
- ⇒ Encourager les communes littorales à améliorer leur connaissance sur les risques littoraux pour une meilleure prise en compte. Exemple : reportage photographique etc...

En matière de ruissellement urbain les communes doivent veiller à :

- Engager un diagnostic sur les zones à risques non couvertes par un PPRI, notamment sur les secteurs à enjeux ou dédiés à l'activité humaine,
- Engager un diagnostic sur les zones d'expansion de crues,
- La mise en place de repères de crues,
- Prendre en compte cette dimension dans les documents organisant la sécurité comme les Plans Communaux de Sécurité (PCS) ou les Plans d'Intervention Gradués (PIG).

Le règlement d'urbanisme du PLU expose, dans les dispositions générales, les différentes règles relatives aux risques et nuisances afin de parfaire l'information des pétitionnaires. Les nombreuses normes ou références aux normes sont ainsi rappelées.

Les différents documents relatifs aux études de risques et aux zones de bruit sont également annexés au PLU.

Le risque inondation est abordé dans le PADD de la commune dans l'AXE 1 orientation 1 « La force de la logique des lieux » portant entre autres sur l'importance des axes valléens et le risque inondation qui les accompagne.

Face à ce risque, le PLU met en place un ensemble de règle (article DG3 du règlement) visant à réduire le risque inondation. Les deux impératifs énoncés par la commune consistent en la non augmentation des enjeux sur ce secteur et la préservation des champs d'expansion des crues. Ces deux impératifs impliquent par conséquent une limitation de l'urbanisation sur ces zones inondables.

Concernant le risque de ruissellement urbain la commune cherche à maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales. Pour cela toute extension de Surface de Plancher et toute imperméabilisation nouvelle sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. D'autre part toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales assurant le flux entrant et sortant des eaux. Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits.

Ainsi de manière générale, le PLU s'engage à limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion, ainsi que adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs en intégrant notamment la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols et en compensant l'imperméabilisation par la rétention des eaux sur la parcelle ou dans des bassins de rétention.

Prendre en considération les autres risques et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique

- Ne pas aggraver l'exposition au risque incendie en proscrivant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation;
- Concernant le phénomène d'érosion du littoral, les secteurs particulièrement soumis aux pressions (baie de Fréjus) doivent faire l'objet d'actions prioritaires de gestion du trait de côte. Les solutions dites douces, comme les ouvrages immergés ou la reconstitution de cordons dunaires, sont à privilégier.
- ➡ Prévoir et autoriser les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies (aires de retournement, citernes, vigies...)
- Préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles et sylvopastorales dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/forêt (favoriser les coupures agricoles plantées, les espaces de pâtures)
- Adapter le territoire aux conséquences de l'élévation du niveau de la mer et au risque submersion
- ⇒ Favoriser les opérations d'aménagement comportant des exigences importantes en matière de confort climatique (confort d'été) et adaptées aux conséquences des épisodes pluvieux/orageux intenses
- Adapter les espaces et ouvrages publics aux conséquences du changement climatique (rétention, sécurité...).

Fréjus est soumise au risque Incendie Feux de Forêt. Pour limiter la vulnérabilité de la population vis-à-vis de cet aléa la commune fixe des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts).

A travers son règlement elle fixe également des dispositions intégrant les obligations de débroussaillement des milieux boisés. La présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillement obligatoire. La commune prévoit et autorise également les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies et la programmation de 8 ouvrages nouveaux contre la défense Incendie

- dans l'Estérel pour mettre en sécurité le secteur de Saint Jean de Cannes, la réalisation de cette périmétrale conditionnant la réalisation du futur hameau nouveau
- dans le secteur du Bonfin
- dans le secteur du Compassis
- dans le secteur des Darboussières

Un Porter à Connaissance portant sur l'aléa retraitgonflement des sols argileux a été communiqué à la

	commune et est annexé au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte de ce risque. La partie côtière est, quant à elle, soumise au phénomène d'érosion. Le risque mouvement de terrain n'est pas véritablement pénalisant quant à l'utilisation du sol de la commune. En effet, l'ensemble des zones concernées est situé dans des espaces naturels non urbanisés et pour partie non urbanisable (classement de l'Estérel, forêt communale ou forêt départementale) ou difficilement urbanisable (ZNIEFF). Un seul secteur est urbanisé, il s'agit de Saint Jean
Prise en compte des risques technologiques	de l'Estérel et Saint-Jean de Cannes. Le risque rupture de barrage est pris en compte dans le document de planification. Le risque de transport de matière dangereuse (TMD) est généré par la présence d'un flux important de transit sur l'autoroute A8. Sont principalement concernées les voies suivantes ; RN7, RN98, RD37 et RD100 ainsi que la ligne SNCF Paris Vintimille. La commune est également traversée par le passage d'un gazoduc. Aucune mesure de maitrise de l'urbanisation liée au risque TMD le long des voies routières n'est prévue par la législation. La canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui limite l'urbanisation le long de cet axe.
Maitriser l'exposition de la population aux pollutions et nuisances Limiter les déplacements motorisés individuels en recentrant l'urbanisation sur les secteurs desservis par les transports en commun afin de limiter les pollutions liées à la voiture (Opération de renouvellement urbain du SCoT); Prévoir la desserte en TC des nouvelles zones d'urbanisation pour réduire la dépendance des habitants à la voiture; Inciter les touristes à favoriser les transports en commun et les modes doux dans le but de maitriser le pic de pollution saisonnier;	Afin de limiter les pollutions liées aux déplacements, le PLU (re)construit un territoire des proximités qui prend appui : - sur la multipolarité - sur les déplacements en mode doux - sur la mutualisation du stationnement automobile - la conception d'un grand futur pôle multimodal dans le quartier des Sables comportant l'éventualité d'un nouvel arrêt voie ferré entre la gare de Fréjus et de Saint Raphaël

⇒ Les aménagements urbains pourront prévoir des masques (végétaux) le long de voies pour limiter la dispersion du bruit.

- sur la reconquête par modes doux et navettes électriques des espaces du bord de mer

La commune souhaite contribuer également à la généralisation du déplacement partagé en réservant des sites de covoiturage au sein des opérations d'aménagement, le long des grands axes de déplacement, ainsi que dans les quartiers situés à proximité. D'autre part, la commune s'engage à étudier la faisabilité d'un nouveau pôle multimodale sur le quartier des sables.

Concernant les nuisances sonores, les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique. Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Limiter les besoins en énergie et promouvoir les énergies renouvelables

- Garantir l'exemplarité des opérations de construction ou de rénovation de maitrise d'ouvrage publique ;
- Encourager la présence du végétal en ville pour agir contre les ilots de chaleur urbains ;
- Promouvoir la création et le développement de réseaux de chaleur alimentés par les énergies renouvelables :
- ⇒ diversifier la production d'énergie sur le territoire ;
- ⇒ Inciter à l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les espaces artificialisés (Parking, zones économiques...), et les constructions (toitures, façades...);
- Faciliter le développement de la filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture ;
- Rendre possible ou favoriser la valorisation des déchets d'entretien des haies pour la production énergétique ;
- ⇒ Le SCoT incite les communes à faire preuve d'initiatives en privilégiant :
- les formes urbaines et bâtiments peu consommateurs d'énergie,
- les éclairages publics à l'aide d'ampoules basse consommation,

D'une manière générale, le PLU, encourage la qualité environnementale des projets d'aménagement, en favorisant les formes urbaines compactes et le logement collectif.

En adéquation avec la Loi de Transition Energétique et le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée qui favorisent le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

Sous réserve des dispositions dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et des secteurs de périmètres de protection historique modifiés, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que les équipements liés aux

- les matériaux recyclables pour le mobilier urbain,

- la valorisation énergétique des déchets

énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale, patrimoniale et paysagère.

Concernant les pompes à chaleur, elles, doivent être implantées dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulées afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Désormais, tous les bâtiments neufs individuels devront développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Concernant les opérations d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher, le règlement d'urbanisme impose qu'elles prennent en considération : le droit au soleil, la ventilation naturelle chauffage et rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique.

La ville prévoit également deux OAP (Boulevard de la Mer et quartier des Sables) d'« excellence énergétique » en fixant des performances énergétiques minimales de 20% supérieur aux normes de la réglementation thermique en vigueur.

Enfin, les toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées sous réserve de les intégrer au paysage environnant et d'utiliser des systèmes pérennes et économes en eau.

Orientation du SCoT	Traduction dans le PLU		
Modalités d'application de la loi			
la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)			
 ⇒ Les documents d'urbanisme procèdent dès la phase diagnostic du territoire à l'inventaire des formes urbaines présentes dans les espaces proches du rivage et intègrent dans les résultats de leur étude de densification les conclusions de leurs analyse typo-morphologiques ⇒ l'identification des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERC) et des coupures d'urbanisation 	La délimitation des Espaces Proches du Rivage du SCoT est intégralement reprise par le PLU - qui ne durcit pas les formes urbaines existantes dans les espaces littoraux entre Fréjus Plage et le boulevard de la Mer - qui s'intègre dans les formes urbaines existantes de la Base et conserve le patrimoine architectural présent (le Caquot) - différencie clairement la zone agglomérée de Saint Aygulf et les espaces collinaires dont la densification n'est pas admise.		
	Le territoire de Fréjus accueille une grande coupure d'urbanisation qui protège l'ensemble Valléen de l'Argens de toute extension de la ville de Fréjus. Elle couvre la plaine de l'Argens : des espaces de loisirs réalisés sur l'ancienne base, à l'Ouest du centre urbain, au-delà des parkings d'accueil du public, jusqu'à l'Entrée Est de Saint Aygulf, au droit de la plage de la Galiote et la ligne d'urbanisation la plus au nord du bourg de Saint-Aygulf.		
	Un travail d'identification des espaces remarquables a par la suite été entrepris. Sont ainsi répertoriés - le site classé du Massif de l'Esterel), - les sites inscrits (Parties de la colline de Pauvadour, à Fréjus » et « Ensemble formé par le domaine dit "Château Aurélien " à Fréjus et ses abords »), - les ZNIEFF Marine de type II, Comme précédemment mentionné dans le présent rapport, l'ensemble des dispositions relatives à l'application de la loi Littoral sont conformes au SCOT CAVEM, qu'il s'agisse, notamment, de l'extension en continuité des agglomérations ou villages existants, de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation, ou de l'identification des boisements les plus significatifs de la commune.		

Hameau nouveau intégré à l'environnement

Saint-Jean -territoire de Fréjus

Hameau nouveau agricole intégré à l'environnement

Saint-Pons- territoire de Fréjus Sainte-Brigitte-territoire de Fréjus En concordance avec le SCoT et la loi Littoral le PLU projette également sur le secteur de Saint Jean d'Estérel, un hameau nouveau intégré à l'environnement d'une capacité d'une vingtaine de logements

. Ce hameau souligne la volonté de la commune de créer un espace intégré au site de l'Estérel à travers une qualité architecturale et une organisation interne suivant une règlementation définie par une Opération d'Aménagement et de Programmation favorable à cette insertion.

La réalisation de ce hameau, inscrit au SCoT, est une mesure de compensation, à la fois,

- à la perte de nombreux terrains constructibles lors de l'application anticipée du PPRIF en 2005
- au renforcement du principe de continuité de l'urbanisation et l'impossibilité "jurisprudentielle" d'étendre l'urbanisation en dehors des noyaux traditionnels

Enfin, le PLU met en place deux Hameaux Agricoles Nouveaux intégrés à l'environnement (Saint Pons et Sainte Brigitte), au sein de la plaine du Reyran, afin de faciliter le maintien des exploitations agricoles. Sur ces secteurs la commune autorise les occupations et utilisations du sol désignées au sein de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui assurent une unité architecturale et programmatique du hameau et présente des espaces publics et/ou communs assurant l'unité du hameau et sa logique de fonctionnement

II. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la CAVEM

A. Rappel des objectifs

La commune de Fréjus est concernée à son échelle par la réalisation d'ambitieux objectifs en termes de production de logements locatifs sociaux et, par effet d'entrainement, de logements dits « classiques ». La réalisation de logements locatifs sociaux ne peut en effet être envisagée seule et doit s'accompagner d'une véritable mixité sociale.

Le PLU programme **3075 logements sociaux en construction neuve** (soit 307 logements sociaux neufs par an) auxquels doivent s'ajouter, conformément au PLH 2018 de la CAVEM :

- 30 logements sociaux par an en acquisition amélioration soit 360 logements supplémentaires
- 10 logements conventionnés par an soit 120 logements sociaux supplémentaires.
- 3 logements sociaux par mois en construction neuve issu de la production diffuse à partir de l'application de l'imposition de 30% de mixité sociale pour les programmes immobiliers de plus de 800 m² de SDP., soit une production diffuse de 360 LLS diffus au cours des 10 prochaines années.

Soit un total de 3 915 logements sociaux planifiés dans le PLU pour l'échéance 2030.

Des outils pour produire du logement locatif social

La réalisation de ces logements locatifs sociaux a été prise en compte de deux manières dans le cadre du PLU :

Renouvellement urbain :

Dans les quartiers urbains les plus centraux (Fréjus Plage, les Sables, Boulevard de la Mer..), un renouvellement peut être envisagé, grâce à un zonage qui favorise l'habitat collectif. Il s'agit des espaces de mutabilité se trouvant en zone 2UAa, UBa,UC.

Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs
Les mécanismes de renouvellement urbain s'établissant sur le long terme,
une réponse à court terme pour produire du logement social doit
également être mise en œuvre. Le PLU ambitionne donc d'ouvrir à
l'urbanisation les secteurs d'urbanisation identifiés dans le cadre du SCoT
CAVEM.

B. <u>Mise en œuvre d'outils règlementaires</u>

Comme mentionné plus tôt la commune de Fréjus est concernée par un objectif ambitieux de production de logements, afin de répondre entre autres au scénario de croissance démographique et à l'obligation d'atteindre à terme un pourcentage de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) du parc de résidences principales.

Afin de favoriser la production de logement social, un panel d'outils est déployé. Ceux-ci sont mis en œuvre dans le souci de toujours veiller à l'équilibre et à l'insertion des projets dans le quartier et le tissu urbain.

Entre autre la commune se fixe la création de 8 secteurs de mixité sociale sur de1s terrains au titre de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que 33 ERL, avec un pourcentage de LLS à affecter en cas de réalisation d'un programme de logements.

N°	Pourcentage minimum et potentiel de Logements Locatifs Sociaux (LLS)		DELIMITATION
IN IN	Pourcentage minimum de logements locatifs sociaux	Potentiel de logements locatifs sociaux estimé	
Centre urbain	<u>:</u>		
SMS 1	40%	170	Bd de la Mer
SMS 2	35%	375	les Sables
SMS 3	50%	25	avenue Léotard
Quartiers nord-est :			
SMS 4	33%	35	rue Senghor est
SMS 6	40%	18	Darboussières
Quartiers nor	d-ouest :		
SMS 7	50%	70	Colombier sud
SMS 8	50%	185	Caïs centre
SMS 9	40%	58	La Beaume
	TOTAL 936		

N° Emplacements Réservés Logement	POURCENTAGE MINIMUM ET POTENTIEL DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS)		DELIMITATION
	Pourcentage minimum de	Potentiel de logements	
	logement locatif sociaux	locatifs sociaux estimés	
ERL 1	12%	11	Ilôt Camelin
ERL 2	50%	45	Les Poiriers
ERL 3	50%	32	Les Chênes
ERL 4	50% LLS 50% PSLA	30	rue Aristide Briand
ERL 5	33%	13	rue Aubanel
ERL 6	96%	80	Villeneuve
ERL 7	42%	15	avenue de l'Argens
Saint-Aygulf:	2111		
ERL 8	31%	10	Bd. Berlioz
Quartiers nord-est:			
ERL 9	50%	28	av. Calliès
ERL 10	50%	72	av. Giraud
ERL 11	31%	13	rue de la Montagne
ERL 12	41%	93	Valescure sud
ERL 13	50%	58	Valescure nord
ERL 14	50%	30	rue Senghor ouest
ERL 15	31%	31	rue Lyautey
ERL 16	50%	125	RD 37
Quartiers nord-ouest :			
ERL 17	54%	45	La Garonette
ERL 18	35%	77	Colombier
ERL 19	100%	80	Caïs sud
ERL 20	40%	104	Caïs Azuréva
ERL 21	83%	30	Caïs nord
ERL 22	100%	44	rue du Malbousquet
ERL 23	44%	91	Caïs ouest
ERL 24	44%	139	Capitou sud
Capitou :			
ERL 25	35%	15	Capitou Pôle de vie nord
ERL 26	100%	80	Haut Capitou
ERL supplémentaires requis pa			
ERL 27	50%	20	Impasse Einaudi
ERL 28	45%	20	Rue de la Magdeleine
ERL 29	48%	48	Avenue de Verdun
ERL 30	50%	10	Rue Denis Papin
ERL 31	48%	23	Bd Salverilli
ERL 32	46%	18	Rue de Triberg
ERL 33	48%	26	Impasse de la Pinéde
	TOTAL:	1556	

Le PLU de Fréjus programme ainsi, au sein de ces outils vérifiables (ERL, SMS...) 2 492 logements sociaux (1556 en ERL, 936 en SMS). Les études de capacité d'accueil permettent, au minimum, d'ajouter 580 logements sociaux supplémentaires au sein des OAP soit un total estimé de 3075 LLS inscrits dans le PLU.

Ce volume porte à 46% de la construction neuve estimée l'effort de production de logement social sur les opérations connues (3075 futurs LLS sur 6698 logements neufs envisagés dans les opérations structurées). Afin d'être en conformité avec les objectifs du PLH (48%), la commune prévoit les majorations de réalisation de 840 logements sociaux supplémentaires issus des mécanismes présentés page 88 (acquisition amélioration, diffus, rattrapge....)

Afin de ne perdre aucune possibilité de rattrapage du taux de couverture, le Règlement du PLU impose, à chaque point du territoire, la prescription de 30% de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 12 logements.

La ville de Fréjus identifie les périmètres de mixité sociale nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH et peut éventuellement traiter sous forme d'emplacements réservés logement la production de logement aidés au sein des centralités secondaires. La commune s'attache à s'assurer du maintien de la diversité sociale en tout point de son territoire.

III. Compatibilité avec le PDU CAVEM

Le Plan de Déplacements Urbains PDU 2016-2025 de la communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée concerne 5 communes constituantes de l'agglomération.

Le PDU de la CAVEM a été adopté le 28 septembre 2015 puis approuvé lors du Conseil Communautaire du 12 décembre 2016.

Ses objectifs, conformément à l'application de la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 et à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), visent à une amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, à une réduction du trafic automobile et aux nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'à une reconquête de l'espace urbain et de la voirie au profit d'autres modes de déplacements plus « doux » (transports en commun, vélo, marche à pied, covoiturage...), et ce dans le cadre d'un développement durable des espaces urbanisés.

Le PDU prévoit notamment des aménagements et des principes de fonctionnement urbain des transports et des déplacements à l'échelle de chaque commune de CAVEM, dont Fréjus fait partie. Le PLU se doit d'être compatible avec le PDU; cette compatibilité repose sur les axes suivants :

A. <u>L'accordement du développement urbain avec l'offre</u> de transport

Fréjus est une ville qui associe un vaste centre urbain et des centralités secondaires dont le poids démographique s'est affirmé au cours des dernières décennies telles que les quartiers Saint Aygulf, Cais-Capitou, et Tour de Mare.

Cette multipolarité marque l'identité communale avec des quartiers périphériques dotés aujourd'hui d'équipements publics et marchands adaptés qui leur permettent d'offrir les services nécessaires du quotidien. En dépit de cette quasi-autonomie, Fréjus, ville quartier, entend développer les liaisons entre ces polarités.

A travers le Plan de Déplacement Urbain, le territoire se structure autour de plusieurs lignes de transport public parmi lesquelles se démarquent :

- l'axe principal de desserte qui unifie le centre urbain entre l'entrée de ville des Arènes et la frange Est en renouvellement urbain (les Sables, Port Fréjus). Il est le secteur principal de développement urbain de la ville;
- des axes de transport public renforcés en étoile autour du centre urbain en direction des centralités secondaires que sont Saint Aygulf et le binôme Cais-Capitou;
- des lignes régulières desservant le long de la route de Cannes les centralités de la Tour de Mare et les hameaux de l'Estérel.

Le PLU vise également à structurer l'organisation et la cohérence urbaine, en particulier dans le centre-ville, afin de limiter les déplacements, fluidifier les trafics et limiter les flux automobiles.

Le PLU entend intensifier encore d'avantage le maillage de son offre de déplacement avec :

- la transcription sous forme d'emplacement réservé la future voie de délestage de la RDn7 actuelle dont les impacts environnementaux de cet ouvrage reste du ressort de l'étude de faisabilité menée par la CAVEM;
- la conservation des capacités d'échanges de la RDn7 (aucun nouvel accès créé) dont la transformation en boulevard urbain est attendue.

B. <u>Le développement des micromobilités et mobilités</u> actives

Si Fréjus reste une ville organisée pour l'usage du déplacement automobile, le nouveau PLU croit en l'inflexion du tout voiture à l'échéance de sa mise en œuvre. La promotion des écomobilités est une attente forte pour la qualité de vie et comme solution de déplacements. Les multiples centralités de quartier marquent Fréjus comme une Ville des petites distances, une organisation territoriale propice aux solutions des mobilités douces.

Le déploiement des micromobilités et mobilités douces est actée par le PLU à travers :

- une réglementation nouvelle et volontariste pour le stationnement des éco-mobilités
- la préfiguration d'une partie de site propre pour les transports collectifs au cœur de l'opération des Sables
- l'insertion de réseaux de mobilités douces au sein des OAP notamment pour les opérations des Sables et du Boulevard de la Mer/la Base où la mise en réseau de l'existant et des réseaux prolongés permet de constituer des boucles de desserte de grande ampleur
- La présence d'équipements publics de proximité
- la conception de liaisons douces dans chaque OAP structurante
- l'élargissement des grandes routes départementales pour l'ajout de pistes cyclables sécurisées;
- la réalisation de pistes cyclables autour du Reyran et le long des grands axes de circulation;
- l'imposition de points intermodaux entre les grands axes routiers et l'entrée des grandes opérations d'aménagement.

Chapitre 4 : Justification des choix de limitation et d'occupation des sols

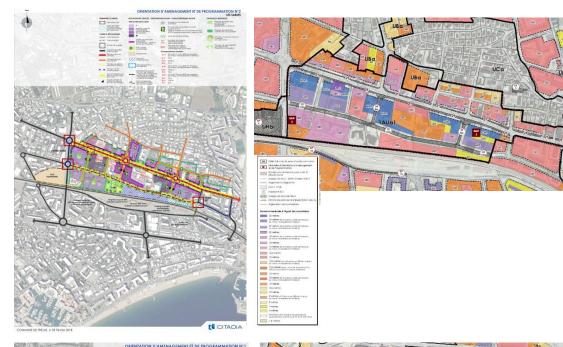
La commune de Fréjus présente un règlement conforme au Décret du 28 décembre 2015 :

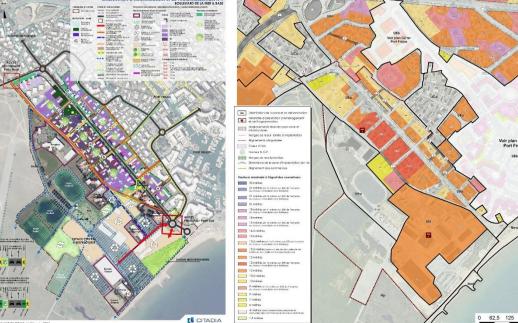
Le règlement de la commune de Fréjus est aujourd'hui un règlement qui prône la facilité assez peu de dérogations.

Le Règlement Fréjussien se distingue avec deux forces incarnées par des OAP valant règlement et des plans gabaritaires définis sur le territoire communal.

En effet deux Orientations d'Aménagement et de Programmation valent de règlement dans la commune de Fréjus : l'OAP Boulevard de la Mer et l'OAP des Sables. Ces OAP possèdent leurs propres règlementations spécifiques portants entre autre sur leur insertion dans le tissu urbain existant et dans le paysage environnants ainsi que sur leur qualité urbanistique (normes de stationnement, d'espaces verts, ..).

D'autre part, le PLU de Fréjus et un document faisant prévaloir le projet urbain à la simple identification de zones de constructibilité. Dans ce sens la commune raisonne en plan gabaritaire sur tout le territoire communal.





A. Les Risques

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

La commune est concernée par le risque incendies et feux de forêt, les risques sismique et de mouvement de terrain causé par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux. Le règlement impose des normes, notamment de constructibilité, ayant pour but de réduire ces risques.

Le règlement communal met d'avantage en avant le risque de crues torrentielles et de ruissellements urbains qui peuvent être générés par : le Reyran, le Pédégal, le Valescure et la Garonne.

La commune est couverte par un PRRI Argens/Vernède/Reyran élaboré suite aux inondations de 2010 et appliqué depuis le 01/03/2012. La commune est aussi couverte par un arrêté portant mise en révision du PPRI lié aux rivières du Pédégal et du Valescure, approuvé par arrêté préfectoral du 6 mai 2002. Ces deux plans définissent, en fonction du caractère urbanisé des sites des règles de constructibilité en fonction du risque. Ces règles de constructibilité s'imposent en plus de celles du PLU. De plus à ces deux plans, s'ajoute désormais le nouveau Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

Ainsi la limitation du risque de ruissellement urbain est un élément phare des dispositions générales réglementaires.

A travers son PADD la commune inscrit son souhait de s'engager dans la mise en œuvre du projet Basse Vallée Argens (BVA) comportant l'exécution des orientations du PGRI, et notamment les aménagements inscrits aux Programme d'Aménagement pour la prévention d'inondation de l'Argens (PAPI). La commune souhaite également veiller à la végétalisation des espaces Libres pouvant limiter les phénomènes de ruissellement importants.

Le règlement de la commune concrétise la volonté de limitation de l'imperméabilisation des sols par la mise en place de coefficients d'emprise au sol adaptés. De plus toute extension de Surface de Plancher et toute imperméabilisation nouvelle sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, d'évacuation, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales en fonction de la surface de l'urbanisation. Enfin tout éléments (clôtures, murs bahuts,...) doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales.

Enfin la commune autorise l'installation de réservoirs de stockages des eaux pluviales, notamment pour l'arrosage des espaces verts, à conditions qu'ils soient en matériaux poreux.

B. Les normes de la réglementation applicable

a. La facilitation des équipements et services publics

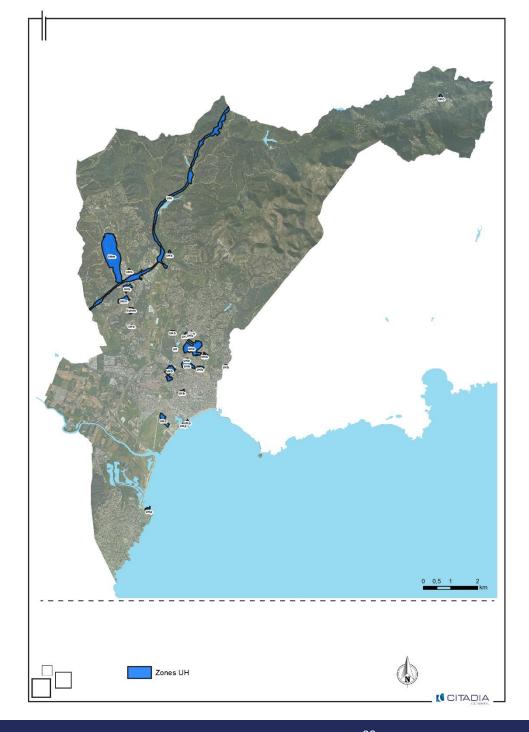
Le PLU de la commune de Fréjus souhaite favoriser la présence d'équipements publics de proximité pour faciliter l'accès aux loisirs et la culture et renforcer les fonctions de lieux de vie des différents quartiers. Cet objectif concerne en particulier les quartiers en croissance incarnant un véritable enjeu qui doivent prévoir des réservoirs fonciers pour l'implantation de ces équipements.

Dans ce sens la commune de Fréjus identifie des zones de Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC) dites UH. Ces zones sont sous-sectorisées selon leurs localisation et destinations :

- UHa pour le Nord-Ouest (partie bâtie) de la base nature ;
- UHb pour les équipements publics et collectifs ;
- UHm pour les sites militaires ;
- UHp pour les emprises portuaires ;
- UHr pour les emprises de l'autoroute A8.

Les zones UH sont soumises à des règlementations particulières facilitant l'implantation des équipements et des services.

Notamment les dispositions réglementaires particulières portant sur la volumétrie, l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol et l'insertion (architecturale urbaine, paysagère et environnementale) des constructions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Le traitement des espaces libres, les conditions de desserte par les réseaux (voirie, assainissement, télécommunication,...) et le stationnement ne sont également pas règlementés sur les zones UH.



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

La commune de Fréjus identifie les servitudes d'inconstructibilité dite d'entrée de ville sur son territoire comme les parties non agglomérées situées le long des infrastructures suivantes :

A8 RDN7

RD98B

RD559

RD 8 Rone

RD 98B

RD 98B

RD 98B

Les règles relatives aux entrées de ville suivent les dispositions des articles L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatives à la constructibilité des entrées de ville. Ainsi les constructions et installations nouvelles sont interdites dans les secteurs d'entrées de ville hormis les constructions ou installations liées aux infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole ou les extensions de constructions existantes.

La servitude d'entrée de ville traitée au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation a été levée le long des axes suivants .

- sur une zone de réduction de 50 mètres dans le secteur de Caïs Nord concerné par l'OAP 4 ;
- dans le secteur de Gonfaron le long de l'A8 où l'OAP 9 entraine une levée complète de la servitude sur son périmètre ;
- dans le secteur du Gargalon, à l'Est de la RDn7 au dessus du camping IGESA où la zone UC entre la route de Cannes et l'avenue Nicolai est concernée par la levée de la servitude d'entrée de ville

Nom	Début	Commune	Fin	Commune
A8	Limite communale	PUGET	Limite communale	LES ADRETS
RD 8	Rond-point des Harkis	FREJUS	Limite communale	ROQUEBRUNE
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	Limite communale	SAINT-RAPHAËL

c. La non application de l'article L151-21

La commune de Fréjus choisi de ne pas appliquer l'article L151-21 à travers l'absence de densification des zones UC. En effet le PLU ne recherche pas la densification de ces quartiers d'habitat individuel en périphérie. La densification est incompatible avec le niveau d'équipements publics (AEP, pluvial, voiries...) et la qualité paysagère de ces zones. La commune s'attache à conserver la forme urbaine de ces quartiers, conçue autour de l'habitat individuel, d'une forte proportion d'espaces libres, et d'une ambiance résidentielle de qualité.

d. La standardisation du stationnement

Le règlement du PLU définit les normes de stationnement sur le territoire communal notamment le nombre d'aires de stationnement exigé qui dépend de la destination des constructions et qui doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Dans le cas où le bénéficiaire du permis de construire ne serait pas en mesure de répondre aux obligations du nombre de place de stationnement, il devra les remplacer par une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou par des places de stationnement acquises dans un parc privé. Toutefois lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé elle ne peut plus être prise en compte dans le cadre d'une nouvelle autorisation.

La commune de Fréjus à travers son PADD et son règlement prévoit la mise en place de plusieurs mesures en lien avec le stationnement. Tout d'abord la commune souhaite repositionner en périphérie les stationnements en lien avec les migrations pendulaires grâce à des parkings relais connectés à l'offre de transport public ou au réseau des éco-mobilités qu'elle entend développer en parallèle. Dans le cadre de l'éco-mobilité la commune envisage d'instaurer des exigences de stationnement éco-mobilités notamment dans les projets de constructions collectives. Concernant les aires de stationnement la commune prévoit des mesures de verdissement des parcs et veille à l'accessibilité piétonne sécurisée.

e. La préservation de la diversité commerciale

Le maintien de la diversité commerciale est un enjeu phare pour la commune de Fréjus qui le retranscrit dans son PADD et son règlement.

L'article DG22 énonce les dispositions qui s'imposent aux locaux en rez-dechaussée sur rue comme le maintien de la fonction commerciale et/ou économique des locaux ou encore la réalisation de commerces et bureaux en rez-de-chaussée dans toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial. La commune a identifié deux linéaires commerciaux d'importance sur son territoire communal : l'un à Fréjus centre, l'autre dans le quartier de Saint Aygulf.

f. Les conditions de mise en œuvre de la mixité sociale

L'objectif de développement durable du territoire communal dans son approche social fait l'objet d'une attention particulière dans le PLU. La commune de Fréjus est concernée par un objectif ambitieux de production de logements, afin de répondre entre autres au scénario de croissance démographique et à l'obligation d'atteindre à terme un pourcentage de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) du parc de résidences principales.

Dans ce sens, des outils réglementaires sont utilisés pour satisfaire aux objectifs du PADD en termes de développement du logement social : les Servitudes de Mixité Sociale et les Emplacements Réservés au Logement. Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, la commune de Fréjus comptabilise un total de 33 ERL et fixe la création de 8 secteurs de mixité sociale sur des terrains au titre de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, avec des pourcentages de LLS fixés.

Les objectifs en matière de production de logement social ont été exposés en détail dans la partie compatibilité avec le PLH de la CAVEM ci-avant.

D'autre part, le Règlement du PLU impose également, à chaque point du territoire, la prescription d'un minimum de 30% de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 12 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher.

II. Les éléments phares des dispositions pour la performance environnementale et la valorisation du patrimoine bâti et paysager

A. La transition énergétique

La commune de Fréjus s'engage dans la promotion du déploiement des énergies renouvelable à travers son PLU et en adéquation avec la Loi de Transition Energétique et le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée.

En effet, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies renouvelables en les autorisant dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises et en règlementant les installations sur le bâti existant sous réserve de leur insertion dans la logique architecturale notamment dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et des secteurs de périmètres de protection historique.

Le règlement souligne également que toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher devra prévoir la mise en place des dispositifs sobres en consommation énergétique - pour la ventilation naturelle chauffage et rafraichissement - ainsi que l'accès optimisé au soleil et la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire ect....).

D'autre part, la commune de Fréjus ajoute des dispositions particulières s'appliquant aux zones 1AUb et dans les OAP 1 et 2 du secteur des Sables et du Boulevard de la Mer. Sur ces secteurs la commune souhaite atteindre l'excellence énergétique en fixant des performances énergétiques minimales de 20% supérieur aux normes de la réglementation thermique de 2012.

B. Une trame verte urbaine renforcée

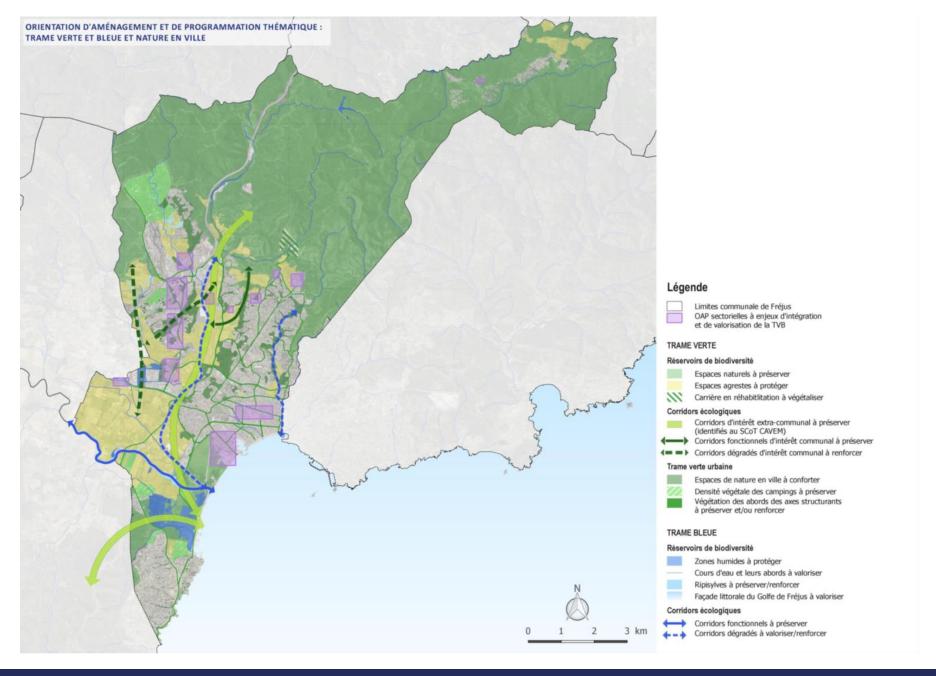
Face à son environnement particulier riche (massif de l'Estérel, Vielle ville, Trame verte et bleue) et en accord avec les objectifs de la loi Grenelle, les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région PACA et le SCoT de la CAVEM, la commune de Fréjus affiche ses objectifs de préservation des milieux d'intérêt remarquable dans le PADD.

a. Une OAP Trame Verte et Bleue

Pour s'assurer de la protection de la Trame Verte et Bleue et également de son renforcement, la commune prévoit la création d'une OAP spécifique qui définit des actions de préservation et de restauration.

A l'échelle des espaces urbanisés l'OAP va mettre en avant l'objectif de préservation de la nature en ville par la création d'espaces verts et la protection des poumons verts existants et de l'interface avec l'Estérel. En plus du rôle écologique elle vise également la valorisation du cadre de vie des habitants notamment à travers les espaces verts , en favorisant le lien social, et en répondant aux enjeux du changement climatique, ...

A l'échelle communale, l'objectif de cette OAP est de préserver les grandes continuités écologiques (espaces naturels, agricoles ouverts et paysager) . Elle va également servir de « cadrage environnemental » aux autres OAP sectorielles de la commune en les intégrant au regard de la TVB et donc en créant de nouvelles continuités. Il s'agit de créer un véritable maillage végétal inter-quartiers en favorisant des continuités transversales d'Est en Ouest, et du Nord au Sud

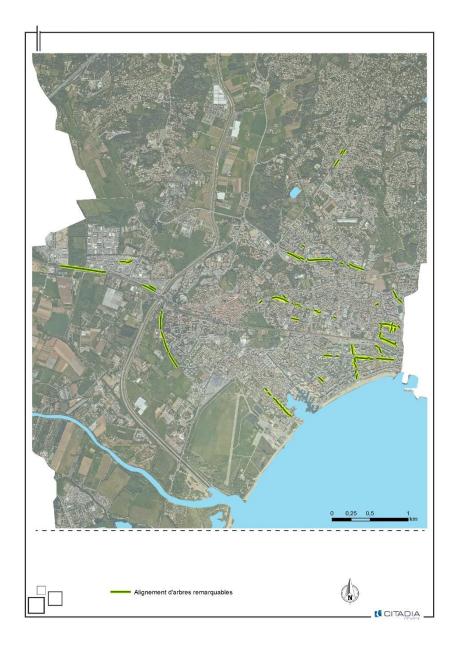


b. Alignement d'arbres remarquables

Dans l'objectif de protéger son patrimoine végétal et paysager, la commune développe les dispositions concernant la conservation des alignements d'arbres Remarquables .

Dans ce sens le règlement de la commune, en conformité au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, proscrit l'abattage de tout arbres de haute tige identifié au sein d'un alignement hormis pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige dans l'alignement. Le règlement prescrit également un périmètre suffisant autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

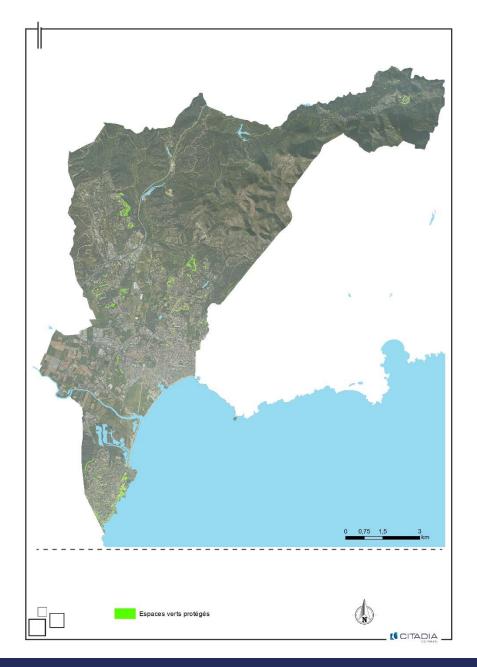
La commune identifie plusieurs alignements qui se situent globalement dans l'Axe Structurant de la ville : Fréjus centre- Fréjus Plage.



c. Espaces verts protégé

La ville s'engage également dans la préservation de sa trame verte interne à travers la mise en place d' Espaces Verts Protégés (EVP). Ces espaces n'acceptent aucun changement d'affectation du sol sauf quelques aménagements ponctuels (accès, places de stationnement non imperméabilisées, tranchées techniques, piscines, abris de jardins, et des aménagements de sécurité) à conditions que ces derniers respectent une proportion de 25% maximum de l'espace vert protégés, cumulé à 10% maximum de l'unité foncière.

Les plantations d'arbres y sont également règlementées (en conformité avec les articles 653 à 673 du Code Civil).



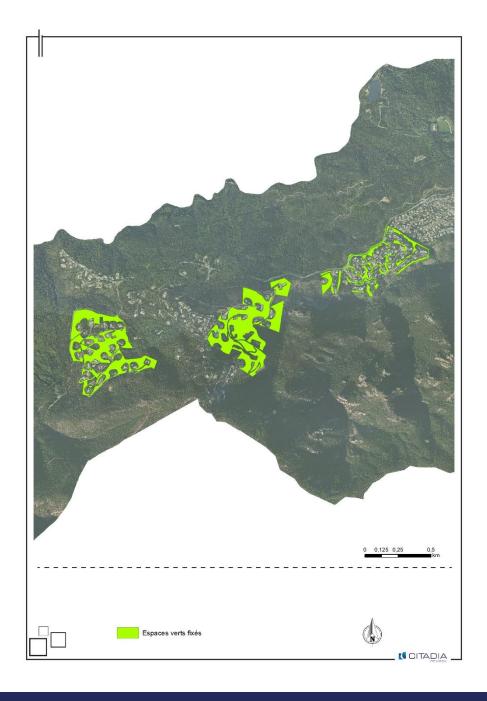
d. Espaces verts fixés

Toujours dans l'objectif de protéger son patrimoine végétal et paysager, la commune identifie des Espaces Verts Fixés. Ces espaces représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis, et étendre le réseau de trame verte. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Dans ce sens, le règlement n'admet que des accès et des aménagements techniques ponctuels et de faible ampleur sur ces espaces.

Dans les périmètres des Espaces Verts Fixés tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité. Le cas échéant l'abattage d'arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige pour maintenir l'épaisseur végétale actuelle.

Tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même et un périmètre suffisant doit être conservé afin d'assurer la pérennité et le développement des arbres.

La commune identifie trois secteurs concernés par des espaces verts fixés dans le quartier de Saint-Jean de l'Estérel, sur une superficie totale de 30.3ha.

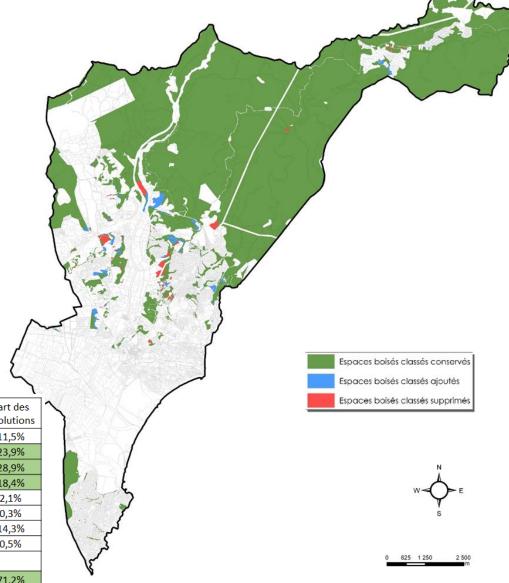


e. Les Espaces Boisés Classés

Enfin le PLU classe des secteurs en espaces boisés pour protéger certaines des entités naturelles importantes du territoire communal tels que des bois, forêt etc... Cette identification empêche toute occupation du sol qui compromettrait la protection et la conservation de ces espaces.

L' Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 énonce les dispenses d'autorisation préalable des coupes et abattages dans les Espaces Boisés Classés sur le territoire de Fréjus.

Le nouveau PLU conserve une grande partie des EBC du PLU opposable et classe de nouveaux terrains en EBC pour une superficie totale de 56.26ha supplémentaires.



	réduction en hectares	part des évolutions	augmentation en hectares	part des évolutions
Evolutions pour zones agricoles	16,45	39,8%	6,48	11,5%
Evolutions site classsé de l'Estérel et du patrimoine	2,7	6,5%	13,47	23,9%
Renforcement des continuités écologiques	0,46	1,1%	16,24	28,9%
Réaménagement au contact des zones urbaines	2,87	6,9%	10,37	18,4%
Evolutions pour intérêt collectif	4,27	10,3%	1,19	2,1%
Evolutions pour erreur matérielle	2,85	6,9%	0,167	0,3%
Evolutions pour développement économique	9,83	23,8%	8,04	14,3%
Evolutions demandes concertation publique	1,94	4,7%	0,30	0,5%
Total	41,37		56,26	
dont en hectares	28,98	70,1%	40,08	71,2%

III. Les dispositions spécifiques

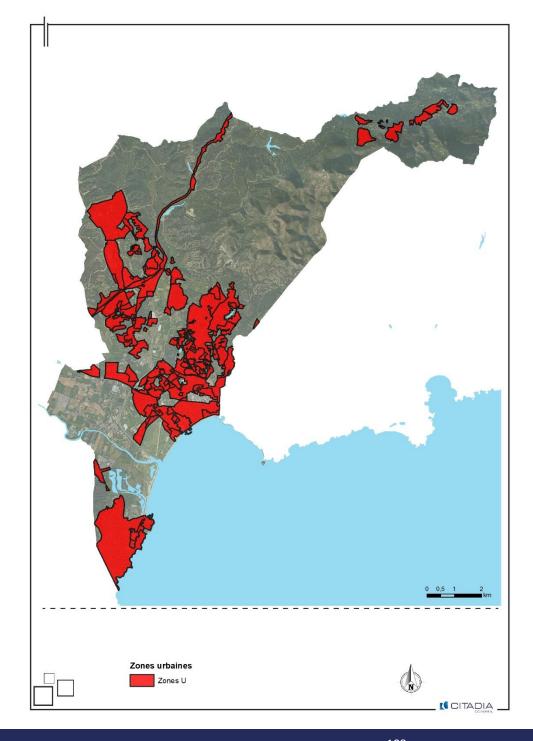
A. Les zones urbaines

«Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les nouvelles délimitations des zones urbaines du PLU ont été définies, notamment, dans un objectif de limitation de l'extension des tissus urbains de Fréjus, en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes et dans le souci de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Le règlement des zones urbaines traduit également les objectifs inscrits dans le PADD (conforter la structure urbaine, préserver et améliorer le cadre de vie, concilier développement urbain et impératif de protection de l'environnement).

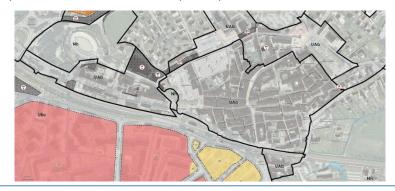
Ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée...) et du nombre de constructions existantes.

En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries...) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.



a. Les zones UA

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



Secteur de Fréjus Centre :

Ce secteur est concerné par les zones UAa et UAb.

La zone UAa regroupe :

- Le groupe épiscopal,
- le cœur de ville,
- la vieille ville.
- la butte Saint-Antoine

La zone UAa est également concernée par l'ERL 1 et un linéaire de diversité commerciale.

La zone UAb regroupe:

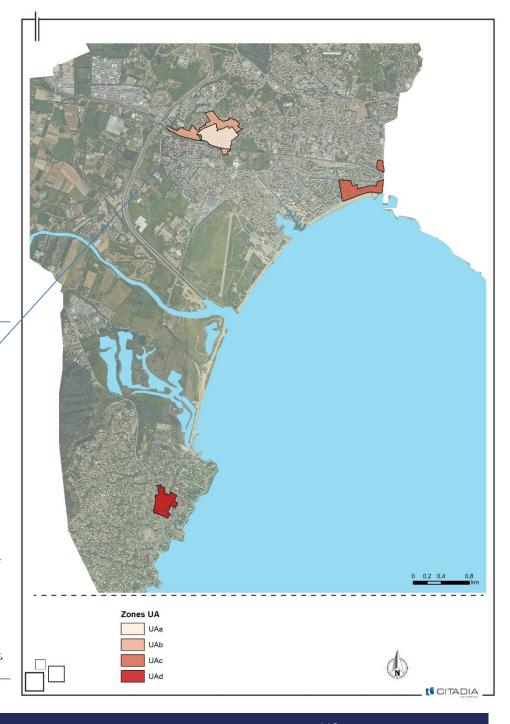
- l'îlot Mangin,
- les Arènes.
- le Clos de la Tour

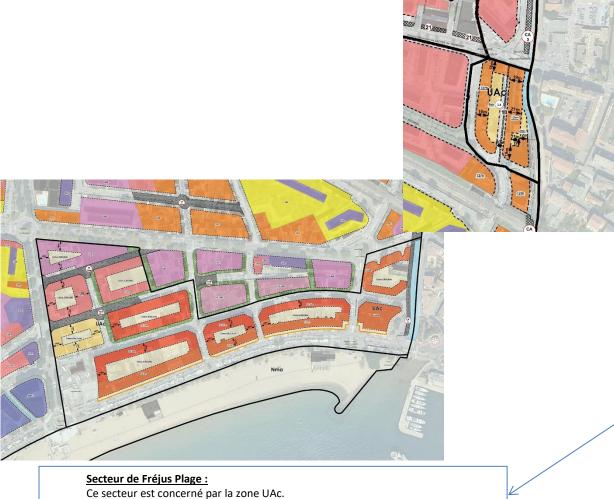
La zone UAb est également concernée par un linéaire de diversité commerciale Les deux zones de ce secteur sont incluses dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Prescriptions communales majeures:

La commune apporte plusieurs prescriptions pour ces deux zones à vocation d'habitat et pouvant accueillir des commerces, dans son règlement qui s'ajoutent aux prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017.

La commune réglemente l'insertion de bâti dans ces zones comme devant s'intégrer dans la logique architecturale du centreville. Aucune emprise au sol n'y est prescrite et la hauteur est définie par le document Site Patrimonial Remarquable Dans le secteur UAa, les constructions doivent respecter les limites d'implantations des constructions existantes ou ayant existées. Dans le secteur UAb, les constructions doivent s'implanter dans l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



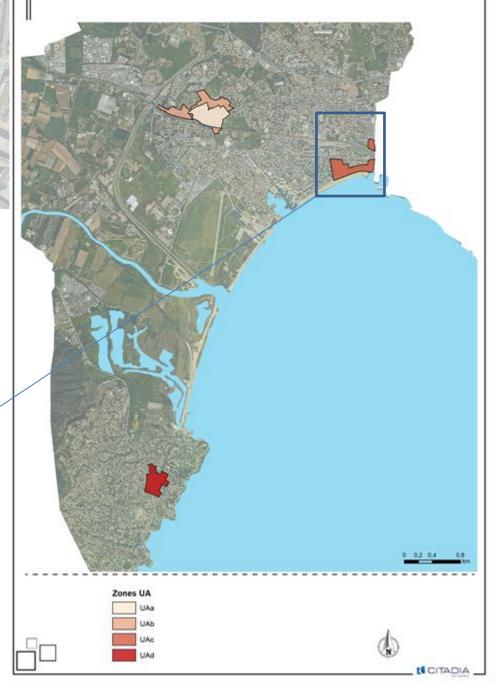


La zone UAc regroupe les quartiers de Fréjus Plage et Galliéni dont une partie est incluse dans le périmètre des espaces proches du rivage.

Prescriptions communales majeures :

Aucune emprise au sol n'y est prescrite. Les zones d'implantations et les hauteurs sont définies dans les plans gabaritaires. D'autre part en cœur d'îlot ne peuvent y être édifiées que les constructions ne créant pas de surface de plancher à usage d'habitation ou de bureaux.

La commune acte également l'aménagement en espaces verts plantés des marges de recul définies au plan de gabarit de Fréjus Plage.





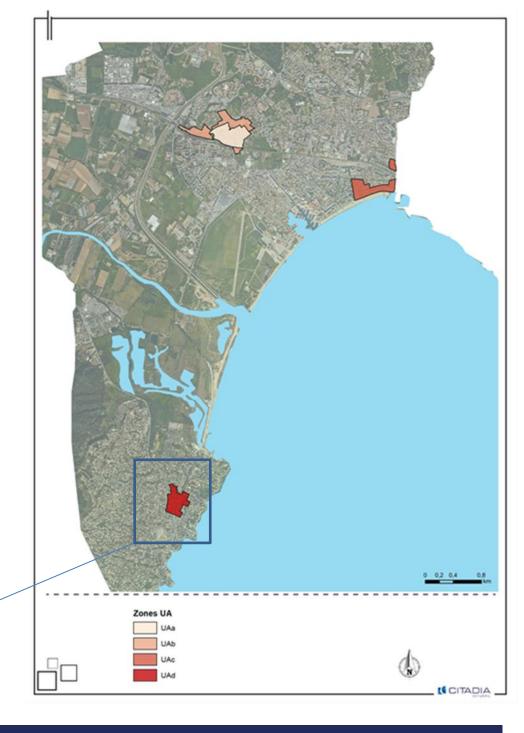
Secteur de Saint Aygulf:

Ce secteur est concerné par la zone UAd qui représente la centralité du quartier de Saint-Aygulf où est identifié un linéaire de diversité commerciale.

Prescriptions communales majeures :

Aucune emprise au sol n'y est prescrite. Les zones d'implantations et les hauteurs, sont définies dans les plans gabaritaires. Dans les unités foncières situées en cœur d'îlot ne peuvent être édifiées que les constructions ne créant pas de surface de plancher à usage d'habitation ou de bureaux.

D'autre part, toute construction devra s'intégrer dans la logique architecturale du lieu.



b. Les zones UB

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



Secteur de Fréjus Centre-Plage:

Le secteur est concerné par des zones UBa et UBb et en partie par le Site Patrimonial Remarquable. Le secteur compte également 2 sms, six ERL (1, 2, 3, 4, 6,7)ainsi que l'OAP règlementaire du Boulevard de la Mer.

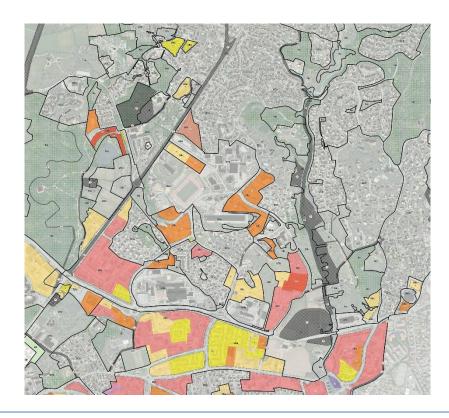
Prescriptions communales majeures

Une partie de secteur est concerné par les prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017.

Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite à 45% l'emprise au sol dans les zones UBa (sauf prescription contraire dans le cadre d'une OAP). La zone UBb, quant à elle, ne réglemente aucune emprise au sol. La hauteur des constructions et le nombre de niveaux des constructions ne peuvent excéder celles définies dans les plans gabaritaires ou se limite à 7m dans les deux zones. Les implantations doivent également respecter les plans gabaritaires ou doivent tenir un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et minium 4.5 m de distance par rapport aux limites séparatives et autres constructions. Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

Enfin la commune fixe une superficie minimale de 30 % en zone UBa et 25% en zone UBb pour le maintien d'espaces verts et perméables.

Zones UB (CITADIA



Secteur de Valescure:

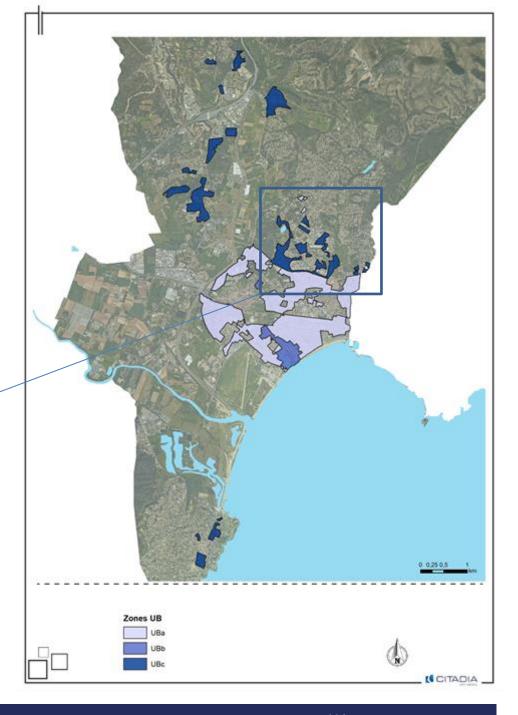
Le secteur est concerné par des zones UBc, deux zones UBa et en partie par le Site Patrimonial Remarquable. Le secteur compte également 2 sms et sept ERL (9.10.11.12.13.14.15).

Prescriptions communales majeures

Une partie de secteur est concerné par les prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017

Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite à 45% l'emprise au sol dans les zones UBa et 35% en zone UBc (sauf prescription contraire dans le cadre d'une OAP). La hauteur des constructions et le nombre de niveaux des constructions ne peuvent excéder celles définies dans les plans gabaritaires ou se limite 7m dans les deux zones. Les implantations doivent également respecter les plans gabaritaires ou doivent tenir un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et minium 4.5 m par rapport aux limites séparatives et autres constructions. Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

Enfin la commune fixe une superficie minimale de 30 % en zone UBa et 30% en zone UBc pour le maintien d'espaces verts et perméables.

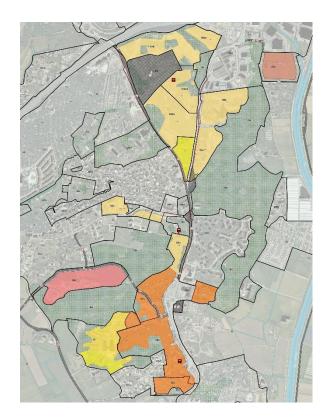


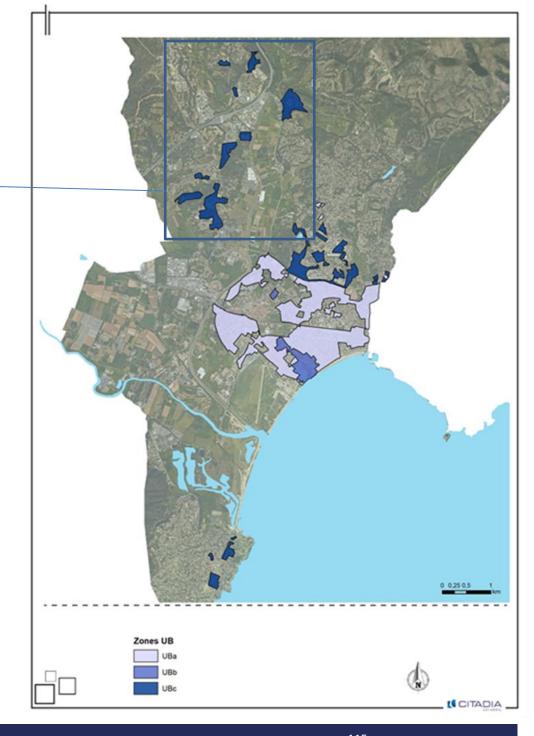
Secteur de Caïs-Capitou-Sainte Brigitte:

Le secteur est concerné par des zones UBc. Le secteur compte également 1 sms et neuf ERL (16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26).

Prescriptions communales majeures

Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite à 35% l'emprise au sol dans les zones UBc (sauf prescription contraire dans le cadre d'une OAP). La hauteur des constructions et le nombre de niveaux des constructions ne peuvent excéder celles définies dans les plans gabaritaires ou se limite 7m sauf pour le secteur UBc du Bonfin où la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Les implantations doivent également respecter les plans gabaritaires ou doivent tenir un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et minium 4.5 m par rapport aux limites séparatives et autres constructions. Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu. Enfin la commune fixe une superficie minimale de 30% en zone UBc pour le maintien d'espaces verts et perméables.







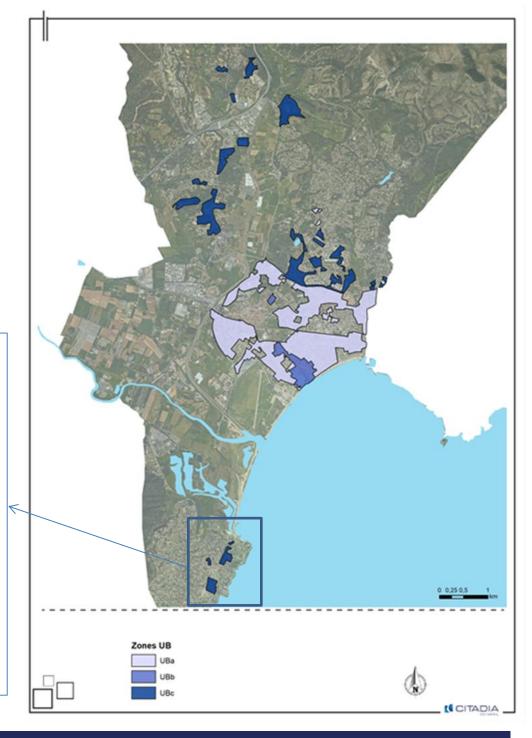
Secteur de Saint Aygulf:

Le secteur est concerné par des zones UBc.

Prescriptions communales majeures
Concernant la volumétrie des
constructions, le règlement du PLU
limite à 35% l'emprise au sol dans les
zones UBc (sauf prescription contraire
dans le cadre d'une OAP). La hauteur
des constructions et le nombre de
niveaux des constructions ne peuvent
excéder celles définies dans les plans
gabaritaires.

Les implantations doivent également respecter les plans gabaritaires. Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

Enfin la commune fixe une superficie minimale de 30% en zone UBc pour le maintien d'espaces verts et perméables.



c. Les zones UC

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

Secteur de Fréjus Centre et Fréjus Plage:

Le secteur est concerné par les zone UCa ,Ucb et par le Site Patrimonial Remarquable.

Prescriptions communales majeures

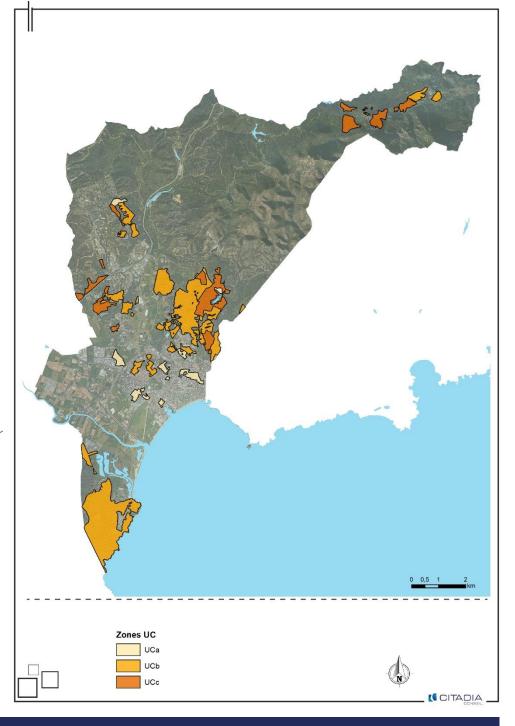
Une partie du secteur est concerné par les prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017.

Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 30% dans les zones UCa et 20% dans les zones UCb. La hauteur absolue des constructions est limitée à 7.50m ou 6.50m sSi le terrain naturel dans la zone d'emprise du projet présente une pente supérieure à 15 %.

Les implantations doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux voies. Le règlement autorise deux types d'implantation par rapport aux limites séparatives : soit un recul minimal de 4m, soit sur une seule limite ou entre une des limites séparatives et la distance d'implantation autorisée sous réserve de l'accord des voisins suite à une demande d'autorisation en mairie.

Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

Enfin la commune fixe une superficie minimale de 30% en zone UCa et 40% en zone UCb pour le maintien d'espaces verts et perméables..



Secteur de Valescure:

Le secteur est concerné par les zones UCb, UCc ainsi que une zone UCa à la Tour de Mare.

Prescriptions communales majeures

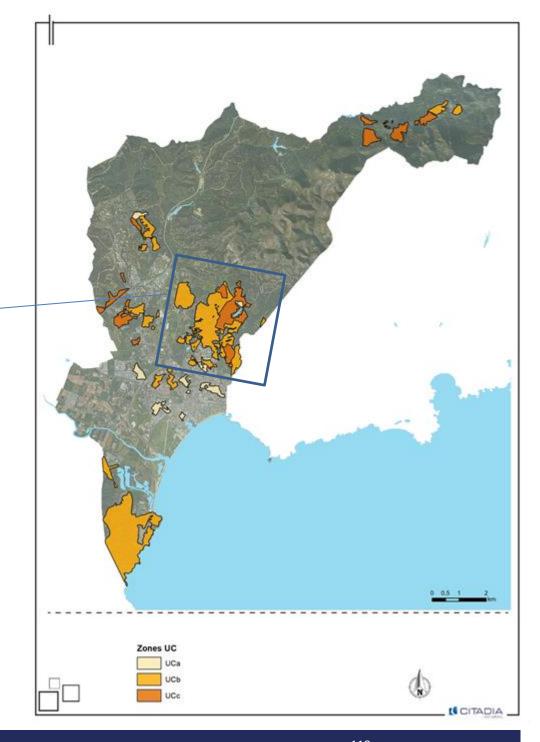
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 10% dans les zones UCc et 20% dans les zones UCb. Sur la zone UCa de la Tour de Mare l'emprise au sol est limitée à 30%.

La hauteur absolue des constructions est limitée à 7.50m ou 6.50m si le terrain naturel dans la zone d'emprise du projet présente une pente supérieure à 15 %.

Les implantations doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux voies. Le règlement autorise deux types d'implantation par rapport aux limites séparatives : soit un recul minimal de 4m, soit sur une seule limite ou entre une des limites séparatives et la distance d'implantation autorisée sous réserve de l'accord des voisins suite à une demande d'autorisation en mairie.

Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

Enfin la commune fixe une superficie minimale de 30% dans la zone UCa, 50% en zone UCc et 40% en zone UCb pour le maintien d'espaces verts et perméables.



Secteur de Cais-Capitou:

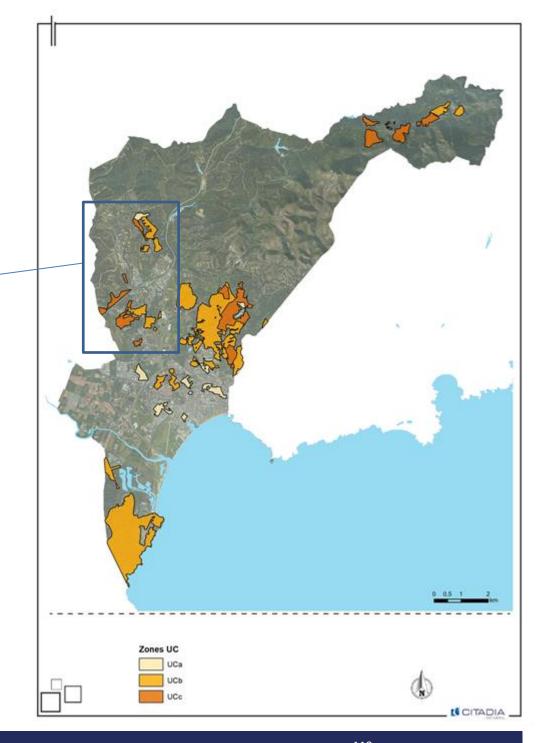
Le secteur est concerné par les zones UCb ,UCc .

<u>Prescriptions communales majeures</u> Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 10% dans les zones UCc et 20% dans les zones UCb.

La hauteur absolue des constructions est limitée à 7.50m ou 6.50m si le terrain naturel dans la zone d'emprise du projet présente une pente supérieure à 15 %.

Les implantations doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux voies. Le règlement autorise deux types d'implantation par rapport aux limites séparatives : soit un recul minimal de 4m, soit sur une seule limite ou entre une des limites séparatives et la distance d'implantation autorisée sous réserve de l'accord des voisins suite à une demande d'autorisation en mairie.

Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu. Enfin la commune fixe une superficie minimale de 50% en zone UCc et 40% en zone UCb pour le maintien d'espaces verts et perméables.



Secteur de Saint-Jean de l'Esterel:

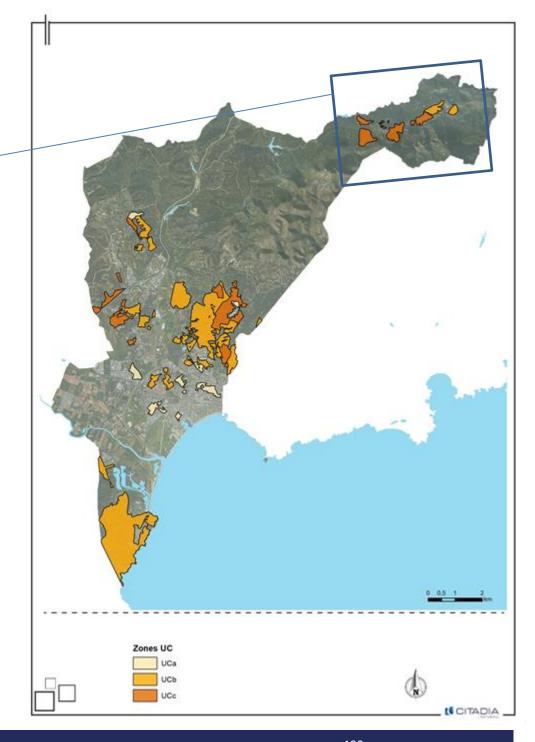
Le secteur est concerné par les zones UCb et UCc.

Prescriptions communales majeures
Concernant la volumétrie des
constructions, le règlement du PLU
limite l'emprise au sol à 10% dans
les zones UCc et 20% dans les zones
UCb.

La hauteur absolue constructions est limitée à 7.50m ou 6.50m si le terrain naturel dans la zone d'emprise du projet présente une pente supérieure à 15 %. Les implantations doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux voies. Le règlement autorise deux types d'implantation par rapport aux limites séparatives : soit un recul minimal de 4m, soit sur une seule limite ou entre une des limites séparatives et la distance d'implantation autorisée sous réserve de l'accord des voisins suite à une demande d'autorisation en mairie.

Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

Enfin la commune fixe une superficie minimale de 50% en zone UCc et 40% en zone UCb pour le maintien d'espaces verts et perméables.



Secteur de Saint Aygulf:

Le secteur est concerné par les zones UCb et par le Site Patrimonial Remarquable.

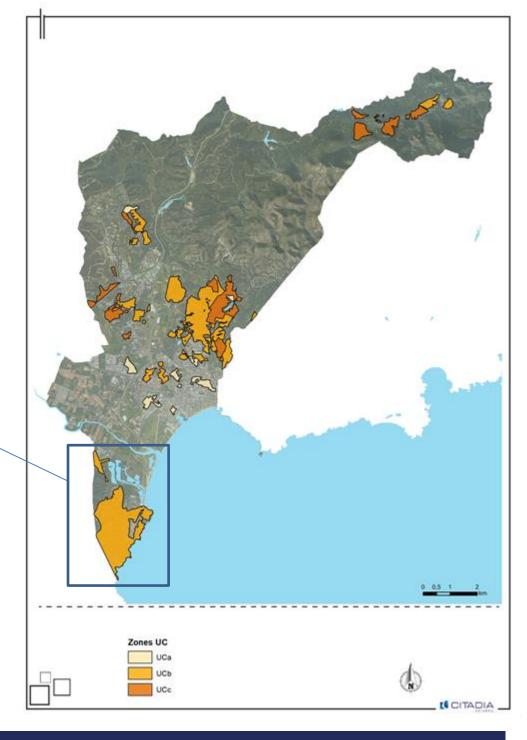
<u>Prescriptions communales majeures</u> Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 20%.

La hauteur absolue des constructions est limitée à 7.50m ou 6.50m si le terrain naturel dans la zone d'emprise du projet présente une pente supérieure à 15 %.

Les implantations doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux voies. Le règlement autorise deux types d'implantation par rapport aux limites séparatives : soit un recul minimal de 4m, soit sur une seule limite ou entre une des limites séparatives et la distance d'implantation autorisée sous réserve de l'accord des voisins suite à une demande d'autorisation en mairie.

Les constructions devront également

s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu. Enfin la commune fixe une superficie minimale de 50% en zone UCc et 40% en zone UCb pour le maintien d'espaces verts et perméables.



d. Les zones UE

La zone UE, correspond zones d'activités

industrielles, commerciales et artisanales.



Secteur de Fréjus Centre - Plage et Valescure:

Le secteur est concerné par des zones UEc, UEl et UEt. Le secteur est également concerné par l'OAP 1 et le Site Patrimonial Remarquable.

Prescriptions communales majeures

Les zones UEc sont à destination de fonction commerciales et tertiaires, la zone UEt est à destination d'activités d'hôtellerie, de restauration, de loisirs et touristiques. La zone UEI est destinée aux zones de loisirs et accueille les parcs Aqualand et Luna park.

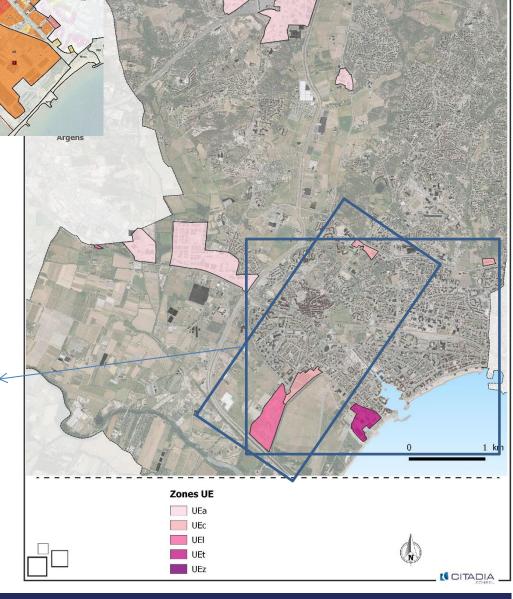
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 50% dans la zone UEc.

Les hauteurs de constructions doivent être conformes au Site Patrimonial remarquable et aux plans de gabarit s'ils sont présents. La hauteur des constructions est limitée à 13m dans la zone UEt. Concernant les autres zones la hauteur est fixée à 9m avec une exception jusqu'à 12 mètres si l'activité le justifie et sous réserve d'une intégration soignée)

Les implantations doivent respecter les plans de l'OAP ou gabaritaires lorsqu'ils existent ou un recul de 5m minimum par rapport aux voies. Le règlement fixe également un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 4,5m.

Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

Enfin la commune fixe une superficie minimale de 20% de l'unité foncière en zone UEc pour le maintien d'espaces verts et perméables.



Secteur de la Palud et la Tuilière:

Le secteur est concerné par deux zones UEa, une zone UEI et une OAP (OAP 13).

Prescriptions communales majeures

Les zones UEa sont dédiées aux zones industrielles, artisanales et tertiaires. La zone UEI est destinée aux loisirs.

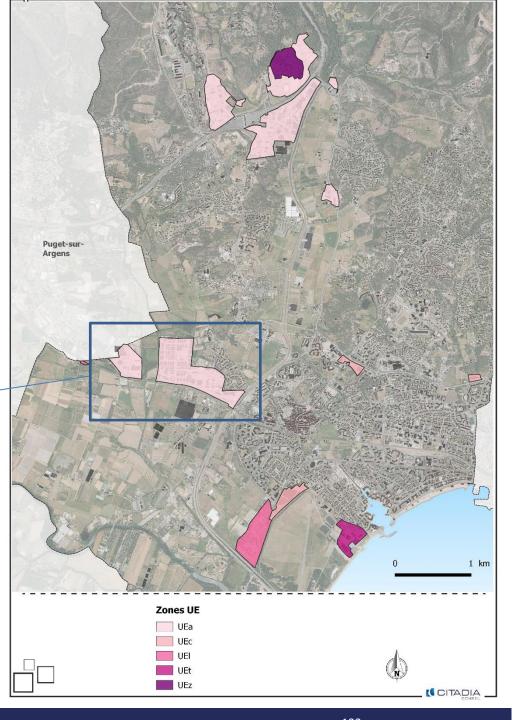
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 50% en zone UEa.

La hauteur des constructions doit être conforme au plan gabaritaire ou doit se limiter à 9m avec une exception jusqu'à 12 mètres si l'activité le justifie et sous réserve d'une intégration soignée.

Les implantations doivent respecter les plans de l'OAP ou un recul de 25m minimum par rapport à l'axe RDn7 et 5m par rapport aux autres voies. Le règlement fixe également un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 4,5m.

Les constructions, en zone UEa, devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

Enfin la commune fixe une superficie minimale de 20% de l'unité foncière en zone UEa pour le maintien d'espaces verts et perméables.



Secteur du Capitou:

Le secteur est concerné par deux zones UEa et UEz.

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Les zones UEa sont dédiées aux zones industrielles, artisanales et tertiaires et la zone UEz est dédiée au zoo.

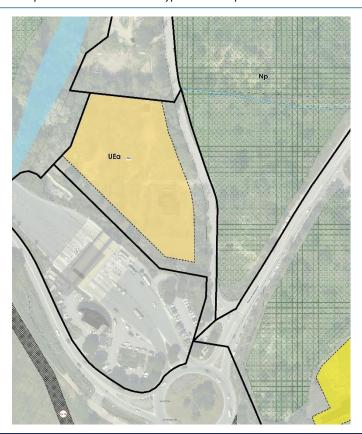
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 50% dans les zones UEa et UEc.

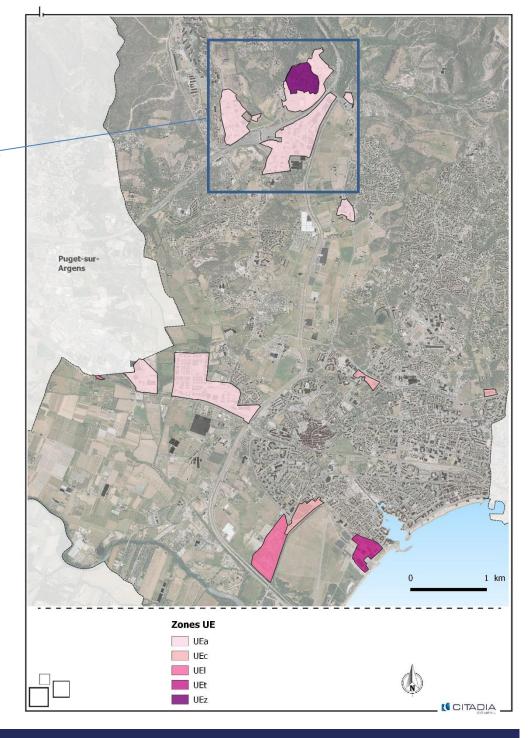
La hauteur des constructions doit être conforme au plan gabaritaire ou doit se limiter à 9m avec une exception jusqu'à 12 mètres si l'activité le justifie et sous réserve d'une intégration soignée. Les implantations doivent respecter les plans gabaritaires ou un recul de 50m par rapport à l'axe de l'Autoroute A8 dans les secteurs de levée de la servitude d'entrée de ville et 5m par rapport aux autres voies.

Le règlement fixe également un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 4,5m.

Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

Enfin la commune fixe une superficie minimale de 20% de l'unité foncière pour le maintien d'espaces verts et perméables dans les deux types de zones présentes sur le secteur.





e. Les zones UH

Les zones UH représentent les zones d'équipements publics et collectifs de l'agglomération.

Secteur de Fréjus Centre-Plage:

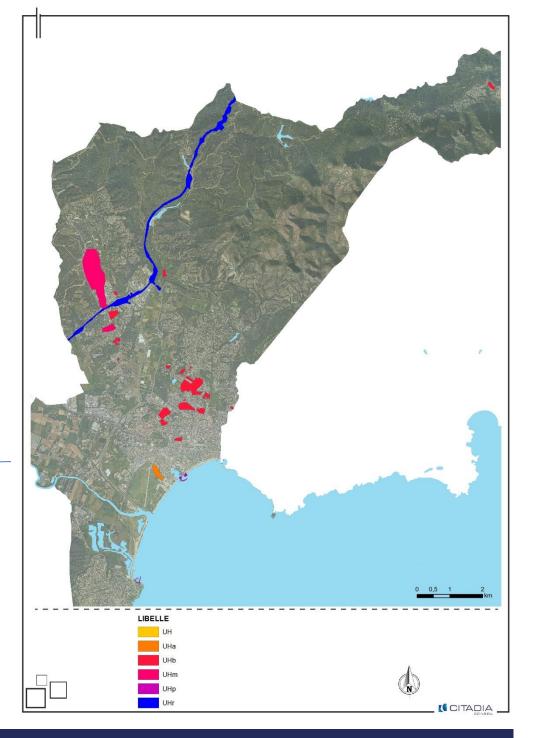
Le secteur est concerné par des zones UHb, une zone UHa (Base nature) et une zone UHp (port).

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Les zones UHb sont dédiées aux équipements publics et collectifs. Les zones UHa et UHp se situent respectivement à la Base Nature et sur l'emprise portuaire.

Dans ces secteurs seule la destination du sol est règlementée.

Autorisant de ce fait en zone UHp les utilisations du sol nécessaire à l'entretien, la gestion et l'exploitation du port. Dans la zone UHa sont autorisé que les utilisations du sol à usage, notamment d'accueil et d'animation, en lien avec la base nature de Fréjus dans la limite de 3682 m2 de surface de plancher correspondant à la SP des bâtiments existants. Et enfin la zone UHb peut accueillir les équipements publics ou répondant à un intérêt collectif ou relevant de l'intérêt général.

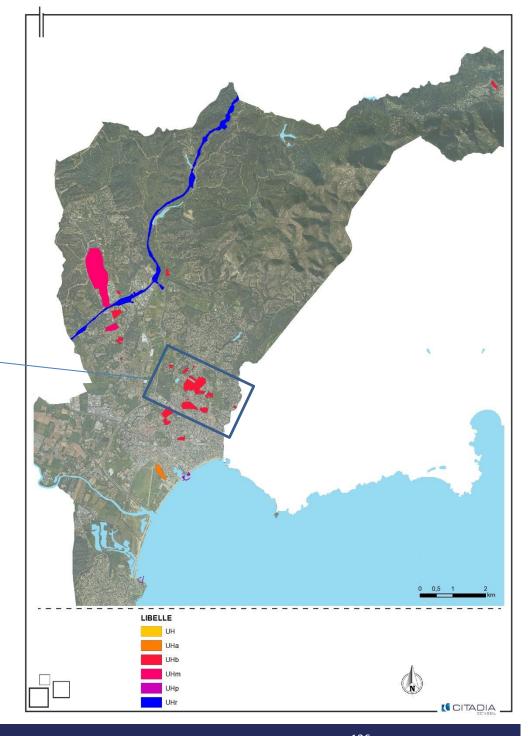


Secteur de Valescure-Tour de Mare:

Le secteur est concerné par des zones UHb.

<u>Prescriptions communales majeures</u> Dans ce secteur seule la destination du sol est règlementée.

Autorisant de ce fait en zone UHb uniquement les équipements publics ou répondant à un intérêt collectif ou relevant de l'intérêt général.



Secteur de Caïs-Capitou :

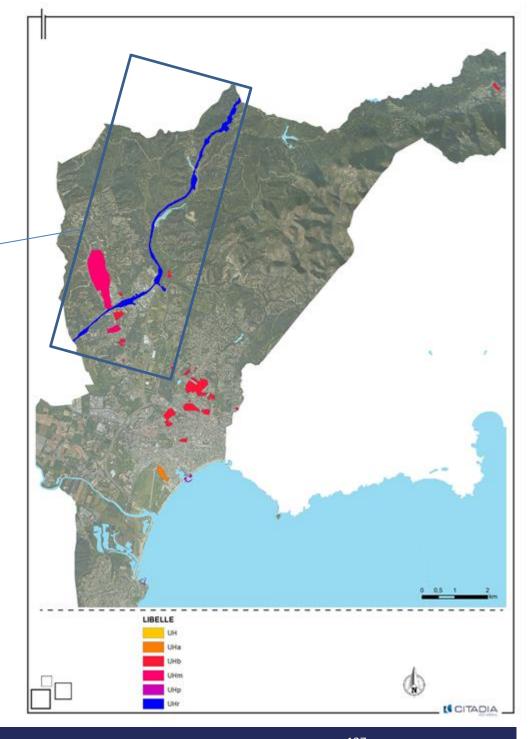
Le secteur est concerné par des zones Uhb, une zone UHr (le long de l'A8), et deux zones UHm

Prescriptions communales majeures

Dans ces secteurs seule la destination du sol est règlementée.

Autorisant de ce fait en zone UHb uniquement les équipements publics ou répondant à un intérêt collectif ou relevant de l'intérêt général. Les zones UHm (sites militaires) ne peuvent accueillir que des activités en lien avec la Défense Nationale.

En fin seules les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de l'autoroute A8 sont autorisée en zone UHr.



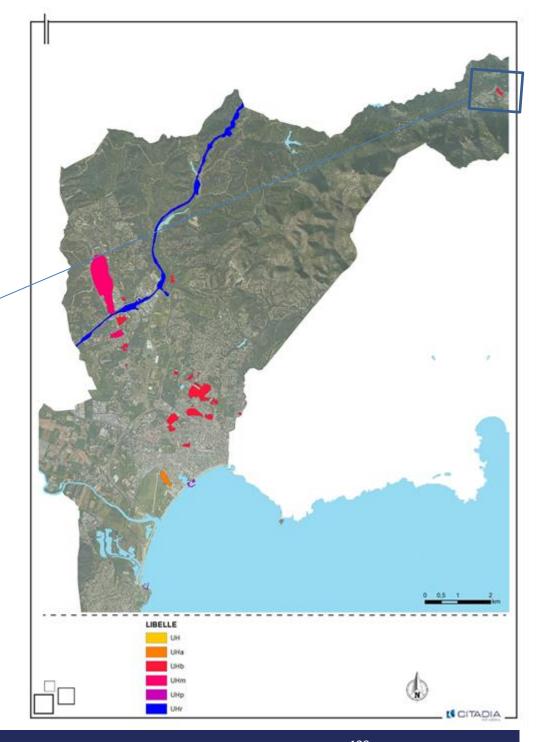
Secteur de Saint Jean:

Le secteur est concerné par une zone UHb (le long de la RDN7)

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Dans ce secteur seule la destination du sol est règlementée.

Autorisant de ce fait uniquement les équipements publics ou répondant à un intérêt collectif ou relevant de l'intérêt général.



CITADIA _

Secteur de Saint Aygulf:

Le secteur est concerné par une zone d'emprise portuaire (UHp).

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Dans ce secteur seule la destination du sol est règlementée.

Autorisant de ce fait uniquement les utilisations du sol nécessaire à l'entretien, la gestion et l'exploitation du port.

f. Les zones UI

La commune de Fréjus compte 9 zones d'hébergement touristique et d'hôtellerie de plein air (dites UI) dont quatre dans le secteur du Capitou, quatre dans le Secteur de Caïs et une dans le secteur de Valescure.

Ainsi sont autorisé les occupations et utilisations du sol a destination de locaux d'hébergement ou commerce de détail, d'entrepôt ou de bureaux strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'équipement touristique

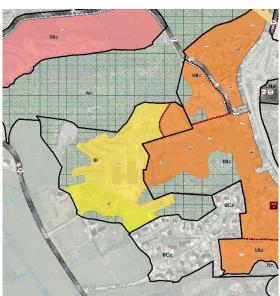
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière pour les résidences de tourisme et les villages vacances et 5% pour les campings caravanings et les parcs résidentiels de loisir, à l'exception des emprises mobilisées par les Habitations Légères de Loisir et leurs terrasses. D'autre part la densité des terrains de camping et de caravaning ne peut excéder 50 emplacements par hectare.

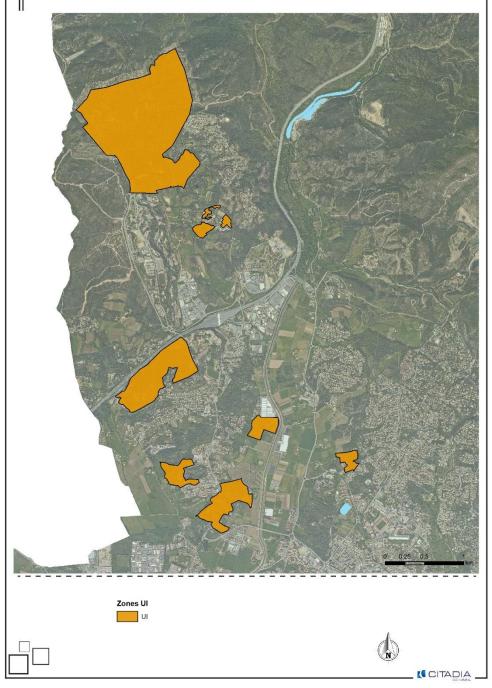
Sur l'ensemble des zones UI la hauteur ne peut excéder 7 mètres sauf pour les plateformes de cantonnement imposées par les Plan de Prévention des Risques. Pour les zones de Cais-Capitou concernées par des plans gabarits, les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation et respecter les hauteurs maximales figurant aux documents graphiques.

Toute construction doit être implantée en respectant les marges de recul portées aux documents graphiques ou à une distance au moins égale à 50 m par rapport à l'axe de l'Autoroute A8 dans les secteurs de levée de la servitude d'entrée de ville, à 25 mètres de l'axe de la RDn7 ou à 5 m par rapport à l'alignement des autres voies .

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives toute construction doit respecter un recul minimal de 5 mètres.

Enfin la superficie minimale maintenue sous forme d'espaces verts et perméables est fixée à 40 % de l'unité foncière dans les PRL et villages vacances et à 60% dans les campings caravanings.





B. Les zones à urbaniser

a. Les zones 1AUa



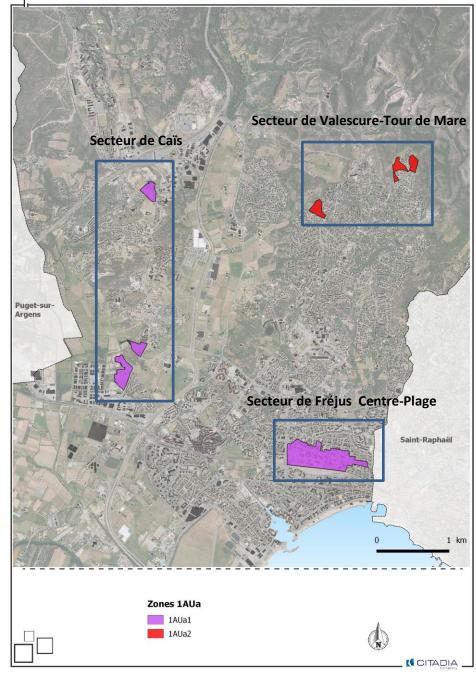


La commune de Fréjus compte 7 zones 1AUa dont quatre dans le secteur de Valescure-Tour de Mare, trois dans le Secteur de Caïs et une dans le secteur de Fréjus Centre-Plage qui est concernée par l'OAP des Sables. Cinq de ces zones sont également identifiées comme Servitude de Mixité Sociale (SMS 2, 5, 6, 7, 9) et deux sont identifiées comme ERL (ERL 8 et ERL 18).

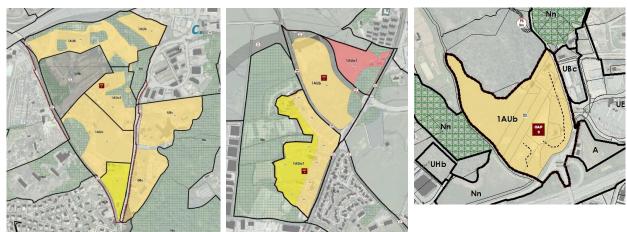
La zone 1AUa délimite les futurs quartiers d'habitat et de mixité urbaine de Fréjus pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées. Sur ces zones sont donc autorisés les logements mais aussi les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients. Parmis les zone 1AUa sont distinguées : 4 zones classées 1AUa1 d'habitat collectif (secteur des Sables, secteur du Colombier, secteur de la Beaume, secteur de Gargalon Est) et 2 zones 1AUa2 d'habitat individuel (secteur combe de Rome et Darboussières).

L'emprise au sol maximale est fixée à 35% de l'unité foncière à l'exception du secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Sables.

Concernant l'implantation les constructions doivent respecter les documents graphiques (gabaritaires et OAP) ou respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et un recul d'une distance égale à H/2 avec un minimum de 4,50 m des limites séparatives. De plus, sur une même propriété toute construction doit être implantée en observant un recul allant de 4.5m à 6m selon la hauteur du bâti.



b. Les zones 1AUb



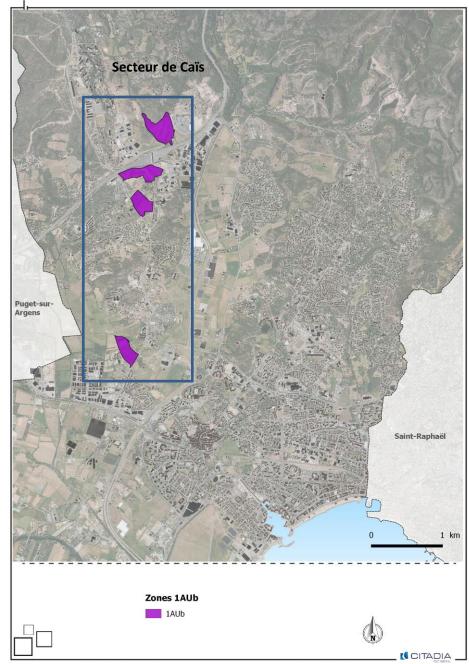
La commune de Fréjus compte 4 zones 1AUb dans le secteur de Caïs-Capitou étant concernée par trois OAP (OAP 4, 3, 9).

La zone 1AUb délimite les futures zones économiques de Fréjus. Sur ces zones sont donc autorisés les locaux en lien avec les activités économique mais aussi les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de commerce de détail, de service à conditions qu'elles soient strictement lié à la fonction économique ou nécessaires à la vie de la zone d'activité.

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière. La hauteur maximale est de 9m ou 12 mètres si l'activité le justifie et sous réserve d'une intégration soignée

Toute construction doit être implantée en respectant les marges de recul portées aux documents graphiques (OAP et gabarits) ou à une distance au moins égale à 50 m par rapport à l'axe de l'Autoroute A8 dans les secteurs de levée de la servitude d'entrée de ville, à 25 mètres de l'axe de la RDn7 ou à 5 m par rapport à l'alignement des autres voies .

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives les constructions doivent respecter un recul d'une distance égale à H/2 avec un minimum de 4,50 m. De plus sur une même propriété toute construction doit être implantée en observant un recul allant de 4.5m à 6m selon la hauteur du bâti. Enfin ces zones se doivent de réserver une superficie d'au moins 20 % de l'unité foncière pour le maintien d'espaces verts et perméables.



d. La zone 1AUh

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

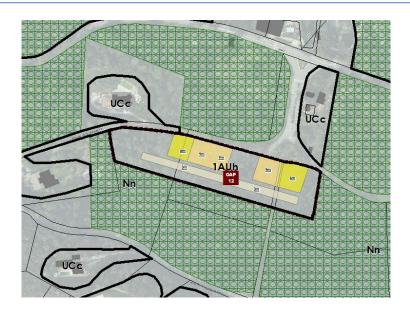
La zone 1AUb délimite le hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Jean de l'Estérel.

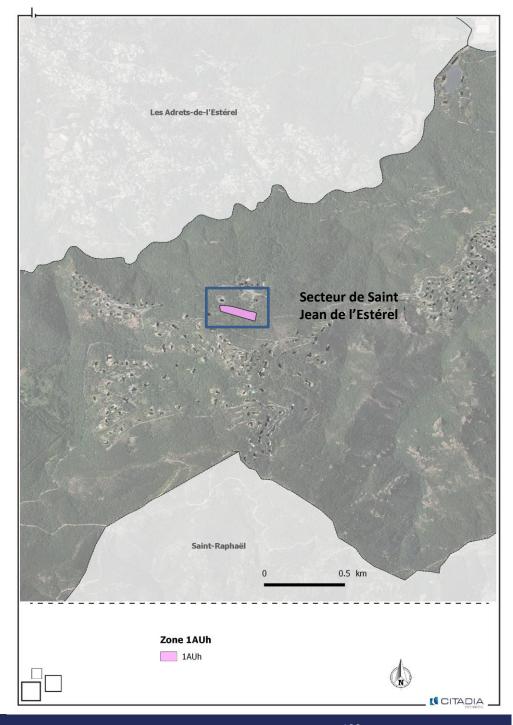
Prescriptions communales

Aucune emprise au sol n'est prescrite pour cette zone compte tenu de la compacité du hameau et de l'imbrication étroite entre les éléments bâtis et les espaces publics et communs. La hauteur des constructions, quant à elle, doit être inférieure à 7m.

Concernant l'implantation les constructions doivent respecter les documents graphiques (plan de gabarits et OAP 12).

Enfin ces zones doivent respect une superficie d'au moins 15 % de l'unité foncière pour le maintien d'espaces verts et perméables.





Les zones Agricoles

a. Les zones A

La commune de Fréjus compte 22 zones A.

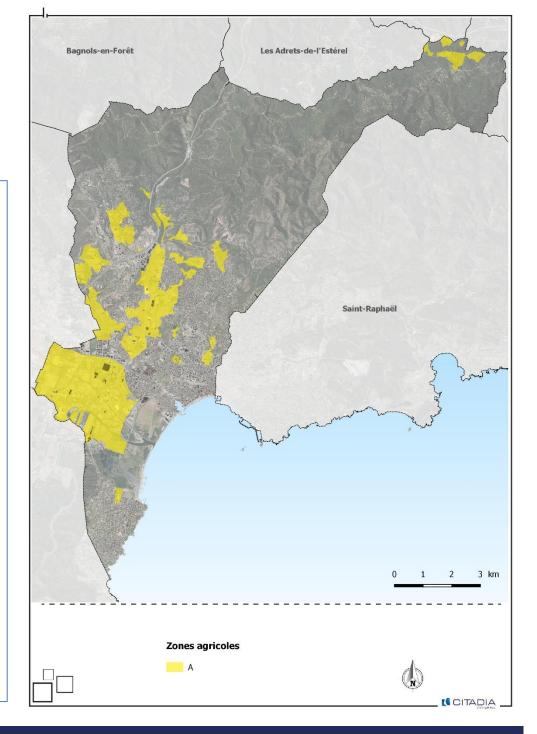
Prescriptions communales majeures

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.

Sont donc autorisées au sein de cette zone les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de $200m^2$ de surface de plancher, dans un rayon de 50m autour de bâtiments agricoles existants et uniquement dans un périmètre ne portant pas atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.

L'extension mesurée des bâtiments existant et la création d'annexes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, et de se trouver dans un rayon de 35 mètres à partir du centre de la construction principale. La superficie des annexes ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol, et/ou de surface de plancher et les extensions devront se limiter à de 30% de la surface de plancher, et/ou de l'emprise au sol, des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² existantes. De plus la surface de plancher ne devra pas dépasser 200 m² au total.

Concernant l'implantation par rapport aux voies, les construction doivent respecter un recul d' une distance au moins égale à 100 m par rapport à l'axe de l'Autoroute A8 dans les secteurs de levée de la servitude d'entrée de ville, de 75 mètres de l'axe de la RDn7 et RD37 ou de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies. Enfin toute construction doit être implantée en respectant en tout point un recul minimal par rapport à toutes les limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.



b. Les hameaux Agricoles Nouveaux Intégrés à l'Environnement

La commune de Fréjus compte 2 hameaux nouveaux intégrés à l'environnement : un de 6 hectares dans le secteur de Saint Pons et un de 1.4 hectares dans le secteur de Sainte Brigitte.

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Les modalités de ces Hameaux Agricoles Nouveaux Intégrés à l'Environnement de mises en œuvre sont fixées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP 11 et 0AP 10).

Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les construction doivent respecter un recul d' une distance au moins égale à 100 m par rapport à l'axe de l'Autoroute A8 dans les secteurs de levée de la servitude d'entrée de ville, de 75 mètres de l'axe de la RDn7 et RD37 ou de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies . Enfin toute construction doit être implantée en respectant en tout point un recul minimal par rapport à toutes les limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.



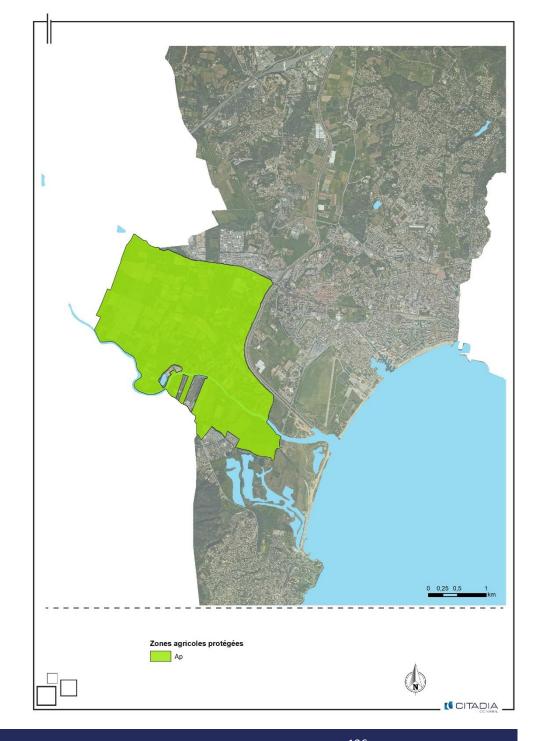
c. Les zones Agricoles protégées

La commune de Fréjus compte une unique zone Ap : la plaine de l'Argens.

Prescriptions communales majeures

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.

Concernant l'implantation toute construction doit être implantée en respectant en tout point un recul minimal par rapport à toutes les limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.



C. Les zones Naturelles

a. Les zones Nb

La commune de Fréjus compte 12 zones Nb pour un total de 19 ha dans le secteur de Valescure.

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Le secteur Nb délimite les espaces identifiés au titre de la protection des espèces naturelles protégées à savoir les secteurs de canne de pline.

Dans ce secteur ne sont admis que les aménagements nécessaires à la conservation de la biodiversité ou concourant aux services et à la mise en sécurité des personnes et des biens sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt écologique des lieux.



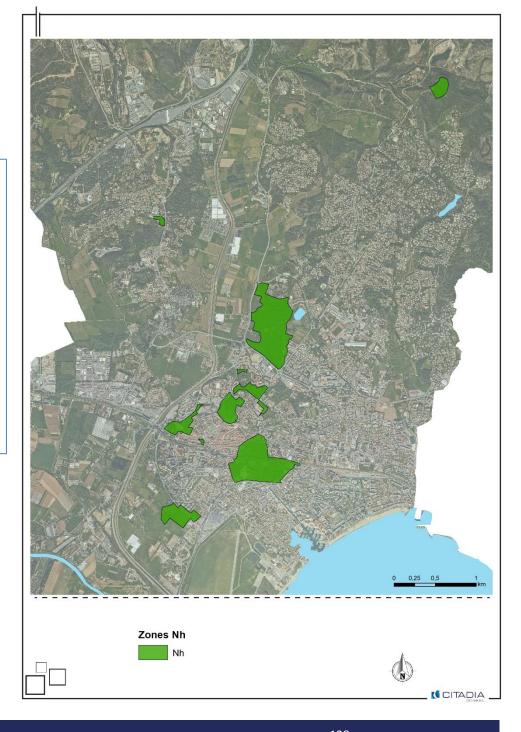
b. Les zones Nh

La commune de Fréjus compte 12 zones Nh dont 9 dans le secteur de Fréjus Centre, une dans le secteur de Caïs et 2 dans le secteur de Valescure-Tour de Mare.

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Le secteur Nh délimite les sites à protéger en raison de leur qualité et leur intérêt historique et archéologique.

Dans ce secteur ne sont admis que les aménagements concourant aux services, à l'accueil du public et à la mise en sécurité des personnes et des biens sous réserve d'être de faible emprise et de ne pas compromettre l'intérêt paysager, culturel ou patrimonial des lieux. La réhabilitation des constructions existantes et le changement de destination des locaux avec la possibilité de création de nouvelles surfaces de planchers sont également autorisés dans cette zone sous réserve d'être réalisées dans un volume existant.



c. Les zones Nf

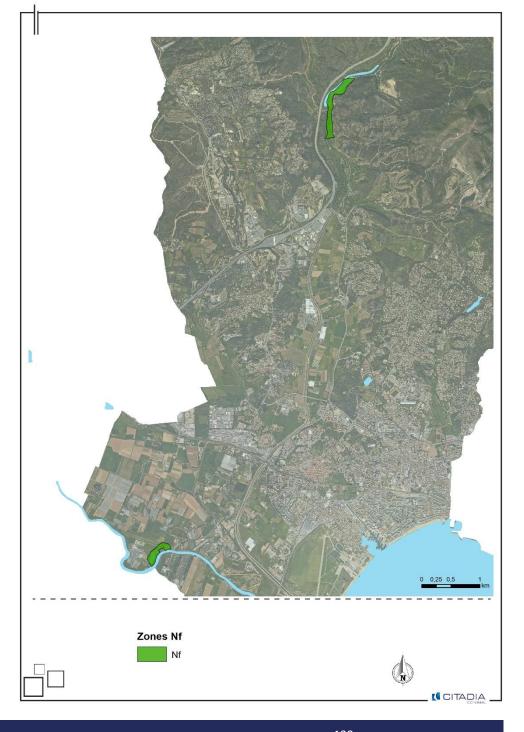
La commune de Fréjus compte 2 zones Nf dont une dans le secteur du Capitou et une dans le secteur de Saint Aygulf.

<u>Prescriptions communales majeures</u>

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

Une petite partie de l'actuel ISDND des Lauriers de Bagnols en Forêt est située sur le territoire communal de Fréjus, et a été également classé en zone Nf.

Dans ce secteur ne sont admis que les aménagements nécessaires à la réception, à la collecte sélective, au tri, au transfert, au broyage, au recyclage et à la valorisation des déchets, à l'exception des ordures ménagères, conformément à la règlementation des installations classées.



d. La zone NL

La commune de Fréjus compte une unique zone NL dans le secteur de la Base Nature qui correspond à la Villa des Sables.

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Le secteur NL correspond à une propriété militaire littorale.

Dans cette zone, seuls sont autorisés les travaux d'entretien ou de restauration des bâtiments existants.



e. Les zones Nm

La commune de Fréjus compte des zones Nma et Nmb qui délimitent les parties du bord de mer prévues pour l'accueil du public.

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Dans ce sens les secteurs Nma ne peuvent accueillir que les aménagements démontables nécessaires à l'hygiène, à la surveillance et à la sécurité des plages, mais aussi les logements nécessaires au gardiennage et les constructions prévues dans les concessions de plages.

Les secteurs Nmb, quant à eux, n'admettent que les installations et les constructions démontables nécessaires à l'hygiène, à la surveillance et à la sécurité des plages. Les possibilités d'occupation du sol sont fixées par les concessions des plages, comportant un cahier des charges.

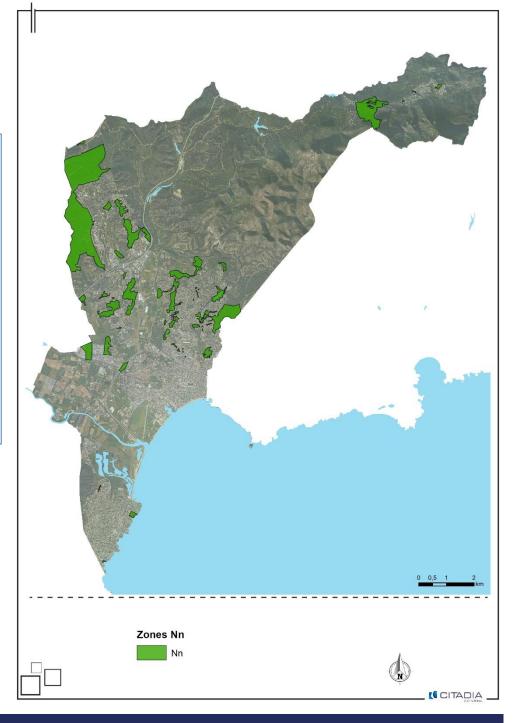


f. Les zones Nn

La commune de Fréjus compte plus de 693 ha en zones Nn. Ces zones délimitent les zones naturelles et forestières.

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Les secteurs Nn, n'admettent que les constructions et installations liées et nécessaires à l'accueil ou à l'information du public, à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant et que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux. L'extension mesurée des bâtiments existants et la création d'annexes sont également autorisées à condition de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, et de se trouver dans un rayon de 35 mètres à partir du centre de la construction principale. La superficie des annexes ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol, et/ou de surface de plancher et les extensions devront se limiter à de 20% de la surface de plancher, et/ou de l'emprise au sol, des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² existantes. De plus la surface de plancher ne devra pas dépasser 150 m² au total.



g. 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.

Prescriptions communales majeures

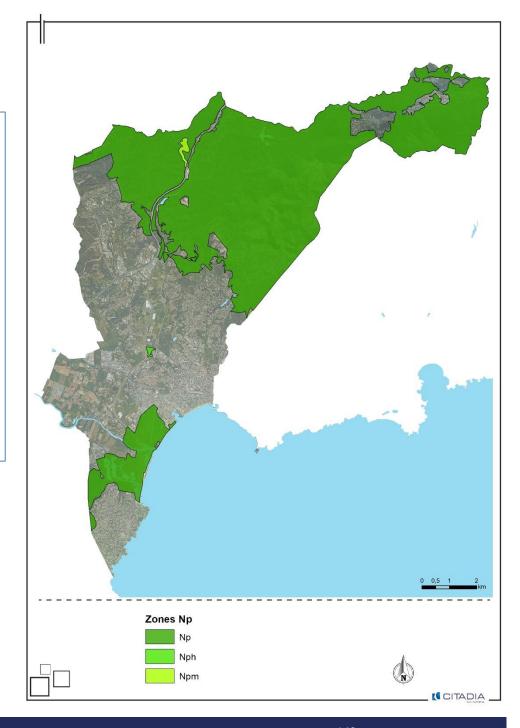
Ce secteur n'admet que les occupations et utilisations du sol prévues par le décret du Conseil d'Etat et le changement de destination des constructions existantes du site de Malpey en réhabilitation à usage d'équipement public pour la sensibilisation à l'environnement et la mise en valeur du massif de l'Estérel.

Contexte du changement de destination des constructions su site du Malpey :

le Syndicat Intercommunal de protection du Massif de l'Estérel porte un projet de réhabilitation et requalification du site du Malpey pour créer un pôle d'accueil du public afin de le sensibiliser aux valeurs écologiques, patrimoniales et paysagères de l'Estérel. Pour ce faire, le SIMPE doit pouvoir réhabiliter, transformer, adapter et configurer les quelques constructions existantes aux normes actuelles et changer leur destination vers le rôle d'équipement public et construction à usage d'hébergement lié, puisque l'investissement réalisé nécessite la présence d'un gardien dont la présence permanente sur place est indispensable (sécurité notamment).





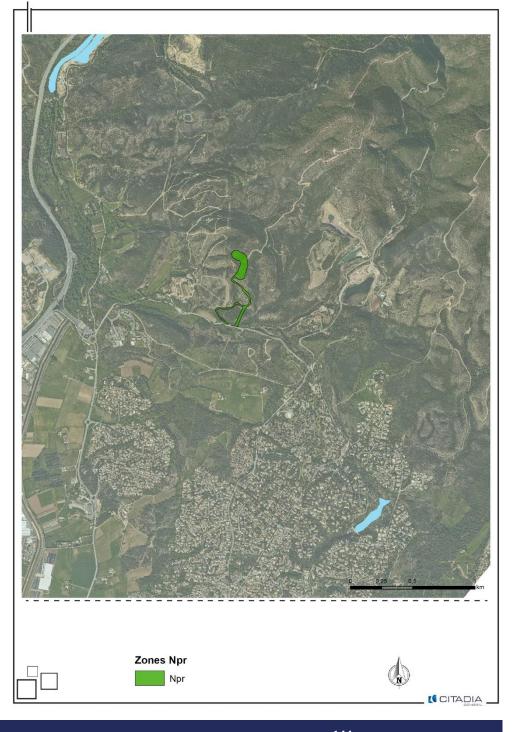


h. La Zone Npr

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.

Prescriptions communales majeures

Ne sont admis sur cette zone que les ouvrages nécessaires à l'exécution du service de distribution d'eau potable, notamment les réservoirs et les usines de traitement, à condition que la localisation et l'aspect de ces ouvrages ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.



i. La zone 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. Dans cette dernière, la carrière de Bozons admet également le stockage des déchets du BTP.

Prescriptions communales majeures

Ne sont admis sur cette zone Les carrières et les sablières existantes en cours d'exploitation et leurs extensions éventuelles par approfondissement, sans modification de leurs périmètres actuels, les ouvrages et installations nécessaires à leurs exploitations, les installations nécessaires à la réception, à la collecte sélective, au tri, au transit de déchets du BTP, à l'exception d'ordures ménagères et de déchets dangereux, les installations de stockage de déchets inertes complémentaires aux installations précitées, conformément à la réglementation des installations



j. Les zones 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.

<u>Prescriptions communales majeures</u>

Ne sont admis sur cette zone que les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires à l'exploitation des campings et des villages de vacances existant (sanitaires, équipements, locaux communs, ouvrages de mise en sécurité) à l'exception de toute structure d'hébergement ou d'accueil susceptible d'accroître le nombre de personnes exposées à un risque naturel.

