

PLU

Plan Local
d'Urbanisme

DE LA VILLE DE FREJUS

1A- Complément du rapport de présentation

VU et APPROUVE comme annexé à la délibération
du Conseil Municipal n°773 en date de ce jour
Fréjus, le 16 février 2023

LE MAIRE,

David RACHLINE

SOMMAIRE

1.	LA PROCEDURE	2
1.1.	<i>LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU</i>	<i>2</i>
1.2.	<i>LA COMPATIBILITE DU PROJET</i>	<i>2</i>
1.2.1.	LE PADD DU PLU	2
1.2.2.	LE SCoT	4
2.	LE PROJET PUBLIC	5
2.1.	<i>EVOLUTION DU SITE DU CLOS DE LA TOUR.....</i>	<i>5</i>
2.1.1.	LE CONSTAT	5
2.1.2.	LES MODIFICATIONS DU PLU	6
3.	ACTUALISATION DU REGLEMENT D'URBANISME.....	7
3.1	LA ZONE N.....	7
4.	IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES	10

1. LA PROCEDURE

1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Fréjus a été approuvé le 04/07/2019, il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme afin de définir une emprise au sol autorisée sur le site du Clos de la Tour.

L'évolution souhaitée du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisances, ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ne diminue pas ces possibilités de construire et ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification simplifiée (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, par Arrêté n°2022-1892 du 23/06/2022, Monsieur le Maire de Fréjus a décidé d'engager la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fréjus conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme. L'objectif principal poursuivi au cours de la procédure de modification simplifiée est la création d'une zone Nhm sur le secteur du Clos de la Tour, afin de définir l'emprise au sol maximale autorisée sur ce site à destination uniquement d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine en cohérence avec les objectifs communaux affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET

1.2.1. LE PADD DU PLU

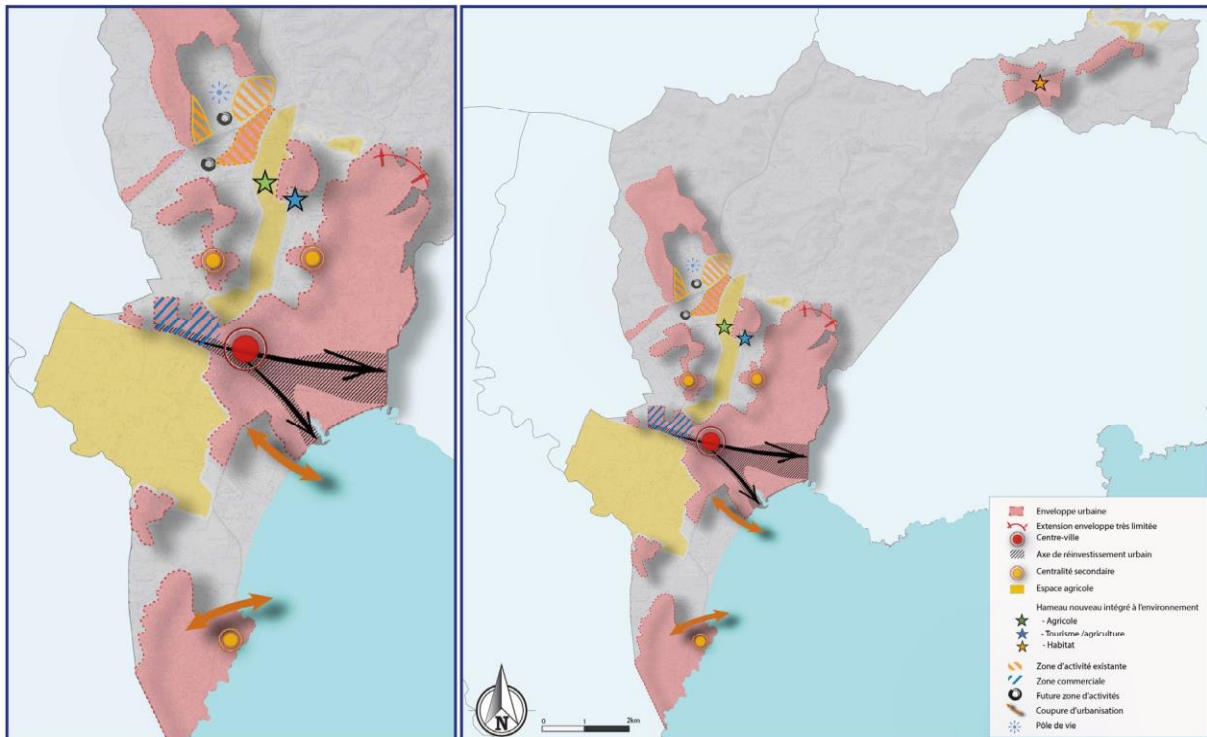
Le PADD du PLU de Fréjus s'organise autour de 5 axes :

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

donnés dans le PADD :

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

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



Cartographie de synthèse du PADD

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

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

La modification simplifiée n'impacte pas les orientations opérationnelles de mise en œuvre du PADD en matière de production d'habitat (réalisation du PLH).

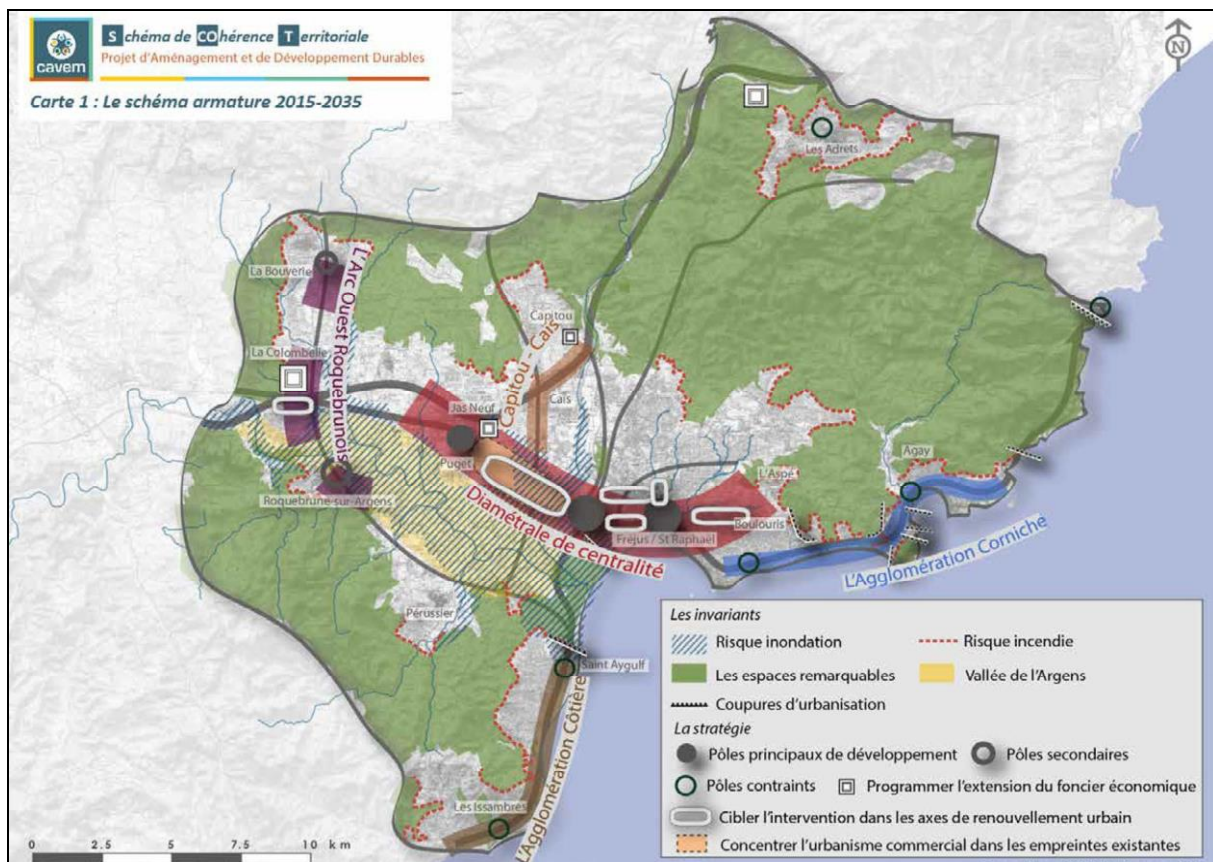
Enfin, la modification simplifiée du PLU vise à définir et limiter l'emprise au sol du site du Clos de la Tour. Les objectifs de modération de la consommation foncière affichés dans le PADD ne sont pas remis en cause.

1.2.2. LE SCoT

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

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

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



Extrait du PADD du SCoT de la CAVEM

Document approuvé

2. LE PROJET PUBLIC

2.1. EVOLUTION DU SITE DU CLOS DE LA TOUR

2.1.1. LE CONSTAT

Le secteur concerné par la modification simplifiée ne représente que 6,7 % de l'ensemble de la zone Nh (et 0,06 % du territoire communal).

Le site d'étude se situe en partie Sud de la commune de Fréjus et au nord de la gare routière. Son périmètre s'étale sur une superficie totale d'environ 62 000 m² (6,2 ha).

Les parcelles concernées situées dans le quartier des Arènes limitrophe avec le centre-ville sont le parc du Clos de la Tour, la gare routière, le parking du Clos de la Tour, le parking Pinelli et des petites parties de voies.

Ce site est inscrit en secteur Nh et est concerné par les jardins et plantations d'accompagnement identifiés au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il est inscrit dans le règlement du SPR que des constructions pourront être autorisées pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

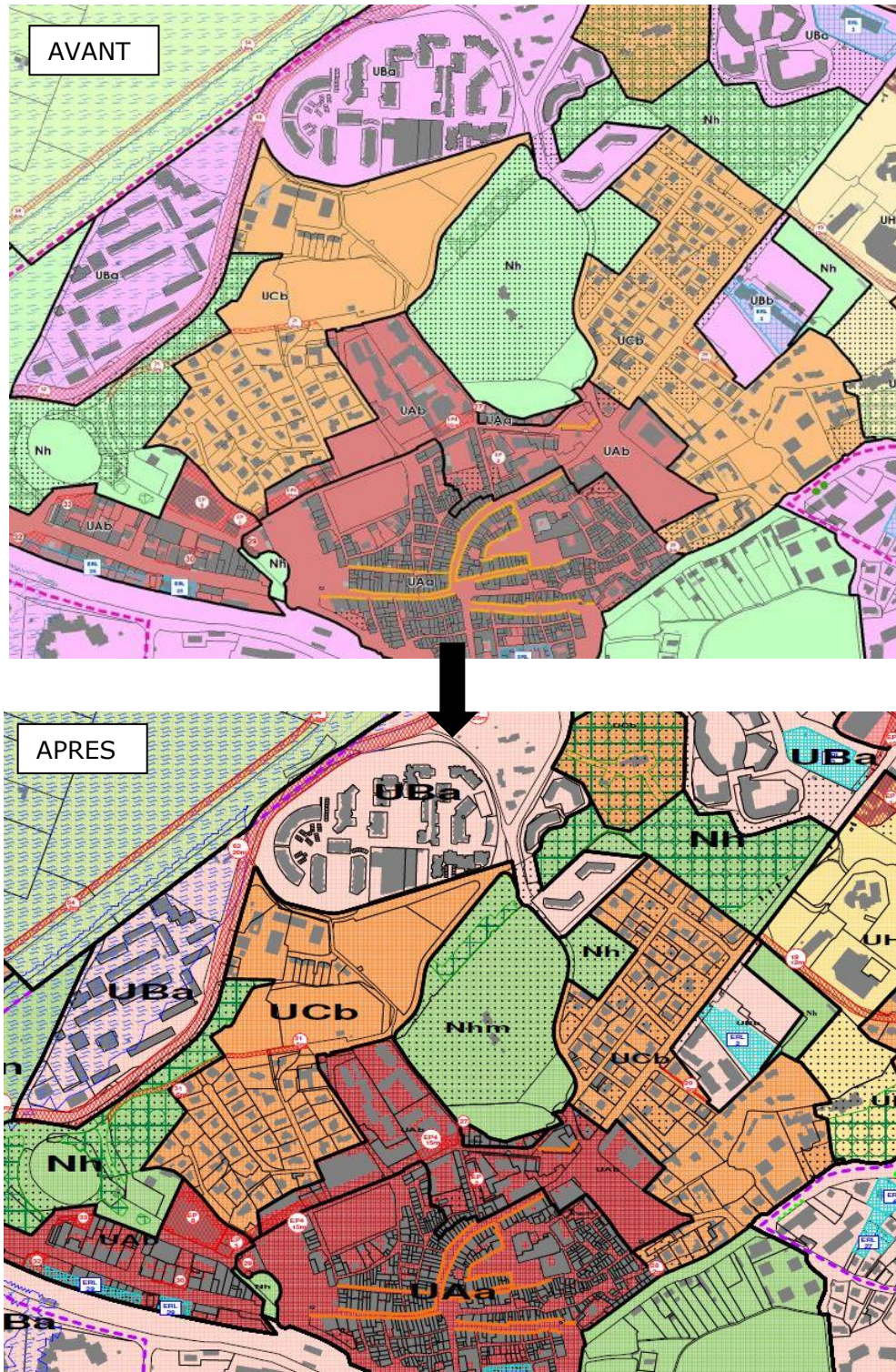
Localisation :



Document approuvé

2.1.2. LES MODIFICATIONS DU PLU

L'objectif poursuivi au cours de la procédure de modification simplifiée est la création d'une zone Nhm sur le secteur du Clos de la Tour, afin de définir l'emprise au sol **maximale** autorisée sur ce site à **destination uniquement d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine**. Une emprise au sol était déjà mobilisable sur ce site mais pas chiffrée.



Document approuvé

3. ACTUALISATION DU REGLEMENT D'URBANISME

3.1 LA ZONE N

Dans la liste des zones naturelles à la première page de la réglementation de la zone N, il est ajouté « le secteur Nhm du Clos de la Tour »

AVANT

Ville de FREJUS

ZONE Naturelle (N)

Caractère de la zone : La zone N correspond aux zones naturelles de Fréjus incluant :

- les secteurs Nb identifiés au titre de la protection des espèces naturelles protégées
- les secteurs Nf1 de Bozon et de l'Argens,
- le secteur Nf2 des Lauriers,
- les secteurs Nh représentant les sites à protéger en raison de leur qualité et leur intérêt historique et archéologique
- le secteur Ni correspondant à la Villa des sables
- les parties du bord de mer prévues pour l'accueil du public, classées en secteurs Nma et Nmb
- les secteurs Nn correspondant aux zones naturelles et forestières
- les espaces remarquables de la loi Littoral classés Np
- Le secteur Npr destiné au service de distribution en eau potable
- les carrières du Pont du Duc et de Bozon classées en secteur Ns1 et Ns2
- les campings de la plaine de l'Argens classés en zone Nt



APRES

Ville de FREJUS

ZONE Naturelle (N)

Caractère de la zone : La zone N correspond aux zones naturelles de Fréjus incluant :

- les secteurs Nb identifiés au titre de la protection des espèces naturelles protégées
- les secteurs Nf1 de Bozon et de l'Argens,
- le secteur Nf2 des Lauriers,
- les secteurs Nh représentant les sites à protéger en raison de leur qualité et leur intérêt historique et archéologique
- le secteur Nhm du Clos de la Tour
- le secteur Ni correspondant à la Villa des sables
- les parties du bord de mer prévues pour l'accueil du public, classées en secteurs Nma et Nmb
- les secteurs Nn correspondant aux zones naturelles et forestières
- les espaces remarquables de la loi Littoral classés Np
- Le secteur Npr destiné au service de distribution en eau potable
- les carrières du Pont du Duc et de Bozon classées en secteur Ns1 et Ns2
- les campings de la plaine de l'Argens classés en zone Nt

Document approuvé

A l'article DS N 2 – Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est ajouté la phrase « Dans le secteur Nhm est également autorisé la création d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine avec une emprise au sol maximale des constructions fixée à 15 %. »

AVANT

Ville de FREJUS

1) Dans les seuls secteurs Nb ne sont admis que :

- les aménagements nécessaires à la conservation de la biodiversité.
- Les occupations et utilisations du sol 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.

2) Dans les seuls secteurs Nh ne sont admis que

- 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,
- La réhabilitation des constructions existantes et le changement de destination des locaux avec la possibilité de création de nouvelles surfaces de planchers sous réserve d'être réalisées dans un volume existant.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.



APRES

Ville de FREJUS

1) Dans les seuls secteurs Nb ne sont admis que :

- les aménagements nécessaires à la conservation de la biodiversité.
- Les occupations et utilisations du sol 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.

2) Dans les seuls secteurs Nh ne sont admis que

- 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,
- La réhabilitation des constructions existantes et le changement de destination des locaux avec la possibilité de création de nouvelles surfaces de planchers sous réserve d'être réalisées dans un volume existant.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur Nhm est également autorisé la création d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine avec une emprise au sol maximale des constructions fixée à 15 %.

A l'article DS N 4 A – Emprise au sol des constructions, il est ajouté la phrase
«Dans le secteur Nhm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 %. »

AVANT

Ville de FREJUS

DS N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

N 4 A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.



APRES

Ville de FREJUS

DS N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

N 4 A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Dans le secteur Nhm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 %.

4. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

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

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