

PLU

Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FREJUS

1A1- TOME 1 : Diagnostic et État Initial de l'Environnement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 4 Juillet 2019 approuvant les dispositions de la révision du PLU de Fréjus.



HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE

Préambule 3

Préambule 5

I. Rappels réglementaires 6
 II. Le contexte communal et intercommunal 11
 III. Le contexte territorial 12

Chapitre 2 : Articulation du PLU avec les documents de planification supra communaux 17

I. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible 19
 II. Prise en compte 27
 III. Plans et programmes que le PLU doit prendre en considération 29
 IV. Autres plans et programmes 31

Diagnostic 34

Chapitre 3 : Le diagnostic humain 35

I. Une dynamique démographique stabilisée 36
 II. Un profil sociétal en évolution 37
 III. Des dynamiques spatiales différenciées à l’intérieur même de la commune 44
 IV. Un parc de logements qui souligne la dimension résidentielle de la commune .. 49
 V. Traitement à l’IRIS 57

Chapitre 4 : Diagnostic économique 63

I. Une économie qui capitalise sur son territoire 64
 II. L’économie productive fréjusienne entre valeurs et développement 68

Chapitre 5 : Diagnostic territorial 83

I. Analyse spatiale et urbaine 84
 II. L’occupation du sol 97

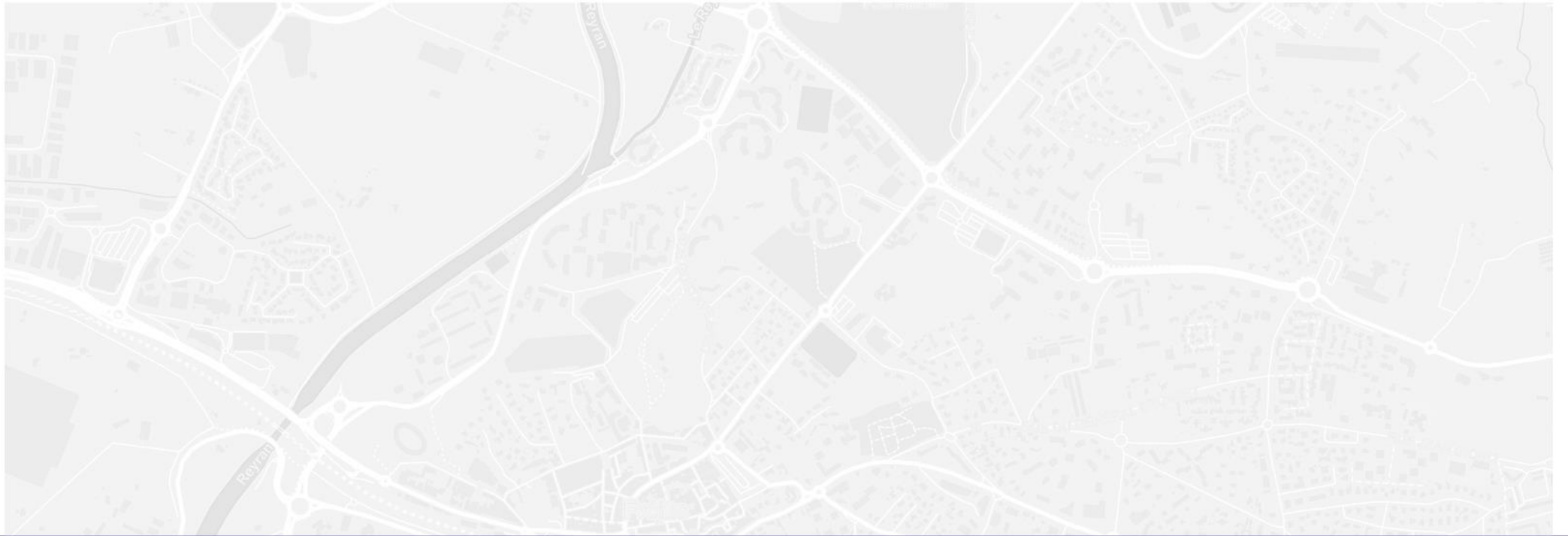
III. La consommation foncière 98
 IV. Le potentiel foncier du PLU en vigueur 100

Chapitre 6 : Analyse sectorielle – fiche par quartier 103

I. Fréjus centre 112
 II. Saint Aygulf 119
 III. Plaine agricole 124
 IV. Caïs 129
 V. Tour de Mare 135
 VI. Capitou-extérieurs 140

Chapitre 7 : État Initial de l’Environnement 143

I. Un paysage emblématique, une ville aux paysages diversifiés entre nature et culture 144
 II. Un patrimoine naturel reconnu 162
 III. Un patrimoine urbain remarquable 164
 IV. Une biodiversité riche, un enjeu de conciliation entre urbanisation et préservation des espaces à haute valeur écologique 177
 V. Des risques naturels et technologiques à prendre en compte 206
 VI. Nuisances, déchets et pollutions 222
 VII. La gestion des ressources 235
 VIII. Objectifs énergétiques 238
 IX. Synthèse des enjeux environnementaux 245



Préambule

I. Rappels réglementaires

1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui à l'échelle de la commune établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré.

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions ...).

En application de l'article L. 151-2, le PLU comprend :

- un **Rapport de présentation** (le présent document) ;
Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement ;
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ;
Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ;
Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD ;
- un Règlement et un Zonage ;
- Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- des Annexes.
- Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

L'élaboration d'un PLU se déroulera en cinq grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de Fréjus Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
-
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
-
- Une phase de traduction permet de traduire règlementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
-
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.

- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

2. Zoom sur la loi Alur

Les objectifs de la loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) :

- conforter le SCoT dans son rôle de document intégrateur, renforcer son contenu, développer sa couverture nationale ;
- transférer la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes, permettre la densification des quartiers pavillonnaires : suppression de la surface minimale de terrains, suppression du COS ;
- durcir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
- lutter contre le mitage en autorisant de manière exceptionnelle le pastillage dans les zones agricole et naturelle par le biais de STECAL
- rendre caducs les POS automatiquement au 31/12/2015 sauf si une révision est engagée avant cette date à la condition qu'elle soit achevée dans les 3 ans à compter de la publication de la loi, soit le 26/03/2017.

Le contenu prescriptif du PLU- La loi ALUR et loi d'Avenir pour l'agriculture

- restreint la possibilité de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones agricoles et naturelles (STECAL) : cette délimitation, « à titre exceptionnel », nécessitera l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier (CDPENAF)
- supprime la surface minimale de terrain et le COS ;
- en zones agricoles et naturelles, soumet à l'avis conforme de la CDPENAF, le changement de destination des bâtiments dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- permet d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
- impose au règlement de fixer des obligations minimales en matière de stationnement vélo dans les immeubles d'habitation et les bureaux ;
- permet aux OAP de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Sur le fond, le rapport de présentation est complété par :

- l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales ; il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- l'inventaire des places de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et des vélos dans les parcs ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces capacités.
- l'analyse de la consommation de l'espace (ENE) qui doit être réalisée au cours des 10 années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision du document.

Sur la procédure, la loi :

- renforce les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU dans le cadre d'une modification : une délibération motivée doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ;
- durcit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes (inconstructibles) créées depuis plus de 9 ans : une procédure de révision sera requise si la zone AU n'a fait l'objet d'aucune acquisition foncière significative de la part de la collectivité compétente ou d'un opérateur foncier (mesure en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015).

3. La démarche d'évaluation environnementale

La commune de Fréjus étant concernée par quatre sites Natura 2000 et la loi littoral, une évaluation environnementale est donc obligatoire dans le cadre de l'élaboration de PLU au titre du Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière ;
- identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet ;
- mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;
- Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2 ;

- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

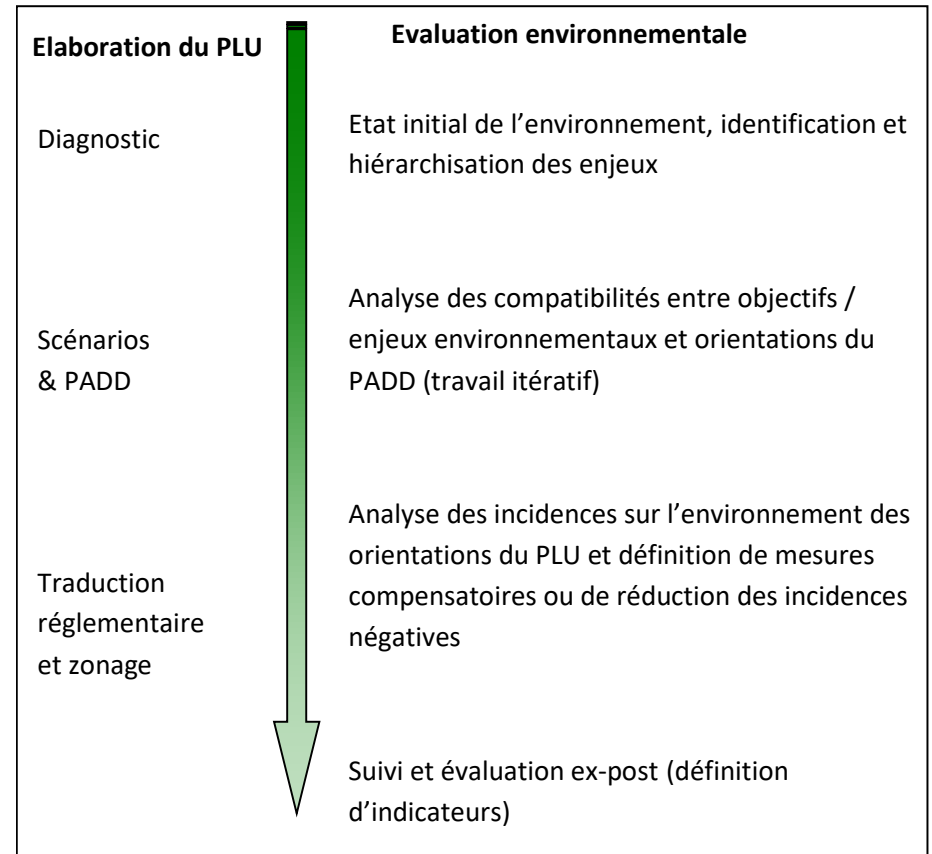
Il comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.



II. Le contexte communal et intercommunal

La commune de Fréjus appartient à la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM) qui regroupe cinq communes et un peu plus de 108 000 habitants en 2012 (INSEE) :

- Fréjus ;
- Saint-Raphaël ;
- Roquebrune-sur-Argens ;
- Puget-sur-Argens ;
- Les Adrets de l'Estérel.

Ses domaines de compétences sont :

L'habitat	Le développement économique
Le tourisme	Le patrimoine
La petite enfance	Les personnes âgées
Les gens du voyage	L'emploi et la formation
La culture	L'environnement et l'agriculture
Les équipements sportifs	La gestion des déchets
Les transports et le développement des mobilités	Réseau d'assainissement et eaux de baignades

Fréjus fait également partie du SCoT de la CAVEM, qui englobe les mêmes communes que la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée et s'étend sur 35 000 hectares.

La commune, située au bord de la mer Méditerranée, est bordée à l'ouest par Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens, à l'est par Saint-Raphaël et au nord par les Adrets-de-l'Estérel.

Fréjus dans le SCOT de la CAVEM



III. Le contexte territorial

Fréjus est située à 45 minutes de l'aéroport international de Nice Côte d'Azur, à 60 minutes de l'aéroport de Toulon-Hyères et à 1h10 de l'aéroport de Saint-Tropez La Mole, qui dessert notamment la Suisse, l'Autriche et l'Allemagne.

Avec un accès autoroutier (A8) et ferroviaire (TGV) de proximité, Fréjus occupe, au cœur de l'arc méditerranéen, une position centrale d'excellence favorable au tourisme.

Positionnée à l'extrémité est du Var, Fréjus est la quatrième ville du département. Géographiquement, la commune est située dans la plaine alluviale de l'Argens et du Reyran, entre les massifs des Maures à l'ouest et celui de l'Estérel.

Le territoire est inégalement occupé, avec le site historique de Fréjus au centre qui est fortement urbanisé, la plaine de l'Argens marécageuse et fortement soumise au risque d'inondation.

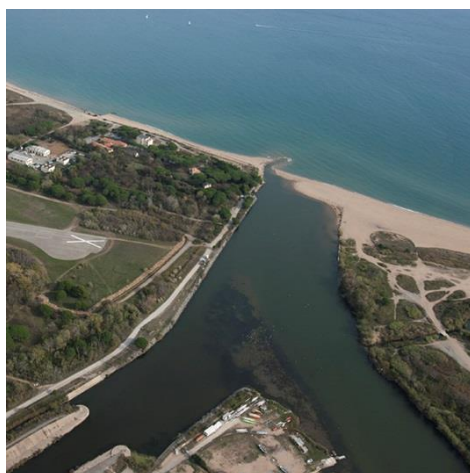
Fréjus se compose de plusieurs quartiers : le centre ancien, la Tour de Mare, Valescure, le Capitou, Gallieni, Sainte-Brigitte, Port-Fréjus ; Fréjus-Plage, les grands ensembles de Villeneuve, de l'Agachon, de la Gabelle et de la Provence.

Deux fleuves côtiers parcourent le territoire de la commune, l'Argens du nord-ouest au sud et le Reyran du nord au sud.

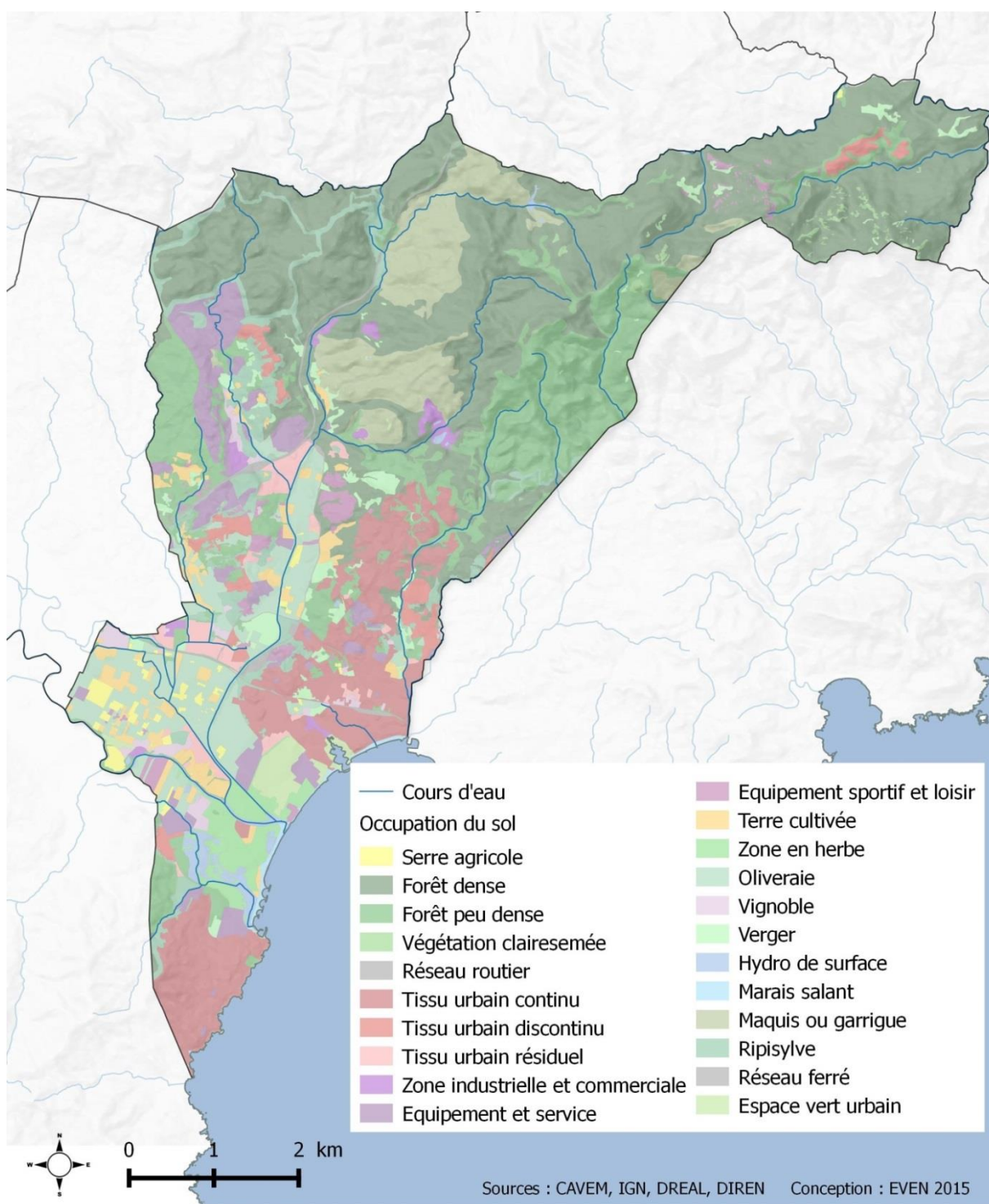


Le centre historique de Fréjus

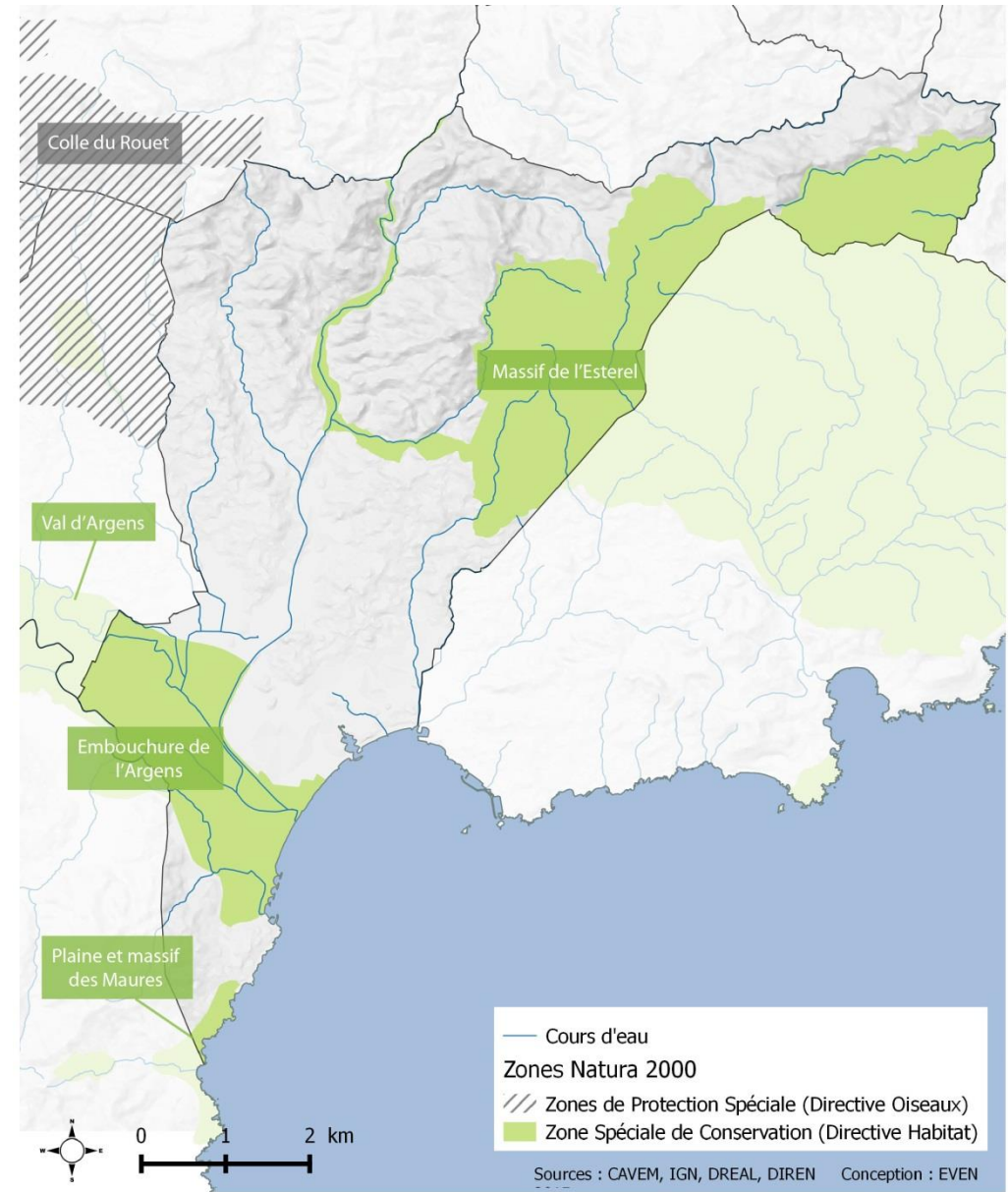
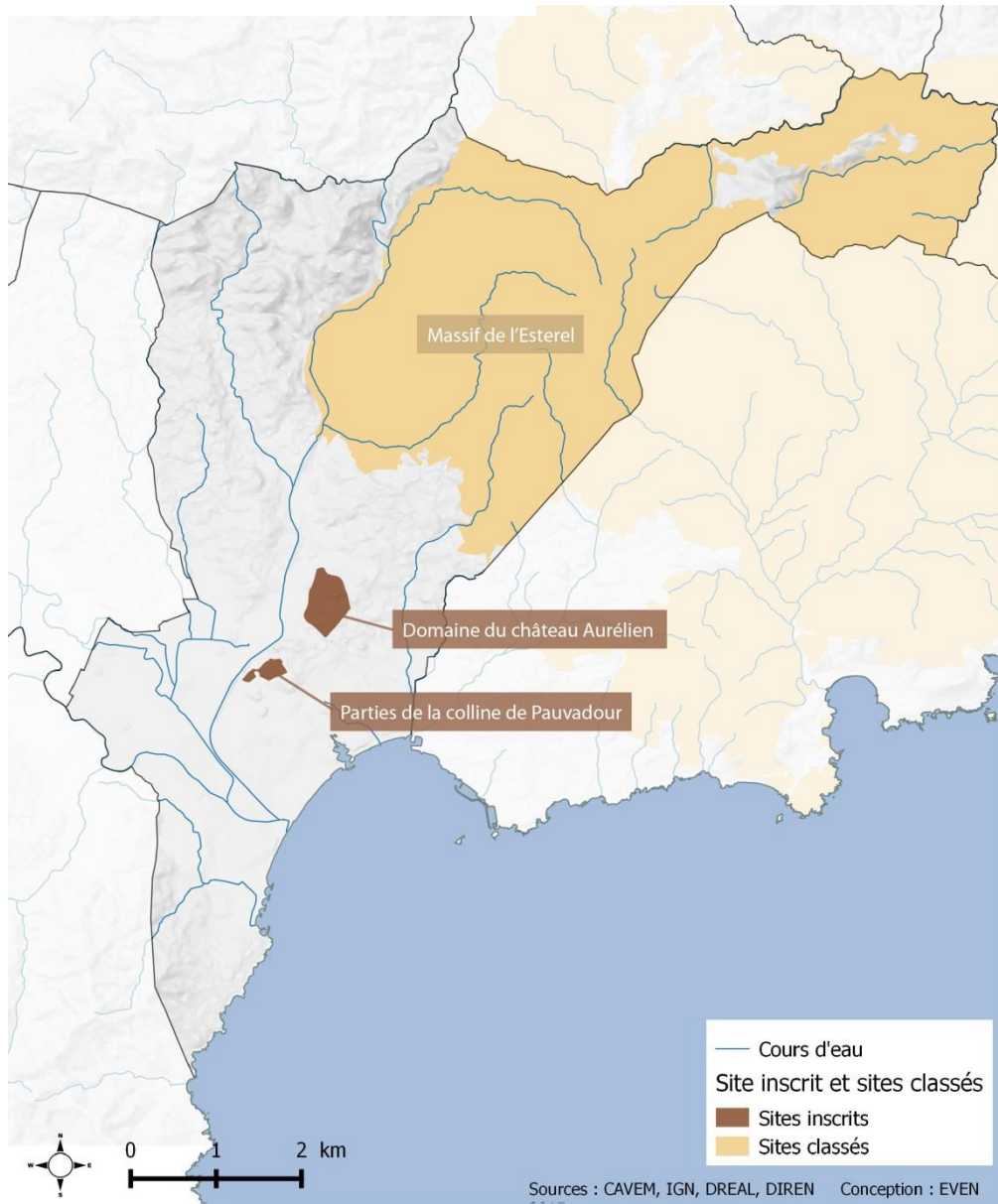
Le quartier de Port-Fréjus

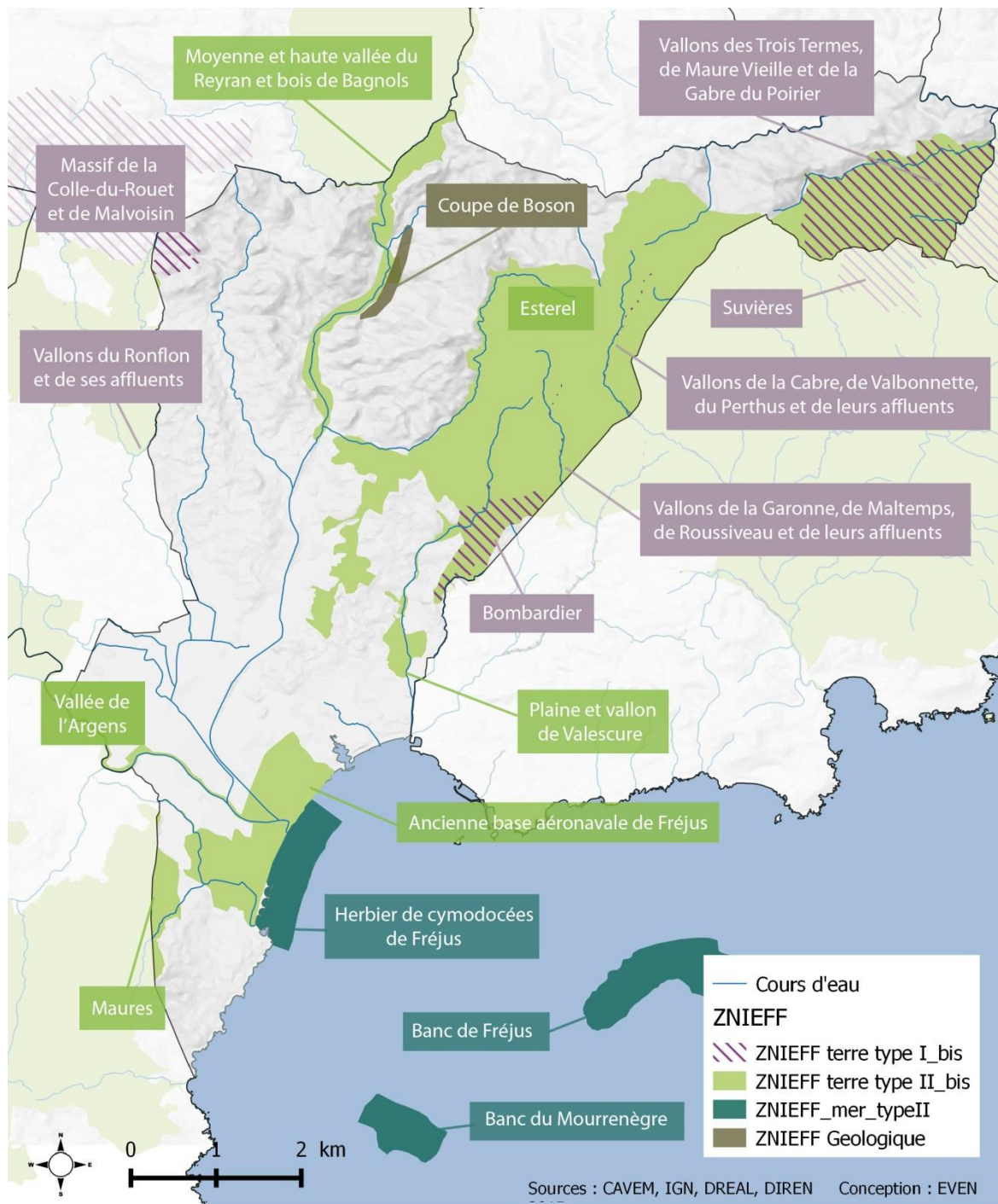


Estuaire
de l'Argens
et du Reyran

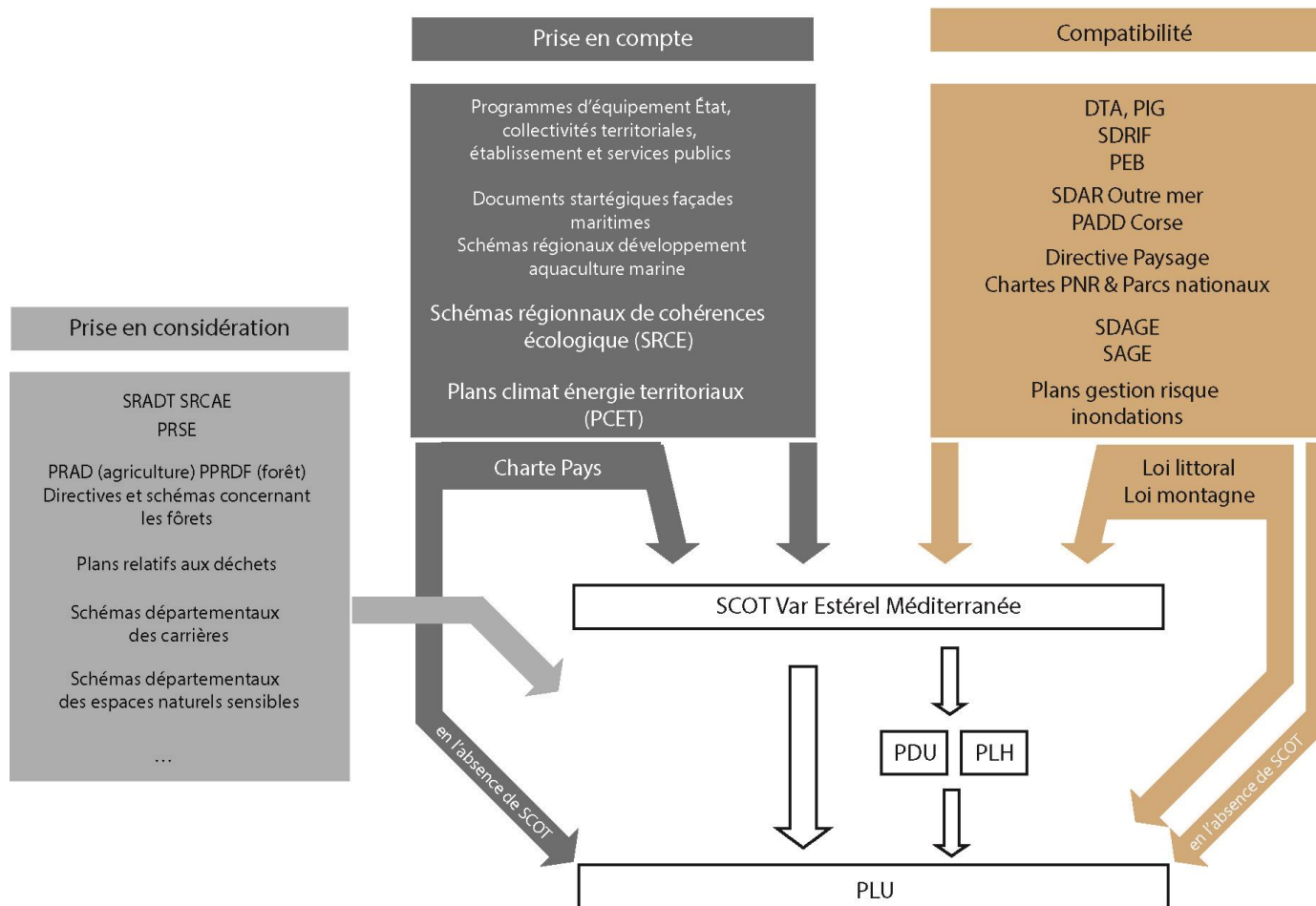


Contraintes réglementaires





Chapitre 2 : Articulation du PLU avec les documents de planification supra communaux



- DTA Directive territoriale d'aménagement
- PADD Plan d'aménagement et de développement durable
- PCET Plan climat énergie territorial
- PDU Plan de déplacements urbains
- PEB Plan d'exposition au bruit aérodrome
- PIG Projet d'intérêt général
- PLH Programme local de l'habitat

- PNR Parc naturel régional
- SAR Schéma d'aménagement régional
- SAGE Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
- SDAGE Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
- SDRIF Schéma directeur de la région d'Île-de-France
- SRCE Schéma régional de cohérence écologique

I. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible

L'aménagement du territoire communal de Fréjus est soumis au respect du cadre réglementaire en matière de planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

En effet, en application de l'article L ; 142-1 du Code de l'Urbanisme :

« [...] les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.»

Et, en application des articles L131-4 à L. 131-7 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. [...] Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. »

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité entre ces différents documents.

Au regard du contexte territorial local, le PLU de Fréjus doit donc être compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée ;
- le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée.

Il doit prendre en compte les plans et programmes suivants :

- Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA ;
- Le Plan Climat France ;
- Le Plan Climat-Énergie du Var.

Il prend aussi certains documents en considération, tels que :

- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ;
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) ;
- Le Plan Départemental de Protection des Forêt Contre les Incendies (PDFCI).
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPB) ;
- Le Plan local pour l'énergie « Énergie 2010 » ;
- Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) ;
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ;
- Documents d'objectifs des sites Natura 2000 (DocOb) ;
- Schéma Départemental des Ressources d'Alimentation en Eau (SDRAE) ;
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA).

1. Le SCoT de la Communauté Var Estérel Méditerranée

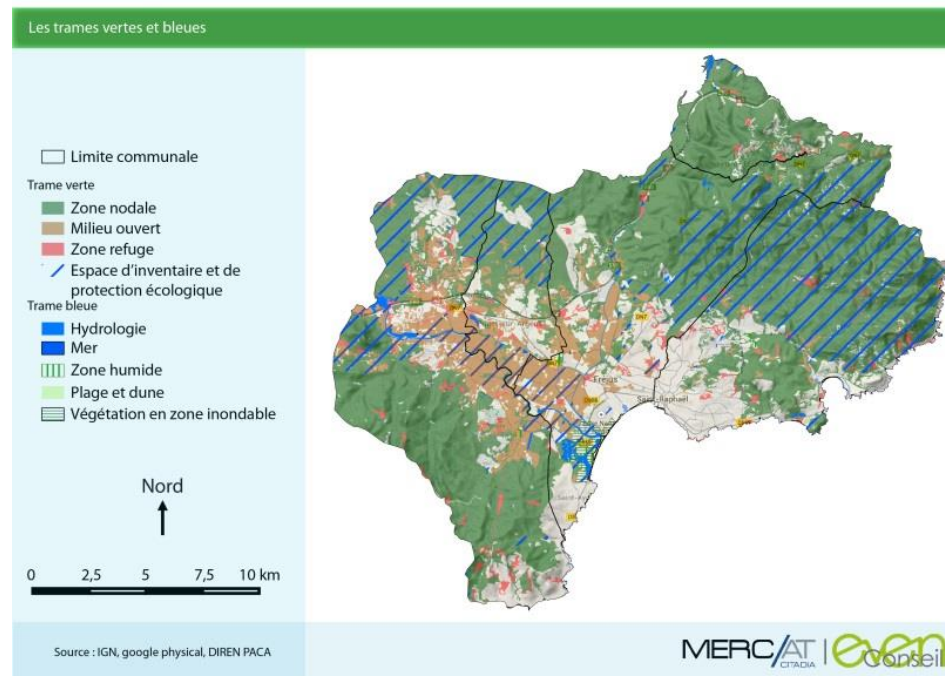
Les SCoT permettent aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, d'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

En cours d'élaboration, le SCoT de la CAVEM va devenir le document d'aménagement de références de 5 communes du territoire à partir de 2017 :

- Fréjus ;
- Saint-Raphaël,
- Puget-sur-Argens,
- Les Adrets-de-l'Estérel,
- Roquebrune-sur-Argens.

Le territoire concerné par le SCoT CAVEM s'étend sur 35 000 hectares pour près de 100 000 habitants. Le territoire de l'intercommunalité s'étire sous la forme d'un croissant dont la courbure souligne le rivage de la méditerranée sur environ 27.5 km de large et 25 km de long.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ainsi que le Document d'Orientation et d'Objectifs et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer sont en cours d'élaboration.



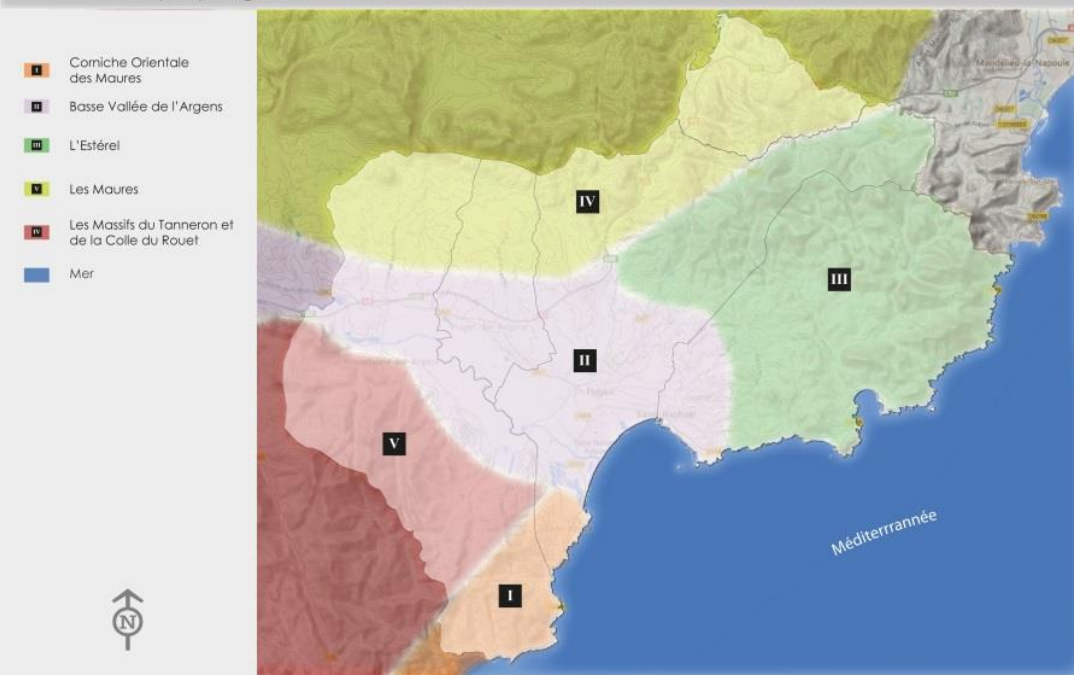
La trame verte et bleue, SCoT CAVEM

L'analyse de l'occupation du sol et de la connectivité des espaces permet de déterminer les espaces réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Il ressort de l'analyse que les grandes entités naturelles d'importance pour la biodiversité sont identiques à celle du paysage. A savoir :

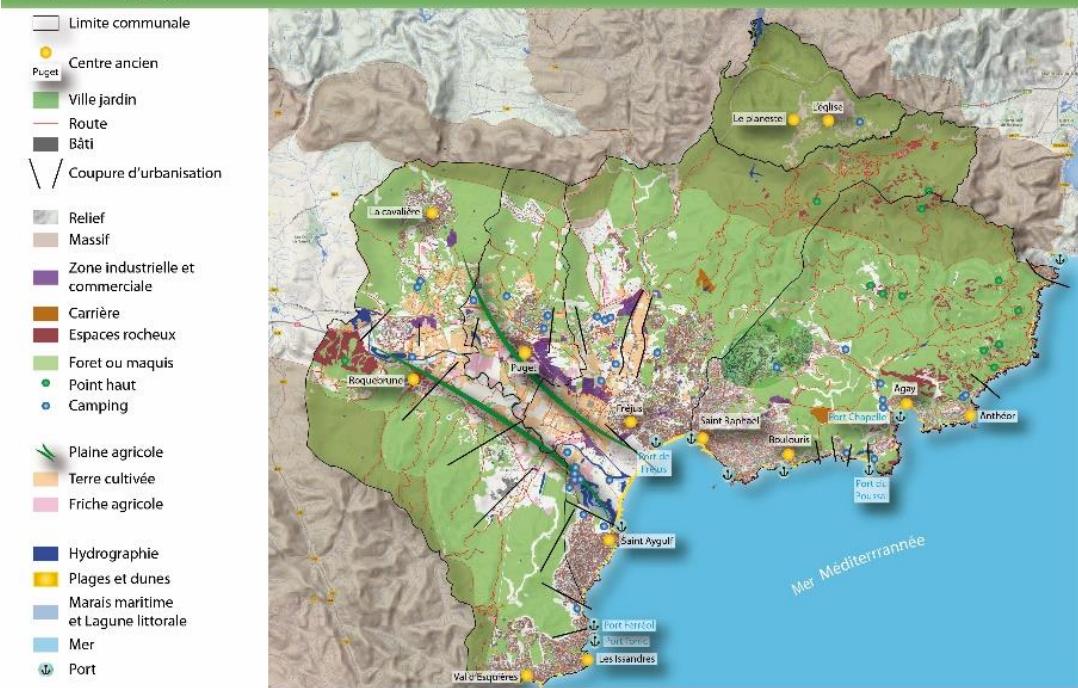
- Le massif de l'Estérel ;
- le massif des petites Maures ;
- la plaine de l'Argens ;
- la zone agricole du Reyran.

Les entités paysagères



Source : IGN, google physical, Atlas des paysages du Var

Composantes paysagères



Source : IGN, Google physical

2. Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM)

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) sont des instruments de prévision et de programmation qui ont pour objet de répartir de façon équilibrée les logements sur les territoires des communes.

Le PLH, adopté par délibération le 1^{er} juillet 2011, pour une durée de six ans, définit deux objectifs :

- Accompagner la dynamique économique et la croissance démographique à travers : les ressorts de la croissance démographique, les besoins en logements sur la décennie à venir et les besoins à satisfaire au regard des tendances et des choix des communes ;
- répondre, dans le cadre de la construction de logements, aux besoins des ménages locaux et requalifier le parc existant.

A ces objectifs, le PLH soumet six objectifs opérationnels qui se concrétiseront par des actions ciblées et précises :

- Mettre en place une programmation d'actions foncières dans le but de développer une politique foncière opérationnelle et mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH ;
- cibler la production de logements au plus près des besoins non satisfaits par la mise sur le marché d'une large gamme de logements répondant aux besoins des différentes catégories de ménages : locatif social, accession maîtrisée, accession libre ;
- valoriser le parc et les quartiers existants dans le but de poursuivre l'action d'amélioration des quartiers et de renforcer l'action sur l'habitat insalubre ;
- promouvoir la cohésion sociale et territoriale afin de rendre le territoire accessible aux personnes vieillissantes et/ou handicapées, de renforcer les parcours des ménages vers le logement autonome, d'étudier les solutions pour les ménages en grande exclusion ;
- faire de l'habitat le levier d'une politique de développement durable en favorisant les opérations de renouvellement urbain et en inscrivant une démarche de développement durable dans les constructions neuves de logements locatifs sociaux ;

- mettre en place les moyens de mise en œuvre du PLH et de suivi d'évaluation grâce à l'élaboration d'outils d'observations (observatoire de l'habitat, observatoire du foncier), d'indicateurs et de tableaux de bords.

Le PLH intervient sur les communes de Fréjus, Saint-Raphaël, ainsi que sur le reste de la Communauté d'Agglomération, à savoir :

- Puget-sur-Argens,
- Roquebrune-sur-Argens,
- Bagnols-en-Forêt,
- Les Adrets-de-l'Estérel

Le lancement du nouveau programme du PLH a été acté par la délibération du mois d'octobre 2014. Depuis le comité de pilotage réuni le 7 novembre 2015, la CAVEM est prête à entamer la seconde moitié du parcours.

Les objectifs du nouveau PLH tiendront compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le SCOT.

3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains a initialement été créé en 1982 afin de rationaliser l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Il est devenu un véritable outil de développement durable et joue un rôle économique, social et environnemental.

Outil global de planification de la mobilité à l'échelle de l'agglomération, il instaure une démarche de planification sur 10 ans et impose une coordination entre tous les acteurs concernés pour élaborer un projet global en matière d'aménagement du territoire et des déplacements.

Le PDU est obligatoire dans les périmètres de transports urbains (inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants) et permet d'orienter l'action publique sur ces différents territoires pour la période 2015-2024.

Il a pour objectif de définir les principes d'organisation du transport des personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement et doit permettre un développement harmonieux entre la circulation automobile et les autres modes de déplacement.

Il doit en effet prioriser les modes doux (deux-roues, marche à pied), les transports collectifs et le co-voiturage, plus respectueux de l'environnement et plus économiques que l'automobile individuelle.

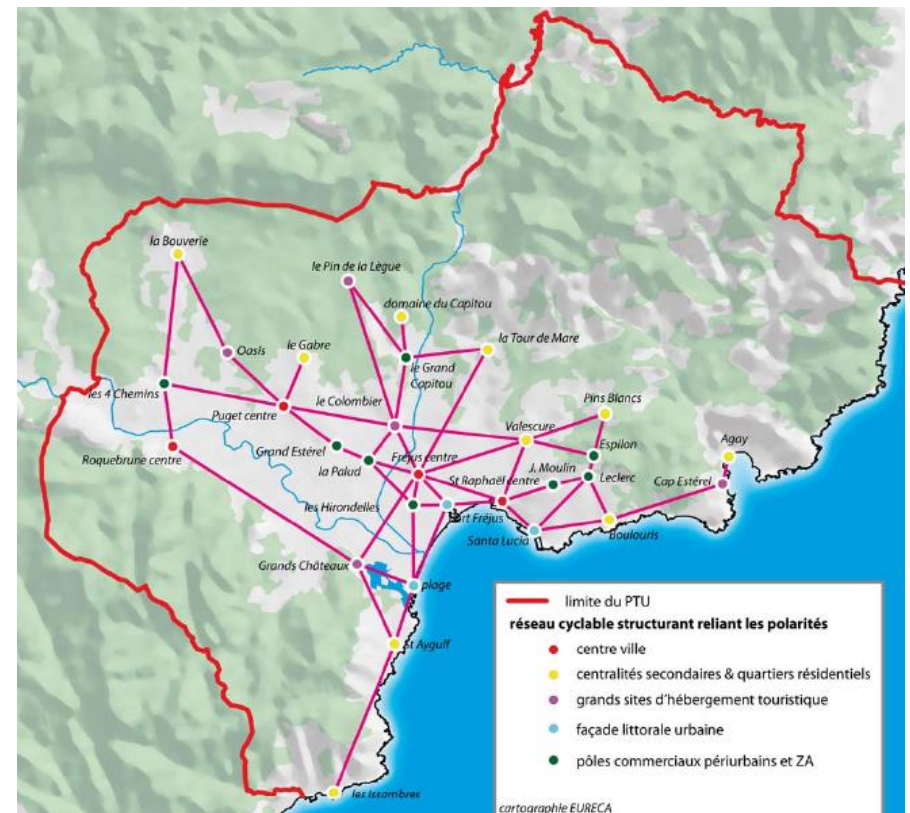
Dans le cadre de ce PDU, la CAVEM poursuit six objectifs :

- Réduire la circulation routière ;
- Développer les transports collectifs et les modes actifs : marche et vélo ;
- Assurer un partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers ;
- Réduire les impacts environnementaux : bruit, air, énergie, climat...
- Améliorer la sécurité routière ;
- Permettre l'accessibilité pour tous au système de transports.

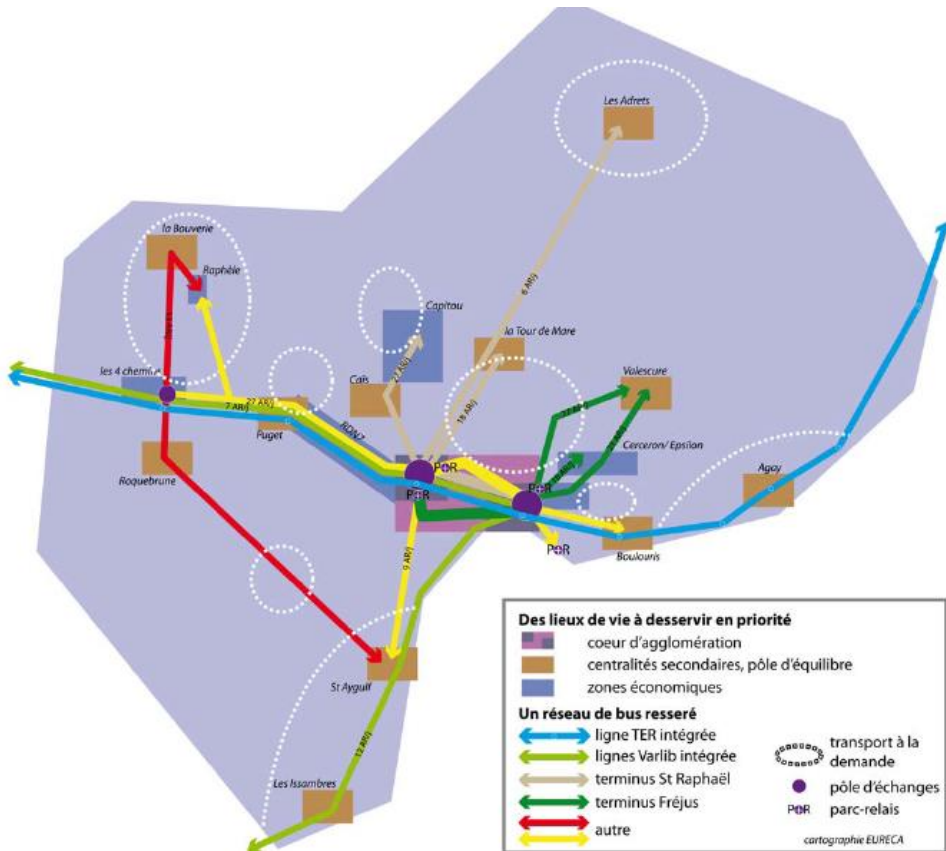
De nouveaux objectifs ont été définis afin de compléter ce PDU. Pour pallier à une offre de transport en commun insuffisante au regard de sa couverture inégale, de la faiblesse des fréquences des lignes et des temps de parcours élevés, une série d'objectifs généraux ont été définis :

- Développer les transports en commun en faisant évoluer l'offre kilométrique sur le réseau Agglobus et en augmentant la fréquence ;
- Favoriser les modes actifs tels que la marche à pied et le vélo ;
- Réduire les longueurs des déplacements, développer le covoiturage et l'usage des véhicules électriques.

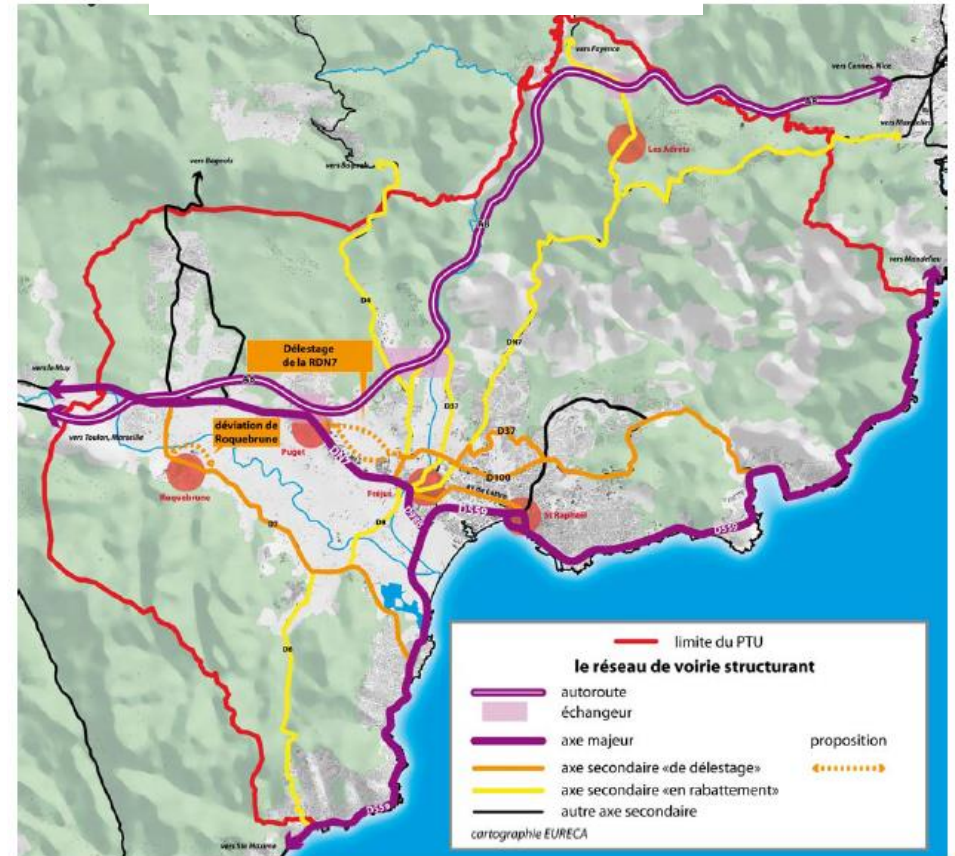
Projet de redéploiement des modes doux



Projet de redéploiement du réseau TC



Projet de réseau de voirie complété



4. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)

Porté par l'Agence de l'Eau Rhône – Méditerranée – Corse, ce schéma a été approuvé le 20 décembre 1996. Il a été révisé et approuvé le 20 novembre 2009

Le nouveau SDAGE est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021 et donc une durée de six ans.

Le SDAGE définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

C'est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée qui fixe, pour 6 ans, les grandes priorités appelées « orientations fondamentales » de gestion équilibrée de la ressource en eau.

Un programme de mesures accompagne le SDAGE. Il rassemble des actions pour le territoire nécessaires pour atteindre le bon état des eaux. Ces documents permettent de respecter les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre un bon état des eaux.

Les orientations du SDAGE répondent aux grands enjeux pour l'eau du bassin.

Ces grands enjeux sont, pour le bassin Rhône-Méditerranée, de :

- S'adapter au changement climatique. Il s'agit de la principale avancée de ce nouveau SDAGE, traduite dans une nouvelle orientation fondamentale ;
- Assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans bassins versants et masses d'eau souterraine ;
- Restaurer qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires pour protéger notre santé ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols : pour chaque m² nouvellement bétonné, 1.5m² désimperméabilisé ;
- Restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations ;
- Compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite ;
- Préserver le littoral méditerranéen

5. 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 ».

Cette loi consacre une double évolution. Si le littoral a fait l'objet de multiples législations particulières au cours des temps et bien souvent au gré des circonstances, il n'existait aucune législation tendant à appréhender de façon globale les diverses questions qui se posent à cet espace tant maritime que terrestre. Par ailleurs, s'il existait depuis les années 70 une politique d'ensemble et une doctrine relative à l'aménagement et à la protection du littoral, celle-ci était interne à l'administration et n'avait pas été approuvée par le législateur. La loi Littoral a donc permis de répondre à un vide législatif visant à préserver et organiser le développement du littoral français.

L'urbanisme n'est concerné directement que par 9 des 42 articles de cette loi mais celle-ci est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol (L 121.1 du C.U.).

L'application actuelle de la Loi Littoral s'avère néanmoins plus subtile que lors de son entrée en vigueur ; la multiplication des jurisprudences, l'existence de circulaires et son interprétation à plusieurs échelle (le SCoT en offre une première approche, que le PLU doit valider et, le cas échéant, compléter) imposent de développer une approche justificative didactique et détaillée.

S'appliquant aux côtes métropolitaines et d'outre-mer, aux étangs salés et aux plans d'eau intérieurs de plus de 1 000 hectares, la loi littoral associe des principes, parfois contradictoires, d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral .

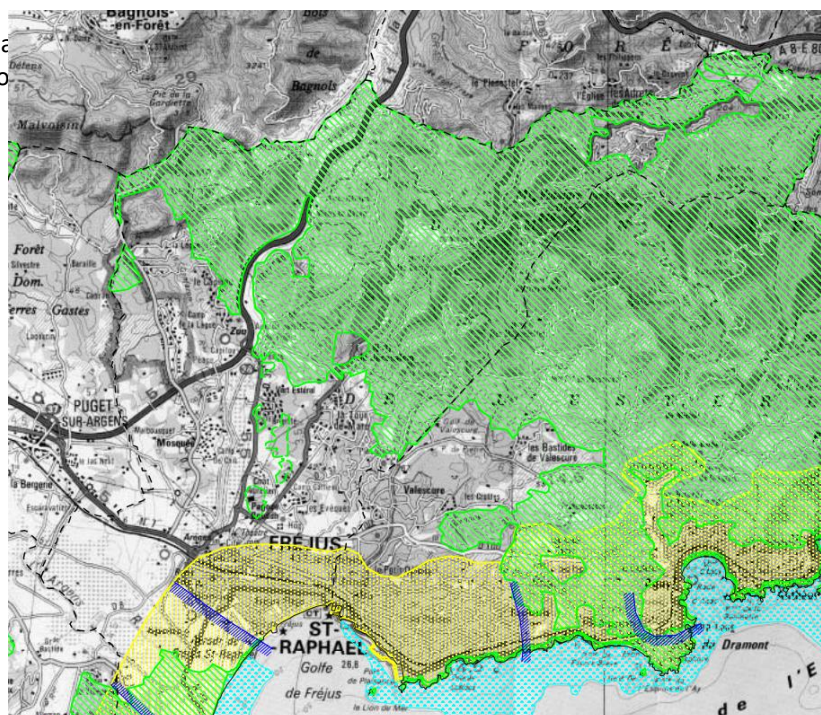
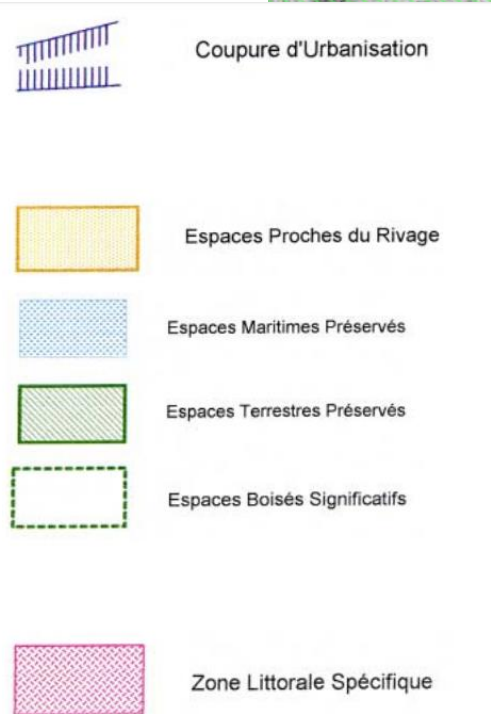
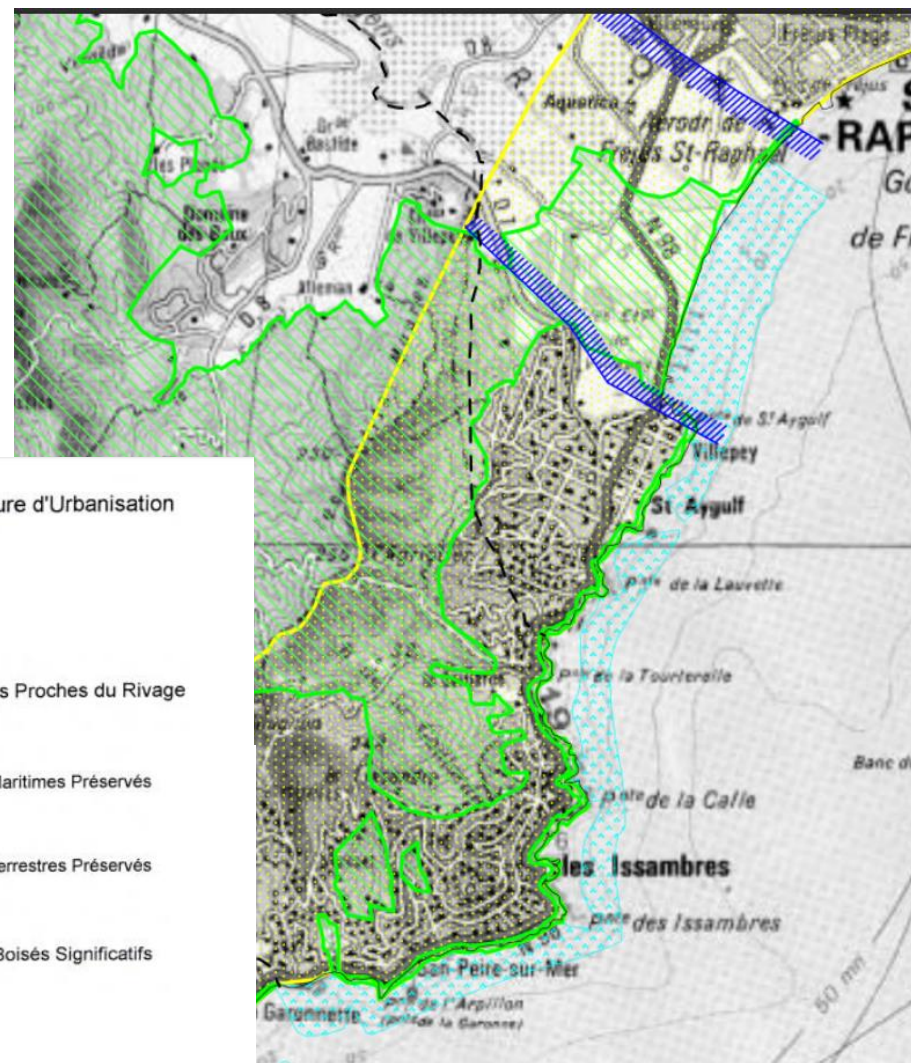
Le PLU doit être compatible avec les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La Loi Littoral distingue trois typologies particulières :

- Les espaces remarquables et caractéristiques,
- Les espaces boisés significatifs,
- Les espaces proches du rivage.

Aux termes de l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte :

- « de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ; » (soit les espaces terrestres et marins remarquables de la commune).
- « de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; (...)
- « des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés (...) »
- 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 ». Il s'inscrit en conformité des articles L. 121-8 à L. 121-12 du code de l'urbanisme : « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».



II. Prise en compte

1. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux.

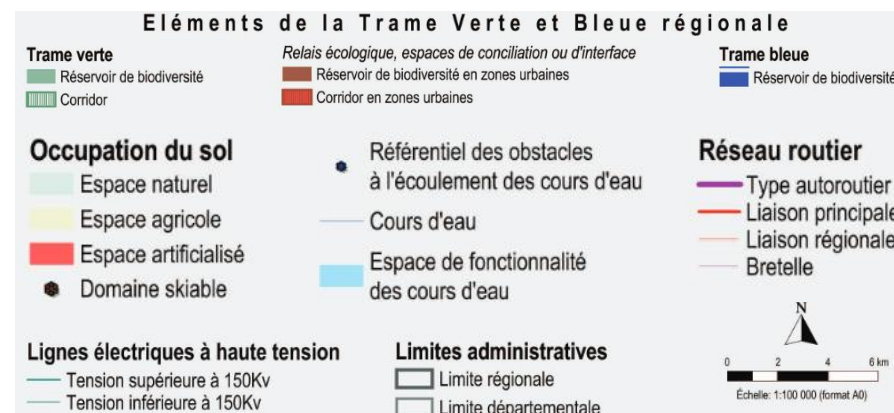
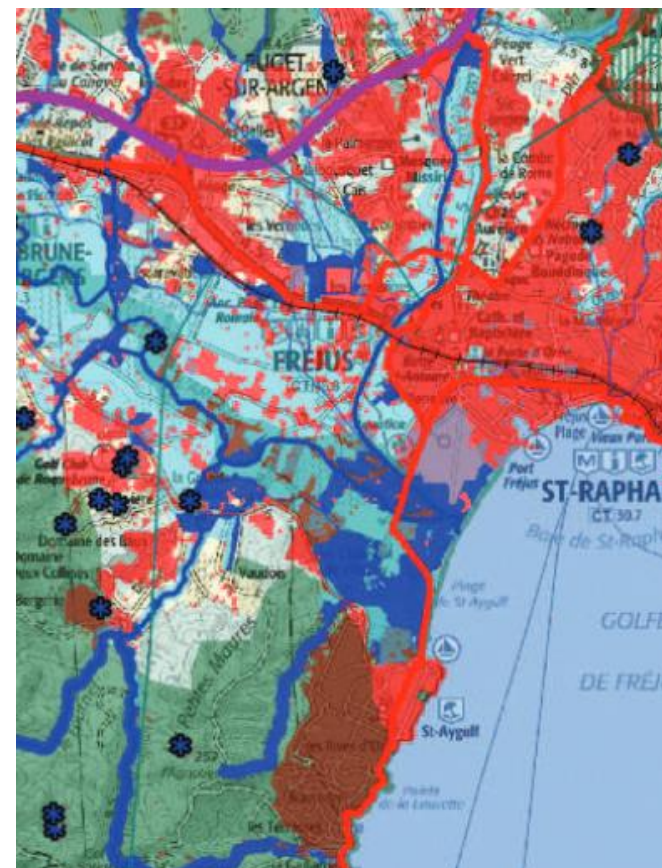
Ce nouvel outil co-piloté par l'État et la Région est en cours de finalisation : l'enquête publique s'est terminée en mars 2014 et a été approuvée par le Conseil Régional le 17/10/2014.

Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions. Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :

- Les éléments de la Trame Verte et Bleue subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale, sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;
- les éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une « recherche » de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents ;

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs via quatre orientations :

- Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
- orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques ;
- orientation stratégique 3 : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture ;
- orientation stratégique 4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.



2. Plan Climat Energie Territorial de la CAVEM

Le PCET est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle, c'est un cadre d'engagement pour le territoire.

Il est constitué d'actions visant à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sur le territoire de la CAVEM.

Son élaboration est obligatoire pour les communes de plus de 50 000 habitants.

Le Plan Climat Energie Territorial répond à trois objectifs :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20%,
- réduire la consommation énergétique globale de 20%,
- augmenter la part des énergies renouvelables de 20%.
-

Le PCET de la CAVEM applique ces directives nationales à trois enjeux locaux :

- Un enjeu interne qui est de rendre la CAVEM exemplaire dans la conduite du programme,
- Un enjeu externe qui est de fédérer les acteurs socio-économiques et institutionnels du territoire autour d'objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de GES,
- Un enjeu participatif qui est de sensibiliser et d'accompagner la population dans la mise en œuvre de pratiques permettant de diminuer son empreinte écologique.

III. Plans et programmes que le PLU doit prendre en considération

1. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Institués par la loi n°2010-788 dite « Grenelle 2 », les SRCAE visent précisément à la prise en compte des enjeux de la menace du changement climatique. Pour cela, des orientations et des objectifs régionaux en matière de maîtrise de la demande énergétique, de lutte contre la pollution atmosphérique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux effets attendus du changement climatique sont définis.

La forte interaction entre les problématiques du changement climatique, de l'énergie et de la qualité de l'air justifie la mise en cohérence des objectifs et orientations en la matière.

Le SRCAE remplace ainsi le plan régional de la qualité de l'air (PRQA) instauré par la loi LAURE de 1996 et vaut schéma régional des énergies renouvelables au sens de l'article 19 de la loi « Grenelle 1 ». Il constitue ainsi un élément essentiel du processus de déclinaison du Grenelle de l'Environnement sur le territoire régional.

Le SRCAE de la région PACA comporte trois grandes parties, un document annexe Schéma Régional Eolien, et un document pour les autres annexes.

La première partie, « introduction et état des lieux » présente les objectifs du SRCAE, le contexte régional et l'état des lieux en matière de consommations et productions d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre et de polluant.

La deuxième partie, « tendances, potentiels et enjeux », analyse de façon détaillée les enjeux :

- Pour chacun des secteurs : transports et urbanisme, bâtiments, industrie, agriculture et forêts, traitement des déchets ;
- Pour les énergies renouvelables ;
- Pour l'adaptation au changement climatique

2. Schéma Départemental des Ressources de l'Alimentation en Eau (SDRAE du Var)

En 2006, le Conseil Général du Var a élaboré le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau (SDRAE) afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015. Il a été réactualisé en 2012 afin qu'il reste une référence.

Le schéma comporte un diagnostic recensant les besoins et les potentialités pour aboutir à des conclusions qui orienteront la politique d'accompagnement du Département en matière d'aides financières aux communes.

Le SDRAE du Var vise quatre objectifs :

- établir un état des lieux de la situation actuelle, évaluer la situation future en matière de ressource et d'alimentation en eau potable dans le Var et évaluer les besoins en eau à l'horizon 2015 ;
- dégager les priorités majeures et planifier les actions et équipements à prévoir pour l'assurance d'une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante, dans les règles de gestion durable de la ressource ;
- évaluer les enveloppes budgétaires nécessaires à prévoir pour la prochaine décennie ;
- donner l'état des indicateurs de la ressource et de l'alimentation en eau.

3. Schéma Régional Climat Air Energie

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un SRCAE. Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.

Arrêté le 17 juillet 2013, le SRCAE Provence-Alpes-Côte d'Azur constitue une feuille de route pour la région en matière de lutte contre le changement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air.

Les objectifs stratégiques du SRCAE définis aux horizons 2020, 2030 et 2050 traduisent la volonté de la région PACA de s'inscrire dans une perspective de transition énergétique permettant l'atteinte du facteur 4 en 2050, c'est-à-dire la division par 4 des émissions de GES par rapport à leur niveau de 1990.

Des orientations transversales viennent porter les objectifs du SRCAE :

- Développer les solutions et aménager le territoire pour une mobilité moins consommatrice et moins polluante ;
- améliorer la performance énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires ;
- industrie et artisanat : produire plus propre et favoriser la croissance verte ;
- agriculture, forêt et usage des sols : adapter les pratiques aux contraintes climatiques ;
- se préparer à faire face aux conséquences des changements climatiques ;
- préserver et améliorer la qualité de l'air,
- développer les énergies renouvelables.

IV. Autres plans et programmes

1. Documents d'objectifs des sites Natura 2000 (DocOb)

Fréjus est concerné par quatre sites Natura 2000 :

- La zone spéciale de conservation : la plaine et le massif des Maures. Deux Documents d'Objectifs (DOCOB) sont en application sur ce site : un pour le massif des Maures (2009), un autre pour la Plaine (2007). Les structures animatrices/opératrices sont l'Office National des Forêts et la Communauté de communes Cœur du Var ;
- la zone spéciale de conservation : Val d'Argens. Le DOCOB est actuellement en animation, il a été élaboré par le conseil général du Var ;
- la zone spéciale de conservation : embouchure de l'Argens. Actuellement, la ville de Fréjus, est la structure en charge de l'animation du Document d'Objectifs (DOCOB) par l'intermédiaire du Service Environnement, Développement Durable et Forêt pour une durée de trois ans ;
- la zone spéciale de conservation : l'Estérel. Le DOCOB a été élaboré par la commune de Saint-Raphaël. La CAVEM, dans le cadre de ses compétences en matière de Développement Durable et d'Environnement est en charge de l'animation du DOCOB depuis le 1er septembre 2013.

Pour chaque site Natura 2000, le document d'objectifs définit les mesures de gestion à mettre en œuvre.

Le Document d'Objectifs est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000. Issu d'un processus de concertation, il relève d'un droit administratif « négocié » plus que d'une procédure unilatérale classique. Il s'agit d'un document de référence pour les acteurs concernés par la vie du site.

2. Schéma Régional d'Aménagement des Forêts des Collectivités et Schéma Régional de Gestion Sylvicole des Forêts Privées (SRAFC et SRGSFP)

La gestion durable des forêts et boisements apparaît comme étant un enjeu non négligeable sur le territoire communal de Fréjus, avec notamment une problématique d'amélioration de l'état des peuplements.

Le schéma régional d'aménagement des Forêts suit les critères d'Helsinki :

- Conservation et amélioration des ressources forestières et de leur contribution aux cycles mondiaux du carbone ;
- Maintien de la santé et de la vitalité des écosystèmes forestiers ;
- Maintien et encouragement des fonctions de production des forêts (bois et hors bois) ;
- Maintien, conservation et amélioration appropriée de la diversité biologique dans les écosystèmes forestiers ;
- Maintien et amélioration appropriée des fonctions de protection dans la gestion des forêts (vis-à-vis du sol et de l'eau) ;
- Maintien d'autres bénéfiques et conditions socio-économiques.

L'élaboration du PLU nécessite la prise en compte du schéma régional d'aménagement des forêts des collectivités « Zone méditerranéenne Basse Altitude » et du schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées, une initiative incontournable dans le cadre d'une coordination entre projets d'extension de l'urbanisation et préservation des espaces naturels existants, garants de la richesse et de l'attractivité du territoire.

Les objectifs déterminants qui en découlent pour la zone méditerranéenne de basse altitude sont les suivants :

Enjeux	Échelle / Impact	Objectif déterminant	Observation
Protection contre l'incendie	Globale / fort	Non	Enjeu toujours présent Ne justifie pas un zonage
Protection contre les aléas naturels	Locale / fort	Oui	Limité aux zones à risques naturels identifiés
Protection d'éléments de richesse biologiques localisés	Locale / fort	Oui	Évolution possible vers un statut de réserve biologique dirigée ou de réserve naturelle
Accueil du public	Locale / fort	Oui	Orienté localement la gestion
Protection du paysage	Globale / Variable	Oui	Généralement non déterminant Peut être prépondérant localement
Production	Locale / Faible	Oui	Si pas d'autre objectif déterminant
Valeur cynégétique	Globale / Variable	Oui	Uniquement en cas d'enjeu cynégétique localement prédominant (marginal)
Richesses culturelles	Locale / Faible	Non	Impacte peu la gestion forestière
Protection générale des milieux et des paysages	Globale / Faible	Oui	Si pas d'autre objectif déterminant Surfaces vers un statut de réserve biologique intégrale

3. Le Schéma Départemental des Carrières du Var (SDC)

Le Schéma Départemental des Carrières est un outil de décision pour une utilisation rationnelle des gisements minéraux et la préservation de l'environnement. Il comprend :

- un inventaire des ressources ;
- une analyse des besoins du département ;
- une analyse des modes d'approvisionnement et de transport ;
- un examen de l'impact des carrières existantes ;
- des orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux ;
- des orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation.

Le Schéma départemental des carrières du Var a été approuvé par le préfet le 7 mars 2011.

La commune de Fréjus est concernée par la Carrière du Pont du Duc (type d'usage : granulat) dont l'échéance d'exploitation est prévue pour fin février 2016.

4. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SDRADDT)

C'est un document qui fixe, pour les vingt prochaines années, les grandes orientations d'organisation de l'espace régional.

La Charte d'Aménagement Durable définit les orientations fondamentales du développement durable du territoire régional et fixe les principaux objectifs d'aménagement et d'équipement en cohérence avec les politiques de l'Etat et des différentes collectivités territoriales. Elle constitue le cœur du SDRADDT.

Quatre paris d'aménagement ont été entrepris par la Région et permettent d'établir des orientations stratégiques :

- Une région qui accueille et fait société : le pari d'égalité et des solidarités territoriales ;
- Une région qui anticipe : le pari de la transition écologique et énergétique ;
- Une région qui innove pour créer et produire : le pari de nouvelles voies de développement économique ;
- Une région qui s'inscrit dans le monde et s'engage en Méditerranée : le pari de l'ouverture.



Diagnostic

Chapitre 3 : Le diagnostic humain

I. Une dynamique démographique stabilisée

1. Un important poids démographique...

Un poids démographique conséquent à l'échelle du département

En 2012, Fréjus compte 52 532 habitants, ce qui représente 48,4 % de la population de la Communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée et 5,2 % de la population du département du Var. Fréjus est la **4^e commune du département du Var** en raison de son poids démographique, derrière **Toulon, La Seyne-sur-Mer et Hyères**.

Une population qui décuple pendant la période estivale

En été la commune tire parti de sa situation géographique exceptionnelle : la localisation de la commune et ses multiples événements organisés augmentent alors considérablement l'attractivité de la ville. La population double entre la haute saison et la basse saison.

- 4^e commune du Var de par son poids démographique

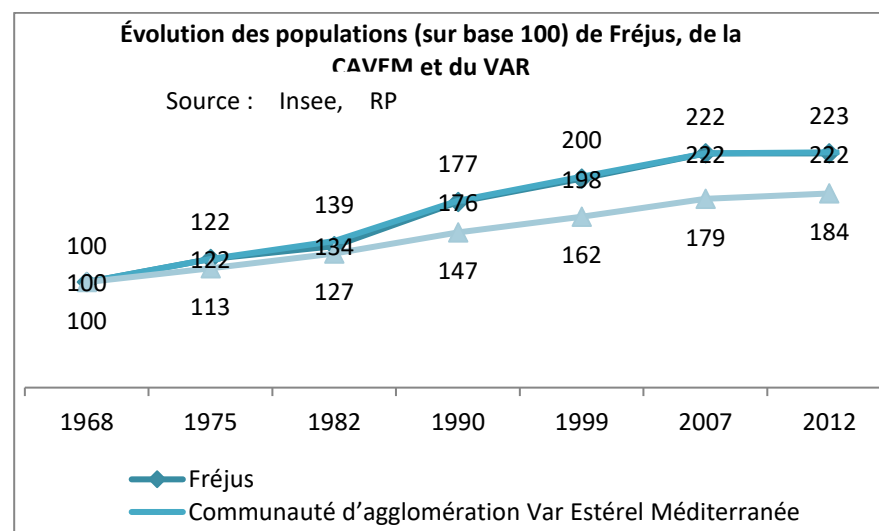
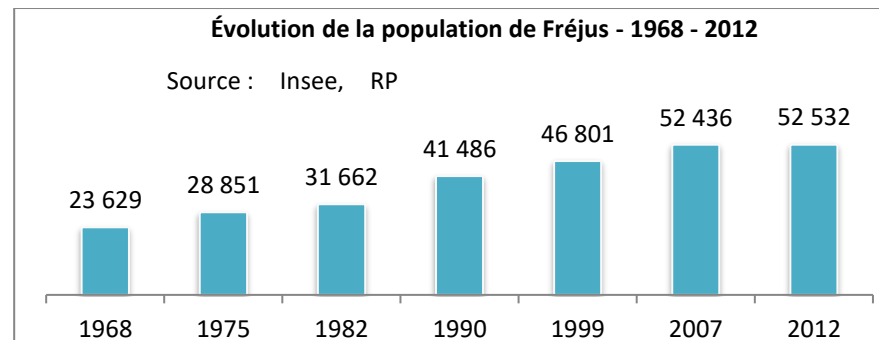
2. Touché par un récent stalisme

La commune connaît une **croissance démographique constante depuis 1968** qui contraste avec celle du département.

Entre 1968 et 2012, le taux d'accroissement de la population Fréjusienne atteint les 1,8 % alors que celui du département n'est que de 1,4 %. Cette différence s'explique par une croissance démographique entre 1982 et 1999 liée à : un solde naturel et migratoire positif. Cependant, depuis 1999 jusqu'à la dernière période intercensitaire, le taux de natalité ralentit alors que le taux de mortalité augmente ce qui a pour conséquence : **un solde naturel quasi nul mais positif**.

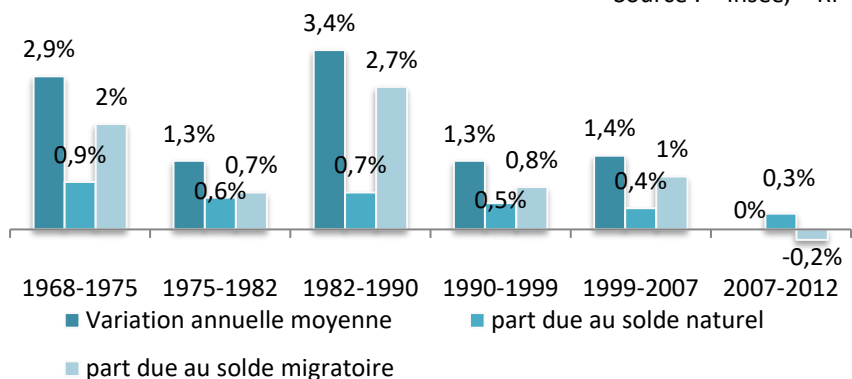
Depuis 2007 et pour la première fois depuis la période de comparaison, l'accroissement démographique est atone. Dès lors, Fréjus n'est une **destination privilégiée** au regard des tendances intercommunales (ou l'accroissement est à + 0,1 %) et départementales (+0,5 %).

- Entre 2007 et 2012, le solde naturel frôle les 0 % et le solde migratoire frise les - 0,2 %

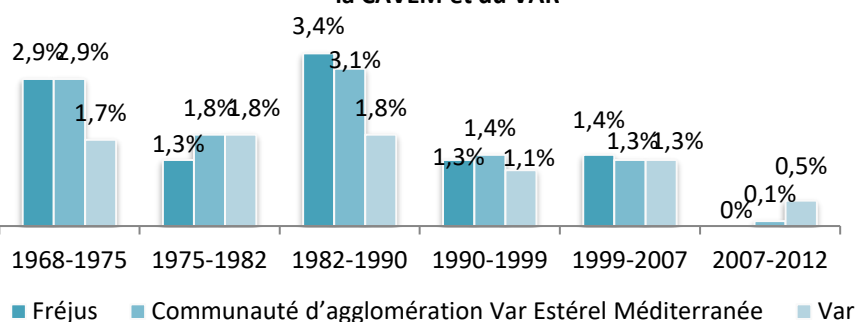


Évolution du taux d'accroissement annuel moyen de Fréjus 1968-2012

Source : Insee, RP

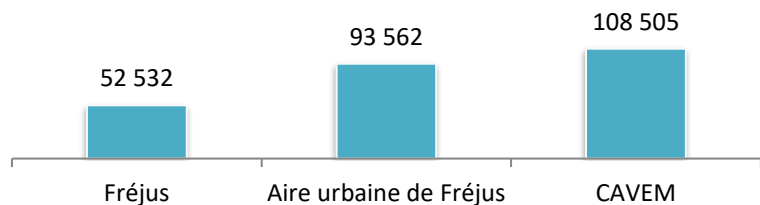


Évolution du taux d'accroissement annuel moyen de Fréjus, de la CAVEM et du VAR



Comparaison du poids démographique en 2012

Source : Insee,



Le Tome 2 du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme aborde le scénario démographique volontariste choisi par la commune de Fréjus.

II. Un profil sociétal en évolution

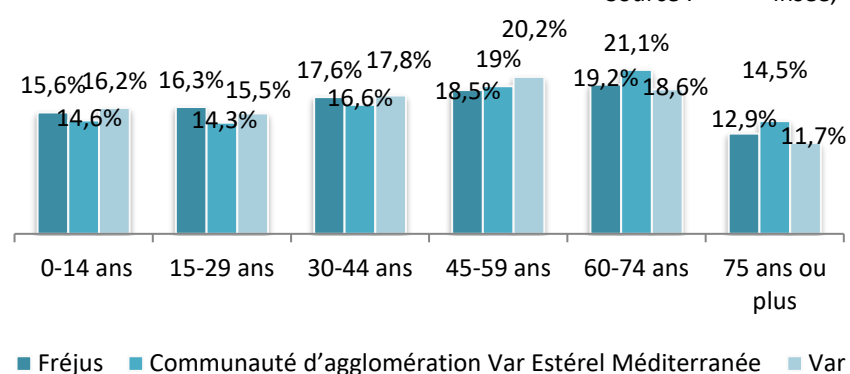
1. Un Profil sociétal qui apparaît uniforme

La population présente une certaine homogénéité dans sa répartition et ses classes d'âge, même si, comparativement avec la communauté d'agglomération et le département, il s'avère que les 15-29 ans sont davantage représentés à Fréjus.

- Une population homogène
- La part des 15-29 ans et plus est plus élevée à Fréjus que dans la communauté d'agglomération et le département

Tranche d'âge pour Fréjus, la CAVEM et le Var - 2012

Source : Insee,

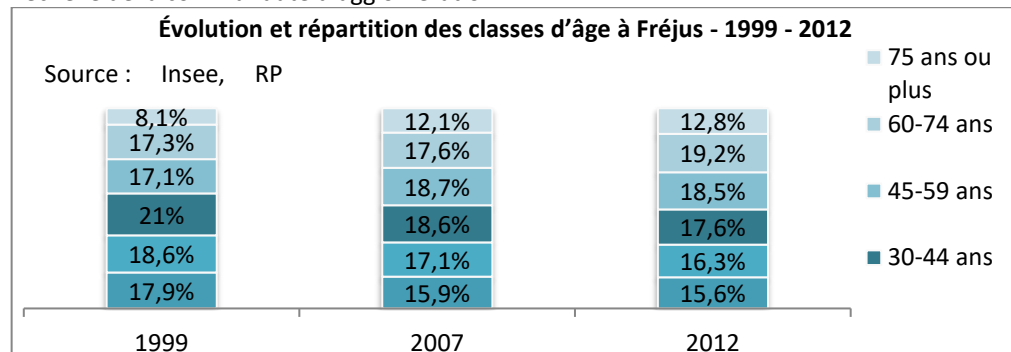


Enjeux

- Gestion de la stagnation de la population résidente ;
- Maintien de l'attractivité de la commune.

2. Mais qui tend vers un vieillissement de la population

En 2012, l'indice de jeunesse¹ de Fréjus s'élève à 0,64 contre 0,54 dans la Communauté d'agglomération et de 0,71 dans le département et met en évidence le profil plus âgé de la commune par rapport à la situation moyenne du département, mais plus jeune qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération.



Des ménages essentiellement de petites tailles

Augmentation des familles monoparentales, diminution du nombre de familles, accroissement du nombre de personnes vivant seules... Fréjus connaît progressivement une évolution du profil de ses ménages qui résulte des évolutions des modes de vie (divorce plus fréquent, études plus longues, entrée dans le monde professionnel plus tardif, diminution du nombre d'enfants, retraites plus longues...) et de l'amélioration des conditions de vie (augmentation de l'espérance de vie...).

L'écrasante majorité (73 %) des ménages fréjusiens est composée à maxima de deux personnes et les ménages composés d'une seule personne représentent plus d'un tiers de la population communale.

Une diminution de la taille des ménages qui s'accroît

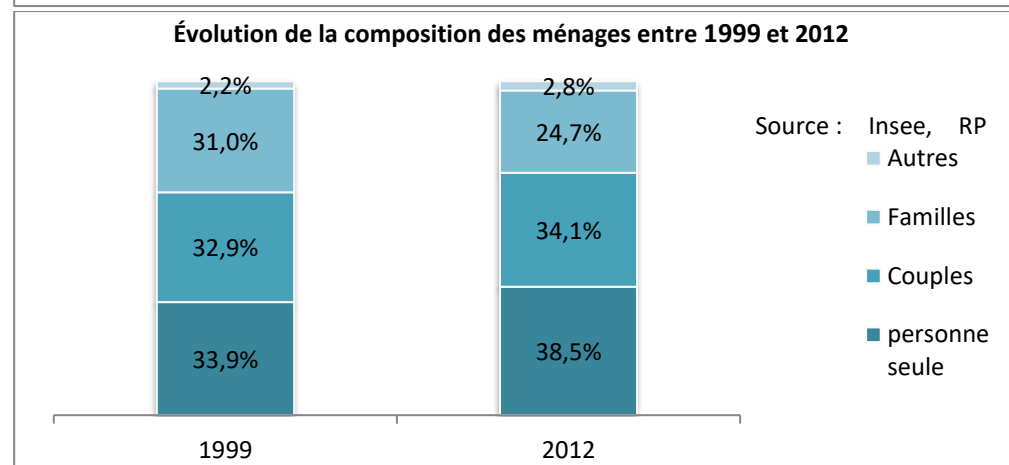
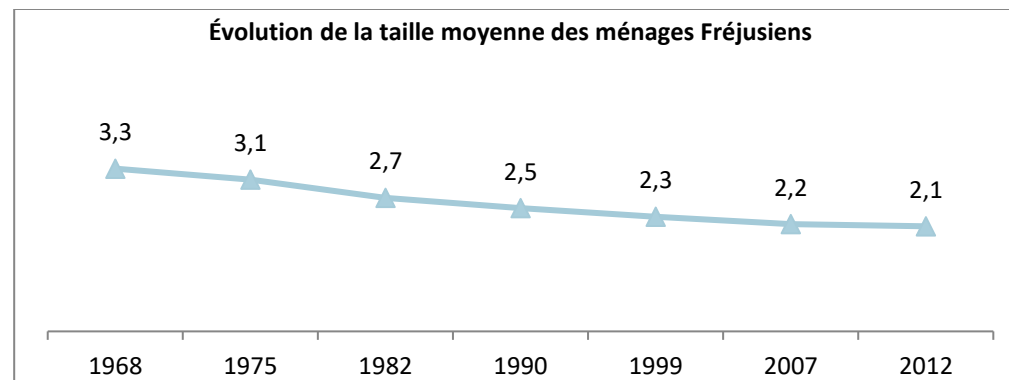
La taille des ménages diminue progressivement depuis plusieurs décennies (3,3 personnes par ménages en 1968 contre 2,1 personnes en 2012) du fait de la décohabitation plus

poussée, du vieillissement plus prononcé (55 % des personnes âgées de plus de 80 ans vivent seules) et de l'évolution des modes de vie.

Ce phénomène implique qu'à population égale, il faut davantage de logements.

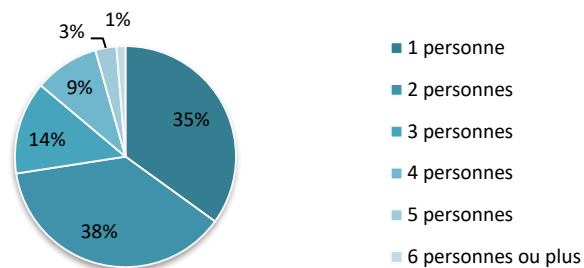
Depuis 2007 la taille des ménages fréjusiens est passée sous la barre de la moyenne nationale (2,28 personnes).

- Une population plus âgée qu'à l'échelle départementale et plus jeune qu'à l'échelle intercommunale : l'indice de jeunesse de Fréjus est de 0,64 en 2012 (contre 0,54 pour la Communauté de communes et 0,71 pour le département)
- Les ménages de petite taille sont majoritaires
- Une taille des ménages de 2,1 personnes par ménages



¹ L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus

Répartition de la population par taille des ménages en 2012



3. Une précarité qui touche une large part de la population

Des revenus inférieurs à ceux de la situation intercommunale et départementale

La médiane du revenu disponible par unité de consommation² par foyer fiscal Fréjusien en 2012 est de 18 778 € par an.

De manière générale, **les revenus sont inférieurs** à ceux de la communauté d'agglomération (20 136 €) ainsi qu'à ceux du département (19 611 €).

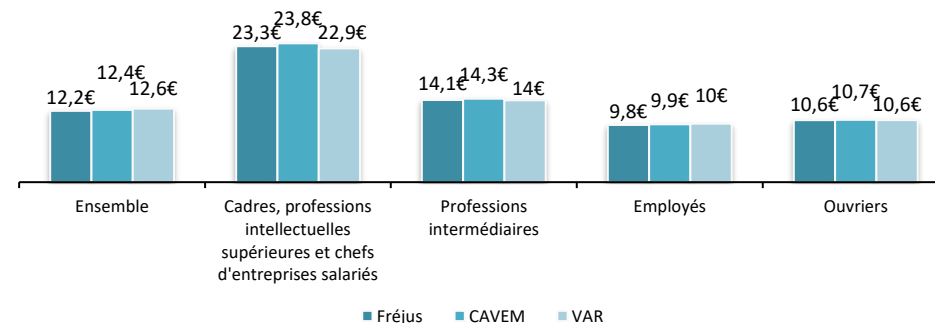
Un taux de précarité de la population prégnant

Le taux de pauvreté de la population fréjusienne est généralement supérieur à celui de la Communauté d'agglomération et du département. La tranche d'âge des 40-59 ans est plus touchée par la pauvreté. À l'inverse, celle des 75 ans l'est largement moins.

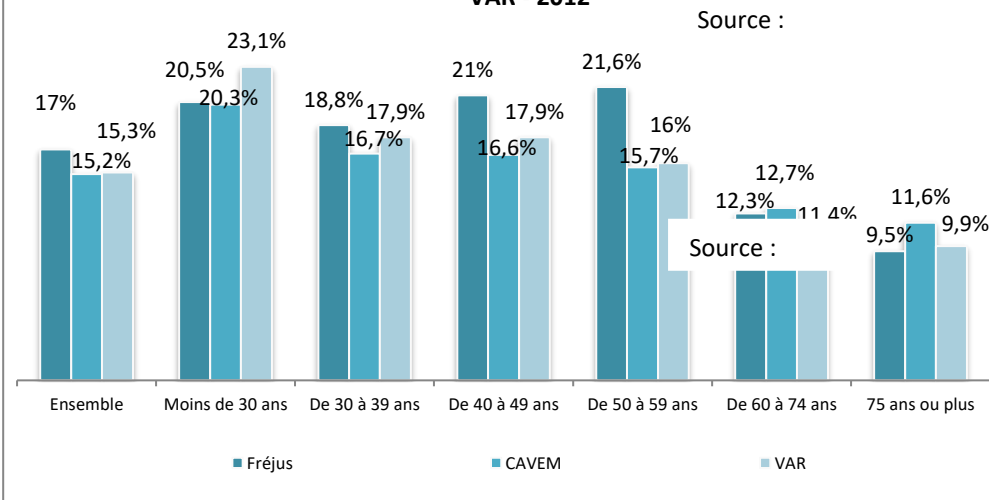
La cartographie ci-après obtenue grâce aux données INSEE carroyées permet de déterminer que la majorité des ménages dont le revenu fiscal par unité de consommation est en dessous du seuil de bas salaire (830€/mois selon l'INSEE) se concentre majoritairement dans les quartiers de la Couronne, du centre-ville et de Port-Fréjus.

² Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

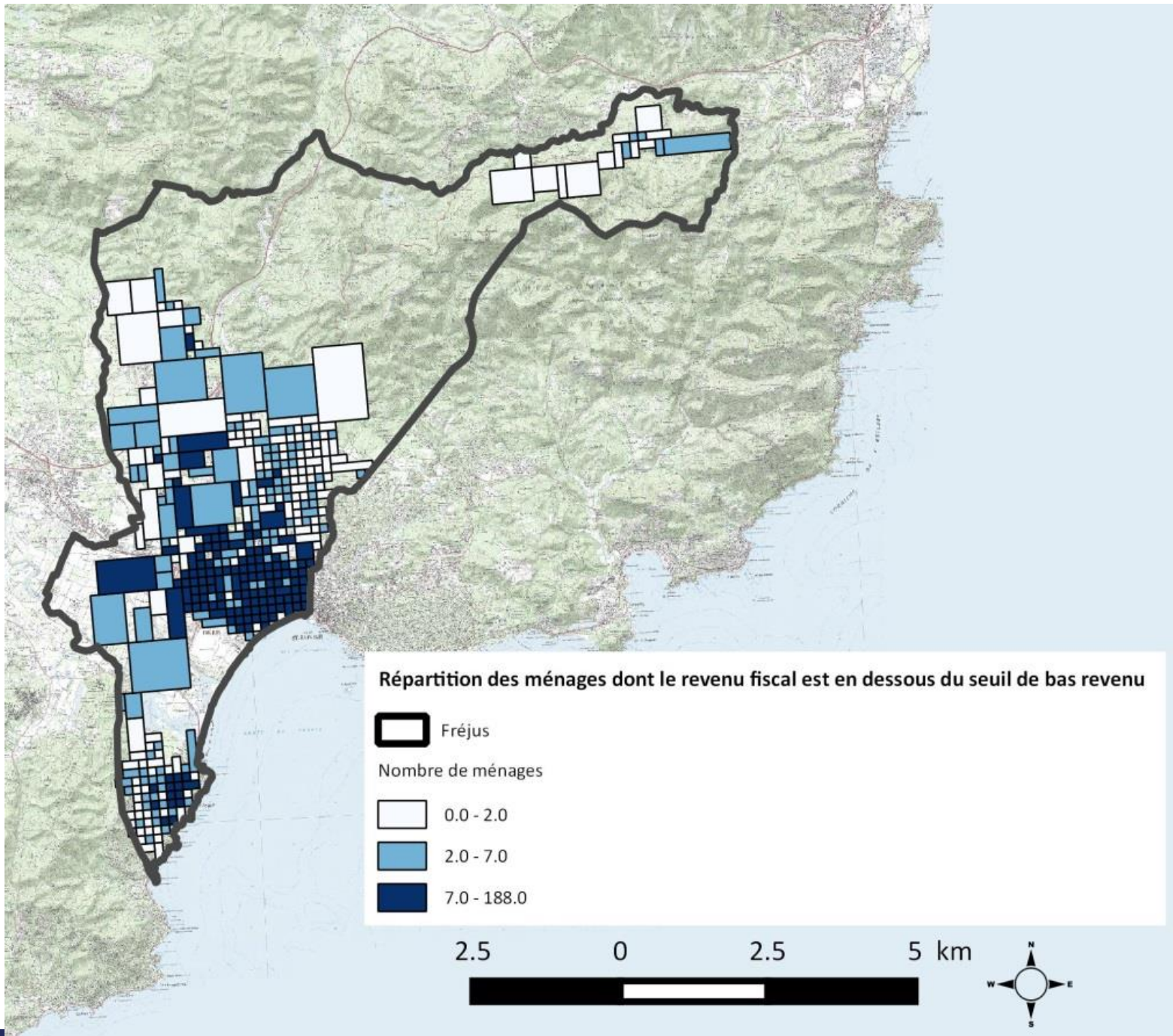
Salaire net horaire moyen selon la catégorie socioprofessionnelle - 2012



Taux de pauvreté par tranche d'âge à Fréjus, dans la CAVEM et dans le VAR - 2012



Source : Insee,
Source : Insee,



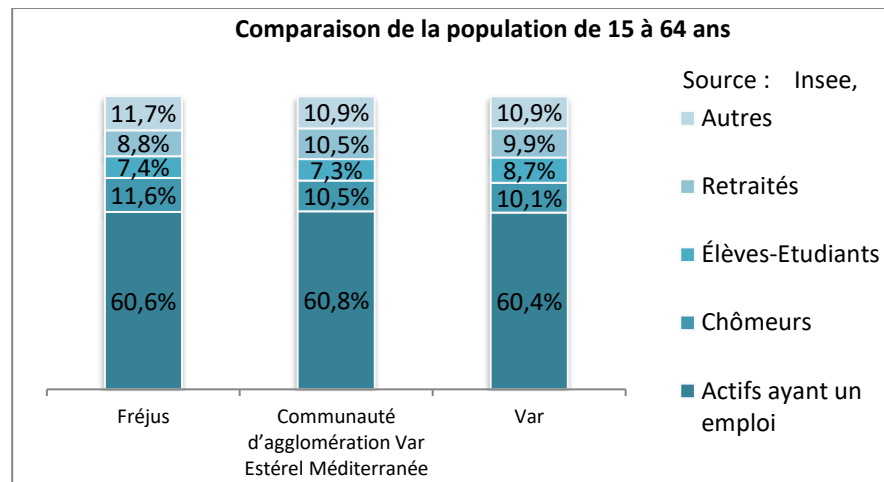
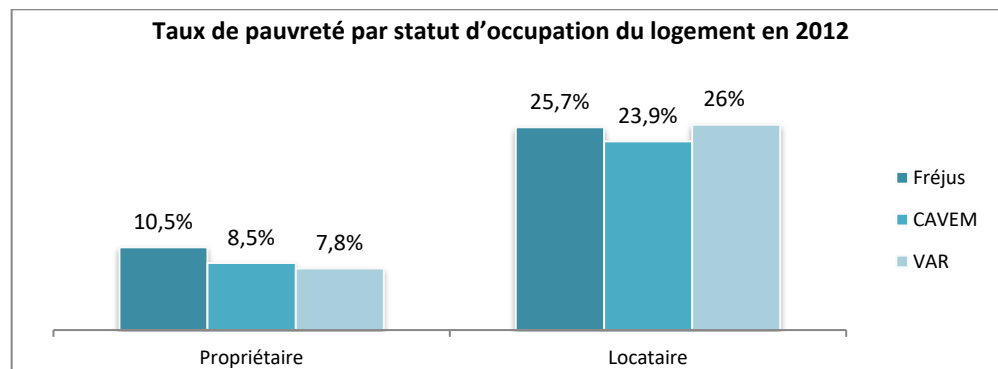
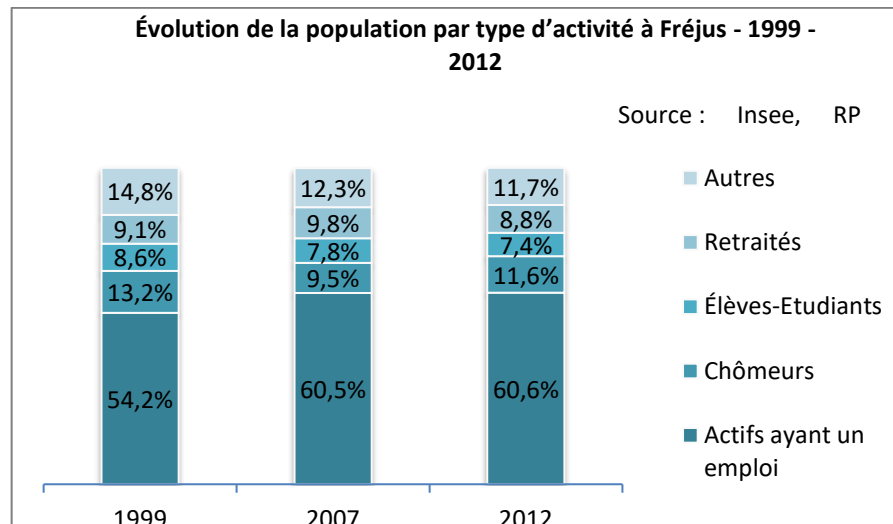
- Une large frange de la population active est en situation précaire
- Une majorité des ménages dont le revenu fiscal est en dessous du seuil de bas revenu est concentrée en cœur de ville

4. Une population active adaptée aux besoins de la ville de Fréjus

Une population active en augmentation

Avec une population active de 72,2 % parmi les 15-64 ans, Fréjus se situe dans la moyenne de la Communauté d'agglomération et du département. **Le taux d'actifs occupés progresse peu** depuis 2007, toutefois le pourcentage de chômeurs progresse plus fortement.

Depuis 1999, les inactifs retraités et étudiants représentent tous deux une part de plus en plus faible dans la commune.

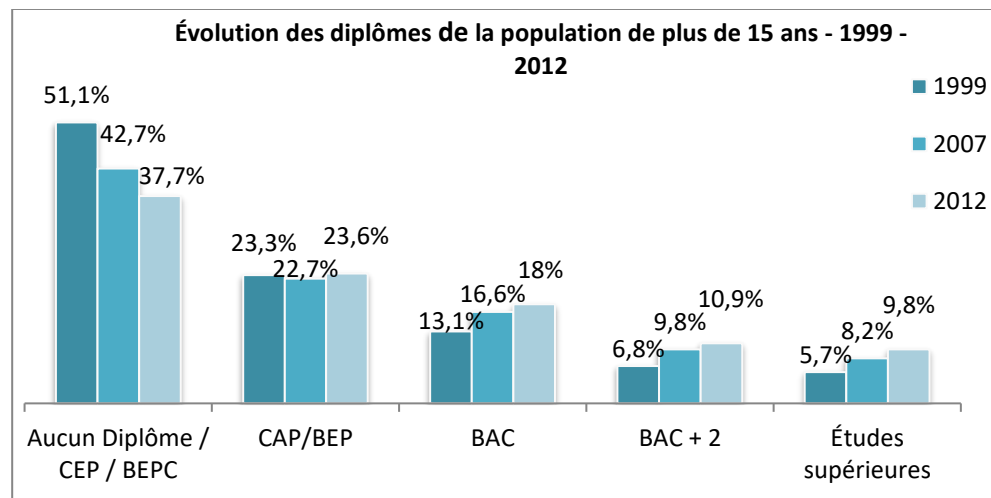


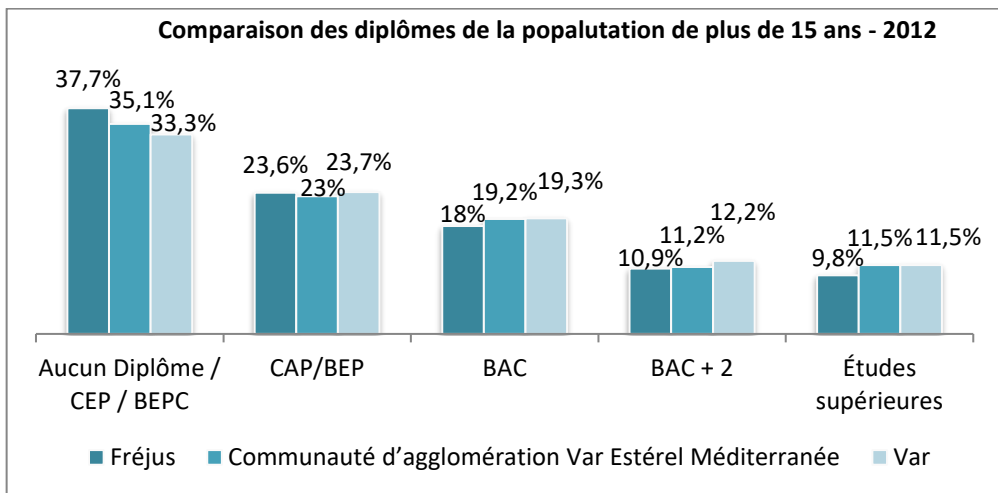
Le pourcentage d'actifs ayant un emploi est plus élevé sur la commune de Fréjus qu'à l'échelle du département (60,6% contre 60,4%).

En revanche, le pourcentage de chômeurs est plus présent sur le territoire communal (11,6 % en 2012) que sur la CAVEM (10,5%) et le département (10,1%).

Une population communale de plus en plus qualifiée

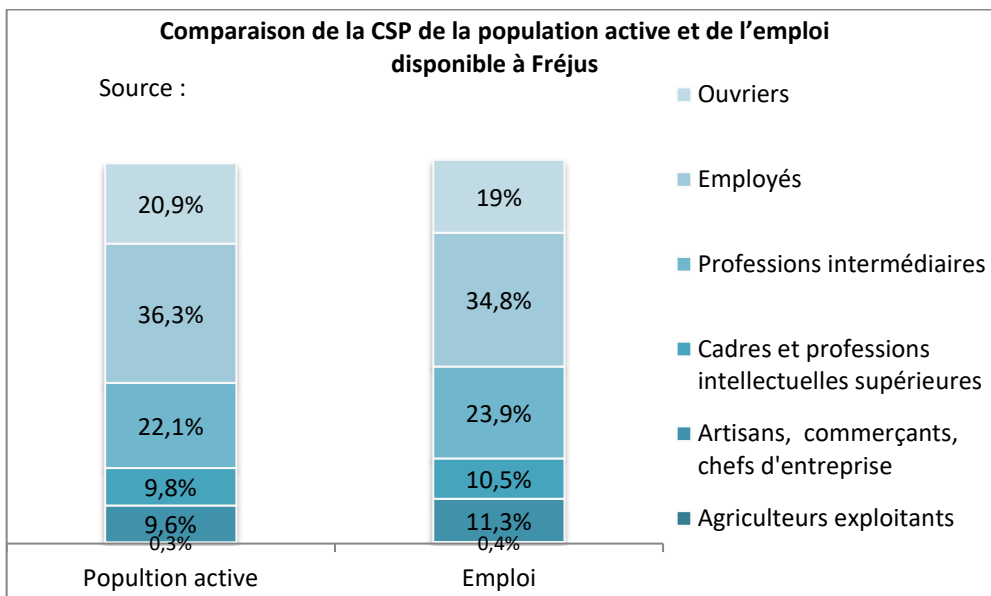
Le niveau d'études tend à augmenter sensiblement en 2012, en particulier pour la catégorie des « CAP et BEP », « Baccalauréat ou brevet professionnel », « diplôme de l'enseignement supérieur » court et long.





Il convient toutefois de noter que les diplômés d'études supérieures sont moins représentés sur le territoire communal et que les non-diplômés le sont davantage.

Une population active représentative des emplois disponibles sur la commune



Les employés et les professions intermédiaires sont les catégories socioprofessionnelles les plus présentes dans la commune (58,4 %).

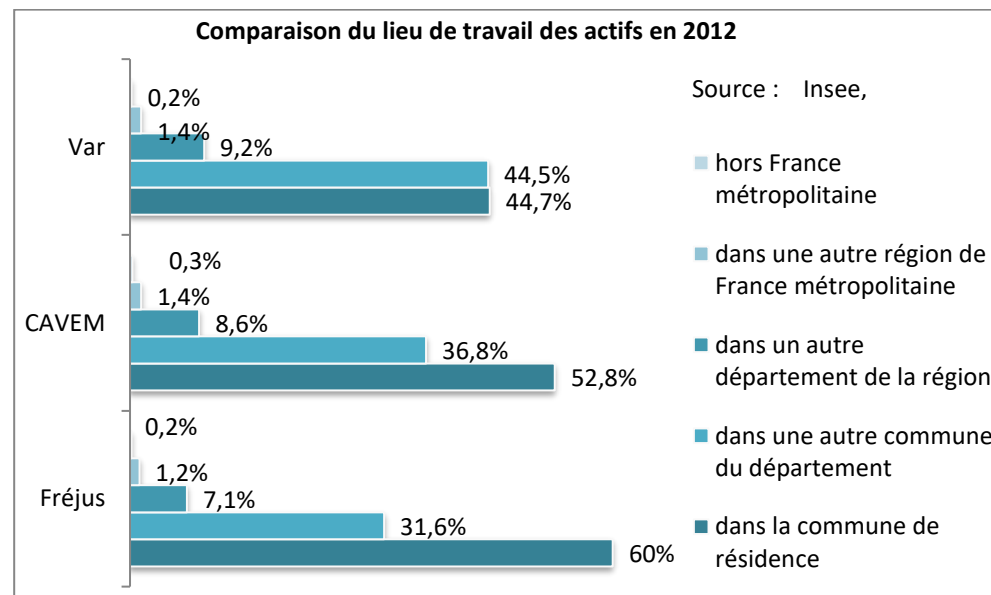
Les CSP+, qui regroupent les chefs d'entreprises, les artisans et commerçants, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont moins représentés dans la commune (41,5 %), qu'à l'échelle de la Communauté d'agglomération (45,5 %) et du département (45,4 %).

Toutefois, ce profil des CSP concorde avec les profils CSP des emplois présents dans la commune.

Il apparaît aussi que le nombre d'emplois disponible sur le territoire communal pour les cadres, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise est supérieur à la population active.

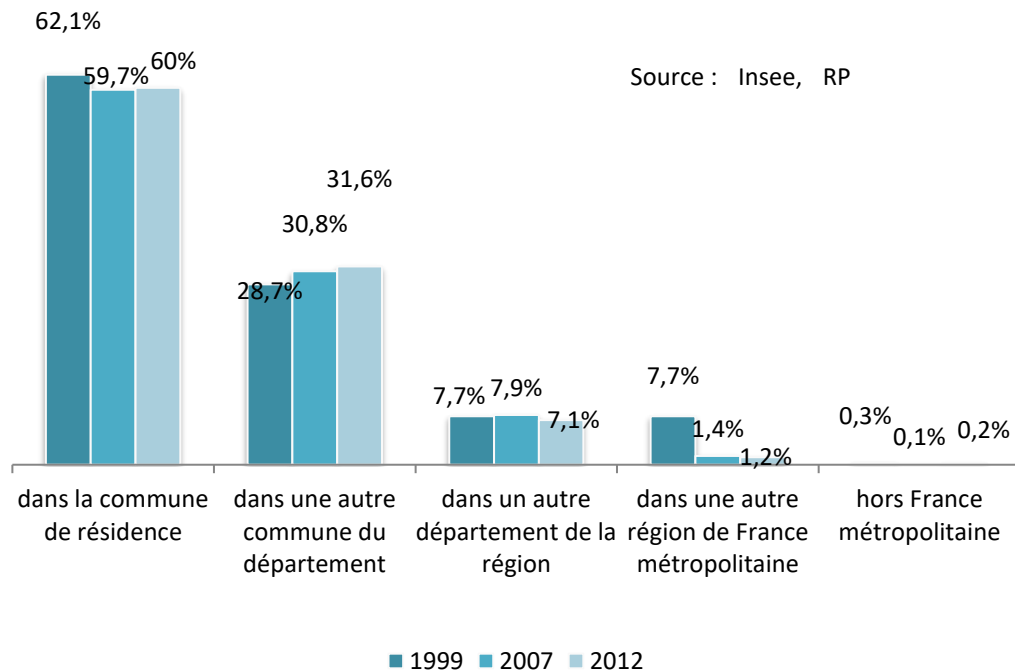
Les actifs travaillant dans la commune : une dynamique positive

Depuis 1999, le nombre de personnes **travaillant dans une autre commune** du département du Var a diminué de deux points environ. Néanmoins, et comparativement à l'échelle intercommunale et départementale, c'est à Fréjus que l'on trouve la plus forte part (60 % en 2012) d'actif travaillant sur le territoire communal.



Comparaison entre 1999 et 2012 du lieu de travail des actifs ayant un emploi

Source : Insee, RP



Enjeux

- Créer des emplois adaptés aux besoins des habitants afin de diminuer le taux de chômage et le taux de pauvreté.
- Développer des formations accessibles pour les non diplômés / peu diplômés.
- Développer la mobilité résidentielle pour tous les ménages.

- Un pourcentage d'actifs ayant un emploi plus élevé que dans le Var, mais un taux de chômeurs supérieur au département et à la région.
- Depuis 1999, une baisse des Fréjusiens travaillant sur le territoire communal, mais un pourcentage qui en demeure élevé en 2012.

III. Des dynamiques spatiales différenciées à l'intérieur même de la commune

La méthode de regroupement

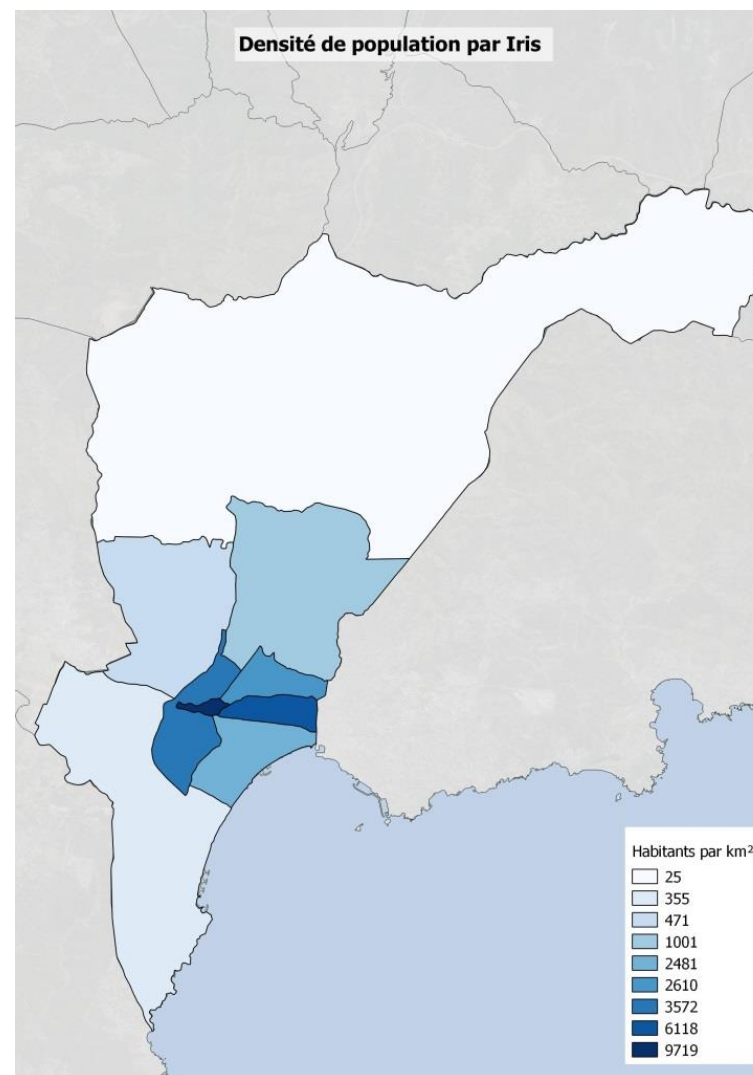
Les dynamiques globales observées à l'échelle communale, en comparaison des dynamiques départementales et régionales ne sont pas révélatrices de la finesse des évolutions spatiales interne à la commune et nécessitent de développer une approche spécifique des dynamiques intracommunales. Pour cela, sur la base des données I.R.I.S. de l'I.N.S.E.E., **neuf secteurs ont été déterminés** afin d'évaluer leurs caractéristiques propres : le Centre-ville, Les Sables, Saint-Lambert, Port-Fréjus, Valescure - Tour de Mare, Caïs, Saint-Aygulf, la Couronne, Capitou – extérieurs. Au sein de chaque secteur, seuls les espaces urbains sont matérialisés cartographiquement pour une meilleure lecture. Pour cela les critères retenus ont été les caractéristiques sociales (revenus, âge moyen, emploi, diplômes, etc.) et urbaines des différents quartiers (formes d'habitat, activités, etc.). Les IRIS de même nature ont été regroupés afin d'éviter un lissage des données

Une population inégalement répartie sur le territoire

De fortes disparités en matière de répartition de la population existent sur le territoire fréjusien. En effet, **plus de 52 % de la population se concentre sur les secteurs de Port-Fréjus, Valescure - Tour de Mare, la Couronne** tandis qu'environ 14 % de la population vit respectivement dans les secteurs du Centre-ville, de Caïs et de Capitou – extérieurs.

Répartition de la population Fréjusienne dans les secteurs IRIS INSEE 2015

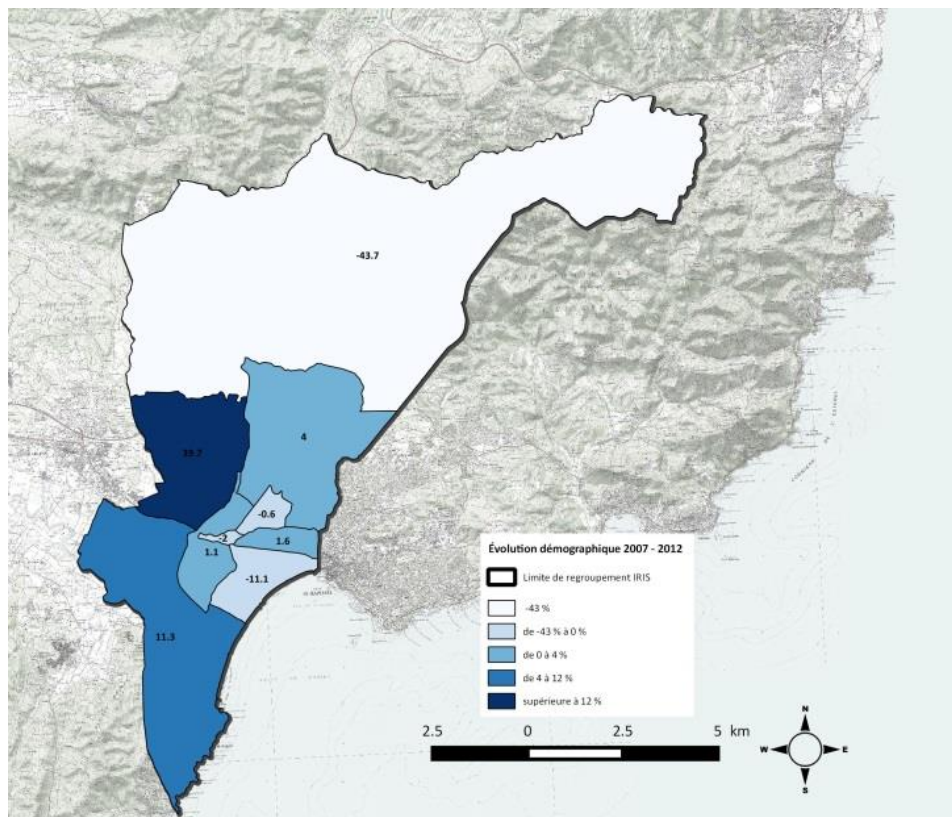
Secteurs	Population	Répartition population communale par secteur
Centre-ville	2 348	4,4 %
Les Sables	7 447	14,1 %
Saint-Lambert	3 895	7,4 %
Port-Fréjus	7 133	13,5 %
Valescure - Tour de Mare	10 749	20,3 %
Caïs	3 842	7,3 %
Saint-Aygulf	5 898	11,1 %
Couronne	10 089	19 %
Capitou – extérieurs	1 575	3 %



En revanche, une analyse de la densité vient illustrer des dynamiques différentes sur la commune.

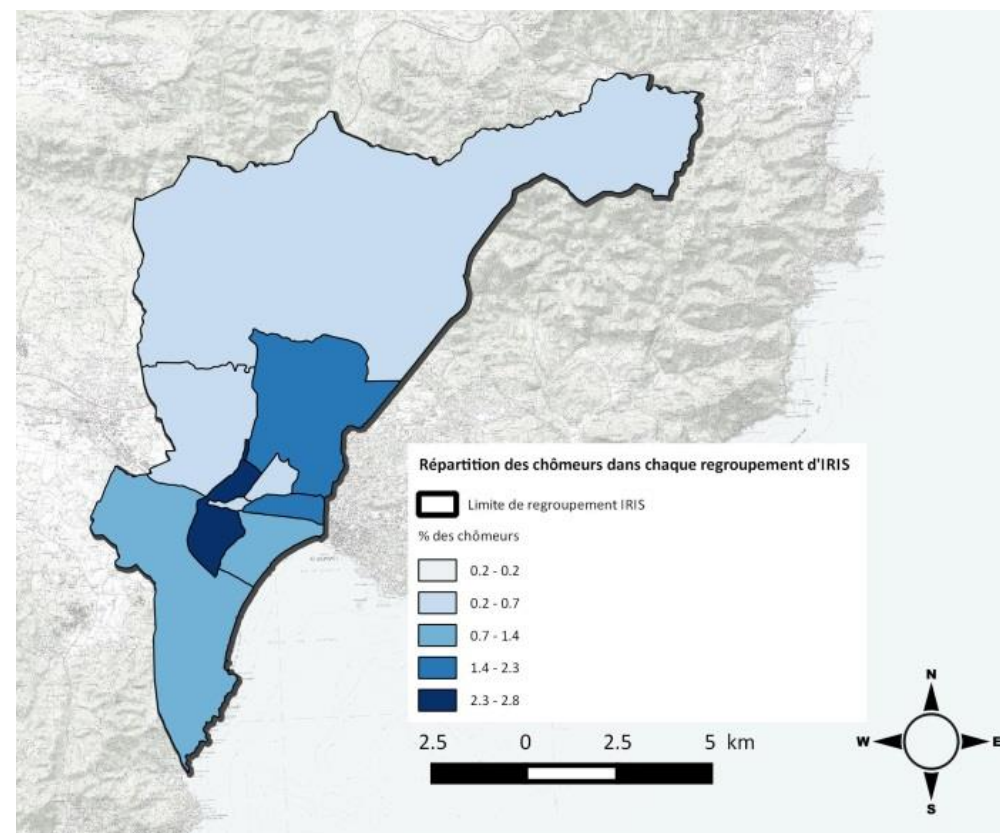
Le centre-ville et les quartiers de Couronne et des Sables sont les secteurs les plus denses avec plus de 6 000 habitants au km², tandis-ce que Capitou-extérieurs compte moins de 25 habitants par km².

L'analyse par IRIS de l'évolution de la population communale nous indique, qu'entre 2007 et 2012 la population de Caïs a augmenté de 39,7 %, celle de Saint-Aygulf de 11,3 % alors que celle de Capitou – extérieurs a diminué de 43,7 %.



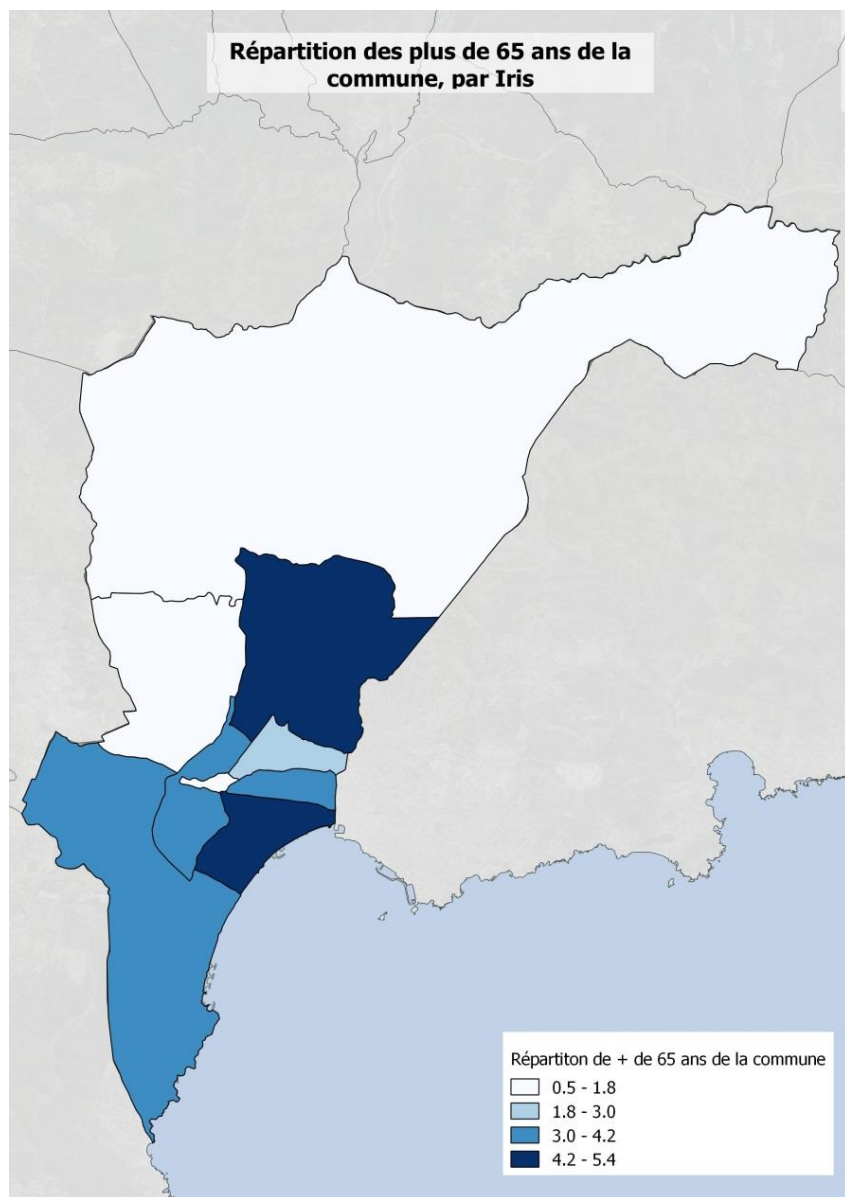
Des secteurs plus touchés que d'autres par le chômage

Les secteurs Couronne et des Sables **sont les plus touchés par le chômage** puisque pratiquement 5,1 % de leur population n'exerce aucune activité.

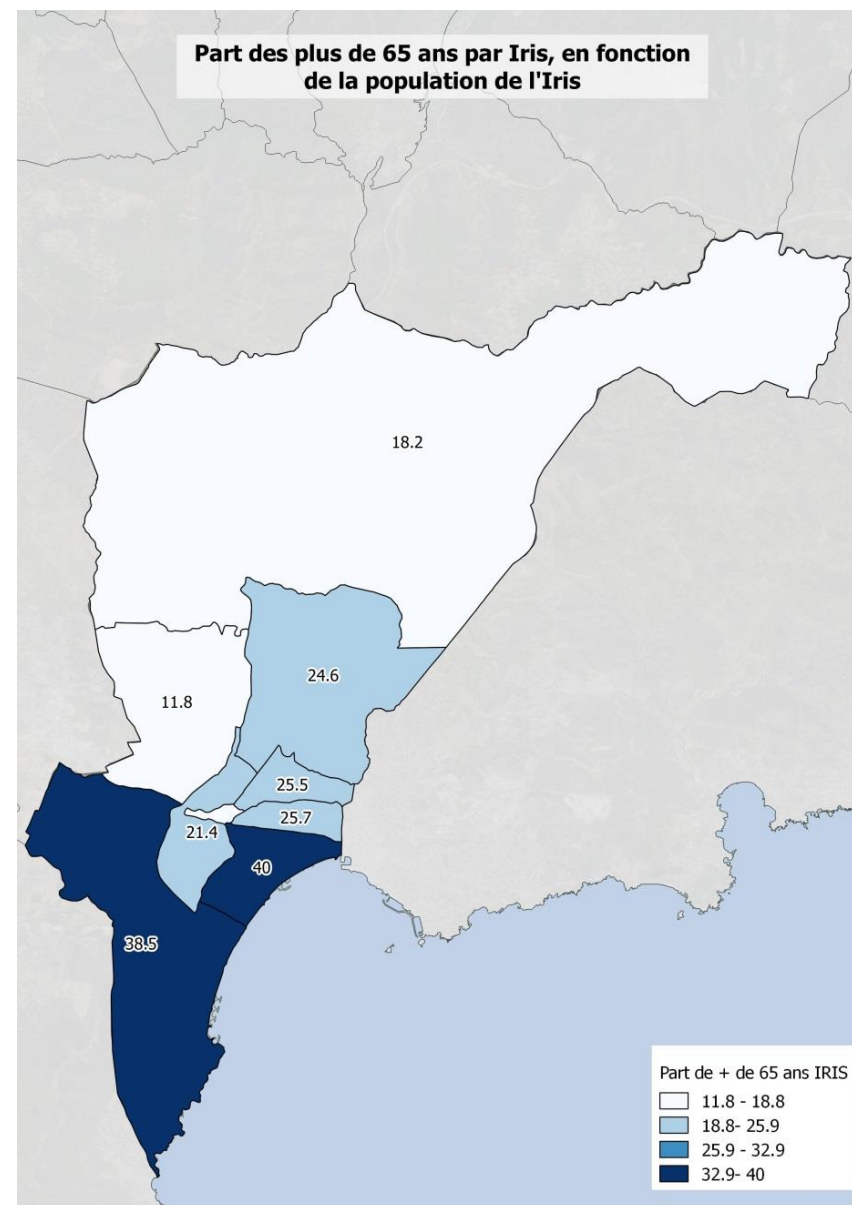


Des seniors majoritairement présents dans la partie sud de Fréjus

Fréjus présente une **répartition sud/nord marquée par sa population**. Les retraités sont massivement représentés dans les secteurs de Valescure - Tour de Mare, de Port-Fréjus et de Saint-Aygulf, Couronne et les Sables.



analyse la part des plus de 65 ans par rapport à l'âge de la population par Iris, nous constatons que ce sont les quartiers de Port-Fréjus et de Saint-Aygulf qui comprennent les populations les plus âgées avec respectivement 40% et 38.5% de leur population qui est âgée de 65 ans et plus.

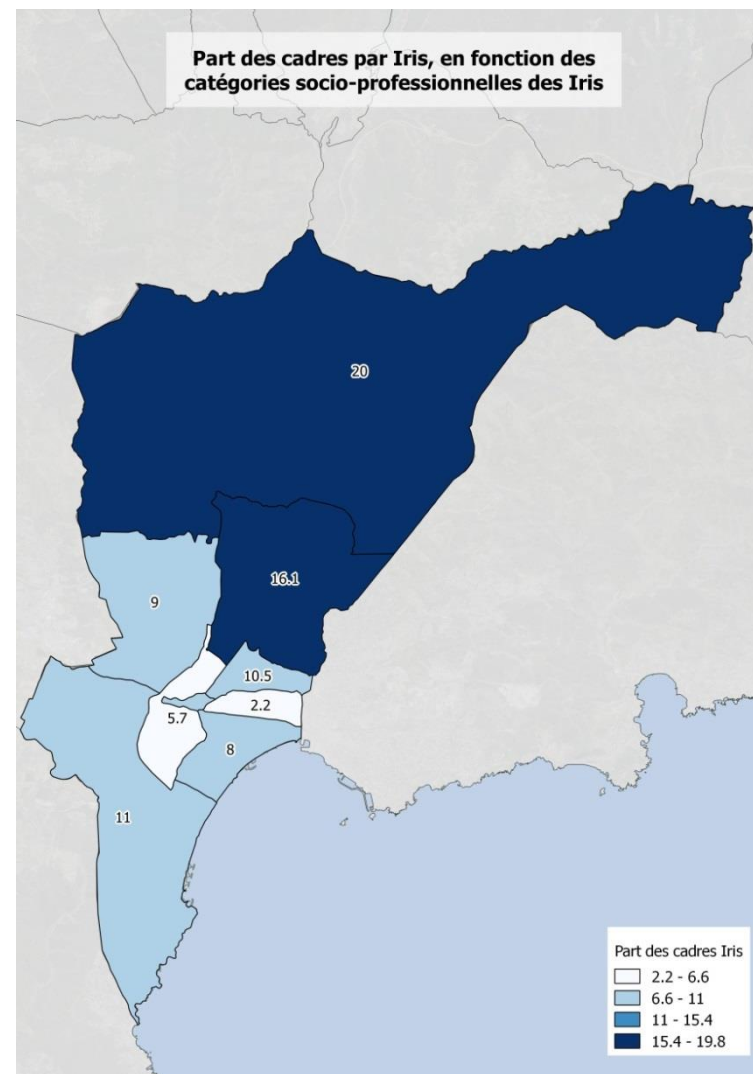
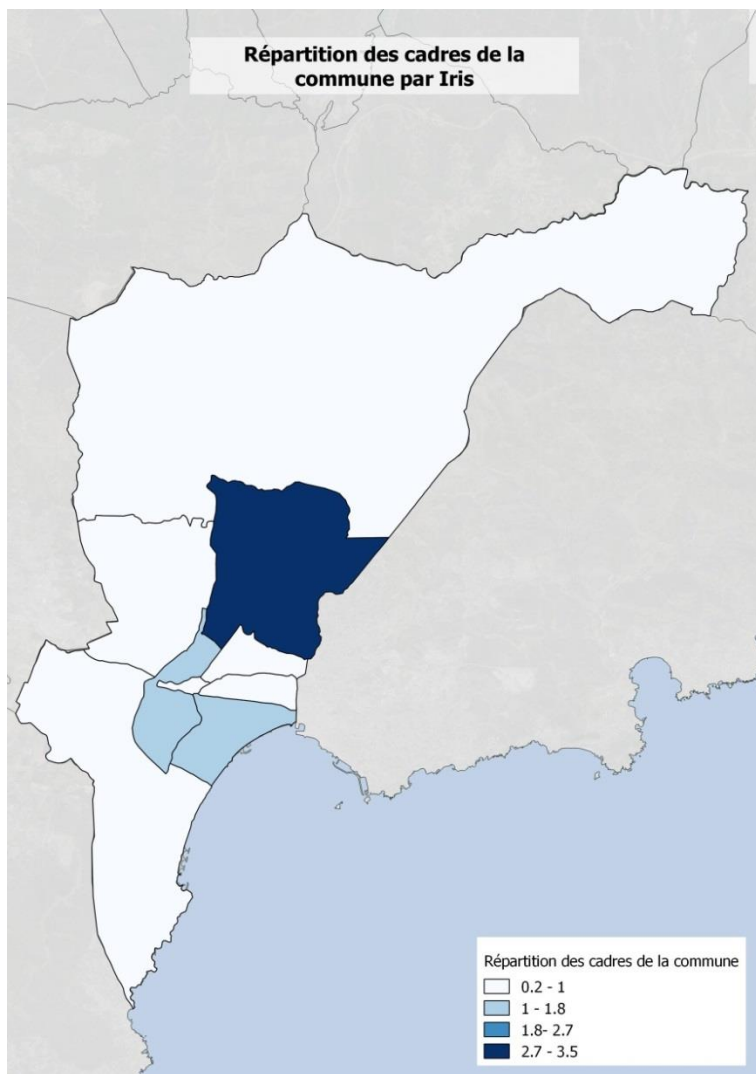


Si l'on

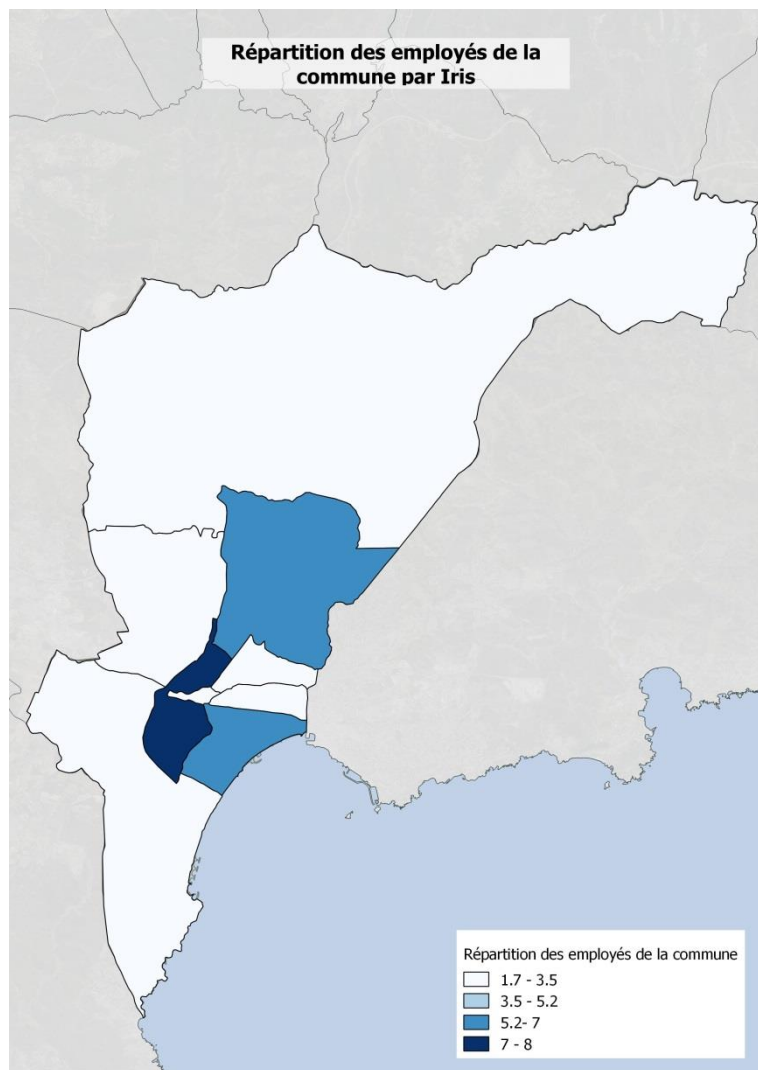
Des CSP sectorisées

La population des cadres est massivement répartie dans les secteurs de Valescure - Tour de Mare, et plus légèrement dans le quartier des Port-Fréjus et de Couronne.

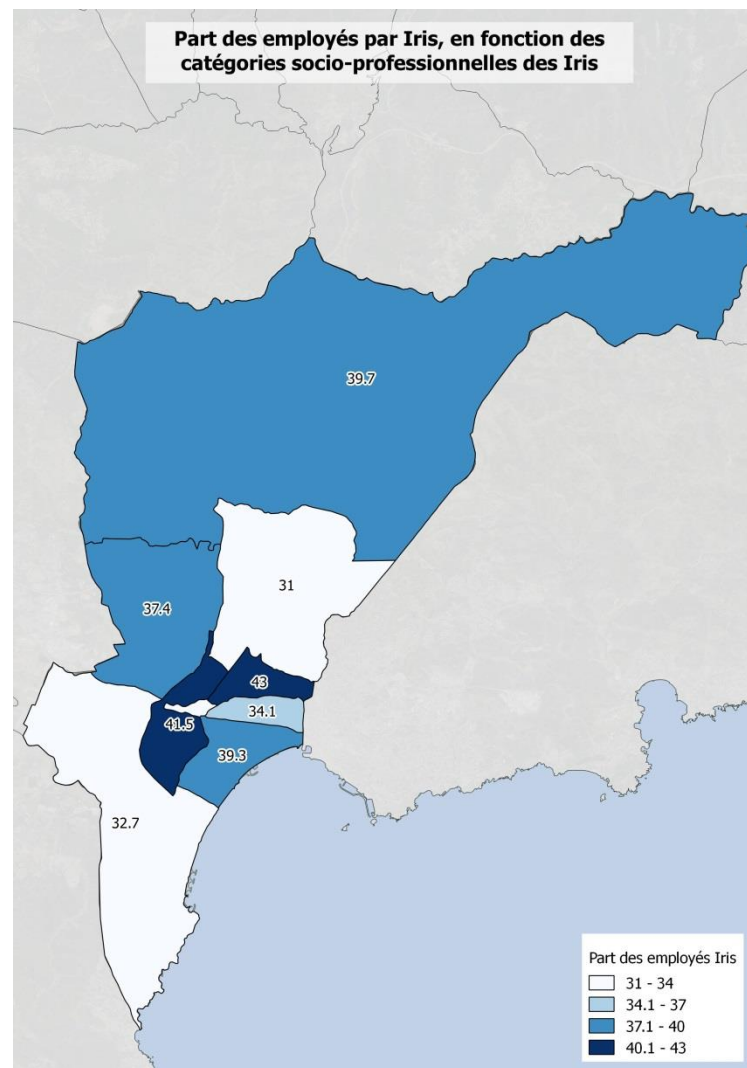
En revanche, si l'on analyse la part des cadres par rapport à la population active de chaque iris, nous remarquons que la proportion de cadres est la plus élevée dans le secteur de Capitou-Extérieurs.



La population des employés est majoritairement représentée dans le quartier de Couronne, et plus légèrement dans les quartiers de Valescure-Tour de Mare et de Port-Fréjus.



En revanche, si l'on analyse la part des employés par rapport à la population active de chaque iris, nous remarquons que la proportion d'employés est la plus élevée dans les quartiers des Sables et de Couronne. Les quartiers de Port-Fréjus, de Capitou-externes et de Caïs



IV. Un parc de logements qui souligne la dimension résidentielle de la commune

1. Un parc de logements diversifié

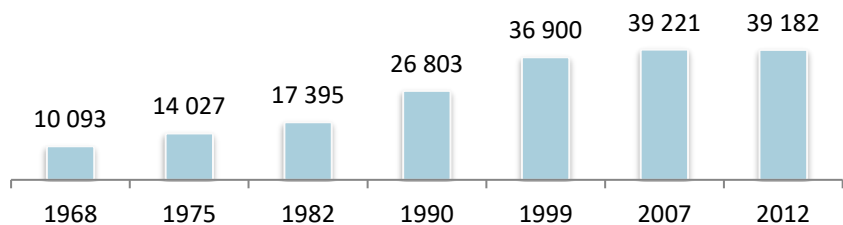
Le parc de logements de la commune de Fréjus est en constante augmentation jusqu'en 2007, mais accuse en 2012 un recul de 39 logements par rapport à la dernière période intercensitaire. Le parc se stabilise alors à 39 182 logements. En 2012, le parc de logements se compose de 60,8 % de résidences principales, 36 % de résidences secondaires/logements occasionnels et 3,2 % de logements vacants³.

La majorité du parc est composée de logements collectifs (soit 26 659 biens en 2012 dont 66,3 % sont en résidence principale), ce qui a pour effet de favoriser le renouvellement des ménages et de permettre une plus grande rotation de résidents au sein de la commune.

Les propriétaires occupants de leur domicile sont majoritaires et regroupent 56,1 % des ménages. La part des locataires est quant à elle en très légère augmentation en passant de 40,2 % en 2007 à 40,3 % en 2012. Cette répartition permet une meilleure rotation au sein des logements locatifs.

Évolution du nombre de logements - 1968 - 2012

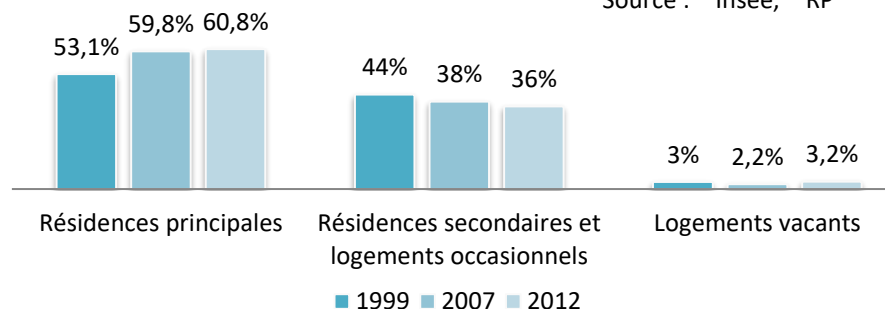
Source : Insee, RP



³ Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).

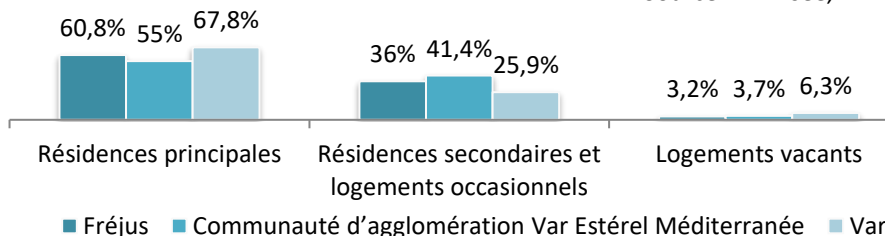
Évolution et répartition du parc de logements - 1999 - 2012

Source : Insee, RP



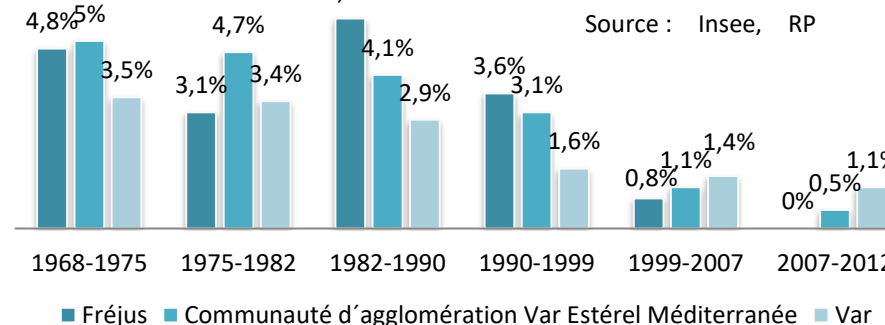
Comparaison de la répartition du parc de logements en 2012

Source : Insee,



Comparaison de l'accroissement annuel moyen du parc de logements

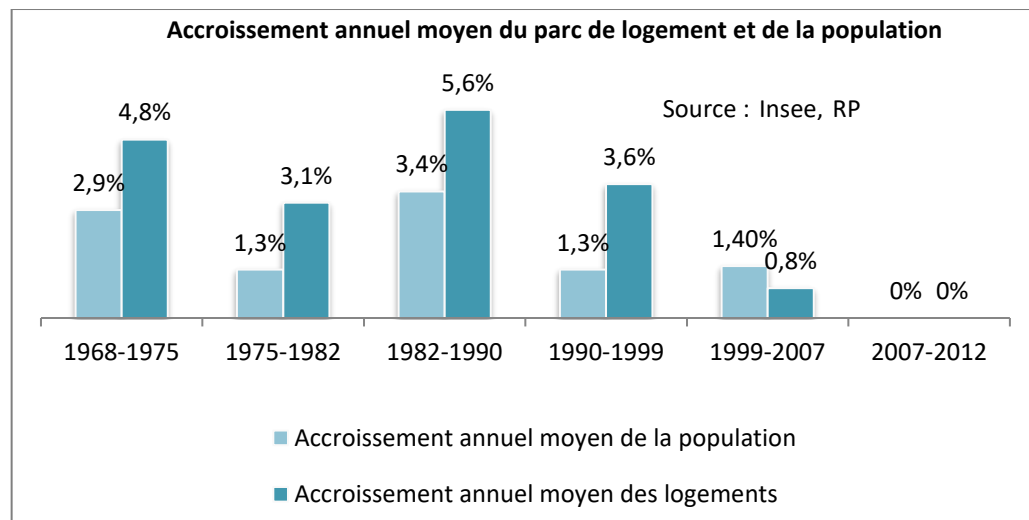
Source : Insee, RP



Un parc résidentiel en progression ralentie

Parallèlement à la dynamique de développement démographique, l'évolution annuelle du parc de logements **s'est révélée supérieure** (3,1 % par an en moyenne depuis le début des années 70) à la croissance démographique annuelle (1,8 % entre 1968 et 2012). Du fait du développement des résidences secondaires et du desserrement des ménages, l'augmentation du parc de logements était de facto plus conséquente que la population.

Cependant depuis 1999, on constate une nouvelle dynamique où l'accroissement annuel démographique (0,9 %) est plus important que l'accroissement annuel de logements (0,5 %). À noter que sur la dernière période intercensitaire l'accroissement est quasi nul en ce qui concerne la population ainsi que la production de logements.

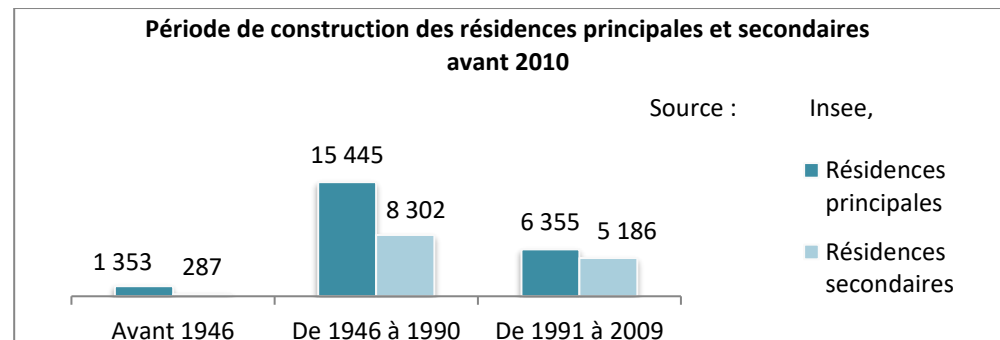


Une majorité du parc de logements constituée d'immeubles semi-récents

Un renouvellement du parc de logements s'opère sur la commune avec :

- 5,8 % du parc de résidences principales et 2 % des résidences secondaires achevées avant 1946 ;
- 66,7 % des résidences principales et 60,2 % des résidences secondaires construites entre 1946 et 1990 ;
- 27,4 % des résidences principales et 37,6 % des résidences secondaires construites après 1991.

La commune de Fréjus se caractérise donc par un parc plutôt récent puisque la part des biens construits avant 1946 reste marginale.

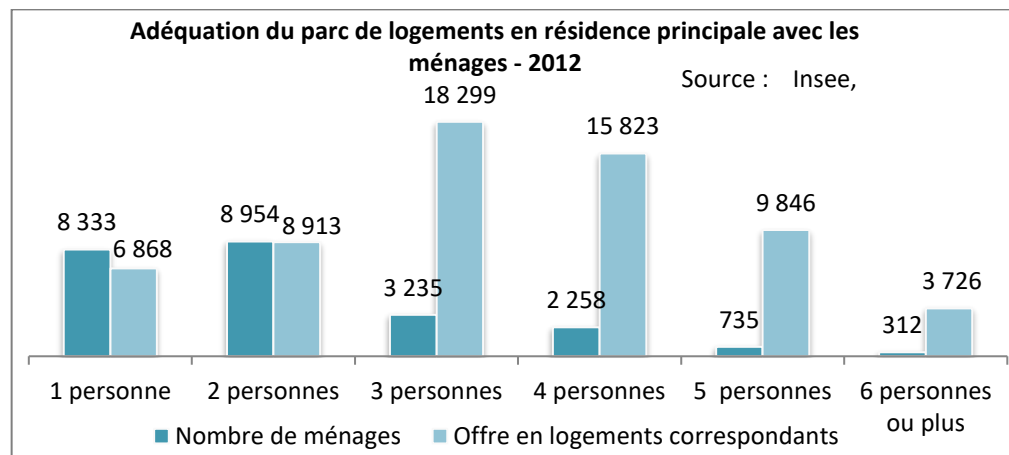


- Entre 1968 et 2012, une croissance annuelle du nombre logements (3,1 %) plus importante que le nombre moyen de la population (1,8 %)
- Depuis 1999 une nouvelle dynamique où l'accroissement annuel démographique (0,9 %) est plus important de l'accroissement annuel de logements (0,5 %) est à l'œuvre.
- Un parc de logements composé à 67,5 % d'habitat collectif
- Une part de propriétaires (56,1 %) plus importante que la part des locataires (40,3 %)
- En 2012, une large majorité du parc de logements d'un âge compris entre 25 et 70 ans

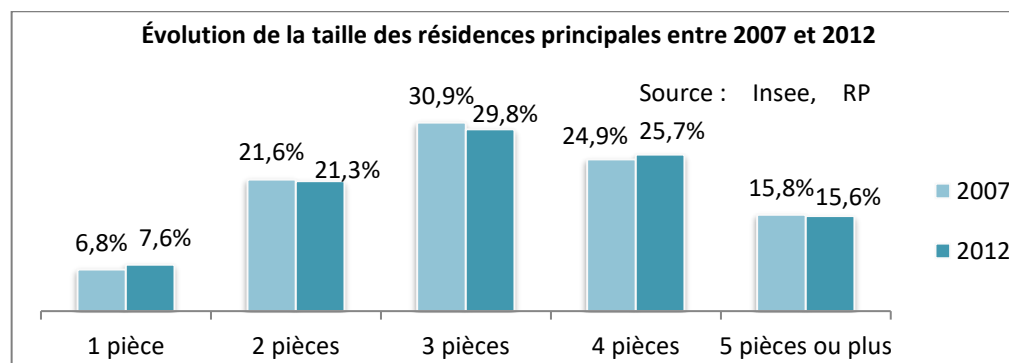
2. Un parc résidentiel qui reste insuffisant en petites surfaces

Une adéquation du parc de logements qui demeure perfectible

Si le parc dispose d'une offre satisfaisante pour les ménages à partir de trois personnes, **l'offre en petits logements** (particulièrement en ce qui concerne les T1 et les ménages d'une seule personne) **demeure insuffisante**. Cette inadéquation entre la taille des ménages et celle des logements est un facteur freinant pour l'installation de jeunes actifs dans la commune ainsi que pour le maintien d'une fluidité optimale au sein du parc résidentiel.



Toutefois, le parc est marqué par une légère amélioration de cette adéquation entre 2007 et 2012 résultant de l'augmentation du nombre de T1 (+ 216 biens), mais par une diminution de T2 (- 2 biens depuis 2007). **Les logements 3 et 4 pièces demeurent les plus représentés sur la commune en 2012 (55,5 % du parc en 2012).**



3. Les résidences secondaires : une évolution désormais négative

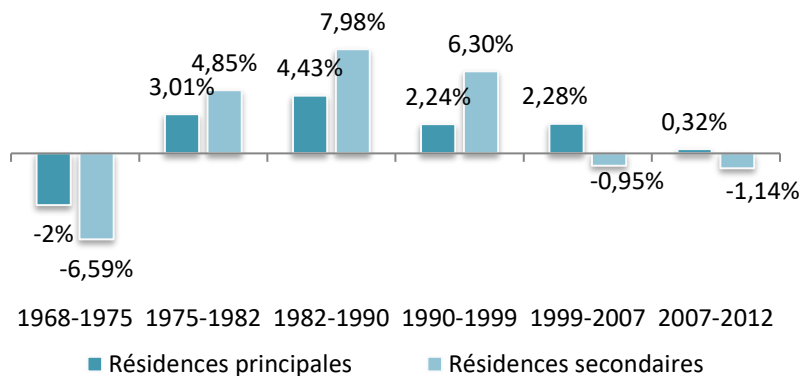
Depuis la fin des années 1990, la part des résidences secondaires est en très nette et **constante diminution** (- 132 résidences secondaires, en moyenne, par an). Leur rythme de construction est depuis inférieur à celui des résidences principales et leur **taux d'accroissement annuel est négatif** depuis 1999 (-1 %).

Les **résidences secondaires et logements occasionnels** occupent cependant toujours en 2012 une part non négligeable du parc de logements de la commune (36 %)

Répartition du parc de logement en 2012

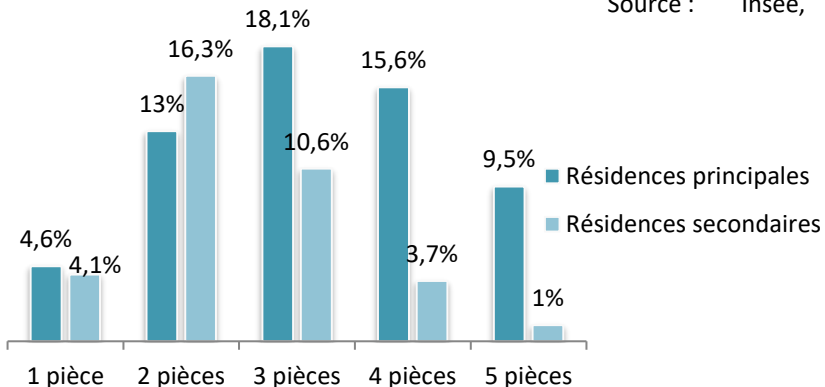
	Résidences Principales			Résidences Secondaires		
	Maisons	Appartements	Total	Maisons	Appartements	Total
1 pièce	0,3 %	7 %	7,3 %	1,9 %	9,1 %	11 %
2 pièces	1,6 %	19,7 %	21,3 %	4,8 %	37,4 %	42,2 %
3 pièces	6,7 %	23,2 %	29,9 %	7,7 %	24,7 %	32,4 %
4 pièces	13,2 %	12,6 %	25,8 %	5,3 %	6,1 %	11,4 %
5 pièces	7,5 %	3,4 %	10,9 %	1,1 %	0,6 %	1,7 %
6 pièces ou plus	4,4 %	0,4 %	4,8 %	1,2 %	0,1 %	1,3 %
Total	33,7 %	66,3 %	100 %	22 %	78 %	100 %

Comparaison de l'accroissement annuel moyen entre résidences principales & secondaires



Répartition des résidences principales et secondaires en 2012 selon le nombre de pièces

Source : Insee,



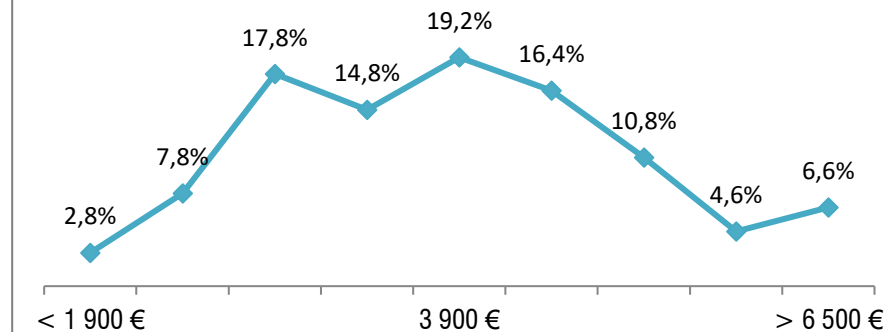
Il convient de noter que l'écart de production de logements en résidences principales et résidences secondaires s'inverse totalement au début des années 2000. En 2012, seuls les T2 en résidence secondaire continuent de constituer une prédominance.

Un coût de l'immobilier qui demeure supérieur à la moyenne départementale

La mobilité résidentielle des ménages fréjusiens est également **ralentie par le coût d'accession aux logements** (le prix moyen au m² est de 3 500 € ce qui reste nettement plus élevé que sur le département du Var où celui-ci est estimé à 2 749 €/m² en moyenne. Le prix du mètre carré reste toutefois plus important sur l'ensemble de la communauté d'agglomération : 3 618 €/m²).

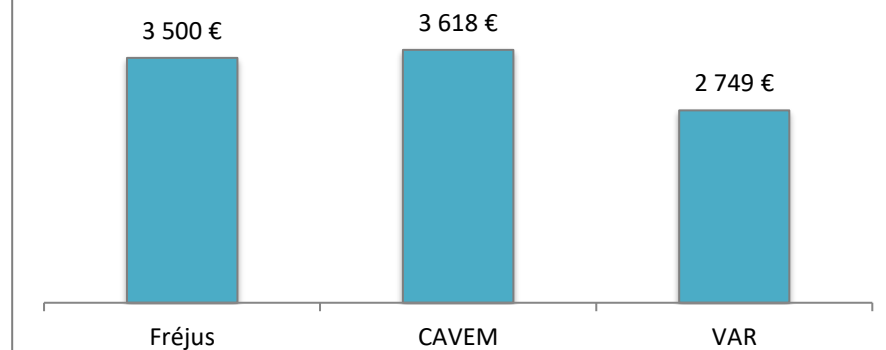
La distribution des biens à Fréjus par prix au m² - septembre 2015

Source :



Comparaison du prix moyen de l'immobilier - septembre 2015

Source :



Une offre en programmes neufs présentant un prix au mètre carré contrasté

En 2015, on dénombre 12 programmes neufs récemment mis en commercialisation sur le territoire communal.

Il est intéressant de noter que les prix au m² de ces programmes immobiliers neufs fluctuent grandement **en fonction des quartiers** :

Dans le quartier Saint-Aygulf un appartement neuf se négocie en moyenne autour de 5 950 €/m². (Ce sont les prix les plus hauts que l'on trouve sur la commune).

Dans le quartier Caïs ce prix au m² est de 4 370 €/m².

Dans le quartier Port-Fréjus on constate un prix de 5 444 €/m².

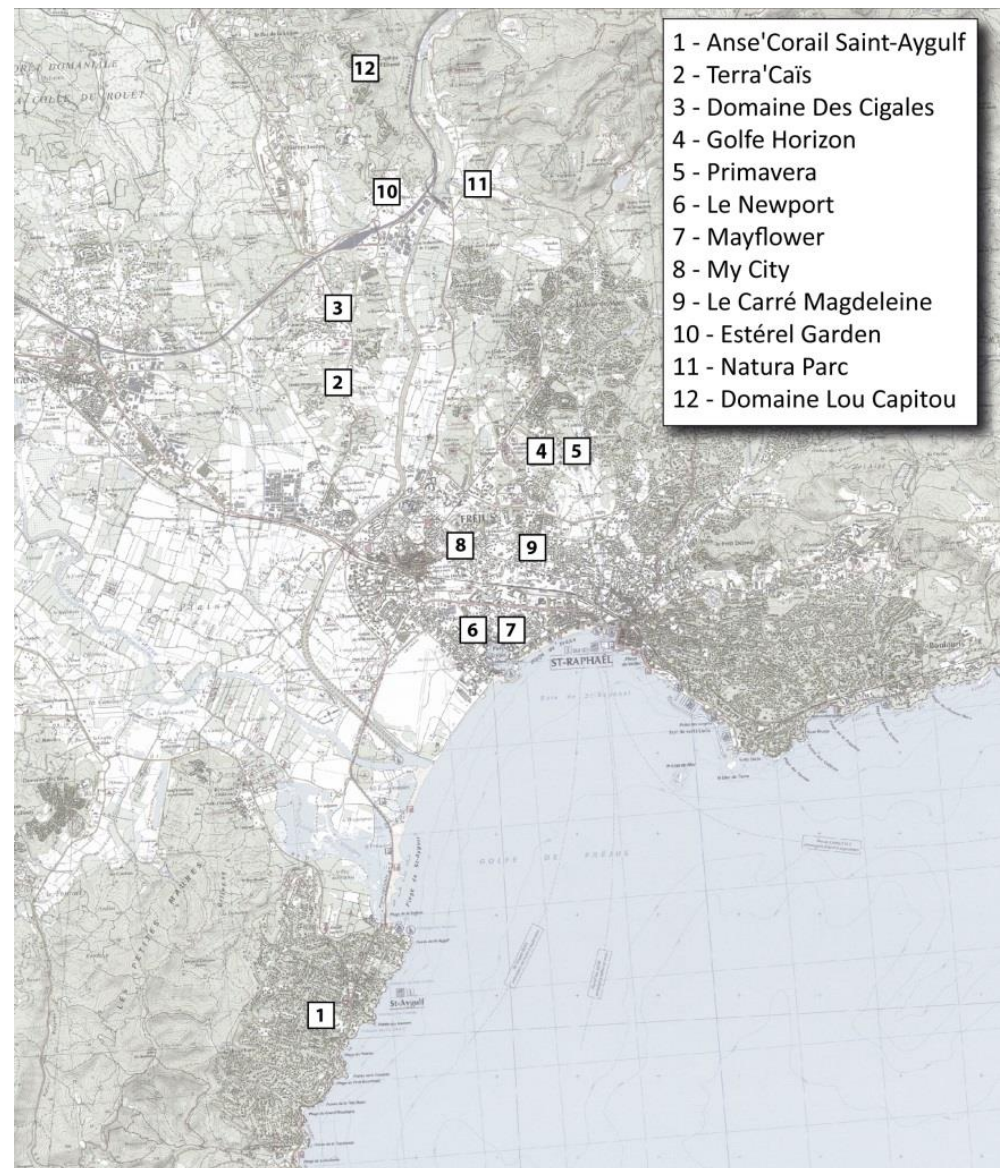
Dans le quartier des Sables on observe un prix de 5 444 €/m².

En étudiant le quartier Valescure - Tour de Mare, on note des prix d'une moyenne de 4 317 €/m².

C'est dans le quartier Capitou - Extérieurs se trouve les prix pratiqués les plus bas avec une moyenne de 3 360 €/m².

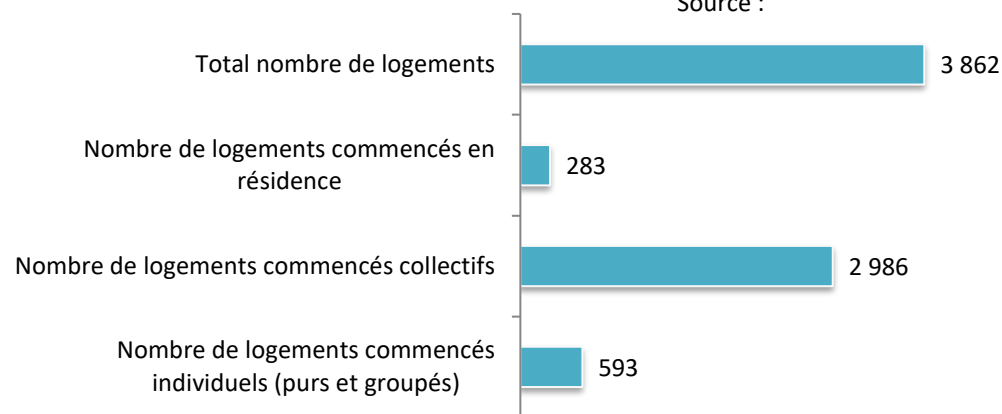
On constate dans un premier temps – à la lecture de ces prix disparates – que les quartiers qui ont le « vent en poupe » et où le prix au mètre carré est le plus élevé sont Saint-Aygulf et Port-Fréjus.

On remarque dans un second temps que la commercialisation de programmes récents est absente des quartiers de la Couronne, mais également de Saint-Lambert.



Logements mis en chantier à Fréjus entre 2004 et 2013

Source :



Les tendances récentes en matière de construction neuve mettent en avant une **reprise de la production de logements**, que l'on note dès 2009. Si, entre 2004 et 2013, 3 862 logements ont été commencés, depuis 2009, ce sont en moyenne 423 logements (dont 330 logements collectifs) qui sont mis en chantier chaque année sur la commune.

Dans le contexte économique départemental actuel où les mises en vente sont en diminution, le rythme annuel de construction semble satisfaisant pour la commune de Fréjus.

Un parc social qui se développe

Au 31 décembre 2014, la commune compte 2 636 logements sociaux qui représentent 10,6 % du parc de résidences principales en 2014. (Décomposition comme suis : 2 636 logements, 230 logements foyers, 72 logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH ; source : DDTM 2014).

La commune intensifie ses efforts en matière de logement social et développe son offre qui vise à répondre à la précarité de certains ménages Fréjusiens.

Les objectifs du PLH prévoient 1 620 logements sur 6 ans, et impliquent la mise en œuvre de 450 logements locatifs sociaux.

Le rattrapage de logements sociaux à effectuer en 2014 est de 3 591 logements.

Ventilation des principaux logements locatifs sociaux par bailleurs

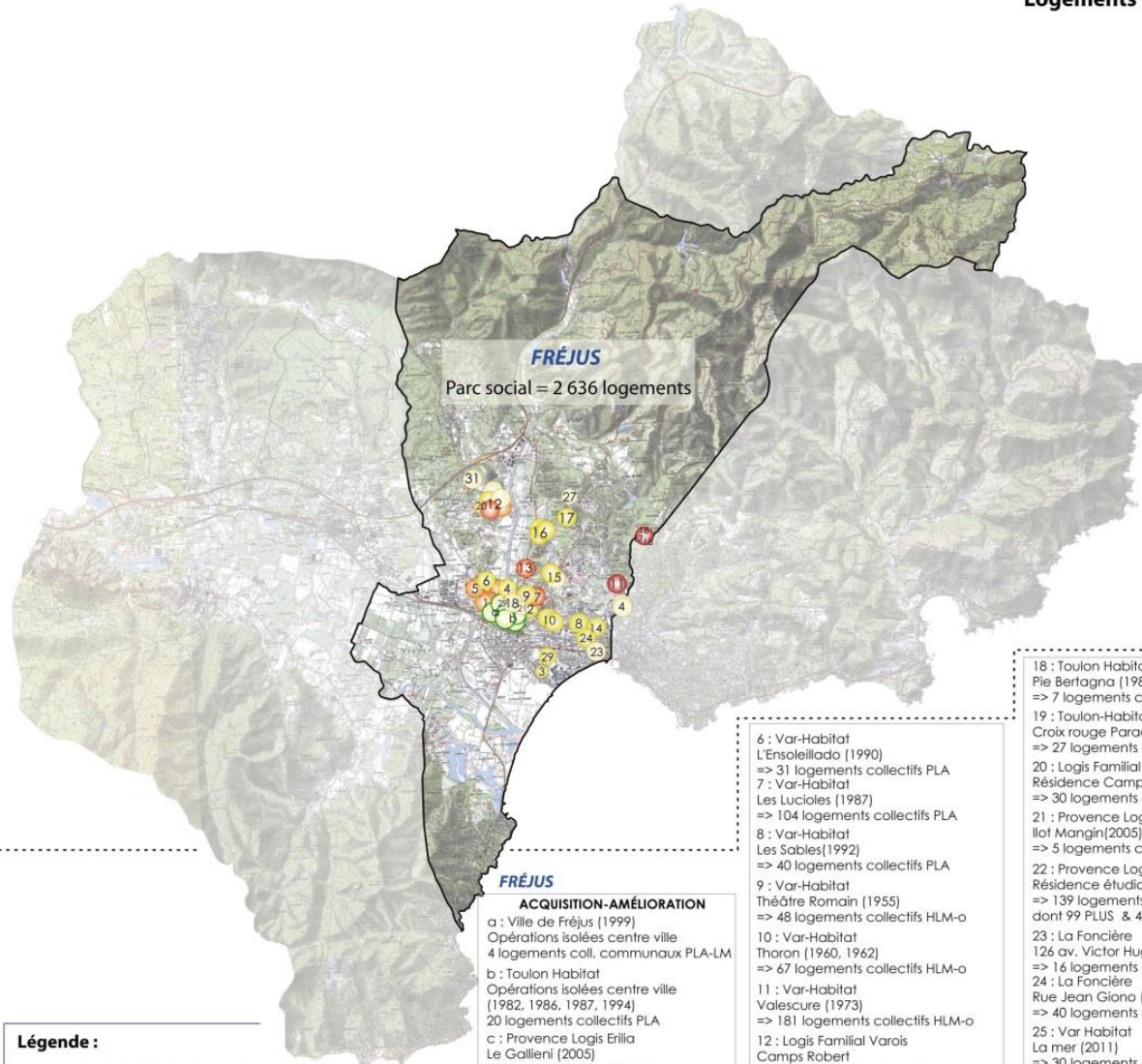
	Logement ordinaire	Logement-foyer
DOMICIL	14	
ERILIA	515	
FONCIÈRE	75	
LOGEMENTS COMMUNAUX	4	
LOGIREM	34	
LOGIS FAMILIAL VAROIS	420	
MAÎTRE D'OUVRAGE PRIVÉ	62	
PHOCÉENNE D'HABITATION	8	
SFHE	11	
SCI HENIN	7	
TOULON HABITAT MEDITERRANEE	180	
VAR HABITAT	1 004	63
ADOMA		43
LOGEMENTS COMMUNAUX		124
Total par type de logement	2 334	230

L'objectif triennal de Fréjus sur la période allant de 2014 à 2016 est de 935 logements.

- Une offre de petits logements qui demeure insuffisante
- Un coût de l'immobilier qui est plus élevé qu'à l'échelle départementale, mais légèrement inférieur à la communauté d'agglomération
- Un parc social qui poursuit son développement

Enjeux

- Un retard à combler en matière de logements sociaux ;
- Des projets de logements engagés ;
- Le logement aidé senior comme priorité dans la politique de l'habitat ;
- Des logements séniors à proximité du centre ancien pour assurer une autonomie des personnes âgées.



- Légende :**
- Opération de construction neuve :*
- moins de 20 logements
 - de 20 à 50 logements
 - de 50 à 100 logements
 - de 100 à 150 logements
 - de 150 à 200 logements
 - plus de 200 logements
- Production sur logement ancien :*
-

D'après données DDTM 83, décembre 2014

- ACQUISITION-AMÉLIORATION**
- a : Ville de Fréjus (1999)
Opérations isolées centre ville
4 logements coll. communaux PLA-LM
- b : Toulon Habitat
Opérations isolées centre ville
(1982, 1986, 1987, 1994)
20 logements collectifs PLA
- c : Provence Logis Erilia
Le Gallieni (2005)
2 logements collectifs PLUS
- d : Provence Logis Erilia
Les Eucalyptus (2005, 2009, 2013)
151 logements collectifs PLUS
- CONSTRUCTION NEUVE**
- 1 : Var-Habitat
Agachon I et II
(1964, 1966, 1969, 1979)
=> 373 logements collectifs HLM-o
- 2 : Var-Habitat
Antoine Coire (1989)
=> 39 logements collectifs PLA
- 3 : Var-Habitat
Boulevard de la Mer (1960)
=> 30 logements collectifs HLM-o
- 4 : Logements communaux
La Respelido (1979)
=> 40 logements collectifs HLM-o
- 5 : Logements communaux
L'Acampadou - Sainte Croix (1991)
=> 84 logements collectifs PLA

- 6 : Var-Habitat
L'Ensoleillado (1990)
=> 31 logements collectifs PLA
- 7 : Var-Habitat
Les Lucioles (1987)
=> 104 logements collectifs PLA
- 8 : Var-Habitat
Les Sabies(1992)
=> 40 logements collectifs PLA
- 9 : Var-Habitat
Théâtre Romain (1955)
=> 48 logements collectifs HLM-o
- 10 : Var-Habitat
Thoron (1960, 1962)
=> 67 logements collectifs HLM-o
- 11 : Var-Habitat
Valescure (1973)
=> 181 logements collectifs HLM-o
- 12 : Logis Familial Varois
Camps Robert
(1983, 1985, 1992, 1993, 1994)
=> 227 logements PLA
dont : 138 logements individuels
& 89 logements collectifs
- 13 : Provence Logis Erilia
Les Quatre Saisons (1985)
=> 117 logements collectifs PLA
- 14 : Toulon Habitat
Aubanel (1985)
=> 29 logements collectifs PLA
- 15 : SEMIR Saint Raphaël
Les Lavandes ZAC St Lambert (1998)
=> 55 logements collectifs
dont 6 PLATS & 49 PLA
- 16 : Toulon Habitat
Fréjus Bellevue I, II-1 & II-2
(1955, 1986, 1990)
=> 88 logements (27 PSR et 61 PLA)
dont : 51 logements individuels
& 37 logements collectifs
- 17 : Toulon Habitat
L'Héliotrope (1985)
=> 30 logements individuels PLA

- 18 : Toulon Habitat
Pie Bertagna (1985)
=> 7 logements collectifs PLA
- 19 : Toulon-Habitat Méditerranée
Croix rouge Paradis (1989)
=> 27 logements collectifs PLA
- 20 : Logis Familial Varois
Résidence Camps Robert 5 (2005)
=> 30 logements collectifs PLUS
- 21 : Provence Logis Erilia
Ilot Mangin(2005)
=> 5 logements collectifs PLUS
- 22 : Provence Logis Erilia
Résidence étudiante Les Evêque (2005)
=> 139 logements collectifs
dont 99 PLUS & 40 PLS
- 23 : La Foncière
126 av. Victor Hugo (2009)
=> 16 logements collectifs PLS
- 24 : La Foncière
Rue Jean Giono (2009)
=> 40 logements collectifs PLS
- 25 : Var Habitat
La mer (2011)
=> 30 logements collectifs PLS
- 26 : Logis Familial Varois
Le Flaminda
=> 20 logements collectifs PLS
- 27 : Provence Logis Erilia
Les Jardins de LENA (2013)
=> 8 logements collectifs PLUS-PLAI
- 28 : Logis Familial Varois (2013)
Thélis et Thaïe
=> 32 logements collectifs PLUS-PLAI
- 29 : Logirem
Le Moulin des Oliviers (2014)
=> 12 logements collectifs PLUS-PLAI
- 30 : Logirem
Villa Savelli (2013)
=> 22 logements collectifs PLUS-PLAI
- 31 : Phocéenne d'habitations
Villa Garance (2014)
=> 8 logements collectifs PLUS-PLAI

V. Traitement à l'IRIS

Une répartition du parc de logement contrastée à l'échelle de la commune

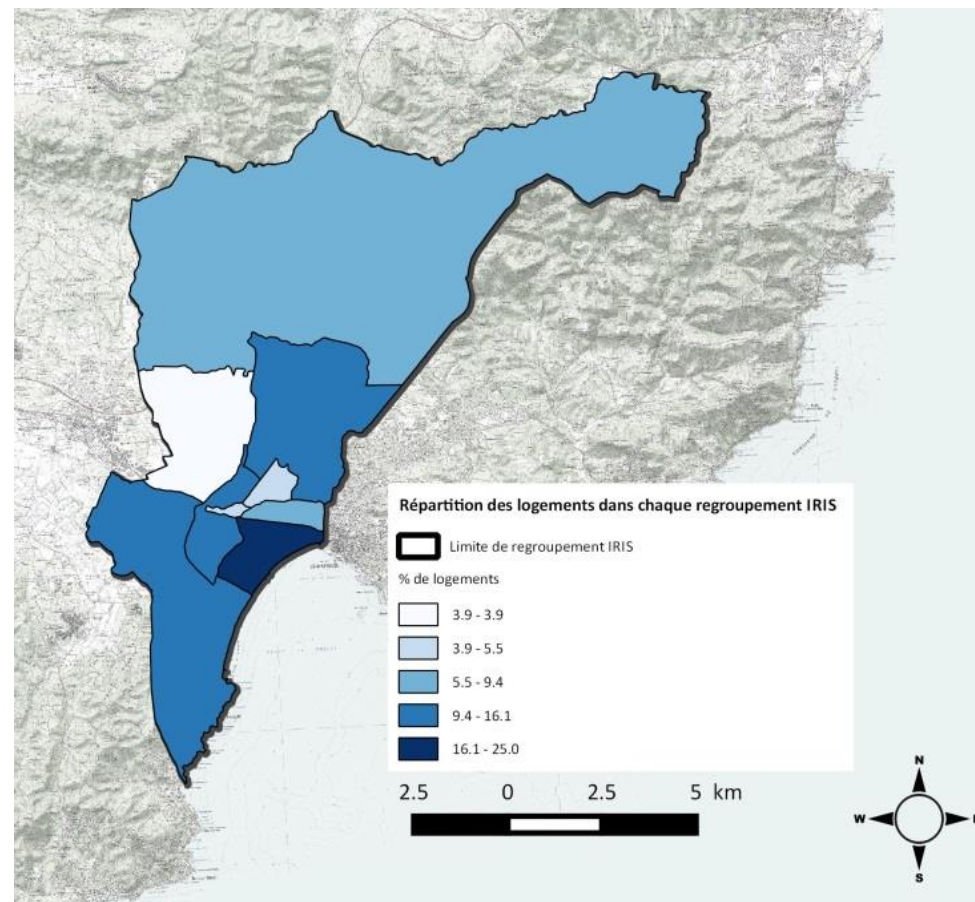
Les secteurs de Port-Fréjus, de Saint-Aygulf et de la Couronne concentrent pratiquement **57 % des logements** de la commune de Fréjus.

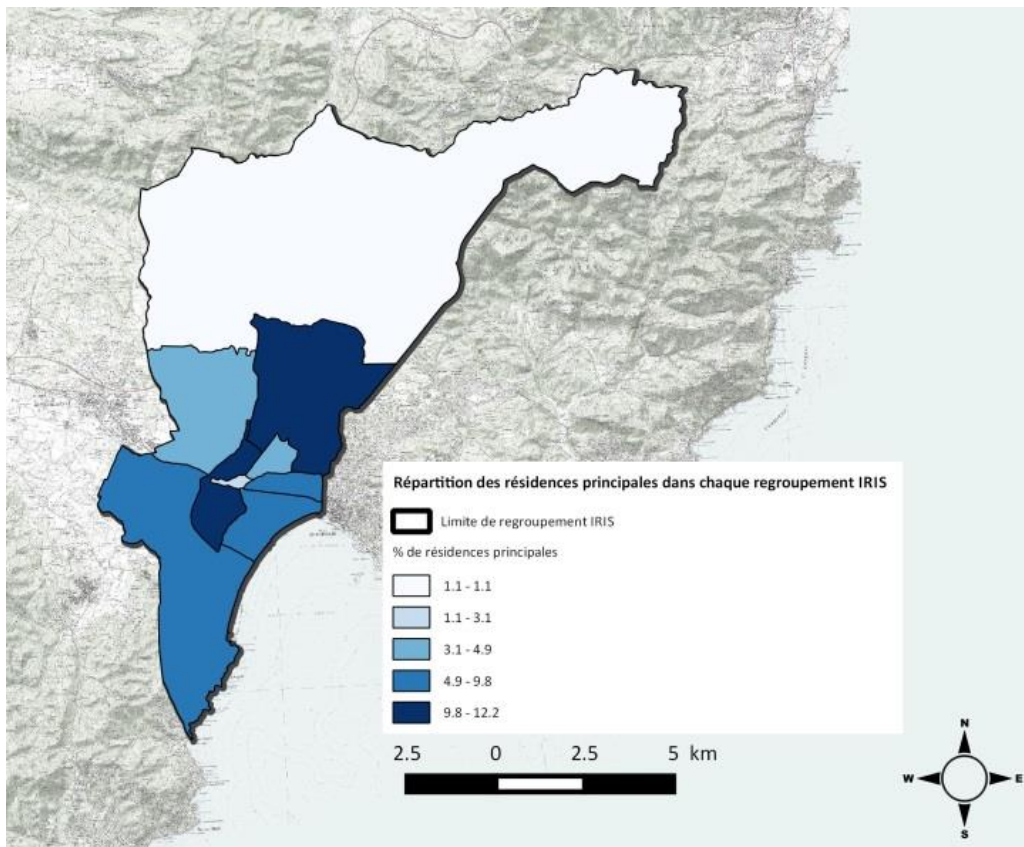
À l'inverse, les secteurs du Centre-ville, de Caïs et Saint-Lambert ne regroupent que 13,3 % des logements communaux.

Tableau 1 : Répartition des logements dans la commune par secteur IRIS 2015

Secteurs	Logements	% Logements
Centre-ville	1 545	3,9
Les Sables	3 688	9,4
Saint-Lambert	2 167	5,5
Port-Fréjus	9 800	25
Valescure - Tour de Mare	5 873	15
Caïs	1 537	3,9
Saint-Aygulf	6 319	16,1
Couronne	6 040	15,4
Capitou – extérieurs	2 216	5,7

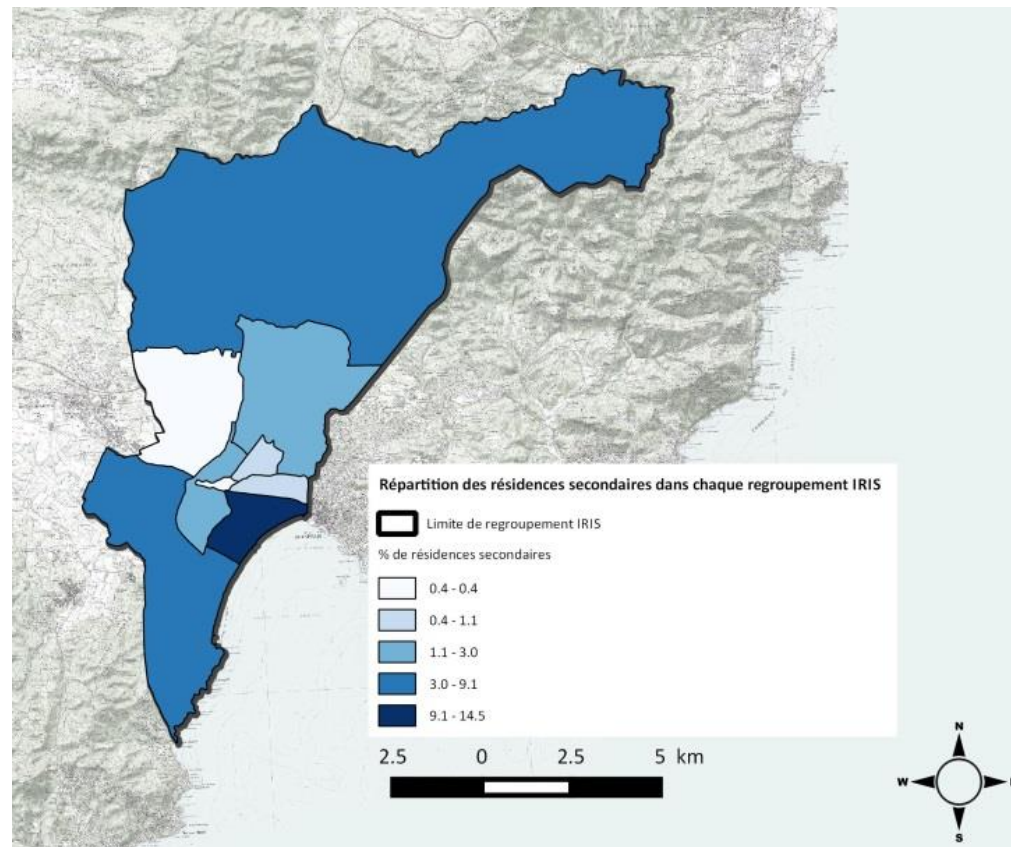
Le quartier de la Gabelle compte 602 logements, dont une majeure partie est considérée comme de l'habitat dégradé. A terme, ce quartier pourrait faire l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU.





Résidences principales

La population de Fréjus se concentre au quotidien sur les secteurs de Couronne et Valescure – Tour de Mare qui possèdent le plus de résidences principales. Respectivement : 4 615 et 4 780 biens lors du dernier recensement INSEE.



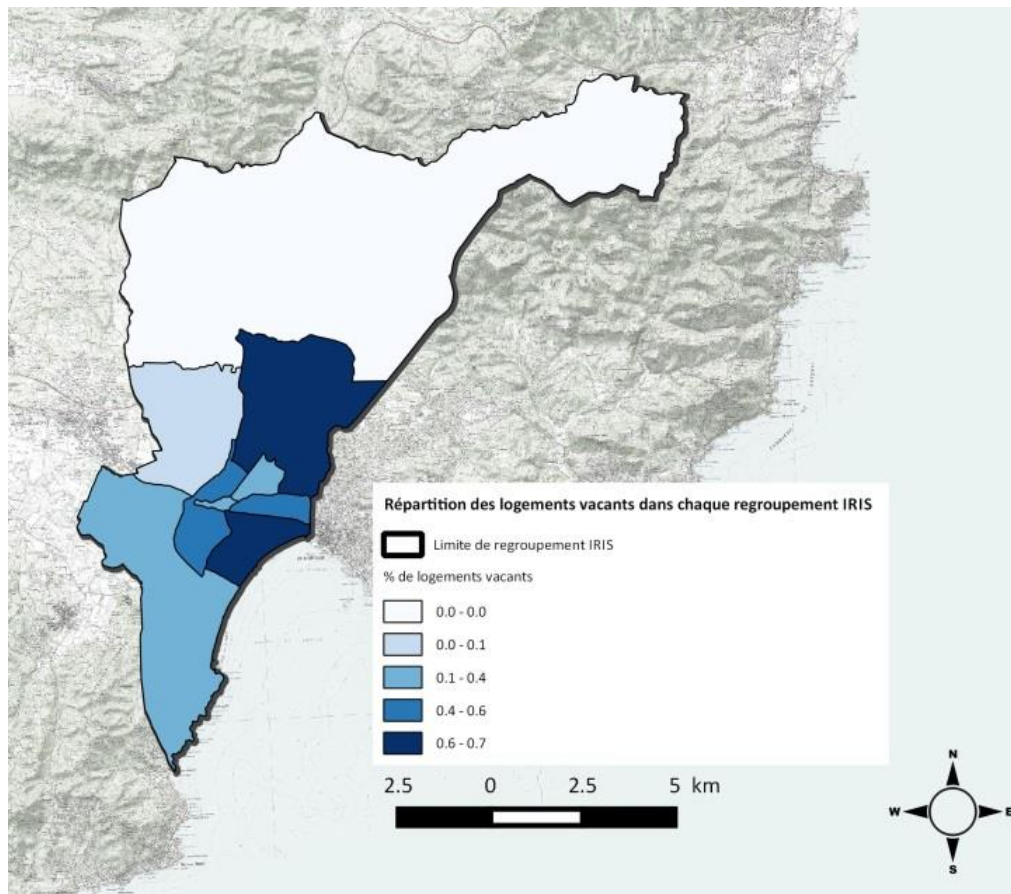
Résidences secondaires

Le secteur de Port-Fréjus est celui qui possède le plus grand nombre de logements (9 800) mais également le plus grand nombre de résidences secondaires sur le territoire communal (14,5 % du parc de logements de la commune). Le secteur de Saint-Aygulf est lui aussi bien représenté en résidence secondaire (9,1 % du parc).

Secteurs	Résidences principales	Résidences secondaires	Répartition principales	résidences secondaires	Répartition secondaires	résidences
Centre-ville	1 216	158	3,1 %		0,4 %	
Les Sables	3 029	419	7,7 %		1,1 %	
Saint-Lambert	1 907	169	4,9 %		0,4 %	
Port-Fréjus	3 847	5 694	9,8 %		14,5 %	
Valescure - Tour de Mare	4 780	953	12,2 %		2,4 %	
Caïs	2 643	3 576	6,7 %		9,1 %	
Saint-Aygulf	4 615	1 193	11,8 %		3 %	
Couronne	430	1 780	1,1 %		4,5 %	
Capitou – extérieurs	1 359	154	3,5 %		0,4 %	

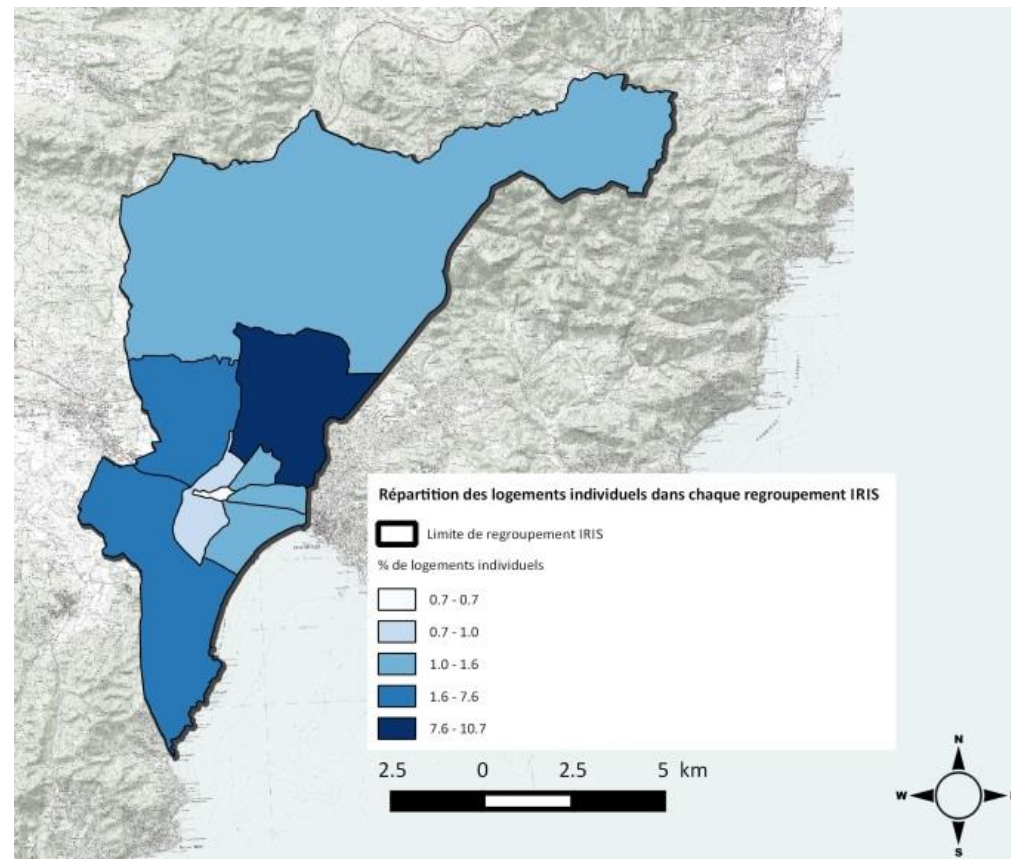
Logements vacants

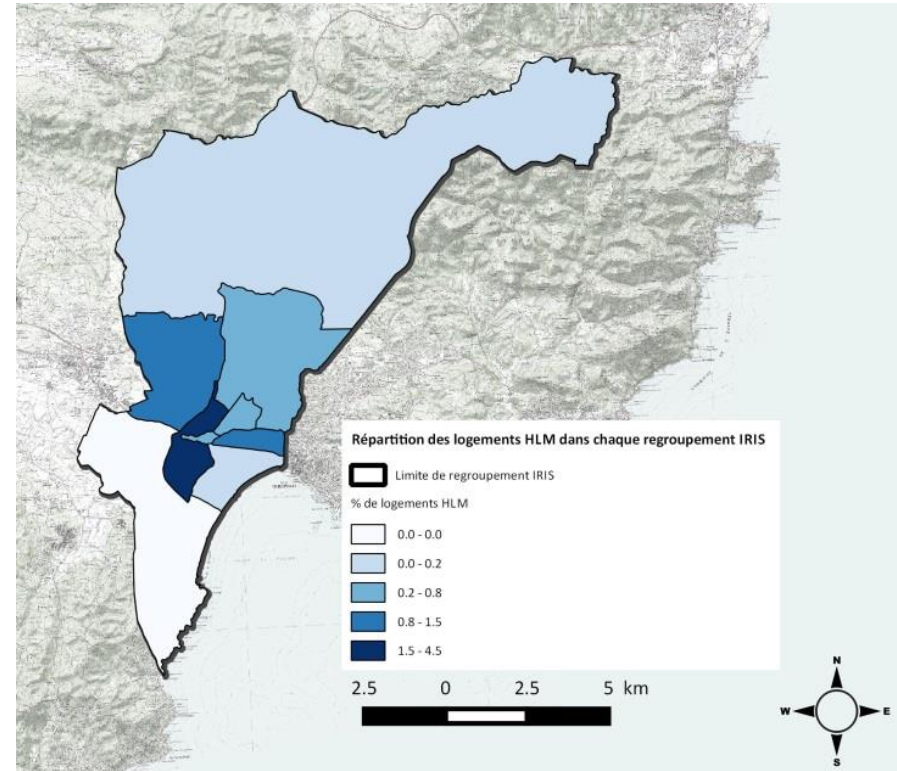
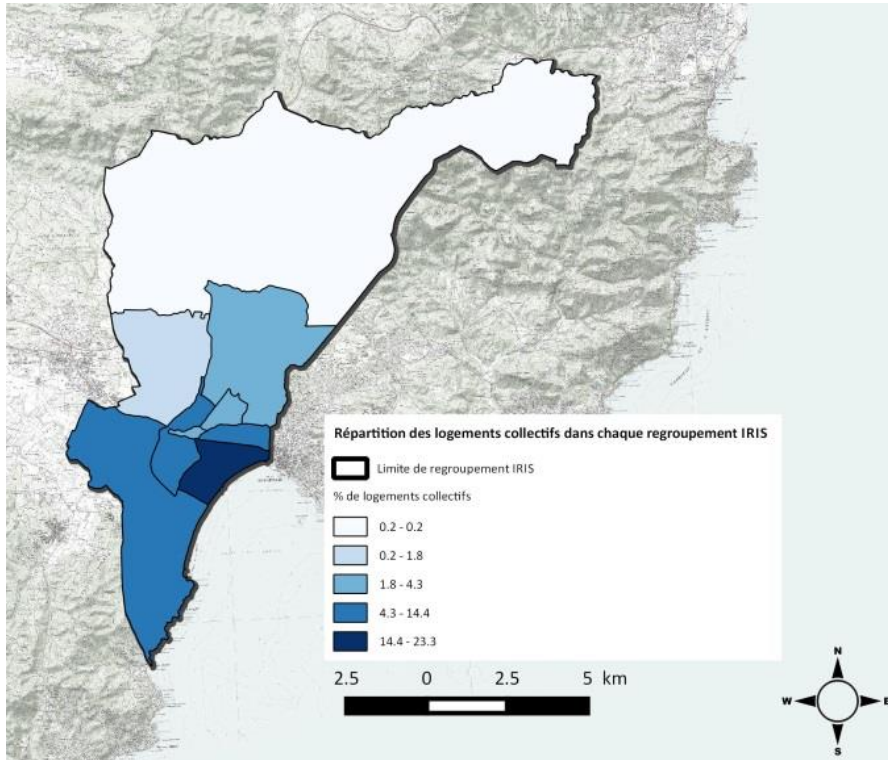
Le secteur de Port-Fréjus est celui qui regroupe le plus de logements, mais aussi **le plus grand nombre de logements vacants** (on y observe un taux de vacance de 2,6 %).



Typologie de logement

Les secteurs du Saint-Aygulf et de Valescure - Tour de Mare concentrent les logements « *individuels* », tandis que les logements « *collectifs* » sont surreprésentés dans les secteurs de la Couronne et de Port-Fréjus.





Concernant le logement social, trois secteurs représentent l'essentiel du parc locatif social (9,2 % des résidences principales) : Caïs, la Couronne et les Sables.

Les secteurs de Saint-Aygulf et de Capitou – extérieurs sont quant à eux totalement exempts de logements locatifs sociaux.

Enjeux

Pérenniser la diversification du parc de logements :

- En typologie (notamment en petites surfaces)
- Par statut (libre/social)
- Favoriser les besoins en résidences principales à prix maîtrisés

Chapitre 4 : Diagnostic économique

I. Une économie qui capitalise sur son territoire

Le secteur Fréjus – Saint Raphaël est l'une des zones d'emploi les plus touristiques de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le poids du secteur « hébergement et restauration » y est très élevé. Les activités liées plus largement aux commerces et services marchands ont perdu de nombreux emplois pendant la crise, à l'inverse des autres territoires où l'économie présentielle domine (Briançon, Draguignan). Illustrant une certaine fluidité du marché du travail local, le taux de retour à l'emploi est plus élevé qu'en moyenne régionale et la part du chômage de longue durée nettement plus faible.

Cependant, le taux de chômage reste élevé, supérieur à la moyenne régionale⁴.

La population active Fréjusienne s'élève à 22 267 actifs, dont 18 699 ont un emploi en 2012. Avec un taux d'activité de 72,1 % et un taux d'emploi de 60,6 %, le poids des actifs sur la commune (72,1 %) reste supérieur à celui enregistré en 2007 (70 %). Il demeure également au-dessus de celui enregistré sur le département en 2012 (70,5 %). 60 % de ces actifs travaillaient sur le territoire communal en 2012, ce qui est beaucoup plus élevé que pour le territoire intercommunal (52,8 %). Cela traduit une **bonne correspondance entre emplois et profil des actifs**.

Le nombre d'actifs présents sur la commune a augmenté depuis 2007 (72,1 % de la population en 2012), tout comme le nombre d'emplois (+ 33 emplois).

En outre, l'indicateur de concentration d'emploi⁵ est passé de 100,2 en 2007 à 103 en 2012, ce qui veut dire que sur la commune **le nombre d'emploi est supérieur au nombre d'actifs**.

L'analyse de la population active depuis une vingtaine d'années permet de mettre en lumière plusieurs tendances marquantes :

- une augmentation continue de la population active jusqu'en 2012 ;
- un retour à la hausse du taux de chômage en 2012 (16 % ; + 546 par rapport à 2007).

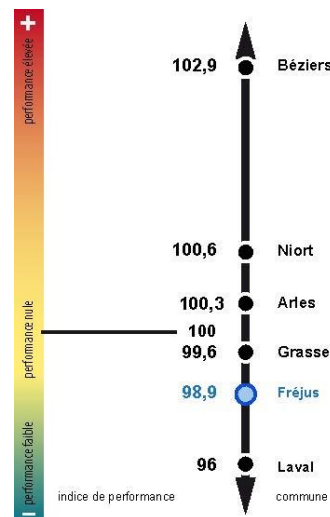
La part des actifs travaillant hors de la commune continue de croître. Cela peut marquer une accentuation de l'inadéquation entre les emplois offerts sur la commune et les actifs. Ce qui a pour effet de favoriser le développement des migrations alternantes.

⁴ Forces et faiblesses économiques de la zone d'emploi de Fréjus – Saint-Raphaël, édition 2012, INSEE

⁵ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

La commune de Fréjus comptait au 31 décembre 2012 5 356 établissements (dont 4 605 entreprises pour 19 538 emplois), ce qui en fait **un pôle économique d'importance** à l'échelle départementale.

À l'échelle nationale, nous constatons, à travers l'indice de performance globale, que Fréjus se situe en dessous de la moyenne nationale avec un taux de 98,9% même si une légère progression a été constatée par rapport à la période 2006-2011 (+0,1%).



Indicateur de performance globale Source Insee, 2007-2012

Une économie à l'assise présentielle

En 2009, la sphère présentielle, c'est-à-dire l'économie tournée vers la satisfaction des besoins de la population présente, représentait 80% de l'emploi salarié dans la zone d'emploi de Fréjus – Saint-Raphaël.

Le poids de la fonction publique dans l'emploi salarié était de 18%⁶.

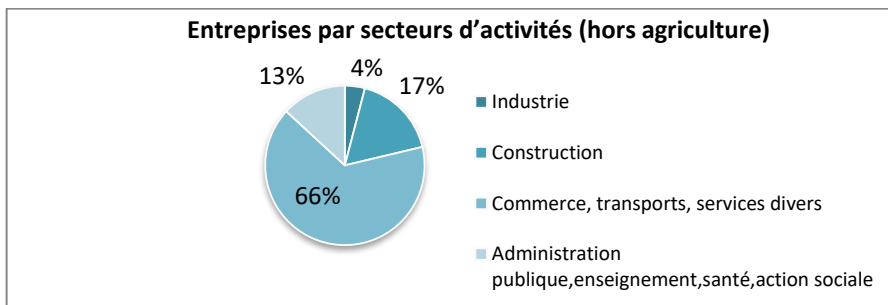
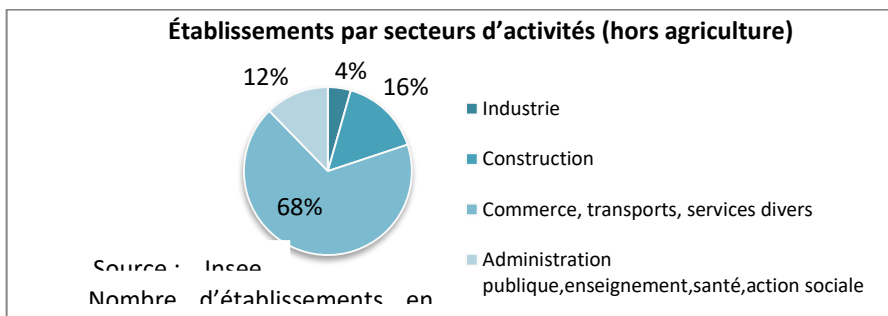
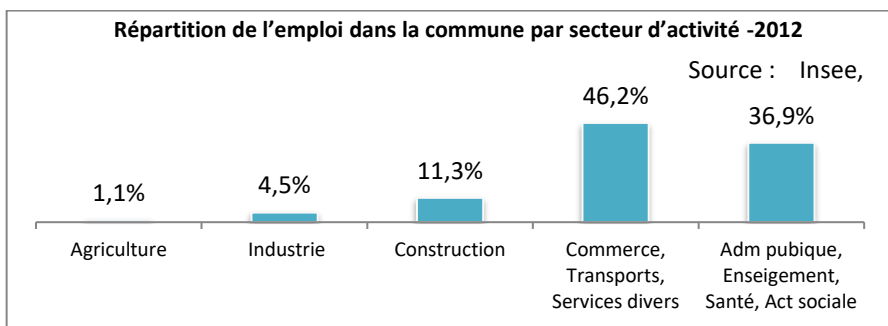
Si l'on observe l'évolution de la construction entre 2010 et 2013, nous remarquons un vrai ralentissement. En effet, en 2010, ont été créés 14 552m² de surfaces de locaux non résidentiels, 36 126 en 2011, contre seulement 5 271 en 2013. Ce ralentissement s'observe

⁶ Forces et faiblesses économiques de la zone d'emploi de Fréjus – Saint-Raphaël, édition 2012, INSEE).

particulièrement dans les domaines de l'industrie où l'on passe de 3 453m² à 0m² et de la construction de locaux d'artisanat avec 1 151m² en 2011 contre 0m² en 2013.

Le secteur tertiaire regroupe l'essentiel des emplois de la commune (83,1 %). Avec 3 632 établissements et 3 020 entreprises, les secteurs du commerce, transports, services divers, dominent l'économie locale (46,2 % des emplois contre 49,9 % au niveau de la communauté d'agglomération et 43,1 % au niveau départemental) suivie par l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

L'emploi dans le secteur secondaire (15,8 %) est moins présent qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération (17,8 %), mais légèrement mieux représenté qu'à l'échelle du département (15,6 %).



Fonction administrative : l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale regroupent 36,9% des emplois de la communes (soit 7 215), soit 1,9% de plus qu'en 2007.

En 2015, selon l'INSEE, 658 établissements ont été recensés dans le domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

En 2013, la fonction publique et hospitalière de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée regroupe 5 237 emplois⁷.

Le centre hospitalier intercommunal de Fréjus / Saint – Raphaël dispose de 508 lits et de 85 places répartis dans les différents services⁸ :

- Médecine : 213 lits
- Chirurgie : 62 lits
- Gynéco-obstétrique : 40 lits
- Psychiatrie : 34 lits
- Moyen séjour : 30 lits
- Long séjour : 30 lits
- Hébergement : 180 lits

Fréjus dispose également d'un Atelier Santé Ville mis en place dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale. Il vise à favoriser l'égal accès aux soins pour tous et de réduire les inégalités dans le domaine de la santé. Ce dispositif assure la promotion de la prévention, de l'éducation à la santé, de l'accès aux soins pour tous auprès des habitants des quartiers qui rencontrent des difficultés sociales ou économiques, et pour lesquels l'accès aux soins n'est pas toujours évident⁹.

A l'inverse des domaines précédemment mentionnés, les secteurs « éducation », « transports » et « activités associatives et extraterritoriales » sont sous représentés¹⁰.

⁷ Site internet de la CAVEM

⁸ Fédération hospitalière de France

⁹ Site internet de la Ville de Fréjus

¹⁰ L'économie résidentielle en PACA, INSEE, 2008

Secteurs d'activités	Nombre de salariés de l'économie résidentielle	
	Fréjus	%
Construction	2 202	13.1
Santé, action sociale	3 497	20.9
Administration publique	2 633	15.7
Hôtels et restaurants	1 263	7.5
Education	1 085	6.5
Activités immobilières	425	2.5
Commerce et réparation automobile	3 303	19.7
Activités financières	398	2.4
Activités récréatives, culturelles et sportives	311	1.9
Services personnels et domestiques	663	4
Postes et télécommunications	52	0.3
Industries agricoles et alimentaires	450	2.7
Transports	477	2.8
Activités associations et extraterritoriales	3	0.02
Total	16 762	100

Une destination touristique qui s'essouffle

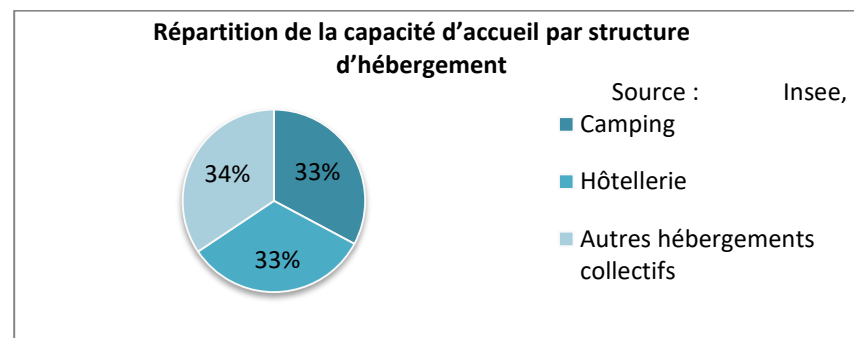
Doté de qualités remarquables, le territoire fréjusien se démarque par la beauté de ses plages, ses milieux naturels préservés et son riche patrimoine culturel.

Entre excursions sportives, activités nautiques, parcs à thèmes et activités extérieures, la commune de Fréjus propose une multitude d'excursions touristiques.

Le tourisme constitue la composante économique principale du territoire. Ce secteur emploie 20% des actifs des communes de Fréjus et Saint-Raphaël, soit environ 5000 « équivalent emploi » à l'année¹¹ et comprend 115 684 lits touristiques¹².

Le secteur Fréjus / Saint – Raphaël représente 23% de la capacité d'accueil en hébergement du département. Les résidences secondaires, en baisse, représentent tout de même, en 2012, 64,5% de la capacité d'hébergement de la CAVEM, soit 186 265 lits¹³.

Les résidences secondaires demeurent donc la principale capacité d'hébergement de Fréjus (61 ,4% du nombre de lits).



Source : Insee - évaluation du PLU

21 hôtels (dont douze « 2 étoiles », sept « 3 étoiles » et deux « 4 étoiles ») sont recensés sur le territoire de Fréjus au 1^{er} janvier 2015, pour un total de 806 chambres.

21 terrains de camping sont dénombrés pour un total de 7 094 emplacements.

Sont également présents sur le territoire communal : 10 résidences hôtelières, 11 villages vacances et une auberge de jeunesse/centre sportif, pour un total représentant 6 914 lits.

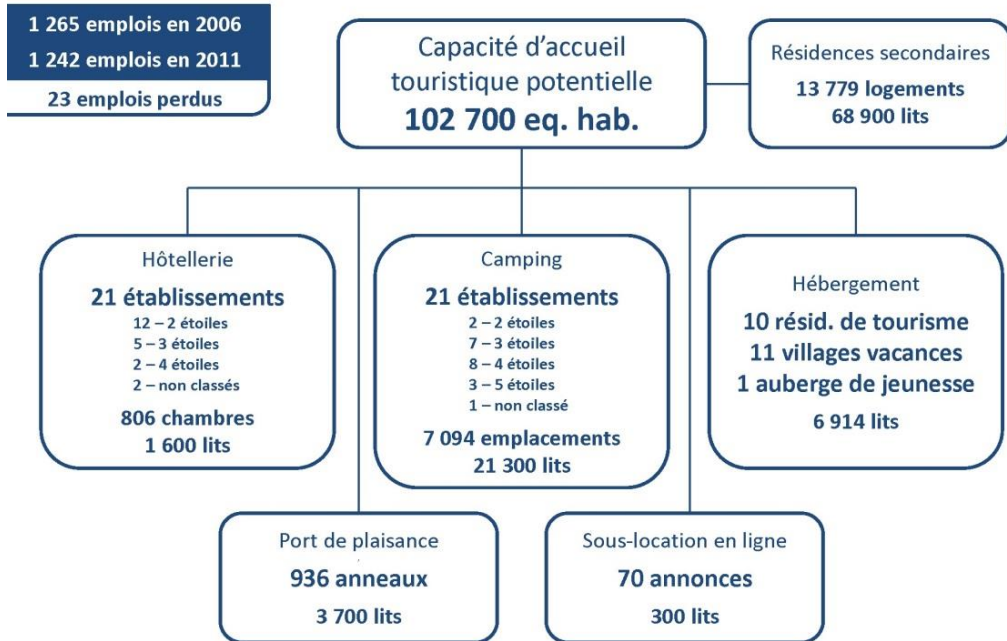
L'important nombre de résidences secondaires, ainsi que l'essor d'un hébergement alternatif tel que Airbnb, l'échange périodique de logement ou l'accueil gratuit de voyageurs chez soi affaiblit l'économie des hébergements collectifs.

L'activité touristique et la forte attractivité résidentielle sont des éléments forts du territoire fréjusien. Les potentialités d'accueil sont conséquentes afin de répondre aux importants flux de migration.

¹¹ CERCIA 2012

¹² Site internet de l'office du tourisme, 2012

¹³ CERCIA 2012



Le secteur « Hébergement et restauration » est 2,4 fois plus représenté dans la zone d'emploi de Fréjus / Saint – Raphaël qu'à l'échelle de la région et son poids dans l'emploi salarié est de 13,4%¹⁴.

Le développement de l'activité touristique s'est fondé sur une logique de masse (camping, tourisme balnéaire).

Toutefois, celle-ci a atteint ses limites et exige aujourd'hui une approche plus qualitative.

Le premier objectif sera l'allongement de la saison touristique et l'accroissement de la durée du séjour moyen. A cette fin, il est nécessaire de développer une offre touristique globale et cohérente permettant aussi de diversifier les segments de clientèle (tourisme vert, culturel, sportif, salons professionnels, congrès...).

Pour pallier la concurrence de multiples destinations balnéaires de plus en plus prisées (l'Espagne, la Croatie...), ainsi qu'à la saisonnalité de la dynamique touristique, l'offre touristique de Fréjus se doit d'être diversifiée et innovante.

L'investissement dans de nouvelles structures et/ou la mutation des structures d'accueil existantes seraient propres à réaliser cet objectif¹⁵.

¹⁴ Forces-faiblesses-ZE-Fréjus-Saint-Raphaël

¹⁵ Rapport de Présentation, Modification du PLU, 2012

II. L'économie productive fréjusienne entre valeurs et développement

1. L'agriculture comme composante structurante du territoire

a) Un territoire historiquement agricole

- *L'agriculture élevée au rang de patrimoine communal*

Le passé agricole de Fréjus est indéniable et a marqué le territoire communal durant de nombreux siècles. Les premières traces d'activités agricoles remontent à l'Antiquité, puis au Moyen-Age, durant lequel Fréjus a joué le rôle de véritable pôle agricole local. Le patrimoine paysager communal témoigne des différentes activités agricoles qui se sont succédé au cours du temps et qui ont modelé le territoire.

A travers l'apparition des méthodes modernes de production (mécanisation, irrigation, bâtiments de conditionnement, etc...) et les variations contextuelles, les activités agricoles communales ont su s'adapter. De même pour la montée en croissance globale des conflits d'usage lié au foncier, qui tend généralement en faveur d'une artificialisation progressive des surfaces, et que la commune a géré de façon à préserver son patrimoine agricole. A l'échelle du territoire, cette situation se traduit par une urbanisation maîtrisée et par la création d'un tissu urbain dense, relativement bien défini et peu étalé.

- *L'évolution des espaces agricoles*

En s'intéressant à l'évolution du territoire de Fréjus sur les 50 dernières années, il est possible de mettre en avant plusieurs tendances qui expliquent la structure actuelle de la commune et l'organisation de ses espaces agricoles.

Entre 1960 et 2015, le territoire est marqué par le développement de son tissu urbain : l'attractivité du territoire implique une croissance démographique avérée, qui contraint la commune à s'adapter, en développant notamment ses infrastructures et ses équipements. Ces dernières années ont ainsi été marquées par un rythme relativement soutenu de la consommation foncière, notamment à destination d'habitat et des activités économiques. De nombreux secteurs ont vu leurs occupations agricoles des sols disparaître progressivement au profit d'une artificialisation des milieux. La commune a notamment été grandement affectée par la convergence des diverses axes viaires (DN7, D559, D37, D98b) sur son territoire. Les zones à proximité de ces axes ont connu un important développement de leur tissu urbain.

Cette dynamique a inévitablement impliqué la consommation d'espaces qui étaient, à l'origine, naturels ou agricoles. Ces tendances ont mené à une profonde mutation du territoire marquée par une disparition graduelle des activités agricoles et par une extension des tissus urbains. La commune a cependant œuvré pour un développement maîtrisé, en favorisant la création de centralités et en dessinant des limitations claires de l'urbanisation.



Figure 1 : Evolution territoire entre 1960 (en haut) et 2015 (en bas) // Source : Géoportail



Figure 2 : Photo aérienne du territoire communal en 2015 // Source : Géoportail



Figure 3 : Photo aérienne du territoire communal en 1960 // Source : Géoportail

b) Le paysage agricole actuel

La composante agricole est fortement représentée sur le territoire de Fréjus. Le patrimoine paysager communal témoigne des différentes activités agricoles qui se sont succédé au cours du temps et qui ont modelé le territoire communal. Les espaces agraires sont principalement représentés par des vignobles, espaces arboricoles et maraichers qui s'étendent dans la plaine, sur les abords de l'Argens et du Reyran. La viticulture représente ainsi la principale branche d'activité agricole sur la commune. Bien qu'occupant une surface plus restreinte, d'autres types d'activités, tels que l'horticulture ou encore les pratiques d'élevage sont observables sur le territoire.

De manière globale, le secteur agricole tient une place particulière au sein du territoire de Fréjus ; aussi bien en termes d'occupation de l'espace, de poids économique, d'emplois ou encore de dynamisme local.



Figure 4 : Vue de la plaine de l'Argens depuis le chemin de la Plaine // Source : Maps



Figure 5 : Vue de la plaine du Reyran depuis la D37 // Source : Maps



Figure 6 : Vue de la plaine de l'Argens depuis le chemin de la Grande Carraire // Source : Maps

c) Des conditions physiques favorables à la culture viticole

Du fait de sa structure et de son organisation, le territoire communal présente un microclimat et des modalités intrinsèques favorables aux productions agricoles. En effet, la topographie en plaine, bordée de collines et de reliefs boisés confèrent au territoire des conditions thermiques, pédologiques et hygrométriques favorables à la plupart des activités agricoles. La région est soumise à un climat atypique caractérisé par :

- des précipitations relativement faibles, concentrées sur les périodes d'intersaison (printemps et automne). Les saisons estivale et hivernal ne connaissent que de très rares précipitations ;
- des températures moyennes à élevées tout au long de l'année, en comparaison aux données nationales ;
- un taux d'ensoleillement exceptionnel, enregistré comme l'un des plus importants de France ;
- l'absence d'épisode de gel en période printanière.

Bien que présentant des caractéristiques favorables à l'implantation de nombreuses activités de type agricole, le territoire communal s'avère être particulièrement adaptés à la viticulture. En effet, les épisodes pluvieux concordent avec périodes propices au développement des plants de vignes – période végétative, au printemps – et de régénération des sols et de ses ressources – en automne, après la phase de maturation et de récolte du raisin.

A l'inverse, les précipitations se font extrêmement rares, voire inexistantes, durant les phases de véraison et de maturation (juillet, août, septembre). De telles conditions permettent la concentration de sucres dans les grains de raisin et jouent ainsi un rôle crucial dans la détermination des futures qualités gustatives et qualitatives du produit. Les conditions thermiques communales, avec des températures relativement élevées durant les différentes phases de développement des fruits, permettent des variations de teneurs en acides (acide malique, acide tartrique, etc...) favorables au développement d'un raisin de qualité.

Le fort taux d'ensoleillement du territoire permet, pour sa part, de faciliter la synthèse de sucres par la vigne, et ainsi d'avoir la possibilité de travailler un fruit à fort potentiel aromatique. Ces conditions sont favorables au développement des vignes, notamment en période de maturation. Enfin, l'absence de gel printanier – période durant laquelle la vigne se trouve en phase végétative – ne menace pas la récolte et l'activité globale d'une exploitation viticole.

En plus d'un microclimat favorable aux activités viticoles, le territoire communal dispose de conditions pédologiques optimales, avec notamment une dominance de sols argilo-sableux et sablo-granitiques, pauvres en matières organiques et à forte capacités de drainage. Cette combinaison de facteurs naturels exceptionnels assure des conditions favorables au développement de la vigne et à une production de qualité.

d) Equipements, réseaux et infrastructures

L'accès à la ressource hydrique est un facteur central pour l'implantation d'une exploitation agricole. Cette composante influe grandement sur l'implantation des espaces agricoles. La Société du Canal de Provence (SCP) est un acteur majeur de l'utilisation et de la distribution de l'eau en PACA. C'est ainsi que les activités agraires se sont développés à proximité du réseau du Canal De Provence, qui offre aux exploitants agricoles la possibilité d'établir des contrats leur assurant un accès à la ressource hydrique. Les infrastructures du SCP couvrent l'ensemble des terrains mobilisables par l'agriculture, et notamment au niveau des plaines de l'Argens et du Reyran.

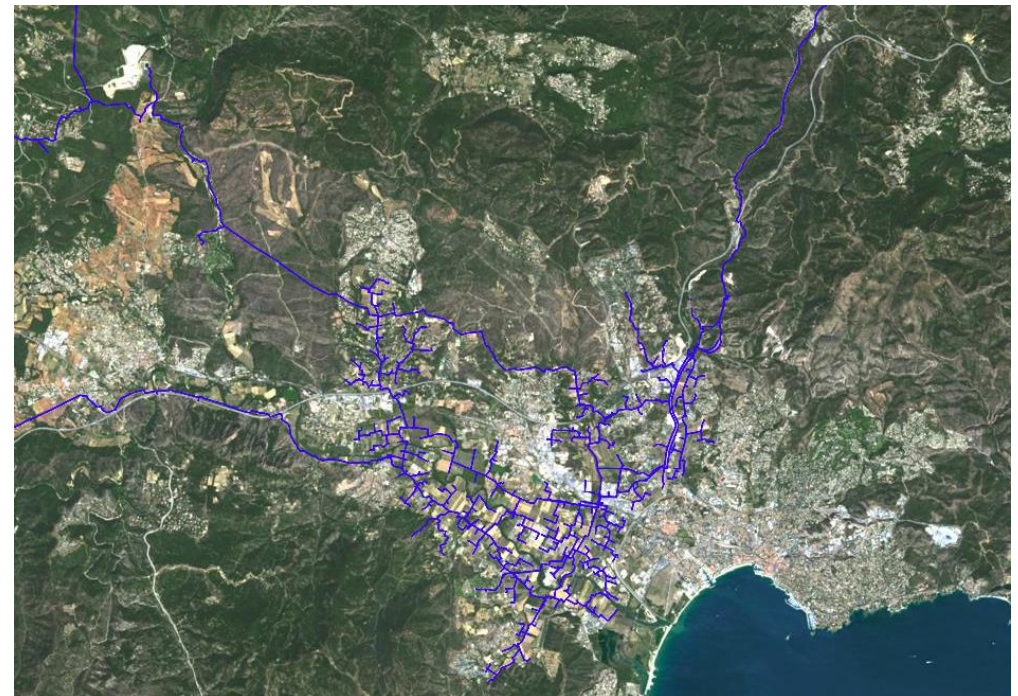


Figure 7 : Réseau d'irrigation de la SCP // Source : Société du Canal de Provence

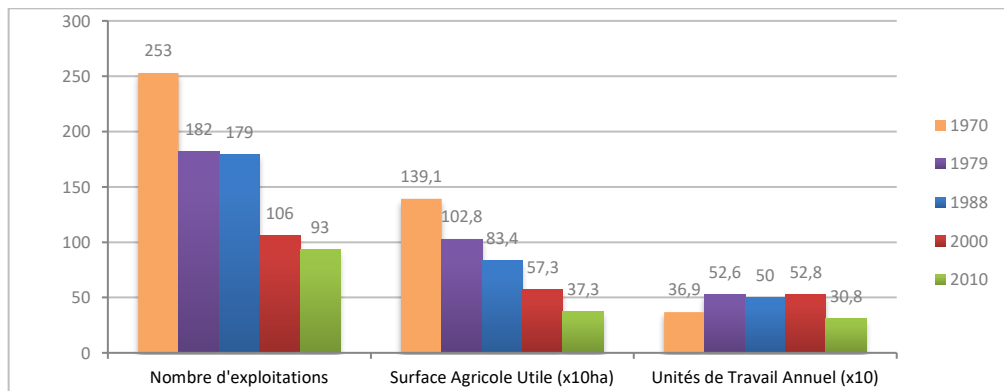
2. L'agriculture comme pilier économique historique du territoire

a) Un territoire qui a su s'adapter au contexte global

- A l'échelle communale et intercommunale

La commune a toujours constitué un bassin de production à l'échelle locale, dans lequel l'agriculture s'impose comme un véritable pilier du territoire. Les politiques d'aménagement et de développement de ces dernières décennies, ainsi que le contexte agricole global ont cependant engendré l'émergence de nouvelles difficultés altérant le caractère prospère de l'activité agricole.

Cette situation se ressent dans l'évolution des statistiques agraires relatives au territoire communal : en 1970, Fréjus n'abritait pas moins de 253 exploitations agricoles contre 93 structures recensées en 2010. La Surface Agricole Utile (SAU) communale suit tendance toute aussi radicale, en passant de 1 391 hectares de terrains cultivés en 1970, contre 373 hectares au recensement agricole de 2010, marquant ainsi une perte de 73,2% des surfaces agricoles en 40 ans. Ces tendances impactent aussi le secteur de l'emploi, en faisant passer les UTA de 500 à 308 entre 1988 et 2010.



	1970	1979	1988	2000	2010	VARIATION 1988-2010
CONTEXTE AGRICOLE COMMUNAL						
Nombre d'exploitations	253	182	179	106	93	- 48,6 %
SAU (x10ha)	139,1	102,8	83,4	57,3	37,3	- 44,7%
UTA (x10)	36,9	52,6	50	52,8	30,8	-38,4 %

Figure 8 : Contexte agricole communal // Source : Données AGRESTE

A titre de comparaison, le bassin de production – assimilé ici au périmètre de la CAVEM, constitué des communes des Adrets de l'Esterel, Fréjus, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël – suit des tendances relativement identiques et enregistre une forte diminution du nombre de ses structures agricoles, des surfaces exploitées et des emplois agricoles. Ainsi, alors que l'ensemble du territoire CAVEM enregistre une perte de 45,7% de sa SAU entre 1988 et 2010, la commune a, pour sa part, observé une diminution de 44,7% sur cette même période. De même pour l'employabilité du secteur, qui révèle une baisse des UTA, estimées à 941 en 1988 et à 581 en 2010 (soit une baisse de 38,3%) pour la CAVEM, contre respectivement 500 UTA et 308 UTA (soit une baisse de 38,4%) pour la commune.

	1970	1979	1988	2000	2010	VARIATION 1988-2010
CONTEXTE CAVEM						
Nombre d'exploitations	-	-	427	278	199	- 53,4%
SAU (x10ha)	-	-	249,9	192,6	135,8	- 45,7%
UTA (x10)	-	-	94,1	79,7	58,1	- 38,3 %

Figure 9 : Contexte agricole de la CAVEM // Source : Données AGRESTE

Ainsi, au cours des dernières décennies, l'agriculture communale a acquis une place de plus en plus prépondérante au sein de son bassin de production. Alors que l'ensemble des exploitations implantées sur le territoire communal constituait 41,9% des structures agricoles de la CAVEM en 1988, elles occupent une part de près de 46,7% en 2010. Les UTA suivent des tendances identiques : alors qu'en 1988 la commune concentrait 53,1% des emplois agricoles au sein de la CAVEM, la commune abrite 53,0% des postes en 2010. Bien que la commune ait, d'une façon globale, suivi le déclin généralisé du secteur agricole, les exploitations communales ont su se détacher du contexte pour adapter et repenser une agriculture en cohérence avec la réalité du terrain et de la conjoncture locale.

A l'échelle de la CAVEM, l'agriculture est soumise à une forte pression foncière, qui fragilise sa pérennité depuis plusieurs années. Cette sensibilité se fait principalement ressentir sur les espaces en continuité directe avec l'urbanisation. Entre 1988 et 2010 ce sont près de 1 141 ha de parcelles initialement agricoles qui ont été perdues, soit par artificialisation, soit par abandon de l'activité agricole. La maîtrise du foncier demeure donc un enjeu de plus en plus prégnant face à l'urbanisation et le développement des activités. Outre la perte d'espaces agraires au profit de l'urbanisation, le déclin agricole peut s'expliquer par la concurrence accrue dans certaines filières, notamment due au développement de ces types d'activités dans des pays à faibles coûts de main-d'œuvre ou bénéficiant d'un climat naturel plus favorable. Cela se répercute sur le territoire par la diminution de certaines productions.

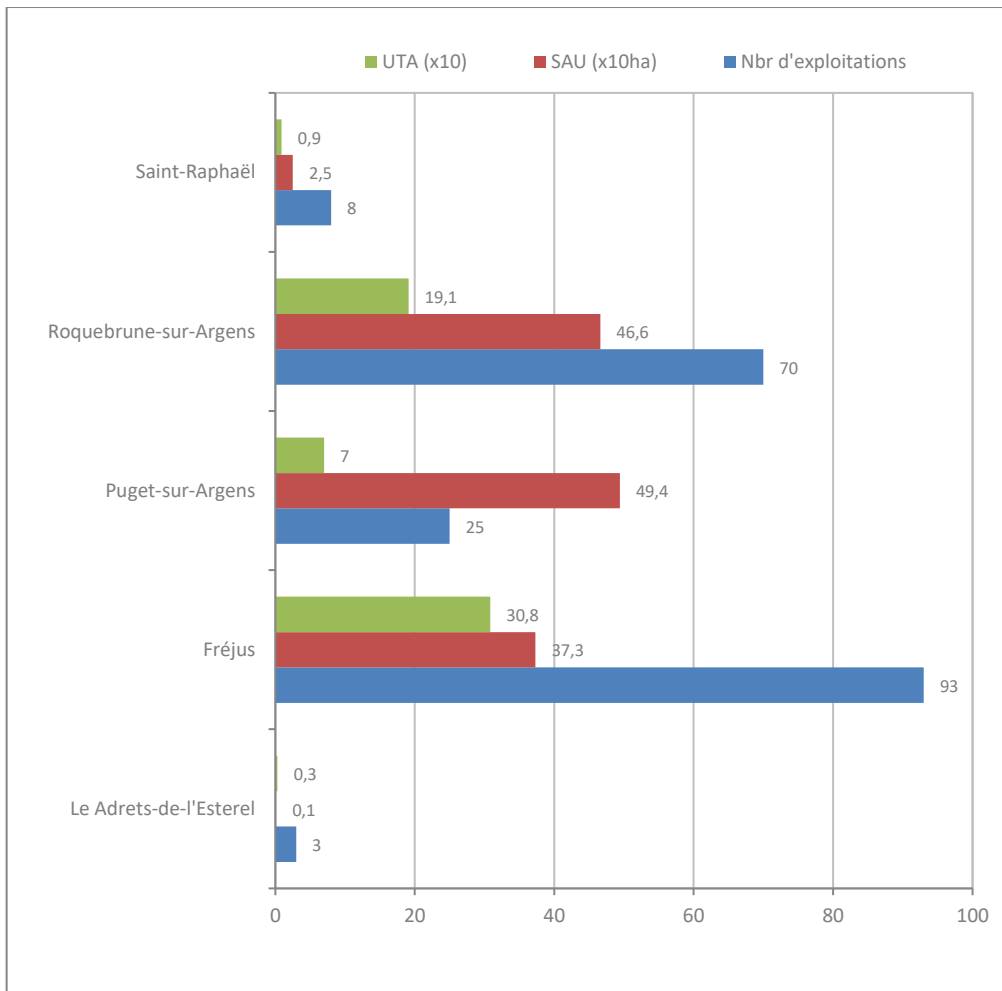


Figure 10 : Contexte agricole des communes CAVEM en 2010 // Source : AGRESTE

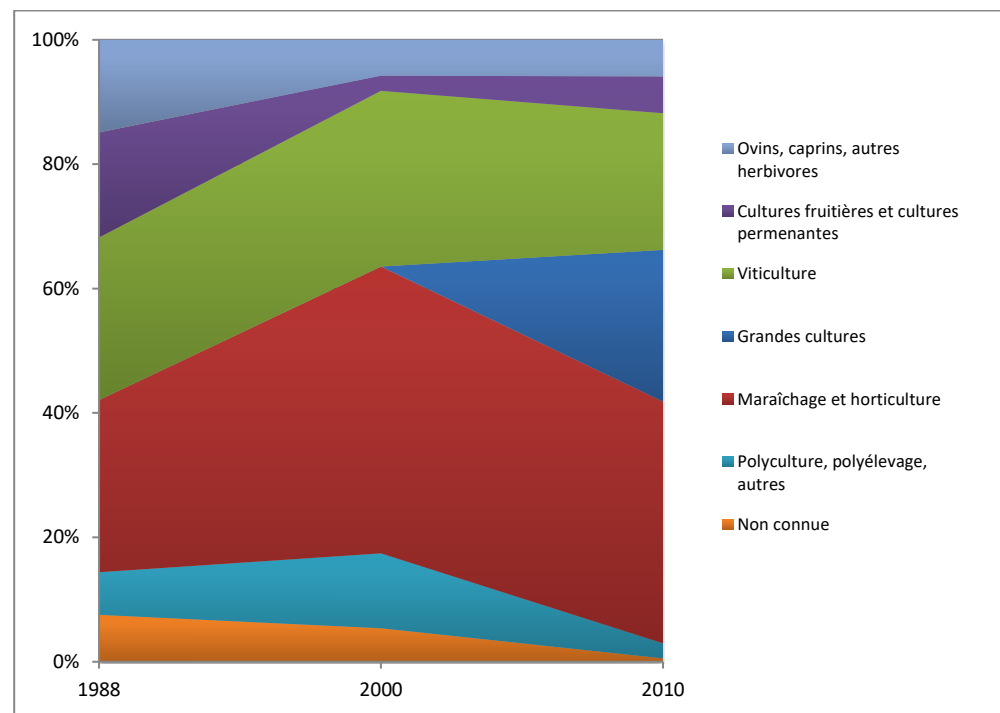
	NBR D'EXPLOITATIONS			SAU (x10HA)			UTA (x10)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Fréjus	179	106	93	83,4	57,3	37,3	50,0	52,8	37,3
CAVEM	427	278	199	249,9	192,6	135,8	94,1	82,1	58,1
% communal dans CAVEM	41,9%	38,1%	46,7%	33,4%	29,8%	27,5%	53,1%	64,3%	53,0%

Figure 11 : L'agriculture communale et dans la CAVEM // Source : AGRESTE

b) Un potentiel de production extrêmement diversifié et fortement valorisé

• Un territoire de diversité

Les recensements AGRESTE s'accordent sur le fait que les activités communales tendent à se diversifier. Bien que les activités de maraîchage et d'horticulture s'avèrent être dominantes sur le territoire, et ce de façon historique, la commune abrite aussi des grandes cultures, ainsi que des activités viticoles, arboricoles et d'élevage.

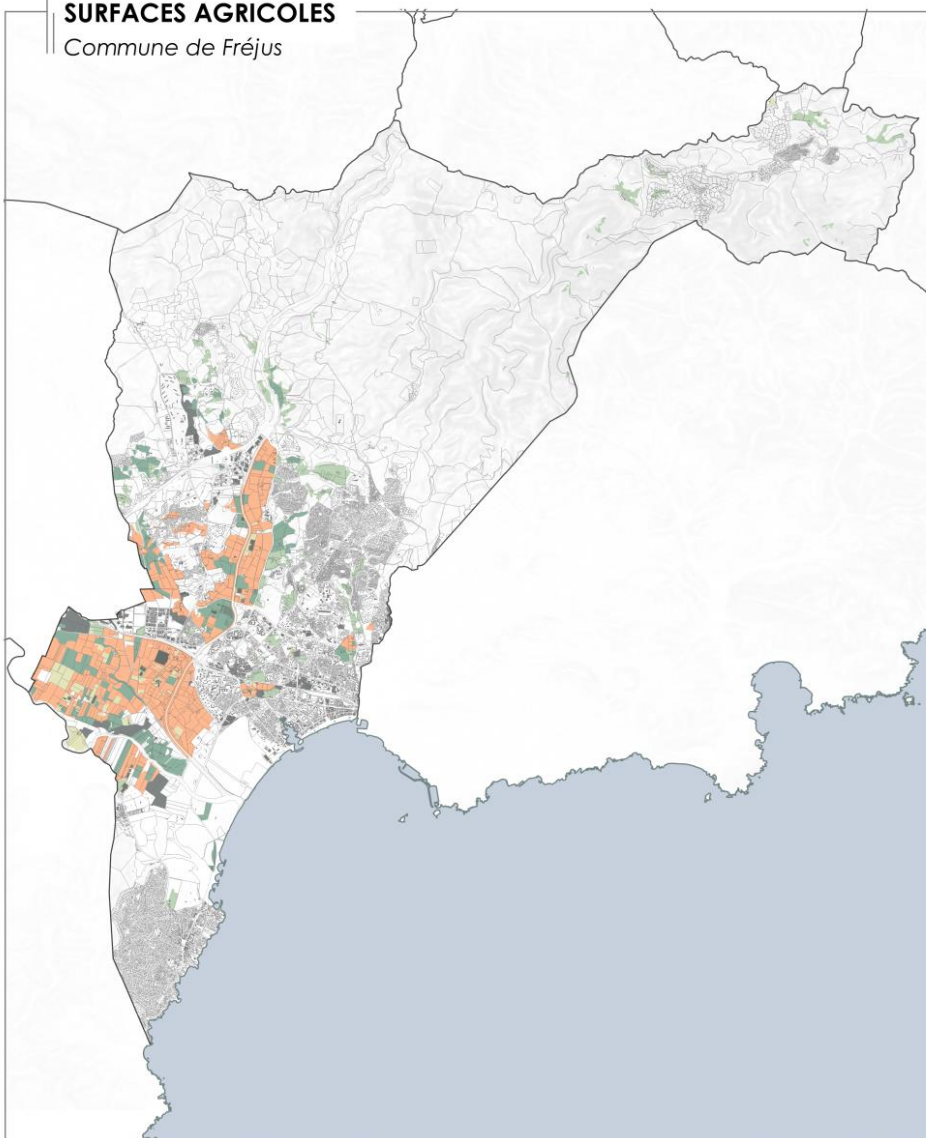


ORIENTATIONS TECHNICO- ECONOMIQUES	1988	2000	2010
	Grandes cultures	-	-
Maraîchage et horticulture	231	264	145
Viticulture	218	162	82
Cultures fruitières et cultures permanentes	141	14	22
Ovins, caprins, autres herbivores	124	33	22
Polyculture, polyélevage, autres	63	31	2

Figure 12 : Orientations technico-économiques communales // Source : AGRESTE

SURFACES AGRICOLES

Commune de Fréjus



Territoire

- Parcelles
- Bâti
- Mer

Occupation du sol

- Friches
- Oliveraies/Vignobles
- Prairies
- Serres
- Autres

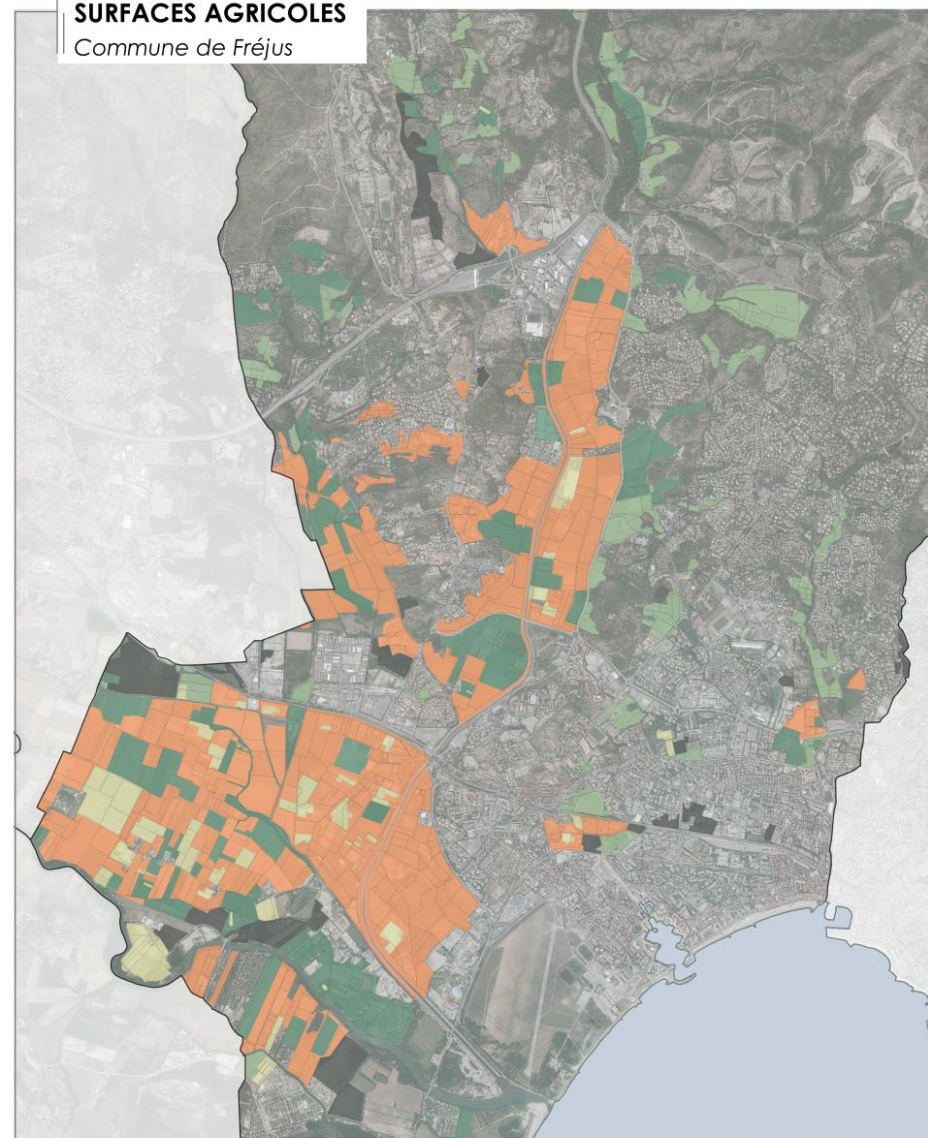


Juin 2018 / Source : CRIGE PACA

even

SURFACES AGRICOLES

Commune de Fréjus



Territoire

- Parcelles
- Bâti
- Mer

Occupation du sol

- Friches
- Oliveraies/Vignobles
- Prairies
- Serres
- Autres



Juin 2018 / Source : CRIGE PACA

even

c) Des productions à forte valeur ajoutée

Les productions et les savoirs faire agricole du territoire sont souvent reconnus par des signes d'identification de l'origine et de la qualité des produits. Divers IGP, AOC et AOP sont identifiables sur le territoire.



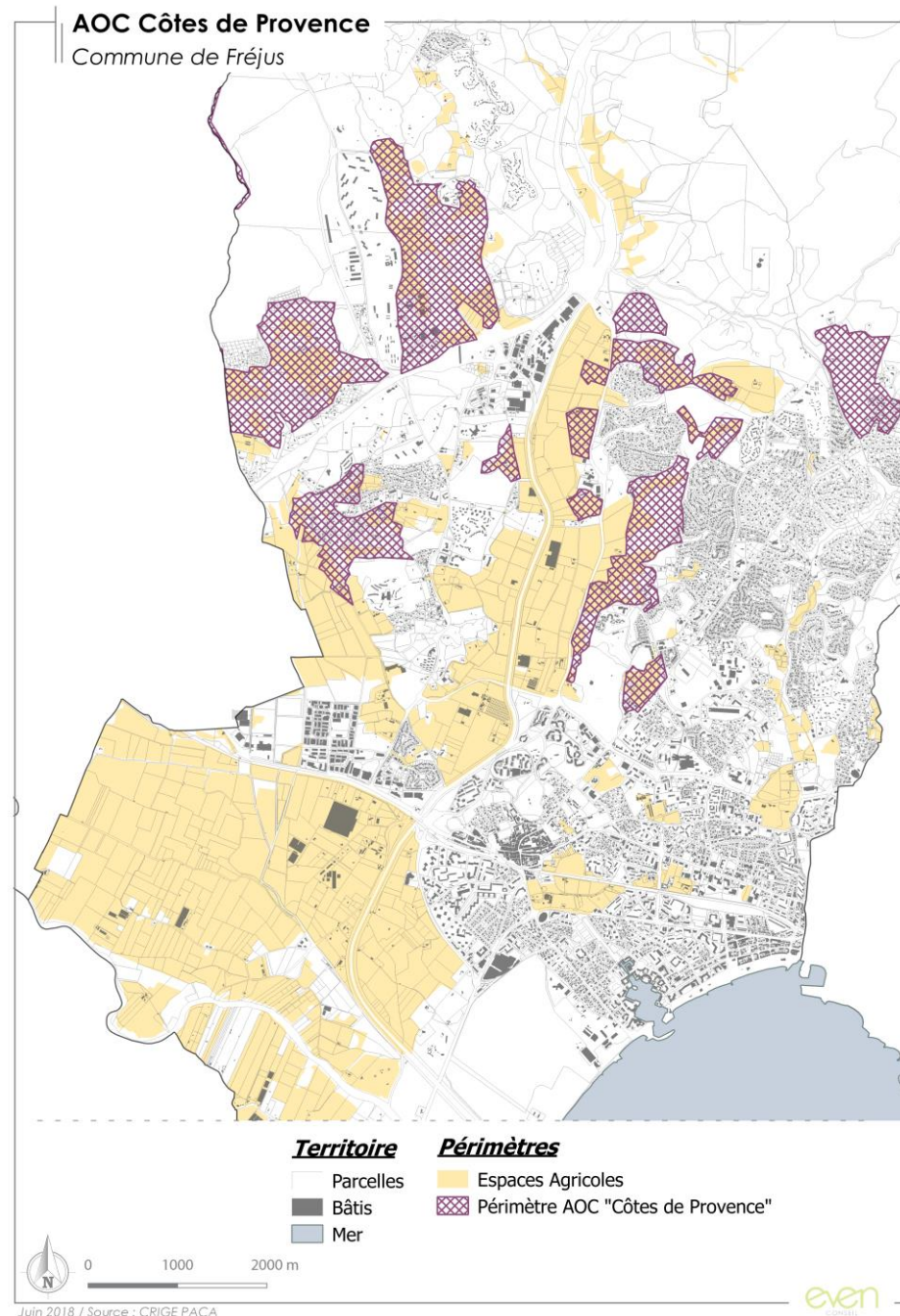
Figure 13 : Signes reconnus par l'Etat // Source : INAO

L'IGP est un signe officiel européen d'origine et de qualité. Elle est attribuée à un produit alimentaire spécifique portant un nom géographique et lié à son origine géographique (hormis les vins et spiritueux). Cette indication certifie l'origine du produit. Le territoire communal est concerné par quatre IGP :

- IGP « Maures », réservée aux vins tranquilles et mousseux de qualité, rouges, rosés, blancs ;
- IGP « Méditerranée », réservée aux vins tranquilles et mousseux de qualité, rouges, rosés, blancs ;
- IGP « Miel de Provence » : miel mono floral ou poly floral ;
- IGP « Var » réservée aux vins tranquilles et mousseux de qualité, rouges, rosés, blancs.

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) est un label officiel national, qui garantit l'origine des produits alimentaires traditionnels. Les AOC sont reconnues faisant parties des Appellations d'Origine Protégée (AOP) européennes. Le territoire est concerné par deux AOC/AOP :

- AOC/AOP « Côtes de Provence », réservée aux vins tranquilles de qualité, rouges, rosés, blancs ;
- AOC/AOP « Huile d'olive de Provence » : huile douce, à intensité olfactive discrète mais de bonne finesse, avec des arômes de pomme mûre et des fruits secs (noisette, amande).



- *La diversification de l'activité : opportunité peu privilégiée par les exploitations communales*

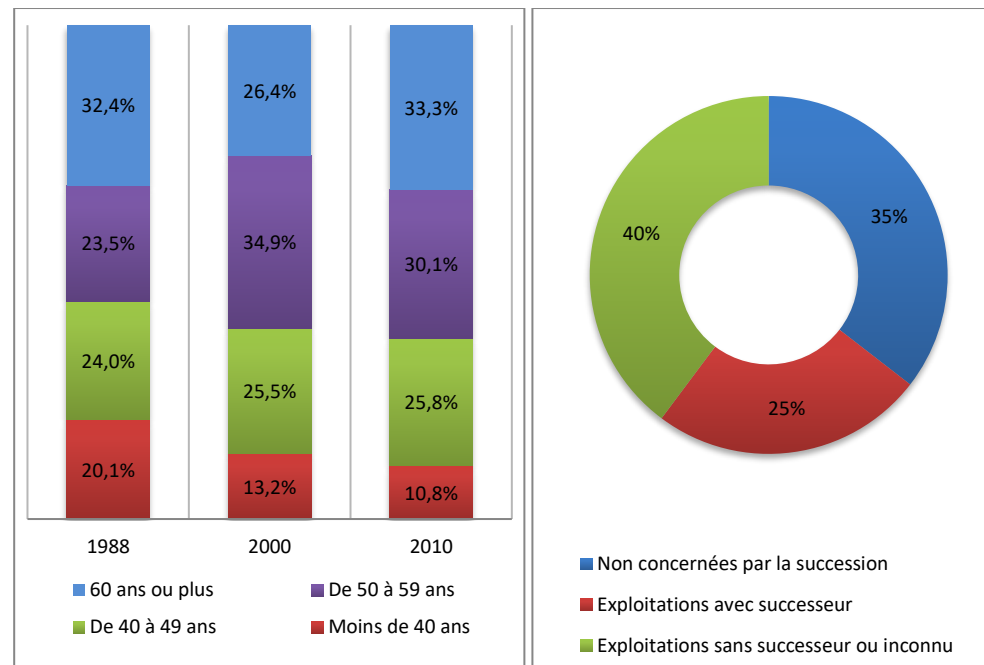
D'une manière globale, la diversification des exploitations agricoles (transformation et vente de produits agricoles, agrotourisme, travaux à façon, diversification des productions, etc...) participe au dynamisme économique des territoires ruraux et constitue un véritable complément de revenu. En 2010, 21 des 93 exploitations (~22,6%) implantées sur la commune ont été recensées par l'AGRESTE comme étant engagées dans une démarche de diversification. Cette donnée vient appuyer la tendance à la spécialisation des activités observée au sein des exploitations communales. Parmi les options de diversifications en présence sur le territoire communal, l'hébergement touristique et la transformation d'huile d'olive sont souvent privilégiés.

A défaut d'avoir d'opter pour des stratégies de diversification de production et d'activité, certaines exploitations ont préféré développer des modes de vente directe et des commercialisations en circuit courts. Ce choix privilégie les relations producteur-consommateur et favorise la diversification des débouchés de vente. En plus de représenter un véritable avantage économique pour les exploitations agricoles, cette démarche favorise une dynamique globale bénéfique pour l'ensemble du territoire. Que ce soit aussi bien sur le plan économique, social, culturel ou environnemental, la commercialisation en circuit court se présente comme un atout avéré pour le développement – durable – du territoire communal et se doit d'être encouragée.

STRATEGIES AUTRES	<i>Exploitations ayant un produit sous signe de qualité</i>		
		8	soit 9%
	<i>Exploitations commercialisant en circuit court (hors vin)</i>	48	soit 52%
	45	soit 48%	
	<i>Exploitations commercialisant en vente directe (hors vin)</i>		

d) *Une filière agricole menacée*

A l'image des tendances observées sur le reste du territoire français, la commune connaît une augmentation significative de l'âge moyen de la population agricole. Cette situation compromet la pérennité dans le temps et dans l'espace, de l'ensemble du secteur agricole local. En matière de reprise d'activité, la commune suit aussi les tendances régionales et reste menacée par un faible taux de succession des exploitations.



		1988	2000	2010
SUCCESSION DE L'ACTIVITE	<i>Non concernées par la succession</i>	88	41	33
	<i>Exploitations avec successeur</i>	48	17	23
	<i>Exploitations sans successeur ou inconnu</i>	43	48	37

Figure 14 : Répartition en classe de l'âge des chefs d'exploitation et problématique de succession // Source : Données AGRESTE

À l'échelle communale, la répartition des structures agricoles en fonction de l'âge des chefs d'exploitation observe un léger vieillissement des chefs d'exploitations entre 1988 et 2010. La répartition entre les différentes classes tend s'accroître. Les classes inférieures (« De 40 à 49 ans » et « Moins de 40 ans ») connaissent une nette diminution – représentant 44,1% en 1988 contre 36,6% en 2010 – au profit des classes supérieures (« 60 ans et plus » et « De 50 à 59 ans »), qui passent de 55,9% à 63,4% sur la même période. La variation la plus probante opère sur la part des moins de 40 ans parmi les chefs d'exploitations et coexploitants qui, mesurée à 20,1% en 1988, tombe à 10,8% au dernier recensement. Ces données appuient le fait que l'équilibre de la rotation et du renouvellement des chefs d'exploitation sur le territoire communal ne sont pas intégralement assurés.

Parmi les 93 exploitations identifiées par le recensement agricole de 2010, 33 d'entre elles (soit plus d'un tiers de l'ensemble des structures) ne sont pas concernées par la problématique de succession d'activité ; il s'agit des structures agricoles dont le chef d'exploitations à moins de 50 ans. Sur les 60 exploitations considérées comme « concernées par la succession », la plus grande partie (37 sur 60) sont sans successeur connu. L'absence de reprise connue menace l'activité agricole communale.

3. Synthèse et enjeux relatifs aux espaces agricoles

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Importante diversité des productions agricoles sur le territoire • Proximité immédiate des consommateurs assurant ainsi une demande grandissante des populations. Cette situation facilite aussi la mise en place de circuits courts • Contexte physique du territoire – topographie, climat et hydrographie – favorable aux activités agricoles • Réputation et qualité intrinsèque du territoire pour la production agricole. Productions à forte valeur ajoutée. • Présences de périmètres de nombreux signes et sigles de qualité • Important réseau viaire, facilitant la desserte de l'ensemble du territoire • Projet de ZAP du Reyran 	<ul style="list-style-type: none"> • Contexte de forte pression, pouvant inciter à la spéculation/rétention foncière • Emergence de nombreuses parcelles en friche • Problématique de passation et de reprise d'exploitation, à l'image du contexte général et des territoires alentours • Instabilité des marchés, accompagnés d'une potentielle perte de compétitivité face aux marchés étrangers • Peu de pratiques de diversification observées sur la commune

ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Reconnaitre l'agriculture comme levier de développement économique et pilier de l'aménagement territorial • Inciter à une revalorisation des espaces agricoles en friche, permettant ainsi de contrer le phénomène de spéculation foncière <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une cohésion territoriale pour optimiser l'émergence de nouveaux projets agricoles et la pérennité des activités en cours. Accompagner les porteurs de projet dans leur installation/reprise d'activité, notamment pour l'acquisition de foncier • Limiter les conséquences du développement démographique et de la pression foncière sur les espaces agricoles • Assurer la pérennité des exploitations agricoles le long de la vallée de l'Argens (lutte contre le risque inondation) • Soutenir les efforts de modernisation et de restructuration des pratiques agricoles • Trouver des solutions pour pérenniser les exploitations en zone inondable

Une industrie fréjussienne qui doit se positionner

Le secteur de l'industrie équivaut à 884 emplois en 2012, soit 4,5% du nombre d'emplois total. Le nombre d'emplois a diminué au cours des cinq dernières années.

A l'échelle du département du Var, le secteur de l'industrie représente 7% de l'emploi total. En 2014, 23 entreprises dans le domaine de l'industrie ont été créées, soit 3,1% du total des créations d'entreprises et le nombre d'établissements industriels s'élève à 233, soit 4,2% du nombre total d'établissements.

En comparaison, le département du Var a créé 4,8% d'entreprises dans le secteur de l'industrie et le pourcentage total des établissements industriels s'élève à 5,3% du nombre d'entreprises du Var.

Nous pouvons donc constater que la commune de Fréjus se situe en dessous de la dynamique du département.

Cependant, des projets initiés par la ville ont pour vocation de relancer en partie cette activité. C'est le cas du Pôle de Production Nord du parc d'activités du Capitou qui comptabilise 31 lots dédiés aux PME, à la petite industrie et à l'automobile.

Un art de vivre local au service de l'économie présenteielle

Un tissu associatif conséquent : Dimension indispensable de la vie sociale, Fréjus a toujours affirmé sa volonté de développer son tissu associatif, atout majeur de renforcement des liens de solidarité. Des loisirs aux arts, du sport populaire aux pratiques plus confidentielles, du social au patriotisme, près de 500 associations s'investissent à Fréjus¹⁶.

Au niveau sportif, avec 11 000 licenciés et 12 000 pratiquants non licenciés, **Fréjus est une ville très sportive**. La politique de la ville en matière de sport a pour objectif principal de permettre à tout fréjusien de pratiquer le sport de son choix, en loisir ou en compétition quel que soit son âge ou sa condition sociale.

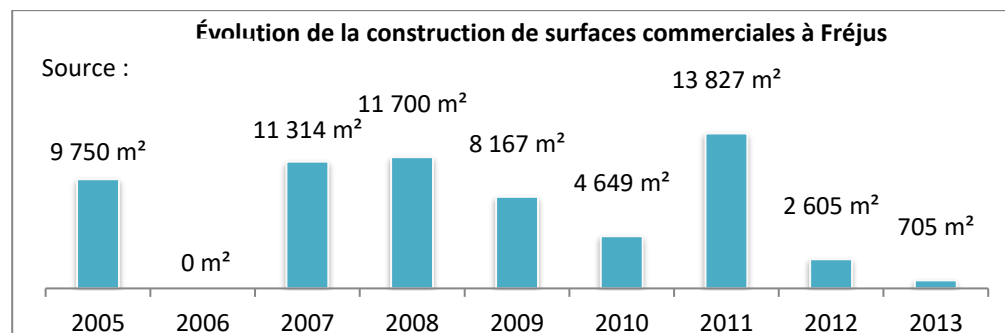
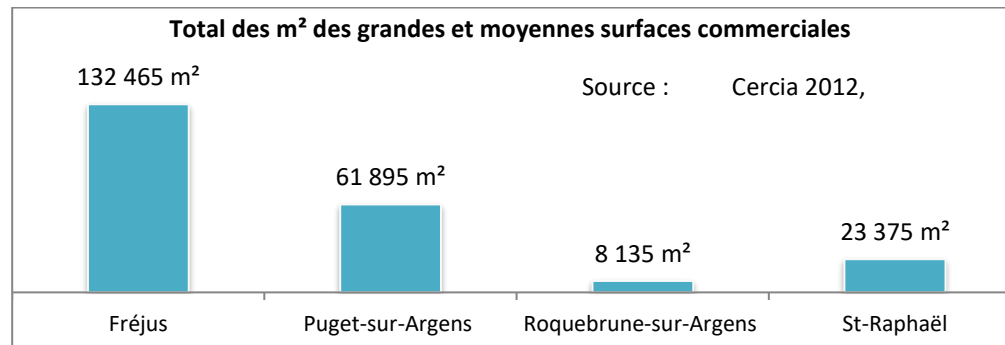
La commune dispose d'une piscine réservée aux cours de natation, d'une piscine municipale, d'une base nature, de trois clubs de tennis, d'une base de voile municipale, de six gymnases, de quatre stades et terrains de football, d'une salle de sport, de trois salles polyvalentes et de plusieurs terrains stabilisés.

Un tissu commercial à « urbaniser »

L'agglomération de Fréjus a connu de **nombreuses et profondes transformations de son offre commerciale au cours des trente dernières années** à la fois en raison de l'importance de la croissance démographique du territoire et de la rapidité du développement des

centres commerciaux et des zones d'activités commerciales périphériques autour de la RN7 et sur le territoire des villes.

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 RN7). Cette forte concentration spatiale (notamment sur la partie Ouest de l'agglomération et au sein des Zones d'activité de Fréjus) crée toutefois des problèmes d'accessibilité.

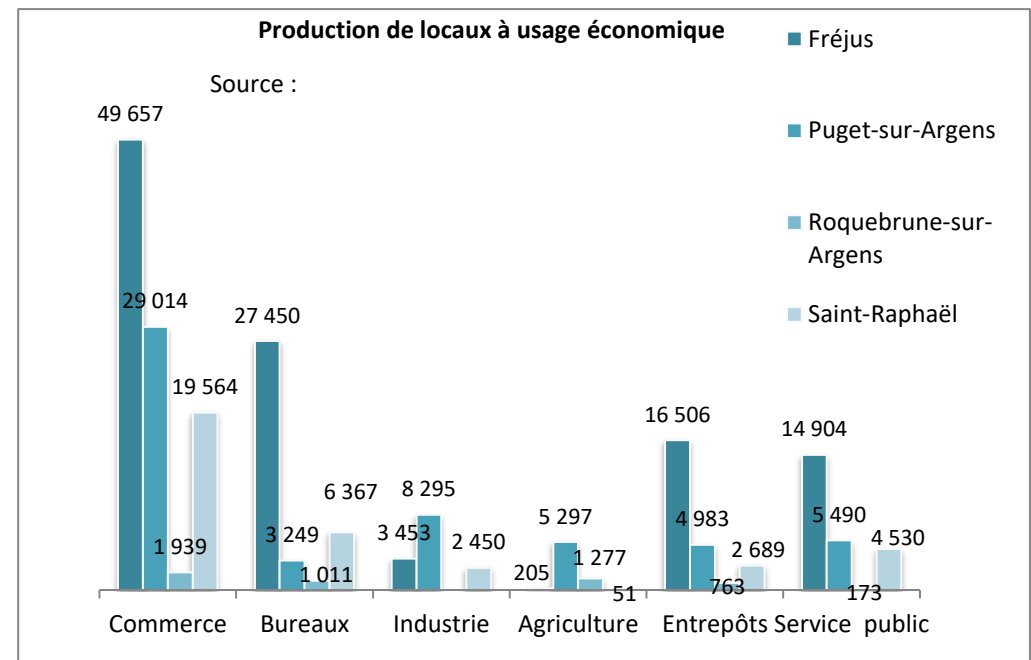


¹⁶ Site internet de la Ville de Fréjus

Parc	Surface totale du parc d'activités	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Type de zone
Pôle Capitou Sud	20 ha	93	480	BTP Services Commerciale Commerciale
Pôle d'Excellence Jean Louis	8 ha	107	340	Hautes technologies Ingénierie
Pôle BTP « A. Donat-E. Trève »	17,5 ha	92	490	BTP Services Commerciale
Pôle Production Nord	20 ha	En cours d'aménagement et de commercialisation (45 lots dédiés aux PME, à l'artisanat, à la petite industrie et à l'automobile). Démarche de Haute Qualité Environnementale		
Pôle Mixte	3 ha	En cours de commercialisation (19 lots destinés aux PME, micro sociétés et artisans avec une priorité aux entreprises locales). Démarche de Haute Qualité Environnementale		
La Palud	25 ha	259	940	Commerciale Artisanale
Lou Gabian-Les Arènes	10 ha	42	280	Commerciale Services

L'Intendance	4,2 ha	29	247	Commerciale Services
Saint Pons	3,5 ha	6	25	Commerciale Artisanale
Les Esclapes	8 ha	4	40	Commerciale

Le grand nombre de locaux commerciaux, bureaux, entrepôt et bâtiments de services publics souligne une nouvelle fois la tertiarisation de l'économie Fréjusienne. **Cela met en évidence également le rôle moteur qu'occupe la commune à l'échelle intercommunale dans l'immobilier d'entreprise et l'urbanisme commercial.**



Fréjus, ville de l'expérimentation culturelle

Histoire de la construction de Fréjus : la colonie romaine de *Forum Iulii* est un carrefour commerçant incontournable sur la voie Aurélienne, route principale entre Rome et l'Espagne, et un site stratégique de la « Narbonnaise ». Perchée sur un promontoire de grès, la ville domine le port.

Cette ère de prospérité pour la colonie romaine est aussi celle des aménagements urbains : mise en place d'une trame régulière avec portes monumentales, forum, aqueduc acheminant l'eau sur plus de 40 km, théâtre, complexe thermal, amphithéâtre. Le port est au cœur de la ville, protégé des assauts de la Méditerranée par une digue imposante surmontée d'une tour-lanterne et encadré de deux ensembles résidentiels, la butte Saint-Antoine et la Plate-forme. Autant de traces, classées au titre des Monuments Historiques ou protégées en tant que zones archéologiques, toujours lisibles et incluses dans l'urbanisme de la ville contemporaine.

Fréjus fait partie des premiers évêchés fondés en Gaule avant la reconnaissance du christianisme comme religion officielle ; l'évêque Ursio est attesté en 374 au Concile de Valence.

L'implantation à proximité de l'ancien forum d'une église et d'un baptistère marque très tôt le paysage urbain. Une agglomération se constitue peu à peu autour du groupe épiscopal et s'entoure d'une enceinte semi-ovale.

En 1481, le comté de Provence est rattaché au royaume de France et subit une profonde mutation administrative et politique. La cité épiscopale connaît un fort développement et Fréjus devient un grand centre agricole.

A partir des années 1820, la ville amorce une lente mutation économique, démographique et urbaine. Si l'agriculture reste la première activité, la ville s'ouvre à la société industrielle et à la villégiature. L'arrivée du chemin de fer en 1863 va accélérer ce mouvement qui va s'amplifier au début du XXe siècle.

La ville de Fréjus possède un patrimoine archéologique particulièrement important qui est protégé par les réglementations classiques issues de la loi de 1913 relative aux monuments historiques et celle de 1930 sur les monuments naturels et les sites.

De son riche passé, Fréjus conserve plus de 25 sites et monuments protégés au titre des monuments historiques, parmi lesquels :

- de l'époque romaine, les Arènes, le Théâtre, l'Aqueduc et le Port romain ;
- de l'époque médiévale, le groupe Episcopal (baptistère, cathédrale, clocher) ;
- De l'époque industrielle, la Villa Aurélienne et la Villa Marie.

D'autre part, plus de 160 sites archéologiques ont été inventoriés par la DRAC¹⁷.

Depuis 1987, Fréjus est Ville d'Art et d'Histoire. Ce label national décerné par le ministère de la Culture et de la Communication souligne la mise en œuvre d'une politique de valorisation du Patrimoine (dans toutes ses composantes : archéologique, architectural, urbain, paysager, immatériel) et de sensibilisation à l'architecture (quelle que soit la période).

La diffusion du patrimoine, le développement des activités éducatives, la sensibilisation des habitants, le développement touristique et culturel sont les quatre missions liées au label Ville d'art et d'histoire¹⁸.

Ce label est visible à la fois auprès des touristes de passage que des habitants ou des groupes scolaires.

Au titre de ce label, la ville dispose depuis 2000 d'un outil de gestion patrimonial adapté aux mutations de son territoire : la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

L'installation d'artisans d'art au cœur historique de Fréjus renoue avec une tradition qui s'est éteinte au XVIIIème siècle et qui trouvait son origine dans les officines de portiers installés à l'intérieur même de la ville antique, mais surtout à sa périphérie. Fréjus s'attache à promouvoir l'installation d'ateliers d'artistes : art du feu, sculptures, poteries, art graphiques, art de la maison, ameublement, art de la table, bijoux, peinture, textile et cuir¹⁹...

Très attachée à son patrimoine naturel privilégié et diversifié, Fréjus, ville entre mer et montagne, veille à sa préservation comme à sa valorisation. En matière de valorisation de son environnement, les efforts de la ville sont consacrés notamment par le label « 3 Fleurs » au Concours National des Villes et Villages Fleuris. Chaque année, les Fréjusiens amateurs de jardinage contribuent à l'embellissement de tous les quartiers en participant au concours « Fleurir Fréjus » organisé par la ville.

¹⁷ Rapport de Présentation, Modification du PLU, 2012

¹⁸ Site internet de la Ville de Fréjus

¹⁹ Site internet de la Ville de Fréjus, Découvrir Fréjus

La ville de Fréjus est sensibilisée depuis longtemps aux questions environnementales et a fait évoluer sa politique en se préoccupant davantage d'énergie depuis quelques années. Elle a déjà manifesté et manifestera encore plus à l'avenir son intérêt en faveur de la maîtrise énergétique en général et des énergies renouvelables.

Concernant la préservation de son environnement, la ville est engagée dans une démarche de développement durable qui se concrétise par diverses actions à l'instar du développement des transports propres, de la mise en place de collectes sélectives, mais aussi de programmes approfondis dans ce domaine comme « A.G.I.R pour l'énergie » dont Fréjus est lauréate ou encore le Plan Climat Energie Territorial.

Depuis 2008, la ville a pris des mesures qui vont bénéficier aux particuliers. Une prime de 200 euros est octroyée aux particuliers qui installent un chauffe-eau solaire. De plus, les maisons individuelles qui respectent un certain nombre de critères de performance énergétique peuvent bénéficier d'un dépassement du coefficient d'occupation du sol pouvant atteindre 20% de la surface construite. Les propriétaires de maisons individuelles peuvent aussi profiter de ce bonus sur le Coefficient d'Occupation du Sol s'ils affichent une consommation conventionnelle d'énergie inférieure d'au moins 20% à la consommation de référence de la RT 2005 et qu'ils ont recours à au moins une source d'énergie renouvelable²⁰.

L'embouchure de l'Argens, constituée d'un périmètre regroupant trois communes, dont Fréjus à 96%, Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens, d'une superficie de 1383 hectares est classée en zone NATURA 2000²¹.

Les étangs de Villepey, zone humide classée en ZNIEFF, incluse dans le périmètre du site NATURA 2000 Embouchure de l'Argens, est inscrite sur la liste des zones humides de la convention de Ramsar et est dotée par conséquent d'une renommée internationale. Remarquable du fait de ses échanges continus entre eaux douces et marines, le site est constitué d'une mosaïque de milieux spécifiques, tels que des étangs, lagune, vasière, sansouire, prairies humides et sèches, dunes, ripisylve, pinède. Ce vaste éventail d'habitats favorise la présence d'une faune et d'une flore diversifiées et particulières.

Enjeux

- Maintien des activités liées au tourisme et développement d'une approche plus qualitative des pratiques touristiques ;
- Proposer des itinéraires de découverte du patrimoine ;
- Mettre en valeur le patrimoine pour un tourisme adapté à toutes les saisons ;
- Préservation des espaces agricoles ;
- Remettre l'emploi au cœur de la ville ;
- Favoriser une économie locale créative, numérique, solidaire écologique et agricole.

²⁰ Site internet de la Ville de Fréjus

²¹ Site internet de l'embouchure d'Argens

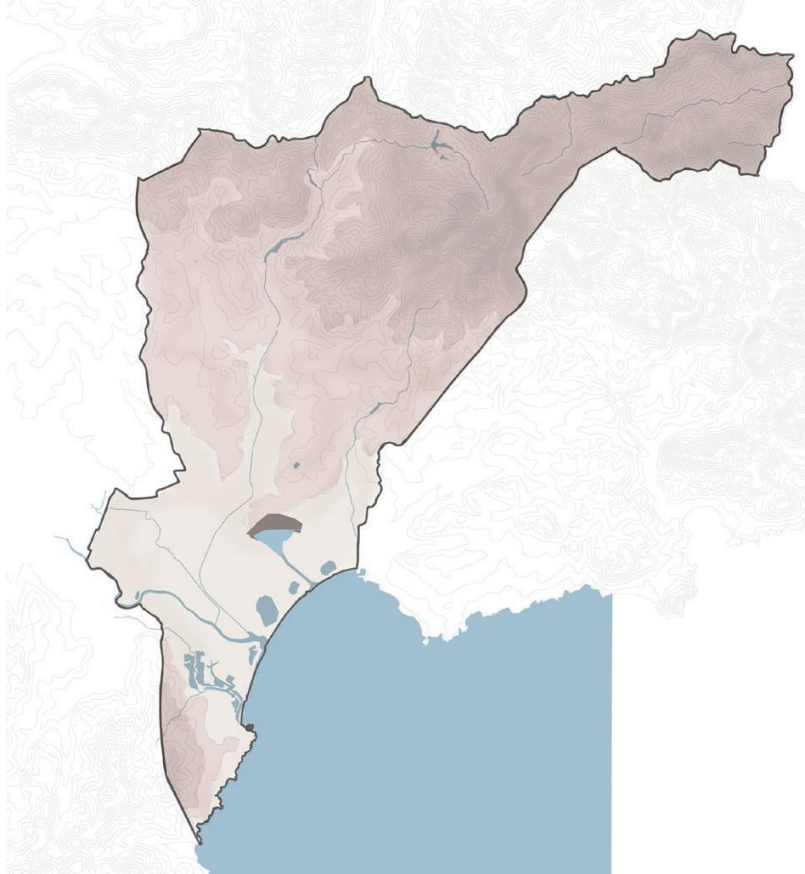
Chapitre 5 : Diagnostic territorial

I. Analyse spatiale et urbaine

1. Organisation urbaine

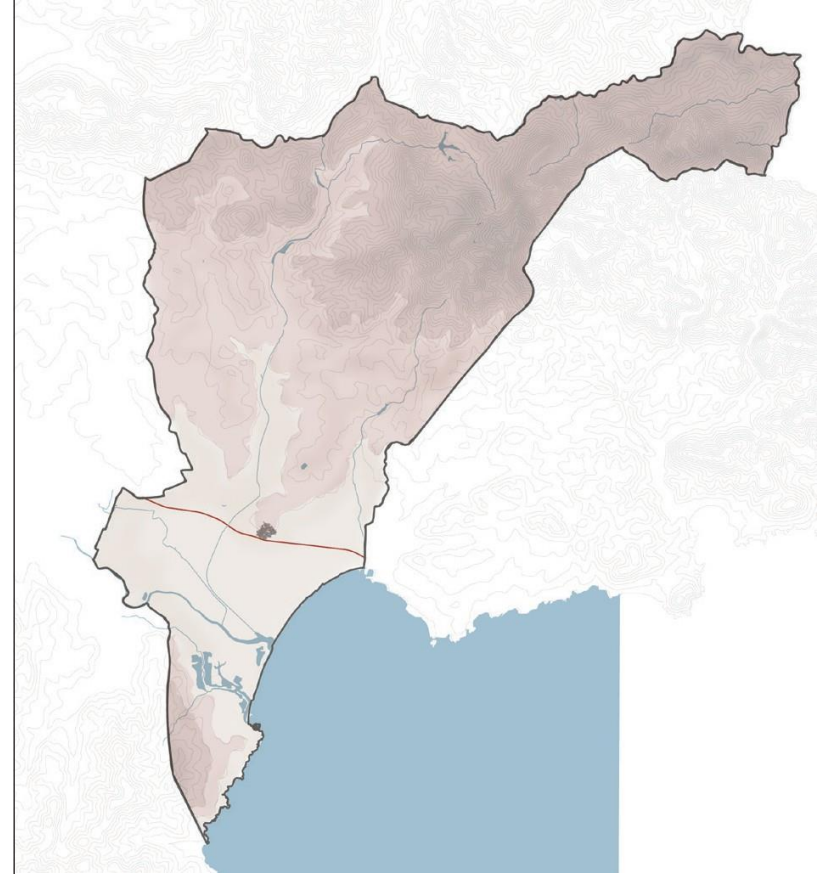
Les phases successives de développement urbain – de «Forum julii» à la ville multipolaire.

ANTIQUITÉ



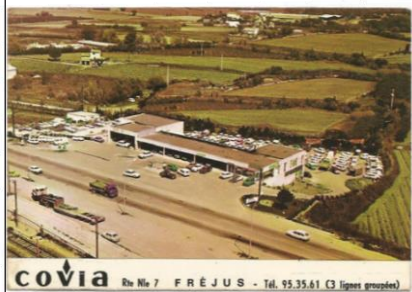
- Fondation de «Forum julii» sur un éperon rocheux au cœur de la plaine alluviale formée par la confluence de l'Argens et du Reyran.
- Établissement d'un grand port et d'un chenal sur les terres lacustres au sud-est de la cité faisant de Fréjus un des principaux comptoirs Romain.
- La ville sera ensuite totalement détruite par les diverses invasions et le tissu urbain n'évoluera guère jusqu'au XX^e siècle.

XIX^es



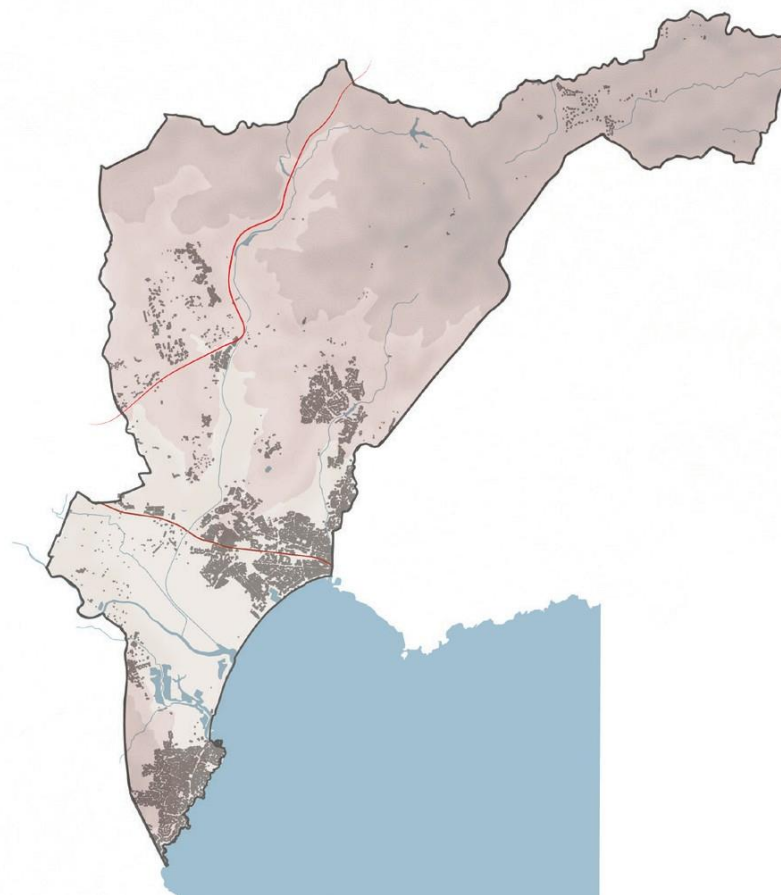
- Le Port romain a disparu.
- La «ligne du littoral varois» qui relie Toulon à St-Raphaël fait son apparition 1889 et désenclave dans le même temps
- L'est varois. C'est le point de départ de l'histoire moderne de Fréjus.

1960

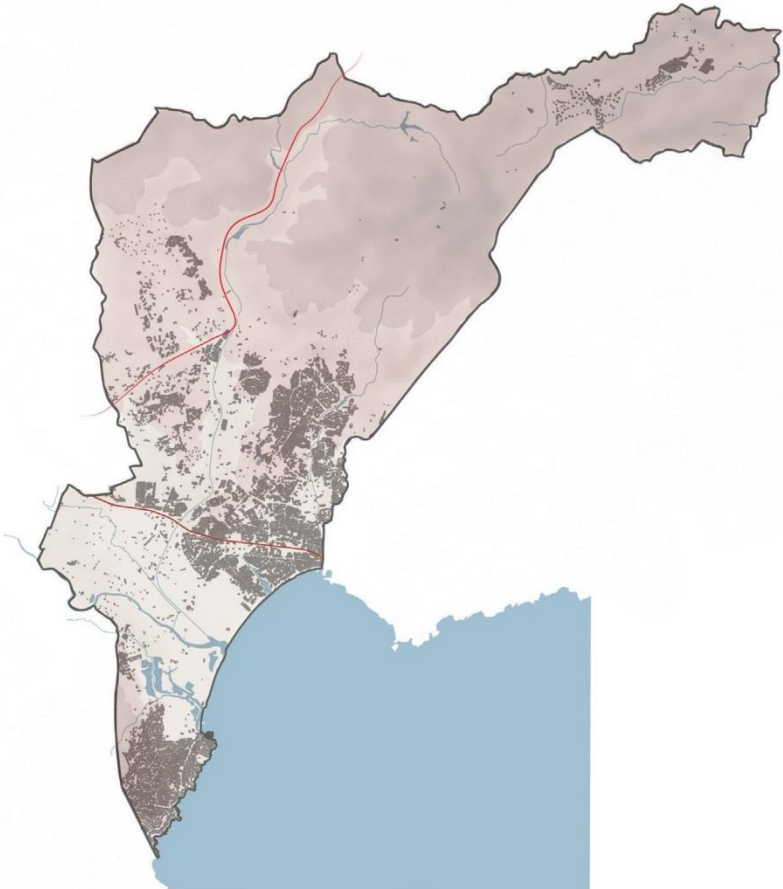


- Les années 60 marquent un développement de la ville le long des axes de circulation (activités) ainsi que sur la frange littorale (tourisme).
- L'autoroute apparaît au nord de la commune et ouvre ainsi l'intérieur des terres à l'urbanisation.

1980



- La ville se développe largement sur les piémonts formant ainsi plusieurs quartiers périphériques
- L'autoroute apparaît au nord de la commune et ouvre ainsi l'intérieur des terres à l'urbanisation.
- Le littoral se densifie et «Port Fréjus» est en proie



- Prolongement du port de Fréjus vers le centre-ville.
- La presque totalité des piémonts (ainsi que le vallon du Reyran) est colonisée par un bâti plus ou moins dense.
- Le massif de l'Estérel ainsi que certains espaces littoraux jouissent de protections réglementaires et forment ainsi des espaces de respiration sur le territoire fréjussien



Échangeur et ZA du



Percée visuelle de Port Fréjus sur le centre ancien

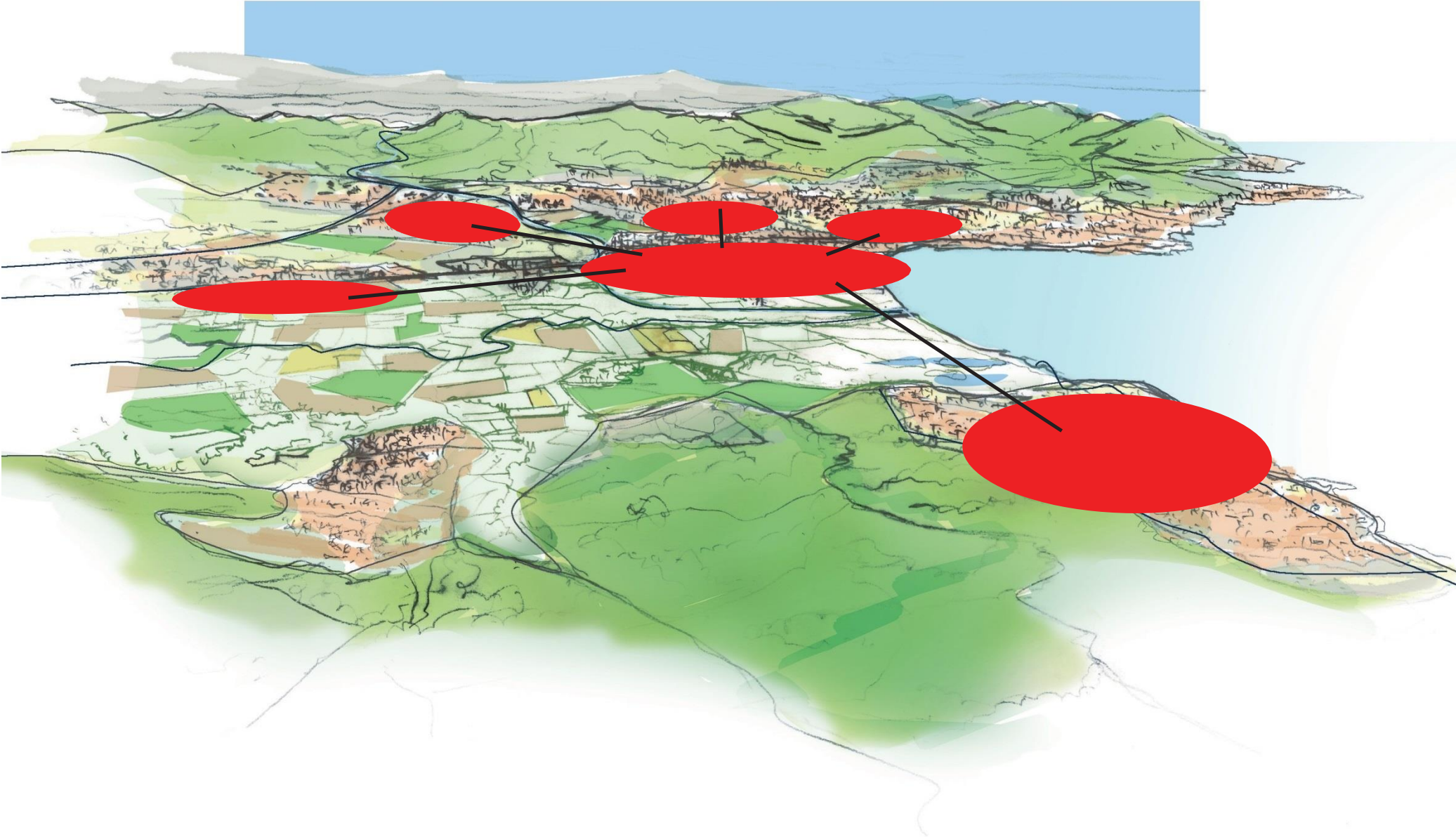


Le quartier perché de St Jean de Cannes –poche pavillonnaire



Copropriété de standing «le lagon» au Nord du centre ancien

2. Les mobilités à Fréjus, quelle desserte pour les différents quartiers ?



La trame viaire

La commune se situe à proximité de l'autoroute A8, proche des sorties n°36 à Roquebrune-sur-Argens, n°37 à Puget-sur-Argens et n°38 pour Fréjus centre.

Fréjus est desservi par la RDN7 jusqu'au centre-ville et par les départementales D98B, D4, D100A, D37, D559, D8 et D100.

A Fréjus, l'urbanisation forme un tissu urbain très diversifié, aux limites plus ou moins floues mais structuré par :

- La RDN 7 qui a « fixé » l'amorce du développement urbain en continuité du centre ancien ;
- La RD 100 qui sépare le centre urbain (quartiers denses du centre ancien, de Fréjus-Plage, de Sainte-Croix, des Sables et de la Madeleine) de la « ville-haute » (quartiers de Valescure, Bellevue, Sainte-Brigitte, Tour de Mare, etc),
- L'axe entre l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue de l'Agachon et la RD 37 qui cadre le développement urbain à l'ouest.

Les déplacements internes à la CAVEM en relation avec Fréjus représentent 66% des déplacements, les volumes les plus importants s'observent entre Fréjus et Saint-Raphaël.

D'importantes carences structurelles sont constatées un niveau des relations est-ouest expliquant en grande partie la saturation croissante de la RDN7. Celle-ci fait tout à la fois office de voie de transit, de voie d'accès à l'agglomération, de voie de desserte des zones d'activités et centre commerciaux qui la bordent et constitue une importante coupure urbaine interdite, de fait, aux modes actifs.

Le réseau secondaire est insuffisamment développé ; les échanges inter-quartiers empruntent largement le réseau de transit. Ces transits pâtissent en particulier du manque d'axes nord/sud.

Les déplacements face à la saisonnalité

Le territoire de Fréjus, tout comme à l'échelle de la communauté d'agglomération, est confronté à une problématique des déplacements protéiforme.

Au cœur de la saison touristique, la superposition de la fréquentation touristique massive et la vie quotidienne des résidents génère logiquement des grandes difficultés pour le fonctionnement harmonieux du territoire et les déplacements agréables des usagers.

Les transports en commun

La gare routière de Fréjus est desservie par 7 lignes de bus : la 1, la 1 Bis, la 2, la 3, la 5, la 6, la 7, la 9, la 10, la 11.

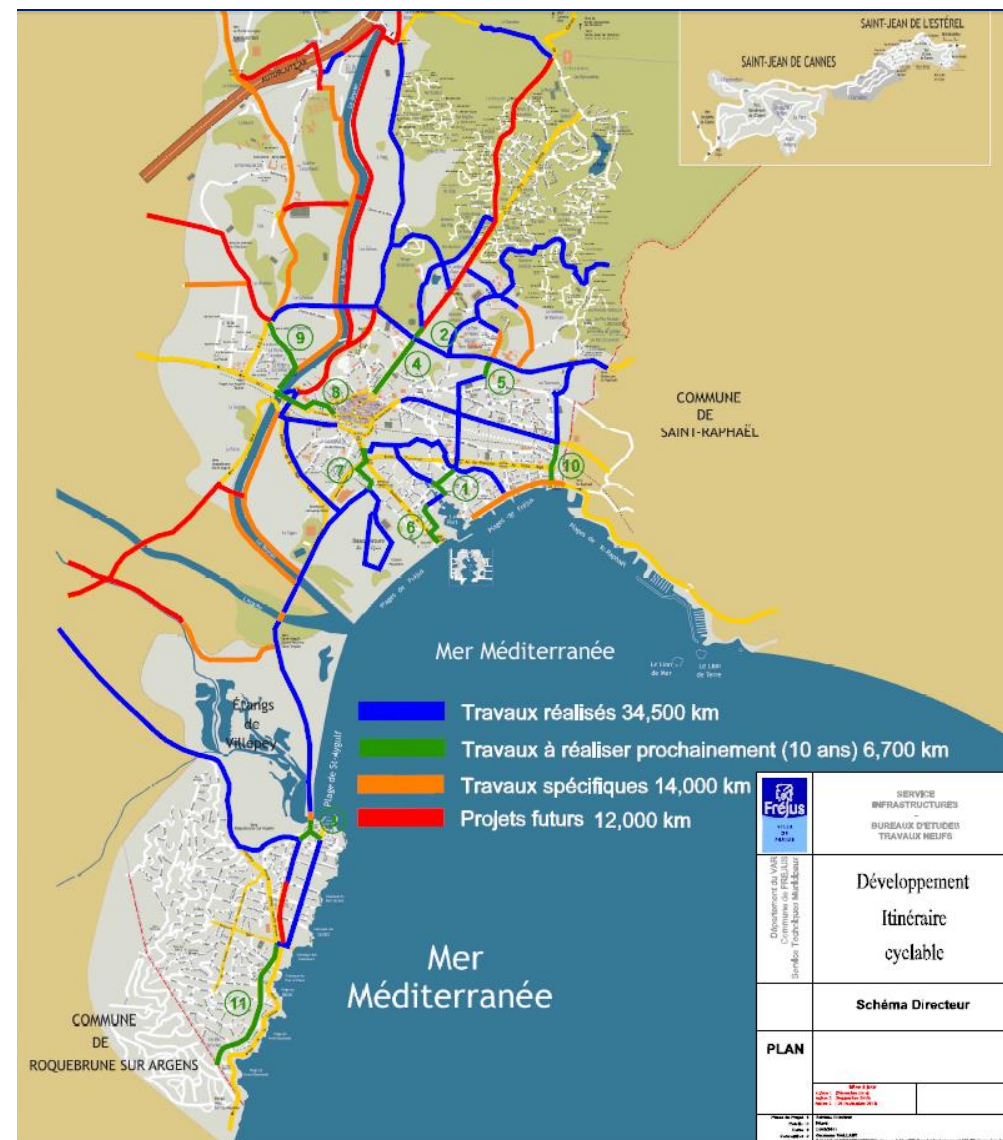


Le domaine cyclable

A partir des années 90 la ville intègre la notion de développement cyclable pour atteindre de nos jours plus de 34.5 km de patrimoine cyclable.

Toutefois la ville entend encore développer davantage ce patrimoine, en s'alignant avec les objectifs du PDU et la LAURE (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie), à travers un Schéma Directeur Cyclable. La finalité de ce Schéma est d'établir un réseau cohérent, attractif, et de développer des services complémentaires permettant d'accroître l'usage du vélo et répondre aux objectifs ambitieux du PDU.

La commune établit donc un programme d'action sur 10 ans pour mailler les pistes cyclables existantes, intégrer des parcs de stationnement aux abords des centres d'intérêts et aux points d'échanges des modes de transports mais aussi pour renforcer la signalisation sur l'ensemble des itinéraires. Ce programme permettra à terme la sécurisation des déplacements cyclables et développera également le cyclotourisme à travers des itinéraires touristiques.



L'offre de stationnement

Le centre historique de Fréjus et sa proche périphérie recensent environ 1 200 places de stationnements, dont près de 500 places gratuites.

Les secteurs de Fréjus-plage et de Port-Fréjus proposent près de 1 200 places de stationnement en bord de mer. Ces places sont gratuites en hiver et payantes tous les jours durant la saison estivale.

Saint Aygulf dispose de plus de 1 100 places de stationnement, payantes en haute saison.

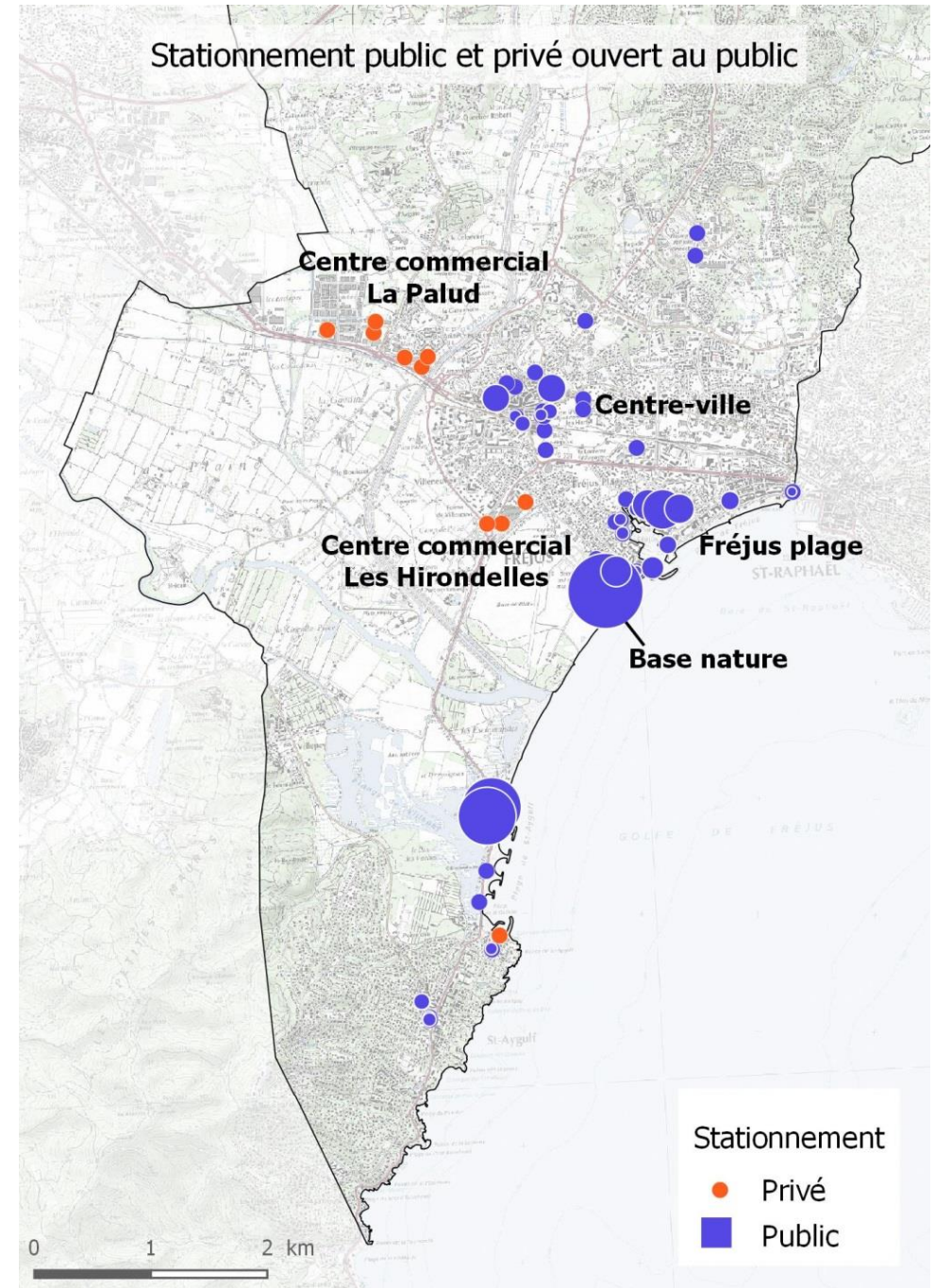
Pour finir, la base nature recense également plus de 800 places de stationnements gratuits, hormis durant les deux mois de juillet et août.

Les centres commerciaux présents sur la commune disposent de places de stationnement privées, mais qui sont accessibles au grand public et gratuites. Ce sont donc des espaces de stationnement à prendre en compte dans les usages des Fréjusiens.

Il conviendra de prendre en compte le potentiel de mutualisation des stationnements dans les futurs projets commerciaux.

Enjeux

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



Paris Lyon Marseille Bordeaux



Départ Lyon :

3h30 en train – arrivée Gare Saint-Raphaël Valescure

4h en voiture – A7 puis A8

Lyon – Nice :

1h en avion – arrivée aéroport de Nice | Prévoir trajet Nice – Saint-Raphaël (1h)

Paris Lyon Marseille Bordeaux



Départ Marseille :

1h30 en train – arrivée Gare Saint-Raphaël Valescure

1h45 en voiture – A8

Paris Lyon Marseille Bordeaux




Paris – Nice :

1h30 en avion – arrivée aéroport de Nice

Nice – Saint-Raphaël / Fréjus :

54min en train (départs toutes les demi-heures) | 55min en voiture (location / navettes)

Paris Lyon Marseille Bordeaux



Départ Bordeaux :

6h30 en voiture – A62 puis A8

8h30 en train – en passant par Marseille – arrivée Gare Saint-Raphaël Valescure

Indications temporelles pour se rendre en Estérel, www.esterel-cotedazur.com

3. Les équipements de la commune

La ville de Fréjus propose à ses habitants tout un panel d'équipement qui répond globalement aux besoins de la population actuelle. Toutefois la commune entend développer ces équipements afin de répondre aux besoins futurs, induits notamment par l'évolution de la population (vieillesse, augmentation démographique...).

Santé et action sociale

Le centre hospitalier intercommunal de Fréjus Saint-Raphaël, situé sur la commune de Fréjus, dispose de 508 lits et 85 places dans les différents services : médecine, chirurgie, maternité et gynécologie, psychiatrie, moyen séjour et hébergement.

Une maison médicale de garde au centre hospitalier assure les urgences médicales le week-end.

S'inscrivant dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), l'Atelier Santé Ville a pour objectif de favoriser l'égal accès aux soins pour tous et de réduire les inégalités dans le domaine de la santé. Porté par le CCAS de la Ville de Fréjus, ce dispositif assure la promotion d'actions de prévention, d'éducation à la santé, d'accès aux soins pour tous, etc. auprès des habitants des quartiers qui rencontrent des difficultés sociales ou économiques, et pour lesquels l'accès aux soins n'est pas toujours évident : la Gabelle, le Centre-Ville, Villeneuve, l'Agachon et Sainte-Croix.

La politique sociale de la ville de Fréjus s'inscrit dans la perspective de la solidarité entre les générations.

Le Centre Communal d'Action Sociale est le moyen principal mis au service de la politique de la ville.

Pour les seniors, Fréjus dispose d'un foyer pour personnes autonomes qui comprend 39 studios, d'un établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes avec une capacité d'accueil de 97 chambres, d'un centre de soins longue durée, d'une maison de santé spécialisée, et de deux maisons de retraite privées.

La commune dispose également de deux services de soins à domicile et d'un centre d'hébergement pour les personnes handicapées.

Enfance et éducation

Au niveau de la petite enfance, la commune dispose d'une crèche municipale d'une capacité d'accueil de 25 enfants, d'une crèche familiale d'une capacité d'accueil de 85 enfants, d'une halte-garderie d'une capacité d'accueil de 23 enfants et d'un relais d'assistante maternelle.

Fréjus dispose également de 7 crèches associatives qui accueillent des enfants de 0 à 6 ans.

Fréjus compte 12 écoles maternelles (dont 5 avec cantine et 2 appartenant à un réseau d'éducation prioritaire), 1 école primaire, 12 écoles élémentaires (dont 5 avec cantine et 2 appartenant à un réseau d'éducation prioritaire), 4 collèges, 2 lycées, 1 lycée professionnel, un centre de formation des apprentis, un institut médico-éducatif et trois établissements d'enseignement privé.

De septembre à juin, les mercredis et durant les vacances scolaires, la commune de Fréjus bénéficie de 6 accueils de loisirs : 3 maternels et 3 élémentaires.

Commerces et équipements de proximité

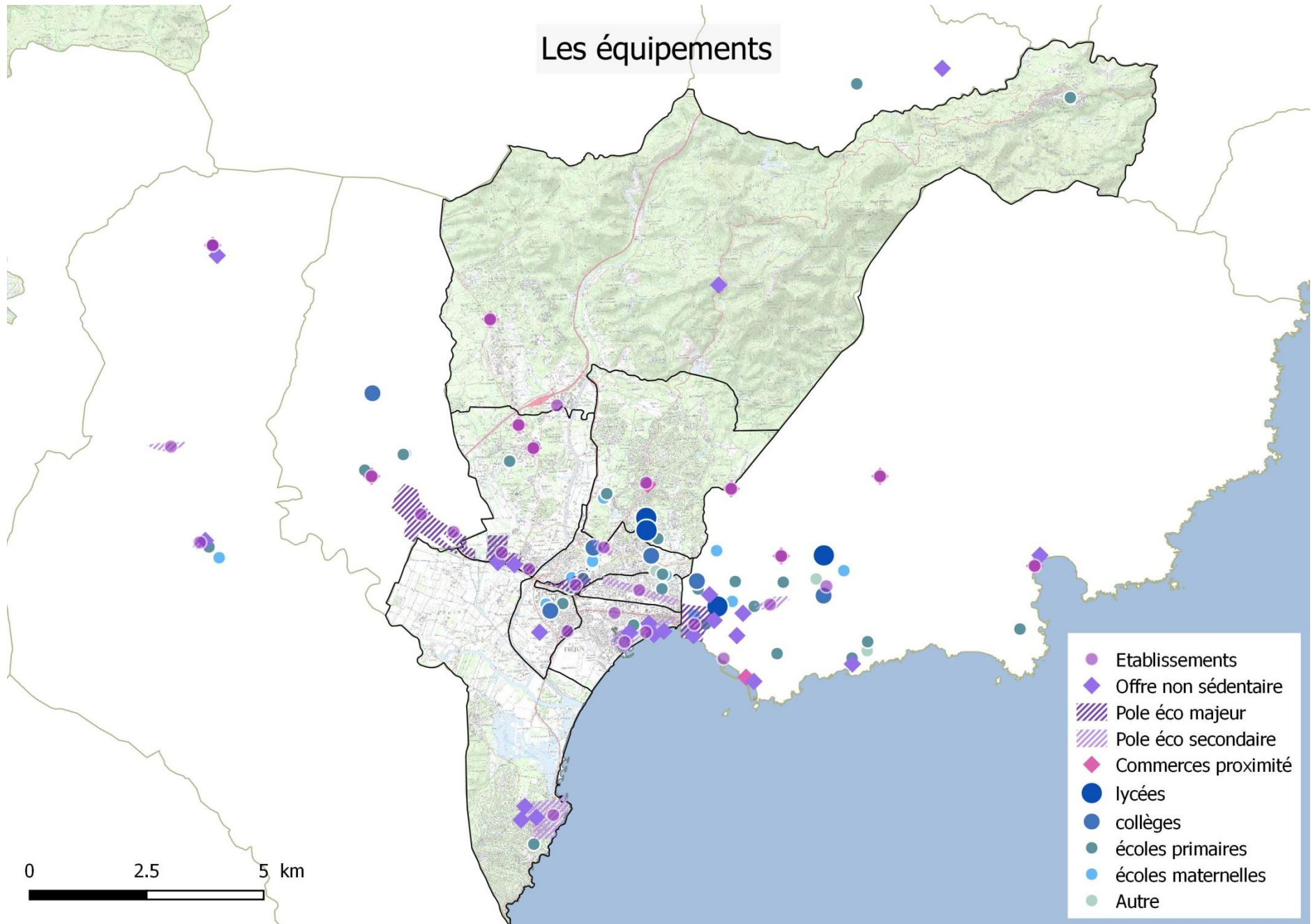
La commune dispose de nombreux commerces qui répondent à une demande variée allant des commerces de base (boulangerie, épicerie, boucherie, poissonnerie, hypermarchés, supermarchés...) aux commerces plus spécialisés (grande surface de bricolage, magasins de vêtements, magasin d'équipements du foyer, d'électroménager, de meubles, de sports et loisirs...).

Pourtant, la commune doit faire face à une diminution de la fréquentation des commerces de centre-ville.

Enjeux

- Une diversité commerciale qui passe par des petites unités en centre-ville;
- Insuffler une nouvelle dynamique pour le centre-ville et le rendre plus attractif ;
- Imposer l'activité commerciale et artisanale ;
- Identifier les linéaires commerciaux ;

Les équipements



Sport et loisirs

Avec 11 000 licenciés et 12 000 pratiquants non licenciés, Fréjus est une ville très sportive.

La commune de Fréjus d'une base nature François Léotard de 135 hectares en bord de mer. 85 hectares sont constitués d'espaces naturels protégés, le reste étant destiné à des activités de sport et de loisirs. Une place d'1.5km est surveillée en saison estivale et plusieurs aménagements sont installés :

- Une prairie sportive avec une aire de cerfs-volants ;
- deux terrains de tennis ballon ;
- une piscine couverte ;
- un plateau de sports collectifs : 1 terrain de handball, 3 terrains de basket, 1 mini basket et 1 terrain de roller hockey ;
- une piste cyclable et roller : une boucle de 2km qui relie la piste cyclable de Saint Aygulf ;
- un parcours de course d'orientation ;
- un boulodrome,
- un champ de bosses : avec 2 niveaux d'évolution ;
- des jeux pour les enfants de 2 à 14 ans ;
- une aire de pique-nique ;
- une aire de street : skate, roller, BMX. 3 100m² de surface ;
- un mini skate park : 200m² ;
- un terrain de beach volley ;
- des stades synthétiques : 2 terrains de football, 1 terrain de rugby avec éclairage, 1 piste d'athlétisme ;
- un espace couvert de 6 000m² pouvant accueillir des salons, des foires et des expositions ;
- un service de location de vélos

L'école municipale de sport, initiative de la ville de Fréjus propose des activités encadrées pour les enfants scolarisés de la commune.

Une école municipale de voile permet aux Fréjusiens de pratiquer le dériveur, la planche à voile, du fun board, du catamaran et de l'optimiste.

La commune comprend deux piscines :

- La piscine Maurice Giuge de la base nature François Léotard ;
- La piscine Galliéni, réservée aux associations et aux scolaires.

En matière d'équipements sportifs, sont également disponibles :

- Une salle multisports : la salle Hipolyte Fabre,
- Une salle d'escrime, de danse, de yoga et de boxe thaï : la salle Fréjus Plage,
- Une salle de boxe : la salle Pierre Argenti,
- Un terrain engazonné : le stade Pourcin,
- Un gymnase permettant la pratique du handball, du basket, du tennis de table, de la musculation et de la gymnastique : le gymnase Jean Vilain,
- Un gymnase permettant la pratique du Volley-ball, du basket, du judo, du karaté, de l'aïkido et de la danse : le gymnase Sainte-Croix,
- Un terrain synthétique ; le stade des Chênes,
- Un gymnase permettant la pratique du basket, de l'escalade et de multi-activités : le gymnase des Chênes,
- Un tennis club,
- Un terrain engazonné et une piste d'athlétisme, triathlon : le complexe sportif Guy David,
- Une salle scolaire permettant la pratique de l'escrime : la salle André Léotard,
- Un gymnase permettant la pratique du football, du basket, du volley et du badminton : le gymnase Régis Auzereau,
- 5 boulodromes, dont 4 éclairés,
- 1 centre équestre

Fréjus dispose également de 2 ports de plaisance avec zone de mouillage

Les équipements culturels

La commune est dotée d'une école municipale de musique et d'art dramatique. Elle contribue chaque année, avec ses 530 élèves et 34 professeurs et sa quarantaine de disciplines musicales et instrumentales, au dynamisme de la vie culturelle de Fréjus.

La présence de la médiathèque Villa-Marie enrichit également l'accès à la culture des Fréjusiens.

Le théâtre « Le Forum » propose une programmation diverse : théâtre, danse, cirque et spectacles visuels, lyrique et musique classique, spectacles musicaux, spectacles jeune public...

Fréjus est labélisée Ville d'Art et d'Histoire depuis 1987. Ce label souligne la mise en œuvre d'une politique de valorisation du patrimoine dans toutes ses composantes : archéologie, architectural, urbain, paysager et immatériel, ainsi qu'une sensibilisation à l'architecture.

Membre du réseau « Ville et Métiers d'Art », Fréjus s'attache à promouvoir l'installation d'ateliers d'artistes présents tout au long de l'année.

La commune compte un grand nombre de musées et monuments emblématiques :

- Le musée d'histoire locale,
- Le musée archéologique,
- L'amphithéâtre,
- Le théâtre romain Philippe Léotard,
- La Chapelle Notre-Dame-de-Jérusalem,
- Le cloître de la cathédrale de Fréjus,
- Le musée des troupes de marine,
- Le mémorial des guerres d'Indochine,
- La Villa Aurélienne

Les équipements de services aux particuliers

La commune de Fréjus accueille un commissariat de police, une gendarmerie, un tribunal d'instances, un conseil de prud'hommes, un tribunal de commerce, une unité territoriale de la direction départementale des finances publiques (DDFIP), 3 services de pompes funèbres, des banques, des bureaux de poste, un réseau de proximité Pôle Emploi et un grand nombre de services variés (école de conduite, vétérinaire, restaurant, électricien, agence immobilière, garagiste...).

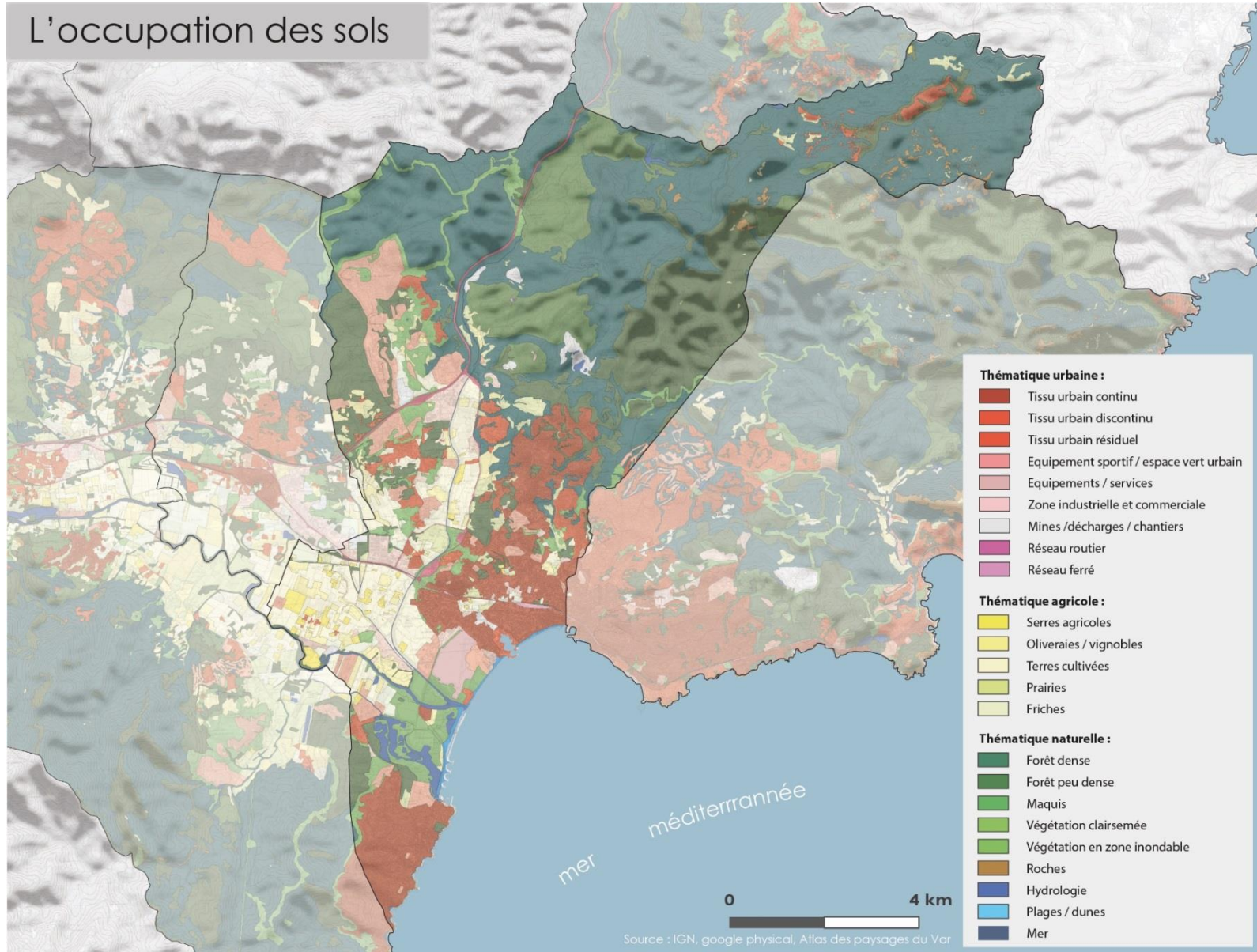


Villa Aurélienne



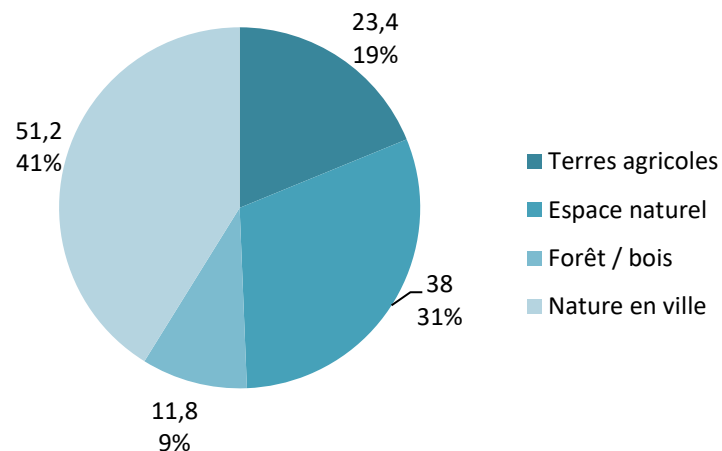
Théâtre romain Philippe Léotard

II. L'occupation du sol



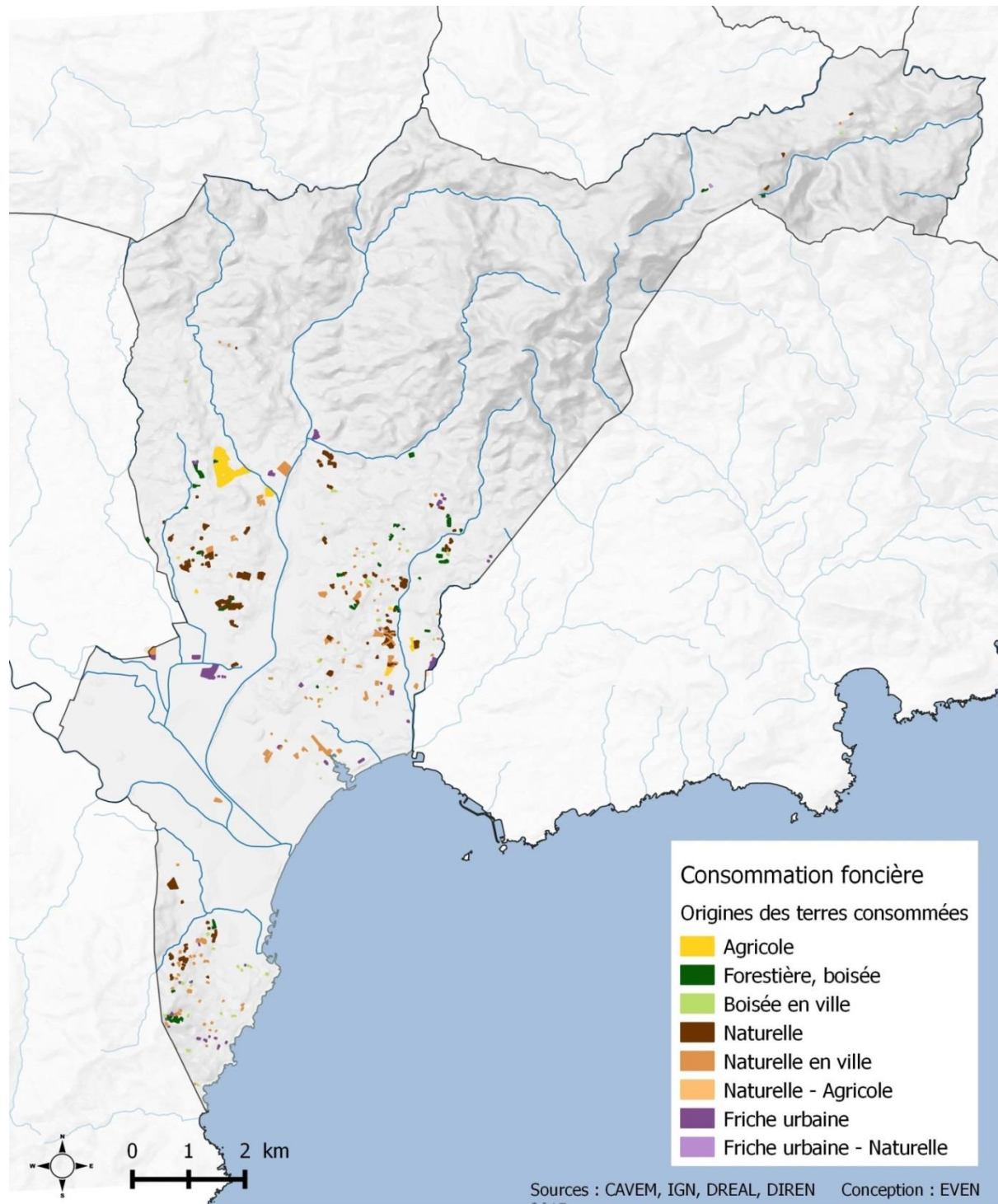
III. La consommation foncière

Origine des terres consommées (ha)

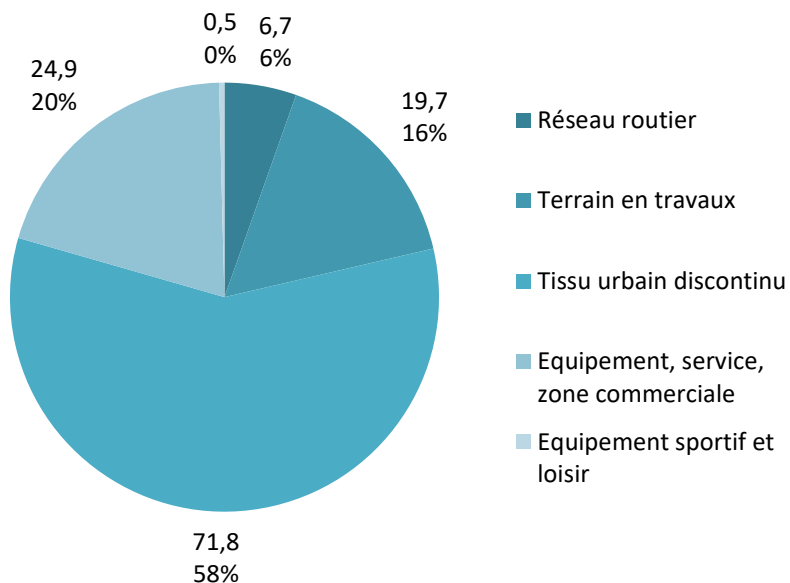


La majeure partie des terres consommées provient des espaces naturels urbains (espace boisé en ville, terrain agricole, nature en ville, friche urbaine) : à hauteur de 51.2 hectares, soit 41 % des terres consommées ; et des espaces naturels (espace naturel et terrain semi naturel) : à hauteur de 38 hectares, soit 31 % des espaces consommés.

La consommation des terres agricoles représente 19 % de la consommation totale, et 9 % pour les espaces de forêts et de bois.



Devenir des terres consommées (ha)

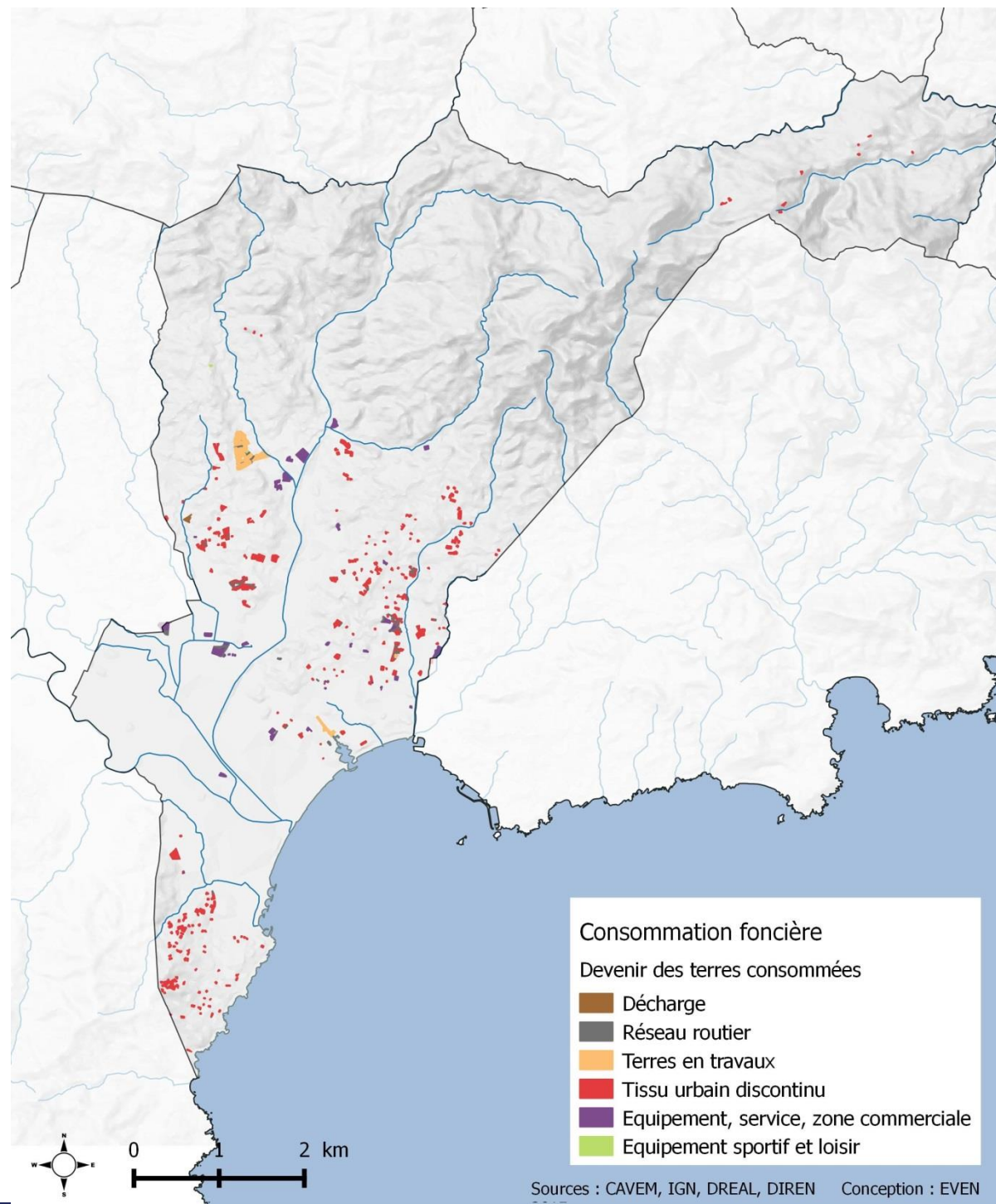


Le principal devenir des terres consommées est à destination du tissu urbain continu (71.8 hectares, soit 58% du total des terres). La destination la moins conséquente est celle des équipements sportifs et de loisirs (0.5 hectares).

Les principales causes de consommation de terres agricoles sont l'étalement d'un tissu urbain discontinu et la création d'équipements, de services et de zones commerciales.

En ce qui concerne les espaces de forêts et de bois, ainsi que le bois en ville, les espaces de nature et les friches urbaines c'est également le tissu urbain discontinu qui vient consommer les espaces naturels.

Les espaces de nature en ville sont principalement consommés par la création d'équipements, de services et de zones commerciales tandis ce que les espaces agricoles urbains sont consommés par l'agrandissement du réseau routier.



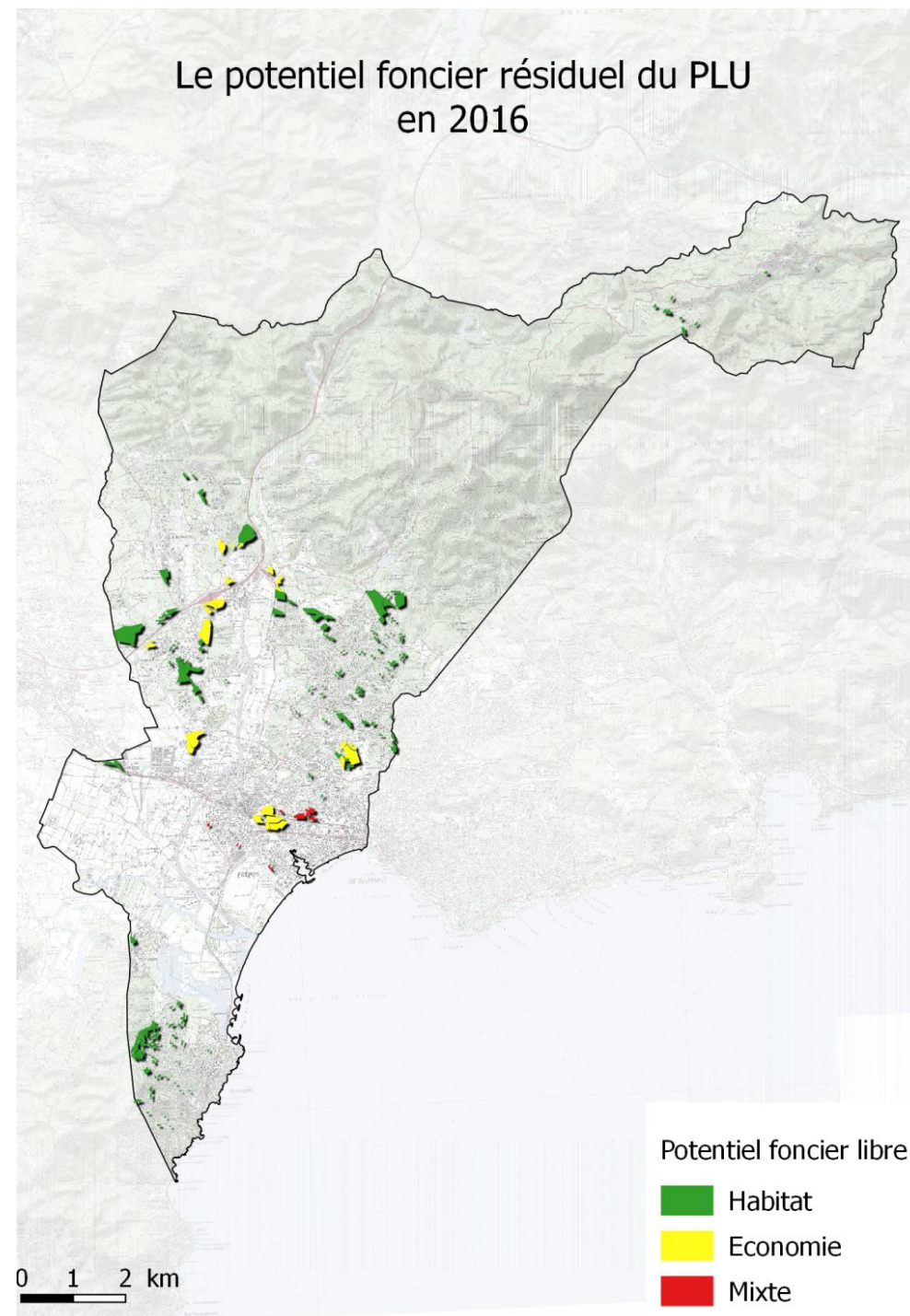
Sources : CAVEM, IGN, DREAL, DIREN Conception : EVEN

IV. Le potentiel foncier du PLU en vigueur

La croissance démographique sur la commune de Fréjus a induit inévitablement une consommation foncière afin d'y installer de nouveaux logements, mais également des équipements.

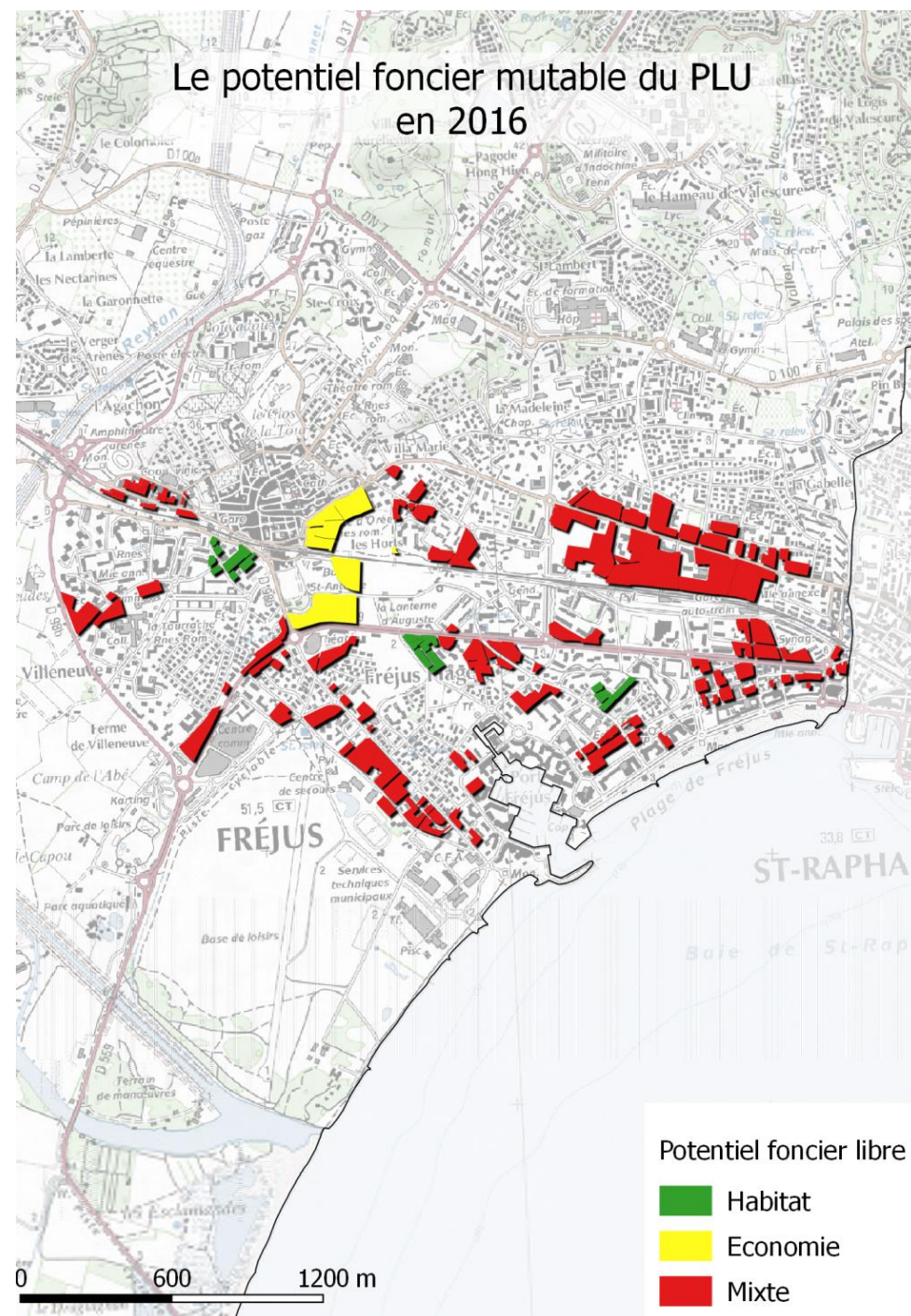
Le potentiel foncier libre

Zones	Capacité résiduelle	A l'extérieur de l'enveloppe urbaine	A l'intérieur de l'enveloppe urbaine
1AU	32,7ha	18,9ha	13,8ha
1UA	1,4ha	1,4ha	0ha
2AU	67ha	65,6ha	1,4ha
N	15ha	0,2	14,8
UB	18ha	12,9ha	5,1ha
UC	60,1ha	13,7ha	46,4haa
UV	0,8ha	0,6	0,2ha
Capacité résiduelle	195ha	113,3ha	81,7ha



Le potentiel foncier Mutable / Optimisable

Zones	Capacité résiduelle	A l'extérieur de l'enveloppe urbaine	A l'intérieur de l'enveloppe urbaine
1UA	1,3ha	0ha	1,3ha
2UA	7,1ha	0ha	7,1ha
N	6,6ha	0ha	6,6ha
UB	34,3ha	0ha	34,3ha
UC	5ha	0ha	5ha
Capacité résiduelle	54,3ha	0ha	54,3ha

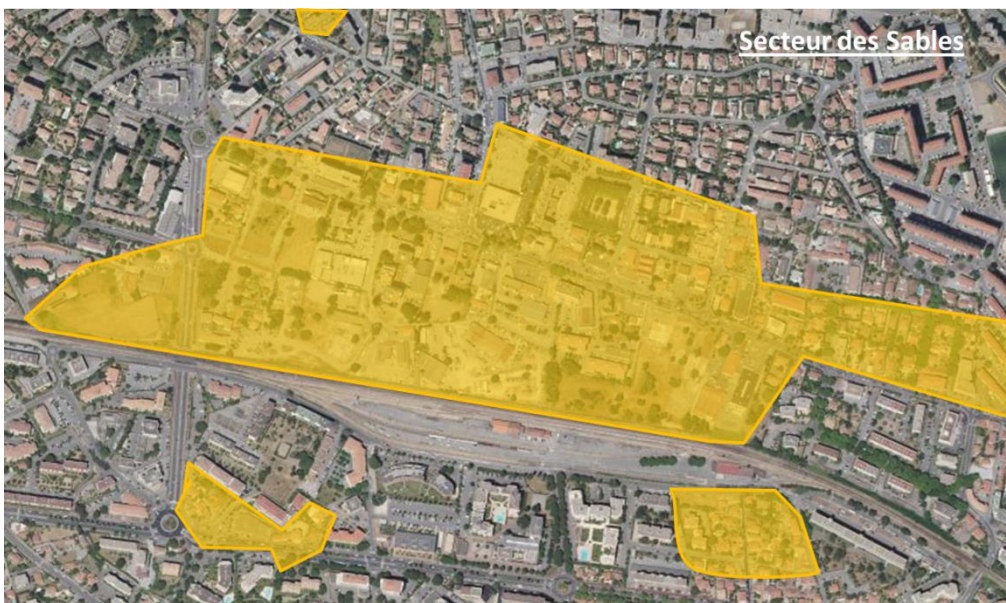




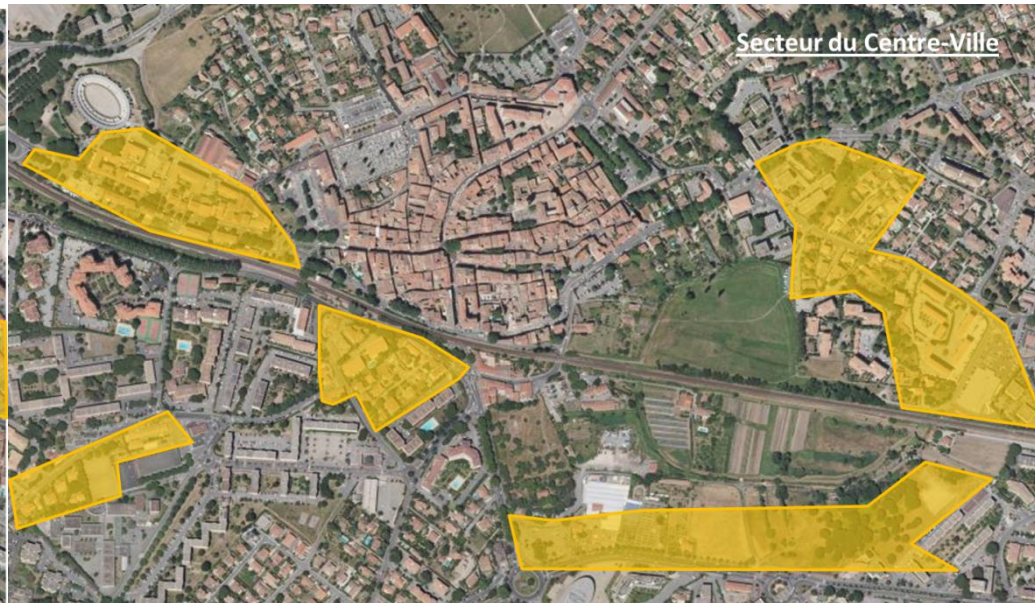
Fréjus Plage Est



Fréjus Plage Ouest

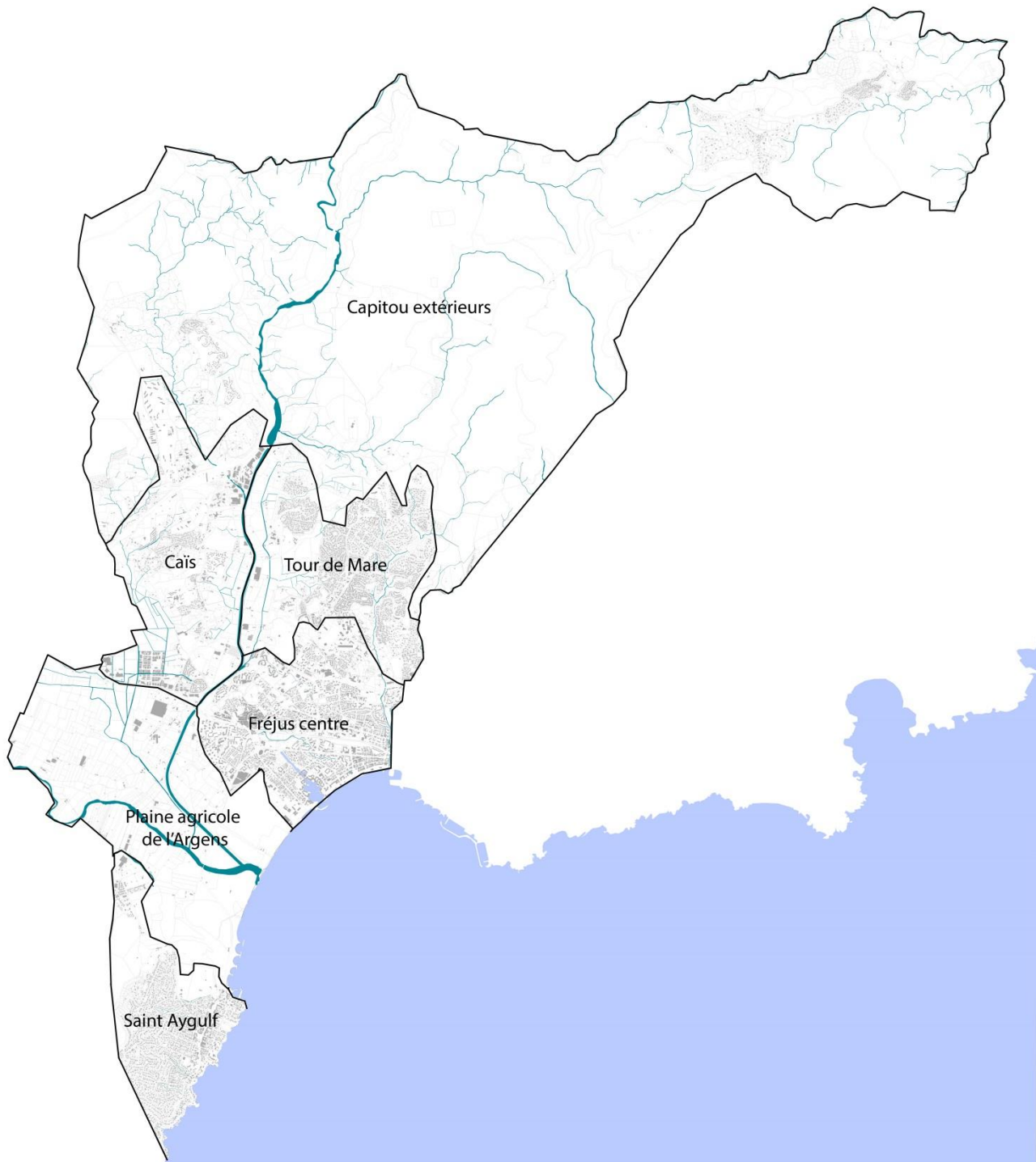


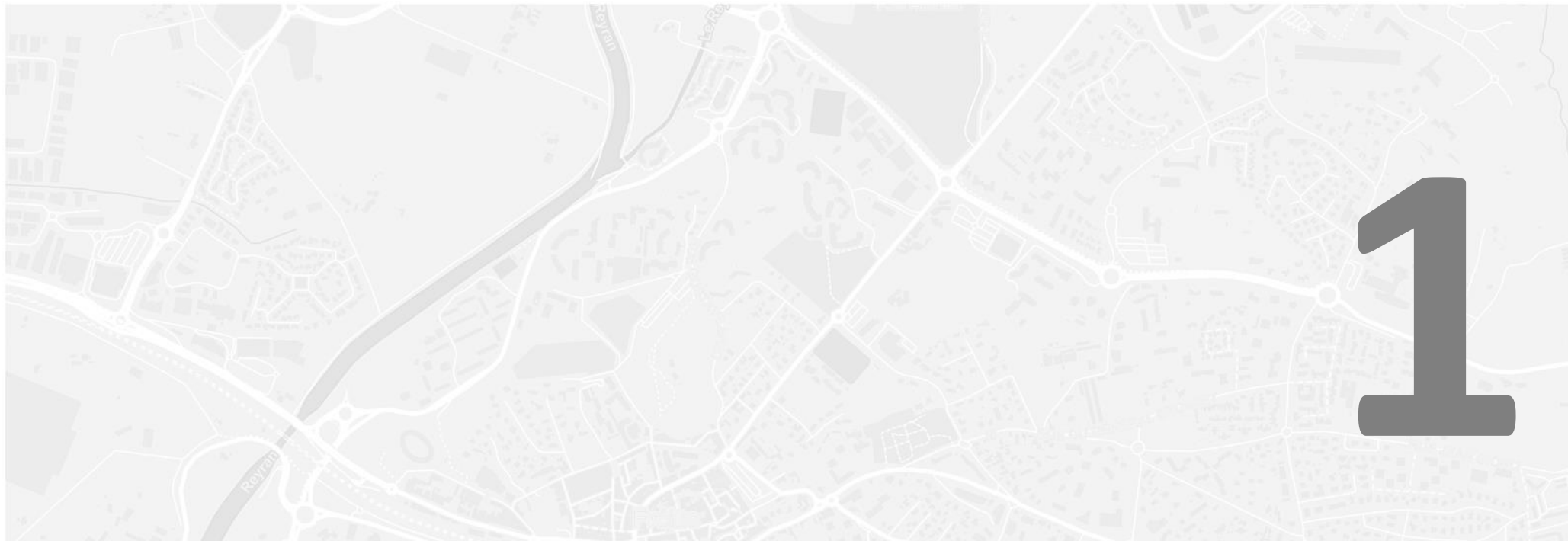
Secteur des Sables



Secteur du Centre-Ville

Chapitre 6 : Analyse sectorielle – fiche par quartier





Fréjus centre

2006

2011

2 375 habitants

+ 8 habitants

2 383 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	1 481 logements
1 224	145	111	
82,7 %	9,8 %	7,5 %	

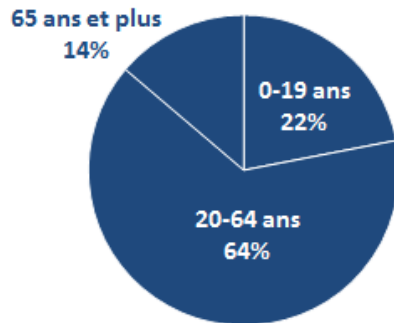
+ 73 logements

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	1 554 logements
1 269	117	168	
81,7 %	7,5 %	10,8 %	

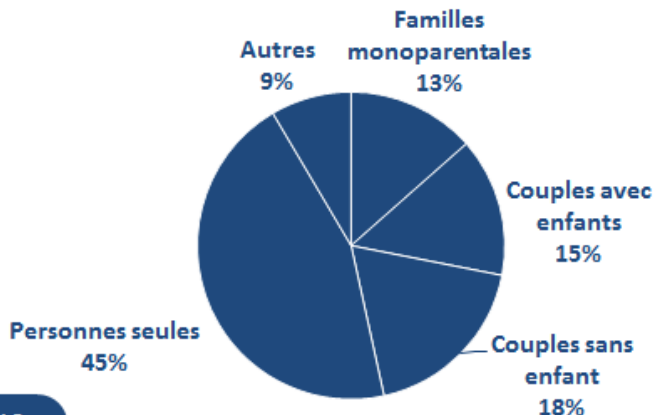
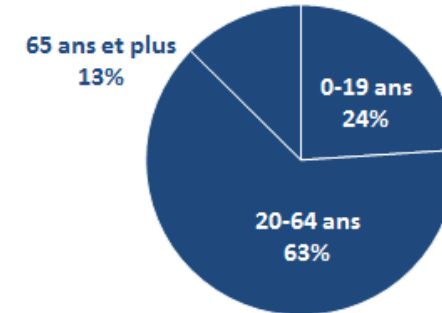
+ 45 RP

- 28 RS

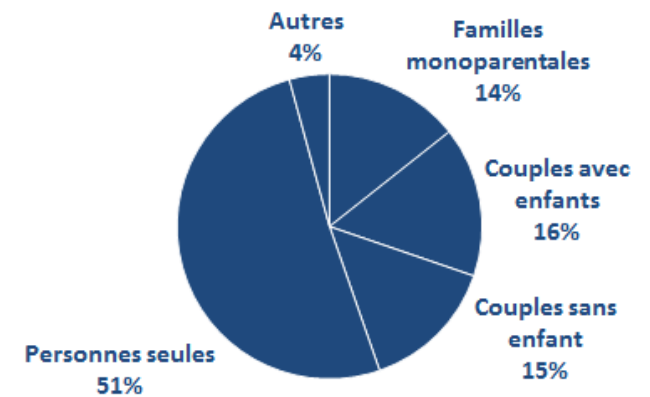
+ 57 LV



0-19 ans	+ 50 hab.
20-64 ans	- 16 hab.
65 ans et +	- 27 hab.



Fam. monop.	+ 17 mén.
Coup. ac. enfants	+ 23 mén.
Coup. ss. enfants	- 43 mén.
Pers. seules	+ 98 mén.
Autres	- 50 mén.



Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

2006

2011

9 674 habitants

+ 464 habitants

10 138 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
4 287	1 213	171	5 671 logements
75,6 %	21,4 %	3 %	

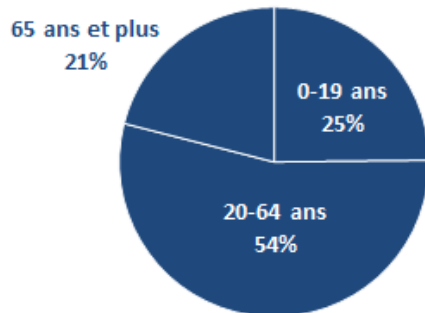
+ 329 logements

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
4 639	1 148	212	6 000 logements
77,3 %	19,1 %	3,5 %	

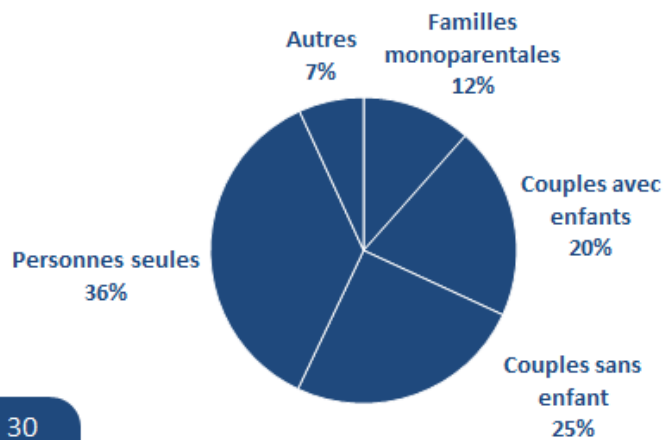
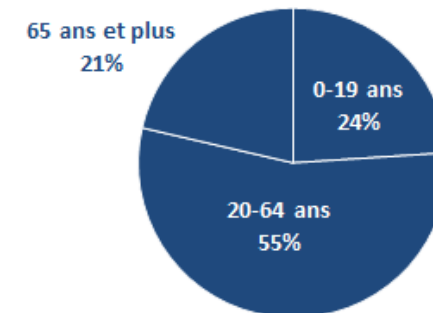
+ 352 RP

- 65 RS

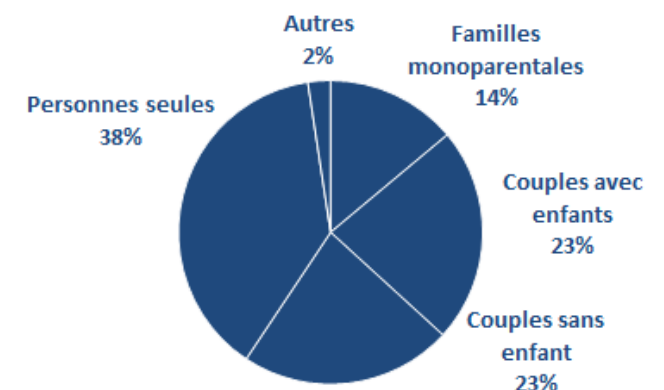
+ 41 LV



0-19 ans	+ 26 hab.
20-64 ans	+ 303 hab.
65 ans et +	+ 135 hab.



Fam. monop.	+ 150 mén.
Coup. ac. enfants	+ 188 mén.
Coup. ss. enfants	- 31 mén.
Pers. seules	+ 226 mén.
Autres	- 183 mén.



Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

2006

2011

7 787 habitants

+ 536 habitants

7 443 habitants

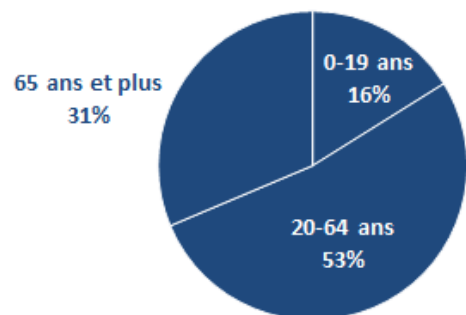
+ 880 habitants à Port Fréjus II

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	9 384 logements
4 226	5 028	129	
45 %	53,6 %	1,4 %	

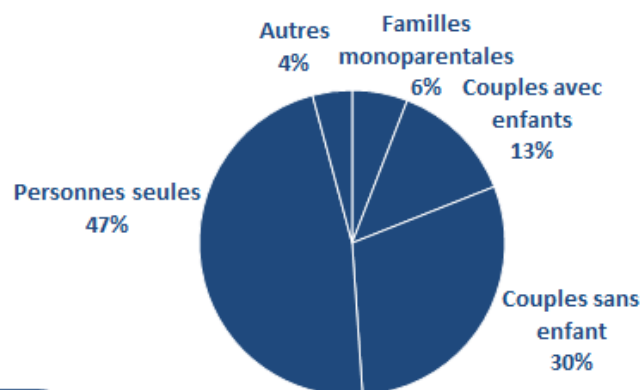
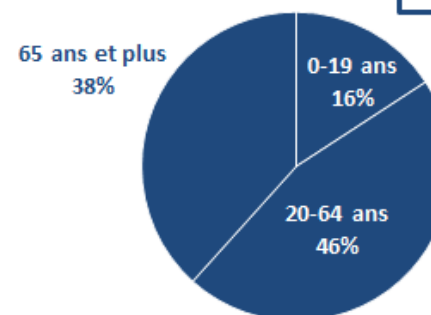
+ 754 logements
- 204 + 400 RP + 443 RS + 116 LV

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	9 738 logements
4 022	5 471	245	
41,3 %	56,2 %	2,5 %	

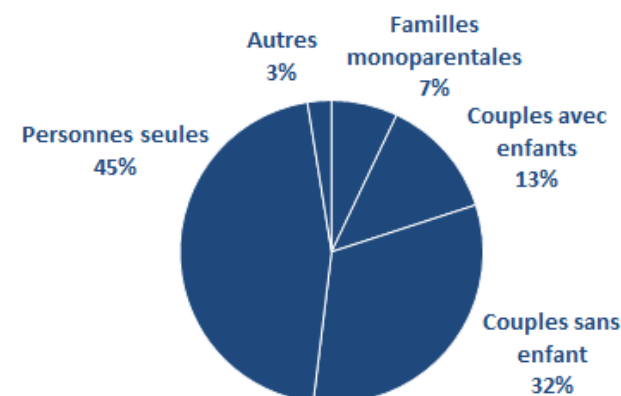
+ 400 rés.princip. à Port Fréjus II



0-19 ans	- 78 hab.
20-64 ans	- 678 hab.
65 ans et +	+ 412 hab.



Fam. monop.	+ 36 mén.
Coup. ac. enfants	- 35 mén.
Coup. ss. enfants	+ 21 mén.
Pers. seules	- 152 mén.
Autres	- 74 mén.



Source : INSEE 2015, RP2006 - RP2011

2006

2011

7 498 habitants

- 360 habitants

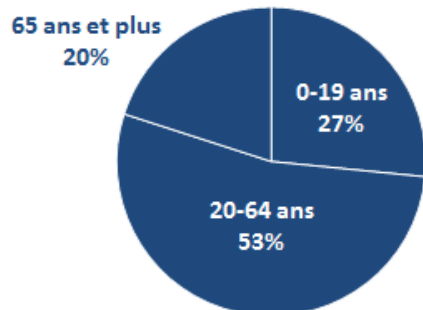
7 138 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
2 968	406	81	3 455 logements
85,9 %	11,8 %	2,3 %	

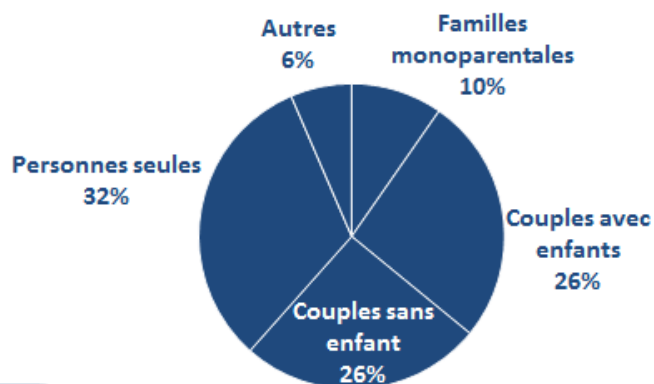
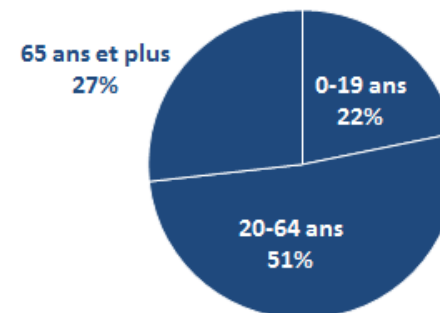
+ 213 logements

+ 41 RP
+ 72 RS
+ 100 LV

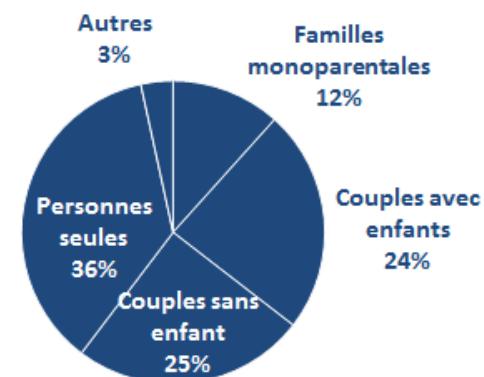
Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	
3 009	478	181	3 668 logements
82 %	13 %	4,9 %	



0-19 ans	- 437 hab.
20-64 ans	- 332 hab.
65 ans et +	+ 410 hab.



Fam. monop.	+ 64 mén.
Coup. ac. enfants	- 61 mén.
Coup. ss. enfants	- 12 mén.
Pers. seules	+ 144 mén.
Autres	- 89 mén.



2006

2011

3 742 habitants

+ 13 habitants

3 755 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	1 981 logements
1 718	190	73	
86,7 %	9,6 %	3,7 %	

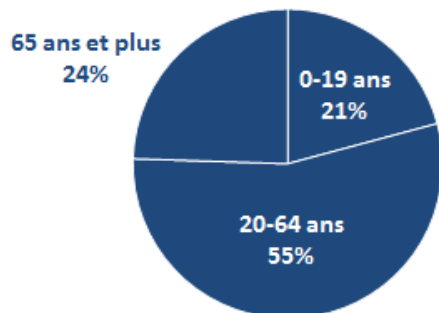
+ 120 logements

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	2 101 logements
1 821	190	90	
86,7 %	9 %	4,3 %	

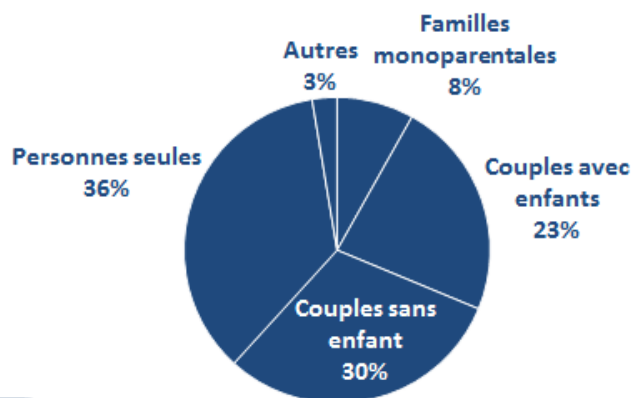
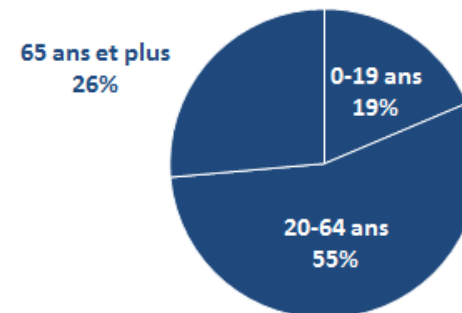
+ 103 RP

RS =

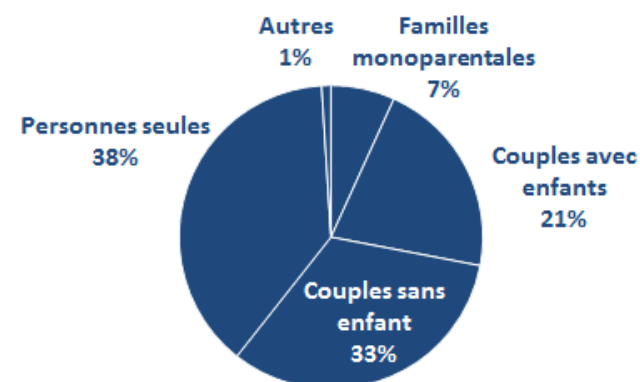
+ 17 LV



0-19 ans	- 80 hab.
20-64 ans	+ 18 hab.
65 ans et +	+ 76 hab.



Fam. monop.	- 16 mén.
Coup. ac. enfants	- 10 mén.
Coup. ss. enfants	+ 71 mén.
Pers. seules	+ 88 mén.
Autres	- 27 mén.



I. Fréjus centre

1. Le site

Le secteur de Fréjus centre n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêt, mais sa partie est en zone R3 du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

- Tout le secteur du centre de Fréjus est classé en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain ;
- Plusieurs secteurs et bâtiments sont protégés ;
- Une petite partie du secteur au nord est classée en ZNIEFF terrestre de type 2 et recense des espaces naturels remarquables ;
- La partie est du cœur historique, à proximité de l'arène, est un site inscrit ;

2. Accessibilité

Le cœur historique est desservi par la départementale 98B qui se relie à la départementale DN7 et à la D559.

Le secteur de couronne est desservi par quatre axes principaux :

- L'avenue de l'agachon au nord ;
- L'avenue du 8 mai 1945 au sud ;
- La départementale D559 sur la portion de l'avenue de l'Argens ;
- L'avenue du 8 mai 1945 et l'avenue de l'Argens se rejoignent au sud du quartier.

Neuf voies secondaires desservent le centre de Fréjus

- La rue Joseph Aubenas ;
- La rue Henry Vadon ;
- L'Avenue de Verdun ;
- La rue Aristide Briand
- La rue du Cap blazy ;
- L'avenue de Lattre de Tassigny ;
- L'Avenue de Provence ;
- L'Avenue André Léotard
- L'Avenue de l'agachon

Cinq voies secondaires traversent le cœur historique :

- La rue du général De Gaulle ;
- La rue grisolle ;
- Le boulevard de la mer ;
- La rue Eugène Joly ;
- La rue de l'avelan ;

Une multitude de voiries locales maillent le centre de la commune.

Le centre-ville est desservi par les transports en commun (plusieurs lignes de bus, gare SNCF).

3. Fonctionnement urbain

Le centre-ville de Fréjus constitue le cœur de la commune de Fréjus. Varié de part ses différentes fonctions et formes d'habitat, il recense les différentes fonctions qui assurent la vie de la commune : transports en commun, gare SNCF, établissements scolaires, l'hôpital, le port, des équipements culturels, des zones commerciales.. .

Fréjus centre se divise en cinq secteurs :

- **Le centre historique** : cœur historique de la commune, le centre-ville de Fréjus s'est construit sur l'ancienne cité romaine (forum Julii). Constitué de ruelle étroite, le cœur historique concentre de nombreux vestiges de l'histoire : théâtre romain, aqueduc, remparts, amphithéâtre, baptistère, cathédrale. Le centre-ville de Fréjus est le cœur historique de la commune. Particulièrement dense, il est à dominante d'habitat collectif. Il recense également de la mixité fonctionnelle par la présence de commerces et de services.

Entre 2006 et 2011, le centre-ville connaît une stabilisation de sa population, mais fait l'objet d'une augmentation du nombre de logements (+73).

La majeure partie de la population est en âge de travailler (63% de 20-64 ans), même si 51% des habitants sont des personnes seules et 15% sont des couples sans enfants.

Le cœur historique doit faire face à la problématique des logements vacants en augmentation (de 7,5% en 2006 à 10,8% en 2011).

Le centre-ville regroupe un certain nombre d'équipements communaux : mairie, gare SNCF...

- **Couronne** : quartier périphérique du centre-ville relativement dense. Il concentre à la fois de l'habitat collectif, individuel pavillonnaire, des équipements et des activités.

Le quartier est relativement attractif puisqu'entre 2006 et 2011, la population a augmenté de 464 habitants et de 329 logements.

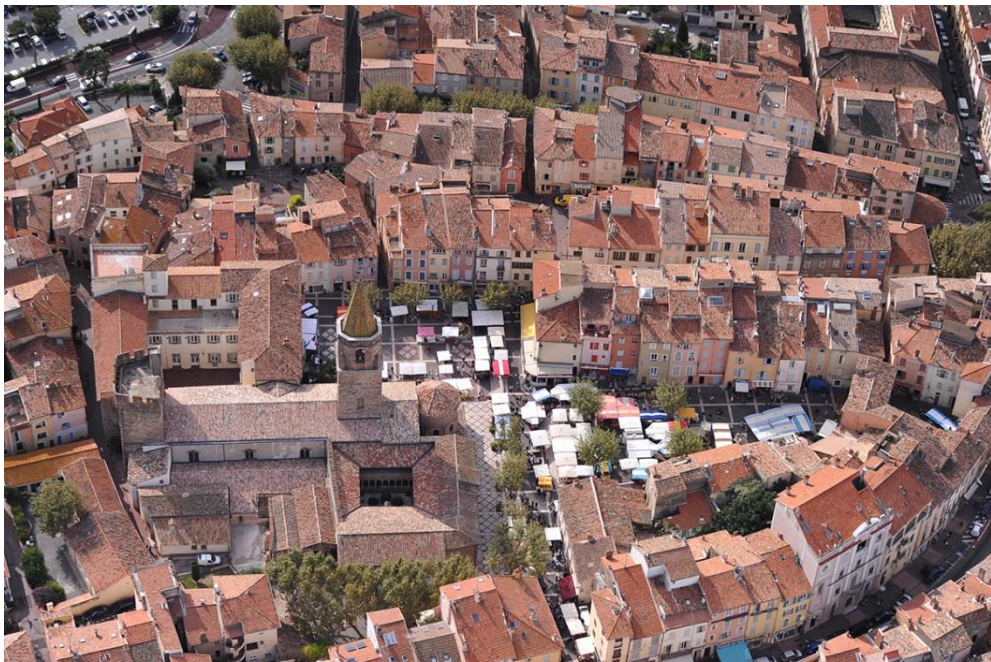
La majeure partie de la population est en âge de travailler (55% de la population a entre 20 et 64 ans).

38% des habitants sont des personnes seules, 23% sont des couples sans enfants et 23% sont des couples avec enfants (+188 couples avec enfants entre 2006 et 2011).

- **Port-Fréjus** : quartier résidentiel dense, de type collectif, en bord de mer, attenant à Fréjus plage et au port. Port-Fréjus est un secteur touristique, composé de 56,2% de résidences secondaires. La majeure partie de la population est constituée de personnes seuls (45%) et de couples sans enfants (32%). Port-Fréjus fait face à un vieillissement de la population (diminution des 0-64 ans et augmentation des 65 ans et plus entre 2006 et 2011).
- **Les sables** : le secteur des sables est constitué d'un tissu mixte d'habitat collectif, pavillonnaire, d'activités et d'équipements moyennement dense. Le quartier des sables fait face à un vieillissement de la population (- 437 habitants compris entre 0 et 19 ans et + 410 habitants compris entre 65 ans et plus entre 2006 et 2011).
- **Saint-Lambert** : quartier à vocation principale d'habitat collectif, mais qui concentre également de l'habitat pavillonnaire, des équipements et de l'habitat.

4. *Contraintes et enjeux*

- Affirmer le rôle de cœur de ville du centre de Fréjus en maintenant un niveau de services élevé, des équipements et des services de qualité, mais également en assurant une bonne accessibilité ;
- Faire face à la problématique du logement vacant en augmentation ;
- Faire face au vieillissement de la population et au besoin croissant d'équipements de santé et d'infrastructures qui favorisent l'autonomie des seniors ;
- Répondre à la demande croissante en petits logements pour les petits ménages, les personnes âgées et les personnes seules ;
- Préserver et encourager le verdissement du centre de Fréjus et la nature en ville ;



Le centre-ville de Fréjus ; source : office de tourisme de Fréjus



Le quartier de Couronne ; source : géoportail

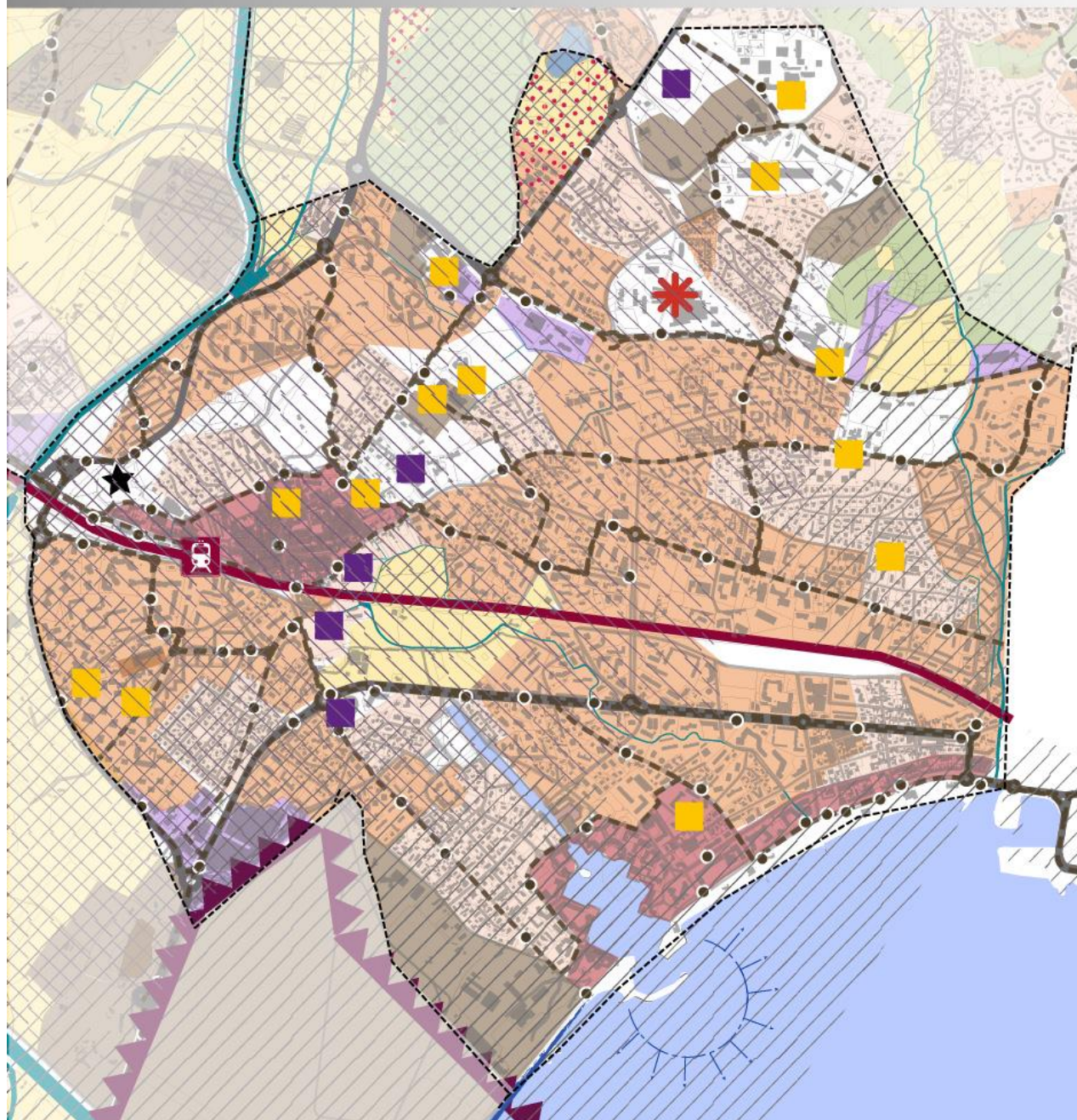


Fréjus plage ; source : office de tourisme de Fréjus



Port Fréjus ; source : office de tourisme de Fréjus

Fréjus centre



- Périmètre du secteur
- Accessibilité**
- Voie principale
- Ligne de bus
- Arrêt de bus
- Voie ferrée
- Gare
- Tissu urbain**
- Pôle de centralité
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Tissu touristique / Loisirs
- Tissu économique
- Equipements**
- Scolaire
- Culturel
- Santé
- Portuaire
- Paysage et environnement**
- Espace naturel
- Espace agricole
- Zone humide
- Protection environnementale
- AOC
- ZPPAU
- Cours d'eau
- Monument historique



Saint-Aygulf

2006

2011

4 495 habitants

+ 1 045 habitants

5 540 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	6 647 logements
2 241	4 350	56	
33,7 %	65,4 %	0,8 %	

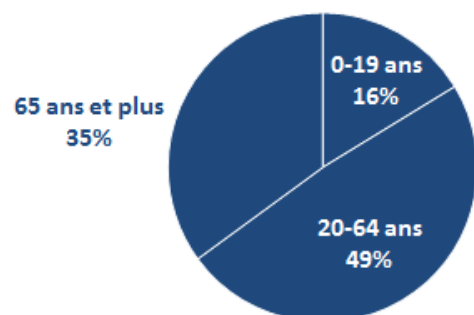
- 323 logements

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	6 324 logements
2 732	3 493	99	
43,2 %	55,2 %	1,6 %	

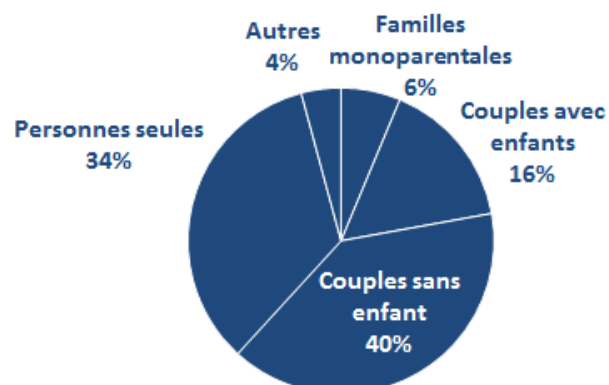
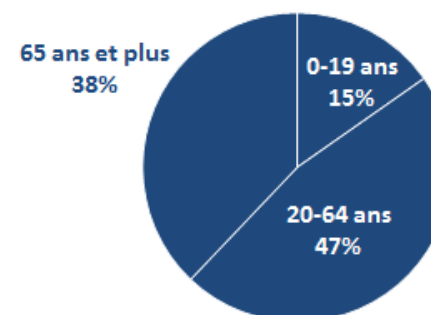
+ 491 RP

- 857 RS

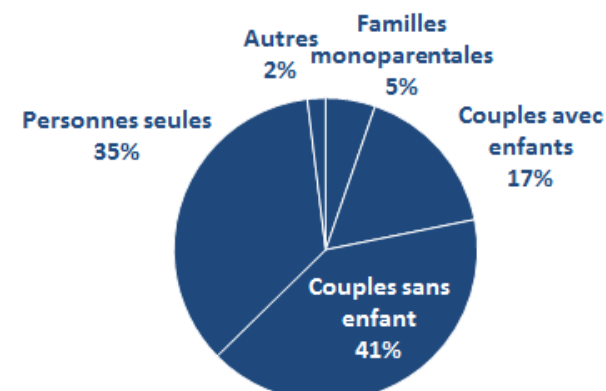
+ 43 LV



0-19 ans	+ 115 hab.
20-64 ans	+ 406 hab.
65 ans et +	+ 524 hab.



Fam. monop.	+ 3 mén.
Coup. ac. enfants	+ 97 mén.
Coup. ss. enfants	+ 227 mén.
Pers. seules	+ 205 mén.
Autres	- 41 mén.



II. Saint Aygulf

1. Le site

Le nord-ouest du quartier est situé en zone de risque moyen du Plan de Prévention des Risques d'Incendies et de Feu x de forêt. Le nord du quartier est également situé en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Le quartier de Saint-Aygulf fait l'objet de plusieurs enjeux environnementaux :

- Le nord du quartier est situé dans la zone Natura 2000 de l'embouchure de l'Argens ;
- Tous le quartier est situé dans sa longueur, à l'est, dans la limite des 100m de la loi littoral et est caractérisé par des espaces proches du rivage ;
- Plusieurs espaces naturels remarquables sont identifiés au nord et au sud du quartier ;
- Tout le quartier est caractérisé par une importante nature en ville qui maille le territoire.
- Le nord du quartier fait l'objet d'une coupure d'urbanisation avec les étangs de Villepey.

2. Accessibilité

Le quartier de Saint-Aygulf est traversé par la départementale D559 en provenance de Sainte-Maxime ainsi que par la départementale D7.

Le territoire est ensuite maillé par une multitude de voiries locales qui desservent le tissu pavillonnaire.

3. Fonctionnement urbain

En continuité de l'urbanisation littorale entre Sainte-Maxime et Fréjus, Saint-Aygulf est un quartier résidentiel agréable. Moyennement dense, de type pavillonnaire, il se situe dans un cadre privilégié au sud de la commune, en bordure de mer.

Saint Aygulf est un quartier attractif, composé pour plus de la moitié de résidences secondaires. Il voit sa population augmenter de 1 045 habitants entre 2006 et 2011.

Territoire bordé par de nombreuses plages et à proximité des étangs de Villepey, Saint-Aygulf est un quartier touristique, à la fois par son importante concentration de résidences secondaires, mais également par la présence de deux campings et d'un port.

Le territoire de Saint-Aygulf s'organise de la façon suivante :

- Un tissu d'habitat collectif le long de la D559, avec des commerces et des services en rez-de-chaussée. Ce secteur constitue la centralité de Saint-Aygulf et le cœur de quartier.
- L'ensemble du tissu pavillonnaire qui caractérise la morphologie et l'identité « ville-jardin » du secteur ;
- L'urbanisation collinaire qui offre un cadre de vie privilégié pour les habitants, avec de nombreuses vues sur la mer et la baie de Fréjus / Saint-Raphaël.

4. Contraintes et enjeux

- Préserver l'identité du quartier « ville-jardin » et son cadre de vie privilégié ;
- Conserver les vues sur la mer, et les espaces boisés ;
- Un quartier enclavé au sud de la commune, loin des équipements structurants et des commerces : améliorer la desserte en transports en commun jusqu'au centre-ville ;
- Développer les équipements de proximité dans le cœur de quartier et renforcer sa fonction de lieu de vie ;
- Limiter l'étalement urbain afin de préserver les secteurs naturels, agricoles et le littoral qui encadrent le territoire.



Source : citadia conseil



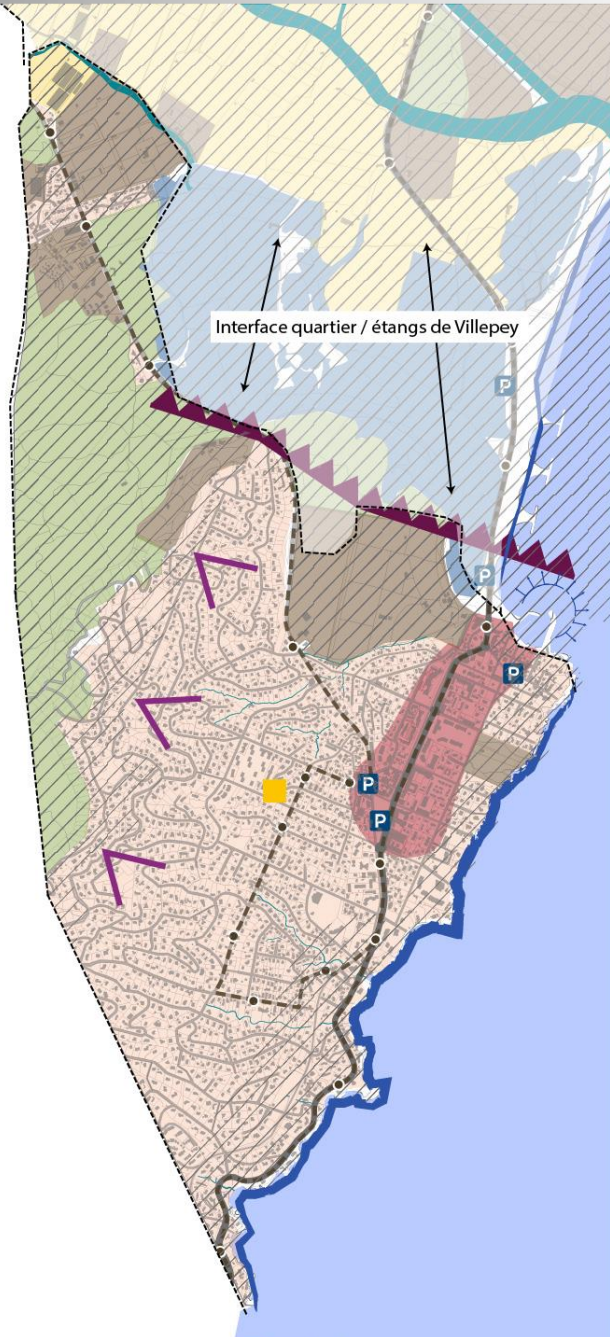
Source : citadia conseil



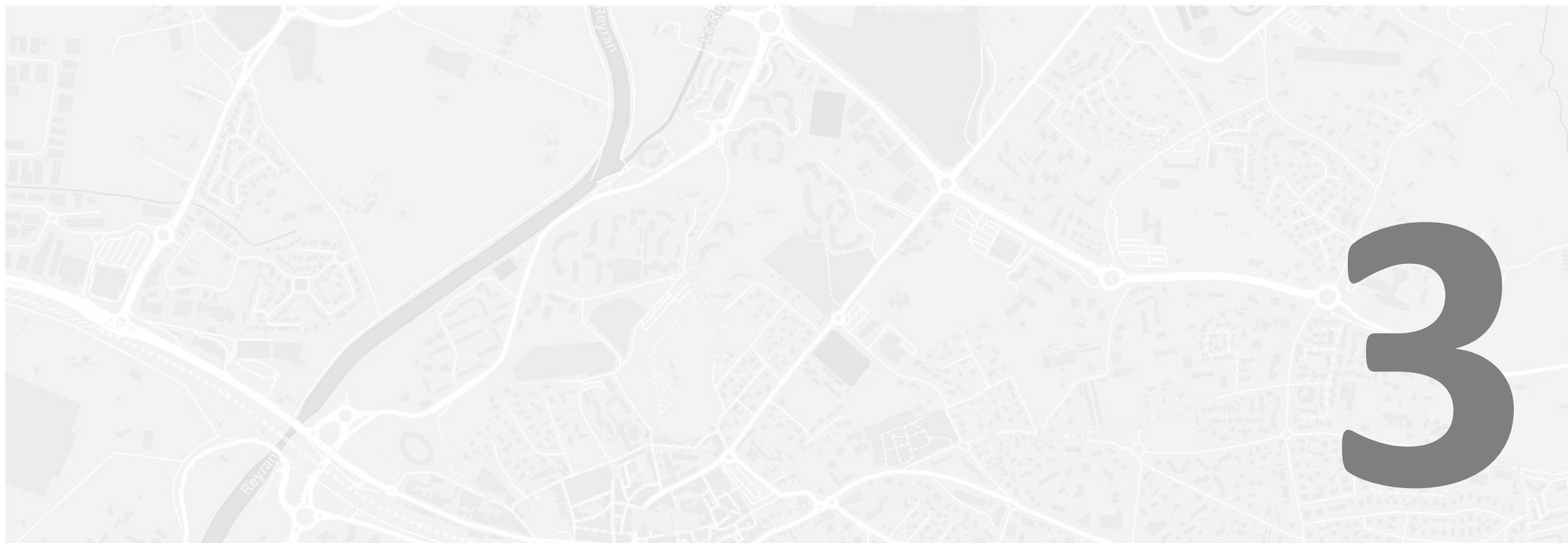
Source : office de tourisme de Fréjus



Source : citadia conseil



-  Périmètre du secteur
- Accessibilité**
-  Voie principale
-  Parking
-  Ligne de bus
-  Arrêt de bus
- Tissu urbain**
-  Pôle de centralité
-  Habitat individuel
-  Tissu touristique / Loisirs
- Equipements**
-  Scolaire
-  Portuaire
- Paysage et environnement**
-  Espace naturel
-  Espace agricole
-  Zone humide
-  Protection environnementale
-  Point de vue
-  Plages
-  Coupure d'urbanisation



Plaine agricole de l'Argens

III. Plaine agricole

1. Le site

Toute la plaine agricole de l'Argens est située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Le sud du territoire, à l'ouest de Saint-Aygulf est également situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêts.

- L'ensemble du territoire constitue un réservoir de biodiversité pour la commune, et constitue un corridor écologique ;
- Il est également classé en zone Natura 2000 ;
- Les étangs de Villepey sont classés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type 2. Ils caractérisent également une zone humide pour le territoire ;
- Toute la plaine est située dans sa longueur, à l'est, dans la limite des 100m de la loi littoral et est caractérisé par des espaces proches du rivage ;
- L'intégralité du territoire est qualifiée en tant qu'espace naturel remarquable ;
- Le secteur constitue une coupure d'urbanisation avec le centre-ville de Fréjus ;
- Le secteur attenant à Fréjus centre est classé en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et recense un monument historique.

2. Accessibilité

La plaine de l'Argens est traversée du nord au sud par deux axes routiers principaux :

- À l'est par la départementale D559,
- À l'ouest par la départementale 8.

La plaine agricole est maillée en quadrillage par une desserte de voies locales qui longent les parcelles cultivées.

3. Fonctionnement urbain

La plaine de l'Argens constitue une coupure d'urbanisation entre le nord et le sud de la commune, et traverse Fréjus en diagonale, d'ouest en est. Elle marque en effet une rupture entre le centre de Fréjus et le quartier de Saint-Aygulf au sud du territoire.

Cette plaine est caractérisée par deux territoires distincts :

- Au nord-ouest par une importante activité agricole qui fonctionne grâce aux deux cours d'eau de l'Argens et du Reyran ;
- Au sud-est par le site naturel des étangs de Villepey

Le secteur est particulièrement touristique puisqu'il recense 9 campings, une base nautique, un parc de loisirs, une piste de kart, un centre équestre et une grande plage.

A la limite entre la plaine agricole et Port-Fréjus, le projet de base nature vient renforcer les équipements touristiques et sportifs de la commune. Elle dispose également d'une plage sécurisée.

Idéalement situé, dans un cadre naturel et préservé, en bordure du littoral, la plaine de l'Argens bénéficie de grandes plages et de la renommée des étangs de Villepey.

Ce secteur est ainsi moteur pour la commune, tant au niveau du développement économique à travers son activité agricole et le développement touristique, que par sa richesse environnementale et son caractère naturel.

4. Contraintes et enjeux

- Maintenir l'activité agricole, porteuse d'un développement économique en circuit court et d'une production locale ;
- Sauvegarder la qualité des espaces naturels, ainsi que de la faune et de la flore qui constituent la richesse du territoire et un véritable réservoir de biodiversité ;
- Développer l'attractivité du territoire par un tourisme vert basé sur la protection des espaces naturels et respectueux de l'environnement, notamment sur la zone des étangs de Villepey ;



Source : citadia



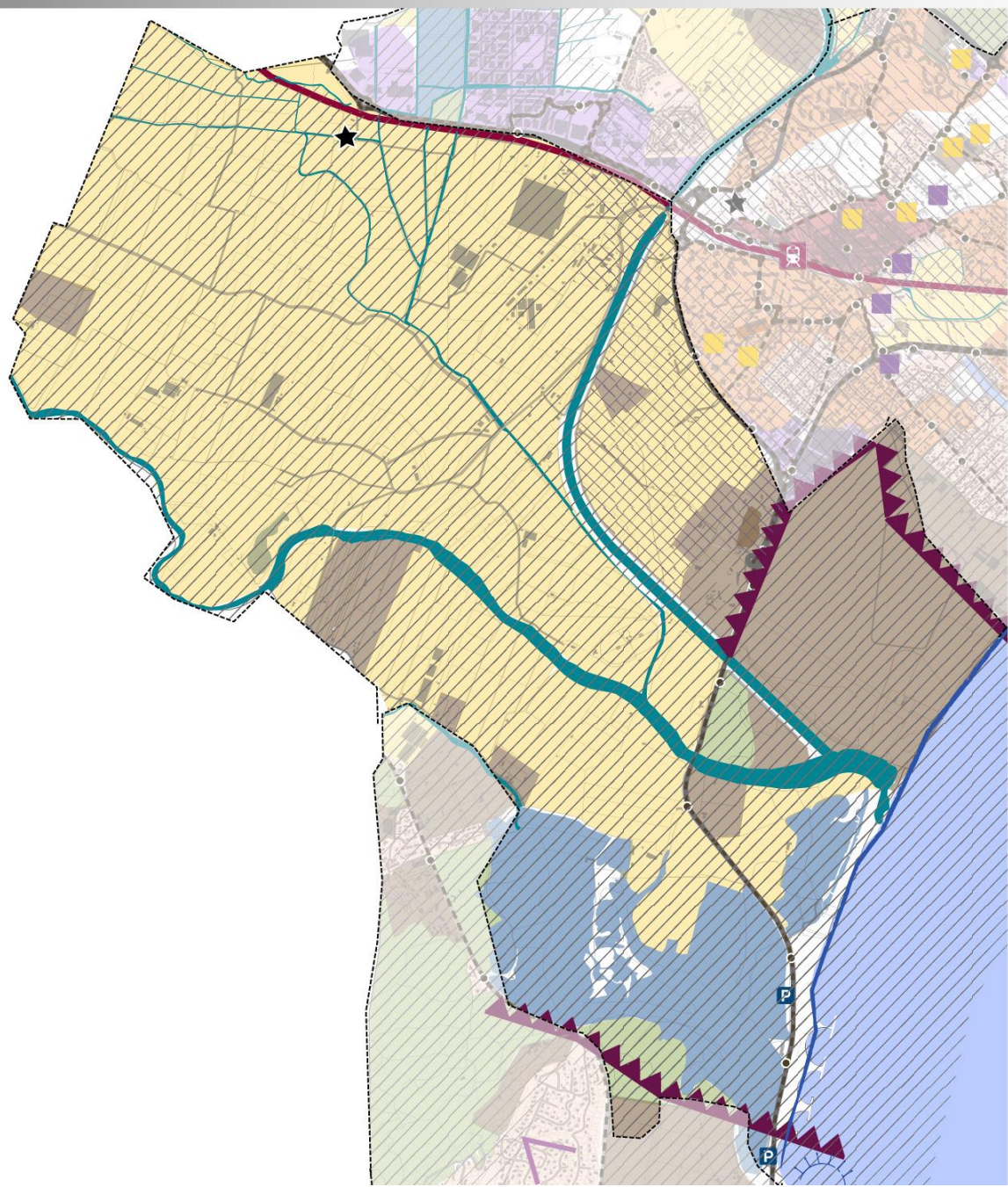
Source : office de tourisme ville de Fréjus



Source : géoportail



Source : embouchure de l'Argens-n2000





Caïs

2006

2011

3 213 habitants

+ 189 habitants

3 402 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	1 332 logements
1 117	172	42	
83,9 %	12,9 %	3,2 %	

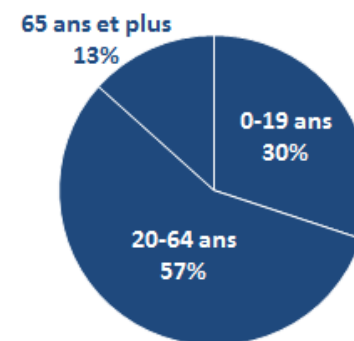
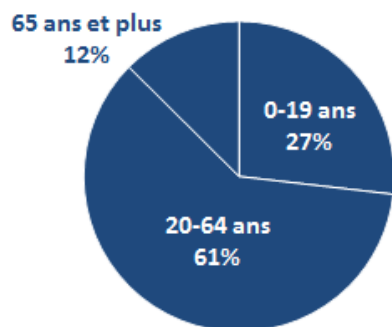
- 24 logements

+ 44 RP

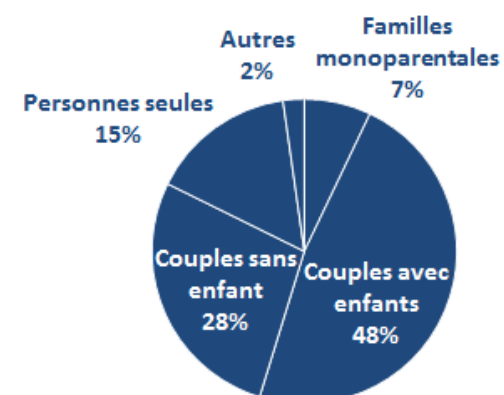
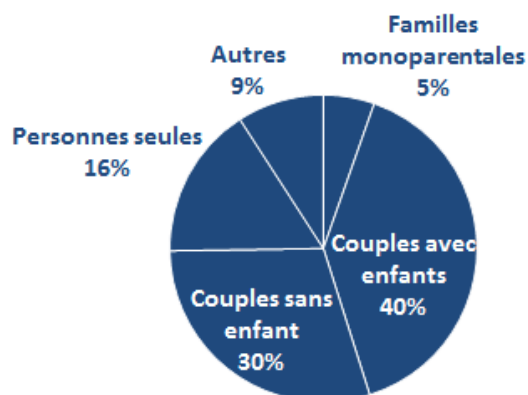
- 40 RS

- 28 LV

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	1 308 logements
1 161	132	14	
88,8 %	10,1 %	1,1 %	



0-19 ans	+ 161 hab.
20-64 ans	- 24 hab.
65 ans et +	+ 51 hab.



Fam. monop.	+ 22 mén.
Coup. ac. enfants	+ 108 mén.
Coup. ss. enfants	- 12 mén.
Pers. seules	- 1 mén.
Autres	- 76 mén.

IV. Caïs

1. Le site

Une partie du territoire au nord du secteur est située en zone de risque moyen du Plan de Prévention du Risque Incendie et Feux de Forêts, la partie sud du quartier et les rives du Reyran sont situées en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation.

- Les rives du Reyran constituent un corridor écologique ainsi qu'un réservoir de biodiversité ;
- Une grande partie des zones agricoles de Caïs sont classées en Appellation d'Origine Contrôlée ;
- Le hameau de Caïs comprend un bâtiment historique classé : la mosquée Missiri ;
- La partie sud-est du secteur est classée en Site Patrimonial Remarquable ;
- Au sud, à proximité de la zone d'activité de la Palud, le secteur comprend une zone humide ;

2. Accessibilité

Le territoire est desservi au nord par l'échangeur autoroutier A8. Il est traversé du nord au sud par la rue des combattants d'Afrique du Nord qui rejoint la départementale D4. Il est ensuite desservi par une multitude de voies locales, notamment dans les secteurs résidentiels. Les zones agricoles sont moins desservies en matière de voirie.

3. Fonctionnement urbain

Équipements structurants

Carte du tissu urbain : type d'habitat (collectif, mixte, fonctionnel, tissu historique, tissu commercial, ZAE, tissu de loisirs, campings,...)

Le secteur de Caïs est un quartier situé en périphérie du centre-urbain. Morphologiquement peu structuré, le secteur de Caïs est constitué à la fois d'habitat collectif et pavillonnaire, d'activités commerciales, artisanales, du BTP et agricoles, et d'espaces boisés et naturels. Quartier familial, composé principalement de couples avec enfants, Caïs est relativement attractif puisqu'il voit augmenter son nombre d'habitants entre 2006 et 2009.

Il se divise en quatre secteurs distincts :

- Au sud, la zone d'activité de la Palud est située en entrée ouest de Fréjus. Elle comprend du commerce et de l'artisanat sur 25 hectares ;
- Du sud au nord, le long de l'axe routier départemental D4, les secteurs résidentiels divers :

- Le verger des arènes et les nectarines, entre la zone d'activité de la Palud et le Reyran. Ce sont deux lotissements de type pavillonnaire ;
- Le Colombier, caractérisé par deux campings, de l'habitat collectif et de l'habitat pavillonnaire en lotissement ;
- Le camp Robert, caractérisé par de l'habitat collectif en lotissement, un camping, des équipements et des commerces ;
- Le hameau de Caïs, caractérisé par de l'habitat pavillonnaire en lotissement, de l'habitat collectif, des équipements, des commerces, un camping et une résidence touristique ;
- La baume, caractérisé par trois campings ;
- Au nord, à proximité de l'échangeur de l'autoroute, le pôle du Capitou industrie, qui comprend du commerce, des services et des entreprises du BTP et le pôle d'excellence Jean Louis ;
- Au-dessus de l'autoroute A8, le quartier Lecocq, qui comprend le pôle BTP et des équipements.

Le secteur de Caïs est également caractérisé par une activité agricole développée autour des secteurs résidentiels.

4. Contraintes et enjeux

- Structurer un secteur aujourd'hui peu organisé, aux multiples fonctions et avec une urbanisation diffuse ;
- Maintenir l'activité agricole, porteuse d'un développement économique en circuit court et d'une production locale ;
- Préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité ;
- Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités existantes afin de créer des lieux de vie au cœur d'une urbanisation diffuse ;



Le quartier résidentiel de Caïs ; source : citadia



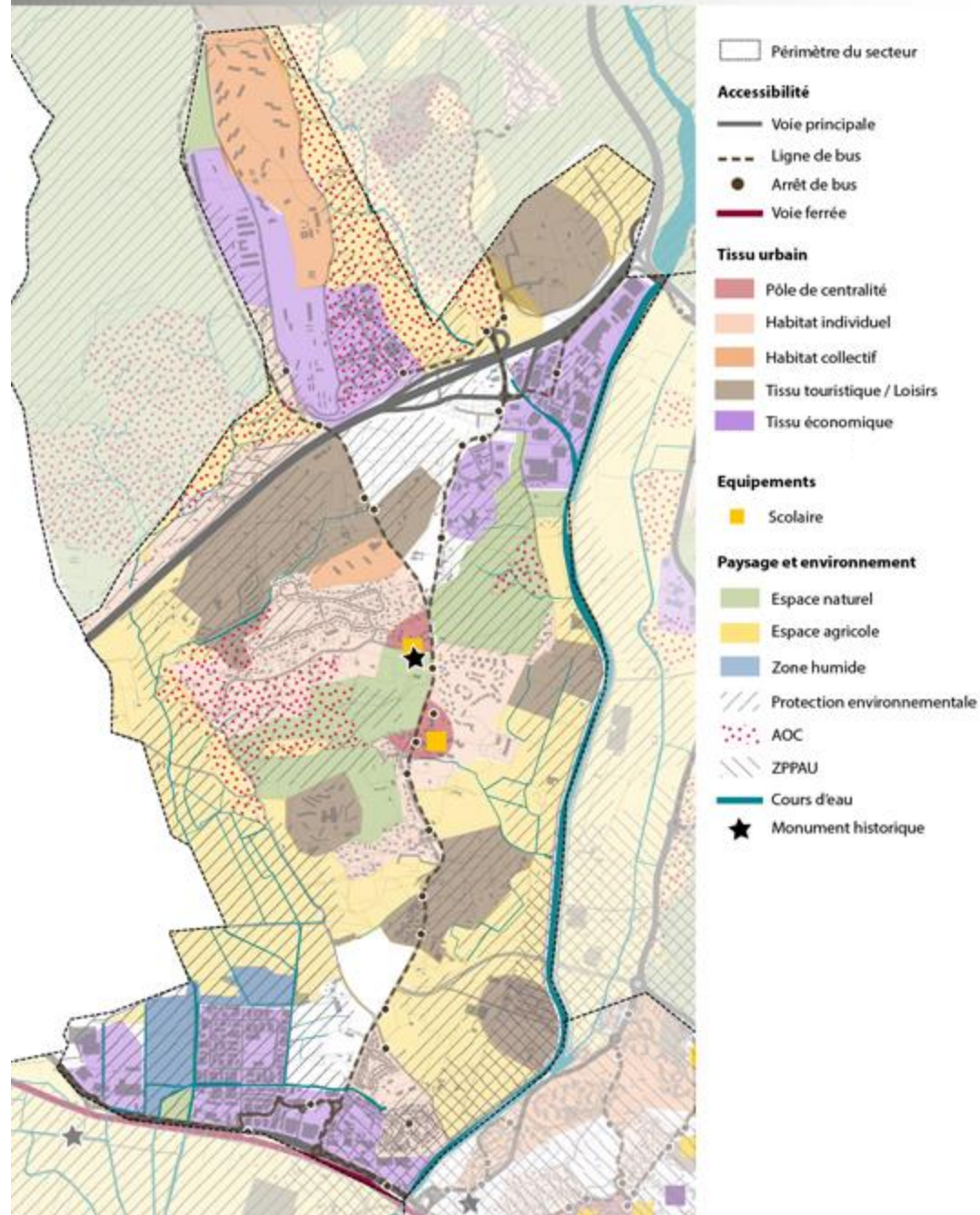
Le centre de Caïs ; source : ville de Fréjus

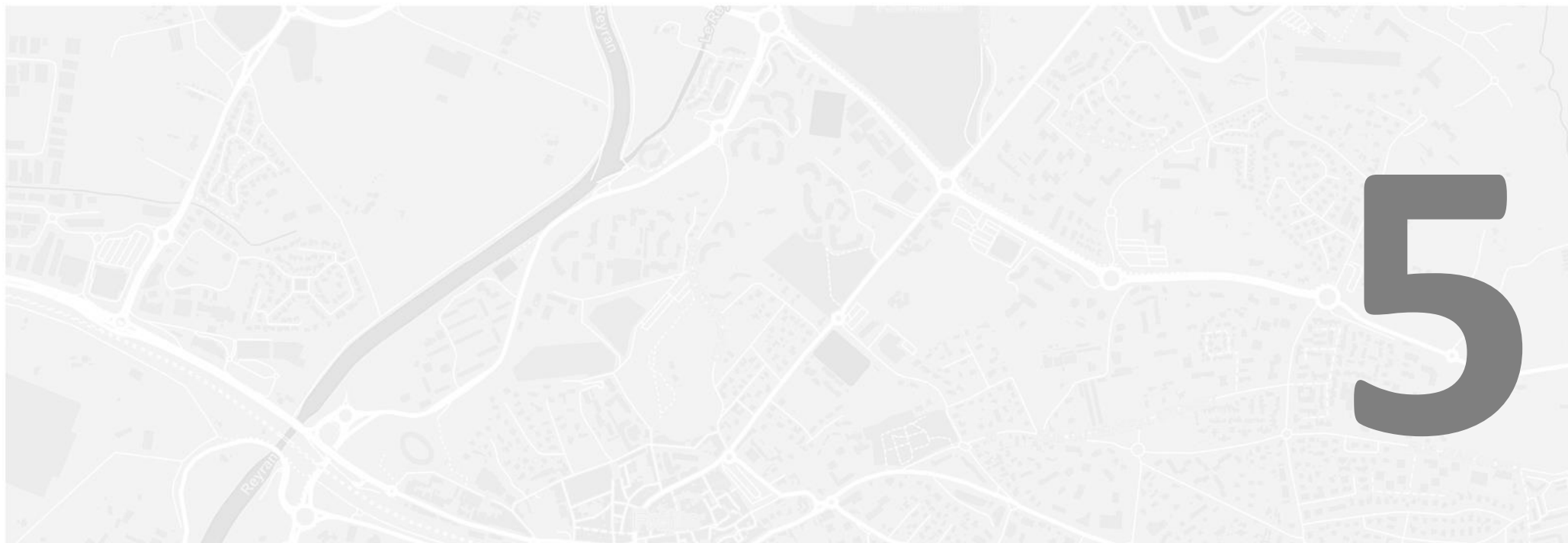


Zone d'activité de la Palud ; source : la CAVEM



Le pôle Capitou industrie ; source : ville de Fréjus





Tour de mare

2006

2011

9 829 habitants

+ 927 habitants

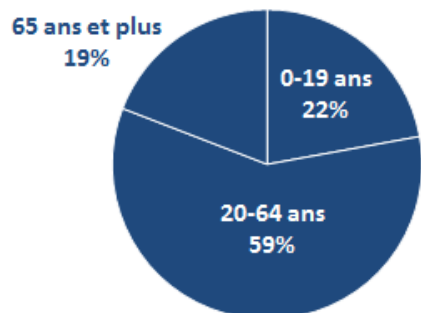
10 756 habitants

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	5 106 logements
4 037	883	185	
79,1 %	17,3 %	3,6 %	

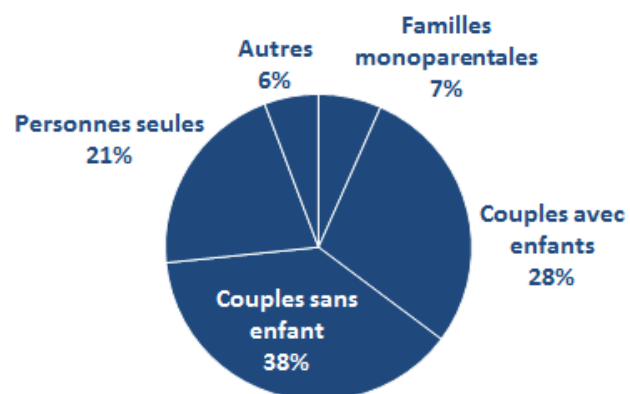
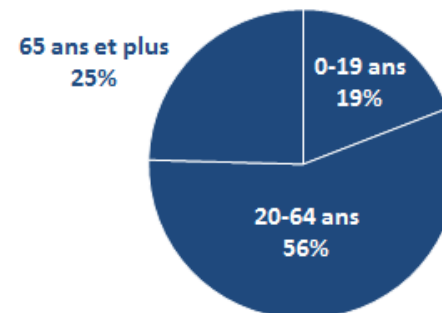
+ 659 logements

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	5 765 logements
4 711	926	128	
81,7 %	16,1 %	2,2 %	

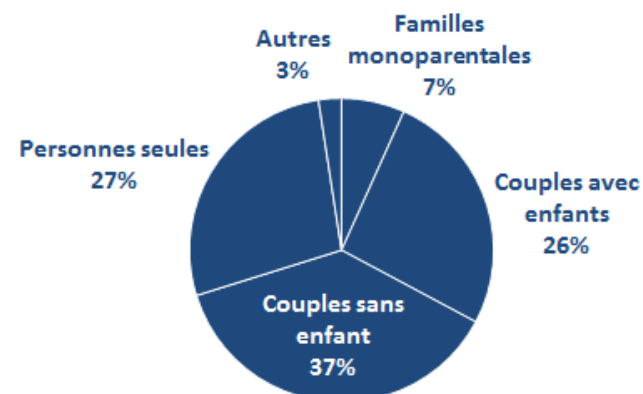
+ 674 RP
+ 43 RS
- 57 LV



0-19 ans	- 118 hab.
20-64 ans	+ 282 hab.
65 ans et +	+ 763 hab.



Fam. monop.	+ 49 mén.
Coup. ac. enfants	+ 75 mén.
Coup. ss. enfants	+ 221 mén.
Pers. seules	+ 447 mén.
Autres	- 116 mén.



V. Tour de Mare

1. Le site

Les parties est et ouest du territoire qui encadrent les quartiers résidentiels sont situés en zone de risque moyen du Plan de Prévention du Risque Incendie et Feux de Forêts. Les rives du Reyran sont situées en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation.

- La plaine agricole et les espaces boisés à l'est et à l'ouest du secteur constituent des corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité ;
- La zone agricole fait l'objet d'une Appellation d'Origine Contrôlée ;
- Le sud-ouest à l'est du secteur est classé en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain. Il fait également l'objet de nombreux bâtiments historiques et d'un site inscrit ;
- La plaine agricole et les espaces boisés à l'est et à l'ouest du secteur constituent des ZNIEFF terrestres de type 1 et 2 ;
- Ils constituent également des espaces naturels remarquables ;
- Le secteur est composé de deux réservoirs de milieux humides ;

2. Accessibilité

Le territoire est traversé du nord au sud par deux liaisons principales :

- La départementale D37 ;
- La départementale DN7 ;

Il est ensuite desservi par une multitude de voies locales, notamment dans les secteurs résidentiels. Les zones agricoles sont moins desservies en matière de voirie.

3. Fonctionnement urbain

Tour de Mare est un secteur résidentiel, de type pavillonnaire moyennement dense en périphérie du centre de Fréjus.

En bordure du massif de l'Estérel au nord, entouré par des espaces naturels et agricoles d'est en ouest, c'est un quartier qui bénéficie d'un cadre de vie agréable et de l'identité « ville jardin ». 81.7% des logements sont des résidences principales.

Tour de Mare est un secteur attractif qui gagne 927 habitants entre 2006 et 2011. Il fait cependant face à un vieillissement de la population et une augmentation du nombre de personnes seules de 21% à 27% entre 2006 et 2009).

L'est du secteur est caractérisé par une activité agricole. Il comprend également un camping et une résidence vacances.

4. Contraintes et enjeux

- Préserver l'identité du quartier « ville-jardin » et son cadre de vie privilégié ;
- Pallier à l'absence de centralité qui caractérise le territoire uniquement à vocation résidentielle ;
- Limiter l'étalement urbain afin de préserver les secteurs naturels et agricoles qui encadrent le territoire. ;
- Maintenir l'activité agricole, porteuse d'un développement économique en circuit court et d'une production locale ;
- Préserver les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité et conserver les qualités de nature en ville ;



Source : Citadia Conseil



Source : Citadia Conseil

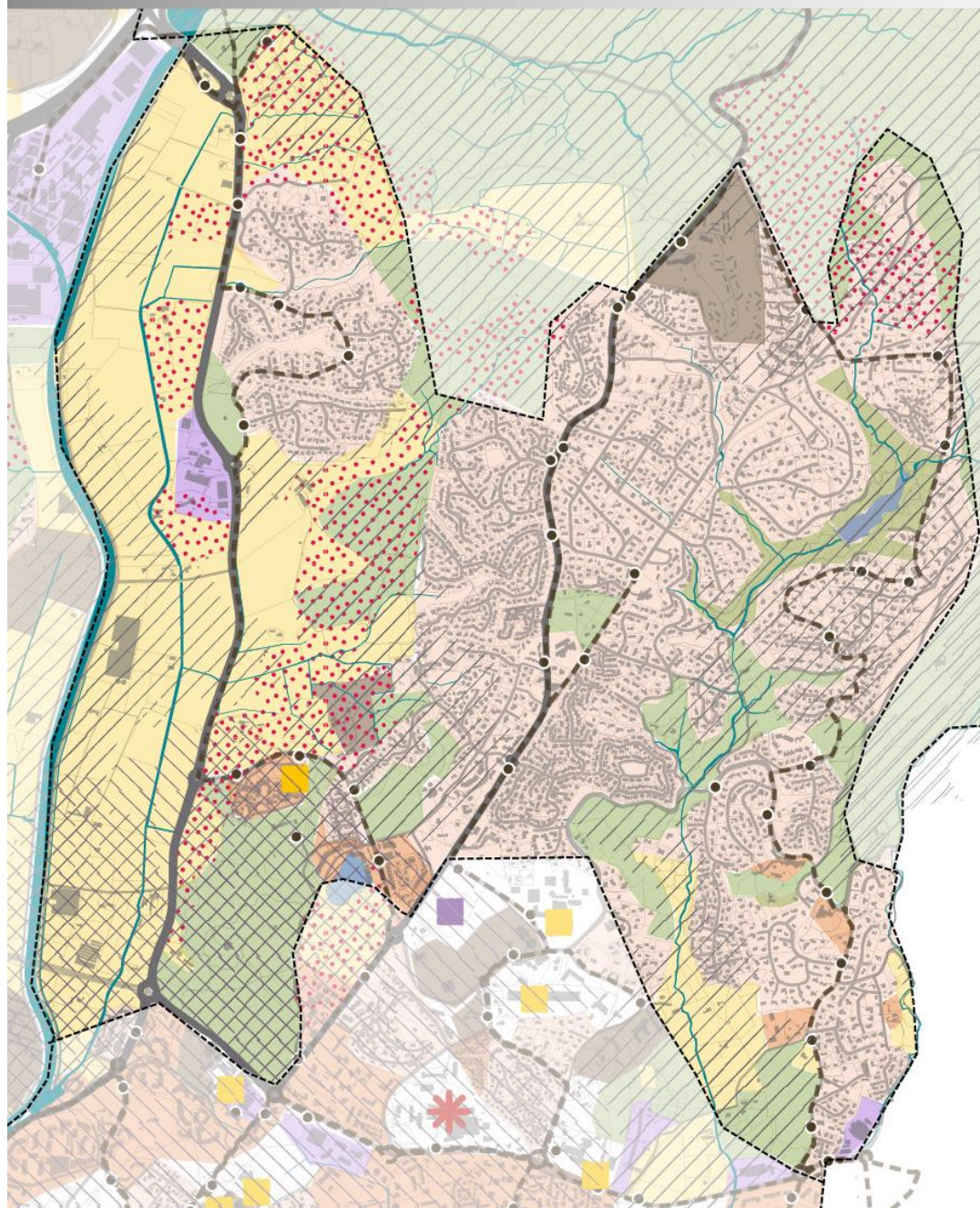


Source : citadia conseil



Source : citadia conseil

Tour de mare



□ Périimètre du secteur

Accessibilité

— Voie principale

- - - Ligne de bus

● Arrêt de bus

Tissu urbain

■ Pôle de centralité

■ Habitat individuel

■ Tissu touristique / Loisirs

■ Tissu économique

Equipements

■ Scolaire

Paysage et environnement

■ Espace naturel

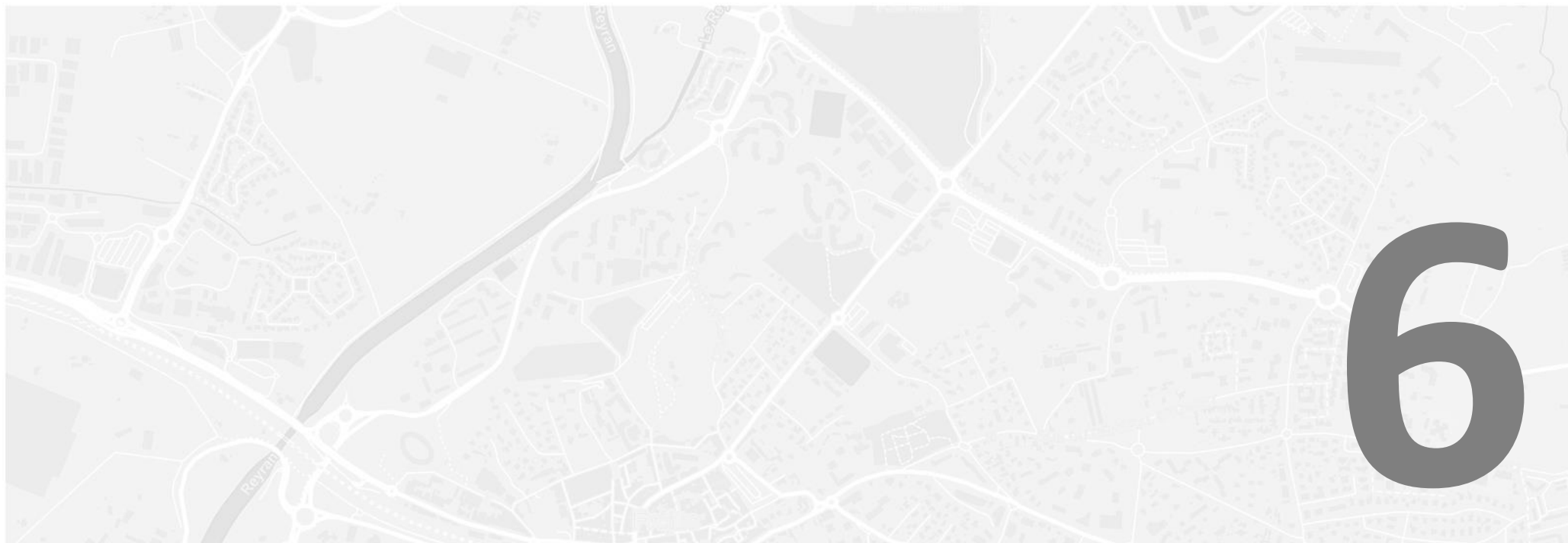
■ Espace agricole

■ Zone humide

/// Protection environnementale

● AOC

— Cours d'eau



Capitou-extérieurs

2006

2011

2 923 habitants

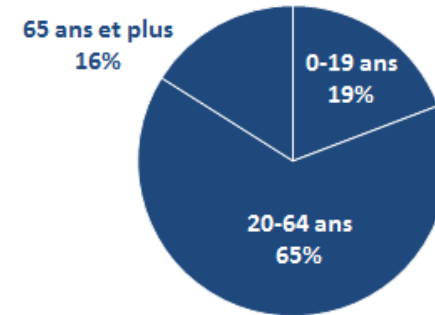
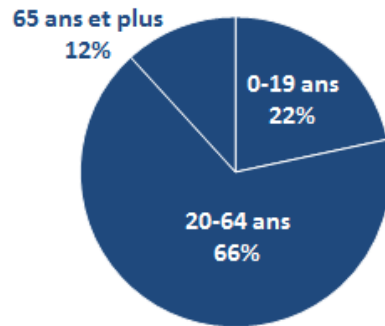
- 1 133 habitants

1 790 habitants

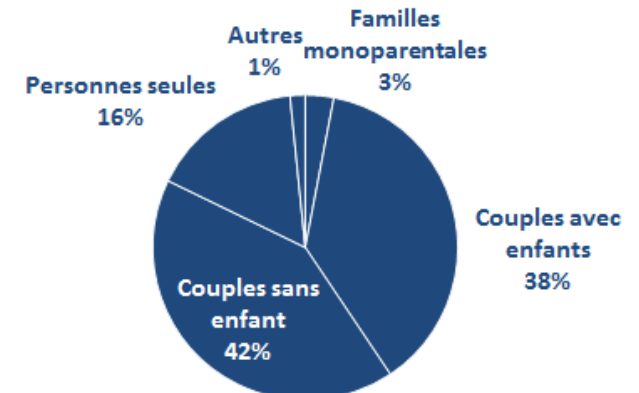
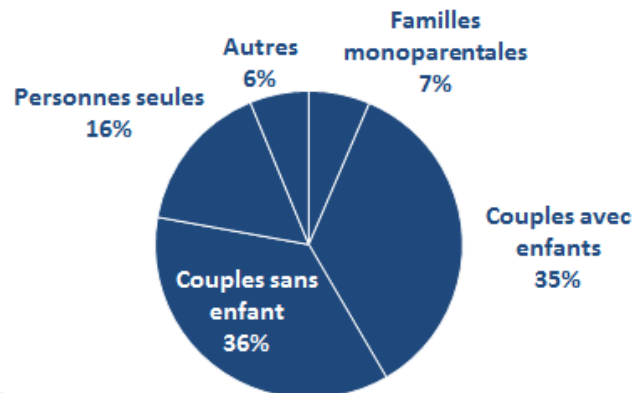
Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	4 151 logements
888	3 217	46	
21,4 %	77,5 %	1,1 %	

- 1 823 logements
- 388 RP
- 1 392 RS
- 44 LV

Rés. Princ.	Rés. Second.	Logt. Vacants	2 328 logements
500	1 825	2	
21,5 %	78,4 %	0,1 %	



0-19 ans	- 288 hab.
20-64 ans	- 787 hab.
65 ans et +	- 57 hab.



Fam. monop.	- 42 mén.
Coup. ac. enfants	- 123 mén.
Coup. ss. enfants	- 113 mén.
Pers. seules	- 60 mén.
Autres	- 47 mén.

VI. Capitou-extérieurs

1. Le site

L'intégralité du secteur est située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêt. Les rives du Reyran sont situées en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondations.

- Le secteur est constitué de corridors écologiques au sud ;
- L'ensemble du territoire constitue un réservoir de biodiversité ;
- Les zones agricoles au sud du secteur font l'objet d'une Appellation d'Origine Contrôlée ;
- La partie est du secteur et les rives du Reyran sont classées en ZNIEFF terrestres de type 2, la partie nord-est du secteur est classée en ZNIEFF terrestre de type 1 ;
- La moitié du territoire Est est un site classé ;
- La partie est du secteur et les rives du Reyran sont classées en zone Natura 2000 ;
- L'intégralité du territoire constitue un espace naturel remarquable ;

2. Accessibilité

Le territoire est desservi par les départementales DN7 d'est en ouest et par la départementale D237 au niveau de Saint Jean de Cannes.

Il est maillé par plusieurs voies locales au niveau des deux hameaux résidentiels.

3. Fonctionnement urbain

Le secteur de Capitou est situé au nord de la commune de Fréjus, en bordure du massif de l'Estérel.

Secteur résidentiel, de type pavillonnaire, il bénéficie d'un cadre de vie de qualité.

En perte d'attractivité (- 1 133 habitants entre 2006 et 2011), il est constitué majoritairement de familles (42% de couples sans enfants et 38% de couples avec enfants).

Le secteur du Capitou s'organise en trois territoires :

- Saint-Jean de Cannes : le territoire s'organise en deux lotissements avec de l'habitat individuel pavillonnaire et est doté d'un groupe scolaire ;
- Saint Jean de l'Estérel : composé d'un habitat diffus collinaire ;
- Pin la lègue : au sud-ouest du secteur, à proximité du camping est un quartier résidentiel de type pavillonnaire.

Le secteur du Capitou recense également un grand camping à l'ouest du secteur et un parc de loisirs.

En dehors de ces trois hameaux résidentiels, le secteur fait partie intégrante du massif de l'Estérel.

4. Contraintes et enjeux

- Un secteur en marge de la commune qui bénéficie d'un cadre de vie privilégié mais enclavé vis-à-vis du centre de Fréjus ;
- Préserver le cadre de vie privilégié des secteurs d'habitat ;
- Sauvegarder les milieux naturels et le massif de l'Estérel, poumon vert de la commune ;
- Limiter l'étalement urbain et le mitage de l'urbanisation afin de préserver les milieux naturels et la biodiversité.



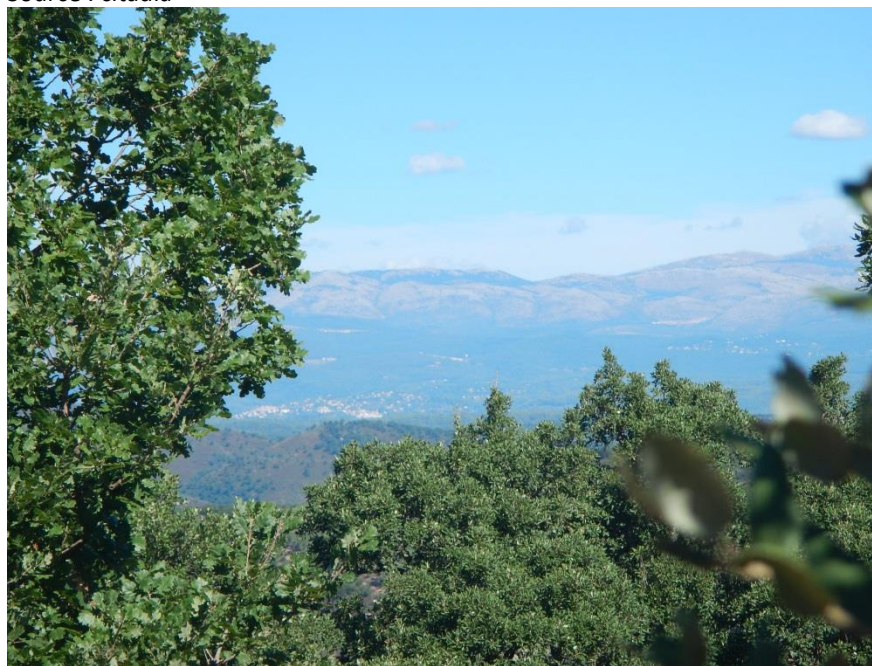
Source : ville de Fréjus



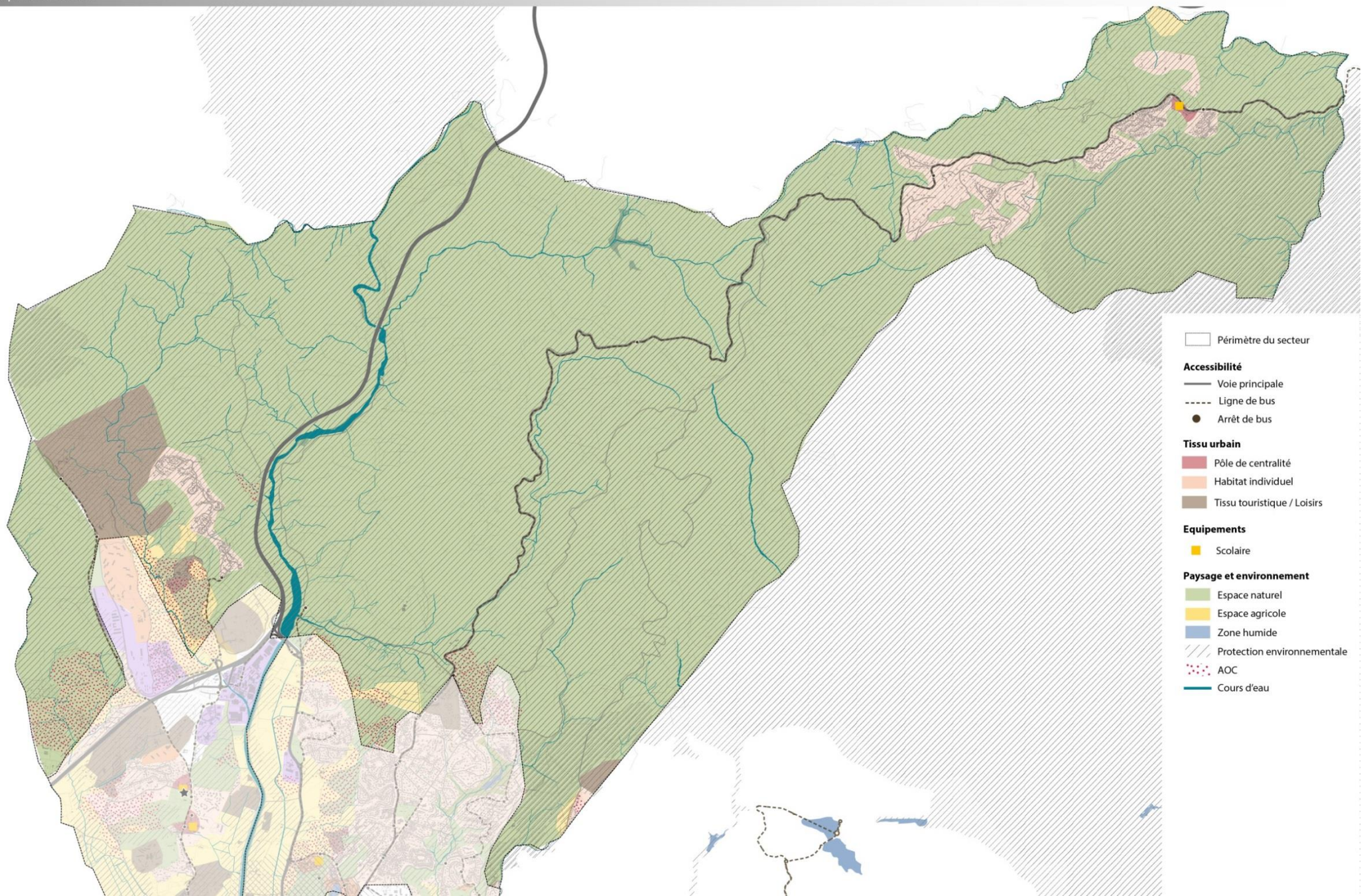
Source : citadia



Source : citadia



Source : citadia

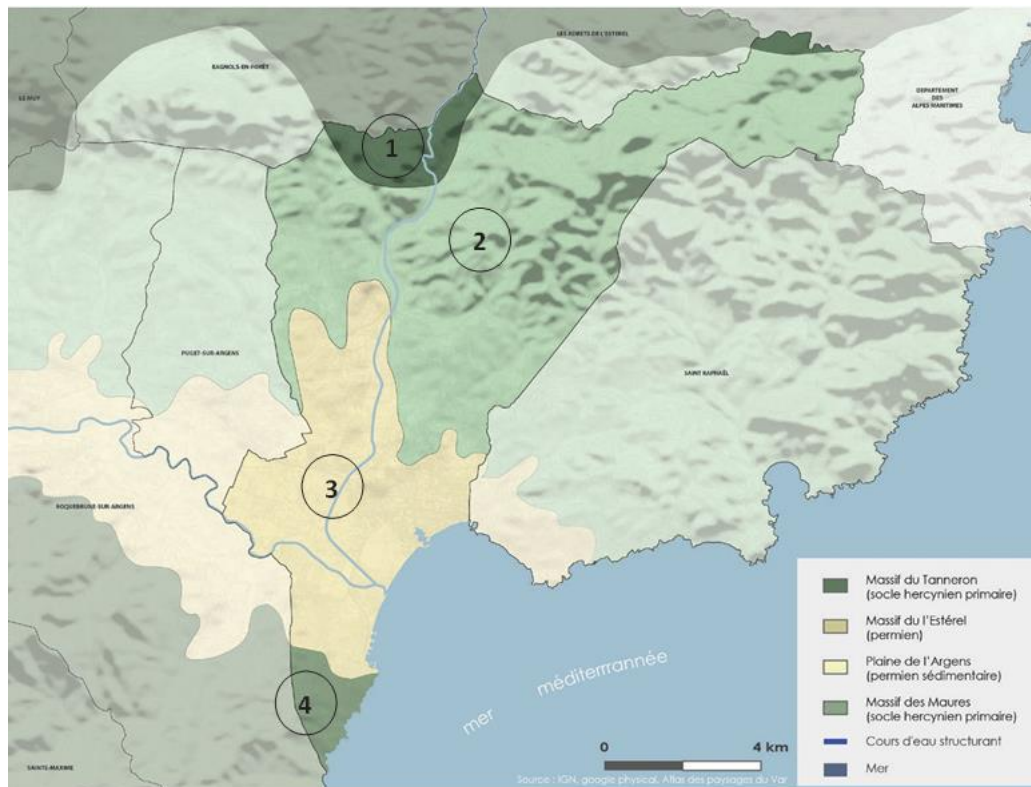


Chapitre 7 : État Initial de l'Environnement

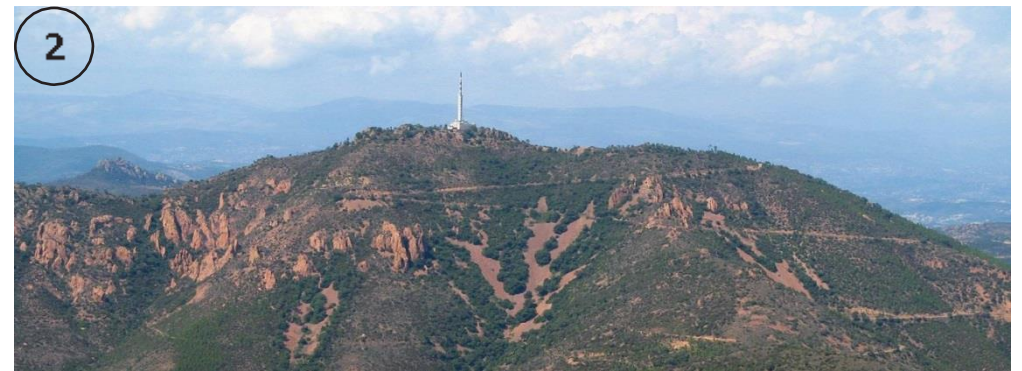
I. Un paysage emblématique, une ville aux paysages diversifiés entre nature et culture

1. Une diversité géomorphologique créatrice de paysages remarquables

Le territoire de Fréjus se décompose en 4 grandes unités qui se sont définies grâce à des socles géomorphologiques.



Le massif granitique du Tanneron dont le sol acide permet la culture du mimosa.



Le Pic de l'Ours, surplombant le massif de l'Estérel et ses couleurs chaudes dues à la rhyolite (roche composée de quartz, de feldspath, d'amphibole et de biotite).



La plaine alluviale de l'Argens, entre cultures, zones humides et littoral bâti.

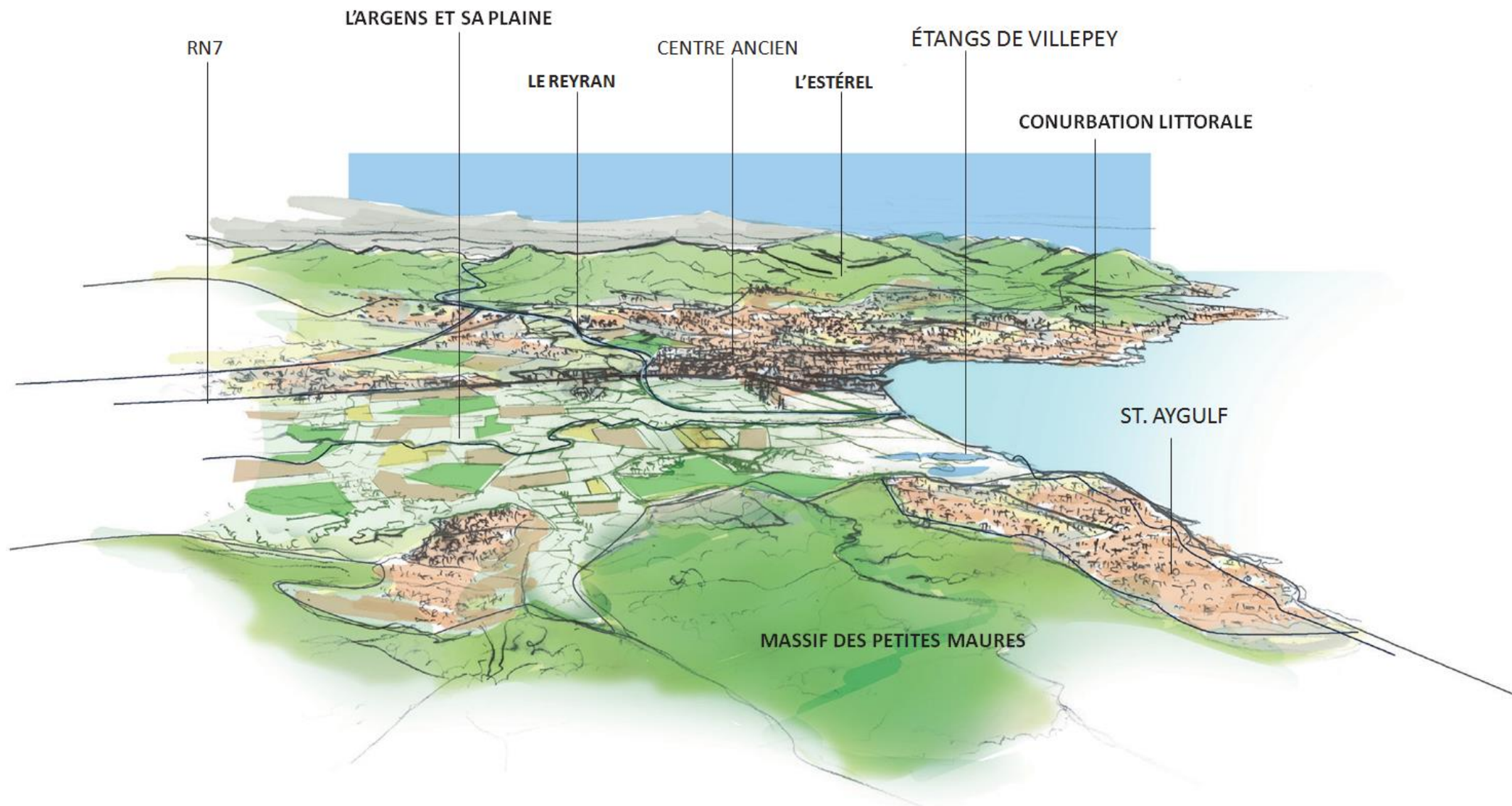


Le massif des petites Maures et sa végétation rase (chênes kermès, lentisques, cistes,...). Véritable terrasse sur le paysage du golfe.

2. Les grandes entités paysagères

À partir des unités paysagères décrites ci-dessus, 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) ;
- le littoral entre espace urbain et zone à haute valeur écologique.



3. Les massifs, promontoires naturels sur l'Est Varois : le massif de l'Estérel



Fréjus et la plaine de l'Argens - vue du col de Testanier



Les Adrets-de-l'Estérel et ses collines



Les îles de Lérins, vues du hameau de St-Jean-de-Cannes

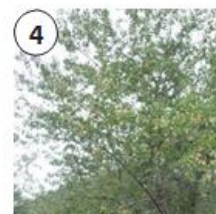
Le massif de l'Estérel occupe les deux tiers du territoire communal de Fréjus. Sa topographie et son orientation créent une remarquable diversité de paysages qui s'ouvrent sur le grand territoire :

- Le nord-est de la commune offre un spectaculaire point de vue sur la baie cannoise et les îles de Lérins, notamment au sein du hameau de St. Jean de Cannes, perché entre roches rouges et littoral.
- Le nord du massif offre quant à lui des points de vue intéressants sur les collines mitées des Adrets. On trouve ici d'anciennes bastides marquées par de splendides alignements de platanes ainsi qu'un bâti agricole aujourd'hui reconverti (bergeries notamment).
- Au sud du col de Testanier, le point de vue se retourne pour dévoiler Fréjus, la plaine de l'Argens et la mer. On retrouve, sur ce versant ensoleillé, la flore caractéristique de garrigue méditerranéenne.



L'Estérel, un paysage habité et pratiqué ▲

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES



- 1 - Pteridium aquilinum - Fougère aigle
- 2 - Erica arborea - Bruyère arborescente
- 3 - Arbustus unedo - Arbousier
- 4 - Castanea sativa - Châtaignier
- 5 - Quercus suber - Chêne liège
- 6 - Acacia dealbata - Mimosa
- 7 - Eucalyptus nitens - Eucalyptus



4. Les massifs, promontoires naturels sur l'Est Varois : les Petites Maures

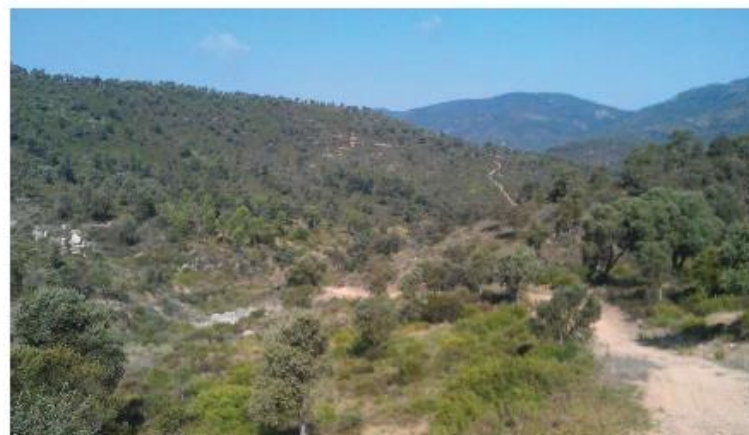


La côte, vue des petites Maures



St Aygulf et son mitage du littoral au point haut

Situé au sud de la commune, le massif des petites Maures surplombe le golfe de Fréjus et offre un fantastique panorama sur la plaine de l'Argens, la ville puis l'Estérel sur fond de Méditerranée. St-Aygulf s'y est installé pour sa position dominante, ce promontoire naturel conserve un patrimoine historique et paysager à préserver. Le massif des petites Maures observe une végétation plus rase que celle de l'Estérel. Ceci s'explique notamment par une répétition d'incendies faisant disparaître les chênaies au profit de plantes pionnières adaptées aux conditions extrêmes du climat méditerranéen (cades, cistes, bruyères arborescentes,...).



Le massif des petites Maures, un paysage contrasté à préserver ▲

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES



- 1 - Cistus saviifolius - Ciste à feuille de sauge
- 2 - Erica arborea - Bruyère arborescente
- 3 - Arbustus unedo - Arbousier
- 4 - Juniperus oxycedrus - Genévrier cade
- 5 - Quercus suber - Chêne liège

5. Vallon du Reyran, support de découverte du paysage Fréjusien

Le Reyran marque profondément le territoire fréjusien : ce cours d'eau capricieux a été canalisé à la suite de la rupture du barrage de Malpasset (dans le massif de l'Estérel) et dessine une plaine agricole nord/sud séparant les promontoires bâtis de Caïs et de la Tour de Mare pour rejoindre plus loin la plaine agricole de l'Argens. Le vallon du Reyran est parsemé d'exploitations diverses (pépinières, maraîchage, horticulture,...) témoins d'une activité agricole encore bien présente dans ce secteur. Ce paysage particulier, très ouvert, tranche avec le couvert des pins parasols dominant la quasi-totalité du piémont de l'Estérel. L'ambiance ici se fait plus « bucolique », plus fraîche (peupliers, graminées, saules, plaines enherbées) grâce à l'humidité et à la richesse des sols.

La plaine du Reyran forme une respiration, une ouverture sur les massifs environnants et un formidable support de promenade et de découverte pour les fréjusiens.



Vue de la plaine et des serres depuis le Parc de la villa Aurélienne



Le couvert des pins parasols et les cultures d'oliviers en bord de plaine

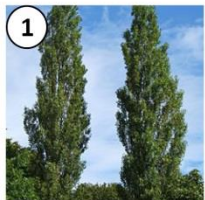


Le Canal du Reyran, un atout pour Fréjus



Le Canal du Reyran et son empreinte dans le paysage de la plaine

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES



- 1 - Populus nigra - Peuplier noir
- 2 - Olea europea - Olivier
- 3 - Salix babylonica - Saule pleureur
- 4 - Arundo donax - Canne de Provence

Les pépinières : éléments marquants dans le paysage du vallon du Reyran



6. La plaine de l'Argens, un terroir agricole à préserver

La plaine de l'Argens marque une porte d'entrée naturelle sur le territoire de la commune de Fréjus. La zone d'activité (la Palud), guidée par la RND 7, a peu à peu colonisé le nord du secteur formant une limite franche entre le vallon du Reyran et le reste de l'estuaire.

Aux pieds du centre historique, l'Argens a dessiné une grande étendue encore et toujours façonnée par l'agriculture : les bocages séparent des élevages, des fermes, des pâturages, des exploitations maraîchères et des pépinières.

Les inondations successives ont fait de cette plaine un espace presque inaccessible ou s'organisent des pratiques marginales qui dénaturent le site : il n'est pas rare d'y observer des dépôts sauvages de déblais / déchets et quelques « décharges » à ciel ouvert qui en plus de dénaturer le paysage de la plaine, polluent les sols et perturbent la biodiversité.

La plaine de l'Argens reste toutefois un espace riche de diversité végétale et paysagère.

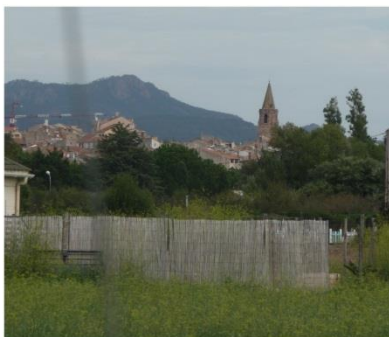
Ici encore un formidable potentiel s'offre à la ville en termes de circulations douces et de découverte des richesses du paysage fréjusien.



Au cœur de la plaine de l'Argens

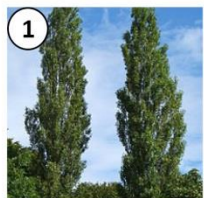


Prés, bocages et massifs, un paysage surprenant



Les grands espaces à deux pas du centre-ville ▲

QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES



- 1 - Populus nigra - Peuplier noir
- 2 - Prunus amygdalus - Amandier
- 3 - Salix babylonica - Saule pleureur
- 4 - Arundo donax - Canne de Provence
- 5 - Phragmites australis - Roseau commun

7. Le trait de côte, entre préservation et animation : les étangs de Villepey



Issus des extractions de sable et des inondations successives du delta, les étangs de Villepey forment une unité paysagère tout à fait particulière. Les roselières en bord de route créent un écrin qu'il suffit de traverser pour découvrir «un espace nature» qui tranche avec l'animation des plages de St Aygulf et les nuisances de la route. En tant qu'espace naturel péri-urbains, les étangs portent dans le même temps les stigmates de la sur-fréquentation : conflits d'usages / piétinements / déchets / impactant les milieux naturels. On se trouve ici dans une des rares zones humides littorales varoises, un site protégé et aujourd'hui géré par la commune et le conservatoire du littoral. La lecture du grand paysage y est aisée : les grandes étendues d'eau dégagent de nombreuses perspectives sur les massifs des Maures et de l'Estérel à l'est tandis que le rocher de Roquebrune suivi des petites Maures marque les contreforts ouest. Côté flore, le dépaysement est total, des phragmites, lys de mer, salicornes animent les berges suivis de près par les roseaux puis les pins d'Alep qui colonisent les îlets...



QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES



- 1 - Echinophora spinosa - Echinophore épineuse
- 2 - Pancratium maritimum - Lys de mer
- 3 - Aster tripolium - Aster maritime
- 4 - Pinus halepensis - Pin d'alep
- 5 - Phragmites australis - Roseau commun
- 6 - Serapias parviflora - Sérapias à petites fleurs

8. Le trait de côte, entre préservation et animation : L'espace Loisirs



L'espace loisirs s'inscrit comme une transition entre la zone protégée des étangs de Villepey et le trait de côte bâti, plus à l'est. Nous sommes ici sur le littoral aménagé, planté d'espèces plus exotiques qui se mêlent à une flore plus locale. Cet espace concentre une «base nature» (issue de la requalification d'un ancien terrain militaire et de son aéroport) ainsi que des équipements de loisirs (parc d'attraction, Aqualand, karting...) dont les structures (grues, grande roue, toboggans,...) apparaissent comme des signaux verticaux dans le grand paysage du delta. Aux pieds de ces signaux, la départementale 559 dessert la zone et apparait comme une entité indépendante, un continuum de la ville, cristallisant la majorité des équipements commerciaux. Nous ne sommes ici, ni dans la plaine de l'Argens, ni au bord de mer. **Là encore un formidable potentiel s'offre à la ville en termes de circulations douces et de découverte des richesses du paysage fréjusien.**



QUELQUES ESSENCES CARACTÉRISTIQUES



- 1 - Pinus pinea - pin parasol
- 2 - Washingtonia filifera - Washingtonia
- 3 - Agave americana - Agave
- 4 - Pinus halepensis - Pin d'alep
- 5 - Globularia vulgaris - Globulaire commune
- 6 - Aster tripolium - Aster maritime

9. Le trait de côte, entre préservation et animation : le front de mer bâti

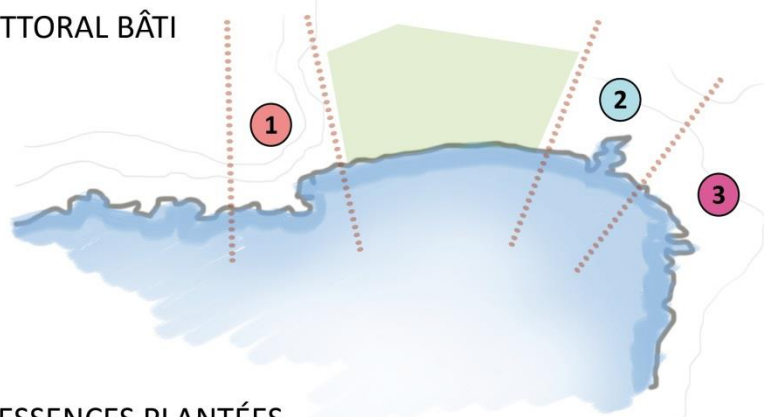
Le littoral de Fréjus n'apparaît pas comme un front bâti continu et monotone mais comme une succession d'ambiances aux identités marquées. Au sud de la commune apparaît tout d'abord la petite baie de St Aygulf avec ses grandes villas surplombées de superbes pins parasols. Au bord de l'eau, restaurants et plages privées se partagent l'espace sans dénaturer la convivialité des lieux. Plus loin les étangs de Villepey puis la base nature offrent une respiration et de nombreuses percées sur l'intérieur du territoire.

Port Fréjus et sa marina apparaissent ensuite comme une «superstructure» architecturale modifiant le rapport d'échelle au piéton : grands bâtiments, larges quais, verticalité continue des mats. Le rapport à la mer se fait plus dur même si la percée vers la ville médiévale tente de réactiver ce lien entre plaine et rivage.

Plus à l'est, on longe un littoral plus vivant, congestionné en période estivale par l'automobile. La plage, mais aussi les nombreux commerces de Fréjus plage attirent en grands nombres résidents et touristes. St-Raphaël est à deux pas et s'impose comme attraction visuelle depuis la plage notamment grâce au Casino et à son architecture «belle époque».

LE FRONT LITTORAL BÂTI

- 1 - St Aygulf
- 2 - Port Fréjus
- 3 - Fréjus plage



QUELQUES ESSENCES PLANTÉES







- 1 - Pinus pinea - pin parasol
- 2 - Washingtonia filifera - Washingtonia
- 3 - Agave americana - Agave

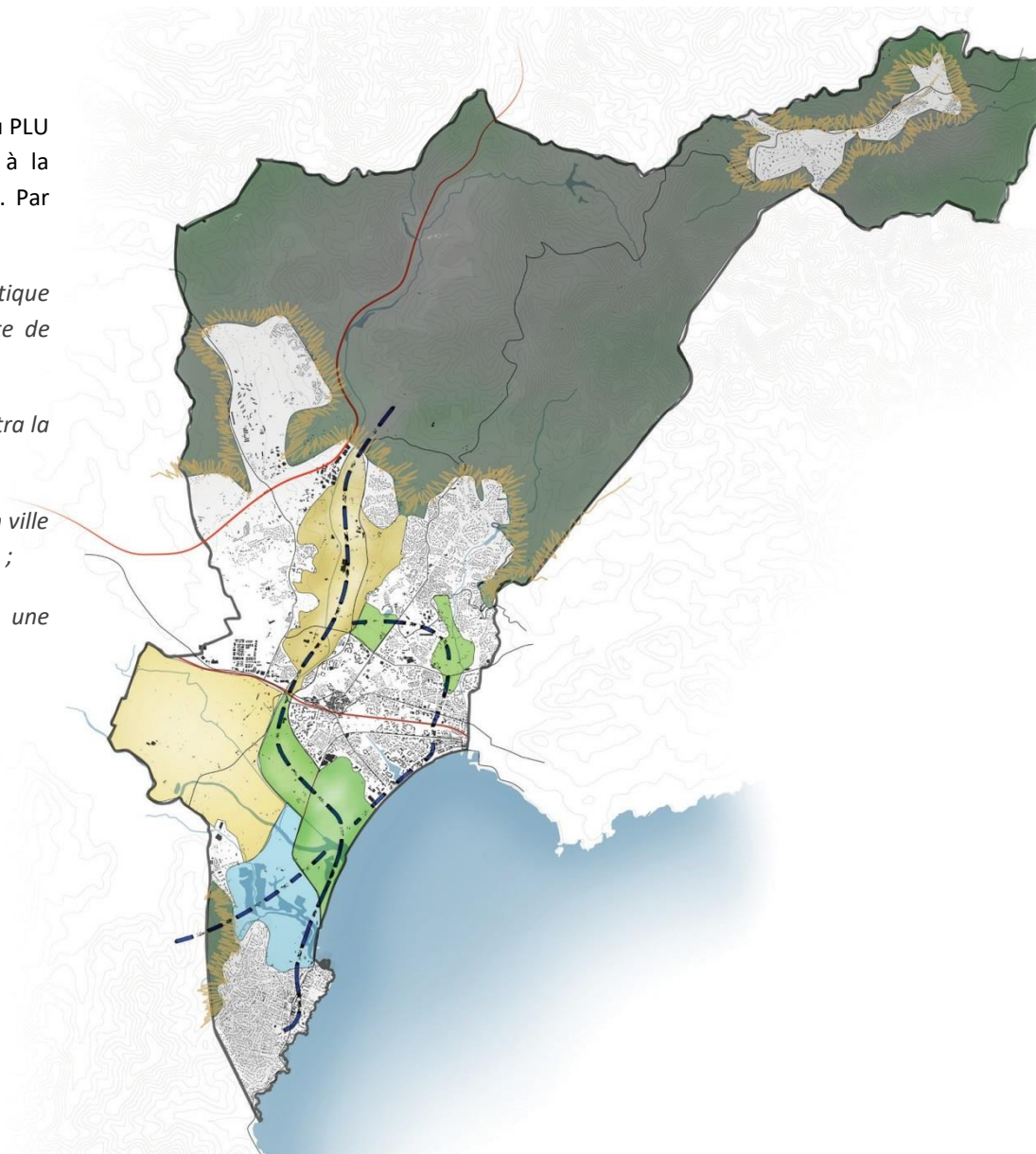


10. Enjeux liés aux entités paysagères du territoire

Fréjus bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel et diversifié, il s'agit dans le cadre du PLU de mettre en valeur cet écrin et de le rendre accessible au public pour inciter à la préservation par la découverte du patrimoine naturel, urbain et agricole communal. Par exemple :

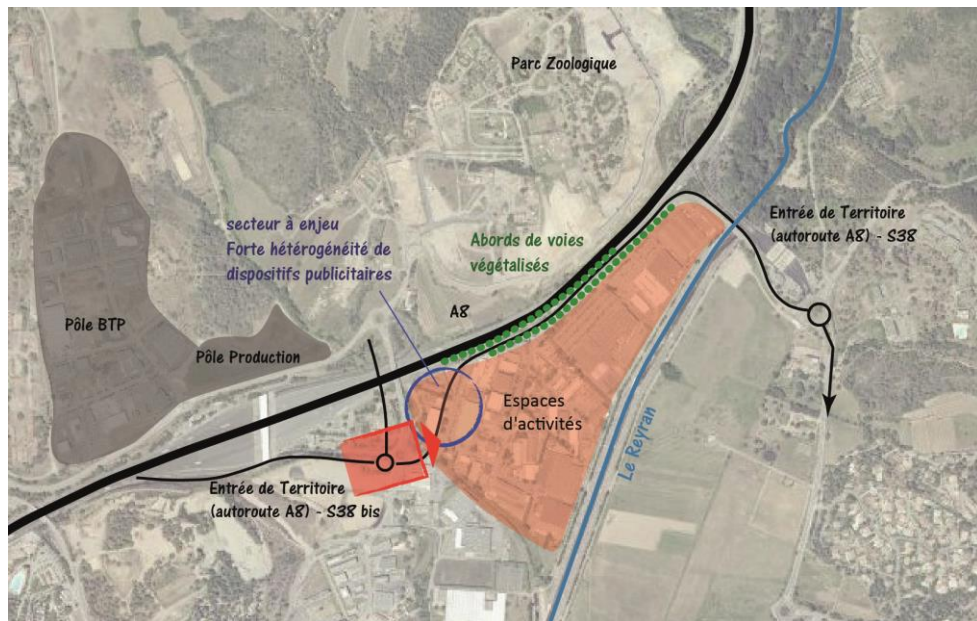
- *La découverte et la protection du massif de l'Esterel attirent touristique indéniable faisant l'objet d'une opération de classement en « Grand Site de France »*
- *La préservation de l'agriculture et la mise en place de circuit courts permettra la pérennisation des terres agricoles ;*
- *Des cheminements modes doux entre les entités et les espaces de nature en ville peuvent permettre de (re)découvrir des paysages et du patrimoine fréjusien ;*
- *La Base Nature et l'Esterel doivent être reliées pour une cohérence et une accessibilité des espaces à haute valeur.*

-  La couronne verte de Fréjus // Parcs urbains périphériques
-  Les terres arables // Une agriculture à dynamiser
-  Les massifs // Parcs de l'agglomération
-  Les étangs de Villepey // Entre accessibilité et préservation



11. Des entrées de ville à requalifier

L'autoroute A8



La partie de l'autoroute A8 sur le territoire de Fréjus traverse un paysage à dominante naturelle où l'on distingue diverses occupations du sol.

La partie située au Nord de l'A8 est constituée principalement d'espaces naturels boisés ou agricoles où l'on trouve successivement de l'habitat diffus (villas) partiellement bâti, le pôle BTP, le pôle production et ses activités, de larges emprises militaires, des équipements à vocation de loisirs liés au zoo et le zoo lui-même situé sur un mamelon qui constitue un point fort du paysage.

Dans la partie Sud de l'A8, on distingue :

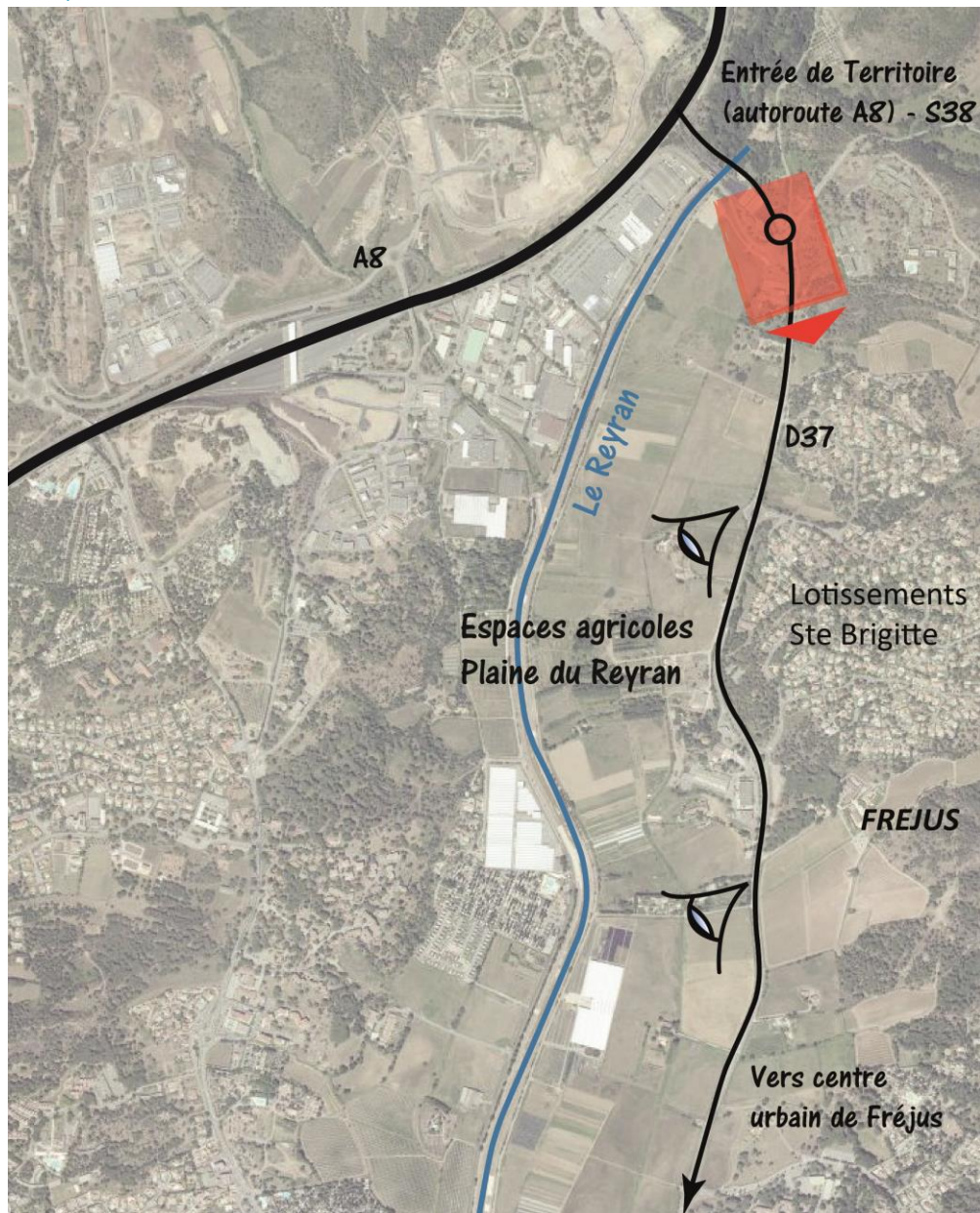
- plusieurs campings localisés en partie arrière, entre la limite avec Puget-sur-Argens et la RD 4,
- La zone d'activités du Capitou, qui se situe entre l'ancien hôpital et l'échangeur Fréjus / Saint-Raphaël.



Cette zone d'activités se trouve implantée entre l'A8 et la plaine agricole préservée ; elle offre une façade sur l'autoroute qui, par endroit, jouxte celui-ci bien que d'une qualité peu valorisante, les constructions sont les seuls éléments qui signalent la présence d'un pôle urbain à proximité. Les marges de recul entre l'A8 et la zone d'activités sont de 40 m minimum pour les constructions à usage d'activités industrielles ou commerciales (50 m pour les habitations). L'absence de traitement de ces marges de recul conforte le caractère hétérogène propre à ce type d'occupation du sol. Ainsi, l'A8 ne traverse pas de zones urbanisées denses, seulement quelques secteurs d'habitat diffus.

L'entrée sur le territoire communal de Fréjus par la sortie d'autoroute est marquée par la zone d'activité du Capitou. Cet espace est fortement impacté par les nombreuses enseignes publicitaires. Les abords des voies au sein de la zone d'activités bénéficient d'un potentiel de valorisation par un traitement végétal.





L'entrée de ville par la Départementale 37 révèle la qualité de ce secteur. Cet axe nord-sud traverse les espaces agricoles de la plaine du Reyran et met en valeur le patrimoine agricole et naturel environnant. Cet espace ouvert offre des vues sur le grand paysage et les massifs boisés au nord. Il représente un fort enjeu de préservation.



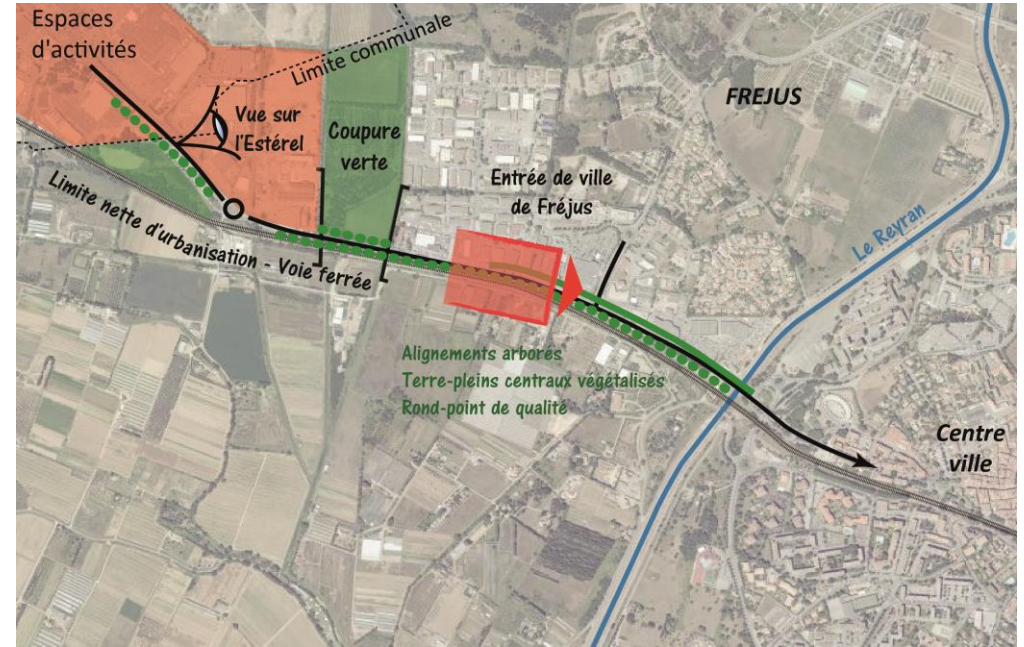
La nationale 7 à l'Ouest

La RN 7 est une voie de liaison avec les communes varoises à l'Ouest de Fréjus; c'est également une entrée en ville depuis l'échangeur de l'autoroute A8 de Puget-sur-Argens. Elle est bordée au sud par la voie ferrée qui crée une coupure avec la plaine agricole de l'Argens, et au nord par plusieurs zones d'activités dont les constructions sont implantées au minimum à 25 m de son axe.

La nature même de cette voie, une 2X2 voies avec îlot central, lui confère un caractère de voie rapide qui induit des nuisances de vitesse et de bruit. La portion de RN 7 étudiée en entrée de ville offre les caractéristiques et les défauts liés aux voies de desserte des zones d'activités commerciales et des voies rapides : profusion de signalétique non hiérarchisée qui rend le repérage confus et bâtiments sans identité particulière.

Toutefois, sa localisation à proximité des vestiges d'un ancien pont romain et le fait qu'elle aboutisse aux arènes de Fréjus, aux portes du centre-ville, lui confère un potentiel significatif en matière d'identité et d'expression d'une véritable entrée de ville.

De plus, et 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 peut offrir un large dégagement visuel sur le grand paysage, en partie Sud-Ouest en direction de l'embouchure de l'Argens. Actuellement, la vue est altérée par un mur longeant en partie la voie SNCF.



La DN7 au Nord

La route RDN7 en entrée de ville Nord correspond à la voie aurélienne. Elle s'inscrit sur une légère hauteur collinaire (la ligne de crête se situe au niveau de la villa aurélienne) qui domine, d'un côté la plaine du Reyran et de l'autre le secteur de Valescure. Le parcellaire est irrégulier constitué tantôt de parcelles longues de taille moyenne, tantôt de parcelles plus grandes et plus larges.

On distingue deux séquences sur ce tronçon de voie :

- une première partie, au sein de laquelle la voie est bordée par un bâti très peu dense ; il s'agit notamment d'ensembles de logements collectifs implantés en retrait de la voie,
- une seconde séquence, qui correspond à la majeure partie du tracé, comporte très peu de constructions et est bordée d'un relief collinaire boisés (pins parasol) où se situe le site protégé de la villa aurélienne.

Ce tronçon de RDN 7 en entrée de ville se connecte, à son extrémité Sud, à la partie plus dense de la ville. Le caractère rectiligne de la voie, sa localisation et son positionnement altimétrique permettent une vision cadrée sur le cœur de ville.

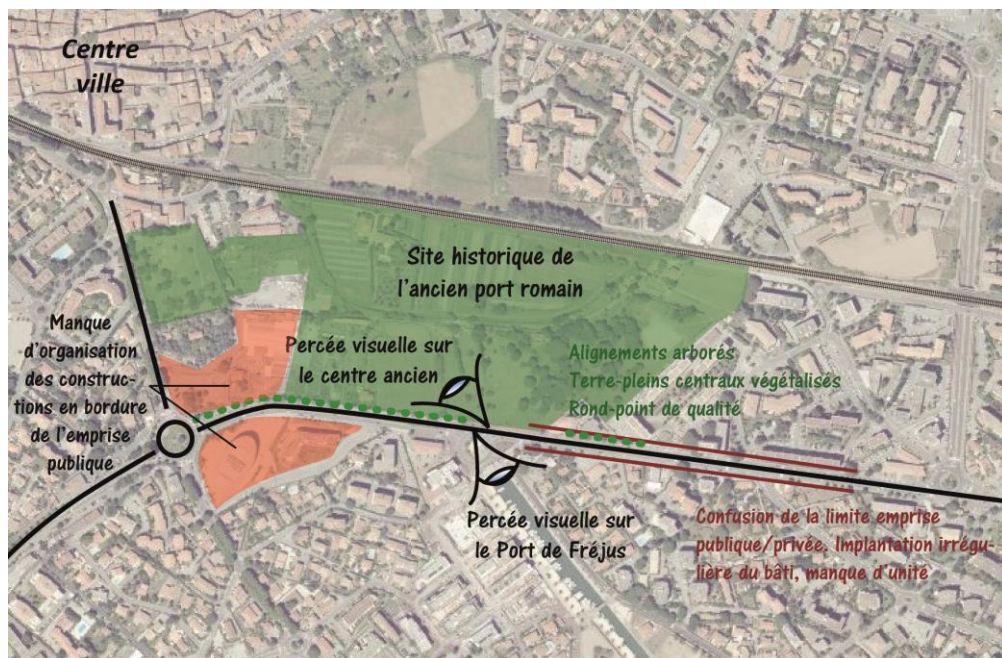
En raison de la présence de nombreux éléments patrimoniaux telle la nécropole militaire d'Indochine, la villa aurélienne, la proximité plus au Sud des vestiges de l'aqueduc romain, la RDN 7 en entrée de ville Nord constitue une des portes historiques de la ville de Fréjus. Cette séquence se place au cœur d'un massif collinaire boisé, constitué essentiellement de pins. Cette situation et cette configuration induisent une très forte identité paysagère.

Les espaces libres prédominent sur les espaces urbanisés qui restent, toutefois, de faible densité. Les retraits du bâti (minimum 10 m de l'alignement), situé en partie Sud de la voie, permettent une ouverture et une perméabilité visuelles axiales et, dans une moindre mesure, latérales.



Perspective visuelle formée par les retraits des bâtiments le long de la RDN 7





Ce secteur est caractérisé par un vide et une interruption dans la séquence urbaine, au cœur même de la ville. Cet état est la conséquence de la présence du site protégé du port romain qui permet d'offrir un point de vue de grande qualité sur le centre historique de Fréjus.

Vue sur le centre historique de Fréjus



Le parcellaire aux abords immédiats de la RN 98 est constitué de grandes parcelles lâches et en partie sud, hormis l'emprise des terrains destinés à l'achèvement de Port-Fréjus, le secteur est composé de petites parcelles d'habitat individuel organisées suivant un réseau de voiries secondaires.

La RN 98 en entrée de ville Est est située au sein d'un secteur de transition entre plusieurs tissus, un ensemble bâti déstructuré à dominante commerciale à l'ouest, des ensembles d'habitations individuelles au sud, une structure urbaine plus dense constituée de collectifs à l'est, formant un front bâti discontinu en recul de 10 m de la voie en bordure de laquelle un alignement d'arbres est implanté.

De plus, l'aboutissement de l'extension de Port Fréjus, conforte ce rôle d'articulation et confirme le statut d'espace en mutation.



Cette situation constitue une opportunité de requalification pour ce secteur.

Au cœur de la séquence, l'existence de la trouée libre qui relie visuellement le centre historique de la ville à Port-Fréjus est un des principaux éléments identitaires du secteur mais également de Fréjus.

L'avenue du 8 mai 1945

Séquence relativement continue, l'avenue du 8 mai 1945 est implantée dans un contexte et un environnement de qualité, en limite d'urbanisation, jouxtée d'une part, à l'est, par un bâti en retrait avec traitement végétal des abords, d'autre part, à l'ouest, par une zone agricole en déshérence. Cette zone en déshérence représente par ailleurs un fort potentiel de développement, notamment dans le cadre d'une reconquête agricole (agriculture périurbaine, jardins collectifs, serres horticoles,...).

La limite claire constituée par l'avenue représente un atout dans la lisibilité de l'entrée de ville.

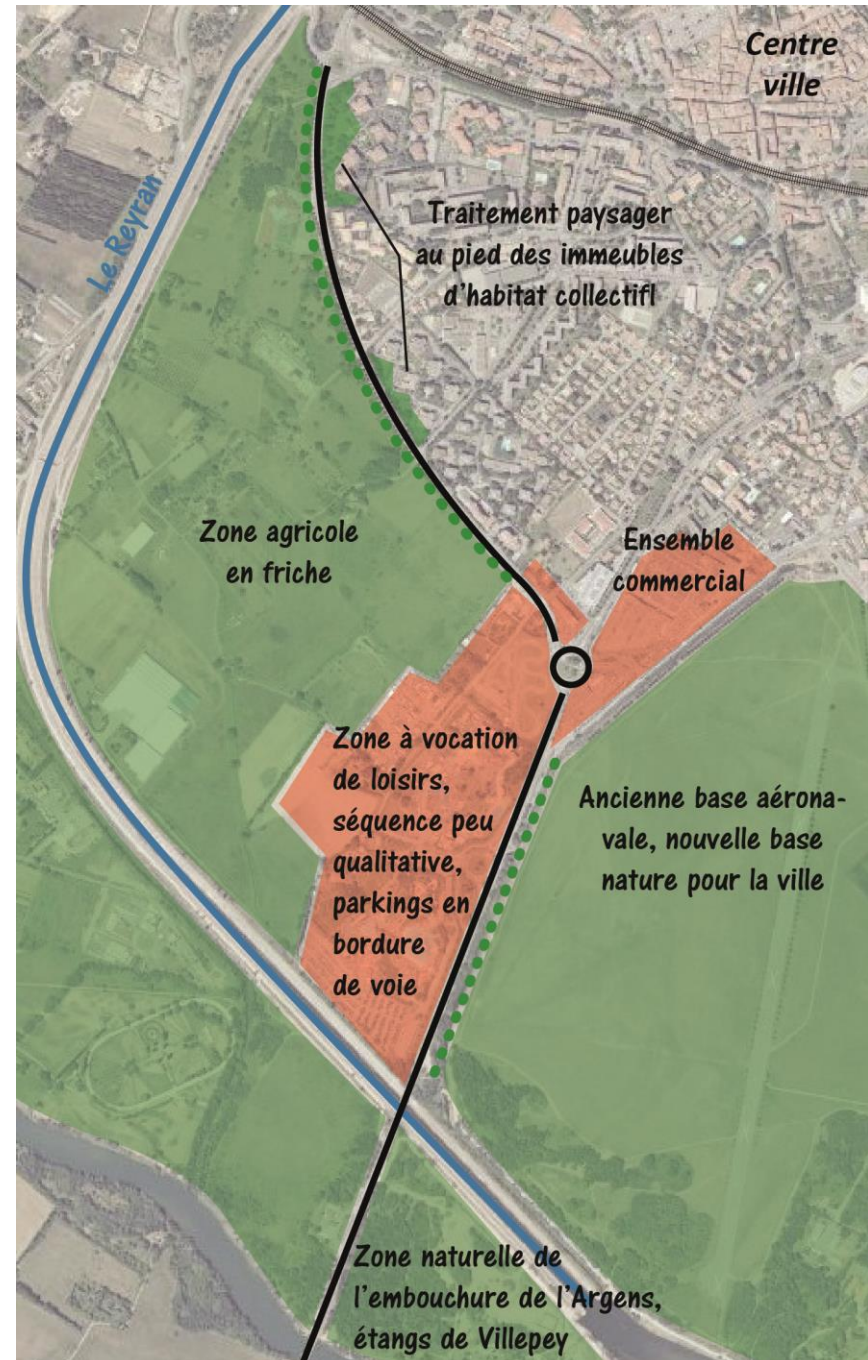
L'arrivée sur Fréjus par le Sud se fait par la traversée d'une zone naturelle de grande qualité spatiale, paysagère et écologique qui est protégée (embouchure de l'Argens); la voie longe les étangs de Villepey (cf. RN 98 ci-dessus).

Ce parcours offre à l'usager plusieurs séquences spécifiques qui permettent de passer progressivement du naturel à l'urbain.

De plus, cette séquence en entrée de ville est axée sur le centre historique de Fréjus. Le dimensionnement de la voie et le traitement des abords sont en cohérence avec le caractère spécifique du secteur.

Les principaux dysfonctionnements sont liés à la séquence comprise entre le canal du Reyran et la zone urbanisée. La connexion entre la RN 98 et l'avenue du 8 mai 1945 représente le véritable point d'entrée en ville.

Le mode d'implantation et le caractère des installations commerciales localisées au niveau du point d'échange perturbent fortement la lisibilité et le caractère qualitatif de cette entrée de ville. Il en est de même de la zone de loisirs située plus au Sud dont les aires de stationnement en bordure de voie ont un impact significatif.



Entrée de ville de Plandua

Cette entrée de ville est marquée par deux séquences paysagères distinctes :

- Le rond-point : marqueur principal

La séquence est bordée quasi exclusivement d'espaces boisés. Cette frange végétale, clairsemée à quelques endroits, permet tout de même des percées visuelles intéressantes notamment au niveau de la RDN 7 avec une vue sur l'Ouest du secteur. Seules quelques constructions sont présentes sur cette séquence.

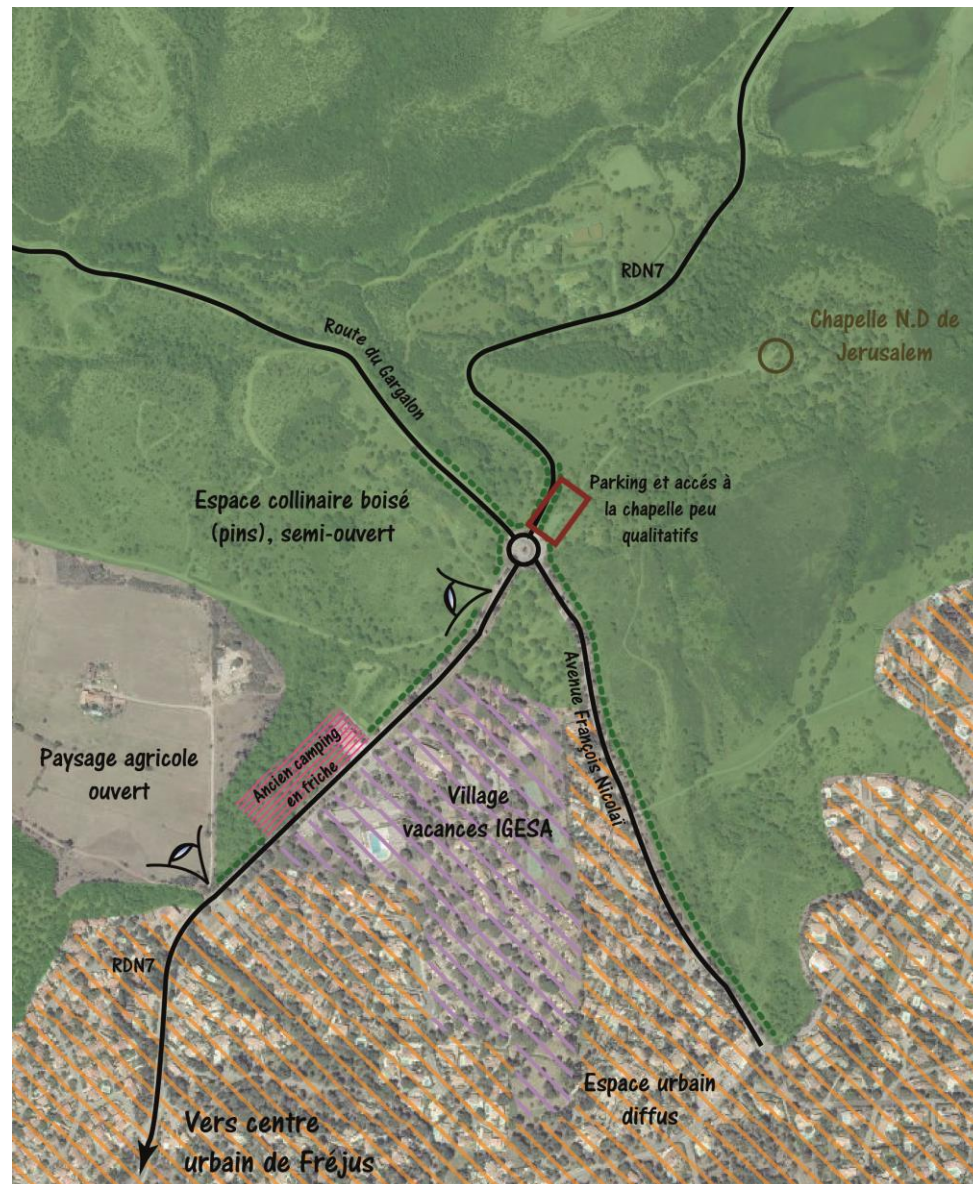
Le rondpoint s'accompagne de la porte d'entrée de la Chapelle Notre Dame de Jérusalem qui est peu mise en valeur. Celle-ci possède une aire de stationnement, faiblement matérialisée, permettant d'accueillir les visiteurs.

- La RDN7

Cette séquence se compose de plusieurs entités paysagères et urbaines :

- L'Ouest de la RD N 7 se compose essentiellement d'espaces boisés qui ménagent tout de même des points de vues intéressants sur les espaces agricoles en contre bas. Un ancien camping à l'état de friche s'étend sur deux niveaux de restanques lui permettant d'être surélevé par rapport à la voie. Le restaurant ainsi qu'un petit bâtiment en ruine sont les seules constructions de ce côté-là de la voie. En allant vers le centre on rencontre au niveau du virage un secteur d'habitat résidentiel constitué.
- En face, du côté Est de la RD N7, on observe un gradient de densité d'urbanisation qui permet de faciliter la lisibilité de l'entrée de ville. Depuis le rond-point, se succèdent espace boisé non urbanisé et un espace urbain peu constitué correspondant au centre de vacances IGESA puis enfin lotissement pavillonnaire.

La voirie se présente alors le plus souvent comme un élément de rupture entre ces deux secteurs. L'hétérogénéité des interfaces : espaces bâtis/espaces non bâtis, espaces ouverts/espaces fermés marque cette seconde séquence.



II. Un patrimoine naturel reconnu

1. Les sites classés et inscrits

Les "sites classés" et les "sites inscrits" sont définis en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967 pour la protection des sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Les sites classés ou inscrits sont des espaces ou formations naturelles remarquables dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc.) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...) :

- en site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10) ;
- en « site inscrit », comme en site « en instance de classement », seules les "opérations d'exploitation courante des fonds ruraux" sont exemptées de déclaration ou d'autorisation (ce qui n'est pas le cas en site classé). Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, donné pour le compte de la DREAL.

Sur la commune de Fréjus, il y a 1 site classé et 2 sites inscrits.

2. Le site Classé du Massif de l'Esterel Oriental

Ce classement est situé dans le contexte du littoral varois fortement sollicité par les développements urbains ou touristiques qui l'entourent et dont les tendances à court ou moyen terme vont vers une densification renforcée.

Le massif de l'Estérel représente la dernière coupure majeure, un espace rare de nature au contact de la mer. Le principe général a été de conserver la logique d'unité de massif. Elle provient essentiellement des formations volcaniques qui constituent le massif, des masses de reliefs facilement identifiables, des paysages exceptionnels et de sa biodiversité qui en font sa richesse et son originalité.

Cet espace est en grande partie protégé au titre de la loi Littoral (article L146-6 du code de l'urbanisme).

Sur les franges, le trait du périmètre du site classé est parfois en confrontation directe avec l'urbanisation qui a tendance à monter vers le massif. La protection de cet espace naturel constitue de ce fait un enjeu majeur. L'urbanisation de certaines zones périphériques du massif pourrait perturber irrémédiablement le caractère exceptionnel du paysage et l'équilibre biologique de l'ensemble du site. Le traitement des zones de contact est pour cela délicat.

Enfin une bande maritime de 500 mètres de mer, en contact direct avec les espaces naturels, accompagne le classement terrestre dans le même objectif de conservation des caractéristiques du liseré côtier.

Le paysage est une entité évolutive et non figée, dont la protection réglementaire doit s'accompagner de mesures de sauvegarde et d'entretien :

- des mesures de lutte contre les incendies ;
- des mesures de protection biologique du milieu ;
- des mesures de préservation des paysages et mise en valeur du patrimoine ;
- des mesures relatives à l'accueil d'un public de plus en plus important ;
- des mesures d'intégration de certains aménagements existants ou projetés.

L'ONF constitue le principal acteur de gestion du massif à l'heure actuelle. Il tend à faire évoluer la forêt domaniale ou communale vers une vocation paysagère et récréative, la production forestière n'étant pas son objectif premier.

Le massif de l'Estérel fait l'objet d'un Projet d'Opération Grand Site.

Une Opération Grand Site est la démarche proposée par l'Etat aux collectivités territoriales pour répondre aux difficultés que posent l'accueil des visiteurs et l'entretien des sites classés de grande notoriété soumis à une forte fréquentation.

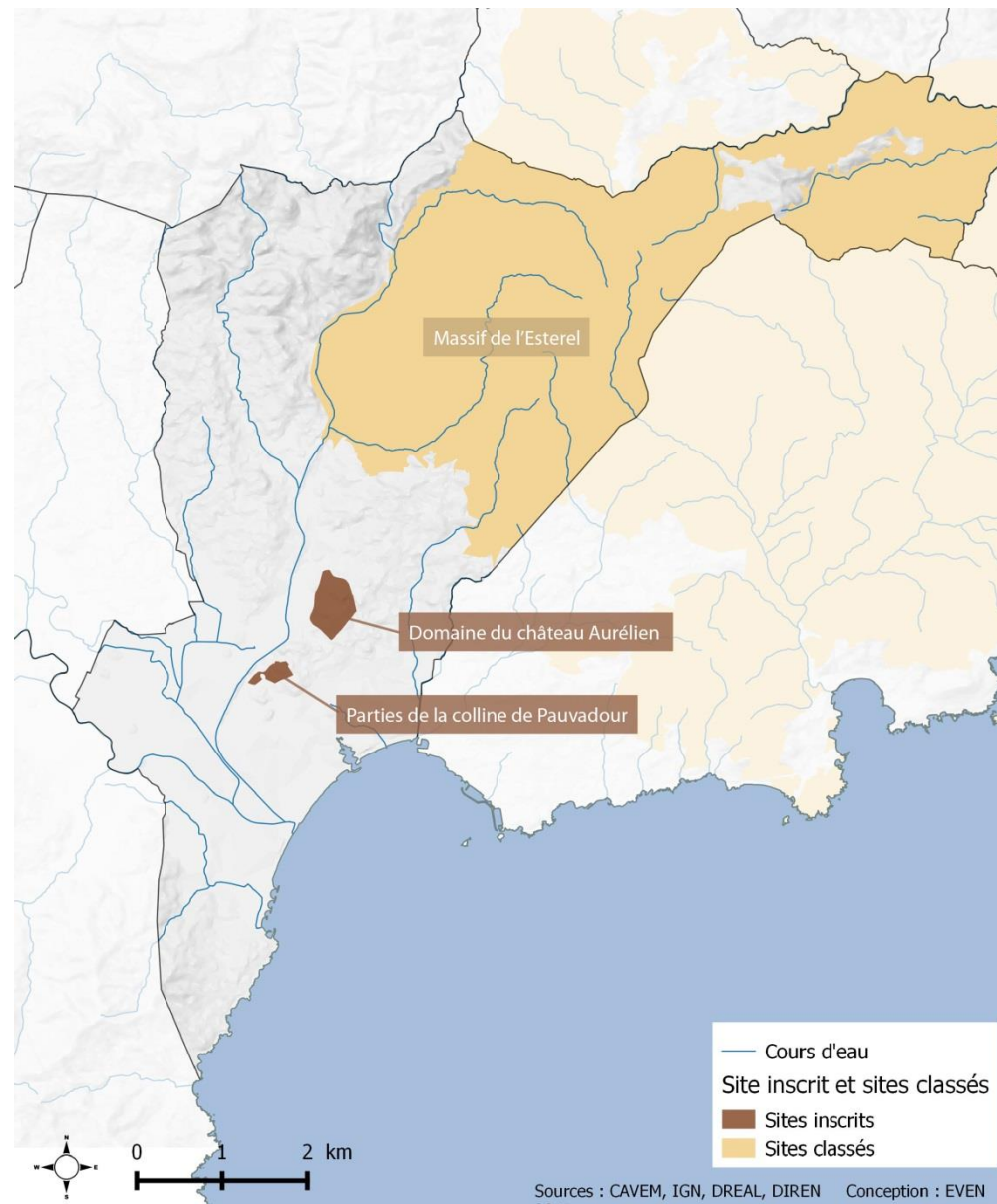
Elle permet de définir et de mettre en œuvre un projet concerté de restauration, de préservation et de mise en valeur du territoire. Il s'agit de retrouver les qualités qui ont fait la renommée du site, mais aussi d'élaborer un projet qui permette d'en assurer la pérennité et de mettre en valeur le site dans toute sa diversité.

Les sites inscrits

Les deux sites inscrits de la commune de Fréjus sont « Parties de la colline de Pauvadour, à Fréjus » et « Ensemble formé par le domaine dit "Château Aurélien " à Fréjus et ses abords ».

Ces sites correspondent respectivement aux abords du site archéologique de Fréjus en entrée de ville ainsi qu'à la villa Aurelienne, son parc et ses alentours.

Les sites inscrits/classés sur le territoire communal de Fréjus



III. Un patrimoine urbain remarquable

1. L'état actuel des protections

Des zones de présomption de prescription archéologique

Source : service régional de l'Archéologie – DRAC PACA

L'arrêté n° 83061-2003 du 31 juillet 2003, déterminant "trente-deux zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique" (zones recensées par le Service régional de l'Archéologie – DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur - 23, boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence cedex 1.), a été remplacé par l'Arrêté modificatif n°83061-2014 du 15 avril 2014. Ce dernier détermine « 7 zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine ».

« Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés par la carte archéologique nationale sur la commune de Fréjus, ont été mis en évidence :

- *lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherches programmées,*
- *lors de campagnes de prospection-inventaire,*
- *lors de dépouillement de la documentation écrite.*

Ces éléments permettent de présumer que d'autres vestiges archéologiques sont susceptibles d'exister sur les terrains inclus dans les zones identifiées.»

Ainsi, les zones redéfinies englobent l'ensemble des trente-deux zones précédentes sont présentées sur la carte ci-contre (pièce annexe 83061-I1 de l'Arrêté). Elles se présentent ainsi :

- *Zone n°1 : Ville et plaine de l'Argens (pièces annexes 83061-C2, C3, C4, C5) et C6),*
- *Zone n°2 : La Gardiette (pièce annexe 83061-C7)*
- *Zone n°3 : Rossignole (pièce annexe 83061-C8),*
- *Zone 4 : Ambon (pièce annexe 83061-C9),*
- *Zone n°5 : Le Castellat (pièce annexe 83061-C10),*
- *Zone n°6 : Auriasque, Marre, Trache (pièce annexe 83061-C11),*
- *Zone n°7 : Saint-Jean de Cannes (pièce annexe 83061-C12).*

Rappel de l'Article 4 :

Dans l'ensemble de ces zones, « tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées situées dans ces zones ».

Rappel de l'Article 5 :

« Les services instructeurs compétents doivent transmettre, sans délai, les dossiers, demandes et décisions, mentionnés à l'article 4, aux services de la Préfecture de Région (DRAC, Service de l'Archéologie, 23, boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence cedex), afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine. »

Entités archéologiques

Depuis 2001, l'entité archéologique est devenue l'unité documentaire de la carte archéologique et s'est substituée à la notion de site archéologique. La carte archéologique nationale rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. En 2006, elle prenait en compte plus de 435 000 entités archéologiques.

Fréjus compte 64 et localisées sur la carte archéologique de l'arrêté n°83061-2003 du 31 juillet 2003.

Parmi ces entités figurent le tracé hypothétique de l'aqueduc, qui parcourait une distance de 40 km depuis le village de Mons, à travers un relief accidenté, contournant des obstacles ou franchissant des vallons pour acheminer l'eau jusqu'à l'entrée de la Cité antique.

Depuis le 15 avril 2014, par l'arrêté n°83061-2014, la plupart des entités sont incluses dans les zones de présomption archéologique (carte précédente).



Vüe d'une Partie des restes de l'aqueduc de frejus batie par les Romains ... / meunier f. a Frejus l'an 2 de la R F



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

Entités archéologiques recensées sur la commune

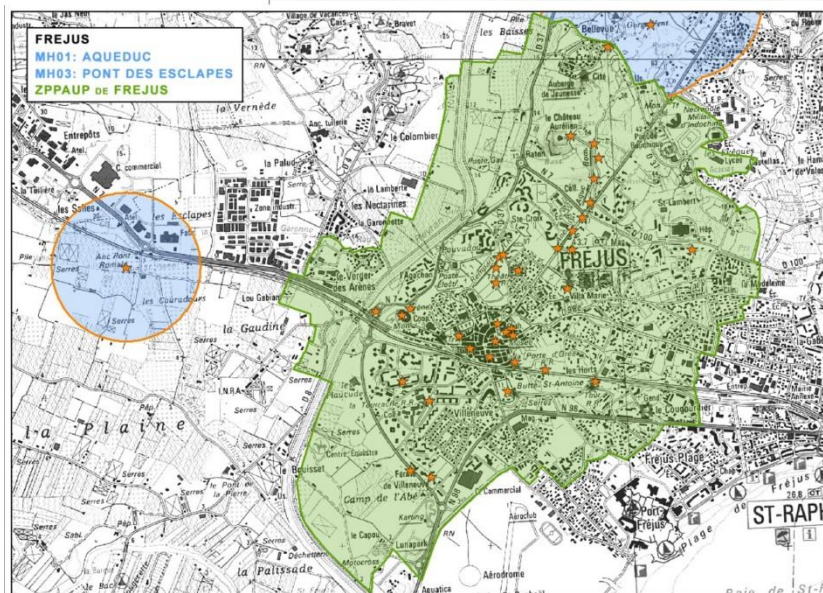
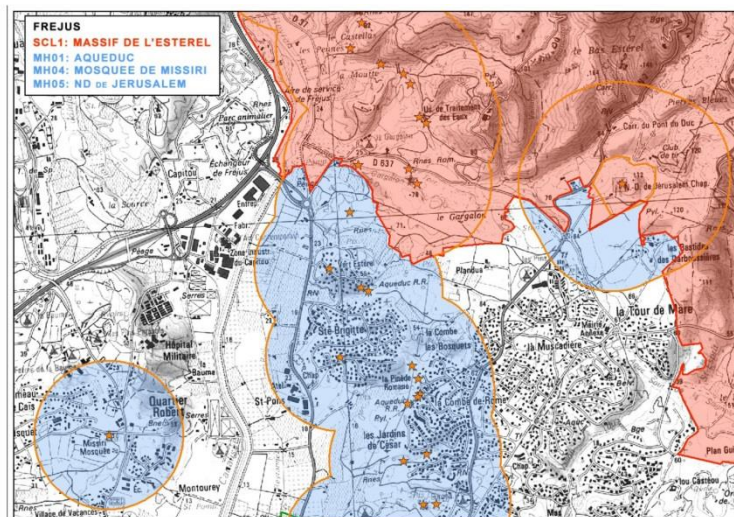
Entités archéologiques hors ZPPA				
Numero_	Nom_et_ou_adresse	Identification_de_L_EA	Parcelles	Precision_de_L_emploi
3	Pauvadou I	1252 / 83 061 0003 / FREJUS / Pauvadou I / / atelier de potier / Haut-empire	BC (116, 120, 122, 125)	loc. connue et limites supposées
7	Sainte-Croix I	1112 / 83 061 0007 / FREJUS / Sainte-Croix I / / sépulture / Bas-empire	AY (206)	loc. connue et limites supposées
12	Nécropole du Pauvadou (Lagon Bleu)	1388 / 83 061 0012 / FREJUS / Nécropole du Pauvadou (Lagon Bleu) / / nécropole / enclos funéraire / Haut-empire - Bas-empire	BC (81, 125)	loc. connue et limites supposées
26	Aqueduc de Forum Julii -Tracé supposé	26697 / 83 061 0026 / FREJUS / Aqueduc de Forum Julii -Tracé supposé / / aqueduc / Gallo-romain		localisation approximative
27	Sainte-Croix II	32932 / 83 061 0027 / FREJUS / Sainte-Croix II / / atelier de terre cuite / Haut-empire	AY (206)	loc. connue et limites supposées
32	PONT DES ESCLAPES	17397 / 83 061 0032 / FREJUS / PONT DES ESCLAPES / / pont / Gallo-romain	1988 :BN(104);	
42	Le Gélus	32412 / 83 061 0042 / FREJUS / Le Gélus / / villa ? / Gallo-romain	BT (80)	loc. connue et limites supposées
45	Station de Pompage	32924 / 83 061 0045 / FREJUS / Station de Pompage / / occupation / Néolithique ?		localisation approximative
48	Chapelle Sainte-Brigitte	32928 / 83 061 0048 / FREJUS / Chapelle Sainte-Brigitte / / chapelle / Epoque moderne	AP (11)	loc. et extension connues
49	Saint-Lambert 2	19648 / 83 061 0049 / FREJUS / Saint-Lambert 2 / / occupation / Gallo-romain	ancien 1986 AX (65) nouveau AX	loc. connue et limites supposées
50	Bastide Magail	32929 / 83 061 0050 / FREJUS / Bastide Magail / / carrière de meules / Gallo-romain	CN (44)	loc. connue et limites supposées
92	Le Draguignan	32413 / 83 061 0092 / FREJUS / Le Draguignan / / occupation / Gallo-romain	CH (4)	loc. connue et limites supposées
106	VALESCURE 1/COLLEGE A. LEOTARD	11254 / 83 061 0106 / FREJUS / VALESCURE 1/COLLEGE A. LEOTARD / VALESCURE / quartier artisanal / République - Haut-empire	1983 :AX(608);	
107	SAINT-LAMBERT 3	11954 / 83 061 0107 / FREJUS / SAINT-LAMBERT 3 / / atelier de potier / Haut-empire	1983 :AX(278);	
111	Mont-Vinaigre Ouest	13341 / 83 061 0111 / FREJUS / Mont-Vinaigre Ouest / / occupation / Gallo-romain ?	C1 (32)	loc. connue et limites supposées

127	Voie aurélienne -Tracé supposé (Var)	28183 / 83 061 0127 / FREJUS / Voie aurélienne -Tracé supposé (Var) / / voie / Gallo-romain		localisation approximative
131	DARBOUSSIERE/VOIE	17789 / 83 061 0131 / FREJUS / DARBOUSSIERE/VOIE / / voie / Gallo-romain	AL(127);AL(128); AL(148);AL(150); AL(152);AL(154); AL(254);	
140	Gorgo-Vent 1	19440 / 83 061 0140 / FREJUS / Gorgo-Vent 1 / / terrasse ? / Gallo-romain	ancien AV (22) nouveau AV (536)	loc. connue et limites supposées
141	Avenue André Léotard (AX480)	19523 / 83 061 0141 / FREJUS / Avenue André Léotard (AX480) / / Gallo-romain / dépôtair	AX (480)	loc. connue et limites supposées
143	Bassin d'orage du Castellas	29535 / 83 061 0143 / FREJUS / Bassin d'orage du Castellas / / canal / Epoque contemporaine	AN(35-36;1002;1043;1047;1049)	loc. et extension connues
160	Pauvadou III (Lagon Bleu)	20995 / 83 061 0160 / FREJUS / Pauvadou III (Lagon Bleu) / / habitat / Haut moyen-âge	BC (81, 125)	loc. connue et limites supposées
165	Capitou Habitat	34187 / 83 061 0165 / FREJUS / Capitou Habitat / / drain / Epoque moderne	AD (166)	loc. connue et limites supposées
170	Bassin d'orage du Castellas	29536 / 83 061 0170 / FREJUS / Bassin d'orage du Castellas / / chemin / aménagement de berge / Haut-empire	AN(35-36;1002;1043;1047;1049)	loc. et extension connues
171	La Plaine	34520 / 83 061 0171 / FREJUS / La Plaine / / Gallo-romain - Période récente ? / borne	BP (144, 168)	loc. et extension connues
175	Lou Castéou (Vieille Bergerie I)	34521 / 83 061 0175 / FREJUS / Lou Castéou (Vieille Bergerie I) / / occupation / Gallo-romain	AN (762)	loc. connue et limites supposées
184	Tombes des Darboussières	26412 / 83 061 0184 / FREJUS / Tombes des Darboussières / / sépulture / Gallo-romain		loc. inc. dans une emprise connue
196	Bassin d'orage du Castellas	29537 / 83 061 0196 / FREJUS / Bassin d'orage du Castellas / / carrière / Gallo-romain	AN(35-36;1002;1043;1047;1049)	loc. et extension connues
207	Lou Castéou (Vieille Bergerie II)	34522 / 83 061 0207 / FREJUS / Lou Castéou (Vieille Bergerie II) / / occupation / Gallo-romain	AN (727)	loc. connue et limites supposées
214	Chapelle Saint-Lambert	33520 / 83 061 0214 / FREJUS / Chapelle Saint-Lambert / / chapelle / Moyen-âge	AX (127a) puis AX (231)	loc. et extension connues
220	Centre Hospitalier Bonnet	33132 / 83 061 0220 / FREJUS / Centre Hospitalier Bonnet / / division de l'espace ? / Gallo-romain - Moyen-âge ?		
224	Centre Hospitalier Bonnet (Crèche)	31223 / 83 061 0224 / FREJUS / Centre Hospitalier Bonnet (Crèche) / / drain / Epoque moderne	AX (730); AX (466);	loc. connue et limites supposées

Entités archéologiques recensées sur la commune

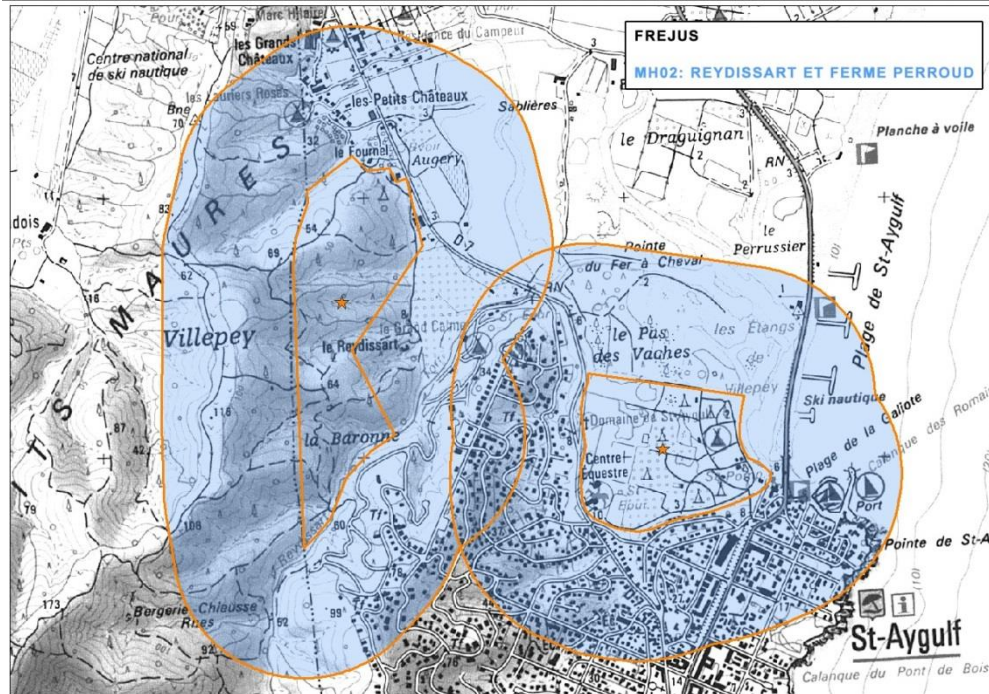
225	Villa Notre-Dame	31262 / 83 061 0225 / FREJUS / Villa Notre-Dame / rue Aristide Briand / occupation / République - Haut-empire ?	BE (471); BE (478);	loc. et extension connues
242	Gargalon 2	31581 / 83 061 0242 / FREJUS / Gargalon 2 / / sépulture ? / Gallo-romain	CN (17)	loc. connue et limites supposées
246	Bastide des Darboussières	31628 / 83 061 0246 / FREJUS / Bastide des Darboussières / / demeure / Epoque moderne	AL (149)	loc. connue et limites supposées
252	Saint-Lambert	34523 / 83 061 0252 / FREJUS / Saint-Lambert / / atelier de potier / Gallo-romain	AX (167)	loc. et extension connues
257	le Capitou	32314 / 83 061 0257 / FREJUS / le Capitou / / drainage / Epoque moderne	AI (6p;7;8;9;10;11;14;15;297;298;336 p;369;377)	loc. et extension connues
277	Le Capitou 2	32920 / 83 061 0277 / FREJUS / Le Capitou 2 / / aménagement de berge / Haut-empire ?	AD (182)	loc. connue et limites supposées
278	Le Capitou 2 (zone 3)	32921 / 83 061 0278 / FREJUS / Le Capitou 2 (zone 3) / / République - Haut-empire / mur, bassin	AD (182)	loc. connue et limites supposées
296	Cais Ouest	34132 / 83 061 0296 / FREJUS / Cais Ouest / / drain / Gallo-romain	AT (201, 502)	loc. connue et limites supposées
306	Le Capitou 2 (zone 3)	34186 / 83 061 0306 / FREJUS / Le Capitou 2 (zone 3) / / occupation / Second Age du fer	AD (182)	loc. connue et limites supposées
316	Reyran, Barrage de Malpasset	34496 / 83 061 0316 / FREJUS / Reyran, Barrage de Malpasset / / campement ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
317	Reyran, Le Gué	34497 / 83 061 0317 / FREJUS / Reyran, Le Gué / / campement ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
318	Reyran rive droite, Grande Terrasse du Capitou	34498 / 83 061 0318 / FREJUS / Reyran rive droite, Grande Terrasse du Capitou / / campement ? / Paléolithique moyen - Paléolithique		loc. connue et limites supposées
321	Gargalon 1	34501 / 83 061 0321 / FREJUS / Gargalon 1 / / habitat ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
322	Gargalon 2 (ou Tour de Mare)	34502 / 83 061 0322 / FREJUS / Gargalon 2 (ou Tour de Mare) / / habitat ? / Paléolithique ancien - Paléolithique moyen		
323	Sainte-Brigitte du Reyran	34503 / 83 061 0323 / FREJUS / Sainte-Brigitte du Reyran / / habitat ? / Paléolithique ancien - Paléolithique moyen ?	AI (343, 344)	loc. connue et limites supposées
324	La Source	34504 / 83 061 0324 / FREJUS / La Source / / habitat ? / Paléolithique moyen - Paléolithique supérieur	AD (142)	loc. connue et limites supposées
325	Cure-Basse	34505 / 83 061 0325 / FREJUS / Cure-Basse / / habitat ? / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées

326	Saint-Lambert 6	34524 / 83 061 0326 / FREJUS / Saint-Lambert 6 / / occupation / Gallo-romain	AX (265)	loc. connue et limites supposées
327	Saint-Esprit	34525 / 83 061 0327 / FREJUS / Saint-Esprit / / occupation / Gallo-romain - Période récente ?	AL (144, 146)	loc. connue et limites supposées
328	Le Pas du Lièvre	34526 / 83 061 0328 / FREJUS / Le Pas du Lièvre / / habitat / Epoque moderne	AM (5)	loc. connue et limites supposées
329	Colle Douce I	34527 / 83 061 0329 / FREJUS / Colle Douce I / / habitat / Haut-empire	CL 17	
330	Colle Douce II	34528 / 83 061 0330 / FREJUS / Colle Douce II / / occupation / Gallo-romain	CL 16	loc. connue et limites supposées
331	Sainte-Brigitte du Reyran	34529 / 83 061 0331 / FREJUS / Sainte-Brigitte du Reyran / / occupation / Haut-empire - Haut-moyen-âge	AP (6a et 5)	loc. connue et limites supposées
332	Le Reyran 3	34530 / 83 061 0332 / FREJUS / Le Reyran 3 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. connue et limites supposées
333	Rossignole 1	34531 / 83 061 0333 / FREJUS / Rossignole 1 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. et extension connues
334	Rossignole 2	34532 / 83 061 0334 / FREJUS / Rossignole 2 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. et extension connues
335	Ambon 1	34533 / 83 061 0335 / FREJUS / Ambon 1 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. et extension connues
336	Ambon 2	34534 / 83 061 0336 / FREJUS / Ambon 2 / / habitat / Epoque moderne		loc. et extension connues
337	Colle Douce 3	34535 / 83 061 0337 / FREJUS / Colle Douce 3 / / habitat / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?		loc. connue et limites supposées
338	La Palud	34536 / 83 061 0338 / FREJUS / La Palud / / occupation / Paléolithique moyen		loc. connue et limites supposées
339	Les Espagnols (ou Lac de l'Avellan?)	34537 / 83 061 0339 / FREJUS / Les Espagnols (ou Lac de l'Avellan?) / / occupation / Paléolithique supérieur		
340	Auriasque	34538 / 83 061 0340 / FREJUS / Auriasque / / occupation / Paléolithique - Néolithique		loc. connue et limites supposées
341	Grotte de l'Olivier (ou de l'Aire de l'Olivier)	34539 / 83 061 0341 / FREJUS / Grotte de l'Olivier (ou de l'Aire de l'Olivier) / / grotte sépulcrale / Néolithique final	F1 (16)	loc. et extension connues



MONUMENTS HISTORIQUES			
APPELLATION	ADRESSE DEL'ÉDIFICE	LIBELLE DE PROTECTION	DATATION
Amphithéâtre	rue Henri Vadon	classement par liste de 1840	Antiquité : I siècle
Aqueduc antique		Restes de l'aqueduc antique : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité : I siècle av. JC
Cathédrale Saint-Léonce, baptistère et cloître	Formigé (place), Fleury (rue de)	Cathédrale et baptistère : classement par liste de 1862-Cloître avec ses dépendances (vieux chapitre, grange aux dîmes, cave romaine située en partie sous la rue Bausset) : classement par liste de 1862	XI-XIII siècle - V siècle
Chapelle Notre-dame de Jérusalem	Gargalon (le)	Chapelle Notre-Dame de Jérusalem, dite aussi chapelle Cocteau (cad. AL 1) : inscription par arrêté du 20 janvier 1989	XX siècle
Chapelle saint-Lambert (ancienne)	Saint Lambert	Vestiges de la chapelle Saint-Lambert (cad. AX 127a) : inscription par arrêté du 6 octobre 1982	Antiquité
Château Aurélien	R.N. 7	Pièces d'habitation et leur décor ; ensemble des façades et toitures, y compris les terrasses ; espaces intérieurs de circulation ; ensemble du parc et de ses fabriques (cad. AY 41) : inscription par arrêté du 16 novembre 1989	XIX siècle
Citadelle	Saint Antoine	Ouvrages de la butte Saint-Antoine (plateforme romaine, lieu dit Saint-Antoine) : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Colonnes romaines	avenue de l'Agachon : RN7	Blocs de marbre antiques constituant un portique (cad. BD 92) : inscription par arrêté du 16 avril 1969	Antiquité
Couvent des Dominicaines (ancien)	Montgolfier (rue) 67	La façade de la chapelle Saint-Félix et versant de toiture correspondant (cad. A 717) : inscription par arrêté du 21 septembre 1961	XVII siècle
Couvent des Minims (ancien)	Agricola (place) 77	Chapelle Saint-François de Paule (cad. BE 12) : classement par arrêté du 30 juillet 1987	XV -XVI siècles
Enceinte urbaine romaine		Restes des remparts : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Evêché (ancien)	Formigé (place)	Les parties anciennes : classement par arrêté du 6 avril 1908	
Hôtel des Quatre Saisons	Général de Gaulle (rue du) 75	Façades et toitures (cad. BE 537) : inscription par arrêté du 28 septembre 1995	XVIII siècle
Hôtel rue Sièyès	Sièyès (rue) 53	La porte monumentale du 17e siècle sur rue (vantaux compris) : inscription par arrêté du 27 janvier 1926	XVII siècle
Maison (ancienne) dite Maison Maria	Jean Jaurès (rue) 153	Maison dite Maison Maria (cad. BE 204) : inscription par arrêté du 18 juin 1987	
Mausolée de la Tourrache	Tourrache (rue de la)	En totalité, le mausolée de la Tourrache (cad. BL50) : inscription par arrêté du 20 novembre 1995	Antiquité
Mosquée de Missiri	Quartier Cas, Route des combattants d'Afrique du Nord	Mosquée de Missiri (cad. non cadastré) : inscription par arrêté du 18 juin 1987	XX siècle
Muraille romaine percée de niches	Jésuites (place des) 20, Midi (boulevard du) anciennement	Muraille romaine percée de niches, enclavée dans les maisons Mauron et Argenton : classement par arrêté du 13 août 1921	Antiquité
Pont des Esclapes (ancien)	Esclapes (les)	Pont des Esclapes (cad. G 782, 783) : classement par arrêté du 14 mars 1939	Antiquité
Port romain	Lanterne (la), Horts (les), Ville (la)	Restes du quai et môle de l'ancien port romain : classement par arrêté du 12 juillet 1886 Parcelles de terrain constituant le bassin portuaire ainsi que le départ du chenal, les quais connus et à découvrir les constructions antiques y attenantes et les parcelles qui les contiennent (BE 583, 743, 744, 745, 746, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 756, 757, 759, 760, 763, 764, 880, 881, 916, 917, 944, 945, 946, 947, BI 2, 4, 6, 7, 8, 15, 32, 34, 687, 689, 690, 690, 691, 692, 779, 780 ; BH 441, 642, 750, 1083, 1161, 1162) : inscription par arrêté du 16 septembre 1996 Parcelles de terrain constituant le bassin portuaire ainsi que le départ du chenal, les quais connus et à découvrir les constructions antiques y attenantes et les parcelles qui les contiennent (BH441, 642, 750, 1083, 1161, 1162) : inscription par arrêté du 3 décembre 1996	Antiquité
Site archéologique de la ferme Perroud	Saint Aygulf ()	La ferme dite ferme Perroud, le sol de la parcelle qui la supporte ainsi que le sol de la parcelle adjacente (cad. CH67, 68) : inscription par arrêté du 5 septembre 1996	Antiquité
Site archéologique de la Rose des Sables	Auriasque (rue d')	Une construction romaine sise dans la copropriété la Rose des Sables et la parcelle qui la supporte (cad. BL 243) : inscription par arrêté du 15 mai 1996	Antiquité
Site archéologique des thermes de la Porte d'Orée	Aristide Briand (rue), Moulins (rue des)	Vestiges archéologiques (cad. BE 747, 748) : classement par arrêté du 4 juin 1987 Porte Dorée : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Site archéologique des thermes de Villeneuve	Villeneuve (), Jean Carrara (rue), 8 Mai 1945 (avenue du)	Terrains situés aux abords des thermes de Villeneuve et du lotissement des Aiguères (cad. BK 444, 445, 231, 259, 298, 297, 234, 326, 325, 324, 321) : inscription par arrêté du 16 septembre 1996 Restes des thermes antiques : classement par arrêté du 12 juillet 1886	Antiquité
Site archéologique du Clos de la Tour	Clos de la Tour (), Joseph Aubenas (rue, Gustave Bret (rue)	Vestiges antiques (cad. BC 14, 16) : classement par arrêté du 10 décembre 1981 Mosaïque romaine dite au combat de coqs dans la propriété Pelloux Gervais (cad. A 490) : classement par arrêté du 25 juin 1958	Antiquité
Site archéologique du Moulin à Vent	Moulin à vent Pauvadour (quartier)	Terrains de fouilles (cad. C 497 à 499) : inscription par arrêté du 5 avril 1943	Antiquité
Site archéologique du Reydisart	Reydisart (le)	Site archéologique du Reydisart (cad. BI 86 ; BV 543) : inscription par arrêté du 29 décembre 1992	Antiquité
Théâtre romain	Théâtre Romain (avenue du) 129	Restes de l'ancien théâtre romain : classement par arrêté du 10 janvier 1912 - Parcelle de terrain d'une superficie de 305 m (cad. C 438p) : classement par arrêté du 20 mai 1924 - Bande de terrain d'une superficie de 233 m (cad. C 483f) : classement par arrêté du 24 décembre 1924 - Bande de terrain d'une superficie de 352 m (cad. C 476p) : classement par arrêté du 27 septembre 1926	Antiquité

Monument historiques à Saint-Aygulf



2. De la Z.P.P.A.U.P. au S.P.R (ex A.V.A.P)

Appartenant au réseau national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire (V.P.A.H) depuis 1987 et consciente du potentiel que représente son patrimoine pour son image et son développement, la Ville de Fréjus dispose depuis 2000 d'un outil de gestion patrimonial adapté aux mutations de son territoire : la Z.P.P.A.U.P.

Le 12 juillet 2010, suite à la promulgation de la loi portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle II », les Z.P.P.A.U.P sont devenues des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P). Comme la Z.P.P.A.U.P., l'A.V.A.P. est une servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

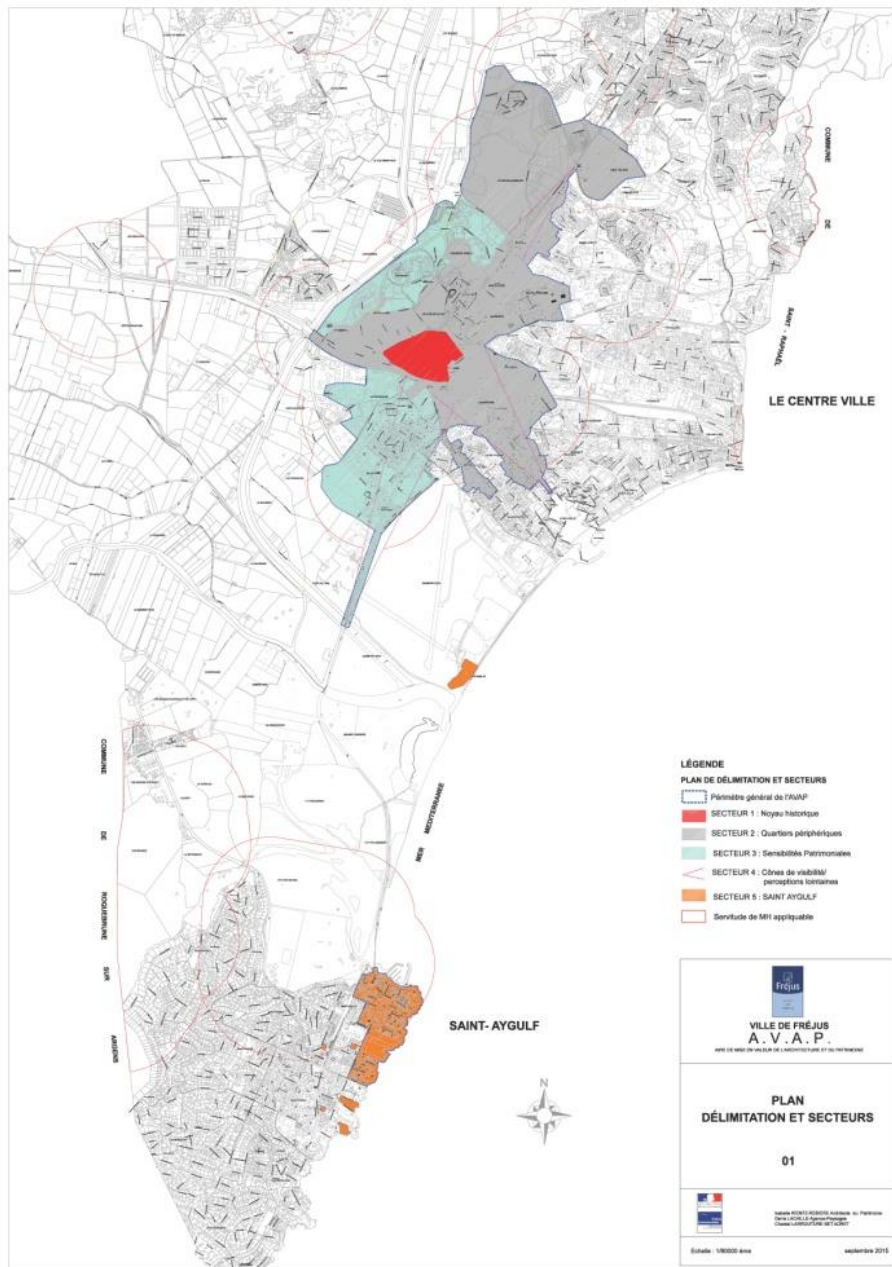
Au regard des évolutions législatives, le 29 février 2012, le conseil municipal a prescrit la révision de la Z.P.P.A.U.P et sa transformation en A.V.A.P. Cette dernière a été approuvée par délibération du conseil municipal le 15 mai 2012.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a réformé l'essentiel des dispositifs relatifs aux secteurs sauvegardés, aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et aux abords des monuments historiques. L'essentiel de ses dispositions est codifié au livre VI du code du patrimoine.

Les principales évolutions :

- Les « Sites patrimoniaux remarquables » (SPR) remplacent les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP et les AVAP : ils sont classés (ou agrandis) par l'Etat après enquête publique et consultation des collectivités. Les sites patrimoniaux remarquables concernent les villes, villages ou quartiers ainsi que leurs paysages et espaces ruraux dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.
- **Sont automatiquement classés « Site patrimonial remarquable »** les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP (mais avec rétablissement des abords des monuments historiques au-delà du périmètre du SPR) et **les AVAP approuvées**. Il en va de même pour les AVAP en cours d'études lorsqu'elles seront approuvées. ZPPAUP et AVAP peuvent être modifiées mais pas révisées.

2.1. Le Plan de délimitation des secteurs du SPR de Fréjus



Enjeux et objectifs pour le SPR

L'identification du patrimoine architectural et urbain, la description des particularités urbaines et des intérêts architecturaux ont permis d'établir une délimitation des enjeux de protection et de mise en valeur pour le SPR (ex AVAP).

La délimitation inclut :

- **L'héritage antique**, qui regroupe les vestiges de la ville antique dans ses limites connues, l'amphithéâtre et l'ancien port.
- **Le Noyau historique**, qui regroupe le secteur bâti dense du moyen âge jusqu'à nos jours dans la limite de l'enceinte du XVI^e siècle.
- **Les résidences de villégiature** de la fin du XIX^e siècle et **Saint-Aygulf**, premier quartier balnéaire de Fréjus programmé et loti entre 1883 et la première moitié du XX^e siècle.
- **Les quartiers en périphérie** immédiate du noyau historique, provenant des extensions urbaines de la fin du XIX^e siècle jusqu'à la première moitié du XX^e siècle.

L'héritage antique

Intérêts :

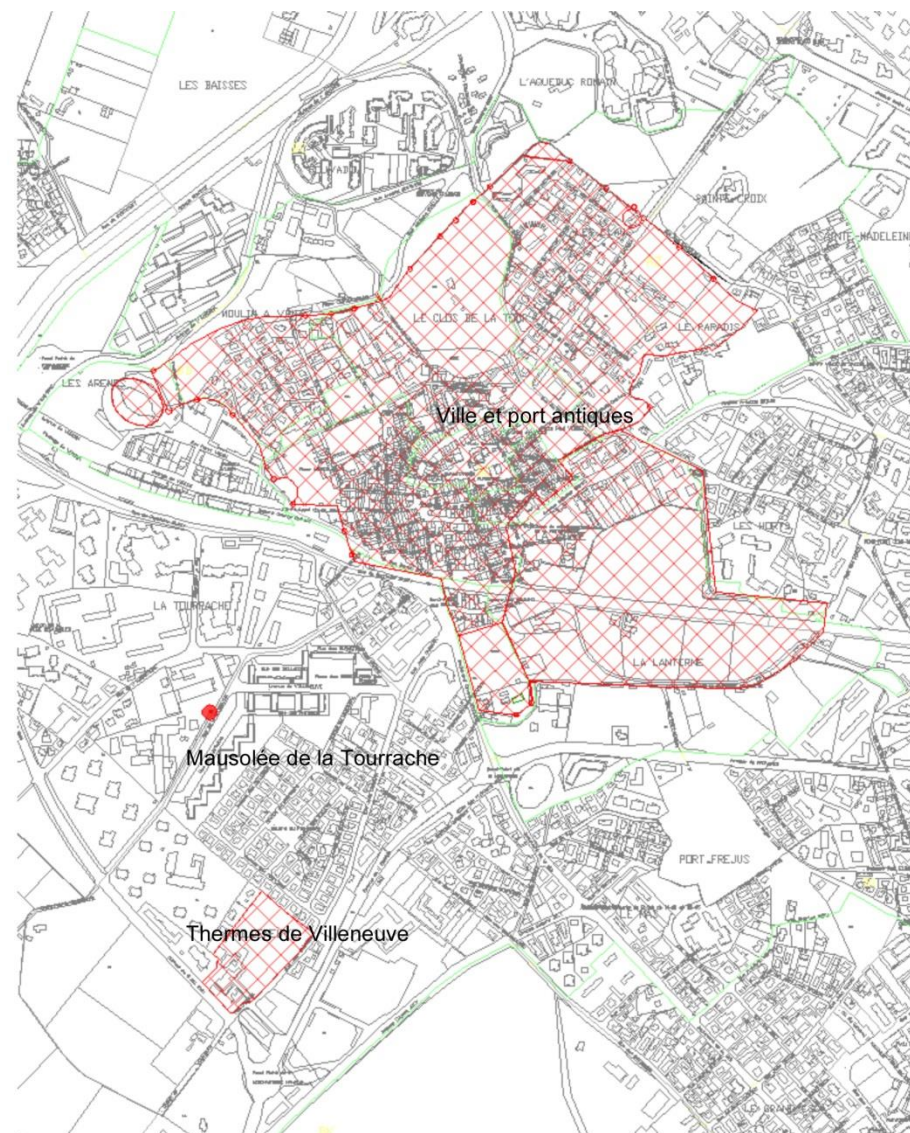
- **Historique, archéologique et culturel** : pour l'ensemble du tracé et des vestiges de l'enceinte du I^{er} siècle conservé, des grands monuments publics, des thermes (de la Porte d'Orée et de Villeneuve), des vestiges des résidences de la Butte Saint Antoine et de la Plate-Forme, des vestiges du port, et du grand potentiel archéologique.

Problèmes et risques :

- **Le lien entre les vestiges**, parfois isolés et insolites dans un environnement urbanisé ou bien à l'état de ruine, n'est pas lisible au premier abord tant pour la population locale qui les côtoie quotidiennement, que pour les touristes.
- **La détérioration des vestiges** par les intempéries, la végétation et les racines d'arbres, les dégradations dans les espaces publics ou dans les propriétés privées, le manque d'entretien.
- **L'accessibilité aux sites archéologiques** difficile ou interdite.

Enjeux et objectifs :

- Valorisation des vestiges de la Ville antique
- Sécurisation du public et mesures conservatoires de certains vestiges : soutènements de la Plate-Forme et de la Butte Saint Antoine



Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

Le Noyau historique

Intérêts :

- **Historique et patrimonial** : un tissu urbain hérité du premier noyau urbain médiéval fortement remanié ou reconstruit, des extensions successives qui ont eu lieu entre le XII^e et le XVI^e siècle, puis d'un renouvellement du bâti entre le XVII^e et le XIX^e siècle qui s'est opéré à l'intérieur de l'enceinte du XVI^e siècle.
- **Urbain et architectural** : un réseau viaire et parcellaire médiéval, des gabarits homogènes d'où émerge le clocher et le groupe épiscopal, R+2 de l'héritage médiéval et R+3 des renouvellements urbains autour des axes majeurs. Des perspectives nombreuses sur le clocher de la cathédrale et des espaces publics de qualité. Des caractéristiques architecturales représentatives de diverses époques.

Problèmes et risques :

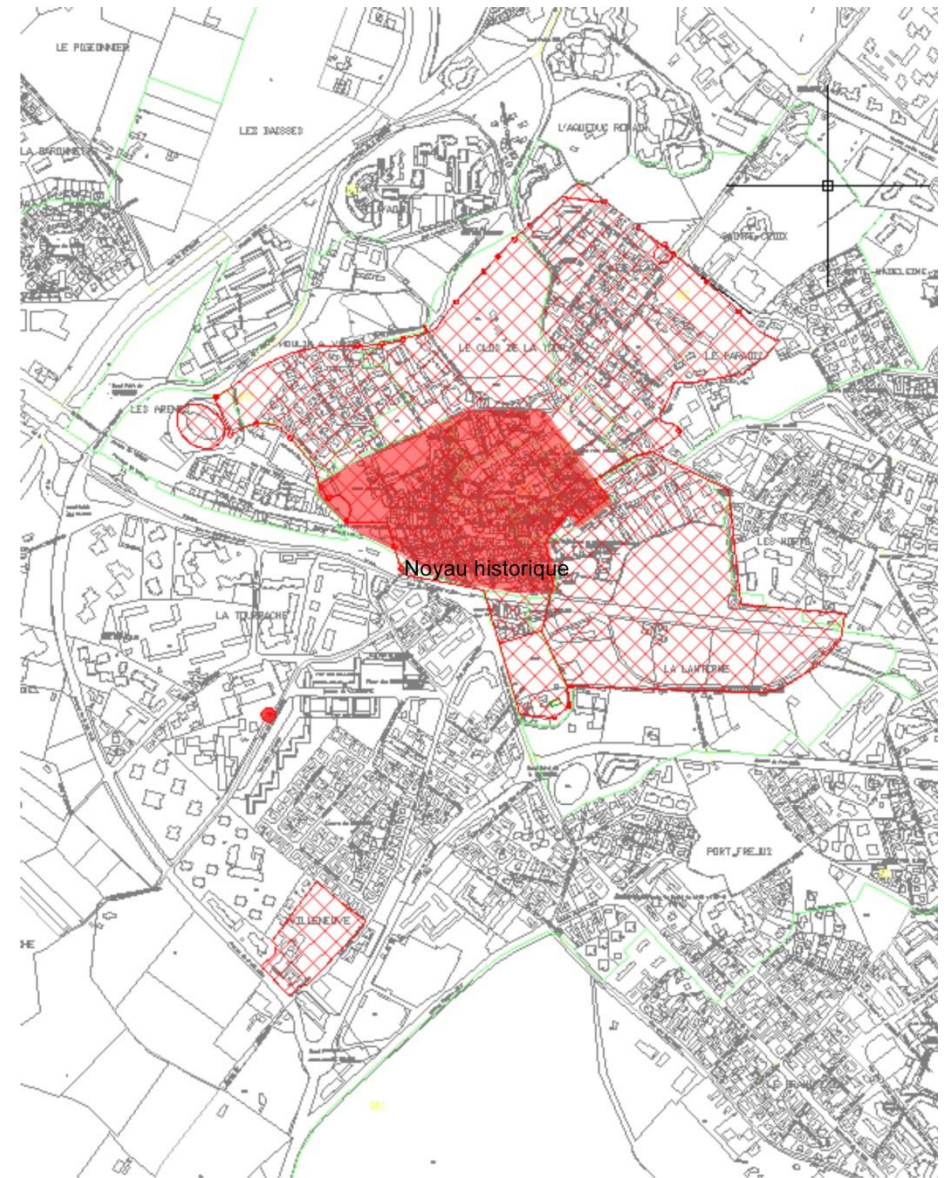
- **Les ruptures d'échelle du bâti.**
- **Les ruptures du rythme parcellaire par le regroupement de parcelles** lors de destructions d'îlots en vue de projet de construction, ou la création d'un commerce sur deux parcelles.
- **Perte des caractéristiques architecturales du bâti** par des modifications de composition de façades et de proportions de baies, des changements de matériaux, des effacements de décors et des modénatures par une banalisation des ravalements, des suppressions des menuiseries extérieures d'origine (portes, fenêtres, volets intérieurs, contrevents et persiennes) et des ferronneries, l'apport de menuiseries du commerce et de matériaux inappropriés, des éléments techniques rapportés (climatiseurs, panneaux solaires), des devantures inadaptées et une profusion d'enseignes pour les commerces.

Enjeux et objectifs :

- Préservation du velum urbain et la prééminence du groupe épiscopal.
- Valorisation des perspectives urbaines.
- Conservation de la mémoire de la trame urbaine malgré les évolutions.
- Restauration et mise en valeur du bâti.
- Valorisation des commerces (devantures, enseignes) participant à la revitalisation du centre-ville.



Projet de résidence sénior sur deux îlots derrière la rue Camelin



Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

Les résidences de villégiature et Saint-Aygulf

Intérêts des résidences de villégiature :

- **Architectural et paysager** : Villas de la fin du XIX^e siècle à l'architecture singulière signée par des architectes en vogue, inspirées de l'architecture classique et des *villas palladiennes*, situées dans des parcs aux essences méditerranéennes et exotiques (palmiers, magnolias, cèdres...), avec jardin "à la française" (situées an zone NH ou en Espace boisé classé au PLU).

Intérêts de Saint-Aygulf :

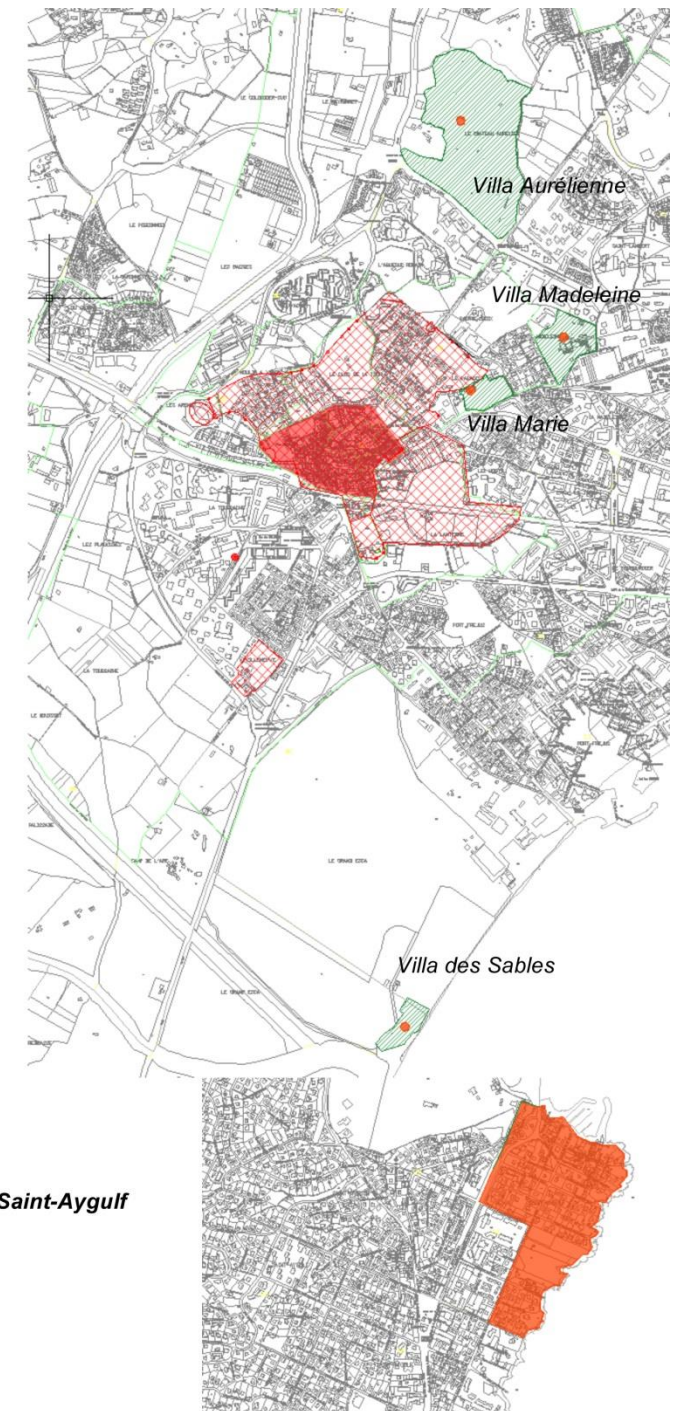
- **Urbain** : plan de lotissement de la fin du XIX^e siècle lié à l'engouement pour le tourisme et les bains de mer, structuré par des boulevards rectilignes avec des allées perpendiculaires débouchant sur la mer ou sur la colline boisée.
- **Architectural et paysager** : Ensemble de villas balnéaires bâties dans des parcelles arborées contribuant à la qualité du paysage urbain. L'ensemble des clôtures des villas donnant sur les avenues, en bordure de mer ou sur le port provenait d'un cahier des charges précis : murs bahuts surmontés de grilles et végétation.

Problèmes et risques :

- **Perte du caractère architectural** par des réutilisations entraînant des modifications, par des extensions ou des surélévations, par l'effacement de décors et de la polychromie, des éléments faisant partie intégrante de l'architecture comme les menuiseries extérieures, l'apport de menuiseries du commerce et de matériaux inappropriés.
- **Dégradation des clôtures**, par la suppression des murs bahuts de moellons le long du littoral, la volonté de "se cacher" par des murailles en parpaings enduits ou l'utilisation de matériaux inappropriés du commerce.

Enjeux et objectifs :

- Préservation de la structure urbaine et des qualités paysagères du quartier.
- Préservation et mise en valeur des caractéristiques architecturales des villas et des annexes (chapelles, pavillons de jardins, garages), dans leurs compositions, matériaux employés, détails architecturaux et polychromie.
- Préservation et valorisation des perspectives et des vues depuis le port et la mer.
- Préservation et valorisation des clôtures, des portails et portillons sur l'ensemble des avenues, sur le port et le front de mer.



Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

Les quartiers périphériques

Les quartiers en périphérie immédiate du noyau historique et "entrées de ville" :

- le quartier du théâtre et l'avenue du 15° Corps d'Armée, axe majeur qui le structure,
- le quartier de l'amphithéâtre et l'avenue de Verdun,
- le quartier des Moulins, le bd Séverin Decuers et une partie du boulevard de la Mer,
- et les rues et avenues qui les relient et ceinturent le noyau urbain : la rue Joseph Aubenas, la rue Martin Bidoure, la rue des Quais, la rue du Moulin, l'avenue Aristide Briand, et la rue du Docteur Louis Turcan.



Rue Aubenas

Intérêts :

- **Urbain et paysager** : réseau viaire et parcellaire hérité des extensions urbaines de la fin du XIX° siècle jusqu'à la première moitié du XX° siècle, avec un réseau de voies perpendiculaires, des alignements d'arbres le long des avenues et des jardins arborés.
- **Architectural** : en périphérie immédiate du Noyau historique, le secteur pavillonnaire du XIX° au milieu du XX° siècle du quartier du théâtre et les maisons le long de l'avenue de Verdun et du bd de la Mer, ou le front bâti de hangars XIX° rue Aubenas.



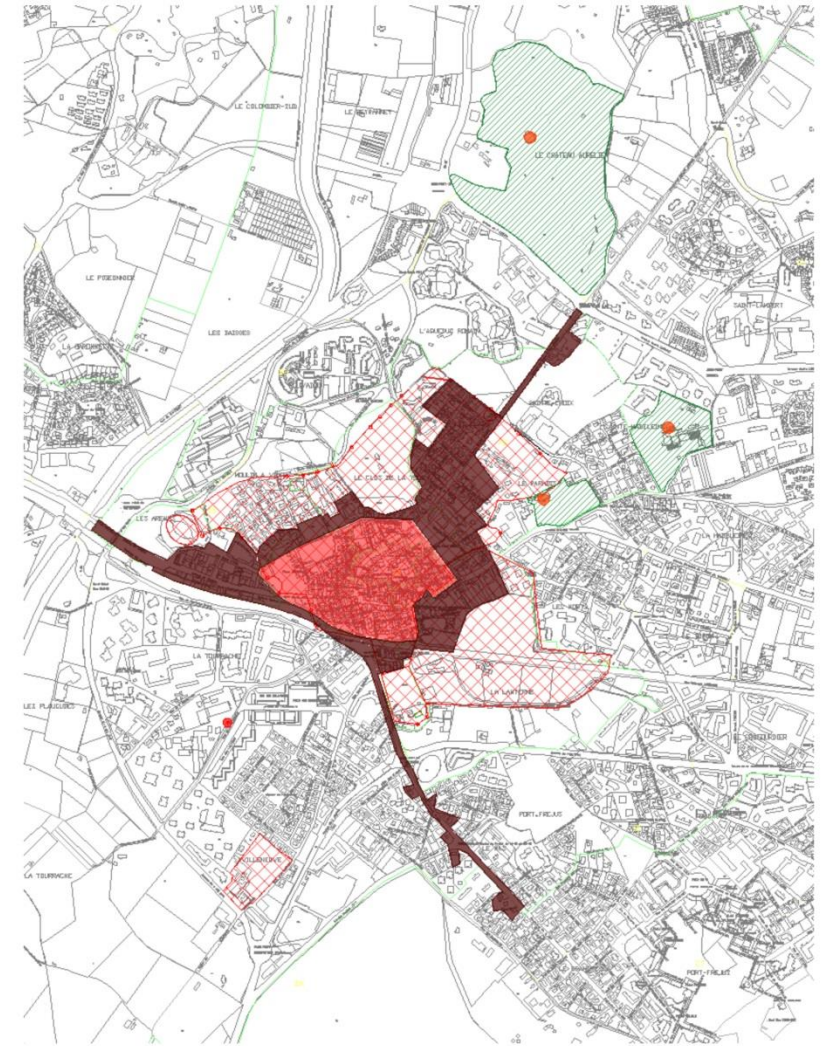
Boulevard de la Mer

Problèmes et risques :

- **Suppression du caractère "balnéaire"** du premier axe d'ouverture de Fréjus vers la mer, le bd de la Mer, par la disparition progressive des clôtures et des jardins, consécutives aux transformations du bâti et le renouvellement urbain.
- Urbanisation et transformations anarchiques du bâti en limite du noyau historique, de l'ancien Forum (mur antique) et du port romain, entraînant la perte du caractère patrimonial de ces quartiers.



Avenue Aristide Briand



Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

Enjeux et objectifs :

- Participation de ces quartiers à la valorisation des abords immédiats du centre ancien.
- Valorisation des qualités architecturales, urbaines et des composantes paysagères de ces quartiers.

Les sites et espaces d'intérêts paysagers à protéger dans l'AVAP

Le patrimoine paysager du centre urbanisé, les collines boisées, les espaces agricoles, les parcs publics autour des monuments et les jardins arborés privés, confèrent à la ville une grande qualité urbaine et paysagère qu'il convient de préserver.

Le site de l'ancien port



Les abords de l'amphithéâtre



1. Le parc Aurélien, le château et l'aqueduc
2. La Pagode et la nécropole d'Indochine
3. L'aqueduc et ses abords
4. Le Clos de la Tour, le rempart nord
5. Le théâtre et le « quartier de plan romain »
6. Le site de la Plateforme et de la Villa Marie
7. Le château de La Madeleine et son parc
8. L'amphithéâtre et la Porte des Gaules
9. Le port romain et la butte de Saint Antoine
10. Le mausolée de La Tourrache
11. Les thermes de Villeneuve

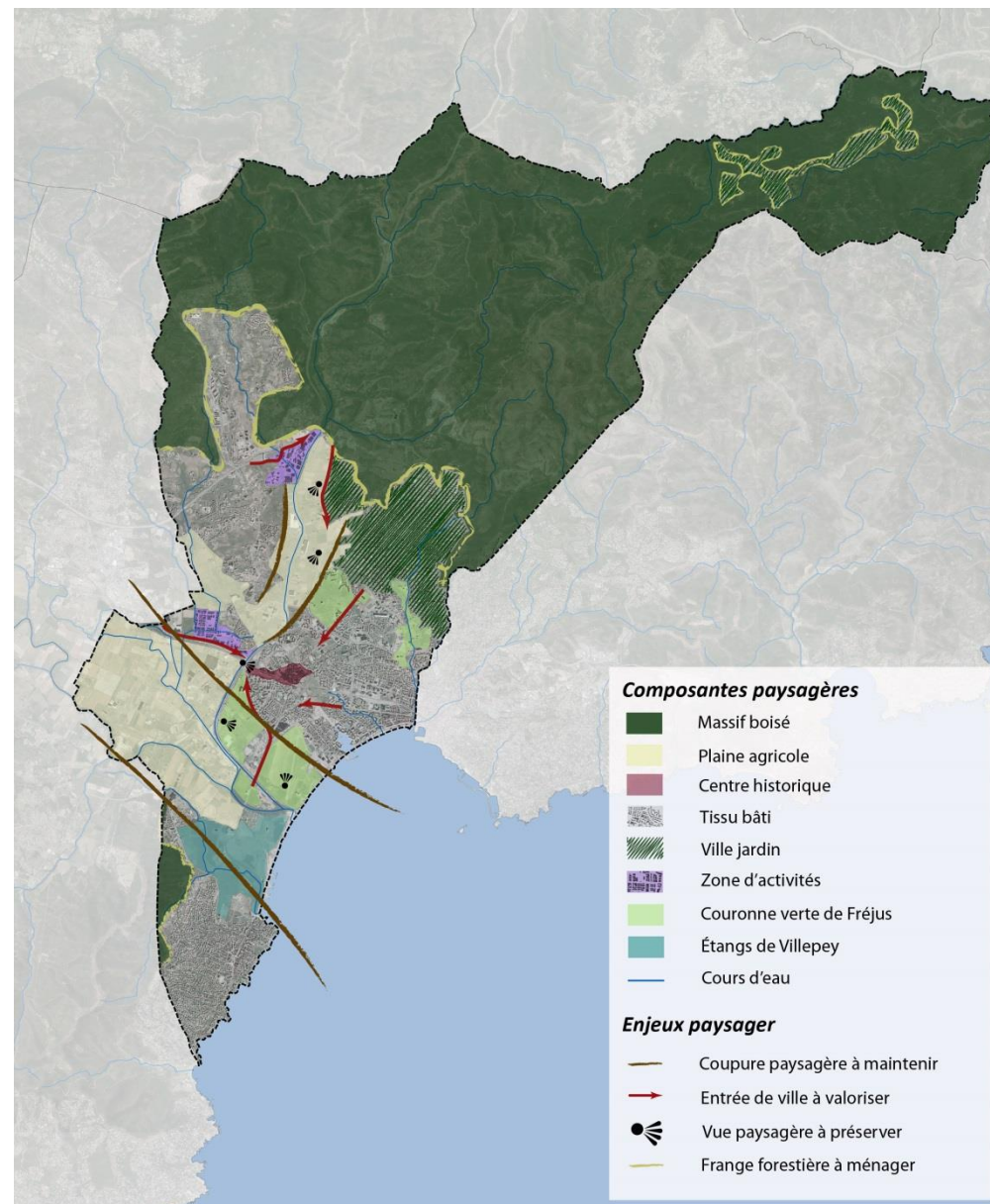


Source : Diagnostic A.V.A.P. Septembre 2015

- Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert de l'arrière-pays (massif de l'Esterel et les petites Maures) ;
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts) ;
- Limiter l'abattage et le débroussaillage des collines ;
- Préserver les espaces agricoles des plaines de l'Argens et du Reyran ;
- 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
- 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

Synthèses des Enjeux liés au Patrimoine

- Préserver le patrimoine naturel reconnu (site classé du « massif de l'Esterel » et sites inscrits de « la colline du Pauvadour » et « Domaine du Château Aurélien »)
- Préserver et valoriser le patrimoine archéologique et bâti remarquable
- Intégrer le projet d'AVAP dans le PLU
- Croiser les espaces d'intérêts paysagers de l'AVAP avec la trame verte urbaine à mettre en œuvre dans le PLU



IV. Une biodiversité riche, un enjeu de conciliation entre urbanisation et préservation des espaces à haute valeur écologique.

1. Les espaces d'intérêt écologique

La commune s'intègre dans un environnement riche. Grâce à la diversité des milieux naturels présents, la commune possède une biodiversité remarquable et reconnue au niveau international. Fréjus dispose :

- d'une réserve Biologique gérée par l'ONF

- Réserve biologique des Suivières

- de différents périmètres de protection écologiques :

- 4 sites du réseau Natura 2000 ;
- 1 Zone importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- Des terrains acquis par le conservatoire du littoral
- Des zones concernées par le plan national d'action Tortue d'Hermann

- de plusieurs périmètres d'inventaire écologique :

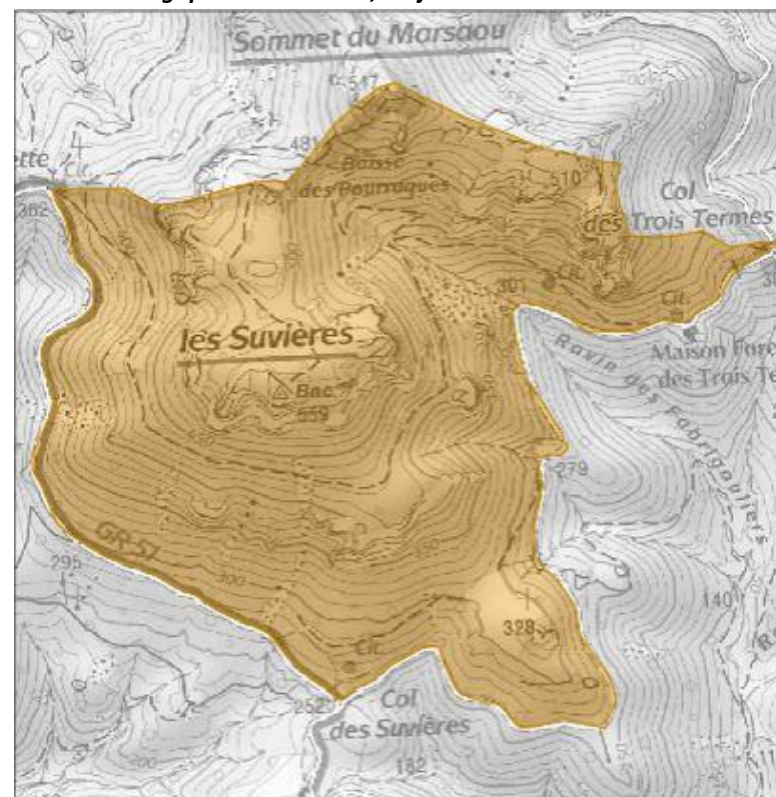
- 20 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (terrestres de type I et II, marines type II)
- Des zones humides identifiées par le département du Var

Ces espaces ne bénéficient pas obligatoirement de mesures de protection réglementaire directe mais doivent être pris en compte dans le cadre de la préservation de la Trame Verte et Bleue.

La réserve Biologique des Suivières, gérée par l'ONF

Une « **Réserve biologique domaniale** » quand elle est dans le domaine forestier de l'État est une réserve naturelle située en forêt, souvent non-ouverte au public, mais pas systématiquement. Dans les réserves biologiques dirigées (Ces de la réserve des Suivières), la gestion est orientée vers un objectif de protection d'espèces ou de milieux à haute valeur patrimoniale.

Réserve biologique des Suivières, Fréjus



Quatre sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la biodiversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il répond entre autres à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au « sommet de la terre » de Rio de Janeiro en juin 1992.

Les espaces du réseau Natura 2000 ne bénéficient pas de mesures de protection juridique directe mais doivent être pris en compte dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue. Tout projet situé en zone Natura 2000 ou en proximité immédiate doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le site, eu égard aux objectifs de conservation de ce site.

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : La Plaine et Massif des Maures ;**

Le site accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

Le site constitue un important bastion pour deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.

Deux habitats existants sont prioritaires et en danger: les pelouses mésophiles à Sérapias présentes sur la Plaine des Maures et des mares temporaires méditerranéennes en mosaïque avec du maquis à cistes et filaires.

Il s'agit donc d'un site en zone cristalline très diversifié en biotopes bien préservés : paysages rupestres, cultures et friches, ripisylves, taillis, maquis, pelouses, mares temporaires méditerranéennes, ruisseaux et rivières, sources.

Deux Documents d'Objectifs (DOCOB) sont en application sur ce site : un pour le massif des Maures (2009), un autre pour la Plaine (2007). Les structures animatrices/opératrices sont l'Office National des Forêts et la Communauté de communes Cœur du Var.

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Val d'Argens ;**

Principal cours d'eau du Val d'Argens, l'Argens prend sa source à l'ouest du département et draine l'ensemble du centre Var.

Il draine un système karstique et présente un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Notamment, l'action des crues y est limitée et les systèmes pionniers peu représentés.

A l'inverse, les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées. Le bon état de conservation général de son bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables. Le site comprend notamment de belles formations de tufs, habitat d'intérêt communautaire prioritaire (secteur du Vallon Sourn).

Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines, en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance régionale pour le Minioptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.

La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire (Alose feinte, Barbeau méridional, Blageon, Lamproie de rivière, Lamproie marine).

La désignation d'un animateur pour le DOCOB est en cours.

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Embouchure de l'Argens ;**

Zone humide côtière où les échanges continus entre eaux douces et marines induisent une grande diversité de milieux humides de salinités différentes. En retrait s'étendent des pelouses, fourrés, dunes boisées et forêts galeries, constituant un écosystème remarquable.

Le site Natura 2000 est composé de 4 entités :

- Les "Etangs de Villepey", site du Conservatoire du Littoral
- La plaine agricole de l'Argens
- L'Argens et sa ripisylve (= forêt de rives)

- La partie marine sur une bande de 800m au large des plages de Saint-Aygulf, dans le golfe de Fréjus

Le Document d'Objectifs (DOCOB) a été élaboré par la ville de Fréjus par l'intermédiaire du Service Environnement et Développement Durable qui en assure également l'animation depuis janvier 2012.

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : Esterel.**

Ce Site repose presque en totalité sur le territoire communautaire : il s'étend sur plus de 15 000 hectares. La partie terrestre représente plus de 7 800 hectares et concerne les Communes de Fréjus (2 334 hectares), de Saint-Raphaël (5 529 hectares) et de Bagnols-en-Forêt (4,5 hectares). Les 7 200 hectares de la partie marine se situent intégralement dans le prolongement du littoral de la ville de Saint-Raphaël.

La flore et la végétation sont particulièrement riches et diversifiées, du littoral aux ensembles forestiers intérieurs. Des influences méridionales et orientales s'y manifestent : chânaie verte à Frêne à fleur, chânaie de chêne liège à Genêt, à Sorbier et Chêne pubescent. Un cortège remarquable d'espèces animales d'intérêt communautaire s'y trouve.

La partie marine du site, présente une continuité terre-mer remarquable sur un faciès essentiellement rocheux présentant des formations géologiques monumentales qui se prolongent au large par les tombants très riches en coralligènes et dont le rôle de frayères et de nurseries est très fort. Ce littoral présente également un herbier de posidonies en très bon état.

D'une manière générale, la zone est globalement remarquable par la richesse de son peuplement de poissons, avec de nombreux juvéniles, des espèces de passage et de grands prédateurs. Néanmoins une lutte contre les espèces invasives doit être menée pour préserver les milieux.

Le DOCOB a été élaboré par la commune de Saint-Raphaël.

La CAVEM, dans le cadre de ses compétences en matière de Développement Durable et d'Environnement est en charge de l'animation du DOCOB depuis le 1er septembre 2013.

- **1 Zone de Protection Spéciale (ZPS) située à proximité immédiate du territoire communal**

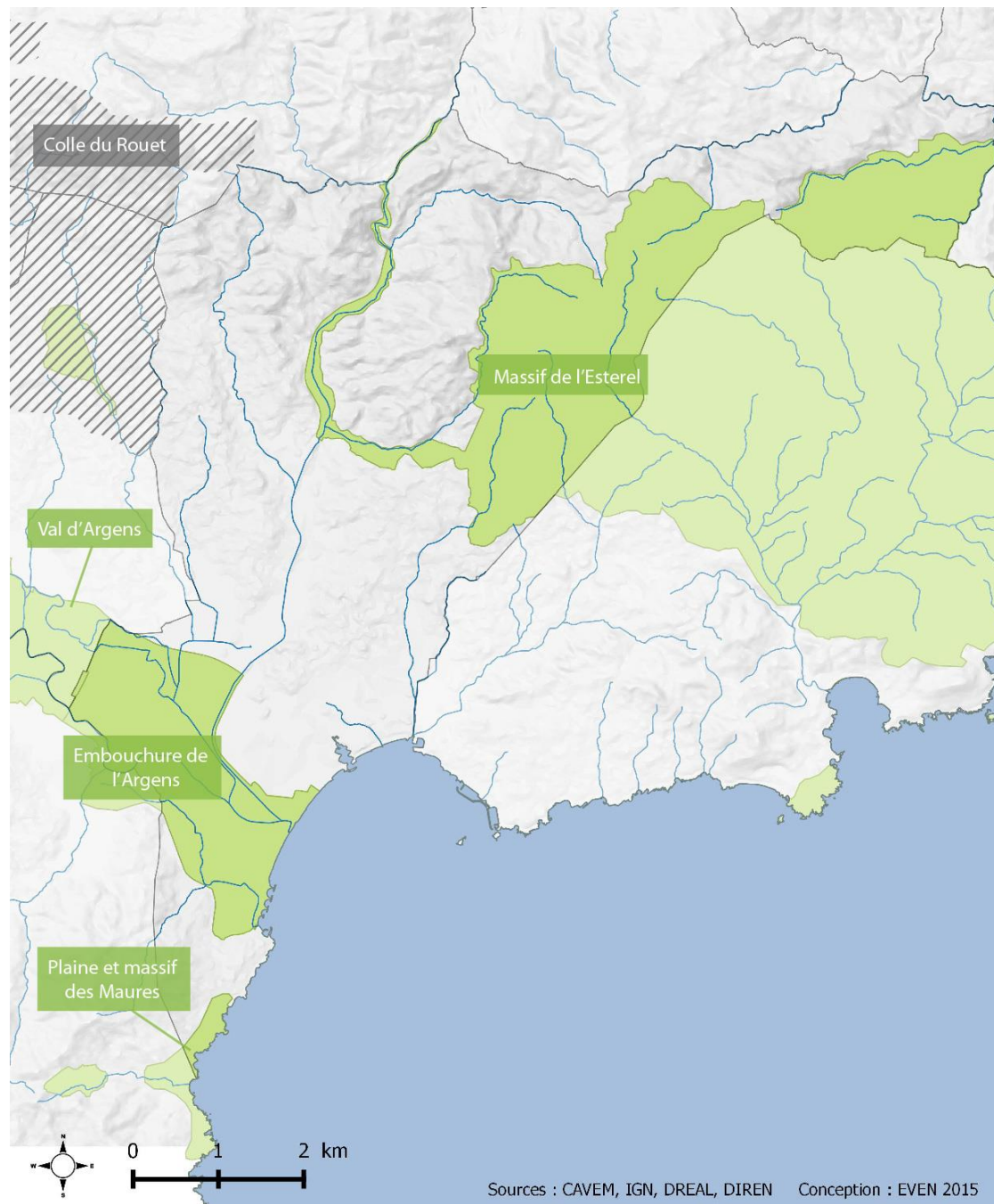
- o Colle du Rouet

Situé à proximité du littoral, le massif de la Colle du Rouet constitue un ensemble naturel majoritairement forestier relativement bien préservé, malgré la proximité des grandes agglomérations de Draguignan et de Fréjus. Il est bordé de plaines agricoles à dominante viticole, sauf la plaine de Bagnols qui constitue un secteur bocager relativement bien préservé.

Le site présente une association de boisements, de diverses zones ouvertes ou semi-ouvertes, naturelles ou agricoles, où s'imbriquent des affleurements rocheux qui concourent fortement à l'intérêt et à l'originalité du site.

L'un des arguments initiaux majeurs pour l'intégration du site au réseau Natura 2000 fut la présence de l'Aigle de Bonelli, nicheur jusque dans les années 1990. Depuis, cette espèce ne niche plus sur le site mais des oiseaux sont régulièrement observés. Cette présence régulière permet de conserver quelques espoirs quant à une future reproduction sur le site. Dans tous les cas, la richesse des milieux rupestres permet l'accueil de plusieurs oiseaux d'intérêt patrimonial. Le Grand-duc d'Europe est désormais connu comme nicheur et d'autres aires sont à rechercher. De même, l'Aigle royal et le Faucon pèlerin sont à surveiller car leur reproduction est tout à fait possible à court terme.

Les sites Natura 2000 localisés sur le territoire communal



« Les étangs de Villepey », un espace acquis par le conservatoire du littoral

Les étangs de Villepey forment une des rares zones humides littorales de la région et constituent un site particulièrement intéressant pour sa flore, sa faune, ses paysages. Cet espace naturel protégé de 260 ha a été formé dans le delta de l'Argens, par les divagations du fleuve au fil des siècles et par les activités humaines d'extraction de sable. Aujourd'hui propriété du Conservatoire du littoral, ce site est un lieu de préservation et de découverte de la richesse et de la fragilité de notre environnement.

Chaque année, la Ville s'associe aux "Journées Mondiales des Zones Humides" qui se déroulent traditionnellement le premier week-end du mois de février.

Une zone humide protégée

Remarquable du fait des échanges continus entre eaux douces et marines, le site est constitué d'une mosaïque de milieux spécifiques, tels que étangs, lagune, vasière, sansouire, prairies humides et sèches, dunes, ripisylve, pinède. Ce vaste éventail d'habitats favorise la présence d'une faune et d'une flore diversifiées et particulières.



Du fait de leur qualité environnementale et paysagère, les étangs de Villepey ont fait l'objet d'une acquisition entre 1982 et 1997 par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Ils sont désormais un site naturel protégé, classé en Z.N.I.E.F.F. et inclus dans le périmètre du site NATURA 2000 Embouchure de l'Argens.

En 2008, les étangs de villepey ont été inscrits sur la liste des zones humides de la convention de RAMSAR, leur apportant désormais une reconnaissance internationale.

Le Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann

La Tortue d'Hermann est actuellement un des reptiles les plus menacés à l'échelle européenne et mondiale. Son déclin devient de plus en plus préoccupant. La France a une responsabilité particulière dans la protection de cette espèce, pour laquelle elle s'est engagée au niveau international. En France, elle ne subsiste désormais plus qu'en effectifs réduits dans le Var et en Corse.

La tortue d'Hermann est inscrite à l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection.

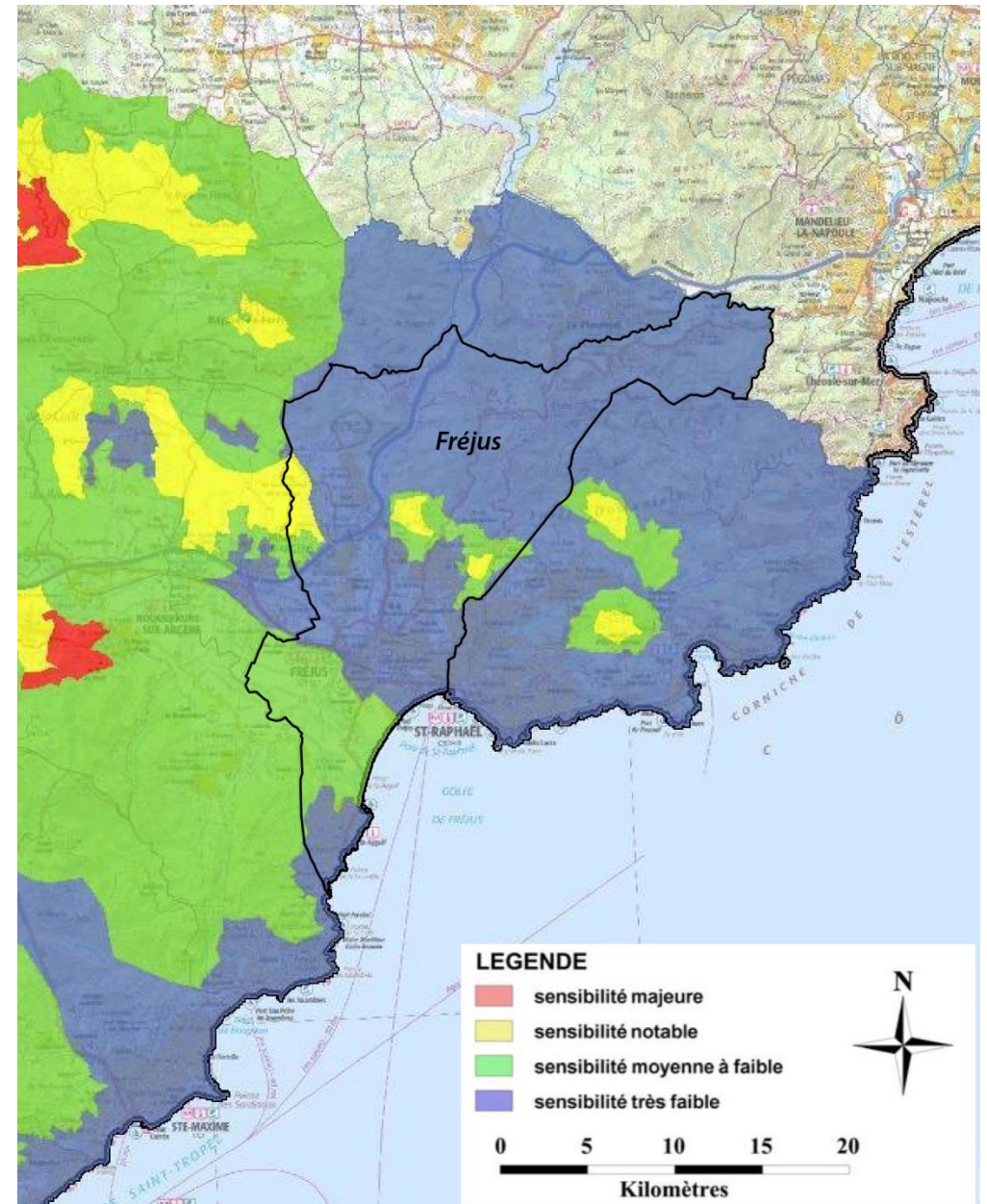
Les mesures mises en œuvre pour préserver l'espèce depuis une vingtaine d'années n'ont pas permis d'enrayer le processus de déclin qui est dû à des causes multiples : urbanisation et aménagement du littoral méditerranéen, incendies de forêts, travaux forestiers, collecte illicite d'individus, abandon des pratiques agropastorales traditionnelles.

Ainsi, un Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann a été établi pour la période 2009 – 2014. Il a permis d'établir une carte de sensibilité qui hiérarchise les enjeux relatifs à cette espèce au sein de son aire de répartition varoise, selon quatre types de sensibilité. Cette carte est un outil de porter à connaissance et d'aide à la décision qui a vocation de servir de cadre pour orienter les actions en faveur de l'espèce

La commune de Fréjus est largement concernée par des zones de sensibilité très faible excepté quelques poches en zone de sensibilité notable et moyenne à faible.

Lors de différents inventaires écologiques menées par la commune ou dans le cadre d'étude d'impact des projets, il est avéré que la tortue d'Hermann est présente dans de nombreuses zones U ou AU du PLU actuel.

Les espaces sensibles du PNA de la Tortue d'Hermann



Vingt zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un recensement national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement. Cet outil de connaissance du patrimoine naturel de la France, identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats naturels.

L'inventaire des ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection juridique directe mais doit être pris en compte dans le cadre de la préservation de la Trame verte et Bleue et de la définition des espaces remarquables de la loi littoral.

- 3 ZNIEFF Marine de Type II (563,25 ha) :

- Banc du Mourrenégre – 111,9 ha
- Banc de Fréjus – 269,83 ha
- Herbier de Cymodocées de Fréjus – 181,52 ha

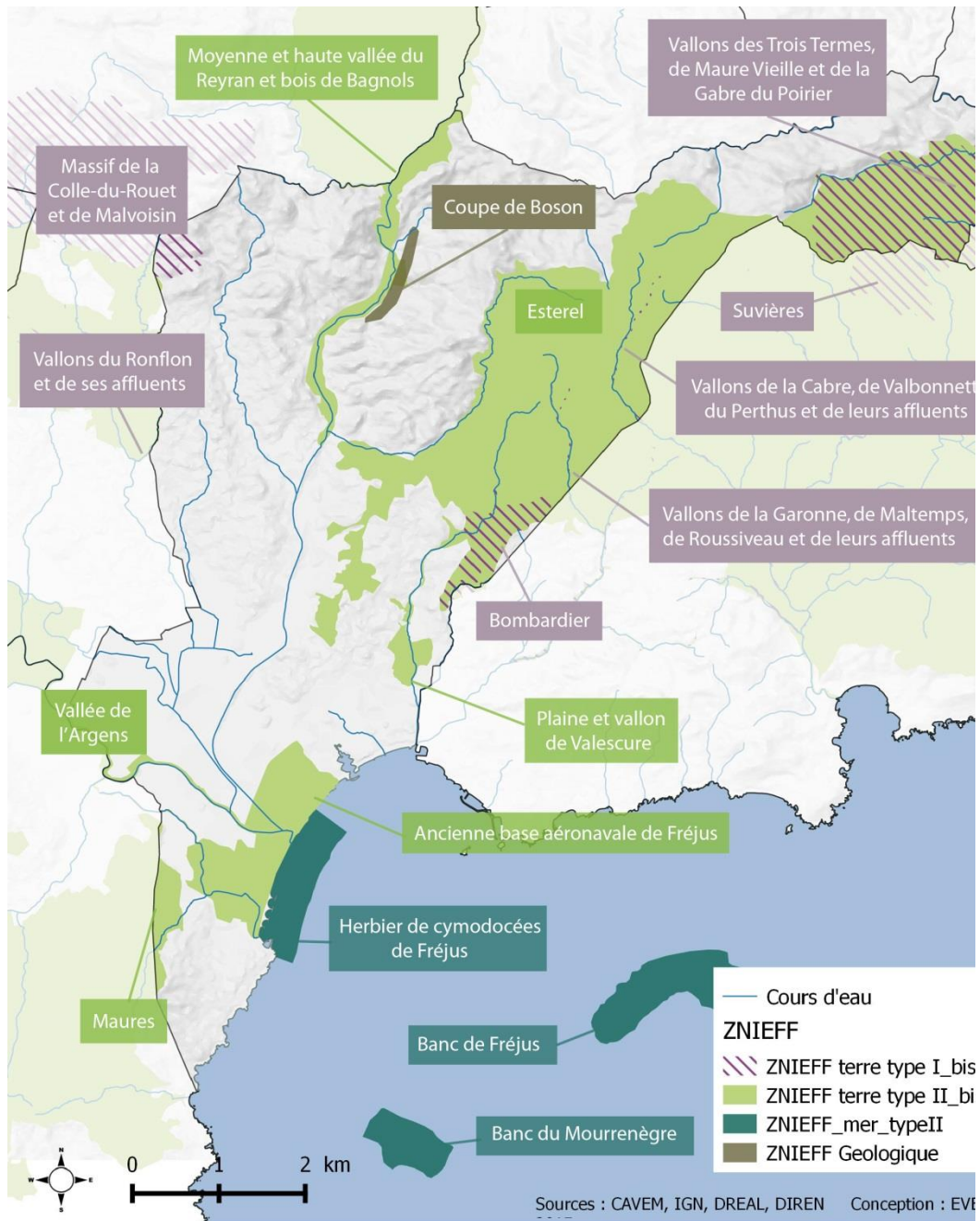
- 8 ZNIEFF terrestres de type I (4160,67) :

- Vallons des Trois Termes, de Maure Vieille et de la Gabre du Poirier – 419,77 ha
- Massif de la Colle-du-Rouet et de Malvoisin – 2794,33 ha
- Vallons des Trois Termes, de Maure Vieille et de la Gabre du Poirier – 450,32 ha
- Bombardier (Terrain du conservatoire d'Espaces naturels) – 137,32 ha
- Suières - 235,2 ha
- Vallons de la Cabre, de Valbonnette, du Perthus et de leurs affluents – 57,98 ha
- Vallons de la Garonne, de Maltemps, de Roussiveau et de leurs affluents – 39,07 ha
- Vallons du Ronflon et de ses affluents – 26,68 ha

- 9 ZNIEFF terrestres de type II (93 857,39 ha):

- Esterel – 1414,97 ha
- Vallée de l'Argens – 2832,8 ha
- Étangs de Villepey et Esclamande – 208,47 ha
- Ancienne base aéronavale de Fréjus – 157,11 ha
- Plaine et vallon de Valescure – 63,03 ha
- Moyenne et haute vallée du Reyran et bois de Bagnols – 1928,34 ha
- Esterel – 8184,31 ha
- Bois de Palayson et Terres Gastes – 3811,6 ha
- Maures – 75256,76 ha

Les ZNIEFF localisées sur le territoire communal



L'inventaire des zones humides du département

Les zones humides ont subi une très forte régression au cours des siècles : elles étaient considérées comme des zones insalubres et sans intérêt. Aujourd'hui, leur richesse écologique est reconnue ainsi que leur intérêt économique et fonctionnel.

Le Conseil départemental a réalisé l'inventaire des zones humides de l'ensemble du Var. Deux objectifs visés :

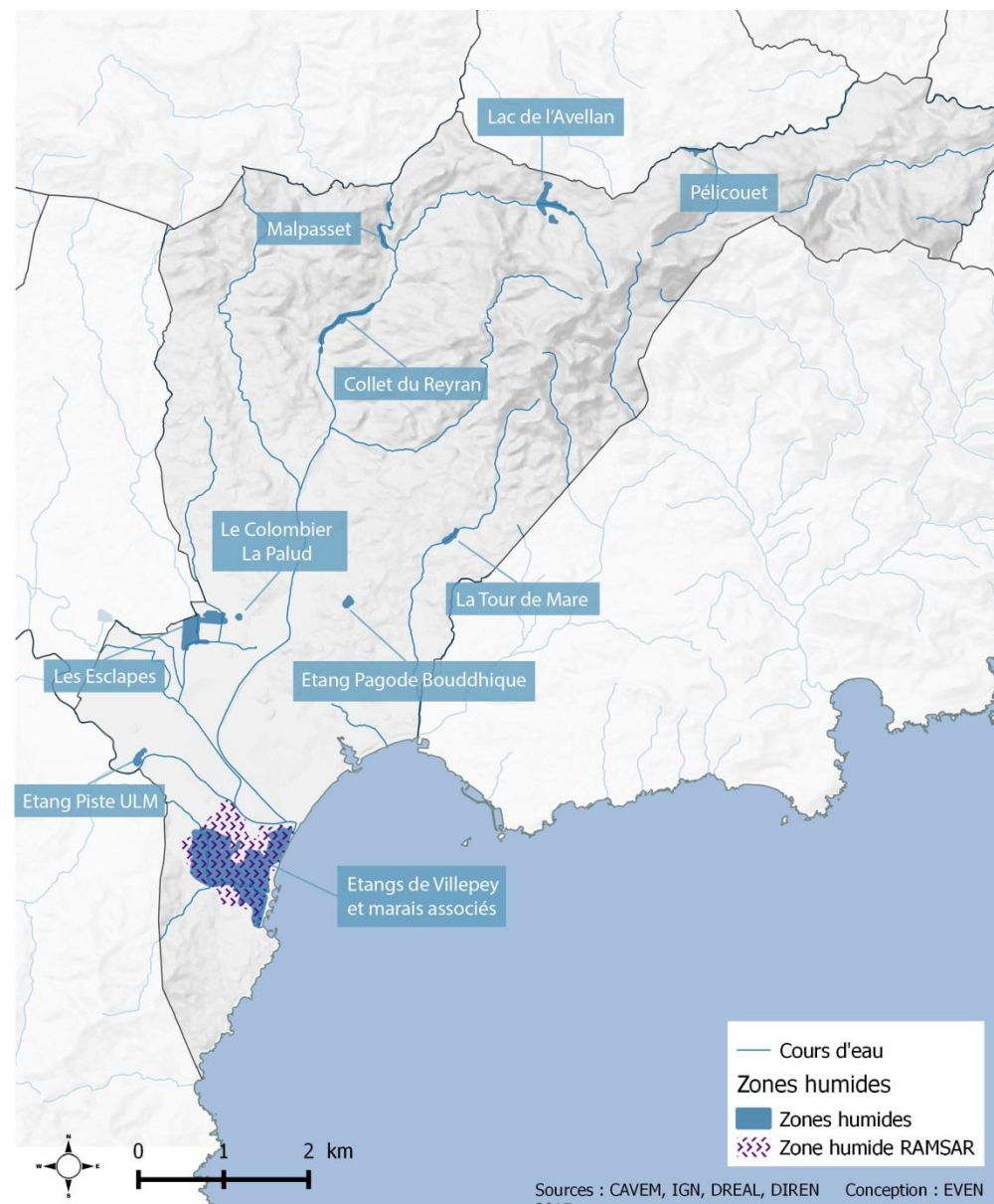
- Posséder un outil de sensibilisation, de décision et de gestion pour la sauvegarde de ces milieux exceptionnels
- Contribuer à produire des informations qui soient homogènes sur l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée.

FREJUS	138 Malpasset	05 Bordure de cours d'eau
FREJUS	156 Etang piste ULM	13 Zone humide artificielle
FREJUS	201 Etangs de Villepey et marais associés	02 Estuaire 03 Marais côtiers 08 Etangs
FREJUS	208 Lac de l'Avellan	13 Zone humide artificielle
FREJUS	209 Pélouquet	13 Zone humide artificielle
FREJUS	221 Collet du Reyran	05 Bordure de cours d'eau
FREJUS	234 La Tour de Mare	13 Zone humide artificielle
FREJUS	235 Les Esclapes	06 Plaine alluviale
FREJUS	236 Le Colombier La Palud	11 Mara
FREJUS	237 Etang Pagode Bouddhique	13 Zone humide artificielle
FREJUS	996 Mares de Malvoisin - Colle du Rouet	11 Zones humides temporaires
FREJUS	1104 Ripisylves à Lauriers rose de l'Estérel et de la Colle du Rouet	05 Bords de cours d'eau
FREJUS	1108 Vallons des Maures littorales	11 Zones humides temporaires
FREJUS	1111 Vallons du Massif de l'Estérel	11 Zones humides temporaires
FREJUS	1112 Chapelle ruinée de Valescure	11 Zone humide temporaire

Remarque : Les zones humides temporaires et bords de cours d'eau précédents n'ont pas été cartographié par le département.

Les périmètres des zones humides définis dans un inventaire n'ont pas de valeur juridique directe, même si des jurisprudences précisent que ces éléments de connaissance ne peuvent être ignorés et doivent être pris en compte dans les études d'incidences de projet.

Carte des Zones humides



2. La trame verte et bleue de Fréjus

Rappels réglementaires

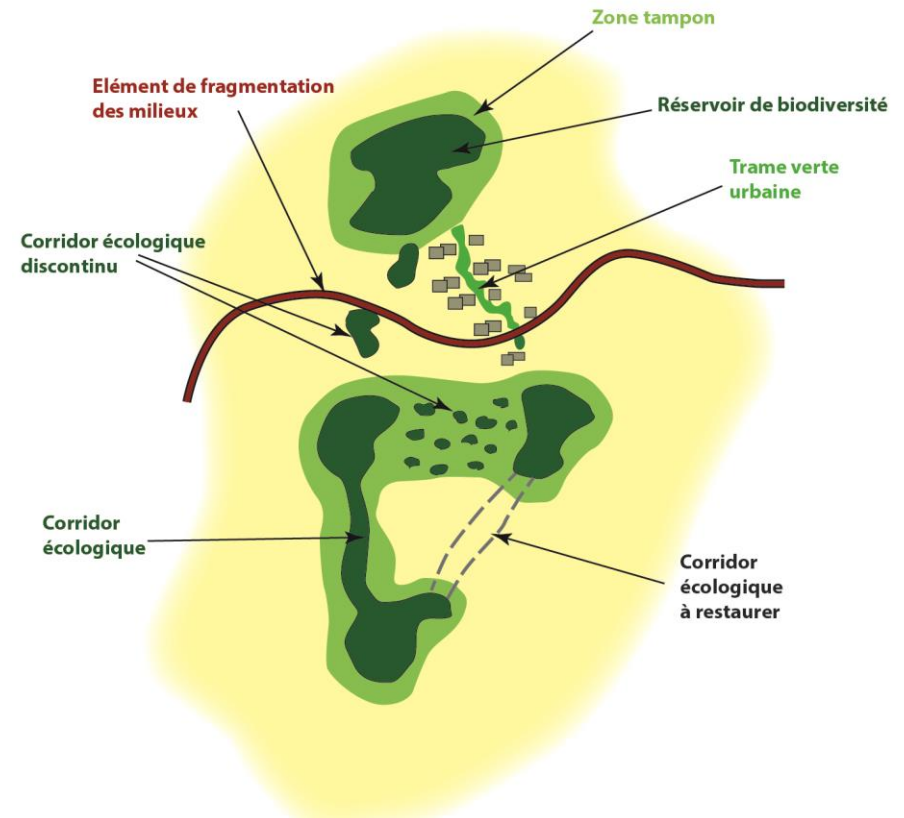
« I – La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

À cette fin, ces trames contribuent à :

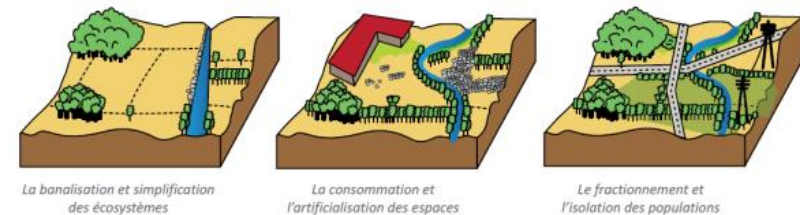
- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques
- Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages
- Améliorer la qualité des paysages »

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame Verte et Bleue (TVB) est ainsi constituée de réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Schéma de principe de la trame verte et bleue (TVB)



Principales causes d'érosion de la biodiversité



Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Ce nouvel outil co-piloté par l'Etat et la Région est en cours de finalisation.

Le diagnostic du SRCE présente le territoire de Fréjus et son environnement, comme une zone induisant des pressions majeures sur les continuités régionales. Les enjeux de la connectivité apparaissent en grande partie liés à la pression foncière littorale qui remonte dans cette zone le long des axes de communication. Cette pression génère une problématique d'étalement urbain dans la plupart des villes et villages de l'arrière-littoral.

Le territoire est aussi concerné par les sensibilités liées à l'interface Terre-Mer. Cette zone est soumise à une forte urbanisation, avec une matrice paysagère nettement anthropisée, où les espaces naturels sont souvent peu étendus et enclavés.

Le degré d'anthropisation rend difficile les échanges entre le continent et la mer, hormis par les fleuves même si ceux-ci ont dans une majorité de cas un fonctionnement très altéré.

L'un des corollaires à l'urbanisation importante de cette zone est une forte pression foncière sur les espaces agricoles et les maquis proches du littoral, ceux-ci pouvant encore jouer un rôle fonctionnel intéressant de relais ou de petits réservoirs pour la faune et la flore sauvages, pour une nature dite « ordinaire ». Un autre enjeu important de ce secteur est la reconnaissance d'une trame « bleue maritime », de son importance fonctionnelle entre l'Espagne et l'Italie. La majorité de la vie sous-marine se concentre notamment sur le plateau continental très étroit en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Notamment dans les petits fonds compris entre la surface et 30 m de profondeur où se concentre toute la vie sous-marine et qui constitue donc un réservoir de biodiversité souvent méconnu.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014, définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet

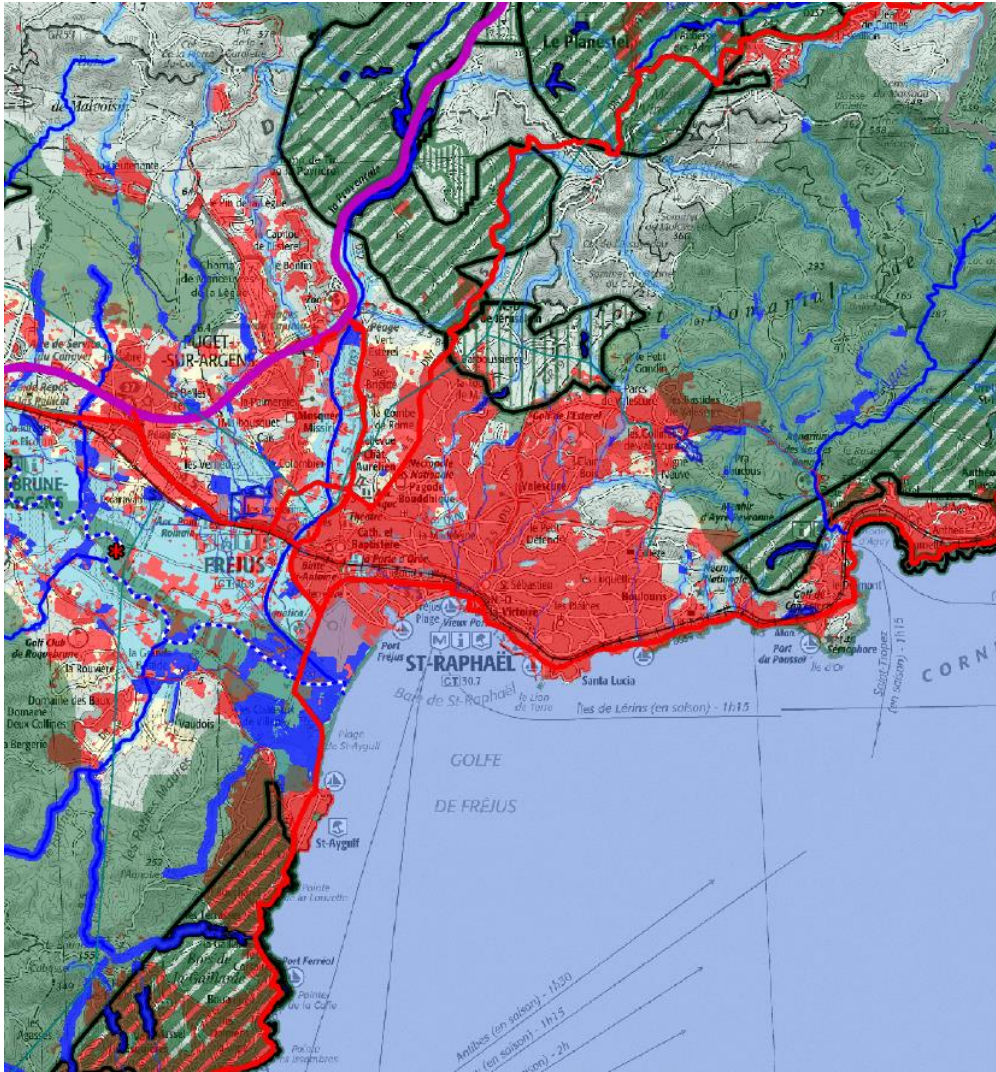
d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en oeuvre pour atteindre ces objectifs.

Certaines actions sont applicables directement par le PLU :

- Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
 - o ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales
 - o ACTION 2. Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables
 - o ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE
 - o ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration
- Orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques
 - o ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture
- Orientation stratégique 4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.





Objectifs assignés aux éléments de la TVB par le SRCE

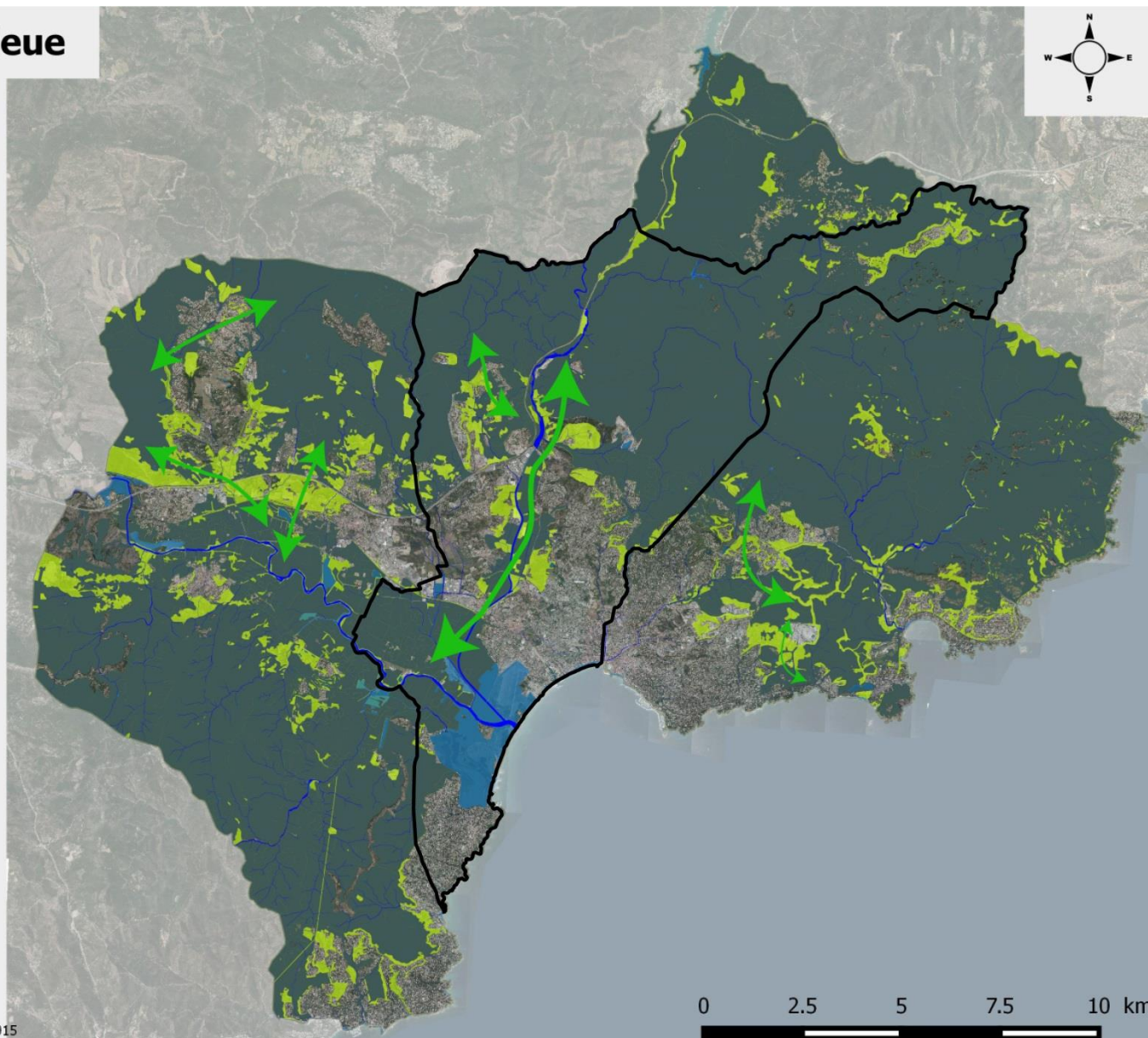


Il faut tout de même préciser ici que la cartographie des objectifs du SRCE n'est pas opposable à la parcelle et que conformément au guide « SRCE comment l'intégrer dans mon document d'urbanisme ? », une traduction à l'échelle communale doit être réalisée : C'est l'objet de la partie suivante. En effet certaines zones urbaines aujourd'hui (Saint-Aygulf par exemple) sont considérées en réservoir alors que sur cet espace urbain le PLU doit plutôt permettre de conserver les perméabilités terre-mer.



Trame Verte et Bleue

-  Réservoirs
-  Corridors retenus via la méthode de dilatation-érosion
-  Corridors terrestres
-  Contour communal de Fréjus



Source : OCCSOL-EVEN CONSEIL, EVEN-CONSEIL 2015

La définition de la trame verte et bleue peut être envisagée de deux manières différentes :

- évaluation par fragmentation des activités anthropiques dans le milieu naturel : considère les éléments naturels comme un tout, perturbé par des éléments anthropiques (bâti, infrastructures de transports ...) ;
- évaluation des potentialités écologiques : consiste à faire l'analyse du territoire par les types de milieux présents, leur qualité et leurs continuités.

La méthodologie d'évaluation de la trame verte et bleue réalisée pour cette étude confronte les potentialités écologiques des milieux présents sur le territoire communal et leur fragmentation par les activités anthropiques. Dans ce cadre des inventaires de terrain n'ont pas été réalisés, il s'agit bien de montrer la logique communale du fonctionnement de la TVB.

L'analyse de l'occupation du sol et de la connectivité des espaces permet de déterminer les espaces réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Il ressort de l'analyse que les grandes entités naturelles d'importance pour la biodiversité sont identiques à celle du paysage. À savoir :

- **Pour les milieux boisés :**
 - o Le massif de l'Estérel ;

Véritable barrière verte contre l'urbanisme, ce site classé représente l'un des paysages les plus spectaculaires et les plus emblématiques de la Côte d'Azur. Différentes strates de végétation peuvent y être observées :

- la strate arborée (chêne liège, chêne vert, chêne pubescent, pin parasol, pin d'Alep, pin maritime, châtaigner, ...),
- le maquis (arbousier, genévrier, bruyère, myrte, ciste, ...),
- la strate herbacée (graminées, ...).

Ce massif comporte des espèces protégées comme l'ophioglosse du Portugal ou la spiranthe d'été.

L'Estérel offre à l'avifaune une flore herbacée riche en insectes donc propice à leur donner la nourriture nécessaire, le massif présente également une très grande richesse en hivernants et en espèces nicheuses.

Cet espace est marqué par la présence de biocénoses d'insectes dont la plupart des espèces sont des reliques rares et très localisées.

La faune épigée reste mal connue, en raison d'une insuffisante prospection et de la disparition de nombreux biotopes lors des incendies.

Dans les secteurs encore intacts, subsiste une entomofaune remarquable. Le massif comporte beaucoup d'espèces de reptiles et d'amphibiens protégées dont le lézard vert, le lézard ocellé, le lézard des murailles, la tortue d'Hermann et la rainette méridionale.

Cette diversité biologique observée s'appuie sur :

- un maillage hydraulique dense (37 sources, 23 plans d'eau dont l'extrémité sud du Lac de Saint Cassien, ...) ;
- une géologie faite de roches sédimentaires et volcaniques (présence de rhyolite et porphyre rouge).

L'Estérel jouit d'une forte attractivité en toutes saisons, les usages s'y multiplient. Aujourd'hui coupure verte, l'Estérel est demain appelé à devenir un centre de l'aire azurienne car il constitue un poumon vert avec des logiques d'ouvertures qui s'initient vers les grandes agglomérations qui le côtoient (Fréjus, Saint Raphaël mais aussi Mandelieu ou Théoule, ...).

- o Le massif des Petites Maures ;

Ce vaste territoire abrite des biotopes très diversifiés et joue le rôle de carrefour biogéographique avec la coexistence d'espèces à tendance alpine, d'espèces nord-africaines, d'espèces ibéro-nord-africaines et d'espèces de méditerranée nord orientale.

La diversité d'habitats permet l'hébergement de nombreuses espèces rares dans le reste du territoire français.

- **Pour les milieux ouverts :**

- o La plaine de l'Argens ;

Les conditions topographiques et hydrologiques particulières sont à l'origine de milieux humides supports d'espèces de grand intérêt qui sont soumis à détérioration et pollution diffuse.

Cette plaine présente un grand intérêt biologique et paysager : de belles forêts galeries méditerranéennes hébergent des formations à nénuphar blanc et nénuphar jaune et la plaine alluviale est très utilisée pour l'arboriculture et la viticulture.

Des espèces protégées comme l'épiaire des marais et l'iris fétide sont également observables dans la plaine de l'Argens.

Le fleuve Argens est fréquenté par au moins 17 espèces de chauve-souris et la plaine alluviale abrite beaucoup d'espèces de mammifères, de reptiles et d'arthropodes protégées. L'anguille, le brochet, la truite de mer et l'ombre commun sont des espèces rares qu'il est également possible d'observer dans l'Argens.

Ce milieu aquatique est donc considéré comme remarquable mais présente un fonctionnement altéré, il est donc primordial de veiller à sa préservation et à sa protection.

- o La zone agricole du Reyran ;

Le Reyran marque profondément le territoire fréjusien : ce cours d'eau a été canalisé à la suite de la rupture du barrage de Malpasset (dans le massif de l'Estérel) et dessine une plaine agricole nord/sud séparant les promontoires bâtis de Caïs et de la Tour de Mare pour rejoindre plus loin la plaine agricole de l'Argens. Le vallon du Reyran est parsemé d'exploitations diverses (pépinières, maraîchage, horticulture,...) témoins d'une activité agricole encore bien présente dans ce secteur.

Ce paysage très ouvert, tranche avec le couvert des pins parasols dominant la quasi-totalité du piémont de l'Estérel. La plaine du Reyran forme une respiration, une ouverture sur les massifs environnants et un formidable support de promenade et de découverte pour les fréjusiens.

Cette plaine présente un grand intérêt biologique et paysager, elle a gardé son caractère agricole et présente une vaste étendue ouverte, marquée par l'alignement de peupliers d'Italie qui longe le Reyran.

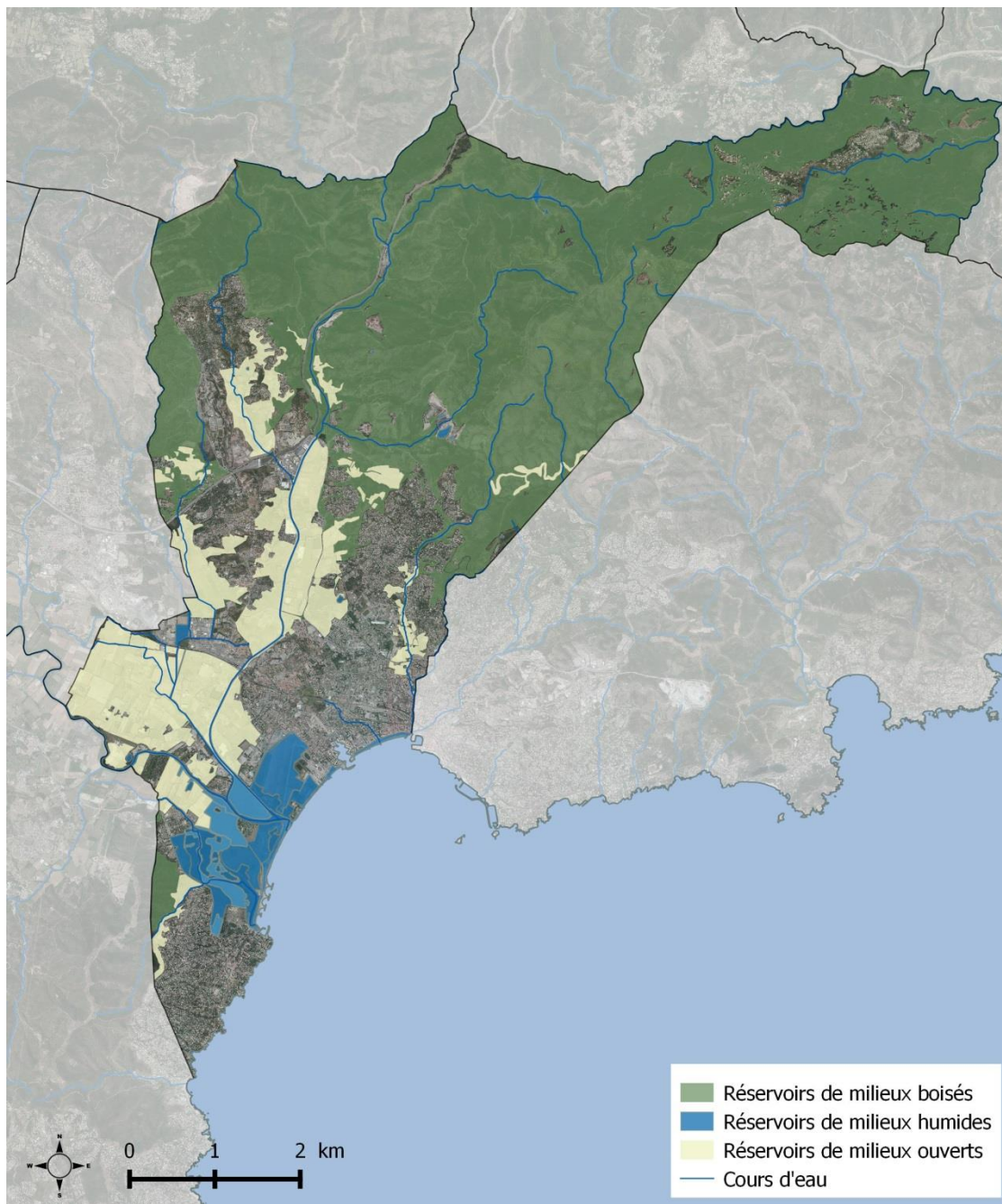
Les cours d'eau communaux apparaissent en réservoirs de biodiversité et en corridors.

L'importance des zones humides est aussi à souligner sur les étangs de Villepey. Entre les massifs des Maures et de l'Estérel les étangs de Villepey sont l'une des rares zones humides littorales d'envergure dans le Var. Le grand intérêt de ce site est ornithologique : 220 espèces d'oiseaux ont été recensées et cette zone humide joue un rôle important lors des passages de migration.

Mais le secteur des étangs de Villepey présente également un grand intérêt entomologique en raison de la variété des milieux.

En effet, les espaces naturels présentent une grande richesse du fait de l'alternance des crues de printemps de l'Argens, de la pénétration des eaux salées lors des tempêtes d'hiver et d'automne et des échanges continus entre eaux douces et marines qui créent une mosaïque de milieux spécifiques tels que étangs, lagune, vasière, sansouire, prairies humide et sèche, dunes, ripisylve, pinède,...

Les réservoirs de biodiversité du territoire communal



Les enjeux de la trame verte et bleue

À l'échelle du territoire communal, Fréjus présente plusieurs enjeux liés à la trame verte et bleue :

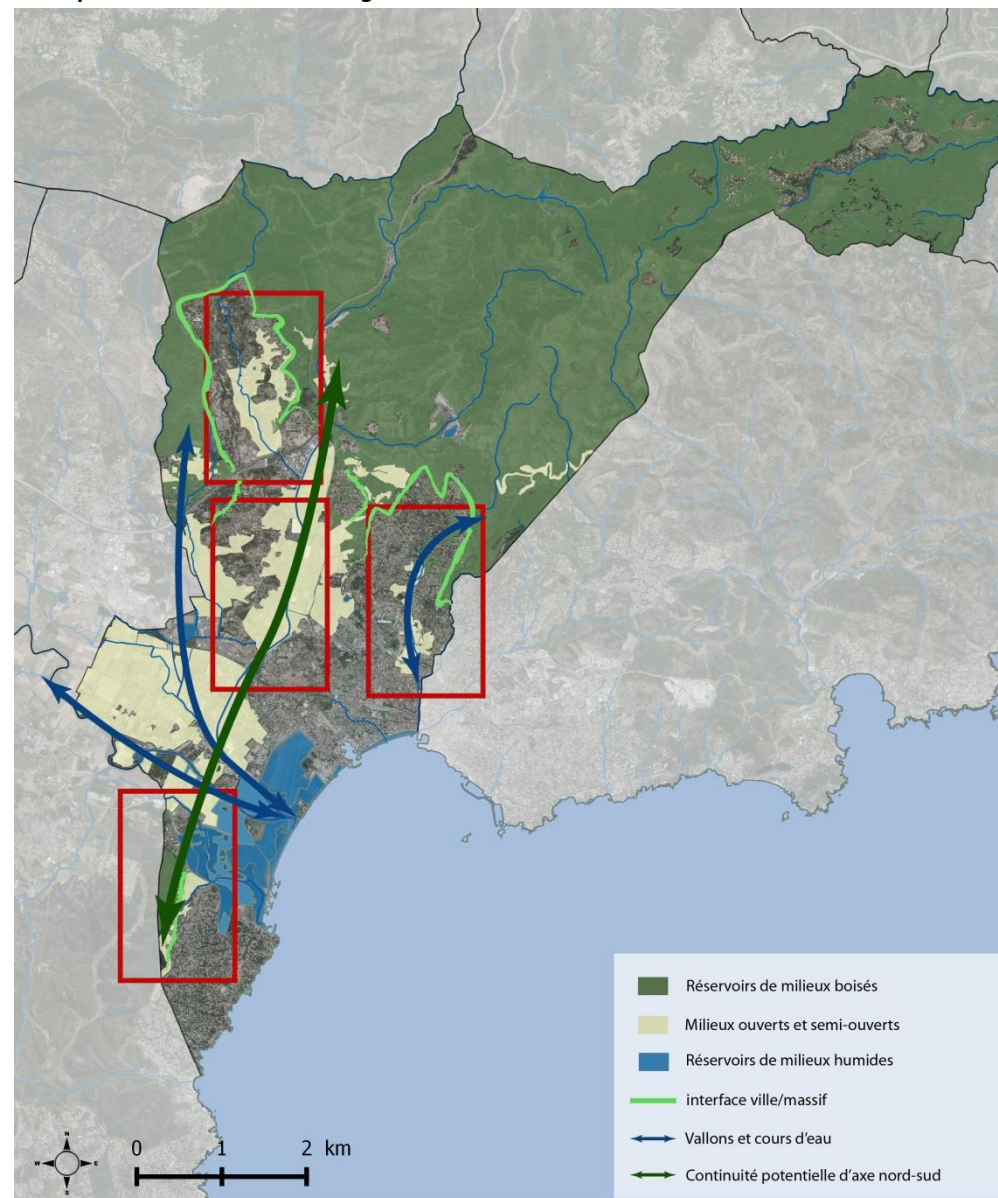
- **Préserver les continuités Nord/Sud** : Maintenir les espaces ouverts de la plaine pour des raisons écologiques liés au déplacement des espèces. Utiliser la trame d'espace ouvert comme support de mobilité douce ;
- **Restaurer les ripisylves autour du Reyran** afin de valoriser l'ambiance paysagère de la plaine et en vue d'accompagner de potentiels cheminements doux ;
- **Préserver les franges boisées du massif de l'Esterel** en instaurant un recul des constructions, limitant ainsi l'augmentation du risque d'incendie ;
- **Ménager le secteur des petites Maures** (frange bâti/boisement à l'ouest de St-Aygulf) en cohérence avec le SRCE ;
- **Ménager les continuités aquatiques en milieu urbain (vallons, ruisseaux, canaux...)** ;

Quatre secteurs sous tensions en terme de continuité se dégagent sur la commune :

- L'interface boisée du Tanneron et le Gonfaron
- La continuité Nord/Sud du Reyran
- Le quartier de Saint Aygulf
- Le Vallon de Valescure

Néanmoins, de par la présence d'un grand nombre d'espèces protégées, l'ensemble du territoire communal (y compris les parcelles ouvertes en milieu urbains) peuvent présenter des enjeux pour certaines espèces (en attestent les différentes études faune/flore menées sur la commune). Le PLU doit tout de même répondre à des objectifs de production de logements et de maintien de l'activité, le PLU va donc s'attacher à prioriser l'urbanisation sur des zones de moindres enjeux.

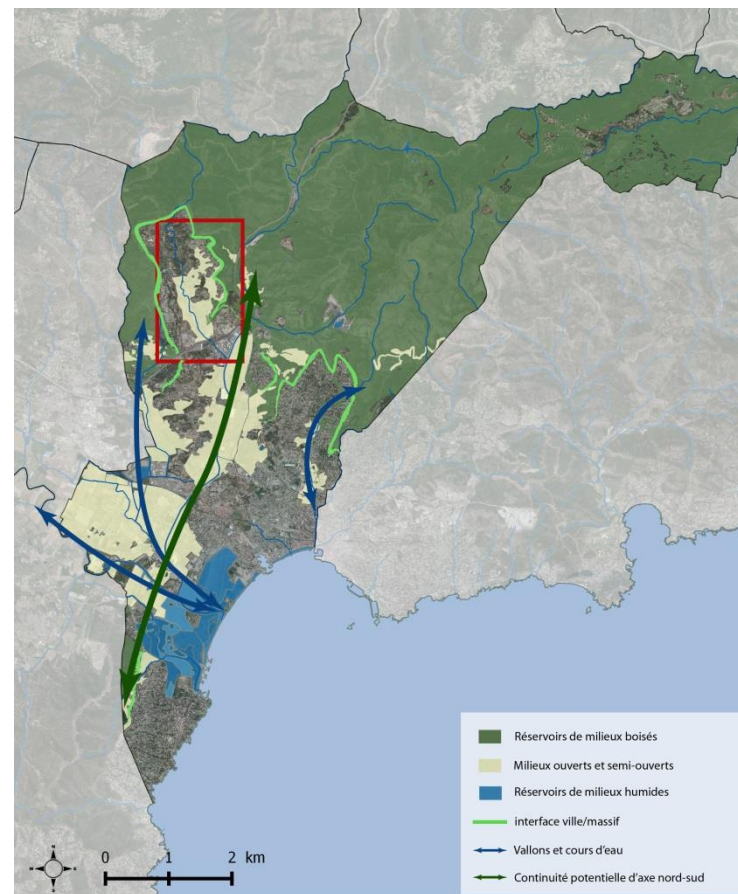
Les espaces de tensions à ménager



Espace sous tension : Secteur 1 : L'interface boisée du Tanneron et le Gonfaron

Le premier secteur « sous tension » est localisé au nord de l'autoroute A8, à l'interface entre le quartier Lecocq et l'environnement boisé du Tanneron. Cet espace, traversé par le Gonfaron est caractérisé par un mitage de l'espace dû à la présence de nombreuses activités, d'une zone industrielle, de campings, d'un zoo et de la zone de projet du Capitou.

- **Enjeu : Nécessité de préserver le corridor d'espace ouvert, le long du ruisseau le Gonfaron sous la forme d'une ceinture agricole.**



Espace sous tension : Secteur 2 : La continuité Nord/Sud du Reyran

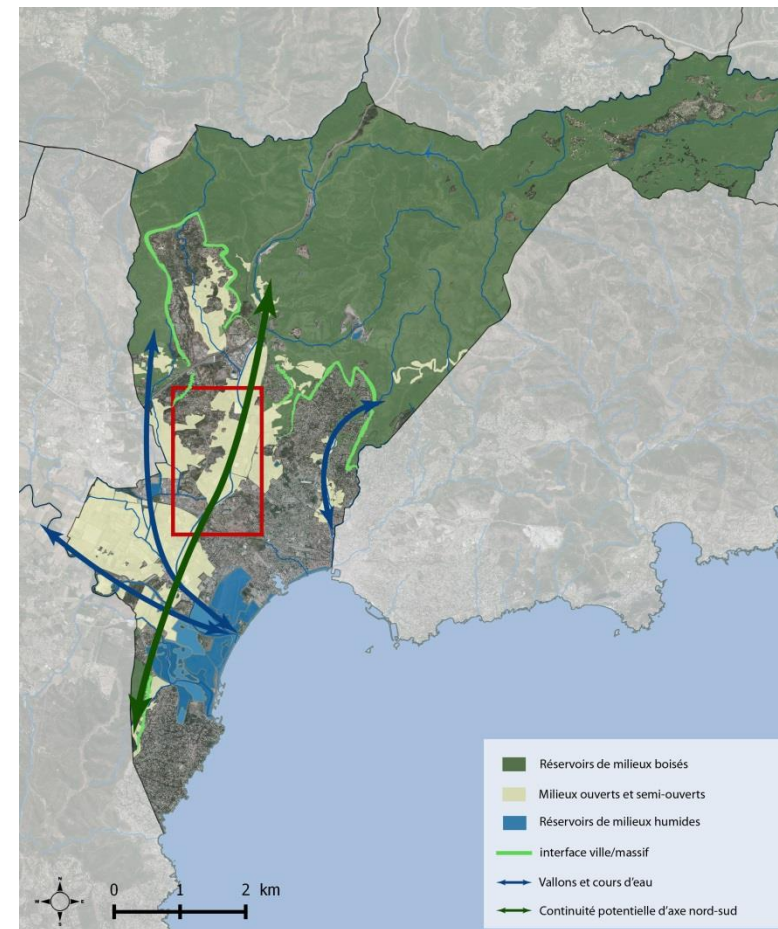
Le Reyran : Entité naturelle permettant de relier les deux entités naturelles de Fréjus.

Le cours d'eau est endigué et constitue un potentiel non exploitée.

- **Le Reyran : Support de nature en ville permettant de restaurer les continuités Nord/Sud.**



Les zones agricoles se situent en périphérie nord et ouest du centre-ville. L'aspect paysager et économique peut être mis en valeur.



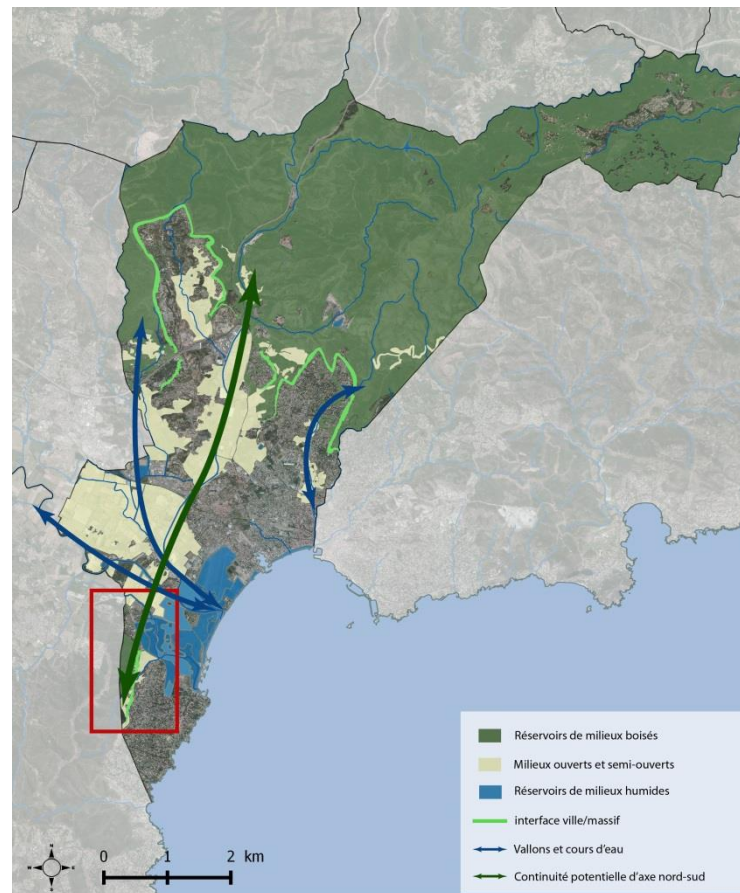
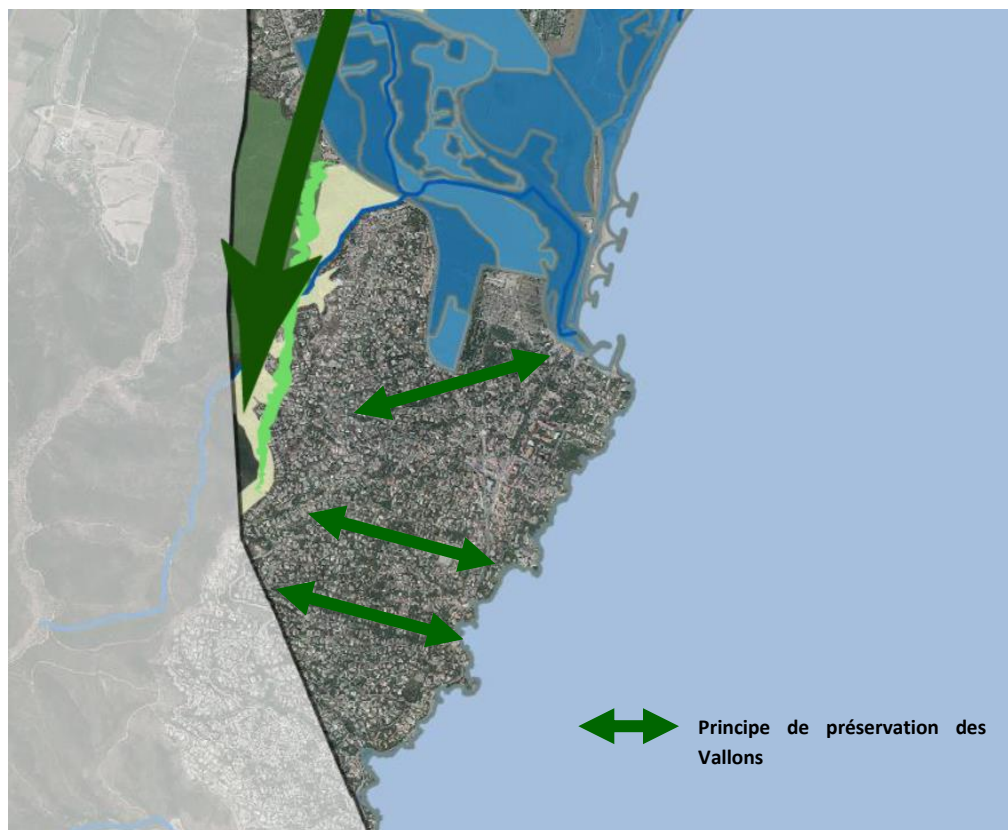
Espace sous tension : Secteur 3 : Le quartier de St-Aygulf

Le quartier de Saint-Aygulf est concerné en quasi-totalité par des objectifs assignés par le SRCE.

En effet, le SRCE identifie le quartier (en partie ouest) comme réservoir de biodiversité puisqu'il est situé au pied du massif des petites Maures. Le reste du quartier est identifié comme corridor de biodiversité à protéger.

L'objectif ici est de favoriser la mise en place d'actions qui concilient le caractère urbain de la zone et la remise en état des continuités écologiques.

- **Enjeu : marquer la protection des vallons comme un principe fondamental, maintenir la végétalisation des espaces et la perméabilité du tissu.**

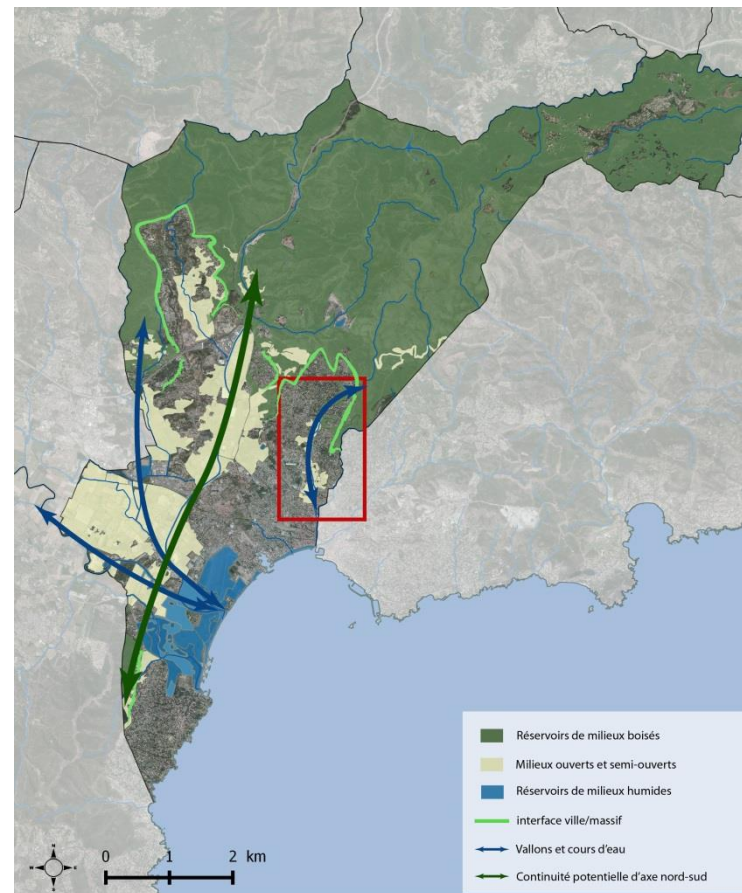
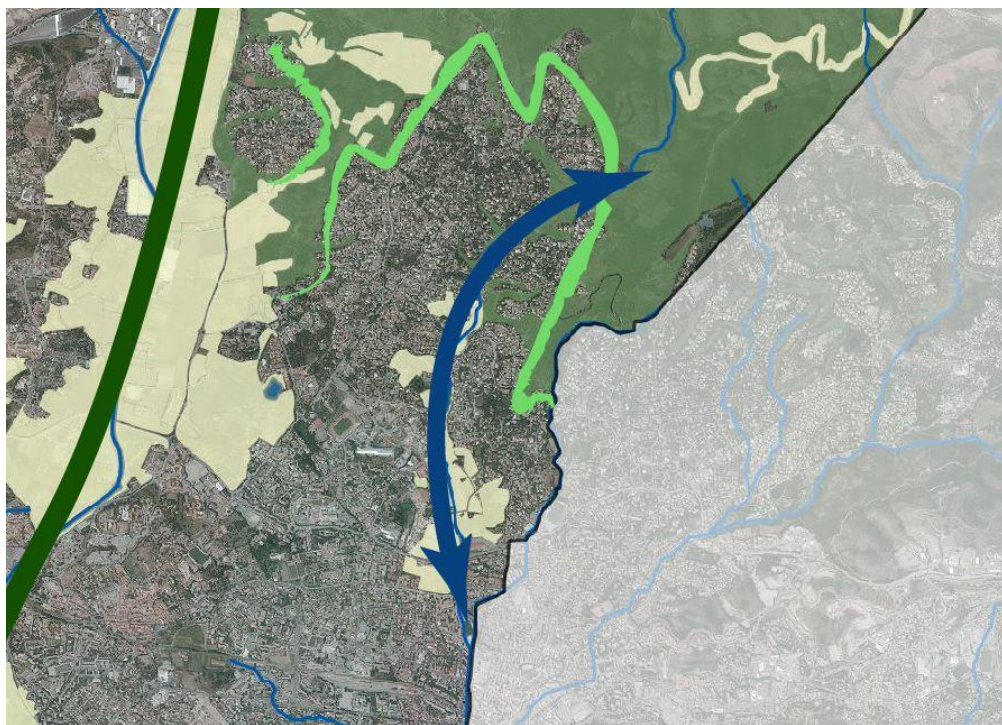


Espace sous tension : Secteur 4 : Le Vallon de Valescure

Le Vallon de Valescure est identifié comme un réservoir de biodiversité dans le SRCE, un objectif de préservation lui est assigné.

L'objectif ici est de concilier le caractère encore naturel de la zone et les aménagements urbains existants, en visant la préservation des continuités écologiques.

De plus, on observe sur le site la présence de la Canne de Plinie (*Arundo plinii Turra, 1764*), espèce menacée, faisant l'objet d'un plan de conservation par la DREAL en partenariat avec la CAVEM.



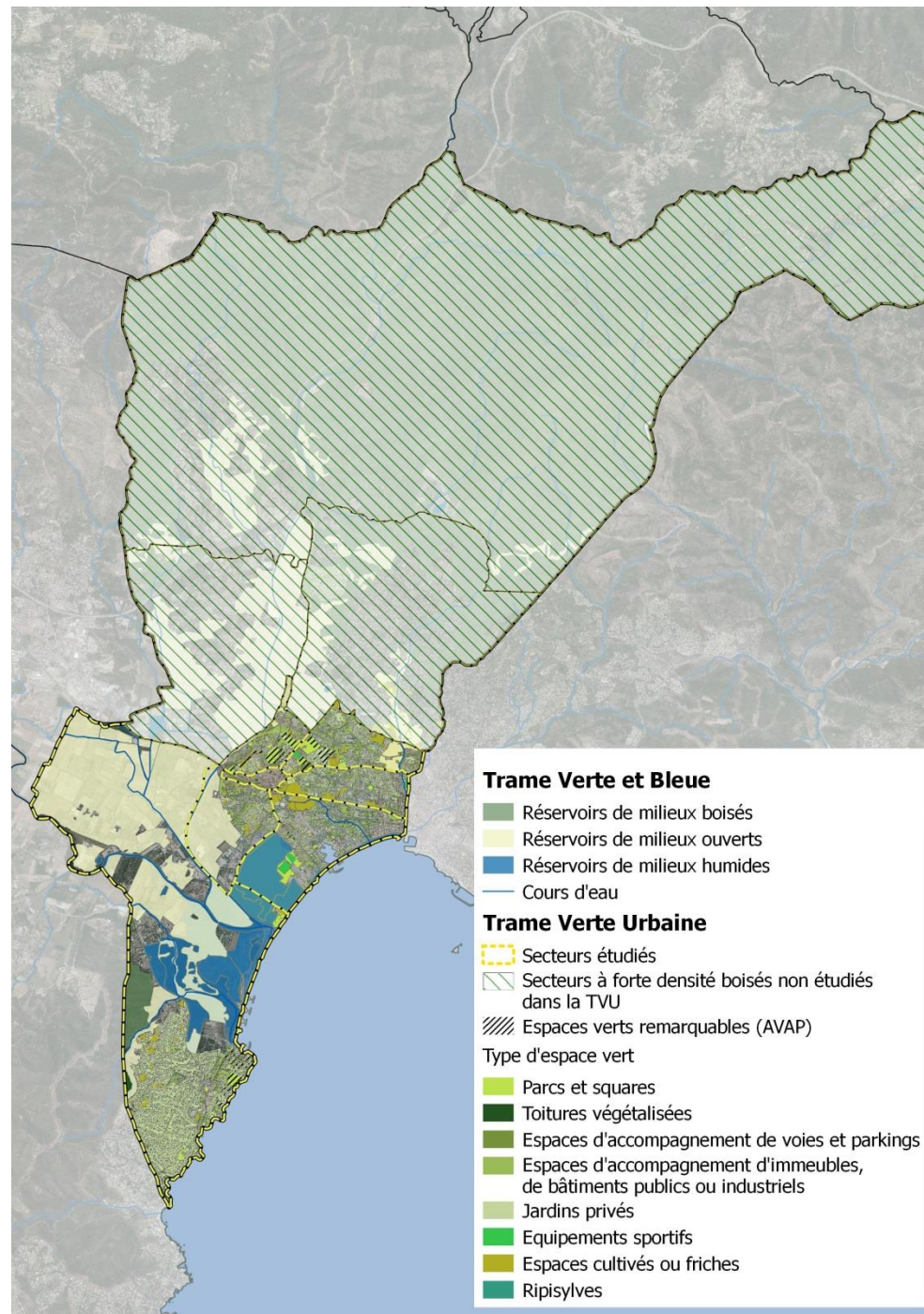
- **Enjeu : marquer la protection des vallons comme un principe fondamental, maintenir la végétalisation des espaces et la perméabilité du tissu.**

La trame verte et bleue en milieu urbain ou nature en ville est un concept légèrement différent de la trame verte et bleue. Elle se concentre sur les divers apports de la nature en ville et non sur les seuls enjeux écologiques. Restaurer et valoriser la nature en ville apporte divers services écosystémiques. Ils sont de trois types :

- Les services d’approvisionnement désignant la production de biens consommés par l’être humain (jardins, protection eau potable, agriculture urbaine) ;
- Les services de régulation qui canalisent certains phénomènes naturels et ont un impact positif sur le bien être humain (lutte contre le ruissellement, diminution des îlots de chaleur ...)
- Les services à caractère social, à savoir les bénéfices immatériels que l’être humain tire en termes de bien être, santé ...
- Tous contribuent à l’amélioration du cadre de vie.

Avant toute entrée en la matière, la notion de Trame Verte et Bleue urbaine implique de délimiter le territoire urbain. **Afin de déterminer les enjeux spécifiques à la nature en ville sur la commune de Fréjus, ces derniers ont été exclusivement étudiés sur les quartiers à forte densité urbaine.**

Les éléments de trame verte urbaine repérés ont été aussi confrontés aux éléments paysagers de l’AVAP (Parcs, jardins, alignements...).



Le quartier de St-Aygulf

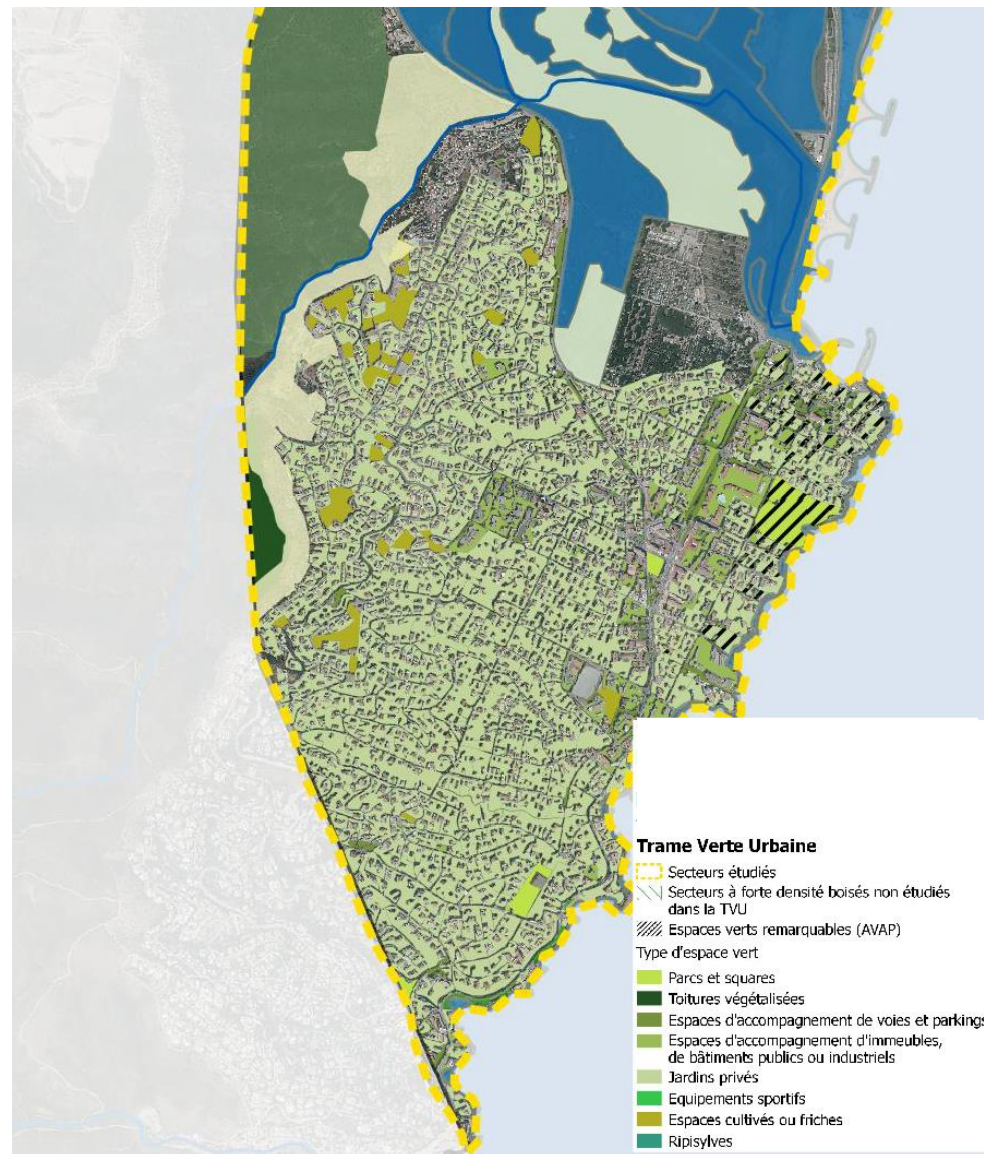
Caractéristiques :

- Topographie vallonnée
- Secteur à majorité pavillonnaire
- Densité de végétation forte
- Majorité de jardins privés
- Imperméabilisation modérée (peu de parkings, beaucoup de voiries)
- Forte valeur écologique (Natura 2000 à proximité, corridor SRCE)
- Jardins remarquables le long de la côte
- Peu de mobilité douce



Enjeux du quartier :

- **Limitier l'imperméabilisation due aux voiries**
- **Gérer l'écoulement des eaux pluviales sur les coteaux**
- **Développer les mobilités douces**
- **Protéger les vallons**
- **Maintenir la végétalisation des jardins et limiter les obstacles (clôtures)**
- **Mettre en valeur et entretenir les alignements**



Le quartier de Fréjus-Plage

Caractéristiques :

- Topographie plane
- Villas collectifs / Résidences de vacances
- Densité de végétation faible composée de continuités arborées
- Végétation composée principalement des jardins de copropriétés
- Imperméabilisation forte
- Faible valeur écologique
- Pas de jardins remarquables
- Peu de mobilités douces (3 lignes de bus, peu de pistes cyclables)



Possibilités d'aménagement conciliant mobilité douce et support de nature en ville

Enjeux du quartier :

- **Bon potentiel pour développer les mobilités douces en support de la nature en ville entre la Base Nature et les Plages**
- **Promouvoir la végétalisation des espaces publics en friche et développer les espaces verts publics**



Le centre-ville

Caractéristiques :

- Topographie plane
- Centre historique
- Densité de végétation très faible
- Peu de végétation : quelques arbres

- Imperméabilisation forte
- Valeur écologique limitée (quelques espèces emblématiques toutefois présentes ; Muflier tortueux, Ciste Crépu,...)
- Secteur piéton

Rue Jean Jaurès



Rue Grisolle



Enjeux :

- Apport de nature en ville complexe au vue de la typologie ancienne et spécifique du centre-ville
- Promouvoir la végétalisation des terrasses et des façades
- Développer des espaces verts à proximité immédiate : ceinture verte



Le Secteur Couronne (Villeneuve / les arènes)

Caractéristiques :

- Topographie plane
- Petit collectif au nord / Grand collectif au sud
- Densité de végétation faible à modérée
- Secteur de friches au niveau des sites archéologiques
- Végétation composée principalement des alignements d'arbres en bas des
- Imperméabilisation forte
- Valeur écologique limitée
- Aux nord des arènes présence de quelques espaces publics
- Pistes cyclables et quartier bien desservi par les bus
- Proximité avec la plaine de l'Argens : continuité à renforcer
- Proximité avec le Parc Aurélien situé au Nord

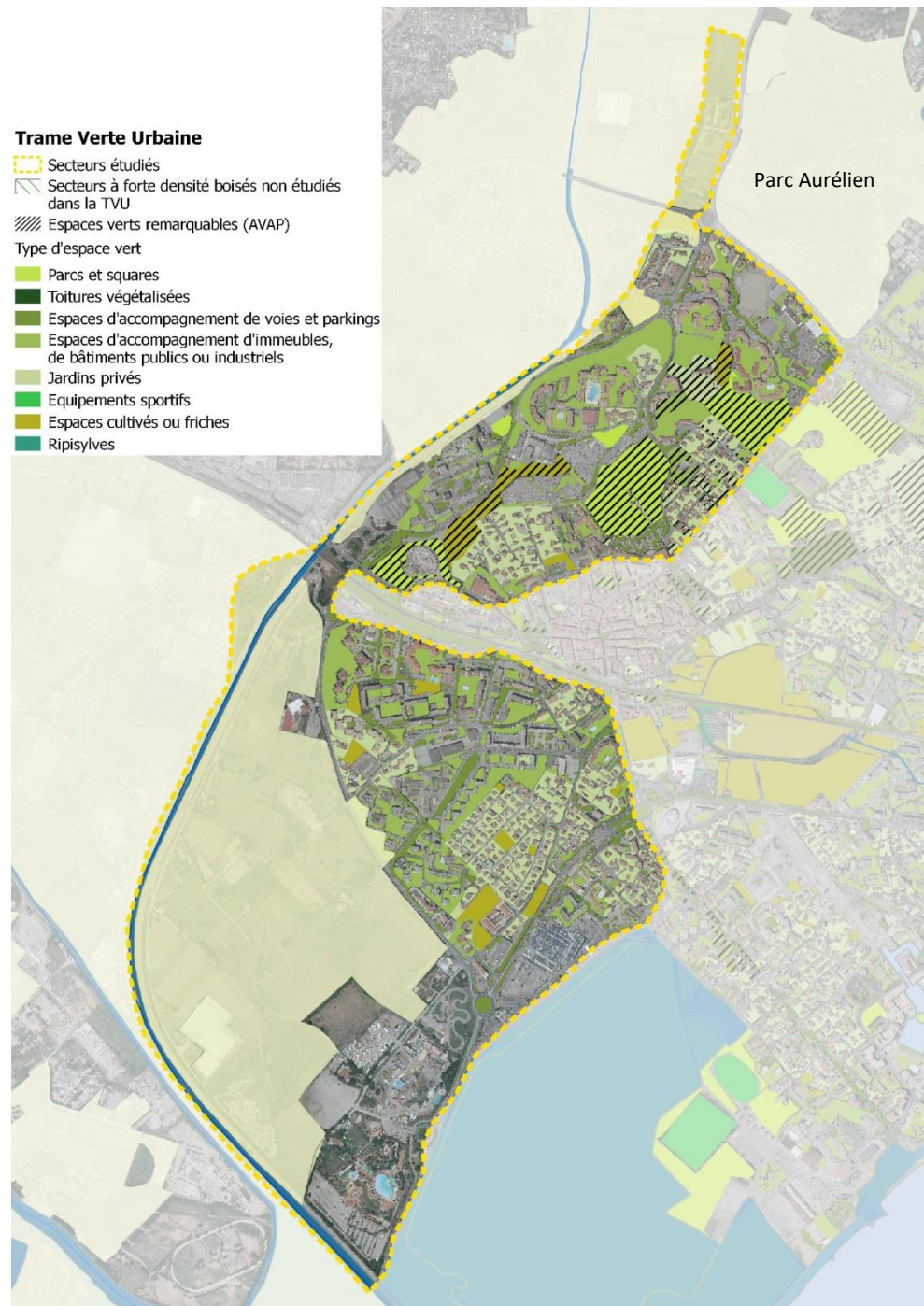


Enjeux :

- **Bon potentiel pour développer les mobilités douces en support de la nature en ville et principalement les pistes cyclables**
- **Promouvoir la végétalisation des espaces publics en friche et développer les espaces verts publics**
- **Développer les espaces publics arborés autour des immeubles.**

Trame Verte Urbaine

- ▭ Secteurs étudiés
- ▨ Secteurs à forte densité boisés non étudiés dans la TVU
- ▨ Espaces verts remarquables (AVAP)
- Type d'espace vert
 - Parcs et squares
 - Toitures végétalisées
 - Espaces d'accompagnement de voies et parkings
 - Espaces d'accompagnement d'immeubles, de bâtiments publics ou industriels
 - Jardins privés
 - Equipements sportifs
 - Espaces cultivés ou friches
 - Ripisylves



Secteur Saint-Lambert / Les sables

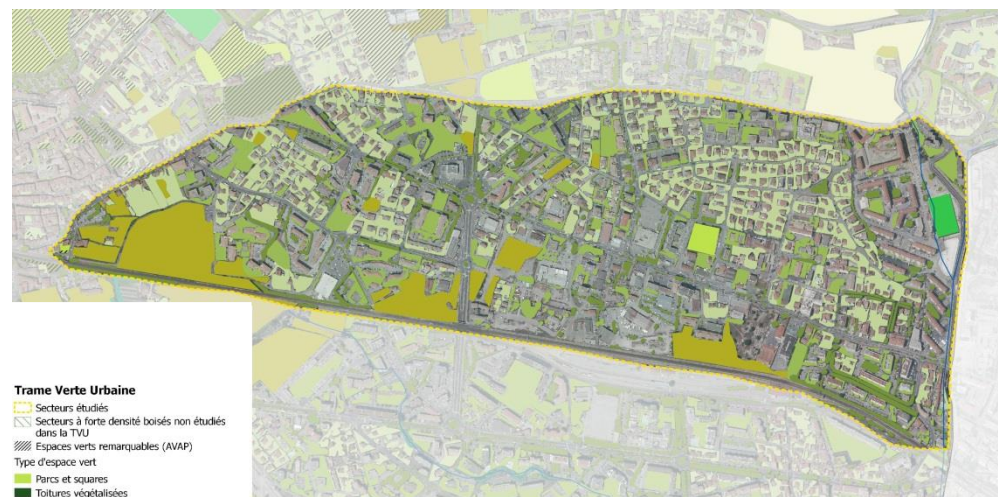
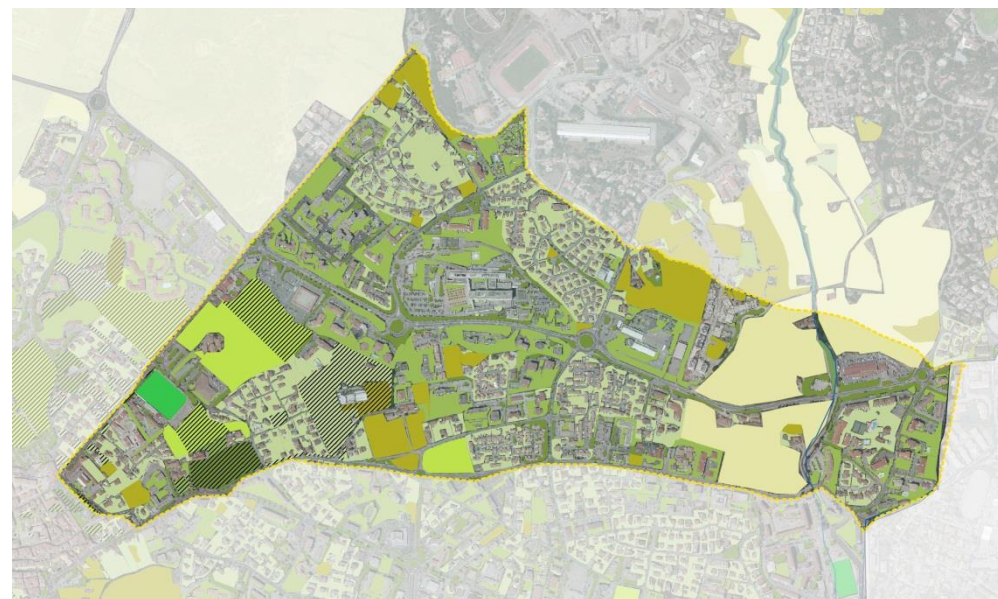
Caractéristiques :

- Topographie plane
- Secteur pavillonnaire à l'exception du secteur Est composé d'immeubles
- Densité de végétation faible à modérée
- Jardins privés principalement
- Boisements interstitiels au nord
- Imperméabilisation modérée à forte (beaucoup de voiries et de parkings)
- Valeur écologique faible
- Présence d'un square central imperméabilisé
- Piste cyclable transversale potentiel support de nature en ville



Enjeux :

- **Limitier l'imperméabilisation des sols**
- **Bon potentiel pour développer les mobilités douces en support de la nature en ville**
- **Développer les espaces verts publics.**



Trame Verte Urbaine

- ▭ Secteurs étudiés
 - ▭ Secteurs à forte densité boisés non étudiés dans la TVU
 - ▨ Espaces verts remarquables (AVAP)
- Type d'espace vert
- Parcs et squares
 - Toitures végétalisées
 - Espaces d'accompagnement de voies et parkings
 - Espaces d'accompagnement d'immeubles, de bâtiments publics ou industriels
 - Jardins privés
 - Équipements sportifs
 - Espaces cultivés ou friches
 - Ripisylvies

Secteurs Nord (Saint-Jean, Caïs nord, Bonfin)

Les espaces naturels sont encore très présents dans ces secteurs, ces derniers participent donc davantage à la trame verte et bleue qu'à la trame verte urbaine. En effet, les quartiers de Saint-Jean, Caïs nord et Bonfin sont des quartiers qui présentent une forte densité végétale du fait de leur proximité à l'Estérel et le tissu urbain est relativement lâche. Il s'agit donc sur ces secteurs de maintenir des espaces de perméabilité tout en maintenant les possibilités de densification (secteur Caïs par exemple qui est proche du centre et qui possède des équipements et commerces de proximité pouvant absorber l'arrivée de nouveaux habitants).

En outre, différents inventaires ont été réalisés sur ces parties de la commune aux grés des modifications/révisions de PLU. La connaissance actuelle de ces secteurs montre une sensibilité vis-à-vis de la biodiversité (même en zone U du PLU), l'enjeu sera donc de rationaliser l'urbanisation aux secteurs les moins sensibles.

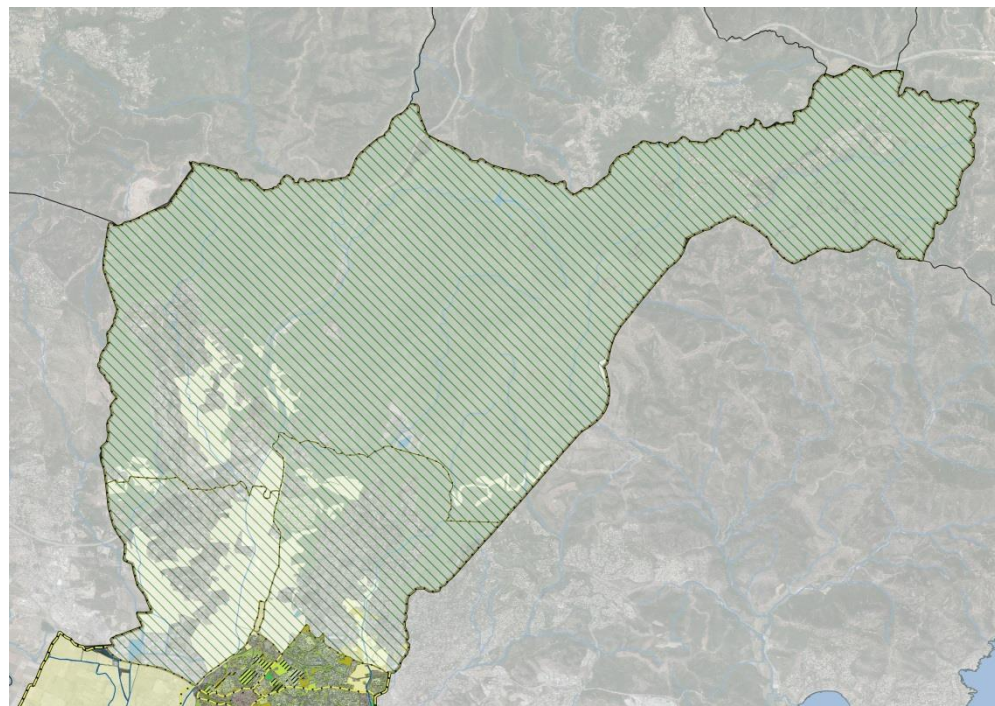
Caractéristiques :

- *Topographie collinaire*
- *Ensembles pavillonnaires*
- *Densité de végétation forte composée de boisements interstitiels et de jardins privés*
- *Parc Aurélien au sud de l'entité*
- *Imperméabilisation modérée*
- *Valeur écologique modérée*
- *Secteurs en frange avec le massif de l'Estérel présentant une valeur écologique forte*
- *Peu de mobilité douce (3 lignes de bus, peu de pistes cyclables)*



Enjeux :

- **Préserver le milieu naturel des franges et les jardins**
- **Préserver les continuités en pas japonais (avec des espaces de respiration entre les zones d'habitat)**
- **Limitier l'imperméabilisation due aux voiries**
- **Gérer l'écoulement des eaux pluviales sur les coteaux**
- **Limitier la densification**



Enjeux liés à la trame verte et bleue

- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés au titre du SRCE, notamment, 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.
- Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le SCOT CAVEM 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.
- 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).
- Protéger les vallons pour leur rôle de gestion des eaux pluviales mais également pour leur rôle structurant dans la présence de nature en ville, espaces de respiration.
- Promouvoir l'apport de la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers
- Utiliser la trame verte et bleue comme support de mobilité douce
- Protéger le littoral et l'interface ville/mer
- Trouver un équilibre entre développement urbain (pour répondre notamment aux besoins en logements) et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager.

V. Des risques naturels et technologiques à prendre en compte

1. Le risque inondation, un enjeu majeur pour la commune

La commune de Fréjus est concernée par un risque important d'inondation lié à la présence de l'Argens, du Reyran et de la Vernède.

Depuis 1983, le territoire a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturel, le dernier datant du mois de mars 2015.

Les éléments de connaissance du risque

La commune de Fréjus est soumise au risque de crues torrentielles et de ruissellements urbains qui peuvent être générés par : le Reyran, le Pédégal, le Valescure et la Garonne.

Les inondations de plaines sont essentiellement générées par l'Argens.

Pour le Valescure il existe au quartier de la Tour de Mare un barrage écrêteur de crues : le barrage de Saint-Esprit.

Les quartiers sensibles sont : La gabelle, la Madeleine, Fréjus-Plage, la Plaine, la Grande Pièce, les Esclamandes, la Vernède, le Bravet, Malbousquet, Villepey et le Pas des Vaches.

Le PPRI Argens/Vernède/Reyran : un risque d'inondation par le phénomène de crues de plaine

Un PPRI a été élaboré suite aux inondations de 2010, il a été appliqué par anticipation le 01/03/2012 puis approuvé le 26/03/2014.

Le PPRI PédégalValescure : Un risque d'inondations par le phénomène de crues torrentielles

Un plan de prévention des risques d'inondation lié aux rivières du Pédégal et du Valescure, approuvé par arrêté préfectoral du 6 mai 2002, est applicable sur la commune de Fréjus.

Les événements pluvieux du 2 et 3 décembre 2006 ont engendré des inondations avec des hauteurs d'eau localement importantes, supérieures aux prévisions du PPRI approuvé. Ces inondations ont conduit les services de l'État, en charge de ce dossier, à diligenter de nouvelles études hydrauliques afin de prendre en compte cet événement dans la définition de l'aléa sur l'ensemble du secteur.

Ces études remises en juin 2009 ont fait l'objet d'une expertise par le CETE Méditerranée concernant les hypothèses hydrologiques à prendre en compte pour le PPRI. Les travaux nécessaires à l'élaboration du projet réglementaire de la révision du PPRI ont été mis en œuvre en association avec la commune de Fréjus et la communauté d'agglomération Fréjus – Saint Raphaël.

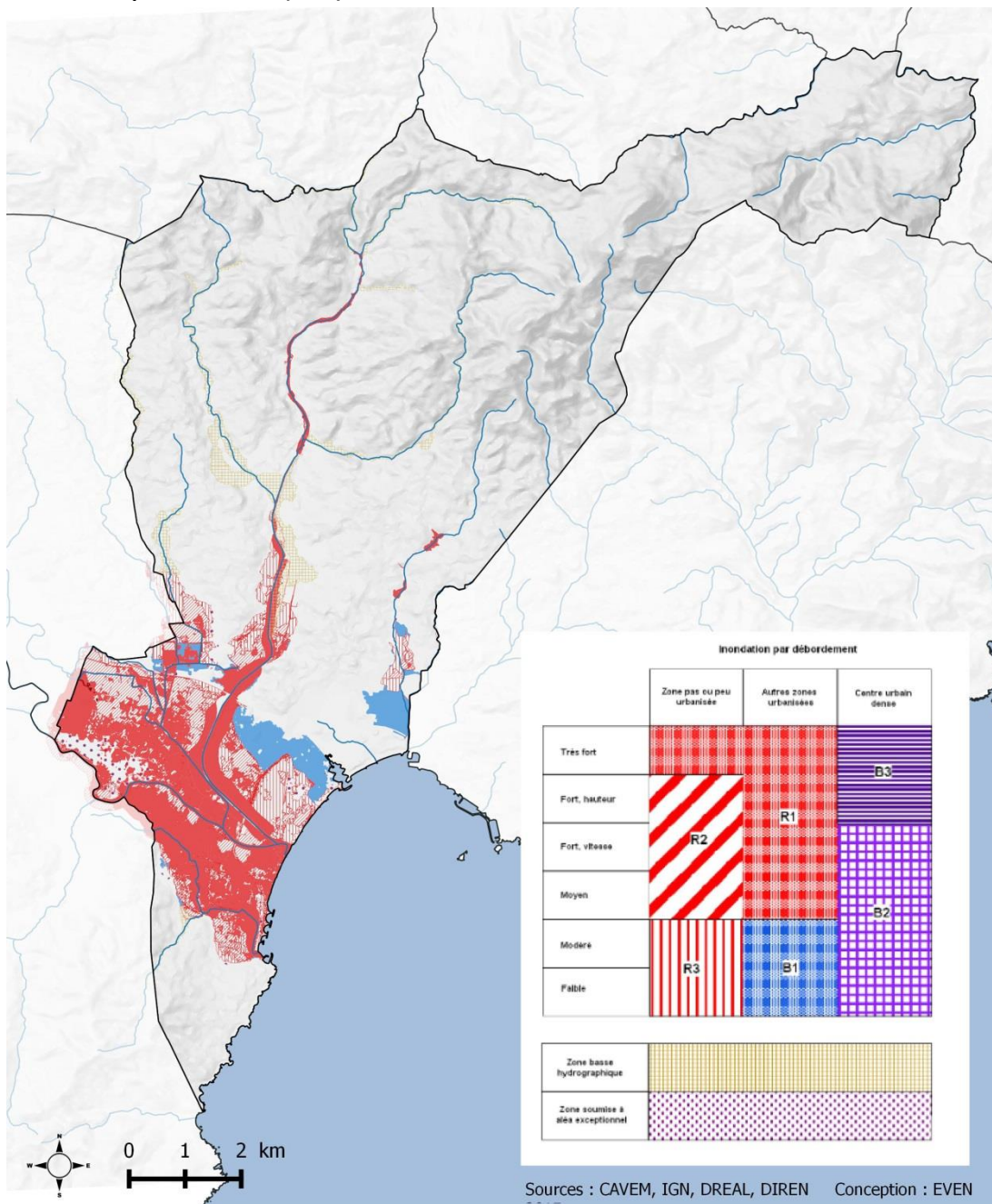
À ces fins, un arrêté portant mise en révision du PPRI lié aux rivières du Pédégal et du Valescure, approuvé par arrêté préfectoral du 6 mai 2002, a été signé, par M. Le préfet du Var, le 7 février 2011.

La révision porte uniquement sur le territoire de la commune de Fréjus.

Par arrêté du 15 juillet 2015 le préfet du Var a rendu les mesures du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) lié aux rivières du Pédégal et du Valescure sur le territoire de la commune de Fréjus immédiatement opposables aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations nouveaux.

La procédure d'application anticipée du PPRI traduit deux impératifs : la non augmentation des enjeux sur ce secteur qui fait l'objet d'une très forte pression foncière et la préservation des champs d'expansion des crues par l'interdiction de créer de nouvelles zones urbanisées en secteur inondable.

Carte de Risque Inondation (PPRi)



La cartographie issue de la directive « inondation » sur les TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation)

La mise en œuvre de la Directive Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée tout en priorisant l'intervention de l'État pour les territoires à risques importants d'inondation (TRI).

La sélection des 31 TRI arrêtés le 12 décembre 2012 sur le bassin Rhône-Méditerranée implique, pour chacun d'eux, une cartographie des surfaces inondables et des risques.

La sélection du TRI de l'Est-Var s'est appuyée en première approche sur l'arrêté ministériel du 27 avril 2012 qui demande de tenir compte, à minima, des impacts potentiels sur la santé humaine et l'activité économique de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI). Le périmètre du TRI, constitué de 15 communes autour des bassins de vie de Draguignan, Fréjus et du Golfe de Saint-Tropez, a été précisé pour tenir compte de certaines spécificités du territoire (dangerosité des phénomènes, cohérence hydraulique, pression démographique ou saisonnière, caractéristiques socio-économiques, ...).

Le 20 décembre 2013, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté la cartographie de ce TRI.

Le TRI de l'Est-Var a été retenu au regard du ruissellement, des submersions marines et des débordements des cours d'eau. Toutefois, au-delà du ruissellement et des submersions marines, il a été choisi pour ce cycle de la Directive inondation (révisé tous les 6 ans) de ne cartographier que le débordement des principaux cours d'eau du TRI à savoir : **l'Argens** et certains de ses affluents, **la Nartuby, le Reyran, la Vernède, Compassis, la Grand-Vallat, le Blavet, le Valescure, le Pédégal, le Préconil, l'Agay, la Giscle** et ses principaux affluents.

Il convient donc de rappeler qu'il s'agit d'une cartographie partielle des phénomènes de débordements qui ne prétend pas à l'exhaustivité. Cette cartographie du TRI n'a pas vocation à se substituer aux cartes d'aléa des PPRI (lorsqu'elles existent sur le TRI) dont les fonctions et la signification ne sont pas les mêmes.

La cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation du TRI est constituée d'un jeu de plusieurs types de cartes :

Des cartes des surfaces inondables de chaque –scénario (fréquent, moyen, extrême) pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent l'extension des inondations, les classes de hauteurs d'eau, et le cas échéant les vitesses d'écoulement. Selon les configurations et l'état des connaissances propres à chaque cours

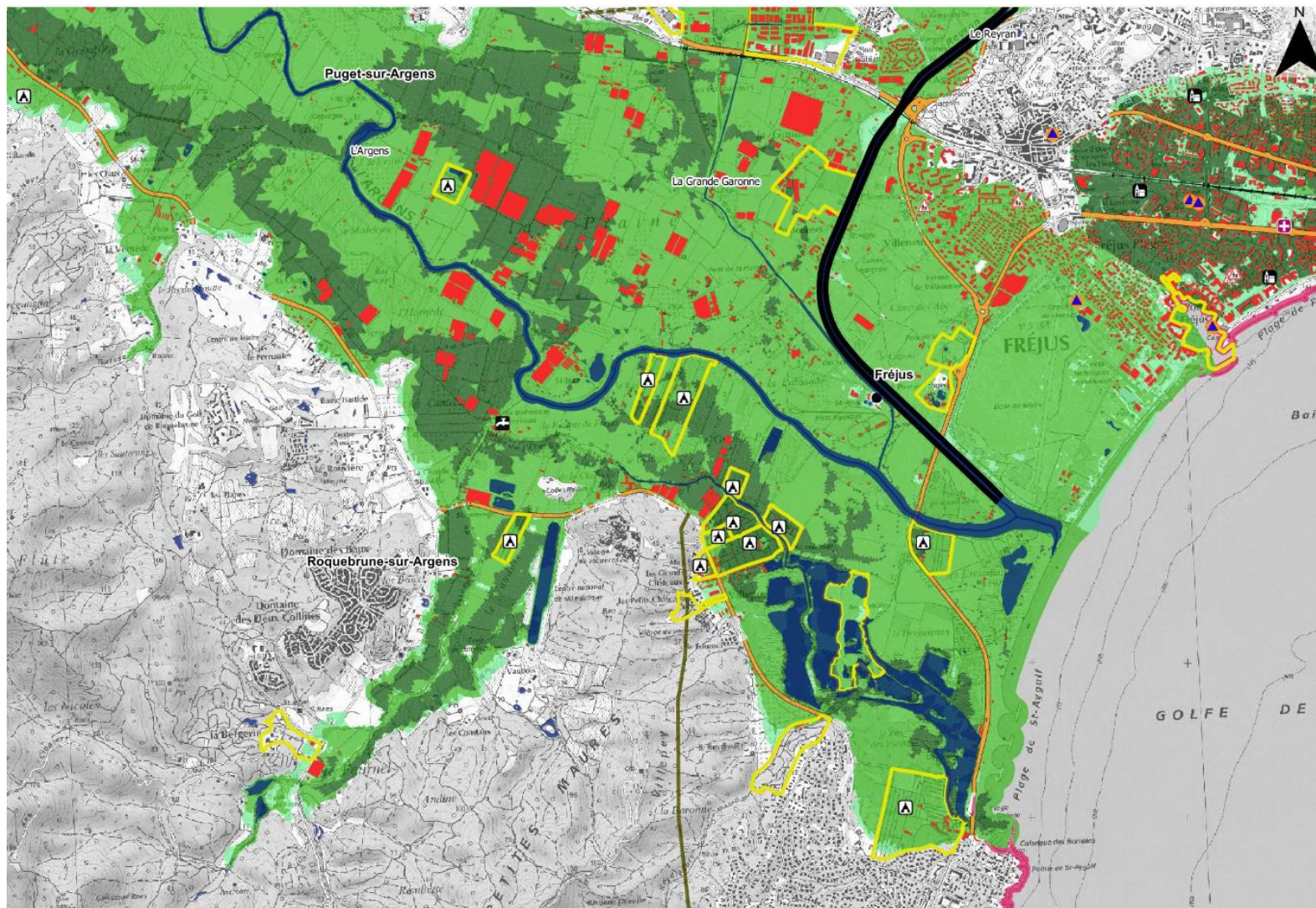
d'eau, certains cours d'eau du TRI sont cartographiés de manière séparée. (Pour les submersions marines un scénario supplémentaire a été ajouté pour tenir compte des effets du changement climatique sur scénario moyen à horizon 2100.)

Des cartes de synthèse des surfaces inondables –des différents scénarii pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent uniquement l'extension des inondations synthétisant sur une même carte les débordements des différents cours d'eau selon les 3 scénarii.

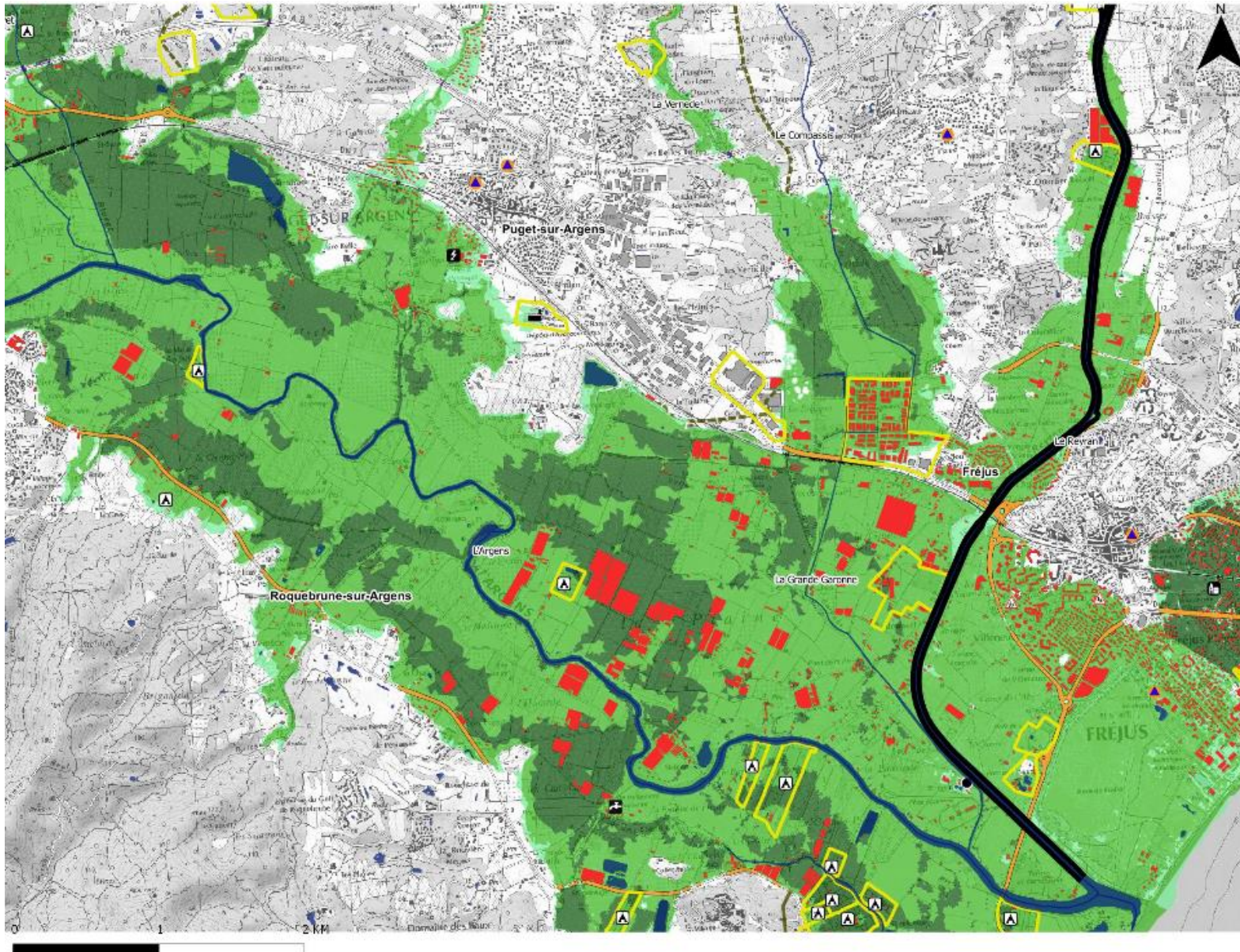
Des cartes des risques d'inondation : elles –représentent la superposition des cartes de synthèse avec les enjeux présents dans les surfaces inondables (bâti ; activités économiques ; installations polluantes ; établissements, infrastructures ou installations sensibles dont l'inondation peut aggraver ou compliquer la gestion de crise).

Des tableaux d'estimation des populations –potentiellement touchées par commune et par scénario.

Ci-dessous sont repris, les cartes de risque et un extrait des tableaux d'estimation de la population touchée



- Lit mineur et surface en eau permanente
- Probabilité de crue**
- Forte probabilité
 - Moyenne probabilité
 - Faible probabilité
- Protection**
- Ouvrage de protection
- Enjeux**
- Bâtiment
 - Surface d'activité économique
 - Limite de zone de protection naturelle
 - + Etablissement hospitalier
 - A Etablissement d'enseignement
 - A Camping
 - A Etablissement classé IPPC
 - Station d'épuration (> 2000 EH)
 - ⚡ Transformateur électrique
 - A Installation d'eau potable
 - A Gare
 - A Aéroport
 - A Etablissement pénitentiaire
 - A Patrimoine culturel
 - A Autre établ. sensible à la gestion de crise
 - A Etablissement utile à la gestion de crise
- Réseaux**
- Autoroute, quasi-autoroute
 - Route, liaison principale
 - Voie ferrée principale
- Découpage administratif**
- Périmètre du TRI
 - Limite de commune



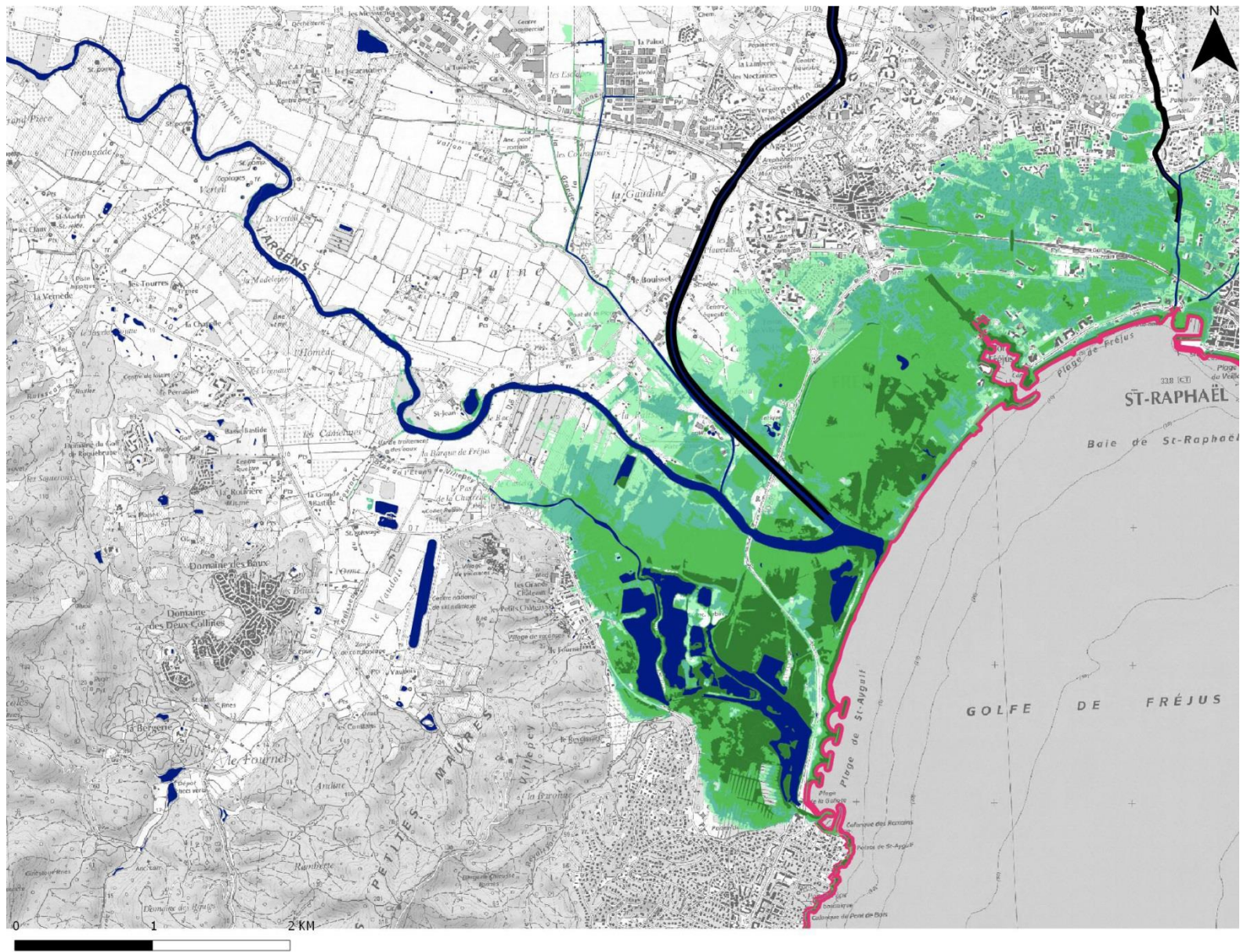
- Lit mineur et surface en eau permanente
- Probabilité de crue**
- Forte probabilité
- Moyenne probabilité
- Faible probabilité
- Protection**
- Ouvrage de protection
- Enjeux**
- Bâtiment
- Surface d'activité économique
- Limite de zone de protection naturelle
- + Etablissement hospitalier
- A Etablissement d'enseignement
- ▲ Camping
- Etablissement classé IPPC
- Station d'épuration (> 2000 EH)
- ⚡ Transformateur électrique
- T Installation d'eau potable
- G Gare
- ✈ Aéroport
- # Etablissement pénitentiaire
- M Patrimoine culturel
- ▲ Autre établ. sensible à la gestion de crise
- ⚙ Etablissement utile à la gestion de crise
- Réseaux**
- Autoroute, quasi-autoroute
- Route, liaison principale
- Voie ferrée principale
- Découpage administratif**
- Périmètre du TRI
- Limite de commune

Population et emplois impactés par les surfaces inondables par débordement de cours d'eau, DREAL PACA

	Habitants permanents en 2010	Taux d'habitants saisonniers	Scénario Fréquent			Scénario Moyen			Scénario extrême		
			Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés
Fréjus	51839	1,80	10065	1481	2820	6499	1398	2618	22654	3710	7032
Puget-sur-Argens	6587	1,24	50	9	14	315	143	248	661	684	1298
Roquebrune-sur-Argens	12822	3,22	165	66	131	662	455	895	811	501	990
Saint-Raphaël	33603	2,93	2285	275	526	2335	244	466	4053	498	958

Source SCot CAVEM

Carte de submersion marine –TRI EST – VAR Secteur 4 DREAL PACA 2012



- Lit mineur
- Probabilité de crue**
- Forte probabilité
- Moyenne probabilité avec prise en compte du changement climatique
- Moyenne probabilité
- Faible probabilité
- Protection**
- Ouvrage de protection
- Découpage administratif**
- Périmètre du TRI

Production : DREAL PACA 2013
 Sources : se référer au rapport d'accompagnement
 CETE
 Protoméle ministère du R janvier 2012

Population et emplois impactés par les surfaces inondables par submersion marine, DREAL PACA

	Habitants permanents en 2010	Taux d'habitants saisonniers	Scénario Fréquent			Scénario Moyen			Scénario moyen + cc			Scénario extrême		
			Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés
Fréjus	51839	1,80	62	50	106	3751	518	1022	9432	1636	3088	15765	2099	3980
Puget-sur-Argens	6587	1,24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roquebrune-sur-Argens	12822	3,22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Raphaël	33603	2,93	91	1	2	852	111	224	1646	390	755	2900	659	1255

Source TRI EST VAR

L'atlas des zones inondables

Le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable (MEDD) élabore et publie dans un but informatif les Atlas des Zones Inondables (AZI).

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.

Les zones inondables sont délimitées par une méthode naturaliste, la méthode « HydroGéoMorphologique » (HGM), qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives. Cette méthode, particulièrement bien adaptée au contexte méditerranéen, fait l'objet d'un guide pédagogique élaboré par la DIREN PACA.

L'atlas est constitué d'un rapport de présentation et de planches cartographiques représentant les zones inondables.

Les espaces qui y sont identifiés sont potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau, avec des intensités plus ou moins importantes suivant le type de zone décrite.

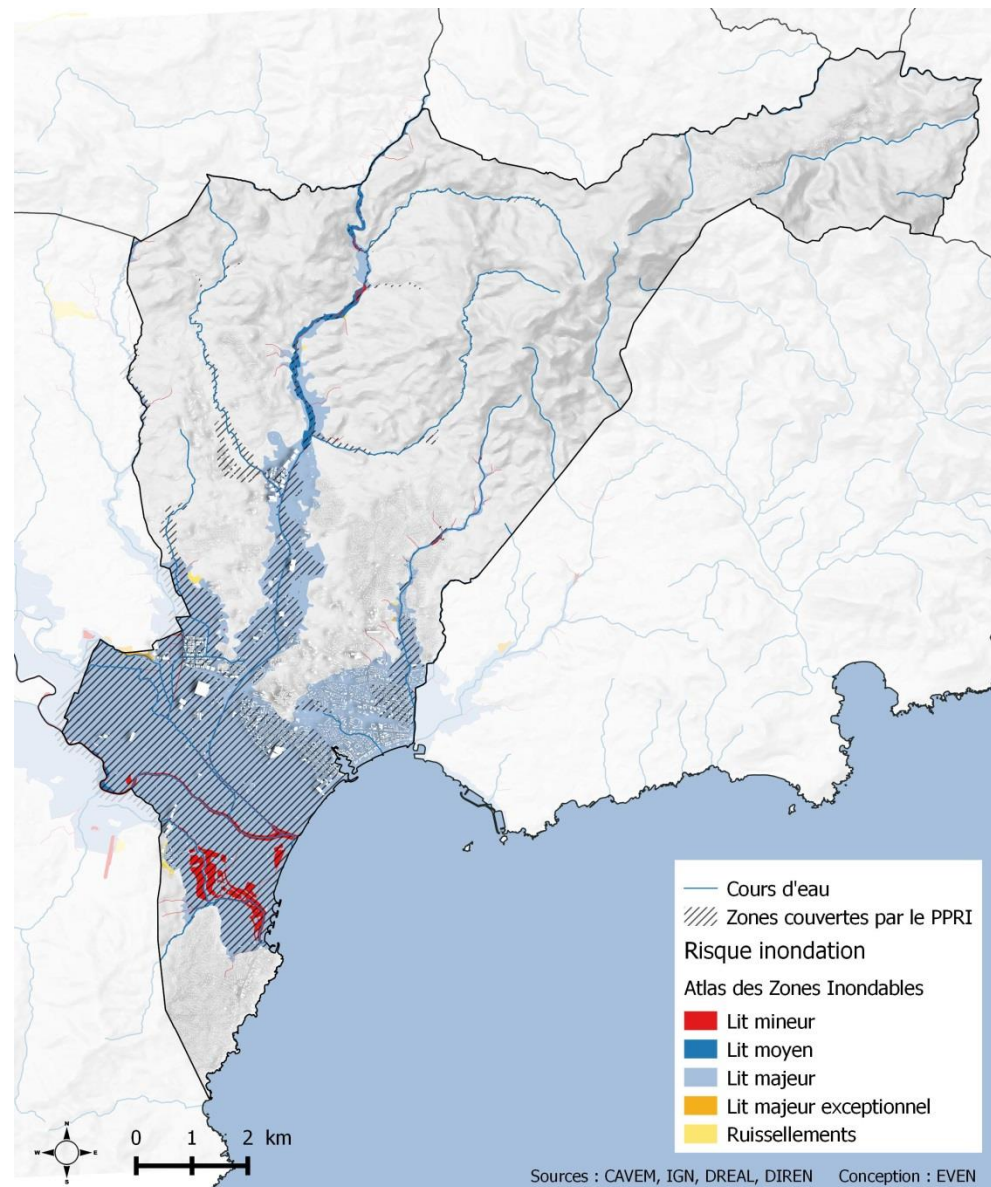
L'atlas des zones inondables apporte la connaissance de l'emprise maximale de la zone potentiellement inondable dans laquelle les crues exceptionnelles supérieures à la crue de référence peuvent se produire.

Dans les PPRI, la connaissance des zones inondables est affinée par rapport à celle de l'AZI par des études complémentaires (recherche historique, étude hydraulique,...), notamment sur les secteurs à enjeux. Les éléments supplémentaires qu'apporteraient l'AZI sont à prendre à titre d'information et à intégrer comme tel. Seule l'information du PPRI fait foi d'un point de vue réglementaire

En supplément des zones inondables identifiées dans le PPRI, l'AZI identifie l'ensemble du centre-ville de Fréjus comme inondable par le lit majeur.

Le territoire fait l'objet d'une PAPI porté par le Syndicat Mixte del'Argens.

Carte de synthèse du Risque d'inondation PPRI et AZI



2. Un risque d'incendie

L'origine des départs de feux est presque exclusivement humaine, ce qui le différencie des autres risques « naturels ». L'imprudence ou l'accident est à l'origine d'environ 60 % des départs d'incendie.

Parmi les facteurs qui aggravent les conditions d'éclosion et de propagation des feux dans notre région, on peut citer :

- L'évolution des pratiques agricoles qui ont pour conséquence un moindre entretien des espaces
- Le morcellement des propriétés privées et l'expansion des zones urbanisées en contact avec les surfaces boisées qui exposent davantage les populations.
- Le non-respect de l'obligation réglementaire de débroussaillage
- Le vent qui assèche la végétation, active la combustion et accélère la progression des flammes

Les incendies ont des conséquences importantes sur les équilibres écologiques, le paysage, l'économie liée aux loisirs.

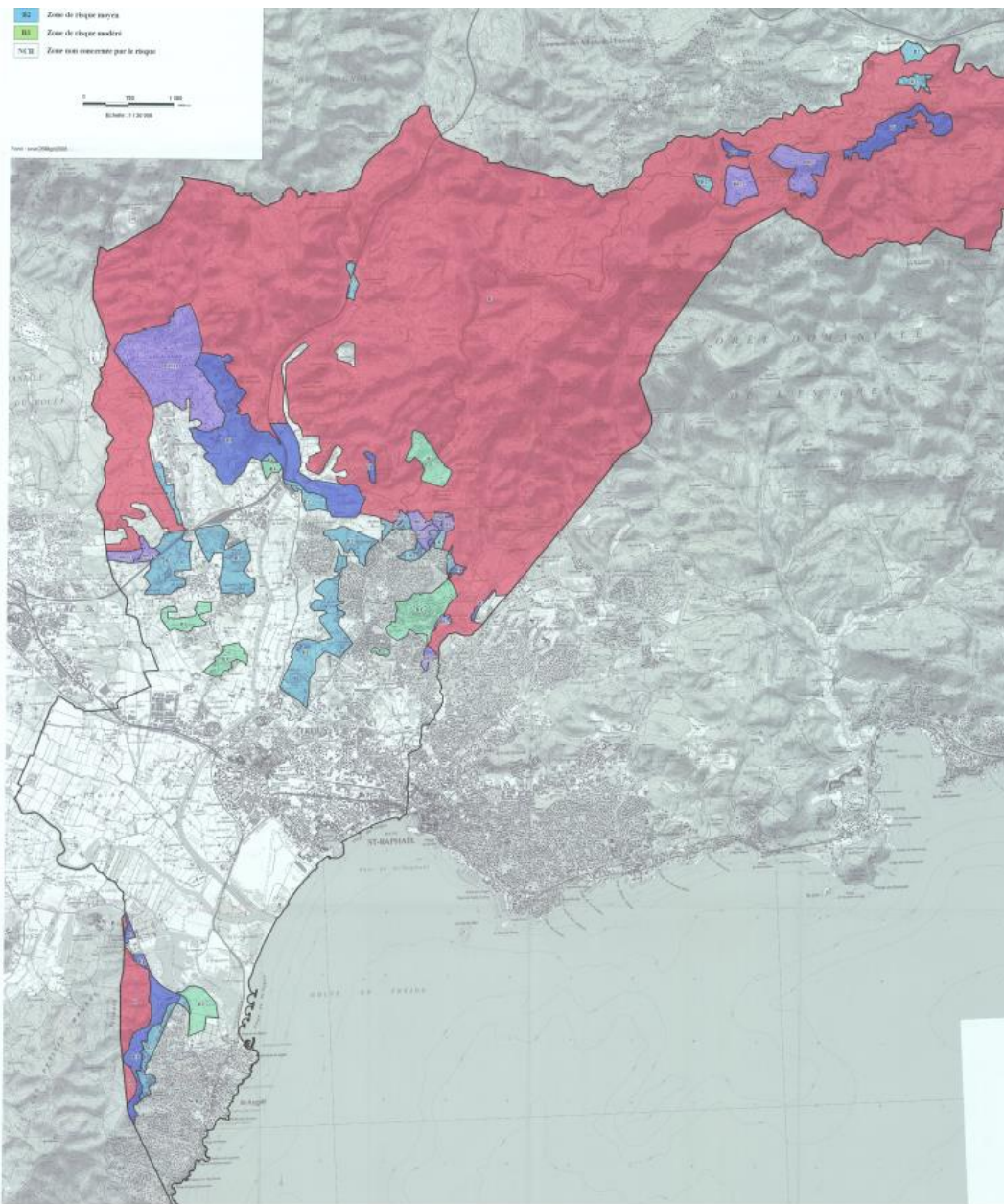
Le territoire communal est couvert par le Plan de Prévention des Risques d'incendies de Forêt (P.P.R.I.F.) approuvé le 19/04/2006. Il délimite des zones exposées aux risques d'incendie. Il rappelle aussi les obligations des propriétaires et de la commune en matière de débroussaillage.


À Fréjus, l'ensemble des espaces boisés de la commune est soumis au risque de feux de forêt. Le risque affecte deux grandes zones de boisement continu correspondant aux massifs de l'Estérel et des petites Maures, et un ensemble de petites zones intermédiaires dans le secteur Valescure / la Tour de Mare.

Le massif de l'Estérel est très étendu. Il comprend les secteurs urbanisés de Saint-Jean de Cannes et de Saint- Jean de l'Estérel et touche l'agglomération sur ses marges. Concernant Saint-Aygulf, c'est l'ensemble de ce pôle urbain qui est soumis au risque d'incendie.


Enjeux pour le PLU : Le risque de feux de forêt et spécifiquement les PPR conditionnent et limitent l'urbanisation sur les secteurs sensibles.

PPRIF approuvé de Fréjus




COMMUNE DE FREJUS
 PLAN de PREVENTION du RISQUE INCENDIES de FORET

Plan du zonage réglementaire
 intégrant les modifications approuvées par
 Arrêté Préfectoral du 12 février 2009
 et les modifications prescrites par
 Arrêté Préfectoral du 19 avril 2012

Vu par le préfet de
 l'arrêté préfectoral
 en date du 19 avril 2012

 Paul MOURIER

R	Zone de risque très fort à fort
B0	Zone de risque assez fort en attente d'équipements de protection
B1	Zone de risque assez fort
B2	Zone de risque moyen
B3	Zone de risque modéré
NCR	Zone non concernée par le risque

0 750 1500
 Mètres
 Echelle : 1 / 20 000

Fond : scan25@ign2006

3. Un risque mouvement de terrain

Le territoire de la commune est sujet à différents types de mouvements de terrains : affaissements, effondrement, éboulements, glissements.

Les espaces sensibles sont : la Gardette, la Peyrière, l'Esquine, le Charbonnier, le Mont Vinaigre, le Clavette et la Baisse Violette.

La partie côtière est en ce qui la concerne 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 de l'Estérel et Saint-Jean de Cannes.

4. Un risque de retrait-gonflement des argiles

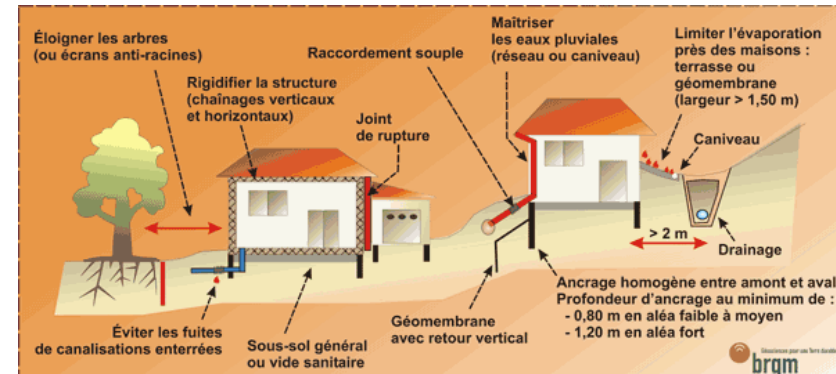
Comme toutes les communes du Var, la commune de Fréjus est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. 52 des 153 communes du département ont été au moins une fois reconnues en état de catastrophe naturelle pour ce type de phénomène pour près de 3000 sinistres liés à la sécheresse (Etude BRGM de 2007). La commune a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

- *arrêté du 08/07/2003 (date de publication au JO le 26/07/2003) : commune reconnue en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/02/1998 au 30/06/1999 et pour la période du 01/01/2002 au 30/06/2002.*

D'autre part, 13 sinistres liés au phénomène ont été recensés dans le cadre de la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, réalisée en 2007.

Parmi ces 52 communes, 46 ont des zones d'habitat individuel (existantes ou futures) sur des secteurs d'aléas de niveau moyen. C'est en particulier sur ces zones que le public doit être informé de ces risques pour lesquelles les dispositions préventives sont disponibles en mairie.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux dans la commune

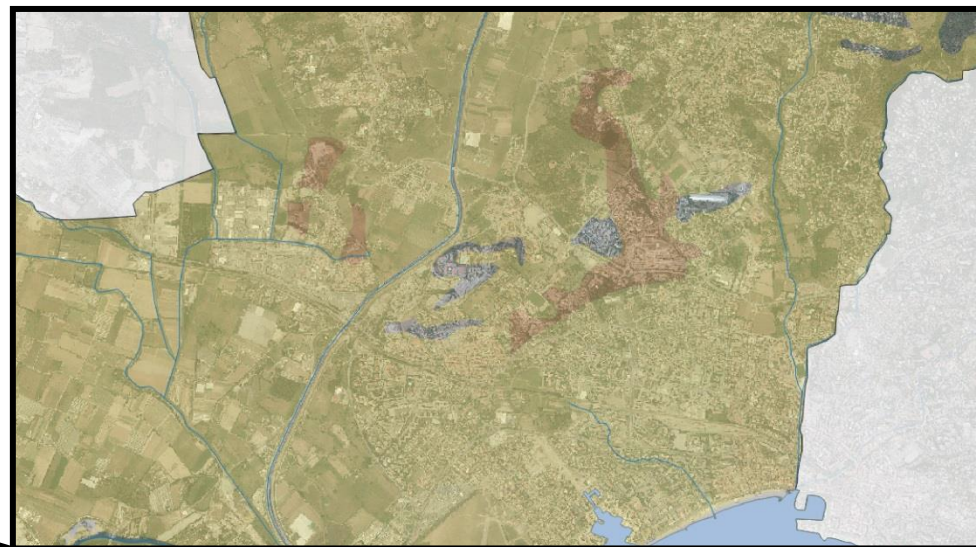
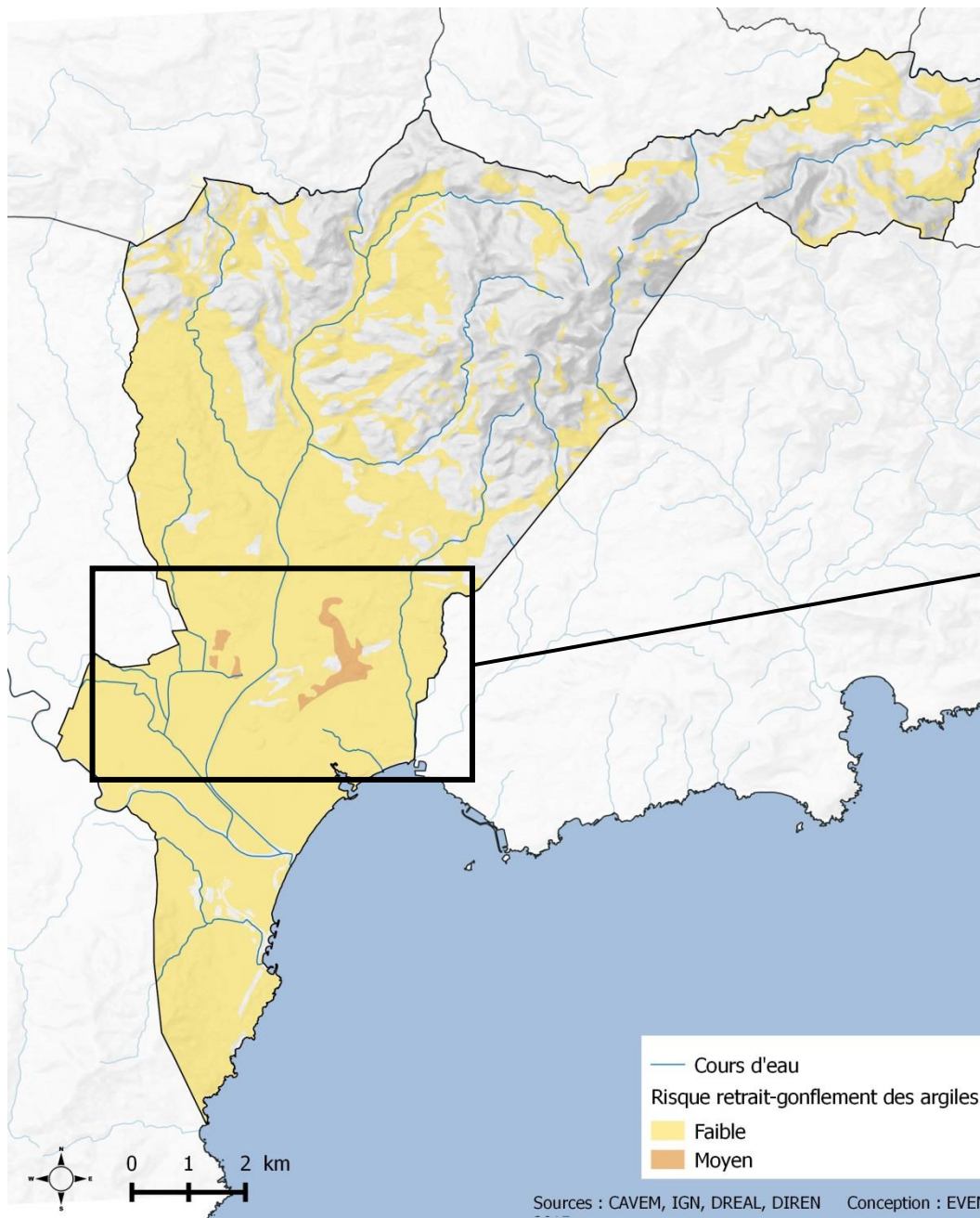
Les formations argileuses affleurent sur plus de 61% de la surface communale totale sur la commune de Fréjus. Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

La formation des Argiles, poudingues et grès du Permien, classée en aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement, affleure sur près de 30 km² (au nord-est quartier Saint-Jean, Esterel, puis couvre les surfaces urbanisées du centre-ville). Neuf sinistres ont été recensés sur cette formation et les colluvions qui la recouvrent dans le cadre de l'étude de 2007.

Les différents cours d'eau qui traversent la commune (rivière du Reyran, fleuve de l'Argens) ont engendré le dépôt d'alluvions de part et d'autre de leur lit. Ces alluvions, composées de sables, graviers, cailloutis et souvent de limons sont faiblement sensibles au phénomène de retrait-gonflement. Un sinistre a été recensé sur cette formation et les colluvions qui la recouvrent dans le cadre de l'étude de 2007.

La Formation de Valensole, marnes gréseuses et formations argileuses, classée en aléa moyen, affleure modestement au centre-ville (quartier Saint-Lambert). Un sinistre a été recensé sur cette formation et les colluvions qui la recouvrent dans le cadre de l'étude de 2007.

Carte Risque retrait-gonflement des argiles



5. Un risque sismique

La commune s'inscrit en **zone de sismicité 2 (faible)**, sur une échelle de 1 à 5) rendant applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 décembre 2000, de l'arrêté du 2 mai 1997 et du décret du 22 octobre 2010, relatives à la délimitation des zones de sismicité et aux conditions d'applications des règles parasismiques pour les constructions.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance.

La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique

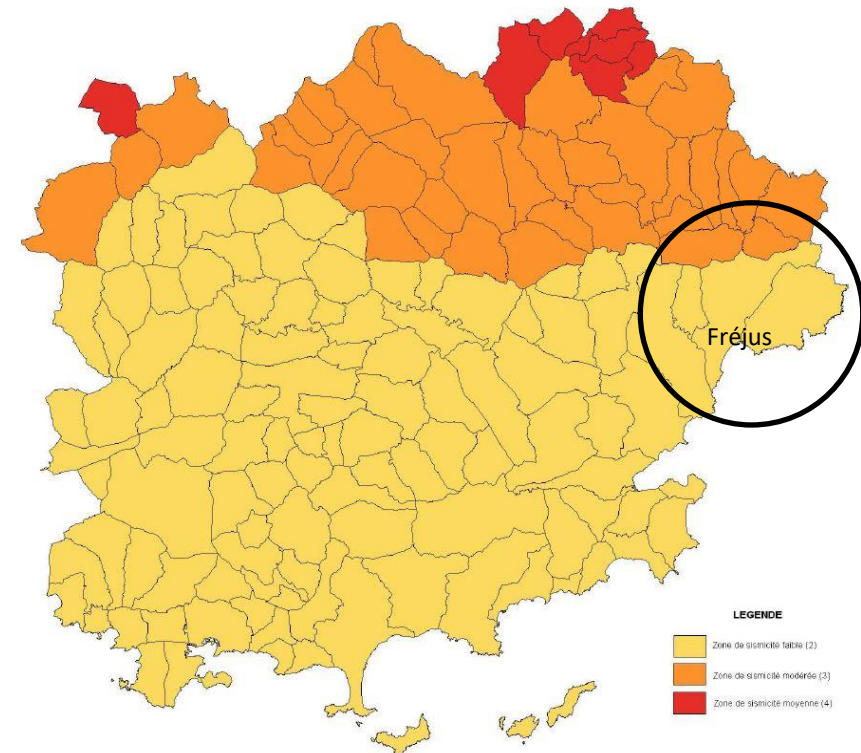
La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)

La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)

La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...)

Les bâtiments de catégorie III à IV en zone de sismicité 2 doivent répondre aux **exigences de l'Eurocode 8** (règles de construction parasismique européennes).

Aléa Sismique dans le département du Var

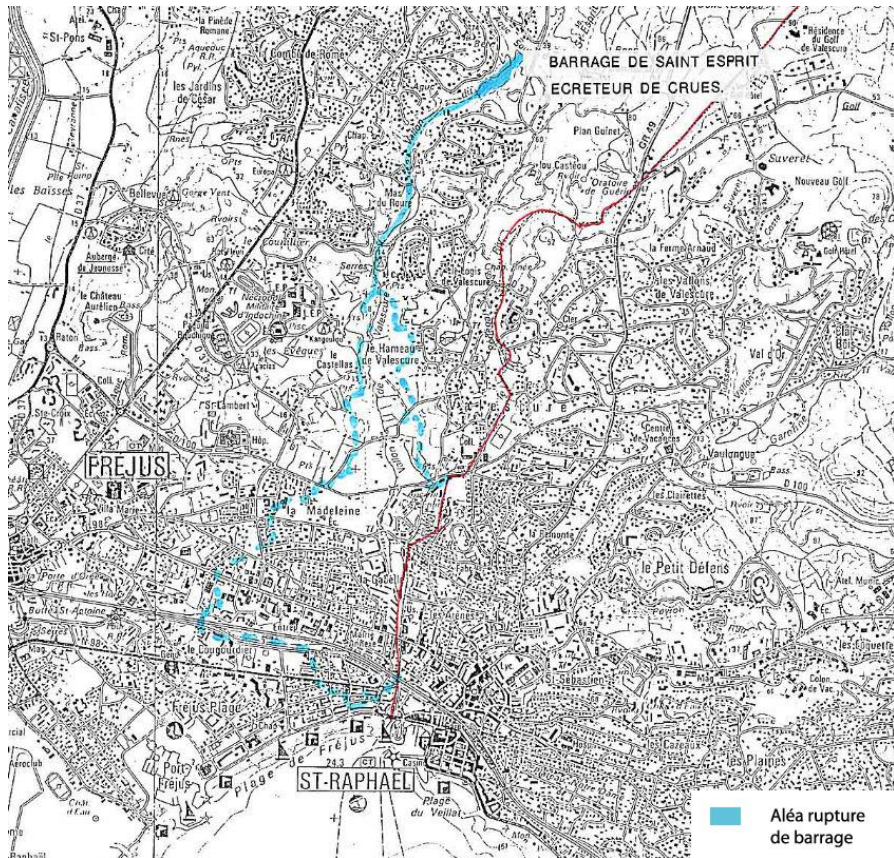


Cet aléa ne fait l'objet d'aucune prescription dans le PLU, mais devra être pris en compte à l'échelle des permis de construire essentiellement.

6. Un risque de rupture de barrage à prendre en compte

La commune de Fréjus est concernée par le risque de rupture de barrage. La catastrophe mémorable est celle de la rupture du barrage de Malpasset en 1959 (non reconstruit sur le site). À ce jour, fonctionne un écrêteur de crues : le barrage de Saint-Esprit, sur le Valescure.

La retenue permanente de 60 000m³ constitue un risque pour la commune. **Toutefois ce risque est exceptionnel.**



Source : SIG Var

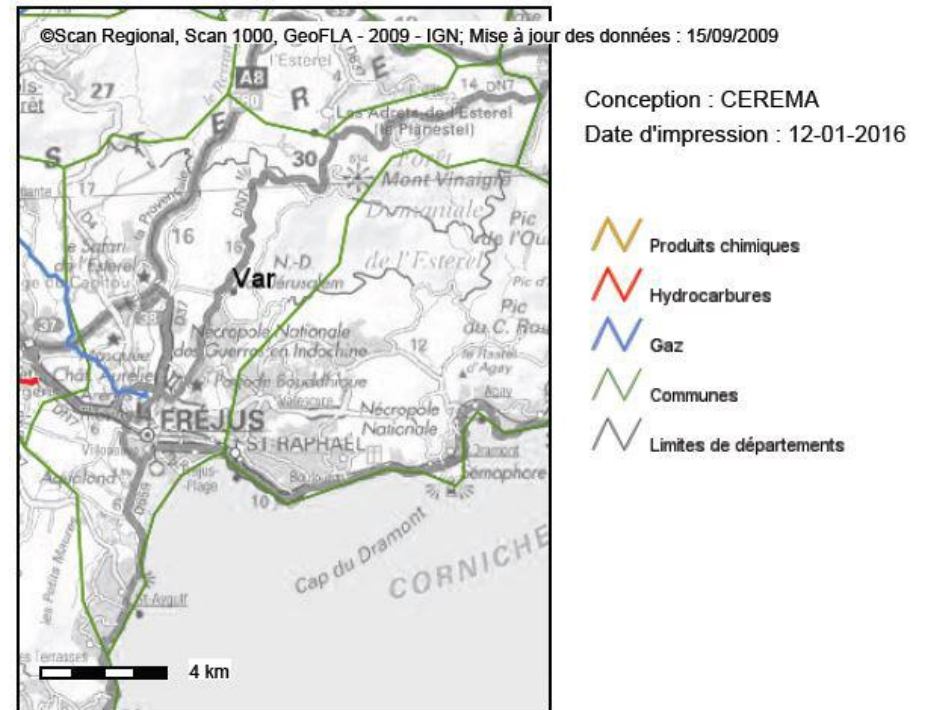
7. Un risque de transport de matières dangereuses

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 maîtrise 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.



Enjeux

Composer avec les risques :

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion
- Intégrer 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.
- Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts)
- Améliorer la connaissance du risque par un affichage clair dans le document d'urbanisme

VI. Nuisances, déchets et pollutions

1. Quelques sites pollués

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs sont de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes).

Dans ce cadre deux démarches d'inventaire sont engagées en France : les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics sont regroupés sous la base BASOL et les héritages des activités passées sont recensés dans la base BASIAS.

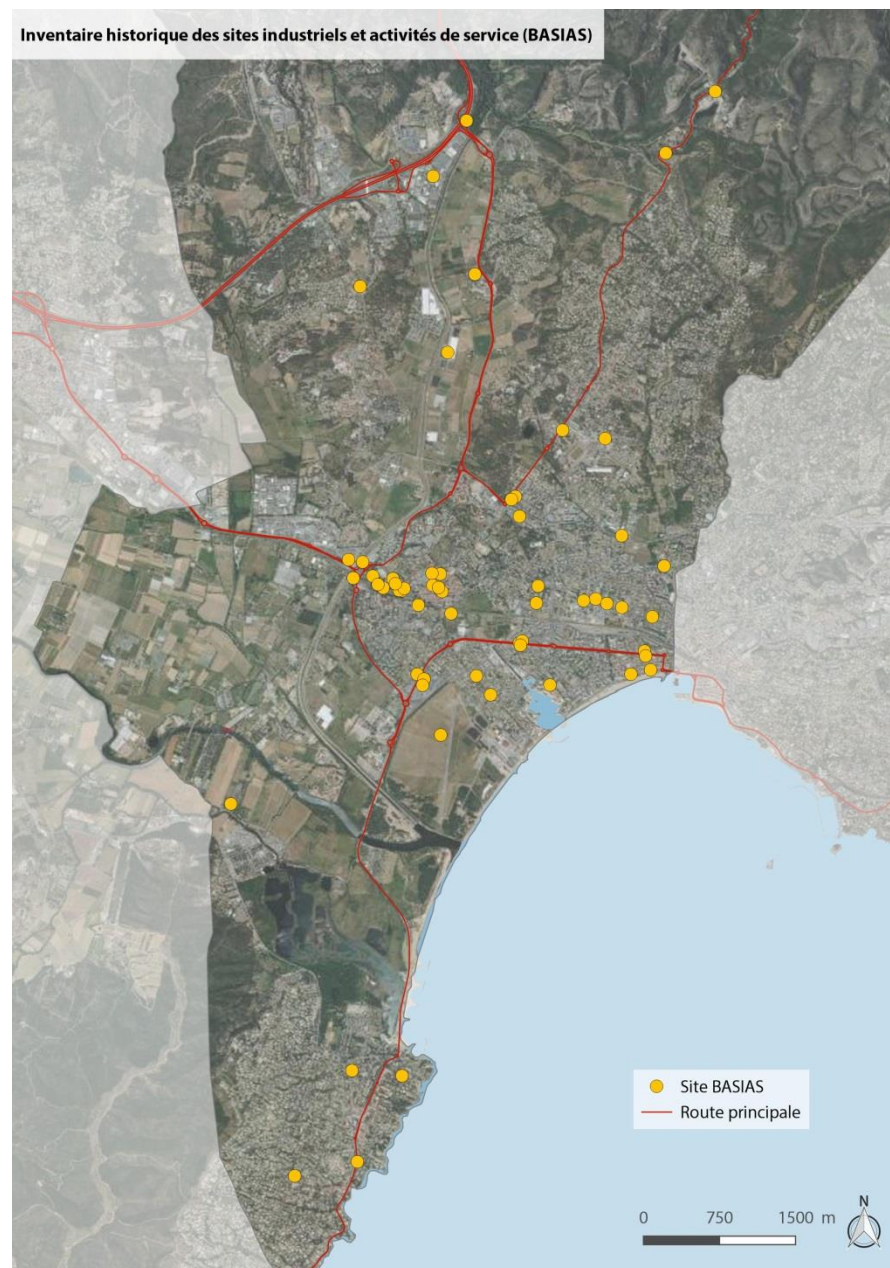
Les inventaires historiques BASIAS ont vocation à reconstituer le passé industriel d'une région, recensant les nombreuses « friches industrielles » issues de fermeture de sites, pour mettre en évidence de possibles pollutions des sols.

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur le territoire communal de Fréjus, aucun site BASOL n'a été recensé. Toutefois 132 sites BASIAS ont été recensés (dont des stations-services, des dépôts de gaz et d'hydrocarbures, des garages....).

Ce diagnostic constitue des éléments de connaissance des enjeux en matière de pollution des sols, à prendre en compte notamment lors des projets d'aménagement (études amont des permis de construire), pouvant nécessiter des études de sols et une dépollution du site le cas échéant.

Carte des anciens sites industriels



Source : Basias.BRGM.fr

2. Plusieurs voies bruyantes

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

- des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)
- du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE)

La voie ferrée

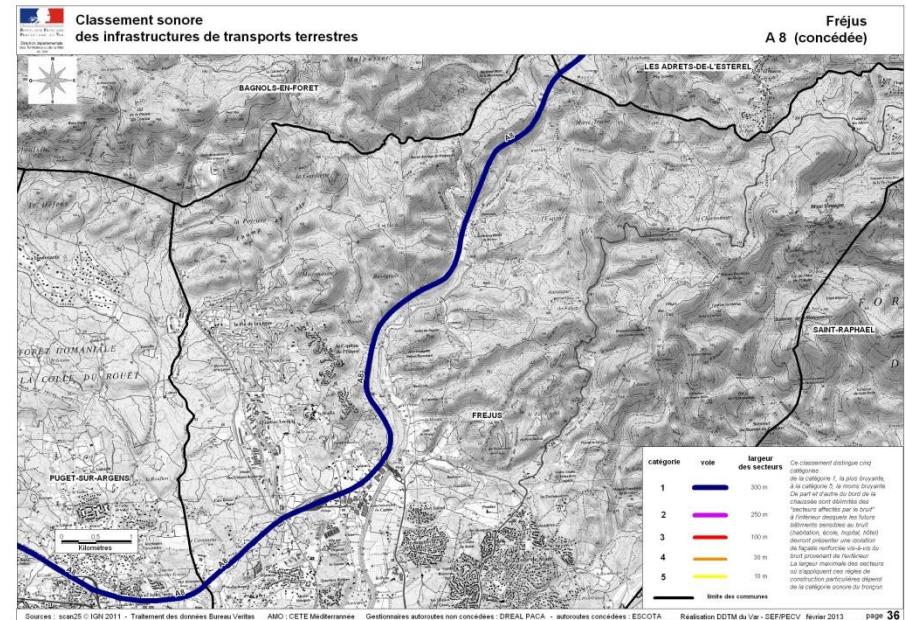
La commune de Fréjus est concernée par l'arrêté préfectoral du 07 juin 2000, portant approbation du classement des voies ferrées bruyantes du département du Var. L'infrastructure concernée correspond à la ligne Marseille-Vintimille. La largeur du tronçon affectés par le bruit est de 300 m.

Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de lissu ("rue en U" ou "ouvert")
	Origine	Extrémité			
FREJUS	155.202	160.604	1	300 m	ouvert
SAINTE RAPHAEL	160.604	180.527	1	300 m	ouvert

L'autoroute A8

La commune de Fréjus est concernée par l'arrêté préfectoral du 27 Mars 2013, portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du réseau routier national du département du Var. À ce titre l'autoroute A8 est classée en catégorie 1.

Le secteur affecté par le bruit est de 300m de part et d'autre de l'A8 à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.



Les routes départementales

La commune de Fréjus est concernée par l'arrêté préfectoral du 01 Août 2014, portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du département du Var.

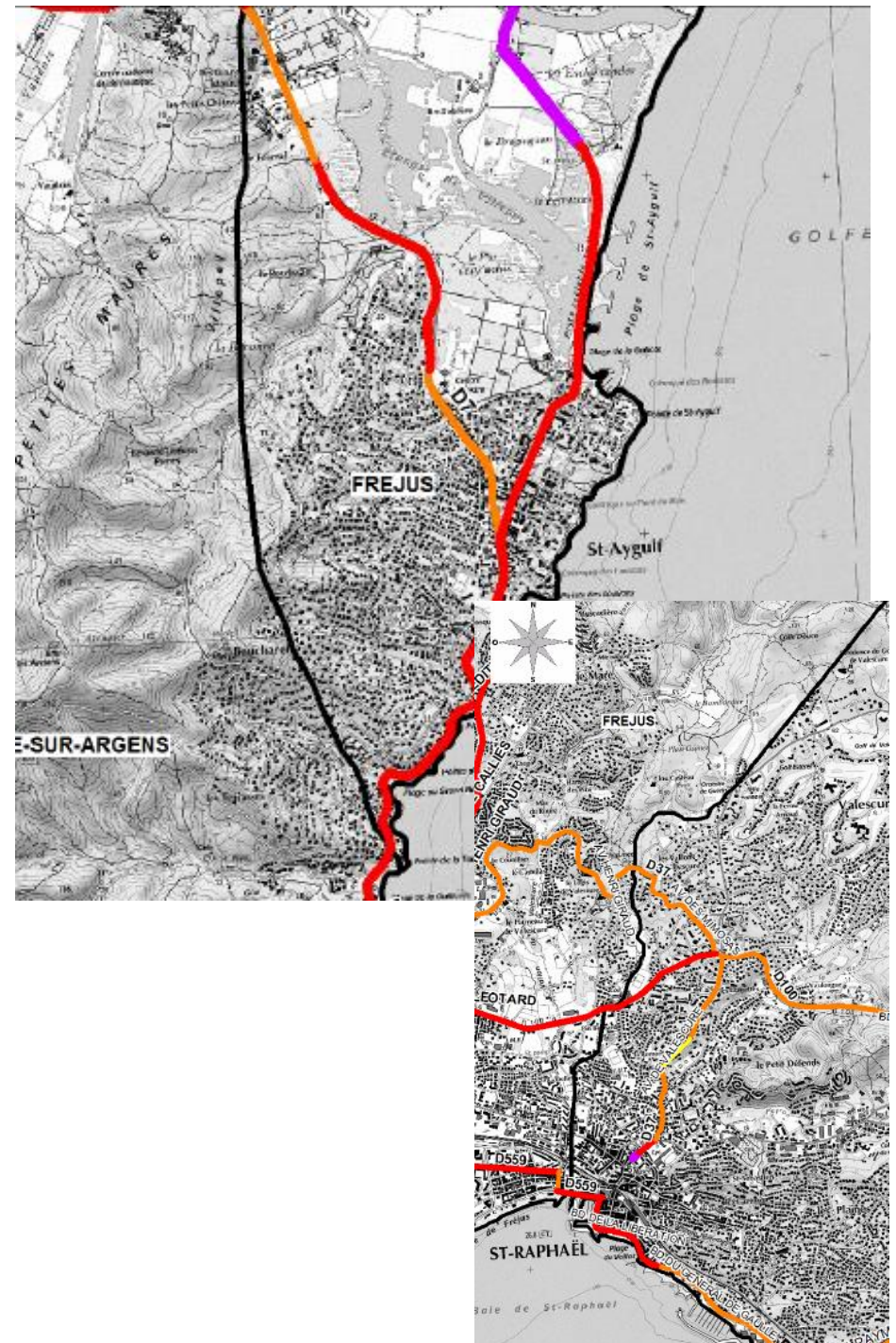
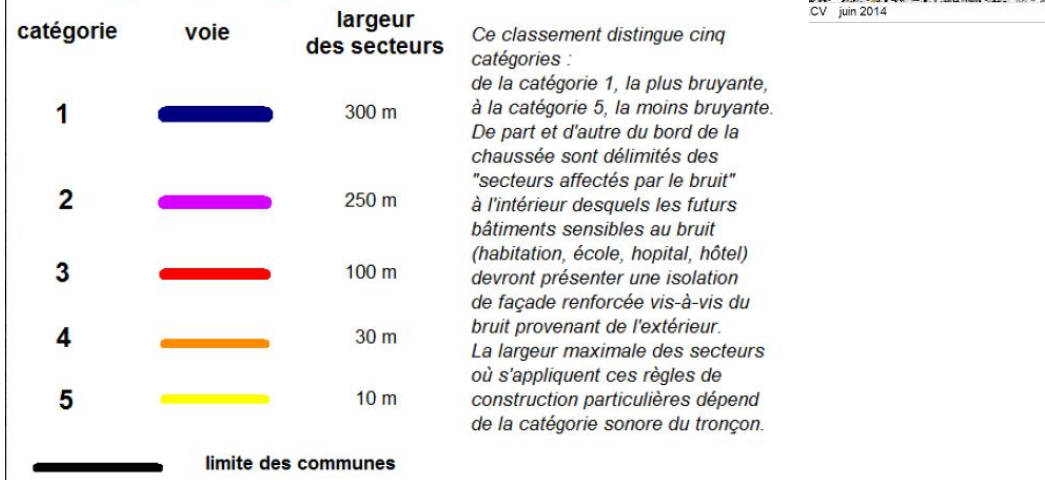
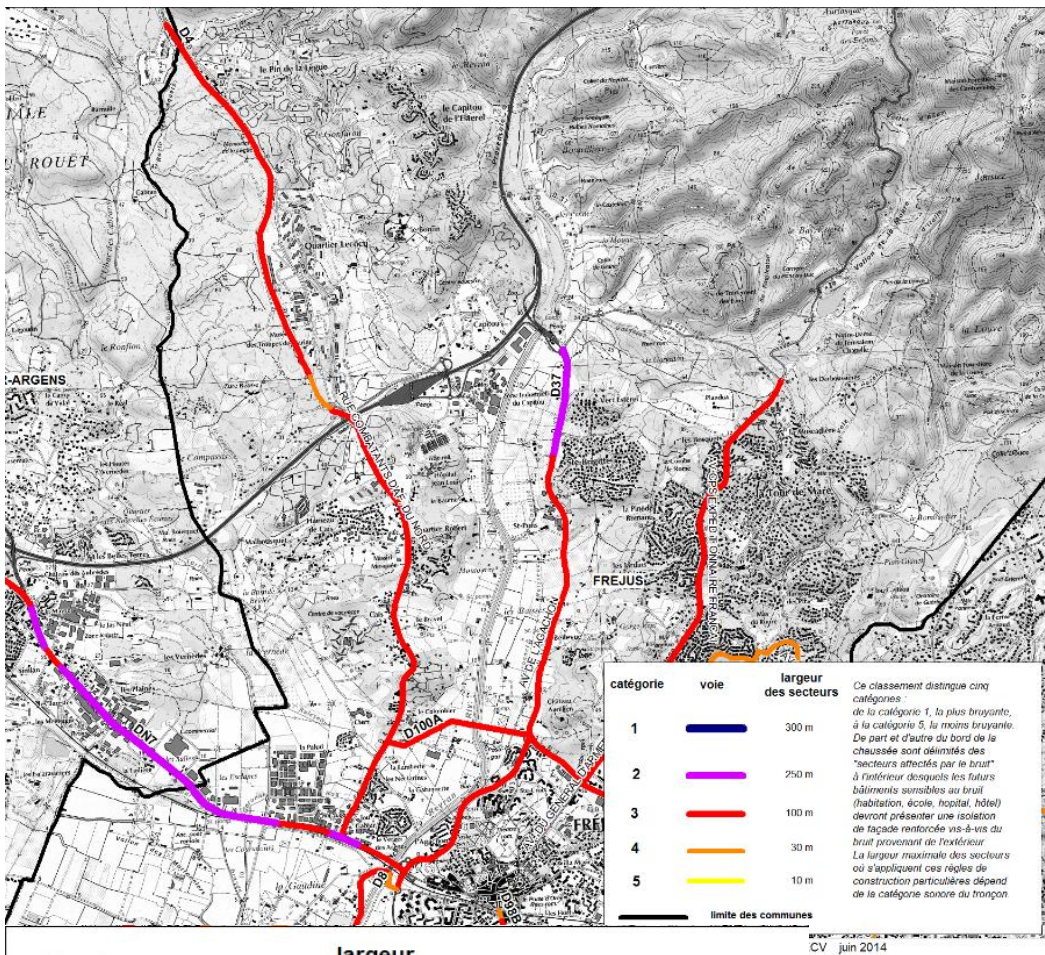
Fréjus est concernée par de nombreuses voies départementales bruyantes.

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés par l'arrêté du 01 Août 2014 :

- le nom de l'infrastructure et, le cas échéant, de la rue,
- la délimitation du tronçon (origine et fin),
- le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, susvisé,
- la largeur des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de ces tronçons, étant observé qu'un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée.

Commune concernée	Infrastructure concernée et nom du tronçon	Nom de la rue	débutant (origine)	finissant (fin)	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Nature du tissu	TMJA estimation 2030
FREJUS	D100:1	AVENUE ANDRE LEOTARD	RD PT FREDERICKSBURG	RD PT SAINT LAMBERT	3	100	Tissu ouvert	28368.32
FREJUS	D100:2	AVENUE ANDRE LEOTARD	RD PT FREDERICKSBURG	RD PT SAINT LAMBERT	3	100	Tissu ouvert	28368.32
FREJUS	D100:3	D100	1000m après RD N7	100m après fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	28368.32
FREJUS	D100:4	D100	1000m après RD N7	100m après fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	17445.94
FREJUS	D100:5	D100	1000m après RD N7	100m après fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	17445.94
FREJUS	D100A	D100A	RD4	RD37	3	100	Tissu ouvert	25115.88
FREJUS	D37:11	D37	RD PT DU GARBALLON	LOTISSEMENT	2	250	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:12	D37	RD PT DU GARBALLON	LOTISSEMENT	2	250	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:13	D37	Fin aggio Fréjus	900m avant RD637	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:14	D37	Fin aggio Fréjus	900m avant RD637	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:15	D37	Fin aggio Fréjus	900m avant RD637	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:16	D37	Fin aggio Fréjus	900m avant RD637	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:17	D37	RD N7	Fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	28312.31
FREJUS	D37:18	AVENUE HENRI GIRAUD	RD PT DE LA PAGODE	RUE DE LA MONTAGNE	3	100	Tissu ouvert	18312.26
FREJUS	D37:19	AVENUE HENRI GIRAUD	AVENUE HENRI GIRAUD	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:20	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:21	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:22	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:23	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:24	AVENUE HENRI GIRAUD	RUE DE LA MONTAGNE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D37:25	AVENUE DES MIMOSAS	LIMITE COMMUNE	RD100	4	30	Tissu ouvert	6227.31
FREJUS	D4:10	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAIS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:11	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAIS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:12	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAIS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:13	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAIS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:14	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	QUARTIER CAIS	RD PT DE LA CAREBASSE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:15	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	LIAISON RD4-RD37	QUARTIER CAIS	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:16	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	LIAISON RD4-RD37	QUARTIER CAIS	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:17	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	LIAISON RD4-RD37	QUARTIER CAIS	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:18	RUE COMBATANTS D'AF. DU NORD	LIAISON RD4-RD37	QUARTIER CAIS	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:19	D4	100 m après feu	Sortie aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:20	D4	RD N7	100 m après feu	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D4:3	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:4	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:5	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:6	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:7	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:8	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	4	30	Tissu ouvert	10618.67
FREJUS	D4:9	D4	RD PT DE LA CAREBASSE	LIMITE COMMUNALE	3	100	Tissu ouvert	18355.82
FREJUS	D559:356	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:360	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:363	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:365	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:367	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:368	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:369	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:370	D559	Fin aggio St-Aygulf	300m avant début aggio Fréjus	2	250	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:371	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:372	D559	Fin aggio St-Aygulf	300m avant début aggio Fréjus	2	250	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:373	D559	300m avant début aggio Fréjus	Début aggio Fréjus	2	250	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:374	D559	300m avant début aggio Fréjus	Début aggio Fréjus	2	250	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:375	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:376	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:377	D559	Début aggio St-Aygulf	Fin aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:378	AVENUE DE L'ARGENS	RD PT DE L'AERONAUTIQUE NAVALE	RD PT MOUGRANO	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:379	D559	Fin aggio St-Aygulf	300m avant début aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	25359.84
FREJUS	D559:380	D559	400m avant feu	700m avant fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	30417.12
FREJUS	D559:381	D559	400m avant feu	700m avant fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	30417.12
FREJUS	D559:382	D559	400m avant feu	700m avant fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	24420.08
FREJUS	D559:383	D559	700m avant fin aggio Fréjus	200m avant fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	24420.08
FREJUS	D559:384	D559	200m avant fin aggio Fréjus	Début aggio Saint-Raphaël	3	100	Tissu ouvert	30417.12
FREJUS	D559:409	AVENUE DE L'ARGENS	RD PT DE L'AERONAUTIQUE NAVALE	RD PT MOUGRANO	3	100	Tissu ouvert	13816.35
FREJUS	D559:410	BD RAYMOND POINCARÉ	FIN 2'2 VOIES	PLACE AMIRAL ORTOLI	3	100	Tissu ouvert	30417.12

Commune concernée	Infrastructure concernée et nom du tronçon	Nom de la rue	débutant (origine)	finissant (fin)	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Nature du tissu	TMJA estimation 2030
FREJUS	D559:411	BD RAYMOND POINCARE	FIN 2°2 VOIES	PLACE AMIRAL ORTOLI	3	100	Tissu ouvert	30417.12
FREJUS	D559:412	ROUTE DE LA CORNICHE	BD RAYMOND POINCARE	BD DU MARECHAL JUIN	3	100	Tissu ouvert	24420.08
FREJUS	D559:413	RUE DU MARECHAL GALIENI	RD PT VICTOR HUGO	RD PT DE LA 1° ARMEE FRANCAISE	4	30	Tissu ouvert	14629.15
FREJUS	D7:28	D7	100m avant RD8	Début aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:29	D7	100m avant RD8	Début aggio St-Aygulf	3	100	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:30	D7	Début aggio St-Aygulf	D98	4	30	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:31	D7	Début aggio St-Aygulf	D98	4	30	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:32	D7	Début aggio St-Aygulf	D98	4	30	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D7:33	D7	Début aggio St-Aygulf	D98	4	30	Tissu ouvert	7789.43
FREJUS	D8:10	D8	100m avant pont sur l'Argens	100m après pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:11	D8	Fin aggio Fréjus	100m avant pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:12	D8	Fin aggio Fréjus	100m avant pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:13	D8	Fin aggio Fréjus	100m avant pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:14	D8	Fin aggio Fréjus	100m avant pont sur l'Argens	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:15	D8	RD N7	Fin aggio Fréjus	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:16	D8	RD N7	Fin aggio Fréjus	4	30	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:8	D8	100m après pont sur l'Argens	RD7	3	100	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D8:9	D8	100m avant pont sur l'Argens	100m après pont sur l'Argens	4	30	Tissu ouvert	7647.53
FREJUS	D98B:1	D98B	D98	Giratoire	4	30	Tissu ouvert	12698.59
FREJUS	D98B:2	D98B	D98	Giratoire	3	100	Tissu ouvert	18175.34
FREJUS	D98B:3	D98B	D98	Giratoire	3	100	Tissu ouvert	18175.34
FREJUS	D98B:4	D98B	D98	Giratoire	3	100	Tissu ouvert	18175.34
FREJUS	DN7:211	DN7	Début aggio Fréjus	100m avant feu	2	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:212	DN7	Début aggio Fréjus	100m avant feu	2	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:213	DN7	Début aggio Fréjus	100m avant feu	3	100	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:214	DN7	100m avant feu	100m après feu	2	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:215	DN7	100m avant feu	100m après feu	2	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:216	DN7	100m après feu	100m avant RD8	3	100	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:217	DN7	100m avant RD8	RD8	3	250	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:218	DN7	100m après feu	100m avant RD8	3	100	Tissu ouvert	47909.11
FREJUS	DN7:219	DN7	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:220	DN7	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:221	DN7	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:222	DN7	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:223	AVENUE DE L'AGACHON	RD PT DE L'INFANTERIE MARINE	Fin limitation 30	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:224	AVENUE DE L'AGACHON	FIN LIMITATION 30	RD PT DE L'EUROPE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:225	AVENUE DE L'AGACHON	FIN LIMITATION 30	RD PT DE L'EUROPE	3	100	Tissu ouvert	22809.42
FREJUS	DN7:226	AVENUE DE L'EUROPE	RD PT DE L'EUROPE	RD PT ST LAMBERT	3	100	Tissu ouvert	25115.38
FREJUS	DN7:227	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT ST LAMBERT	RD PT DE LA PAGODE	3	100	Tissu ouvert	14411.32
FREJUS	DN7:228	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT ST LAMBERT	RD PT DE LA PAGODE	3	100	Tissu ouvert	14411.32
FREJUS	DN7:229	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT ST LAMBERT	RD PT DE LA PAGODE	3	100	Tissu ouvert	14411.32
FREJUS	DN7:230	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT DE LA PAGODE	VIA AURELIA	3	100	Tissu ouvert	23515.17
FREJUS	DN7:231	AV. DU GENERAL D'ARMEE CALLIES	RD PT DE LA PAGODE	VIA AURELIA	3	100	Tissu ouvert	23515.17
FREJUS	DN7:232	AV CPS EXPEDITIONNAIRE FRANCAIS	VIA AURELIA	AVENUE DE LA MUSCADIERE	3	100	Tissu ouvert	19504.7
FREJUS	DN7:233	AV CPS EXPEDITIONNAIRE FRANCAIS	VIA AURELIA	AVENUE DE LA MUSCADIERE	3	100	Tissu ouvert	19504.7
FREJUS	DN7:234	AV CPS EXPEDITIONNAIRE FRANCAIS	AVENUE DE LA MUSCADIERE	SORTIE AGGLO (RD637)	3	100	Tissu ouvert	19504.7



Les voies communales

Fréjus est concernée par de nombreuses voies communales bruyantes.

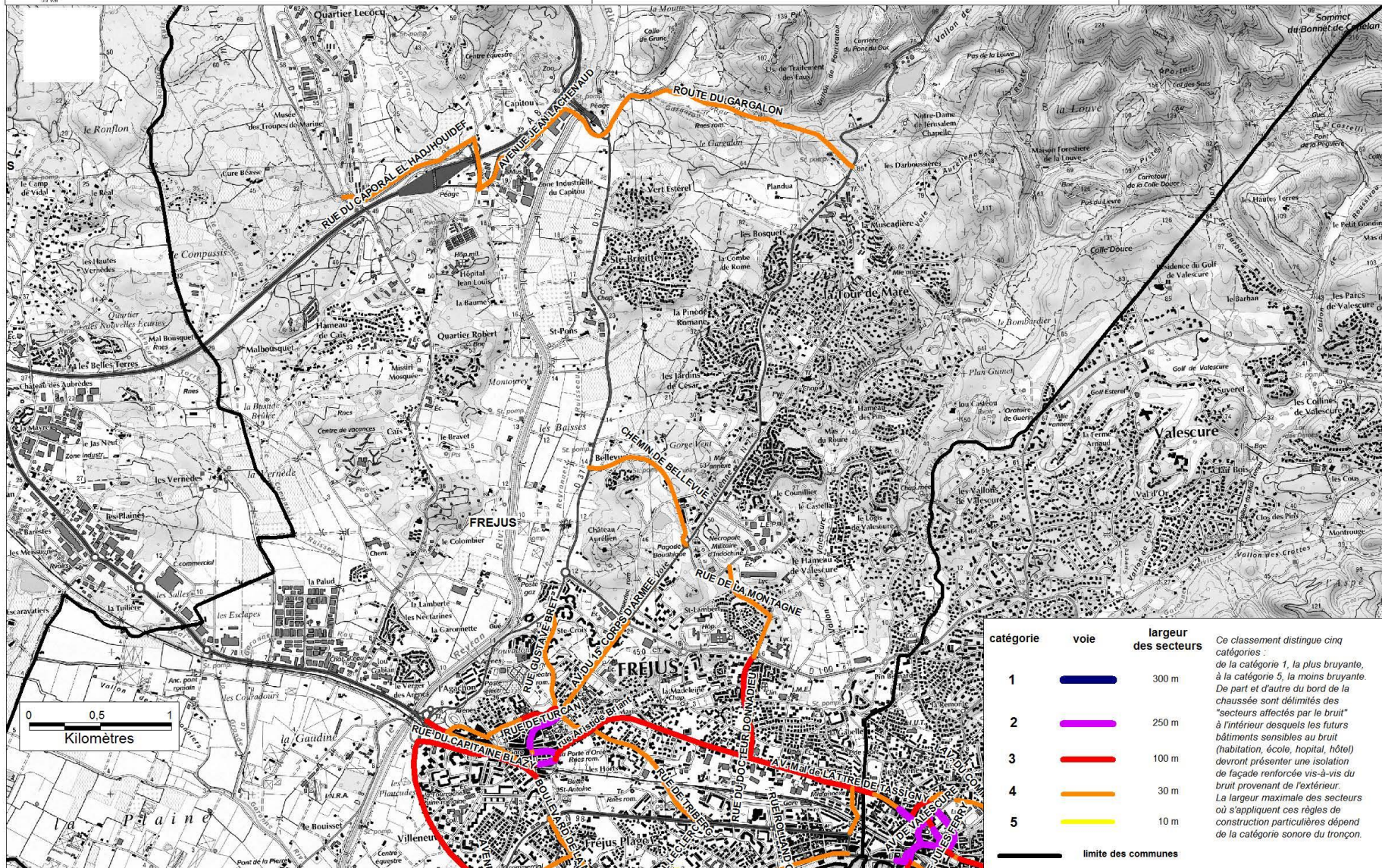
Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés par l'arrêté du 8 décembre 2015:

- le nom de l'infrastructure et, le cas échéant, de la rue,
- la délimitation du tronçon (origine et fin),
- le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, susvisé,
- la largeur des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de ces tronçons, étant observé qu'un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée.

Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-apès, reportée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche, - le type de profil (rue en « U » ou tissu ouvert).

Commune concernée	Infrastructure concernée et nom du tronçon	Nom de la rue	débutant (origine)	finissant (fin)	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Nature du tissu	TMJA estimation 2030
FREJUS	7:1	AVENUE JEAN LACHENAUD	RD PT DU GARBELON	RD PT DU BONFIN	4	30	Tissu ouvert	8491.43
FREJUS	7:2	AVENUE JEAN LACHENAUD	RD PT DU GARBELON	RD PT DU BONFIN	4	30	Tissu ouvert	8491.43
FREJUS	7.11	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	RUE DU MARECHAL GALLIENI	BD AMPERE	3	100	Tissu ouvert	13843.63
FREJUS	7.12	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	RUE DU MARECHAL GALLIENI	AV DES VIOLETTES	3	100	Tissu ouvert	13843.63
FREJUS	7.13	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	AV DES VIOLETTES	RUE DU DOCTEUR DONADIEU	3	100	Tissu ouvert	15787.66
FREJUS	7.14	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	RUE DE L'AVELAN	RUE DU DOCTEUR DONADIEU	3	100	Tissu ouvert	13358.19
FREJUS	7.15	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	RUE DU GL BROSSET	RUE DE L'AVELAN	3	100	Tissu ouvert	13358.19
FREJUS	7.16	rue Aristide Briand	rue du Dct Robert Turcan	100 m avant rue du Gl Brosset	3	100	Tissu ouvert	13358.19
FREJUS	7.16	AV. Mal de LATTRE DE TASSIGNY	100 m avant rue du Gl Brosset	RUE DU GL BROSSET	3	100	Tissu ouvert	13358.19
FREJUS	7.17	Rue Edmond Poupée	rue du Dct Robert Turcan	rue Grisolle	3	100	Tissu ouvert	23530.27
FREJUS	8:1	BOULEVARD D'ALGER	RUE DU LITTORAL	RUE ROLLAND GARROS	4	30	Tissu ouvert	9472.37
FREJUS	8:2	BOULEVARD D'ALGER	RUE DU LITTORAL	RUE ROLLAND GARROS	4	30	Tissu ouvert	9472.37
FREJUS	9:1	BOULEVARD DE LA LIBERATION	RUE ROLLAND GARROS	RD PT ARMEE FRANCAISES RHIN DA	4	30	Tissu ouvert	15009.83
FREJUS	D637:1	ROUTE DU GARGALON	RD N7	RD PT DU GARBELON	4	30	Tissu ouvert	9034.91
FREJUS	D637:2	ROUTE DU GARGALON	RD N7	RD PT DU GARBELON	4	30	Tissu ouvert	9034.91
FREJUS	D637:3	ROUTE DU GARGALON	RD N7	RD PT DU GARBELON	4	30	Tissu ouvert	9034.91
FREJUS	D98C:2	RUE ARISTIDE BRIAND	Gare Fréjus	Fin zone 40	3	100	Tissu ouvert	23530.27

Commune concernée	Infrastructure concernée et nom du tronçon	Nom de la rue	débutant (origine)	finissant (fin)	Catégorie de la voie	Largeur du secteur affecté par le bruit en mètres	Nature du tissu	TMJA estimation 2030
FREJUS	1:1	AVENUE DE PORT FREJUS	AVENUE DU MARECHAL LECLERC	RUE DU LITTORAL	5	10	Tissu ouvert	6656.77
FREJUS	10:1	BOULEVARD DE LA MER	RD PT MOUGRANO	AVENUE E. JOLY	4	30	Tissu ouvert	5634.54
FREJUS	10:2	BOULEVARD DE LA MER	AVENUE E. JOLY	RUE FORCES FRANCAISES LIBRES	4	30	Tissu ouvert	7333.05
FREJUS	10:3	BOULEVARD DE LA MER	AVENUE E. JOLY	RUE FORCES FRANCAISES LIBRES	4	30	Tissu ouvert	7333.05
FREJUS	11:1	CHEMIN DE BELLEVUE	RD37	RD N7	4	30	Tissu ouvert	7429.03
FREJUS	11:2	CHEMIN DE BELLEVUE	RD37	RD N7	4	30	Tissu ouvert	7429.03
FREJUS	12:1	PONT SUR AUTOROUTE	RD PT DU BONFIN	RD PT DU CAPITOU	4	30	Tissu ouvert	8491.43
FREJUS	12:2	PONT SUR AUTOROUTE	RD PT DU BONFIN	RD PT DU CAPITOU	4	30	Tissu ouvert	8491.43
FREJUS	13:1	RUE ALBERT EINAUDI	VOIE SCCF	AVENUE ARISTIDE BRIAND	4	30	Tissu ouvert	10541.47
FREJUS	14:1	RUE DE LA MONTAGNE	RD PT FREDERICKSBURG	AVENUE HENRI GIRAUD	4	30	Tissu ouvert	11385.15
FREJUS	15:1	RUE DE TRIBERG	AVENUE DE PROVENCE	VOIE SNCF	4	30	Tissu ouvert	10541.47
FREJUS	16:1	RUE DE TURCAN	PLACE DE LA LIBERTE	PLACE DE LA PORTE DOREE	2	250	Rue en U	8017.14
FREJUS	16:2	RUE DE TURCAN	AV. DU 15° CORPS D'ARMEE	PLACE DE LA LIBERTE	4	30	Tissu ouvert	9326.18
FREJUS	16:3	RUE DE TURCAN	AV. DU 15° CORPS D'ARMEE	PLACE DE LA LIBERTE	2	250	Rue en U	9326.18
FREJUS	16:4	RUE DE TURCAN	RUE A. BRIAND	AV. DU 15° CORPS D'ARMEE	4	30	Tissu ouvert	11493.4
FREJUS	16:5	RUE DE TURCAN	RUE A. BRIAND	AV. DU 15° CORPS D'ARMEE	4	30	Tissu ouvert	11493.4
FREJUS	18:1	RUE DU CAPITAINE BLAZY	RD PT DES HARKIS	RUE DES SAUGES	3	100	Tissu ouvert	16295.43
FREJUS	19:1	RUE DU CAPORAL EL HADJHOUIDEF	RD PT DU CAPITOU	RD PT DE CUREBEASSE	4	30	Tissu ouvert	8683.38
FREJUS	2:1	AVENUE DE VERDUN	RD N7	RUE VADON	3	100	Tissu ouvert	21203.47
FREJUS	2:2	AVENUE DE VERDUN	RUE VADON	RUE J. AUBENAS	4	30	Tissu ouvert	15065.62
FREJUS	2:3	AVENUE DE VERDUN	RUE VADON	RUE J. AUBENAS	4	30	Tissu ouvert	12498.89
FREJUS	20:1	RUE DU DOCTEUR DONNA DIEU	AV. Mal de LA TTRE de TASSIGNY	RD PT FREDERICKSBURG	3	100	Tissu ouvert	16418.18
FREJUS	20:2	RUE DU DOCTEUR DONNA DIEU	AV. Mal de LA TTRE de TASSIGNY	RD PT FREDERICKSBURG	3	100	Tissu ouvert	16418.18
FREJUS	20:3	RUE DU DOCTEUR DONNA DIEU	AV. Mal de LA TTRE de TASSIGNY	RD PT FREDERICKSBURG	3	100	Tissu ouvert	16418.18
FREJUS	20:4	RUE DU DOCTEUR DONNA DIEU	AV. Mal de LA TTRE de TASSIGNY	RD PT FREDERICKSBURG	3	100	Tissu ouvert	16418.18
FREJUS	21:1	RUE DU LITTORAL	AVENUE DE PORT FREJUS	BOULEVARD D'ALGER	4	30	Tissu ouvert	6656.77
FREJUS	22:1	RUE EDMOND POUPE	RUE DES QUAIS	PLACE DE LA PORTE DOREE	3	100	Tissu ouvert	27911.58
FREJUS	22:2	RUE EDMOND POUPE	RUE DES QUAIS	PLACE DE LA PORTE DOREE	2	250	Rue en U	27911.58
FREJUS	22:3	RUE EDMOND POUPE	RUE DES QUAIS	PLACE DE LA PORTE DOREE	3	100	Tissu ouvert	27911.58
FREJUS	23:1	RUE FORCES FRANCAISES LIBRES	BOULEVARD DE LA MER	RUE LEON SPARIAT	5	10	Tissu ouvert	6656.77
FREJUS	24:1	RUE GUSTAVE BRET	AVENUE DE L'AGACHON	AVENUE DU 15° CORPS d'ARMEE	4	30	Tissu ouvert	7912.24
FREJUS	25:1	RUE HENRI VADON	RUE JOSPEH AUBENAS	AVENUE DE VERDUN	4	30	Tissu ouvert	7477.01
FREJUS	26:1	RUE JOSEPH AUBENAS	RUE DOCTEUR TURCAN	AVENUE DE VERDUN	4	30	Tissu ouvert	8258.19
FREJUS	26:2	RUE JOSEPH AUBENAS	RUE DOCTEUR TURCAN	AVENUE DE VERDUN	3	100	Rue en U	8258.19
FREJUS	26:3	RUE JOSEPH AUBENAS	RUE DOCTEUR TURCAN	AVENUE DE VERDUN	4	30	Tissu ouvert	6310.82
FREJUS	27:1	RUE MARTIN BIDOURE	RUE J. AUBENAS	RUE DES QUAIS	4	30	Tissu ouvert	12498.89
FREJUS	3:1	AVENUE DU 15° CORPS D'ARMEE	RD PT SAINT LAMBERT	RUE DOCTEUR TURCAN	4	30	Tissu ouvert	14475.27
FREJUS	3:2	AVENUE DU 15° CORPS D'ARMEE	RD PT SAINT LAMBERT	RUE DOCTEUR TURCAN	4	30	Tissu ouvert	14475.27
FREJUS	30:1	Rue du Maréchal Galliéni	Boulevard Raymond Poincaré	Avenue Général Leclerc	4	30	Tissu ouvert	6856.53
FREJUS	4:1	AVENUE DU 8 MAI 1945	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'APERONAUTIQUE	3	100	Tissu ouvert	16295.43
FREJUS	4:2	AVENUE DU 8 MAI 1945	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'APERONAUTIQUE	3	100	Tissu ouvert	16295.43
FREJUS	4:3	AVENUE DU 8 MAI 1945	RD PT DES HARKIS	RD PT DE L'APERONAUTIQUE	3	100	Tissu ouvert	16295.43
FREJUS	5:1	AVENUE DU MARECHAL LECLERC	RUE LEON SPARIAT	AVENUE DE PORT FREJUS	5	10	Tissu ouvert	6656.77
FREJUS	6:1	AVENUE E. JOLY	D98	BOULEVARD DE LA MER	4	30	Tissu ouvert	6994.91



Sources : scan25 © IGN 2011

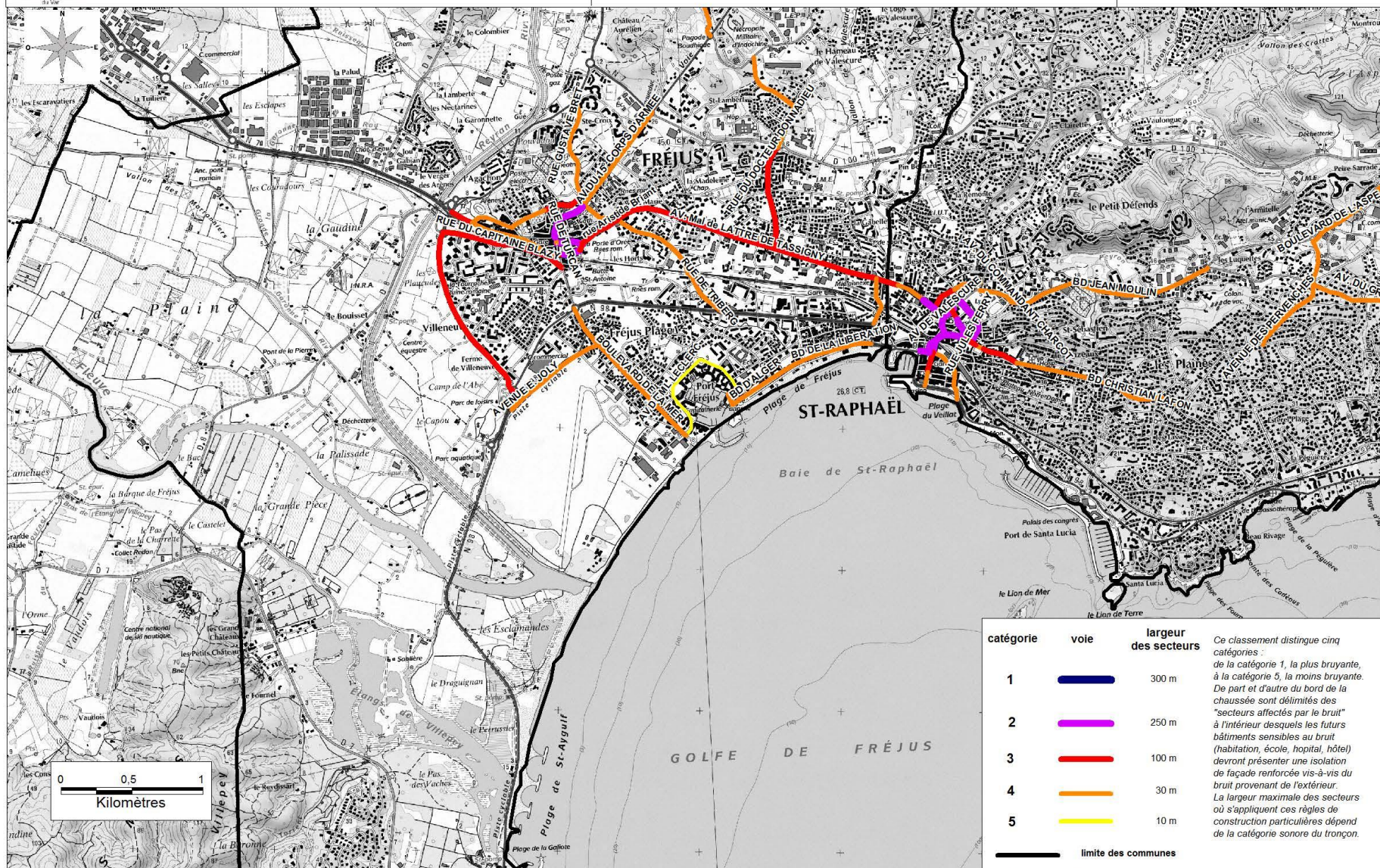
Traitement des données Bureau Veritas







AMO : CEREMA - Direction Territoriale Méditerranée

Gestionnaire : Commune

Réalisation DDTM du Var - SEF/PECV

Octobre 2015



catégorie	voie	largeur des secteurs
1		300 m
2		250 m
3		100 m
4		30 m
5		10 m
 limite des communes		

Ce classement distingue cinq catégories :
 de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante.
 De part et d'autre du bord de la chaussée sont délimités des "secteurs affectés par le bruit" à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hôpital, hôtel) devront présenter une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit provenant de l'extérieur.
 La largeur maximale des secteurs où s'appliquent ces règles de construction particulières dépend de la catégorie sonore du tronçon.

3. Le transport, principal élément dégradant de la qualité de l'air

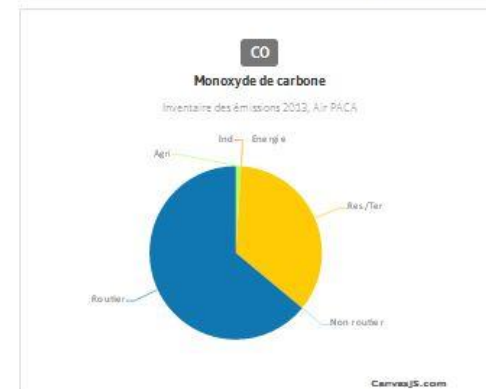
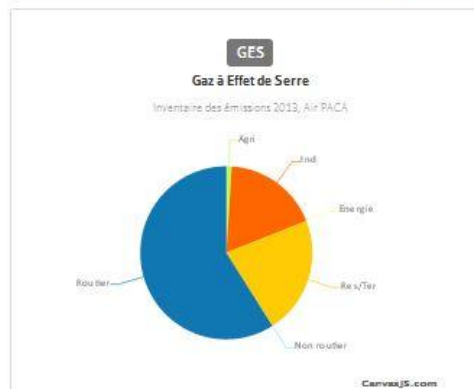
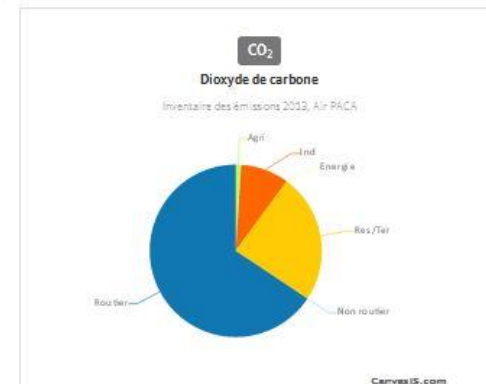
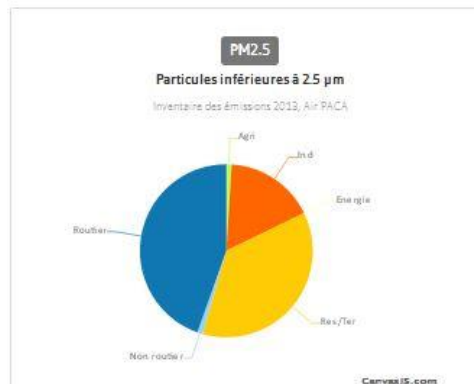
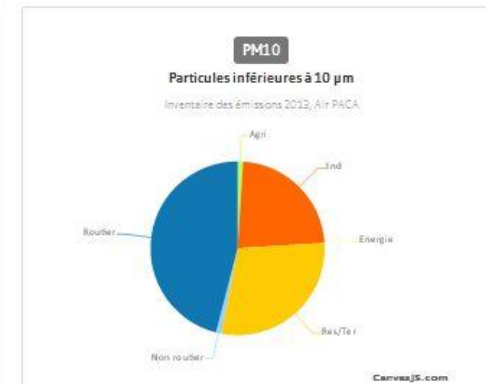
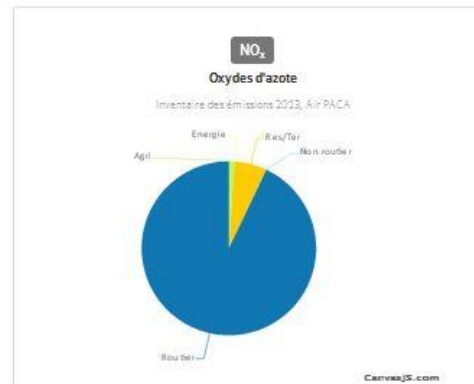
Le Var est un département hétérogène en terme de qualité de l'air. La bande côtière très urbanisée engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les émissions de polluants du littoral varois connaissent par ailleurs une forte saisonnalité, avec l'afflux de touristes durant l'été. Les principaux centres urbains (Toulon, Fréjus, Draguignan...), présentant une forte densité de population, sont les principaux pôles émetteurs du département. Dans ces zones et en grande proximité du trafic routier, les problèmes de qualité de l'air sont induits par les concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules (PM10).

Des données locales concernant la part des différentes activités dans les émissions de polluants sont disponibles pour la commune de Fréjus (base de données Emiprox, cf. graphique).

Les émissions d'oxyde d'azote (NO_x) proviennent pour la quasi-totalité des transports routiers (92%). Le CO₂ est émis également pour la majorité par les transports (65%) et le résidentiel tertiaire (24%). Les PM10 sont aussi dominées par le secteur des transports (46%), suivi par le résidentiel et tertiaire (29%) et l'industrie (23%).

Les transports routiers émettent également une part importante de PM 2,5 (45%). Le secteur « résidentiel et tertiaire » émet pour sa part 37%. Ce secteur regroupe les émissions liées au fonctionnement des bâtiments (chauffage, eau chaude, appareils électriques...).

Les émissions de Gaz à effet de Serre (GES) et de monoxyde de carbone (CO) sont dominées par le secteur des transports routiers avec respectivement 59% et 64%.



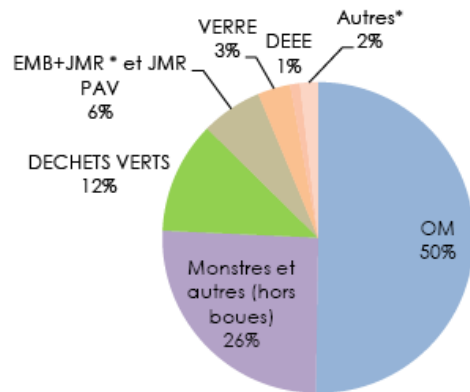
Inventaire des émissions 2012, Emiprox, Air PACA

4. La gestion des déchets

La CAVEM est compétente en matière de collecte des ordures ménagères sur l'ensemble de son territoire. Elle a également en charge le tri sélectif sur son territoire ainsi que la construction et la gestion des déchèteries.

On estime à 103 450 tonnes la quantité de déchets (OM et assimilés) collectés sur le territoire de l'agglomération en 2011, dont près de 52 000 tonnes sont des ordures ménagères. Cela représente une moyenne de 457 kg de déchets produits par habitant soit plus que la moyenne française (374 kg/hab/an).

Le dépassement de la moyenne française s'explique en partie par la forte attractivité touristique qui gonfle le tonnage moyen, notamment en période estivale.



Répartition des déchets collectés par typologie

La collecte des déchets est adaptée aux fréquentations touristiques. Durant les mois estivaux, la collecte est plus soutenue, notamment en zone littorale. Le suivi mensuel des quantités traitées sur l'agglomération permet de constater que l'attractivité touristique génère une forte production de déchets : la production de déchets augmente par exemple de plus de 40 % au mois d'août à Fréjus.

La CAVEM ne dispose pas de la compétence Traitement des déchets. Celle-ci a été transférée au Syndicat Mixte du Développement Durable de l'Est-Var (SMIDDEV).

Une fois les déchets collectés, ceux-ci sont éliminés ou valorisés dans différents sites de traitement.

Chaque déchet dispose de sa propre chaîne de traitement :

- En 2011, les ordures ménagères et les encombrants (monstres) vont à l'ISDN (Installation de Stockage de déchets Non Dangereux) des Lauriers à Bagnols en Forêt où ils sont enfouis. Ce site a été fermé, les déchets sont désormais acheminés jusque Balançon ;

- les autres déchets sont quant à eux soit recyclés soit valorisés énergétiquement dans des centres de transformation et de tri.

En 2011, 43 % des déchets de la CAVEM ont été enfouis dans le centre de stockage des Lauriers. Le CET est certifié ISO 14001 depuis 2004.



Unités de traitement de déchets du SMIDDEV

5. La qualité de l'eau

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U.

Le projet de SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- *S'adapter aux effets du changement climatique ;*
- *Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;*
- *Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;*
- *Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de l'eau et d'assainissement ;*
- *Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;*
- *Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;*
- *Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;*
- *Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,*
- *Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.*

Le S.D.A.G.E. précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U., doivent :

- *Limitier ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;*
- *Limitier l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;*
- *Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Le S.D.A.G.E. a identifié Fréjus comme étant un territoire vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau. Des économies (mesures sans regret) doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettraient pas en cause l'équilibre quantitatif.*
- *S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. À défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.*

La Directive cadre sur l'eau (DCE)

L'application de la DCE a conduit à dresser un état des lieux récent et à identifier les principaux scénarios d'évolution, devant permettre d'atteindre un « bon état écologique » en 2015, 2021 ou 2027. Ce document a été adopté par le Comité de Bassin le 04 mars 2005. Sur le plan qualitatif, les conclusions de l'état des lieux de la DCE sont les suivantes :

Eaux superficielles

Bassin Côtiers Côte d'Azur

La commune de Fréjus est concernée par le bassin « **Côtiers Côte d'Azur** » et par les cours d'eau suivants :

FRDR11013 – « **Rivière le Reyran** » présente un mauvais état écologique (présence de matières organiques et oxydables) mais un bon état chimique. L'objectif d'atteinte au bon état écologique est fixé à 2021.

FRDR11563 – « **Rivière la grande Garonne** » présente un bon état écologique mais un mauvais état chimique. L'objectif d'atteinte au bon état chimique est fixé à 2027.

FRDR2033 – « **L'argens de la Nartuby à la mer** » présente un mauvais état écologique (substances dangereuses, matières organiques et oxydables) mais un bon état chimique. L'objectif d'atteinte au bon état écologique est fixé à 2027.

Eaux souterraines

La commune est concernée par quatre masses d'eau souterraines :

FRDG376- « **Alluvions de l'Argens** » présente un mauvais état quantitatif (déséquilibre), l'échéance d'atteinte au bon état quantitatif est fixée à 2021. L'état chimique est bon, l'objectif d'atteinte au bon état étant fixé à 2015.

FRDG520- « **Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant pays provençal** » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique étant fixé à 2015.

FRDG609- « **Socle Massif de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères** » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état quantitatif et chimique étant fixé à 2015.

Eaux côtières de Fréjus

FRDC08a – « **Cap Camarat - Ouest Fréjus** » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état écologique et chimique étant fixé à 2015.

FRDC08c – « **Fréjus - Saint Raphaël - Ouest Sainte Maxime** » présente un bon état général. L'objectif d'atteinte au bon état écologique et chimique étant fixé à 2015.

FRDC08d – « **Saint Raphaël - Pointe de la Galère** » présente un bon état écologique mais un mauvais état chimique. L'objectif d'atteinte au bon état chimique est fixé à 2027.

La qualité des eaux de baignades est bonne sur le littoral Fréjusien (source SCOT CAVEM).

Durant la période estivale, la qualité des eaux de baignade est très régulièrement contrôlée. Des analyses sont effectuées hebdomadairement par l'ARS (Agence Régionale de Santé) et le Bureau d'Hygiène Intercommunal de la Communauté d'Agglomération.

VII. La gestion des ressources

1. Alimentation en eau potable

Le territoire du Var-Est est approvisionné en eau potable par le Syndicat de l'Eau de Var Est (SEVE) : les Adrets de l'Estérel, Saint Raphaël, Le Muy, Roquebrune-sur-Argens, Fréjus, Sainte Maxime, Puget-sur-Argens et Bagnols-en-Forêt.

Le SEVE possède trois unités de potabilisation : le Gargalon (450 l/s), Le Muy (380 l/s) et le Fournel (330 l/s). L'exploitation est réalisée par le délégataire en place : la Compagnie Méditerranéenne d'Exploitation des Services de l'eau (CMESE).

Le réseau d'eau potable de la CAVEM s'étend sur 974 km, utilise 45 réservoirs et consomme un volume de 12 485 403 m³ et comprend 49 555 clients. L'eau distribuée oscille entre 17 et 19 millions de m³/an. La consommation est fortement impactée par les variations saisonnières. Elle est multipliée par 3 ou 4 en été.

À l'échelle de la CAVEM, l'alimentation en eau du territoire est fournie majoritairement par les eaux de surface de l'Argens et ses nappes d'accompagnement pour l'alimentation en eau potable.

Le système de distribution de la ville de Fréjus est alimenté par trois usines de production distinctes : Fournel, le Muy et Gargalon. Ces trois usines alimentent les étages de pression suivants (portant le nom du réservoir principal ou du quartier desservi) :

- Gargalon
- Bellevue
- Saint-Aygulf Bas
- Saint-Aygulf Haut

SITE	Réservoirs existants m ³
GARGALON	0 (*)
BELLEVUE	1 000
	1 400
	<u>5 000</u>
	7 400
SAINT-AYGULF BAS	800
	1 000
	<u>1 000</u>
	2 800
SAINT-AYGULF HAUT	500
TOTAL	10 700

Le système d'alimentation en eau potable de la ville de Fréjus présentait un déficit de stockage d'eau pour les jours de pointe (saison estivale). De plus, le PLU de cette commune prévoit une augmentation de la population permanente et saisonnière qui doit induire une augmentation des volumes distribués. La CAVEM, compétente pour la distribution d'eau potable, a décidé de procéder à la construction de nouveaux réservoirs et au renforcement de réseaux pour faire face aux besoins futurs du système d'alimentation en eau potable sur la base le programme suivant :

secteur n°1 : Gargalon

Construction de 2 réservoirs (5 000 m³ en 2020 et 4 500m³ à plus long terme) en complément des deux réservoirs existants (5 000 et 4 000 m³)

secteur n°2: Bellevue (réalisé en 2013-2014)

- Démolition de deux réservoirs existants (1 000 et 1 400m³)
- Construction de 2 réservoirs de 5 000 m³ et 10 000 m³ , en complément du réservoir existant conservé (5000 m³)

secteur n°3 : Saint-Aygulf bas (Réalisé en 2016)

Construction d'un réservoir (3 500 m³) en complément des trois réservoirs existants (1 000, 1 000 et 800m³)

Secteur n°4: Saint-Aygulf haut ~à réaliser en 2019)

Construction d'un réservoir (2 500 m³) en lieu et place du réservoir existant de 500 m³

Au total le programme définitif prévoit la destruction de 2 900m³ et la construction de 30 500 m³, portant la réserve globale pour Fréjus de 10 700 m³ à 38 300 m³

2. Assainissement

L'assainissement collectif

La commune de Fréjus dispose de deux stations d'épurations sur son territoire :

- *STEP du Reyran : Cette station traitant les eaux de 346 600 Équivalents Habitants est conforme en équipement mais pas en performance (donnée au 31/12/2013).*
- *STEP de Saint-Jean de Cannes : Cette station traitant les eaux de 2250 Équivalents Habitants est conforme en équipement mais pas en performance (donnée au 31/12/2013).*

Fréjus/ Saint-Raphaël	
Nombre d'habitants alimentés (estimation)	88 244 habitants
Nombre de clients	32 305 clients
Station d'épuration	Le Reyran : 346 600 EH Saint-Jean de Cannes : 2250 EH Agay : 45 967 EH Total : 394 817 EH
Quantité traitée	11 444 727 m ³
Linéaire de canalisation	373 Km
Quantité de boues évacuées	9 598 tonnes
Évacuation des boues	Centre de stockage de déchets ultimes

L'assainissement non collectif

La Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée est compétente en matière d'assainissement non collectif.

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, confirmée sur ce point par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, et par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II) exige la réalisation des contrôles de terrain de l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif présent sur le territoire.

Sur le territoire de FREJUS-SAINT-RAPHAEL, 540 particuliers n'étaient pas raccordés au réseau d'assainissement collectif en 2014.

Les résultats des contrôles montrent que de nombreuses installations sont non-conformes et peuvent constituer une menace pour l'environnement et la santé publique.

La gestion de l'eau pluviale

La commune de Fréjus possède un schéma directeur approuvé en 2004. La révision du schéma directeur d'eau pluvial est en cours (2016).

Enjeux

- Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués
- Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances
- Réduire les émissions de GES
- Réduire les émissions d'ozone, surtout en période estivale (déplacements et tourisme)
- Maitriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires

VIII. Objectifs énergétiques

1. Cadrage

En Août 2009 la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été adopté. Pour la mettre en application, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaçant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités : « Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, **réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie**, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques [...] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

Désormais, «*Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.*» (art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

▪ PLU, énergie et secteur résidentiel

Le secteur résidentiel est d'une part fortement consommateur d'énergie et d'autre part rejette une part importante des gaz à effet de serre. Sa forte consommation énergétique est essentiellement due aux constructions d'après-guerre, sur lesquelles aucune norme thermique n'était imposée. Cette période a donc vu apparaître de nombreuses constructions présentant des carences énergétiques, qui importaient peu à l'époque du fait des coûts abordables de l'énergie. Avec l'explosion des prix et leurs fluctuations permanentes dans le contexte actuel, cette forte consommation pose de nombreux soucis (environnementaux, économiques et donc sociaux).

▪ PLU, énergie et transports routiers

Les modes d'urbanisation de l'après-guerre, desquels sont issues nos villes contemporaines sont fondés sur l'utilisation de l'automobile et ont induit un éclatement fonctionnel des espaces urbains. Tel un cercle vicieux, l'éclatement a renforcé les pratiques de mobilité par l'automobile...

Il convient donc d'explorer les différentes possibilités qu'a l'outil PLU pour maîtriser voire limiter la consommation énergétique des deux composantes primordiales que sont le transport et l'habitat.

2. Le SRCAE PACA

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie a été arrêté par le Préfet de Région le 17 juillet 2013. Il constitue une feuille de route régionale pour réaliser la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter et améliorer la qualité de l'air

Les grands objectifs énergétiques fixés par le SRCAE sont les suivants :

Les objectifs du SRCAE	Horizon 2020	Horizon 2030
Consommation finale d'énergie	-13%	-25%
Consommation d'énergie par habitant	-20%	-33%
Emissions de gaz à effet de serre	-20%	-35%
Part des renouvelables dans la consommation finale d'énergie	20%	30%

Année de référence 2007

Les actions spécifiques à mettre en œuvre dans le cadre du PLU:

- prise en compte de la vulnérabilité au changement climatique pour définir l'organisation spatiale du territoire ;
- développement d'une urbanisation cohérente avec la desserte en transport en commun ;
- développement de l'urbanisation subordonné à des performances énergétiques renforcées ;
- identification des secteurs prioritaires et préconisations en termes de réhabilitation énergétique et de performances énergétiques sur la construction neuve;

- les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent jouer leur rôle en termes :
 - d'action sur le stationnement dans le but de limiter l'usage de la voiture;
 - de limitation de l'étalement urbain et de densité minimale du bâti ;
 - d'exigences en termes de performance énergétique renforcée du bâti.

3. La consommation énergétique à Fréjus : une diminution à affirmer

Source Energ'air PACA 2010 version 2013

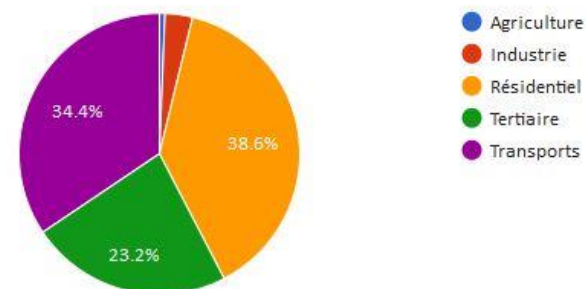
La consommation totale d'énergie à Fréjus s'élève à 132 876,57 Tep/an. Conséquence directe de la présence d'un réseau routier dense, le secteur le plus consommateur est le résidentiel, suivi de près par le secteur du résidentiel/tertiaire. Le résidentiel renvoie à l'ensemble des consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude...).

Tandis qu'elle s'élevait à 143 608,95 Tep/an en 2007

Répartition des consommations d'énergie par secteurs

Secteurs	Tep 2007	Tep 2010	Objectif du SRCAE (-13% entre 2007 et 2020)
Industrie	4 498,50	4 212,9	3 913,7
Agriculture	1 278,41	843,15	1 112,2
Résidentiel	52 413,41	51 245	45 599,7
Tertiaire	27 986,14	30 829,12	24 347,9
Transport	57 432,49	45 745,54	49 966,3
Total	143 608,95	132 876,57	124 939,8

Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie_primaire_tep



4. Le PCET CAVEM

En 2011, la CAFSR (Communauté d'Agglomération de Fréjus Saint-Raphaël) a répondu à l'appel à projet « Construire et mettre en œuvre des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) en région PACA ». Elle est la seule collectivité du département du Var dont le dossier a été retenu.

Les villes de Fréjus et Saint-Raphaël sont, chacune, engagées depuis plusieurs années dans des politiques énergétiques ambitieuses. Toutes deux ont été retenues par la région PACA en tant que « Collectivités Lauréates AGIR pour l'Énergie ».

Cependant, au 1er janvier 2013, le territoire de la CAFSR a intégré 3 nouvelles communes voisines : Roquebrune-sur-Argens, Puget sur Argens, les Adrets de l'Esterel. Ces 5 communes constituent désormais, la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée (CAVEM). Ainsi, le PCET a été actualisé afin de correspondre au territoire de l'actuelle communauté d'agglomération.

Les actions engagées : le PCET CAVEM

A	La CAVEM, un territoire qui se développe tout en maîtrisant ses besoins énergétiques et qui s'adapte aux enjeux climatiques !	A.1	Contribuer à aménager et à construire un territoire sobre en énergie et résilient	3
		A.2	Réduire les besoins énergétiques des logements de la CAVEM tout au long de l'année	2
		A.3	Créer les conditions favorables à une mobilité diversifiée et sobre en énergie	5

5. L'énergie utilisée à Fréjus

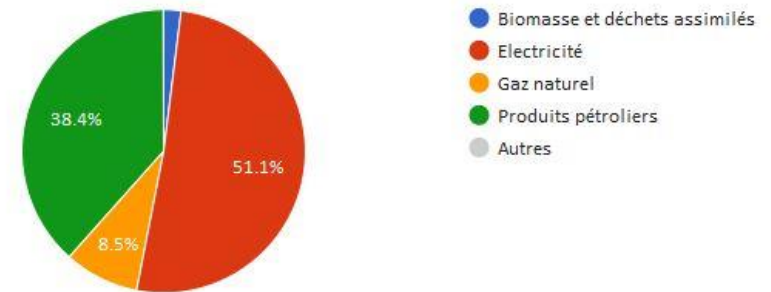
Les produits pétroliers et l'électricité sont les deux types d'énergie les plus utilisées.

Sur les 132 876.57 TEP/an consommés seuls :

- 72.77 tep proviennent d'une ressource renouvelable : le solaire thermique utilisé dans le secteur résidentiel ;
- 2619.3 tep proviennent de la biomasse ou déchets assimilés et sont consommés dans le résidentiel/tertiaire.

Répartition des consommations d'énergie finale par énergie sur le territoire

Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie_primaire_tep



6. La production d'énergie renouvelable : une dynamique à impulser

Les énergies produites sur le territoire de Fréjus sont égales à 944.24 MWh/an (81.19 tep/an). Cette production d'énergie représente moins de 0.06% de l'énergie consommée par la commune.

Source	Tep 2007	Tep 2010	Objectif du SRCAE entre 2007 et 2020
Photovoltaïque	1.01	4 212,9	
Solaire Thermique	31.07	843,15	
Total	32.07 (soit 0.02 des consommations)	81,19 (soit 0.06 des consommations)	20% de la consommation soit : 24987 tep par an à produire

Pour atteindre les exigences, la production d'énergie renouvelable doit être multipliée par 344 d'ici 2020.

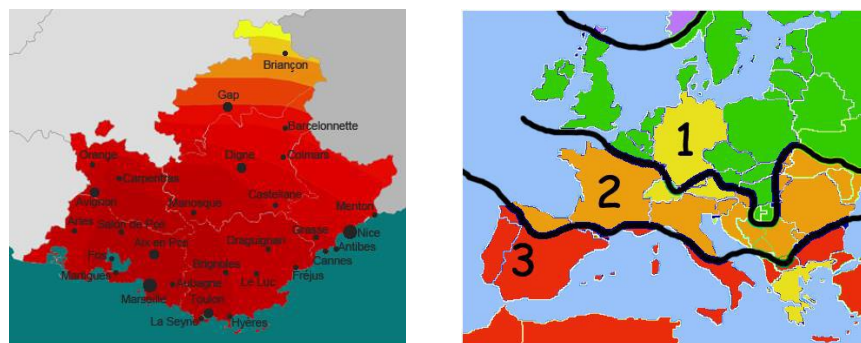
Afin d'améliorer le taux de couverture énergétique de la commune, il convient à la fois de réduire les dépenses d'énergie finale dont la consommation d'électricité grâce à une politique de maîtrise de la demande notamment dans le résidentiel, tout en augmentant la production d'énergie primaire notamment par l'augmentation de la production provenant des énergies renouvelables et locales.

7. Le potentiel de développement des énergies renouvelables

L'énergie solaire

Le climat méditerranéen fait du solaire l'une des énergies renouvelables ayant **le plus fort potentiel de développement dans le sud de la France**. En effet, la commune de Fréjus bénéficie d'une longue période estivale chaude et sèche, avec un ensoleillement très important (entre 2700 et 2850 heures de soleil par an). Elle est localisée en zone 3 d'ensoleillement, zone la plus chaude d'Europe (plus important taux d'ensoleillement). À une échelle plus locale, Fréjus est également située dans la zone la plus ensoleillée de PACA.

Comme l'ensemble du secteur méditerranéen, le potentiel solaire est remarquable avec une irradiation située entre 4.4. et 5.4 kWh/m², soit une productivité entre 500 et 600 kWh/m².



Zones d'ensoleillement. Carte reproduite suivant l'étude « Sun In Action » réalisée par la Fédération Européenne de L'Industrie Solaire. Source : energie-paca.com

L'énergie solaire peut être valorisée à travers l'implantation de divers dispositifs :

- Les panneaux solaires thermiques peuvent être utilisés pour la production d'eau chaude sanitaire, pour le chauffage des constructions ou encore pour la production de froid. Leur fonctionnement consiste à capter la chaleur d'une partie des rayonnements solaires qu'ils reçoivent (l'autre partie étant réfléchi) et à la transférer à un fluide caloporteur,
- Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité par conversion de lumière en électricité.

L'énergie éolienne

Le schéma régional éolien (SRE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur définit plusieurs zones, dont :

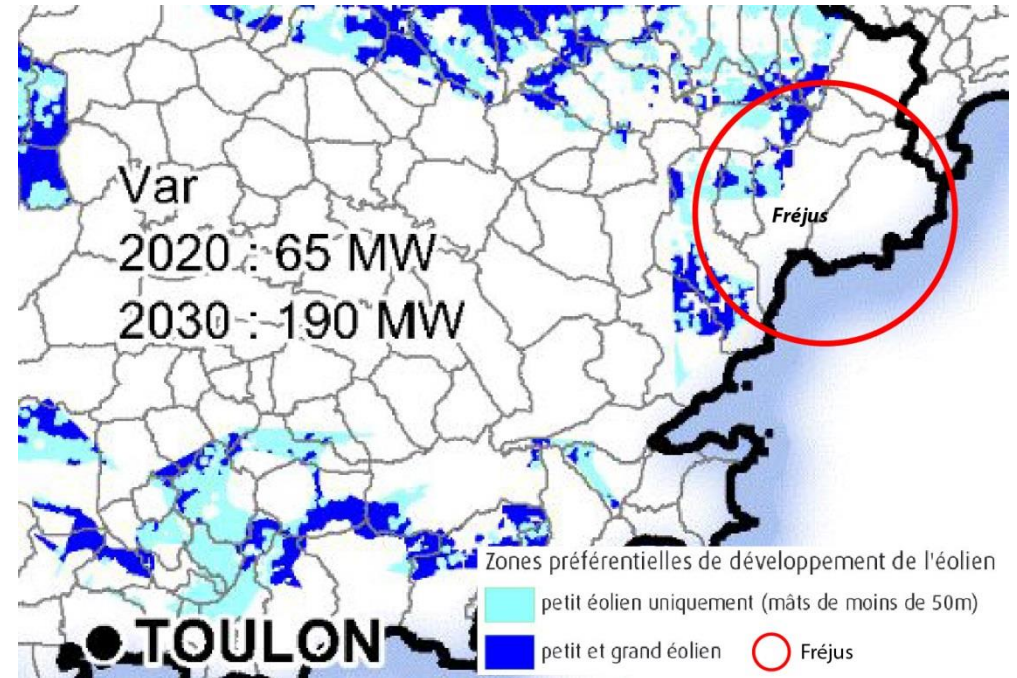
- *des zones préférentielles pour le petit éolien, définies comme la partie des zones favorables non concernée par une sensibilité paysagère majeure, un site inscrit, un Natura 2000 ...*
- *des zones préférentielles pour le grand éolien, définies comme la partie des zones préférentielles pour le petit éolien éloignées de plus de 500m de toute habitation.*

Le schéma régional éolien (SRE) définit des objectifs chiffrés de développement par grand territoire. L'objectif régional ainsi défini est réparti entre 7 zones géographiques : Vallée du Rhône, Camargue, Plateau d'Albion, Hautes-Alpes, Moyenne Durance, Var, Préalpes du Sud. Cette répartition tient compte :

- *des surfaces identifiées dans la zone préférentielle pour le grand éolien dans chacune des zones*
- *du gisement éolien*
- *des dynamiques de prospections identifiées sur les territoires des capacités de raccordement électrique*

Un secteur de Fréjus est situé dans une zone préférentielle de développement du petit et grand éolien. Il s'agit d'un secteur situé entre l'ancien barrage de Malpasset, le champ de Tir de la Peyrière et le Pin de la Lègue.

Extrait du SRE : zones préférentielles et objectifs de développement



La biomasse

La biomasse, c'est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture (substances animales et végétales), de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et municipaux.

Le chauffage par la biomasse est un procédé en pleine expansion, qui permet de subvenir aux besoins en chaleur tout en valorisant des déchets de l'agriculture ou de la sylviculture. Ce procédé permet aussi d'avoir un bilan carbone nul, le carbone rejeté lors de la combustion ayant été absorbé par le végétal durant sa croissance. D'autre part, la valorisation de la biomasse agricole et forestière est un enjeu économique pour les filières.

Une étude du gisement disponible pour la valorisation énergétique de la biomasse en PACA a été réalisée en 2009.

La région est une des plus boisée de France avec un fort potentiel d'exploitation pour la filière énergétique, en cours de développement. Elle constitue donc l'une des énergies au plus fort potentiel de développement sur le territoire régional.

Départ.	Volume théorique non exploité (m³/an)	Volume théorique mobilisable (m³/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (MWh/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (Tep/an)
04	234 000	175 500	400 000	34 000
05	203 000	152 250	350 000	32 000
06	233 000	174 750	400 000	34 000
13	58 000	43 500	100 000	9 000
83	168 000	126 000	300 000	26 000
84	68 000	51 000	100 000	9 000
Total	964 000	723 000	1 650 000	144 000

Potentiel de bois mobilisable, Synthèse des gisements de bois disponibles pour une valorisation énergétique en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les actions engagées pour le développement des énergies renouvelables (PCET CAVEM)

Objectifs stratégiques	Objectifs opérationnels	Nombre d'actions
B La CAVEM, un territoire qui lutte contre sa dépendance électrique !	B.1 Réduire la consommation électrique dans le bâti en travaillant sur la substitution énergétique et le confort thermique estival	0
	B.2 Déconcentrer, décentraliser et diversifier les sources d'approvisionnement énergétique	5

B1 : Réduire la consommation électrique dans le bâti en travaillant sur la substitution énergétique et le confort thermique Estival

- Signature de la Charte d'engagement EcoWatt PACA par l'ensemble des collectivités de la CAVEM
- Aide à l'acquisition de système de production d'eau chaude solaire par la ville de Fréjus

B2 : déconcentrer, décentraliser et diversifier les sources d'approvisionnement énergétique

- Développer et mettre en œuvre une stratégie de développement de production de bio méthane sur le territoire de la CAVEM et identifier son utilisation la plus pertinente.

Étudier les potentiels de production et de valorisation de méthane sur la STEP du Reyrans

- Connaître le potentiel d'échange thermodynamique avec l'eau de mer et le potentiel de valorisation des micros algues sur le territoire de la CAVEM
- Développer les bornes de recharge électrique sur le territoire de la CAVEM

C La CAVEM, un territoire qui maintient son attractivité !	C.1 Engager la CAVEM vers la transition énergétique de son économie	4
	C.2 Prévenir les risques sanitaires liés au climat et à la pollution de l'air	1
	C.3 Conforter l'attractivité touristique de la CAVEM tout en limitant ses impacts	4
	C.4 Limiter l'exposition de la CAVEM aux risques naturels et littoraux	2

Enjeux

- Mettre en place des moyens de transports plus respectueux de l'environnement (itinéraires cyclables)
- Permettre le développement des énergies renouvelables
- Développer l'utilisation de la biomasse

PLU2 Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FREJUS

1A2-TOME 2 – Justification des choix

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2019 Approuvant les dispositions de la Révision du Plan Local d'Urbanisme de Fréjus.

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables	5
I. CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'ORGANISATION DE L'ESPACE ET PROTECTION DES MILIEUX, DES SITES ET DES PAYSAGES	7
Chapitre 2 : Intégration des problématiques environnementales dans les choix du PADD	47
I. Choix du scénario en matière de Transport/déplacement et émissions de pollutions associées	48
II. Choix du scénario en matière de gestion de l'eau	49
III. Choix du scénario en matière de Biodiversité et milieu naturel	49
IV. Choix du scénario en matière d'énergie	50
V. Synthèse et raison du choix du scénario.....	50
Chapitre 3 : Compatibilité des choix du PADD avec les Plans et Programmes applicables	56
I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM	57
II. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la CAVEM	90
III. Compatibilité avec le PDU CAVEM.....	93
Chapitre 4 : Justification des choix de limitation et d'occupation des sols.....	95
I. Les éléments phares des dispositions générales du Règlement de la commune de Fréjus.....	96
II. Les éléments phares des dispositions pour la performance environnementale et la valorisation du patrimoine bâti et paysager	103
III. Les dispositions spécifiques	109

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 :

- › 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** rassemblant 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

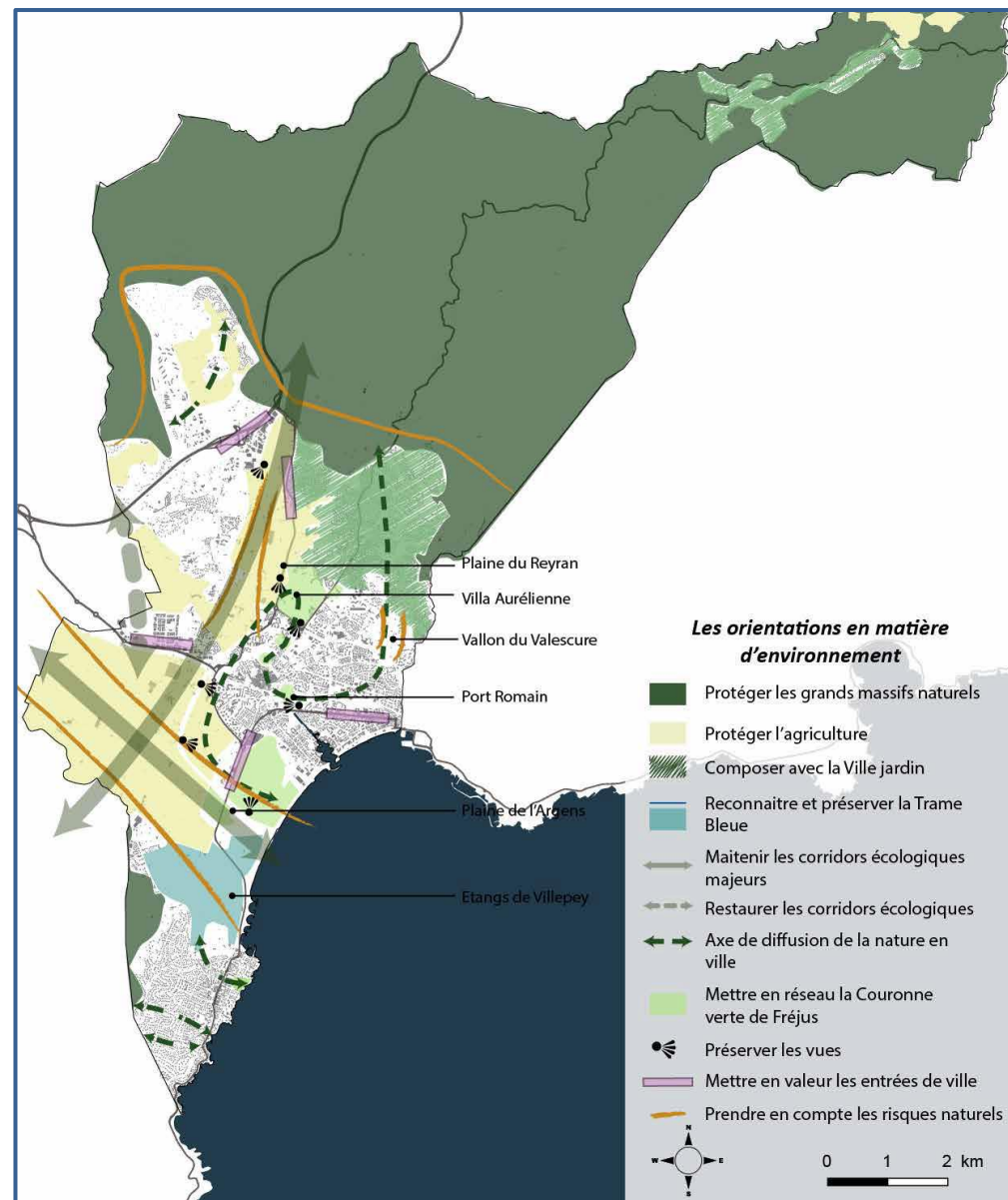
Orientation opérationnelle - O ECV 1 - Pérenniser la préservation des grands sites naturels de Fréjus ainsi que les corridors écologiques

Consacrer le site classé de l'Estérel, 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.

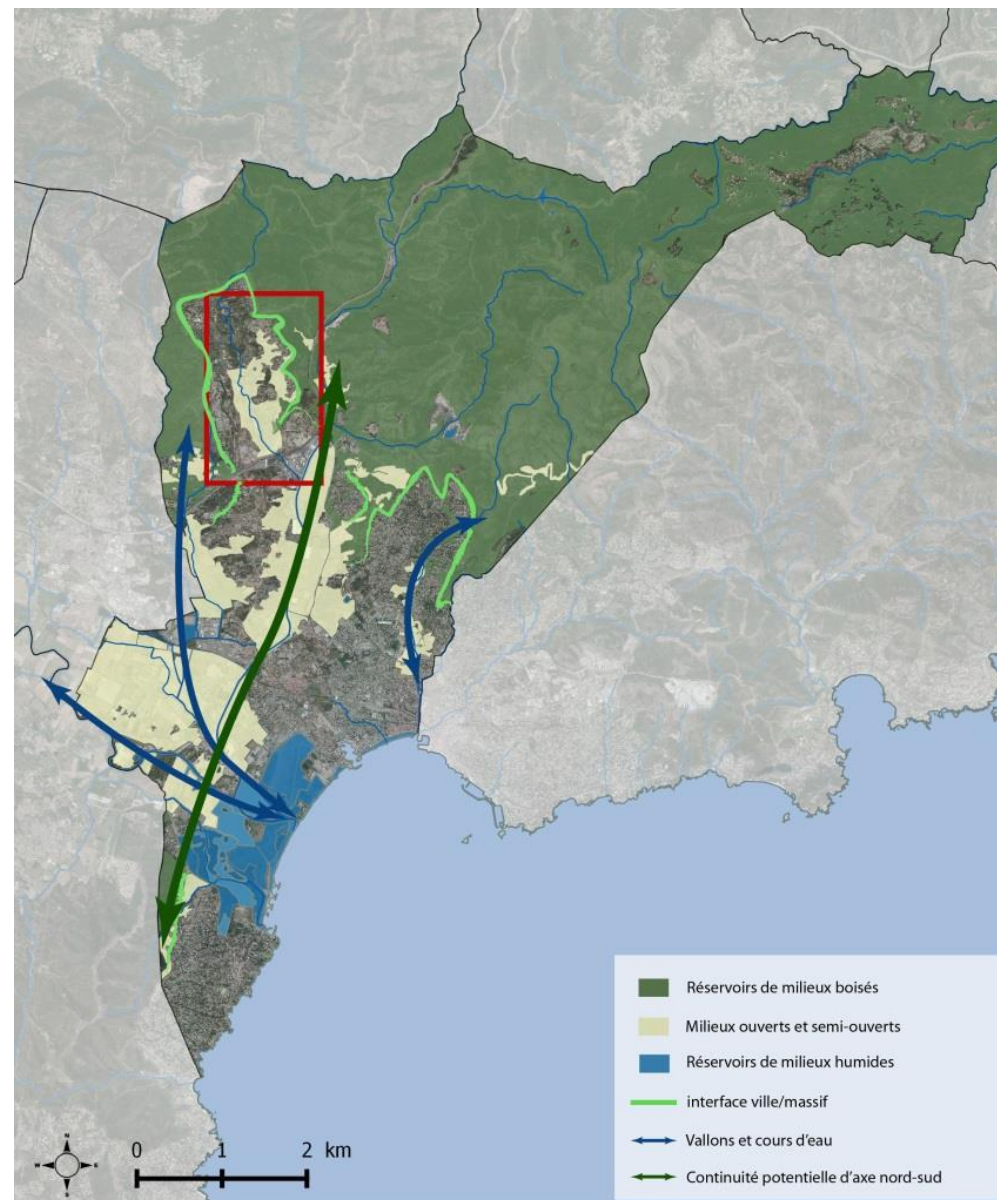
Les massifs et les plaines forment un important réservoir de biodiversité. Notamment, les rives des cours d'eau sont identifiées comme Znieff de type II, et la plaine de l'Argens et la zone agricole du Reyran sont identifiées comme milieux ouverts d'importance s'inscrivant dans la Trame Verte et Bleue.

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.

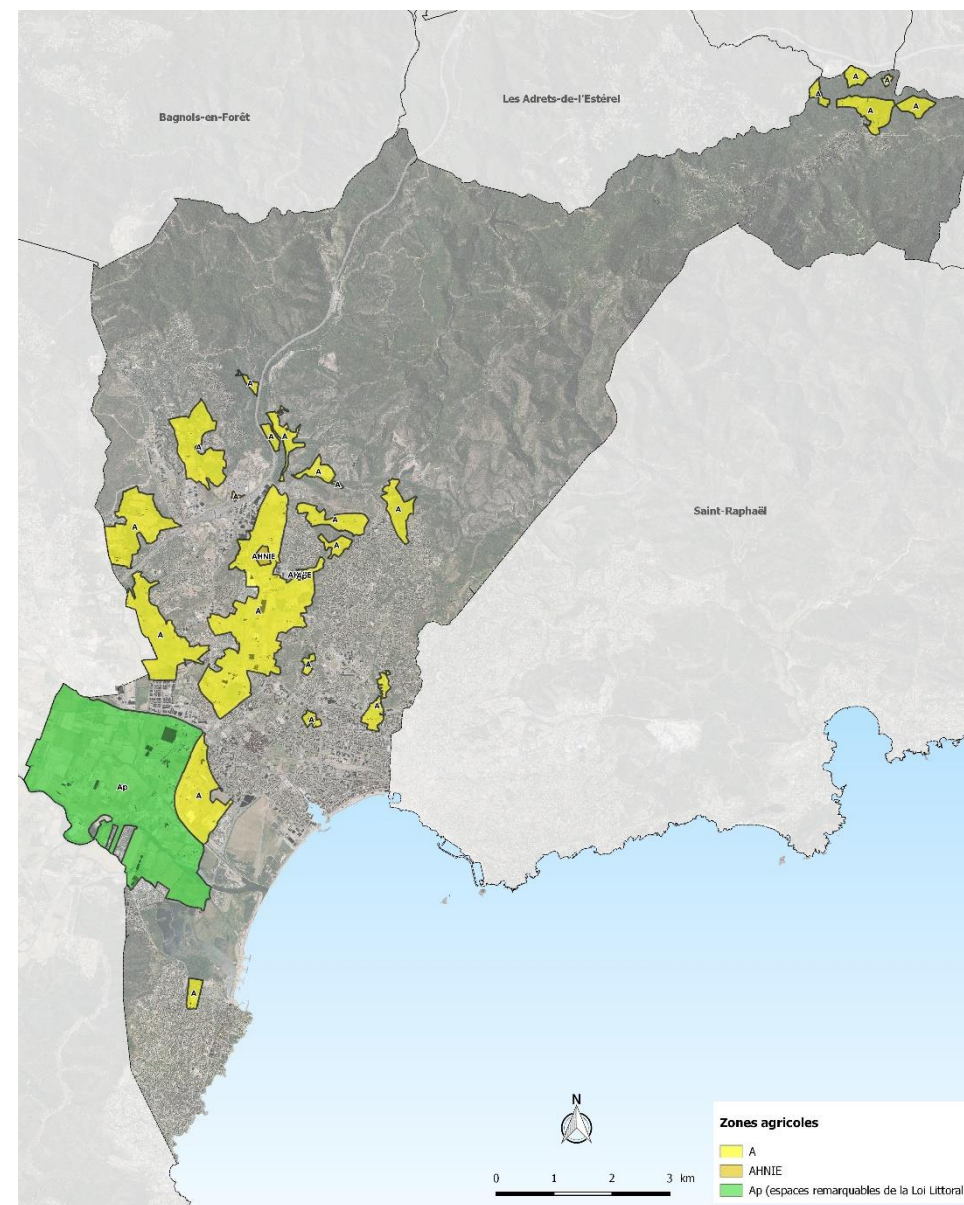
Après des décennies de recul face à l'urbanisation avec les incidences négatives de l'étalement urbain sur la solidité des exploitations et leur rationalité économique, le PADD de Fréjus a inscrit la protection des terres agricoles comme un objectif majeur de son projet de territoire.

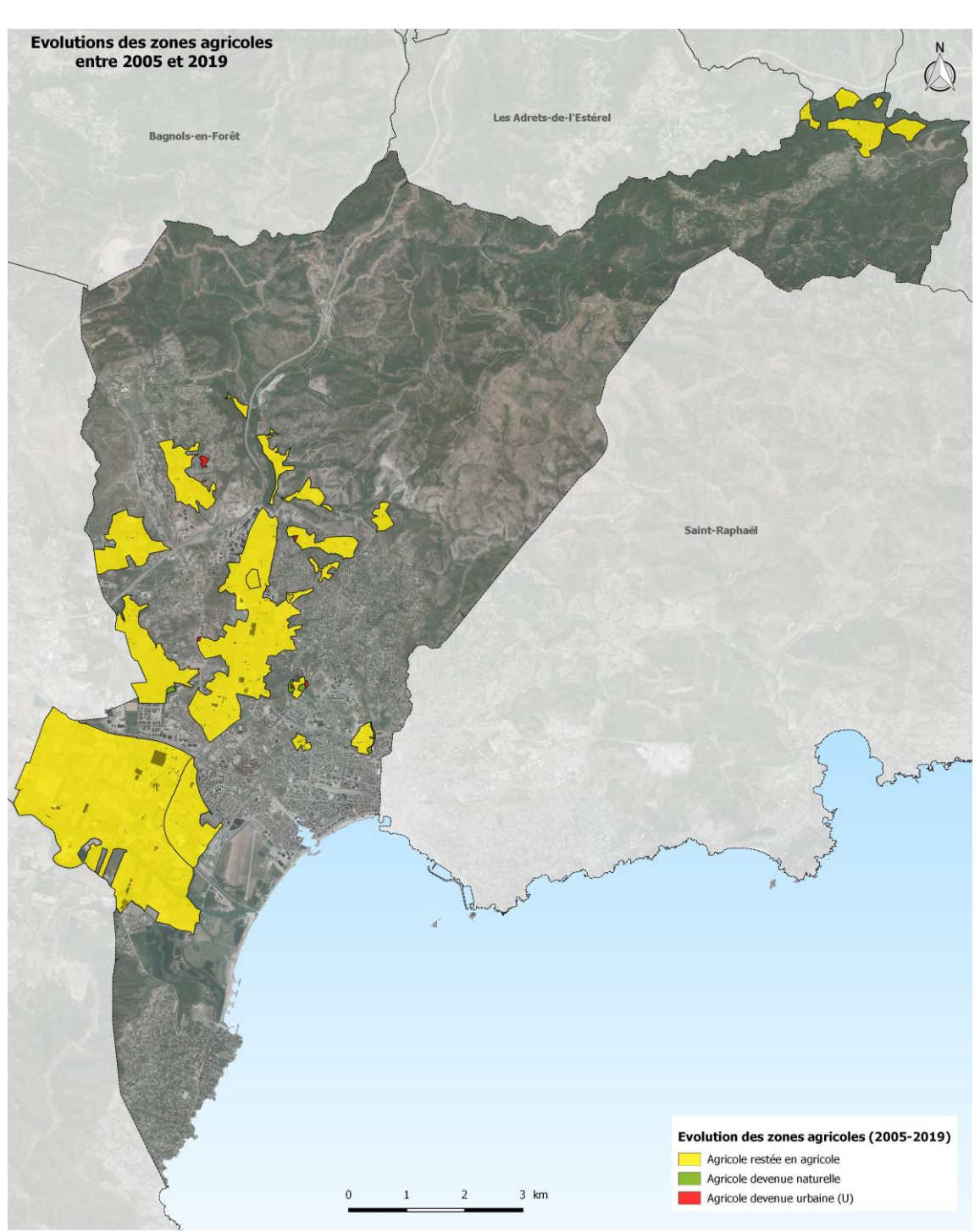
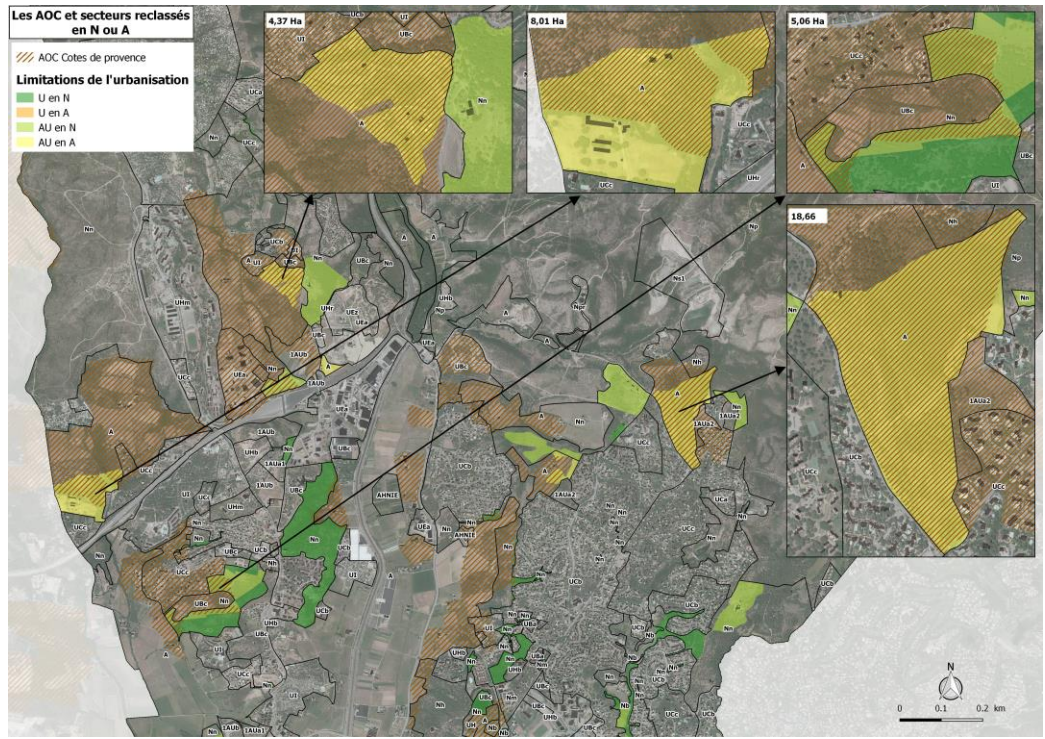
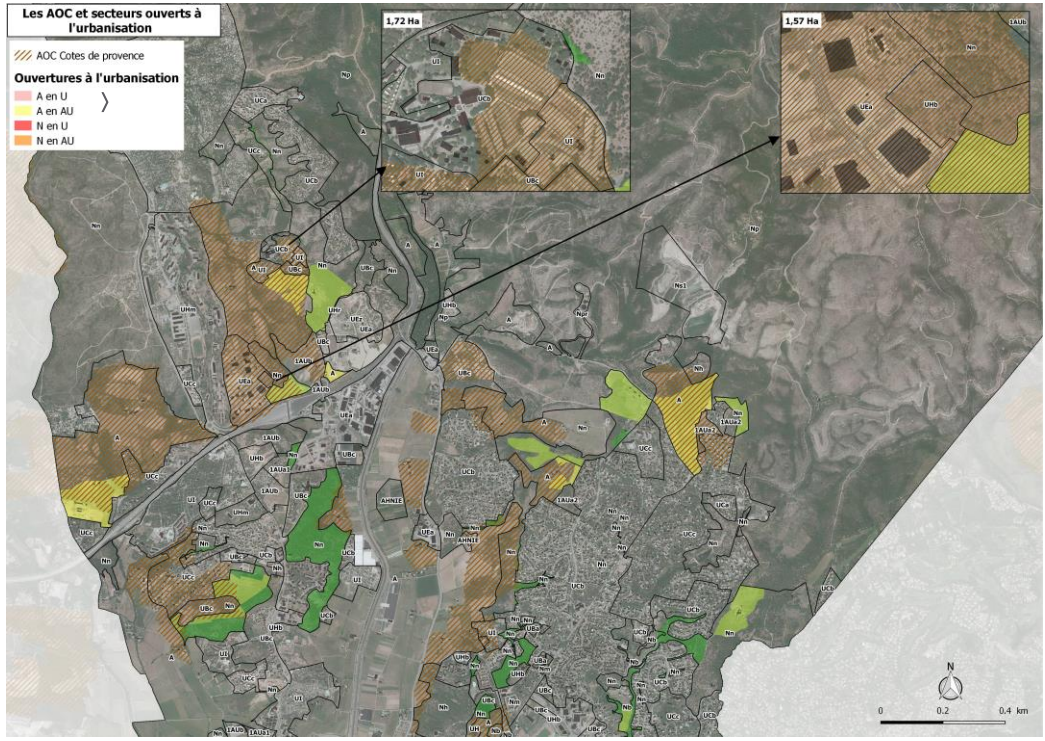
Le PLU définit précisément les zones A sur le territoire, afin de garantir le maintien de l'activité en empêchant toute spéculation sur le foncier agricole. Le PLU, par la préservation des zones agricoles existantes et la définition de nouvelles zones, œuvre donc en faveur de la reprise des terres agricoles 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 :

- › 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
- › un reclassement assumé d'anciennes grandes zones d'urbanisation diffuse ou agricole pour un total de plus de 55 hectares
- › 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



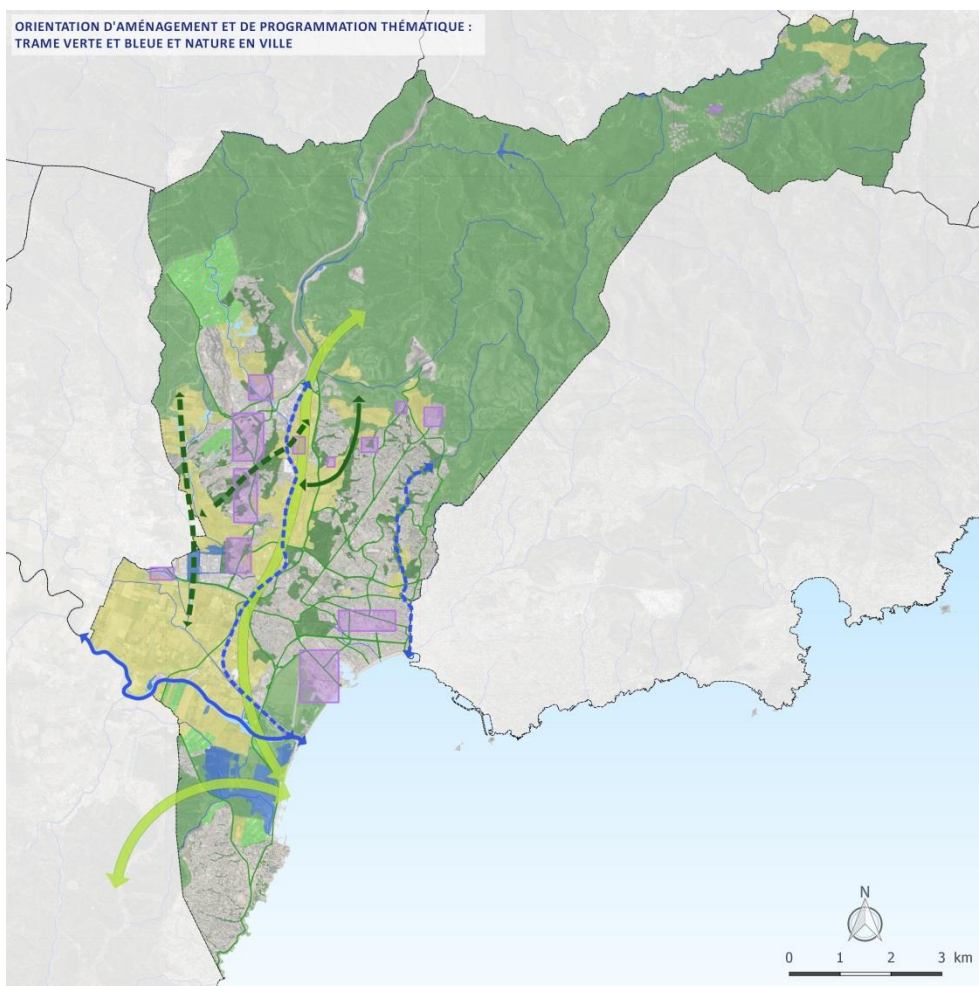


L'imbrication de la ville avec le massif de l'Estérel

O ECV 2 - Reconnaître 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'Estérel.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE :
TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE



Légende

Limites communale de Fréjus
OAP sectorielles à enjeux d'intégration et de valorisation de la TVB

TRAME VERTE

Réservoirs de biodiversité

Espaces naturels à préserver
Espaces agrestes à protéger

Corridors écologiques

Corridors d'intérêt extra-communal à préserver (identifiés au SCOT CAVEM)
Corridors fonctionnels d'intérêt communal à préserver
Corridors dégradés d'intérêt communal à renforcer

Trame verte urbaine

Espaces de nature en ville à conforter
Densité végétale des campings à préserver
Végétation des abords des axes structurants à préserver et/ou renforcer

TRAME BLEUE

Réservoirs de biodiversité

Zones humides à protéger
Cours d'eau et leurs abords à valoriser
Ripisylves à préserver/renforcer
Façade littorale du Golfe de Fréjus à valoriser

Corridors écologiques

Corridors fonctionnels à préserver
Corridors dégradés à valoriser/renforcer

En contraste avec le paysage de plaine énoncé précédemment, Fréjus se trouve au pied des deux massifs : l'Estérel et les petites Maures. 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,
- › 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 aedificandi 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.

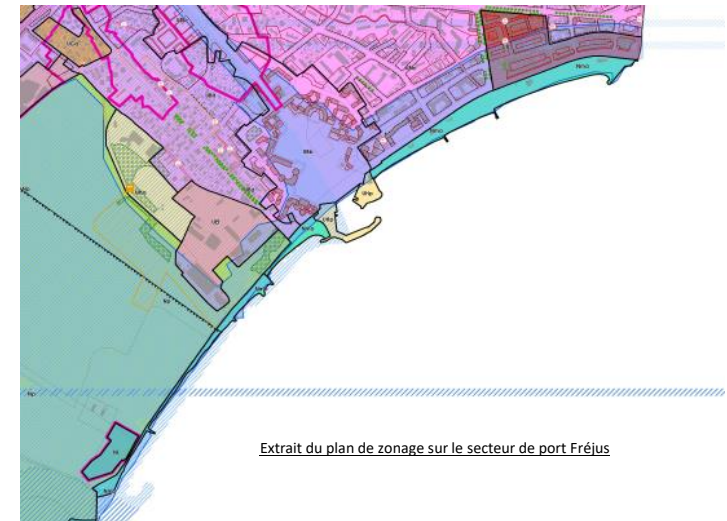
-

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 écosystème 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

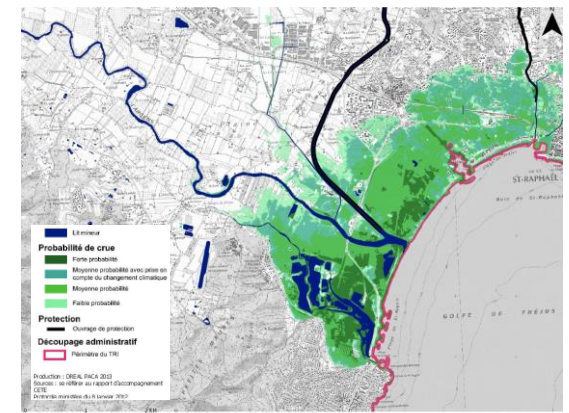
autorisant uniquement les installations nécessaires à l'accueil et la sécurité du public sur les plages – sous réserve d'être de faible emprise et de ne pas compromettre l'intérêt paysager, culturel ou patrimonial des lieux – ou les installations nécessaires à la conservation de la biodiversité.



Extrait du plan de zonage sur le secteur de port Fréjus

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. Le respect de la bande des 100m

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.

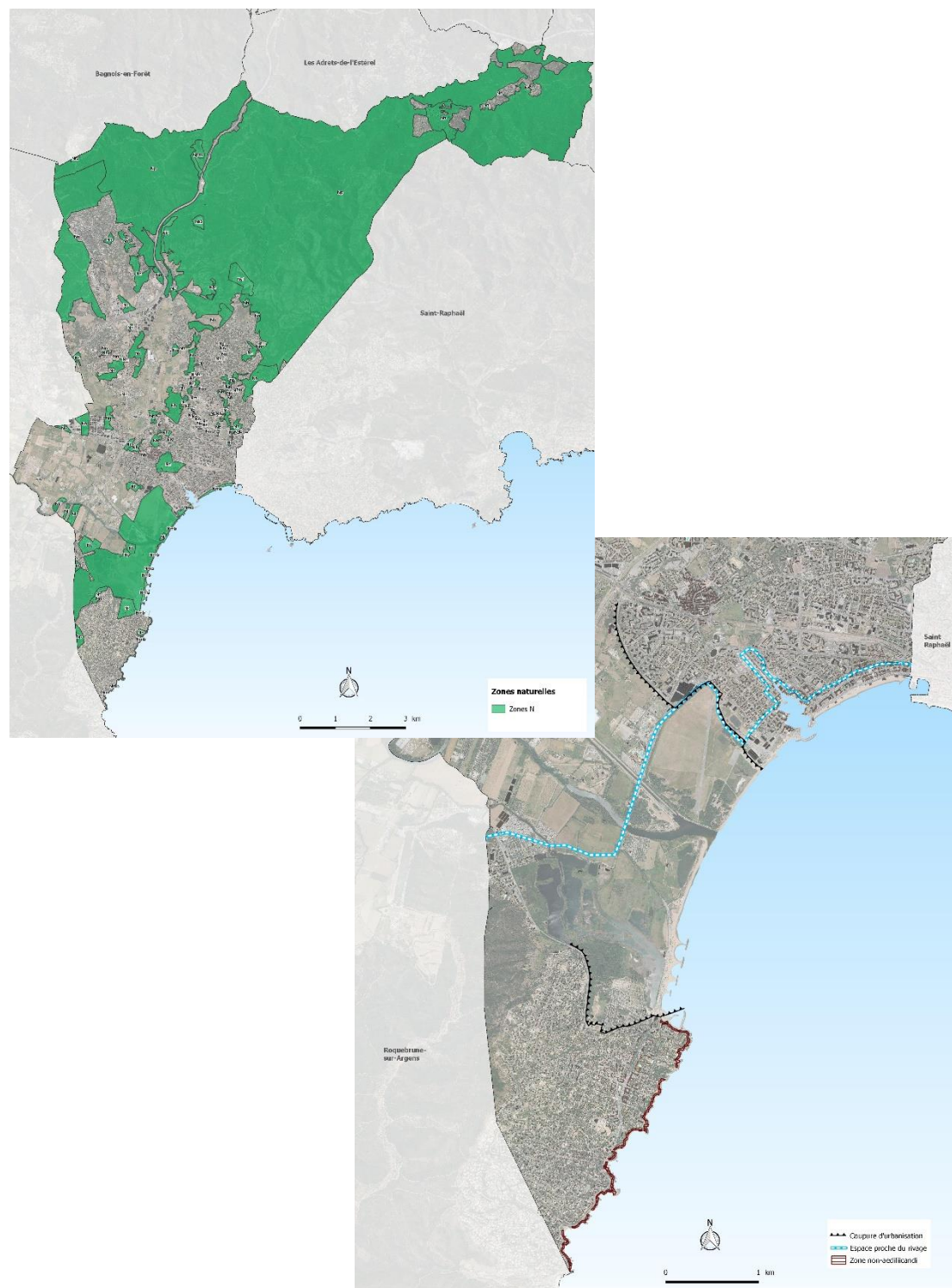
Le PLU classe donc en zone naturelle les espaces non urbanisés afin de limiter leur constructibilité et met en place une zone non-aedificandi.

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 remarquables 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



Les Etangs de Villepey
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 Arènes, 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 les faire entrer dans une logique muséographique,
- › Permettre la réalisation d'équipements publics de proximité ,
- › 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 épiscopaliennne 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

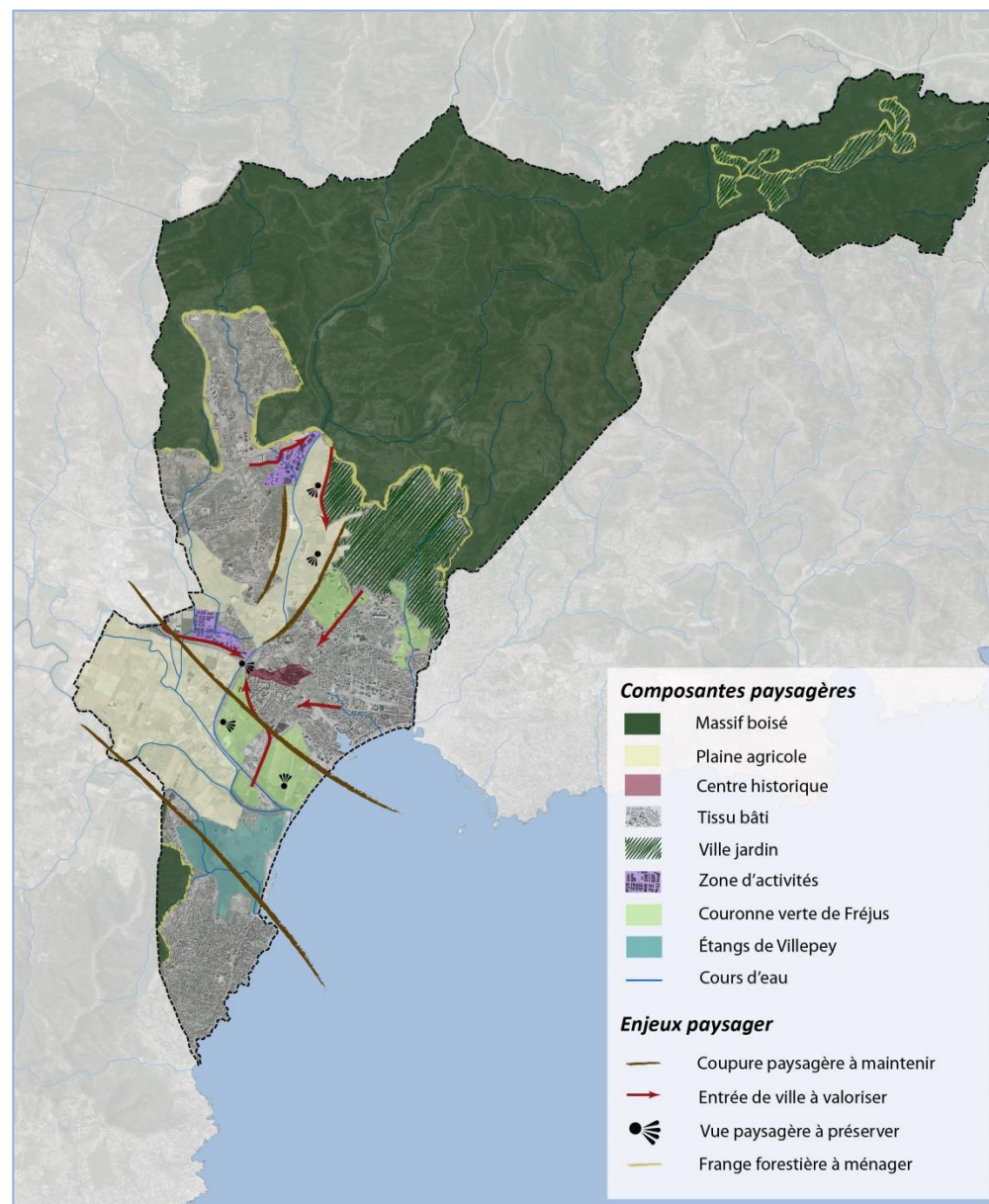
La commune souhaite constituer une trame verte urbaine qui d'une part permettra une mise en évidence du potentiel de nature urbaine - au sein même du centre-ville tout en favorisant la continuité ville-nature avec le Massif de l'Estérel - et qui d'autre part incarnera le rôle d'une matrice de Ville douce 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. Fréjus 2017-2030 un scénario démographique volontariste 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.

Fréjus 2016-2030- source FILOCOM	Population des ménages	Population des ménages	Variation annuelle de la population	Mise à jour de la population municipale estimée au 1er janvier 2016	Perspectives démographiques à	Nombre de ménages en 2013
	2007	2013			2030	
Tendanciel constaté			+ 0,79 %	54 506	60 848	24 420
Moyenne CAVEM à + 0,22%	50 782	53 235	+ 0,22 %	54 506	55 261	
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 sociaux à réaliser correspondant à 90% du retard SRU + 25% des logements neufs réaliser	Total besoins logements en fonction des scénarii	Impact de la résidence secondaire avec un taux de 15%
Phase 2015-2030	60 445	1 271	2 781	3 909	7 961	9 366

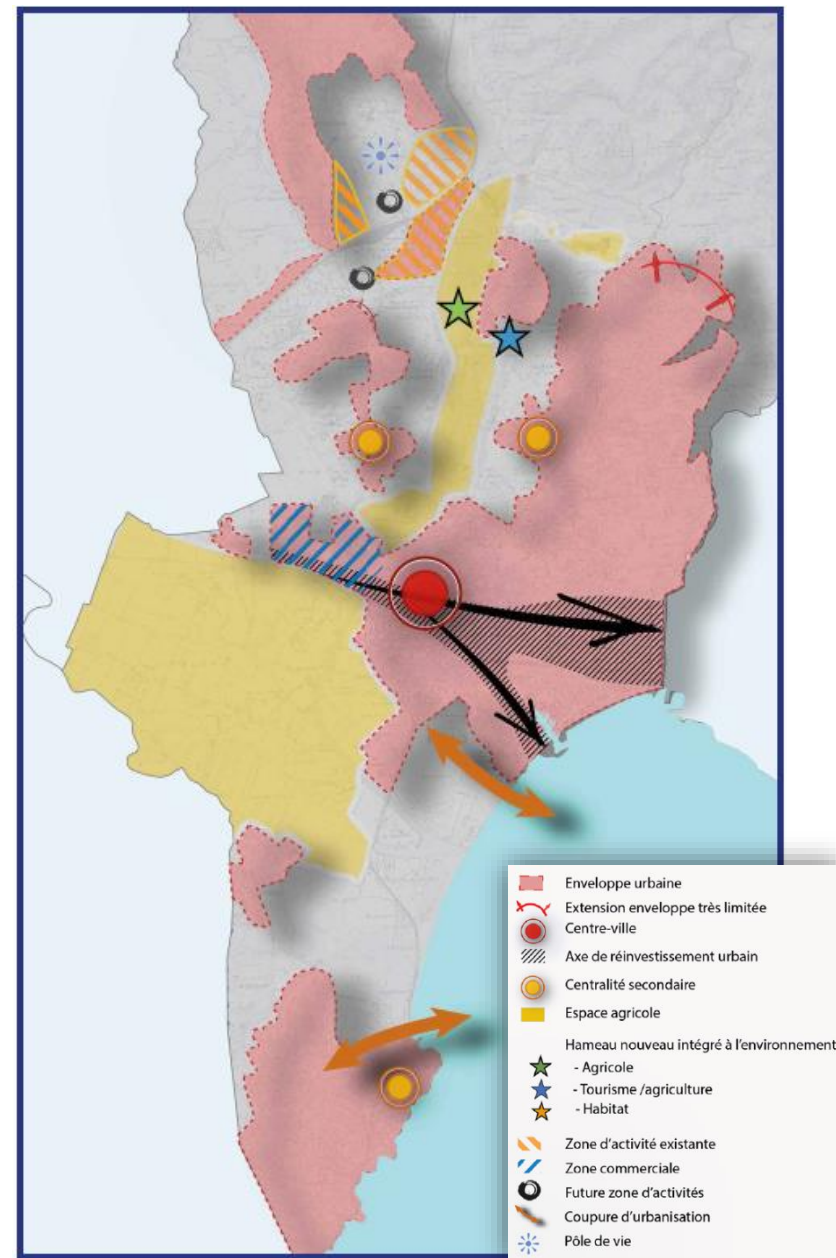
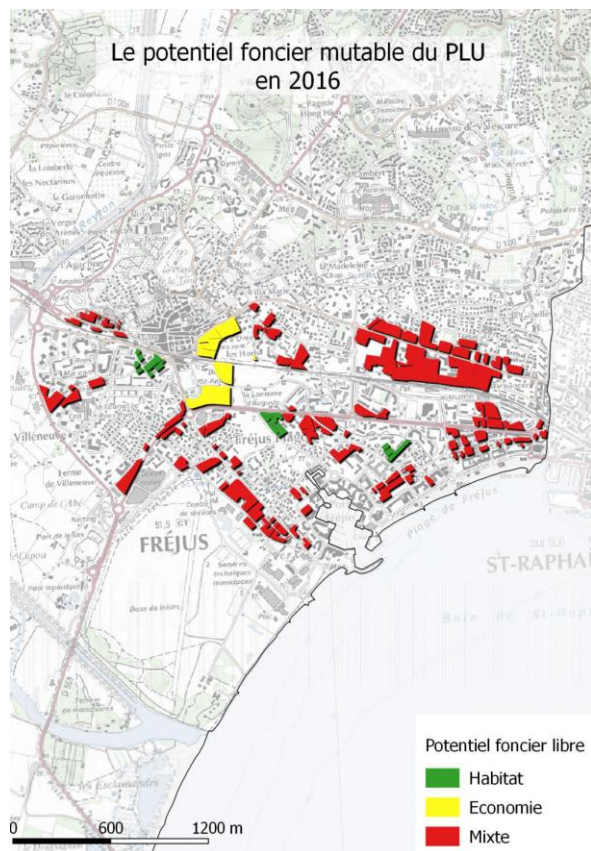
C. Axe 2 – Renforcer le centre-urbain

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

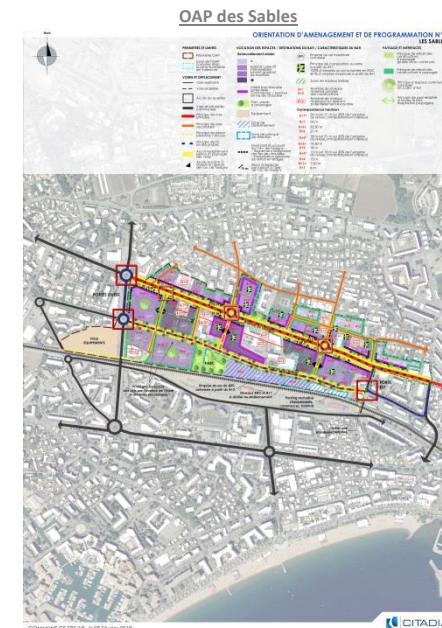
L'opération de renouvellement urbain boulevard de la mer / la base figure parmi les opérations emblématiques du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Fréjus-Saint-Raphaël en ce que :

- 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-Saint-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.

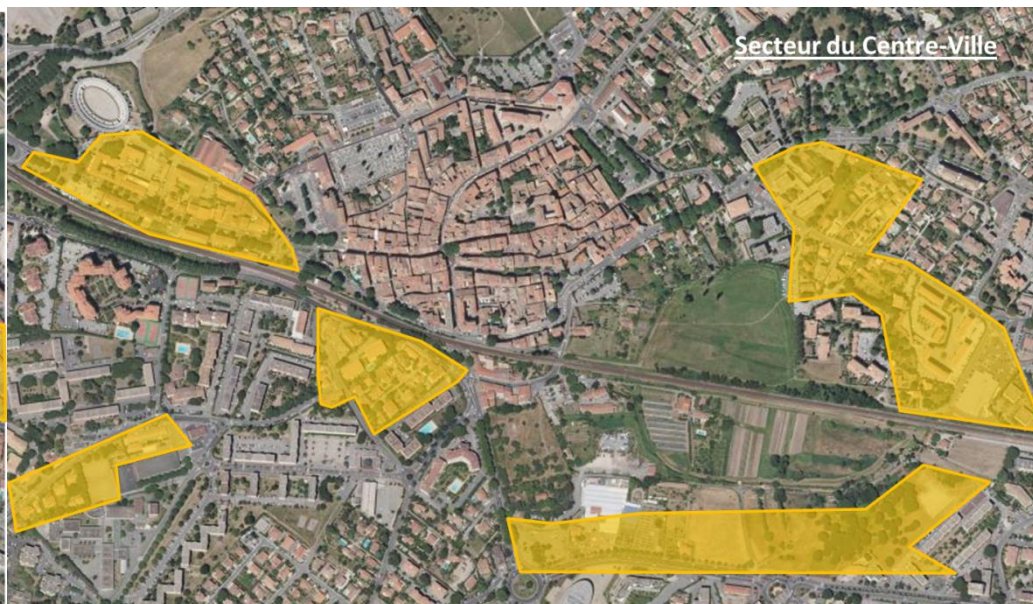
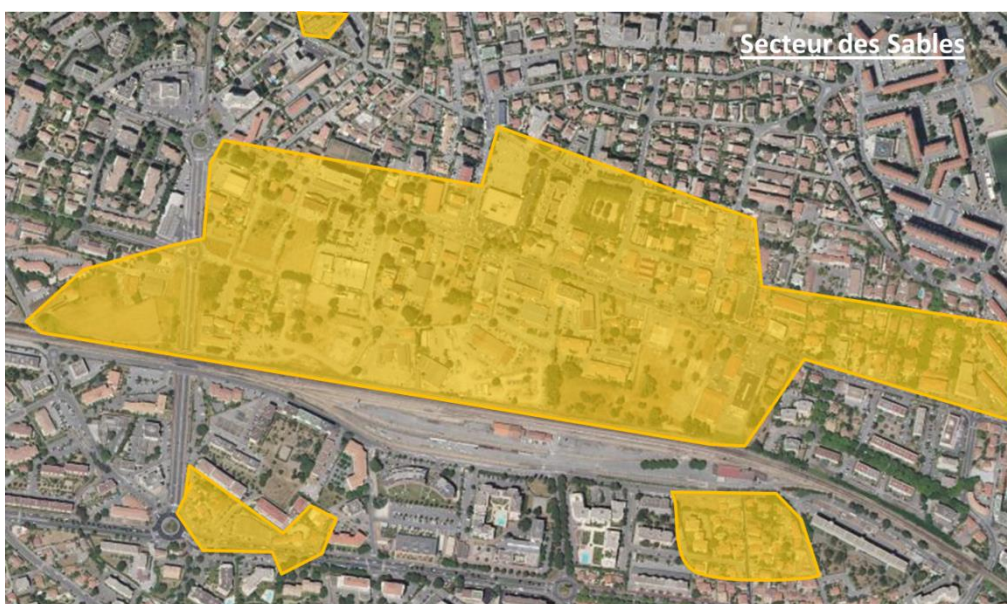
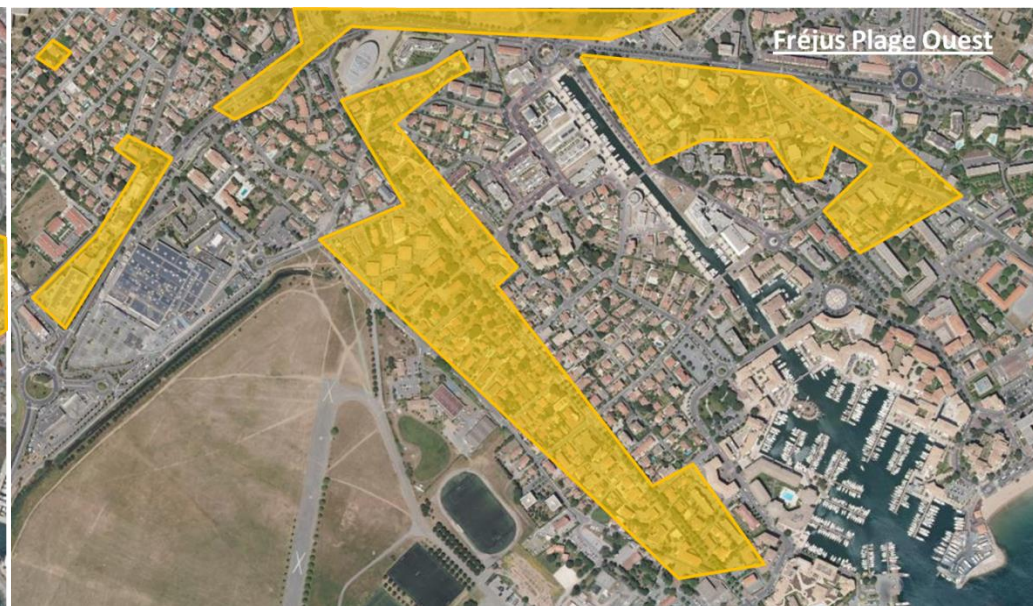


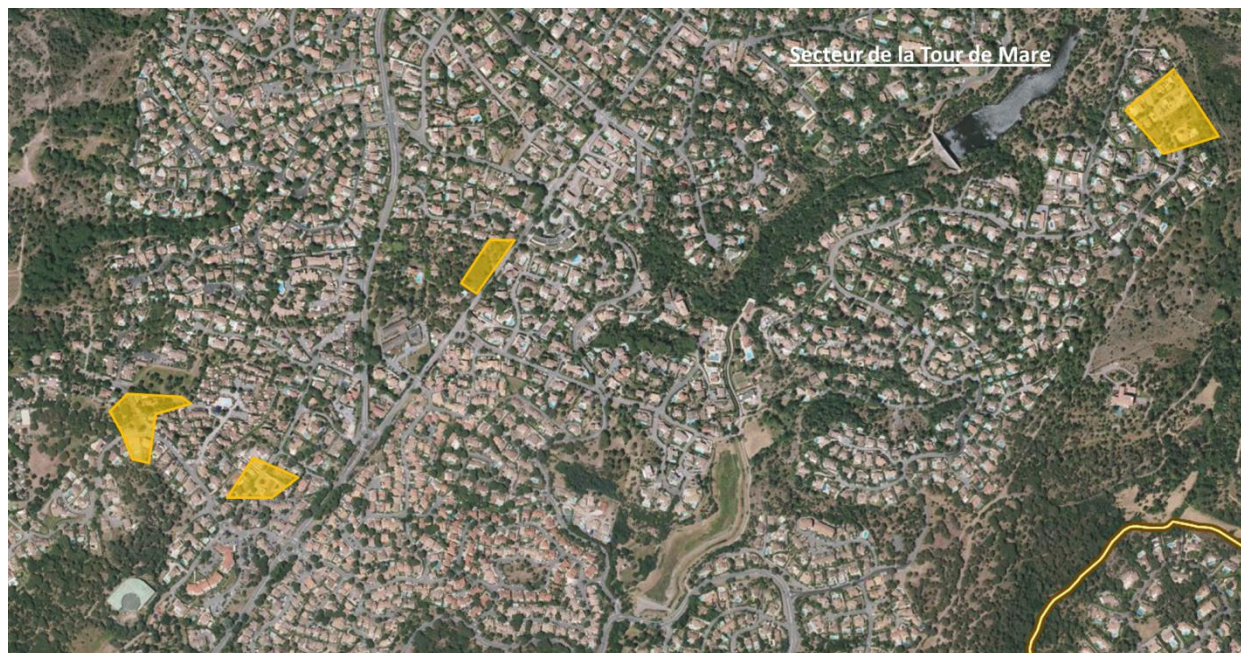
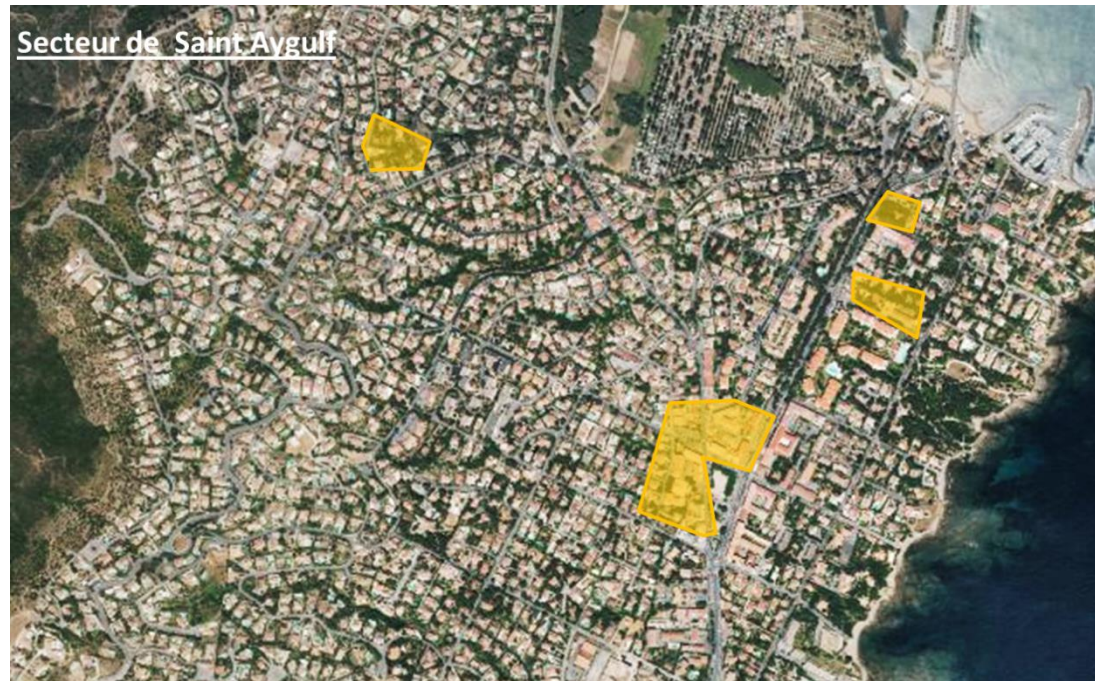
L'opération des Sables est un processus attendu, dont les modalités opérationnelles de mise en œuvre (outils de l'aménagement...) sont sous forme de ZAC. La Ville tient cependant à ce que l'unité d'opération, et la mutualisation des moyens, soient préservées, à l'inverse d'une logique de multiplication 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 XVème 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'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.

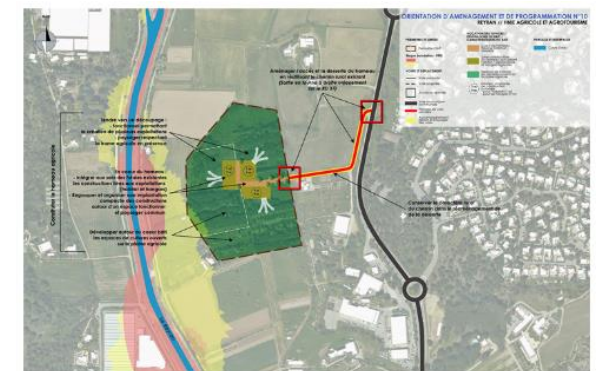
La montée en gamme de l'hébergement est l'autre facette du développement touristique. Elle s'applique notamment à travers:

- › 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

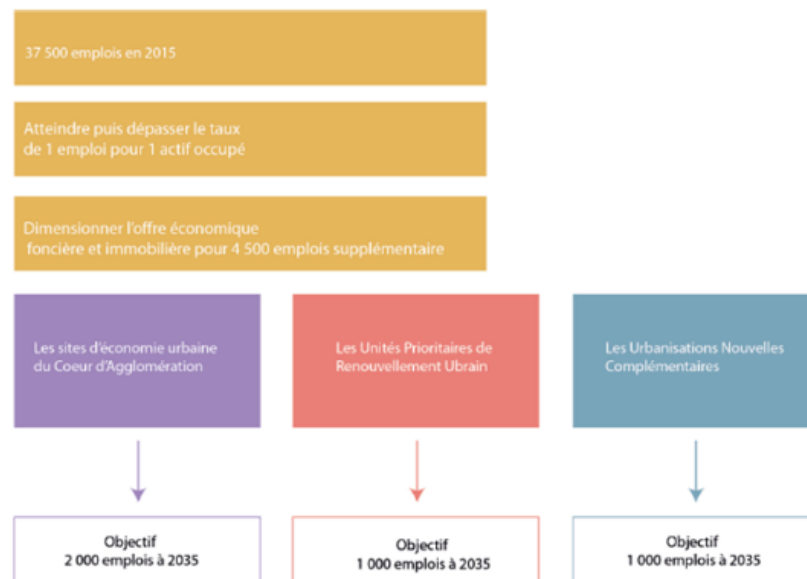
Fréjus présente un pourcentage d'actifs occupés supérieur à celui du Département avec plus de 60.6% et la plus forte part (60 % en 2012) d'actifs travaillant sur le territoire communal.

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

Linéaires commerciaux - Saint Aygulf



Linéaires commerciaux - Fréjus centre



Linéaire commercial



0 50 100 m

CITADIA

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 des 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 :

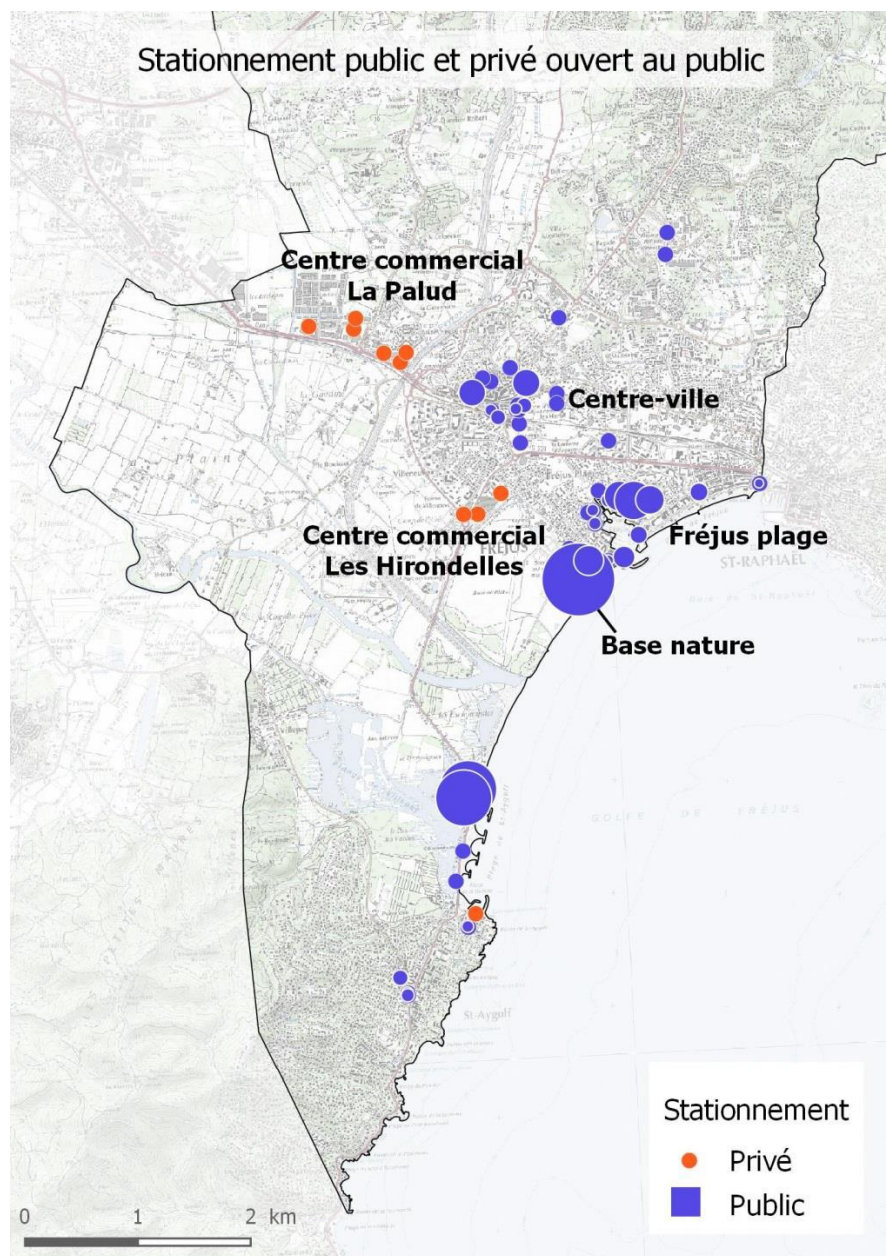
- › L'Axe Structurant du SCoT marqué par l'association de grands projets urbains de renouvellement urbain sur l'axe de transport majeur de l'Agglomération. La boucle de desserte envisagée sur le nouveau quartier des Sables permet ainsi de dégager un premier tronçon significatif de transport en commun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

- › l'affirmation du bi-pôle Cais-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, Cais, 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 Cais
- › 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.

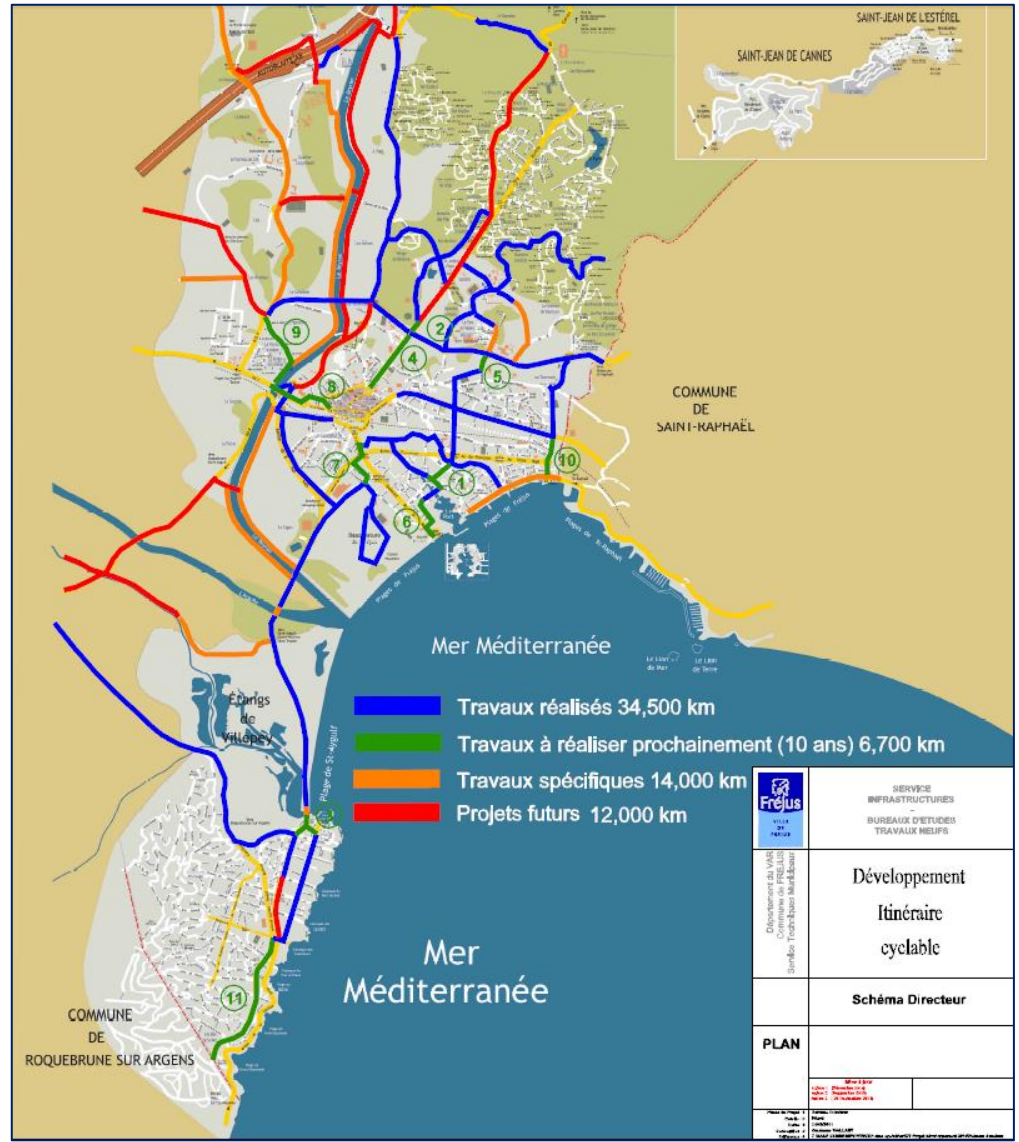


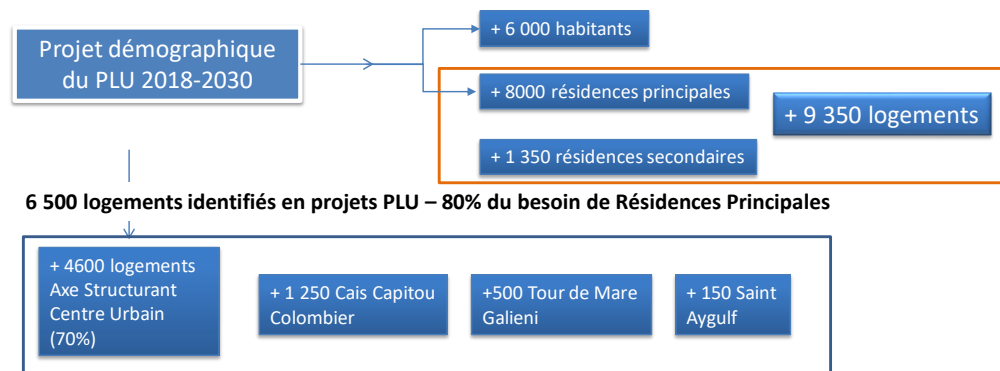
Schéma Directeur Cyclable

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

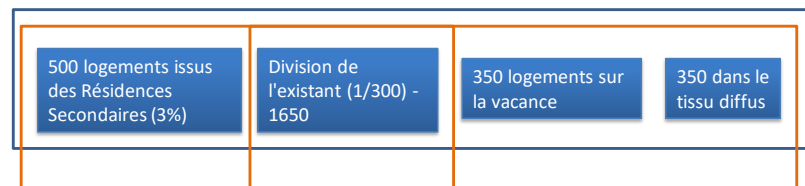
Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a acté le choix de mettre désormais fin au modèle de développement urbain basé sur l'étalement urbain et se tourne vers un modèle de réinvestissement urbain plus économe en terme d'espace. Avec une forte présence de secteurs patrimoniaux 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 – ¼ 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.

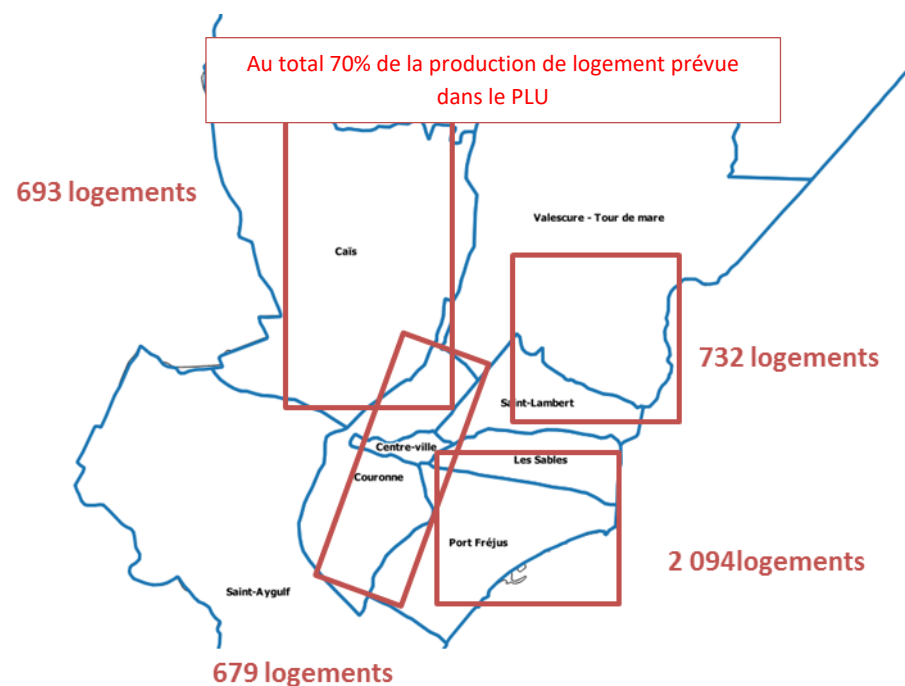
Le Centre Urbain est le secteur prioritaire pour la production de logements, avec une part d'effort de la production de 70% des 7 000 (6 760) Résidences Principales inventoriées dans le PLU placés sur l'Axe Structurant

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.

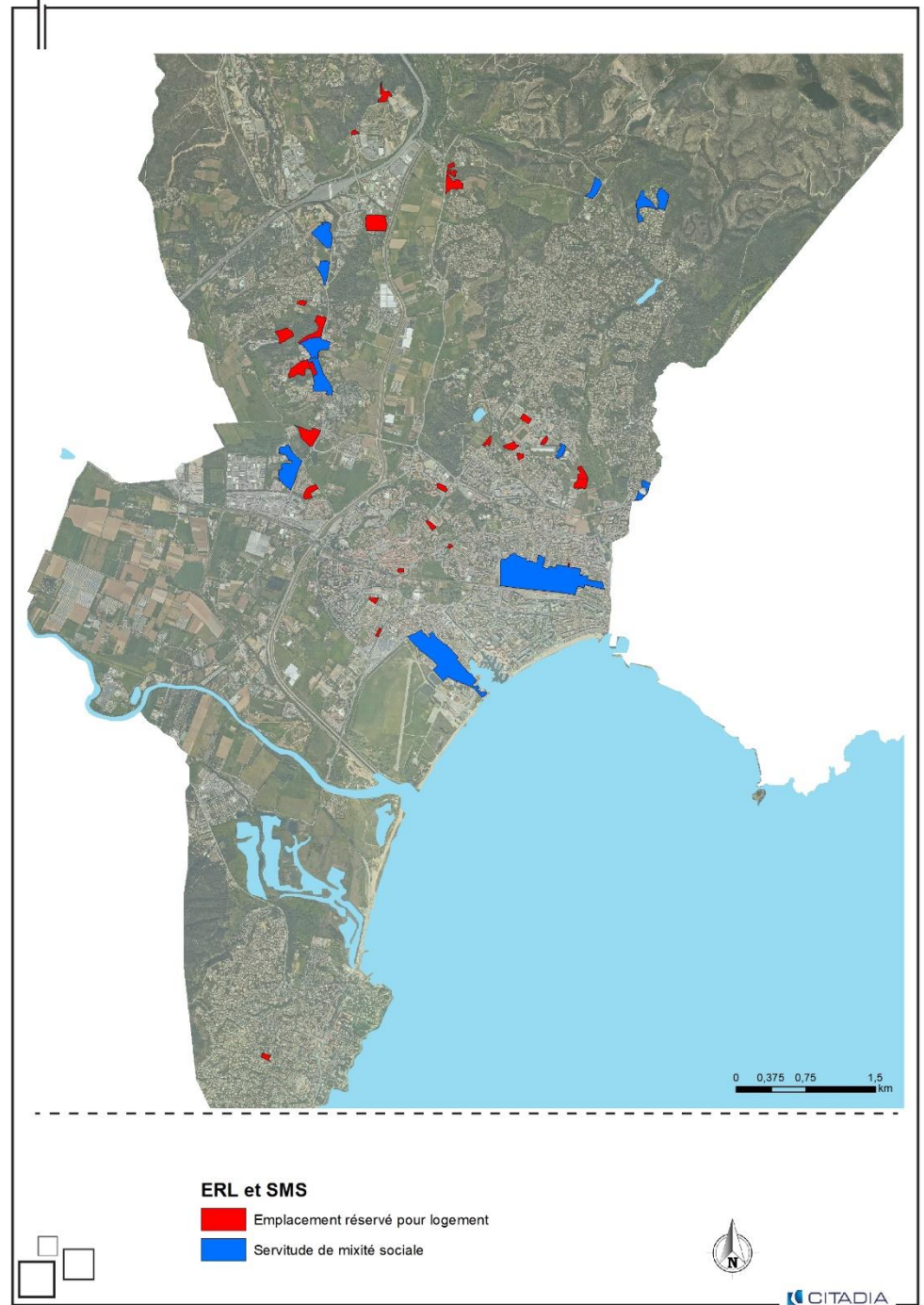
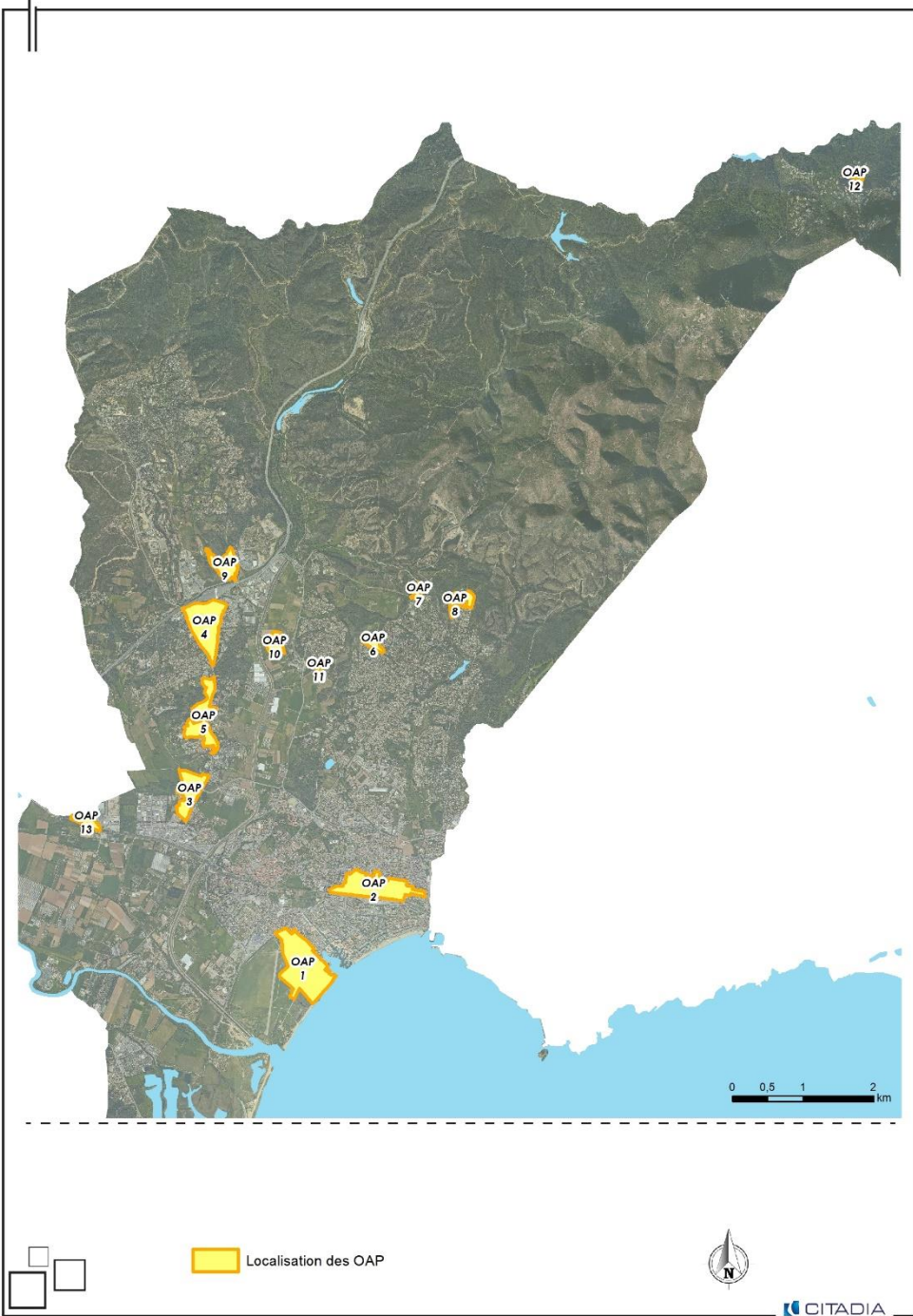
La commune entreprend de répondre aux besoins de mixité sociale par la mobilisation de toute la palette d'offre sociale comme l'accèsion sociale à la propriété, les copropriétés volontaires, ou encore la cohabitation générationnelle. Elle prévoit au sein des grandes opérations de mixité urbaine, des 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 Logement	LLS
OAP 4		145	51
OAP 5		750	401
OAP 6		17	5
OAP 7 supprimée			
OAP 8		45	16
zones non incluses dans une OAP	SMS 4	105	35
	EMU Tour de mare	54	16
	ERL 16	250	125
	ERL 24	300	150
	ERL 25	43	15
	ERL 26	80	80
Total secteur Nord Fréjus		1789	893
OAP 1		439	173
OAP 2		1087	380
OAP 3		359	147
zones non-incluses dans une OAP	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
	ERL 12	80	40
	ERL 13	200	100
	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
	SMS 1	50	25
	EMU F Plage Est	568	171
	EMU F Plage Ouest	370	111
	EMU Centre Ville	314	94
Total Axe structurant		4764	2138
zones non-incluses dans une OAP	ERL 8	32	10
	EMU Saint Aygulf	113	34
Total Secteur Sud fréjus		145	44
TOTAL		6698	3075



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-Cais

La ville de Fréjus présente une organisation multipolaire dont une des centralités secondaires est le binôme Cais-Capitou. Le secteur Capitou offre des espaces économiques et résidentiels. Le quartier Cais 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 Cais Nord

L'opération Cais 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 Cais 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.

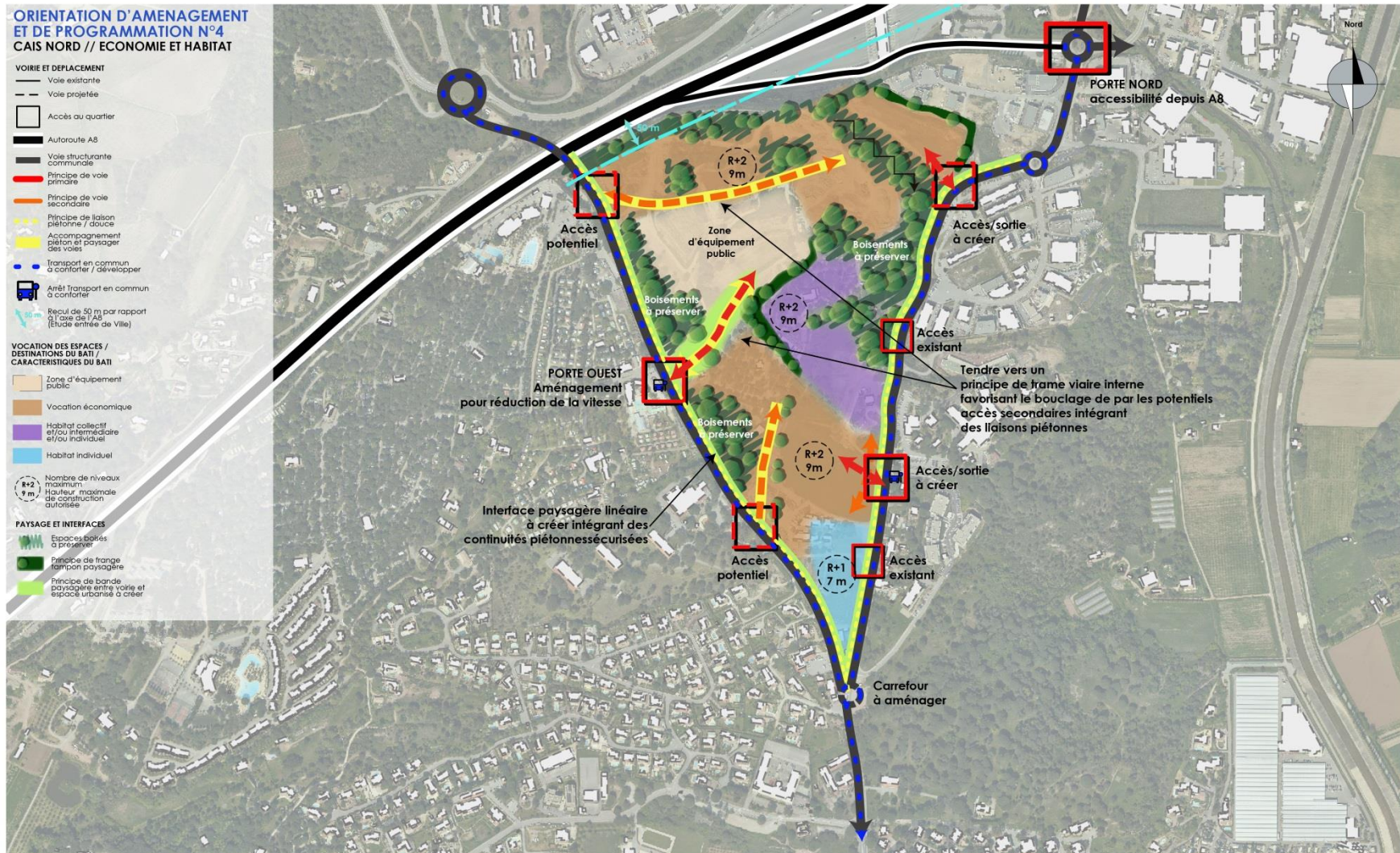
L'OAP veille également à la bonne accessibilité de la zone notamment à travers la desserte en transport en commun, ainsi qu'à travers la création de voies et accès adaptés. L'OAP prévoit plus de quatre accès pour la desserte interne de la zone.

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 Cais Nord réduit la bande d'inconstructibilité à 50 mètres afin de limiter la visibilité sur la zone économique.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION N°4
CAIS NORD // ECONOMIE ET HABITAT**

- VOIRIE ET DEPLACEMENT**
- Voie existante
 - - - Voie projetée
 - Accès au quartier
 - ▬ Autoroute A8
 - ▬ Voie structurante communale
 - ▬ Principe de voie primaire
 - ▬ Principe de voie secondaire
 - ▬ Principe de liaison piétonne / douce
 - ▬ Accompagnement piéton et paysager des voies
 - ▬ Transport en commun à conforter / développer
 - ▬ Arrêt Transport en commun à conforter
 - ▬ Recul de 50 m par rapport à l'axe de l'A8 (Etude entrée de Ville)
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATIONS DU BATI / CARACTERISTIQUES DU BATI**
- ▬ Zone d'équipement public
 - ▬ Vocation économique
 - ▬ Habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou individuel
 - ▬ Habitat individuel
 - R+2 9m : Nombre de niveaux maximum / Hauteur maximale de construction autorisée
- PAYSAGE ET INTERFACES**
- ▬ Espaces boisés à préserver
 - ▬ Principe de frange tampon paysagère
 - ▬ Principe de bande paysagère entre voirie et espace urbanisé à créer



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 chaînon 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.

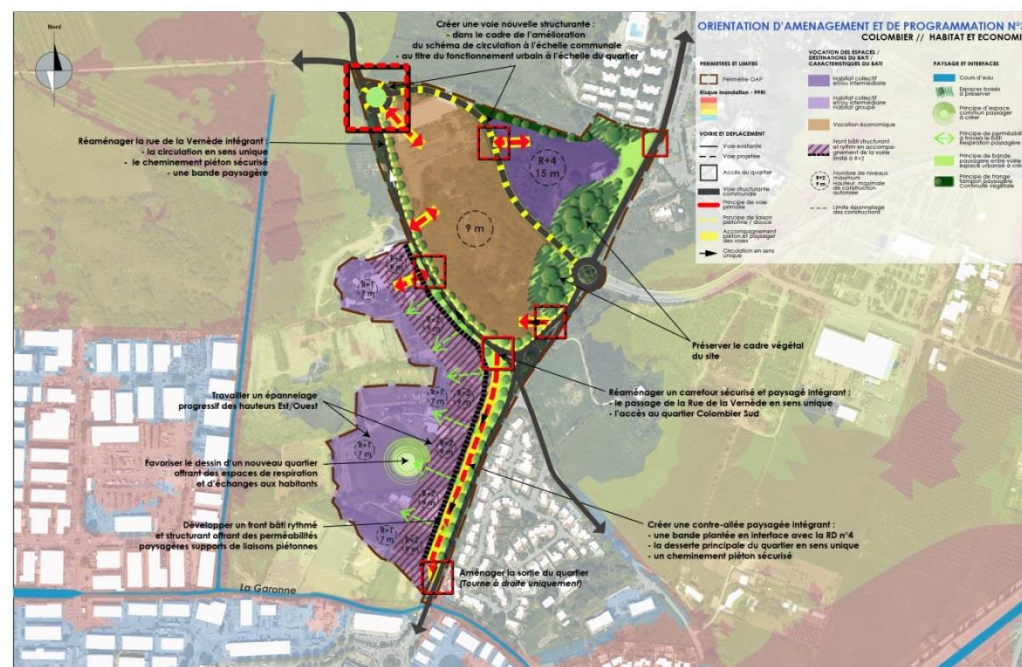
Concernant le volet paysager et environnemental l'OAP prévoit de préserver une vaste étendue d'espaces protégés (Espaces Boisés Classés) et protéger la zone humide et la trame bleue du cours d'eau du Compassis. D'autre part, la protection paysagère des abords des deux voies (rue de la Vernède et future 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 inclus 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.



f. Modérer la densification collinaire

Dans le cadre de l'objectif communal de préserver son patrimoine boisé et naturel, la ville de Fréjus souhaite veiller à la modération de la densification collinaire. 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 a 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 naturels 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 réglementation 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 contiguës.

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

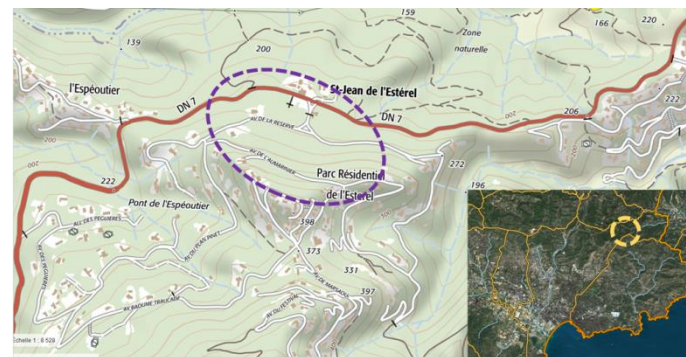
L'avènement du Plan de Prévention des Risques (PPR) Incendies de Forêt lors de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de 2005 a fortement pénalisé plusieurs copropriétaires du Domaine de Saint Jean de l'Estérel. Avec une application anticipée puis une confirmation après enquête publique du statut 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 :

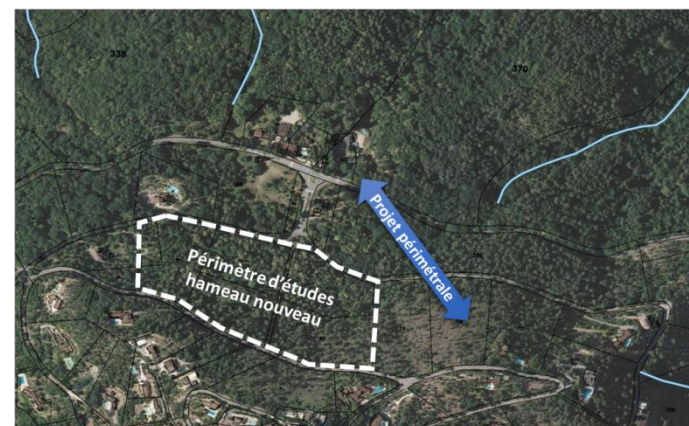
- la mise en œuvre des grands travaux de sécurisation de l'Estérel face au risque incendie
- la délimitation des zones les plus propices au transfert des droits à construire touchés par le PPR vers des sites moins exposés
- la réalisation des études de faisabilité

L'opportunité d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en remplacement d'une urbanisation diffuse et le plus souvent discontinu 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.



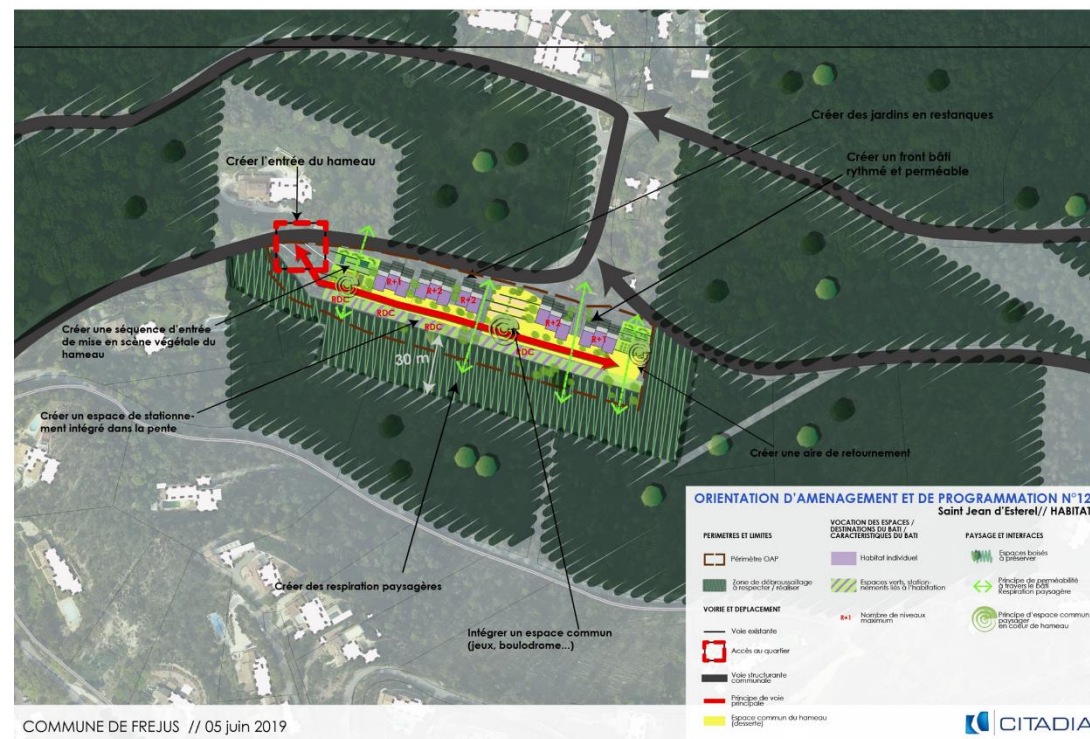
Localisation du projet de hameau nouveau de Saint Jean de l'Estérel



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'Estérel 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 Cais 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 urbaine à 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.

Les linéaires commerciaux - outil de la protection de la diversité commerciale

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 réglementation 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).

La nouvelle vitrine littorale de Fréjus - le secteur renouvelé 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 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 tournés 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 ;
 - o 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 scénario 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 centre-ville 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 scénario 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 scénario 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 destinée à l'urbanisation dans des espaces sensibles permet de garantir les connections écologiques.

IV. Choix du scénario 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 rafraîchissement 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 scénario

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 du PADD			
Axe 1 : Développer Fréjus à partir de ses atouts	<p>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 «</p>	<p>⊕ Le PADD pose comme invariant du projet de PLU la préservation du paysage et des spécificités 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 traduisent la volonté de préserver le littoral, les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables de la commune ⊖ Accueil prévu de 6000 nouveaux habitants : 7 930 résidences principales et 1430 résidences secondaires</p>	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
	Domaine du Château Aurélien »)		
Axe 2 : Renforcer le centre urbain	<p> limiter la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels ;</p> <p> limiter la fragmentation des milieux naturels (notamment sur le quartier de St-Aygulf) et préserver la densité végétale du secteur</p>	<p>⊕ Cet axe permet d'affirmer la limitation de la dissolution de l'urbanisation et donc limite la consommation d'espace</p>	-
Axe 3 : hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus	-	<p>⊕ Affirmation du patrimoine locale comme vecteur d'attractivité</p> <p>⊖ Développement prévu des équipements touristiques</p> <p>⊕ 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...</p>	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	<p>Réduire les émissions de GES</p> <p>Maitriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires</p>	<p>⊕ Limitation de l'usage de voiture par la mise en œuvre d'une cohérence entre le réseau de transport et l'urbanisation</p> <p>⊕ Amélioration des infrastructures et la continuité des cheminements pour laisser une plus grande place aux modes doux et inciter à leur utilisation</p>	-
Axe 5 : l'Engagement pour la qualité de l'habitat	<p> limiter la pression urbaine sur les milieux agricoles et naturels ;</p> <p> Fixer des limites au développement urbain par</p>	<p>⊕ Mise en œuvre d'une vaste opération de renouvellement urbain dans le secteur des sables</p>	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)	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Modération de la densification collinaire pour préserver le paysage ⊖ Des secteurs d'urbanisation complémentaire source de consommation d'espace 	
Les orientations opérationnelles du PADD			
Assurer la diversité commerciale dans toutes les centralités	-	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ 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 	<p>Amélioration de la qualité paysagère des zones économiques</p> <p>Mutualisation du stationnement pour diminuer l'impact foncier</p>
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			
Atteindre les objectifs de production d'habitat décidés par le Programme Local de l'Habitat	-	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ 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 	<p>Limitation de la consommation foncière</p>
Poursuivre la mixité sociale			
Dynamiser le renouvellement urbain pour réduire la			

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures Intégrées au PADD
consommation de l'espace		⊕ Préservation des structures paysagères par la maîtrise du développement urbain dans les secteurs paysagers sensibles	
Conserver les ambiances résidentielles et littorales			
Accélérer le développement des écomobilités	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	-
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			
Pérenniser la préservation des grands sites naturels de Fréjus ainsi que les corridors écologiques	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	-
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			

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	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																										
<p>maîtrise de la consommation foncière et mobilisation de foncier économique</p> <p>A travers une hiérarchisation des sites de développement sur le territoire selon 3 catégories:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain, - Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement, - Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires. <p>Les sites de renouvellement de mixité urbaine :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #FFDAB9;"> <th>Commune</th> <th>SECTEURS</th> <th>Superficie (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fréjus</td> <td>Boulevard de la Mer</td> <td rowspan="6">ENTRE 40 ET 60</td> </tr> <tr> <td>Fréjus</td> <td>Fréjus Plage</td> </tr> <tr> <td>Fréjus</td> <td>Les Sables</td> </tr> <tr> <td>Fréjus</td> <td>Saint Aygulf</td> </tr> <tr> <td>Fréjus</td> <td>Avenue de Verdun</td> </tr> <tr> <td>Fréjus</td> <td>Colombier</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les sites de renouvellement urbain économique :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #FFDAB9;"> <th>Commune</th> <th>SECTEURS</th> <th>SUPERFICIE (hectares)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fréjus</td> <td rowspan="2">La Palud</td> <td rowspan="3">50 et 60</td> </tr> <tr> <td>Fréjus</td> </tr> <tr> <td>Fréjus</td> <td>Capitou Industrie</td> </tr> </tbody> </table>	Commune	SECTEURS	Superficie (ha)	Fréjus	Boulevard de la Mer	ENTRE 40 ET 60	Fréjus	Fréjus Plage	Fréjus	Les Sables	Fréjus	Saint Aygulf	Fréjus	Avenue de Verdun	Fréjus	Colombier	Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)	Fréjus	La Palud	50 et 60	Fréjus	Fréjus	Capitou Industrie	<p>Le PLU participe à une maîtrise de l'urbanisation et à une limitation de la consommation d'espace à plusieurs titres (patrimoine naturel, patrimoine culturel, ...).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>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.</p>
Commune	SECTEURS	Superficie (ha)																								
Fréjus	Boulevard de la Mer	ENTRE 40 ET 60																								
Fréjus	Fréjus Plage																									
Fréjus	Les Sables																									
Fréjus	Saint Aygulf																									
Fréjus	Avenue de Verdun																									
Fréjus	Colombier																									
Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)																								
Fréjus	La Palud	50 et 60																								
Fréjus																										
Fréjus	Capitou Industrie																									

Les urbanisations nouvelles d'accompagnement :

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

Les urbanisations nouvelles complémentaires Habitat

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)
FREJUS	St Jean de Cannes	Entre 90 et 100
FREJUS	L'Escaillon	
FREJUS	Le Compassis	
FREJUS	Le Bonfin	
FREJUS	Le Gonfaron	
FREJUS	Echangeur	
FREJUS	Villepey	
FREJUS	Bellevue	
FREJUS	La Baronne	
FREJUS	RN7	
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

- Cais 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 Cais 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	

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 comme 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	
<p>ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par commune</p> <p>Le SCoT fixe les objectifs de production minimale 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).</p>	<p>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.</p> <p>Ainsi, le taux d'évolution moyen annuel de la population est aux environs de 0,75 %, soit un peu moins que le PLH</p> <p>La production de logements est estimée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 émergentes représentant 15% de la production totale, un chiffre relativement bas sur la Côte d'Azur. <p>L'engagement dans le recentrage de la croissance démographique au sein du centre urbain est également pleinement assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>ventilation de la croissance démographique et du besoin d'habitat par entité territoriale</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Consolider les fonctions d'accueil, d'emploi et de services dans les centralités ⇒ Confirmer le rôle des pôles de proximité des entités urbaines littorales. 	<p>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.</p> <p>Le PLU doit permettre de poursuivre ces logiques de structuration et densification urbaine (sur le centre-ville, mais aussi dans les centralités tel que Cais-Capitou), en cohérence avec l'identité de la ville.</p> <p>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.</p> <p>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)</p>
<p>Veiller à la diversité d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 maîtrise de la densité et mettre en œuvre un processus de contrôle de la division parcellaire. 	<p>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.</p> <p>La Révision du PLU instaure également des outils innovants pour prévenir toute densification excessive de l'agglomération pavillonnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des formes urbaines plus douces (zones UC) - la composition d'une trame verte interne à partir des EVP, EVF
<p>Veiller à la mixité sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 ; 	<p>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.</p> <p>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.</p>

- ⇒ modérer et mieux répartir le poids des résidences secondaires dans les opérations nouvelles
- ⇒ 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 seniors, aux jeunes et aux actifs.

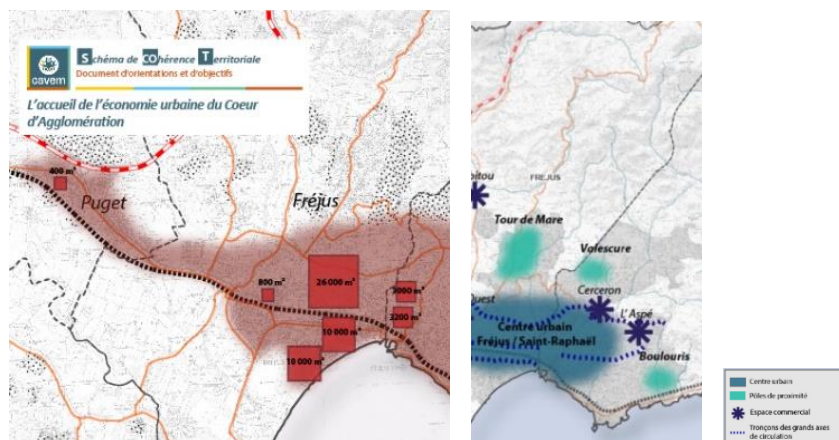
La mise en œuvre de sites d'accueil pour les gens du voyage est de la compétence de la CAVEM et du Département. Un site est prévu sur le territoire de Roquebrune.

Développement économique

- ⇒ Fréjus 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.

<p>utilisation rationnelle de l'espace dans les sites</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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, ... 	<p>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 ».</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>Les possibilités de nouvelles zones économiques ont toutes été mises en oeuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>(re)créer des conditions d'accueil favorables au développement</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 ; 	<p>La ville entend accélérer et démocratiser l'accès au très haut débit numérique pour toutes les entreprises.</p> <p>Dans le but de dégager des emprises nouvelles pour l'implantation de nouvelles entreprises le PLU instaure également une stratégie de mutualisation du stationnement.</p> <p>La requalification des entrées de ville est portée au sein de chaque OAP servant à la levée des servitudes d'entrées de ville.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 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. 	
<p>proposer une offre économique nouvelle</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 Industries Culturelles. 	<p>Le PADD souligne la volonté de la commune de favoriser une économie locale créative, numérique, solidaire écologique et agricole (futur hameau agricole de Saint Pons).</p> <p>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.</p>

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.
- ⇒ Les centres urbains et les pôles de proximité sont prioritaires pour l'accueil des échelles de proximité de 1 à 3. Les PLU faciliteront et argumenteront les possibilités d'implantation qu'ils leur réservent. Toutes les opérations de renouvellement urbain ont vocation à accueillir du commerce de proximité.
- ⇒ L'appareil commercial d'échelle 1 pourra s'implanter librement dans toutes les zones urbaines et des sites économiques de la CAVEM, sous réserve des risques et des nuisances qui s'y trouvent
- ⇒ 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 réglementaire par activité donnant le nombre de places autorisées.

<p>les actions entreprises pour le développement du tourisme</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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...) ⇒ 	<p>Le développement de l'offre touristique est promu par la Révision du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>l'agriculture</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 débroussaillage ⇒ Protéger Durablement l'intégrité des terres agricoles 	<p>Le nouveau PLU prend toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennisation de toutes les formes d'agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>Le PLU se fixe comme objectif la protection des terres agricoles contre l'étalement urbain et la spéculation foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>⇒ 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...)</p> <p>⇒ 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</p> <p>⇒ 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).</p> <p>-</p>	<p>périmètres, que sont les vallées de l'Argens et du Reyran, et à plus petite échelle sur la vallée du Valescure).</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la création du hameau agricole de Saint Pons <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,5 hectares de zones agricoles anciennement zone U - 48 hectares de zones A Urbaniser devenus agricoles - et 45 hectares de zones anciennement naturelles. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	
<p>⇒ 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.</p> <p>⇒ 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Mailler le réseau de déplacement pour la diffusion de l'intermodalité</p> <p>⇒ finalisation prioritaire de la voie de délestage de la RDn7 actuelle, entre l'échangeur Puget A8 et la RD 4.</p> <p>⇒ transformation de la RDn7 de voie rapide en boulevard urbain une fois le barreau manquant RD 100 réalisé.</p> <p>⇒ Le SCoT organise la hiérarchisation de ces parcs relais avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>L'intensification du maillage de l'offre de déplacement est inscrite au sein du PLU avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 	<ul style="list-style-type: none"> - la réalisation de modes doux nouveaux est inscrite dans le nouveau document d'urbanisme avec : <ul style="list-style-type: none"> * 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
<p>La valorisation des modes doux comme un atout de l'attractivité territoriale</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 	<p>Le déploiement des micromobilités est actée par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	
<p>Les équipements scolaires et culturels</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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'Estérel 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. ⇒ L'optimisation et l'extension des structures existantes est étudiée par les PLU qui détaillent dès la phase diagnostic les évolutions à 10 ans des capacités d'accueil par entité. ⇒ 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 	<p>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 le PLU pour faciliter l'accès de la population à ces espaces naturels à proximité immédiate des quartiers d'habitation.</p> <p>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).</p> <p>Le site du Port Romain a été l'objet d'études spécifiques menées au cours de l'élaboration du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.....) <p>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 sensibilité archéologique, les espaces mobilisables pour sa mise en valeur....</p>

<p>l'Argens, Base Nature) servant à la pratique des sports de randonnées, la détente et l'agrément ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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), 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 .</p>
<p>Poursuivre la transition numérique</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 ; 	<p>Le PLU impose la réalisation des infrastructures nouvelles enterrées pour l'accès au Très Haut Débit.</p>

<p>⇒ Possibilité de développer des « espaces numériques citoyens » permettant à chacun d'accéder aux services numériques des collectivités.</p>	
<p>La problématique des déchets</p> <p>⇒ 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;</p> <p>⇒ la gestion des déchets doit être prévue en amont des opérations d'aménagement.</p>	<p>La gestion des déchets est une compétence intercommunale. Elle est bien prise en compte dans le règlement d'urbanisme.</p>
<p>Les besoins en eau potable</p> <p>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.</p> <p>Les ouvertures de zone à l'urbanisation seront conditionnées par l'assurance de la disponibilité de la ressource.</p> <p>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.</p> <p>La gestion des eaux usées et pluviales</p> <p>⇒ 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;</p> <p>⇒ Poursuivre la mise en œuvre du programme d'élimination des eaux parasites du réseau d'adduction des eaux usées</p> <p>⇒ 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;</p> <p>⇒ L'utilisation de l'assainissement autonome des eaux usées doit être limitée et être conforme aux exigences du SPANC de la CAVEM;</p> <p>⇒ Permettre la valorisation énergétique des eaux usées (récupération de chaleur) et des boues (méthanisation) en cohérence avec le PCAET</p>	<p>La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'état initial de l'environnement.</p> <p>Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion de l'eau potable sur la commune.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>La démarche de Révision du Plan Local d'Urbanisme s'est accompagnée en parallèle :</p> <p>- 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</p>

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 maîtrise 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	
<p>Trame verte et réservoirs de biodiversité : des espaces à protéger strictement</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	<p>Sur la commune sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) ; <p>La commune de Fréjus marque à travers son PLU sa volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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</p>

	<p>veiller à la bonne intégration (dans les secteurs agricoles et l'environnement) de ces hameaux.</p> <p>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.</p> <p>Tous les secteurs de Canne de Pline font l'objet d'une classification en zone naturelle intégralement protégée (secteurs Nb)</p>
<p>Trame verte est espaces agricoles de perméabilité écologique : un double enjeu économique et écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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. 	<p>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.</p> <p>La future Zone Agricole Protégée du Reyran est prise en compte.</p> <p>Les espaces boisés classés du PLU permettent de protéger et préserver certains cours d'eau et ripisylves du territoire.</p> <p>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.</p>
<p>les corridors écologiques terrestres: des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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). 	<p>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.</p> <p>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</p>

<p>⇒ Quand les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter un corridor écologique, il est nécessaire de veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>les franges boisées du massif de l'Esterel en instaurant un recul des constructions, limitant ainsi l'augmentation du risque d'incendie ;</p> <p>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.</p>
<p>La trame bleue et les corridors écologiques aquatiques: des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état</p> <p>⇒ En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours, affirmer la préservation des zones humides dans les PLU.</p> <p>⇒ 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.</p> <p>⇒ 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>⇒ 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;</p> <p>⇒ Dans les zones urbaines traversées par des cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>⇒ Dans les zones d'urbanisation future :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir des couloirs non bâtis (et végétalisés) le long des cours d'eau ; 	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Le ménagement des continuités aquatiques (vallons, ruisseaux, canaux...) en milieu urbain est également un objectif de la ville de Fréjus. En outre 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 hydraulique est inventorié en annexe du règlement.</p> <p>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.</p> <p>Le risque inondation sera abordé ci-dessous</p>

<p>- garantir le caractère naturel des berges dans les opérations d'aménagement qui affectent un cours d'eau, les rives ou les ripisylves.</p> <p>⇒ Maintenir la biodiversité et maîtriser le risque inondation</p>	
<p>Mettre en valeur la nature en ville pour ses différentes fonctions</p> <p>⇒ 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 ;</p> <p>⇒ 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 ;</p> <p>⇒ Le SCoT préconise de préserver la ville jardin dans les secteurs résidentiel en transition avec les espaces naturels ;</p> <p>⇒ 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 ;</p> <p>⇒ 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 ;</p> <p>⇒ Les communes pourront réaliser en ville un traitement végétal des espaces publics en favorisant la diversité des essences et des structures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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.</p> <p>La commune souhaite préserver et encourager le verdissement de son centre et la nature en ville.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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	
<p>Protéger les sites naturels et agricoles d'Intérêt paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les grands massifs naturels protégés sont reconnus comme des espaces naturels remarquables par les documents d'urbanisme n'admettant que des aménagements légers ; ⇒ Le statut d'Espaces Boisés Classés n'est pas généralisé. Le SCoT permet ainsi la reconquête agricole au sein des massifs forestiers (vignes, oléiculture, entre autres) sur les secteurs auparavant agricoles et enrichés depuis, contribuant de ce fait à la réouverture des paysages ; ⇒ 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. 	<p>La préservation des espaces naturels et agricoles d'intérêt paysager est prise en compte dans le PADD du PLU .</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	dégagement visuel sur le grand paysage, en partie Sud-Ouest en direction de l'embouchure de l'Argens.
<p>Protéger les cônes de vue emblématiques (étangs de Villepey depuis le littoral de Fréjus, centre Ancien de Fréjus depuis la D559)</p> <p>⇒ des aménagements d'accueil et d'information peuvent être mis en place</p>	<p>Le territoire de Fréjus présente des entités distinctes qui permettent d'apprécier la diversité paysagère du territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 épiscopaliennne s'impose dans le paysage Fréjussien notamment dans le cône de vue qu'offre la commune depuis port-Fréjus. <p>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.</p>
<p>Mettre en valeur les paysages urbains passés, actuels et futurs</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 attenants ; ⇒ les PLU assureront la protection et la mise en valeur de l'architecture et du petit patrimoine vernaculaire non protégé présentant un intérêt ; ⇒ 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 ; ⇒ 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; ⇒ 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... 	<p>Le maintien de la qualité du cadre de vie se traduit dans le PLU par la préservation des tissus urbains présentant un intérêt paysager (centre-ville ancien, quartier de villégiatures).</p> <p>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 urbain pour conserver leur caractère architectural. Les OAP veillent également à leur bonne insertion architecturale et dans le paysage.</p>

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 maîtriser 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 prévalu 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.

	<p>- 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.</p>
<p>exiger une qualité architecturale et paysagère pour l'insertion des aménagements de plages par la mise en place d'une charte architecturale</p>	<p>(déjà existante pour Fréjus)</p>

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	
<p>Intégrer le risque inondation dans les projets</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 des éléments aménagés que sont les canaux d'irrigation et fossés agricoles sans contrevenir aux objectifs de réduction des risques ⇒ 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... <p>En matière de ruissellement urbain les communes doivent veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<p>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.</p> <p>Les différents documents relatifs aux études de risques et aux zones de bruit sont également annexés au PLU.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>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.</p>
<p>Prendre en considération les autres risques et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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...). 	<p>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).</p> <p>A travers son règlement elle fixe également des dispositions intégrant les obligations de débroussaillage des milieux boisés. La présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Darbousnières <p>Un Porter à Connaissance portant sur l'aléa retrait-gonflement des sols argileux a été communiqué à la</p>

	<p>commune et est annexé au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte de ce risque.</p> <p>La partie côtière est, quant à elle, soumise au phénomène d'érosion.</p> <p>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 de l'Estérel et Saint-Jean de Cannes.</p>
<p>Prise en compte des risques technologiques</p>	<p>Le risque rupture de barrage est pris en compte dans le document de planification.</p> <p>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.</p> <p>La commune est également traversée par le passage d'un gazoduc.</p> <p>Aucune mesure de maîtrise de l'urbanisation liée au risque TMD le long des voies routières n'est prévue par la législation.</p> <p>La canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui limite l'urbanisation le long de cet axe.</p>
<p>Maitriser l'exposition de la population aux pollutions et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 ; 	<p>Afin de limiter les pollutions liées aux déplacements, le PLU (re)construit un territoire des proximités qui prend appui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>⇒ Les aménagements urbains pourront prévoir des masques (végétaux) le long de voies pour limiter la dispersion du bruit.</p>	<p>- sur la reconquête par modes doux et navettes électriques des espaces du bord de mer</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>limiter les besoins en énergie et promouvoir les énergies renouvelables</p> <p>⇒ Garantir l'exemplarité des opérations de construction ou de rénovation de maîtrise d'ouvrage publique ;</p> <p>⇒ Encourager la présence du végétal en ville pour agir contre les îlots de chaleur urbains ;</p> <p>⇒ Promouvoir la création et le développement de réseaux de chaleur alimentés par les énergies renouvelables ;</p> <p>⇒ diversifier la production d'énergie sur le territoire ;</p> <p>⇒ Inciter à l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les espaces artificialisés (Parking, zones économiques...), et les constructions (toitures, façades...) ;</p> <p>⇒ Faciliter le développement de la filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture ;</p> <p>⇒ Rendre possible ou favoriser la valorisation des déchets d'entretien des haies pour la production énergétique ;</p> <p>⇒ Le SCoT incite les communes à faire preuve d'initiatives en privilégiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les formes urbaines et bâtiments peu consommateurs d'énergie, - les éclairages publics à l'aide d'ampoules basse consommation, 	<p>D'une manière générale, le PLU, encourage la qualité environnementale des projets d'aménagement, en favorisant les formes urbaines compactes et le logement collectif.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<ul style="list-style-type: none"> - les matériaux recyclables pour le mobilier urbain, - la valorisation énergétique des déchets 	<p>énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale, patrimoniale et paysagère.</p> <p>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.</p> <p>Désormais, tous les bâtiments neufs individuels devront développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

Orientation du SCoT	Traduction dans le PLU
Modalités d'application de la loi littoral	
<p>la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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 	<p>La délimitation des Espaces Proches du Rivage du SCoT est intégralement reprise par le PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Un travail d'identification des espaces remarquables a par la suite été entrepris. Sont ainsi répertoriés</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>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.</p>

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 réglementation 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'entraînement, 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. Mise en œuvre d'outils règlementaires

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
	Pourcentage minimum de logements locatifs sociaux	Potentiel de logements locatifs sociaux estimé	
Centre urbain :			
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 nord-ouest :			
SMS 7	50%	70	Colombier sud
SMS 8	50%	185	Cais 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 logement locatif sociaux	Potentiel de logements 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 :			
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 Garonnette
ERL 18	35%	77	Colombier
ERL 19	100%	80	Cais sud
ERL 20	40%	104	Cais Azuréva
ERL 21	83%	30	Cais nord
ERL 22	100%	44	rue du Malbousquet
ERL 23	44%	91	Cais 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 par le Programme Local de l'Habitat de la CAVEM			
ERL 27	50%	20	Impasse Einaudi
ERL 28	45%	20	Rue de la Magdeleine
ERL 29	48%	48	Avenue de Verdun
ERL 30	50%	10	Rue Denis Papin
ERL 31	48%	23	Bd Salverilli
ERL 32	46%	18	Rue de Triberg
ERL 33	48%	26	Impasse de la Pinède
	TOTAL :	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, rattrapage....)

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. L'accordement du développement urbain avec l'offre 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. Le développement des micromobilités et mobilités 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

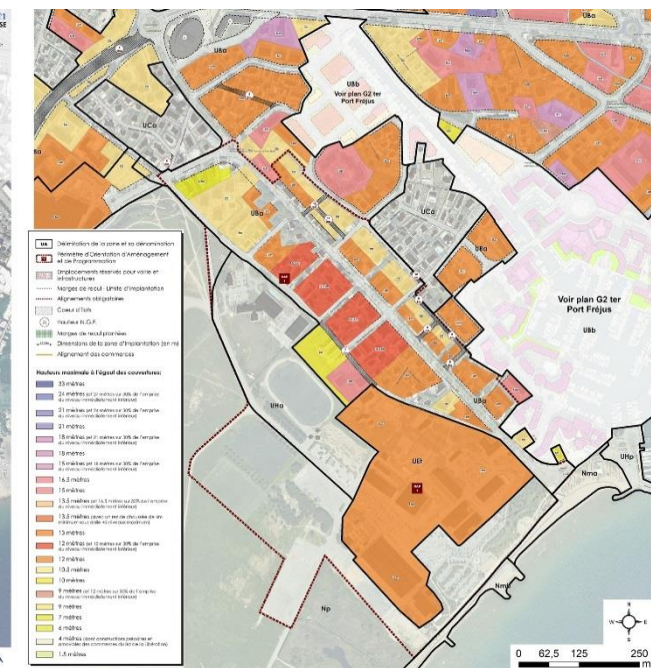
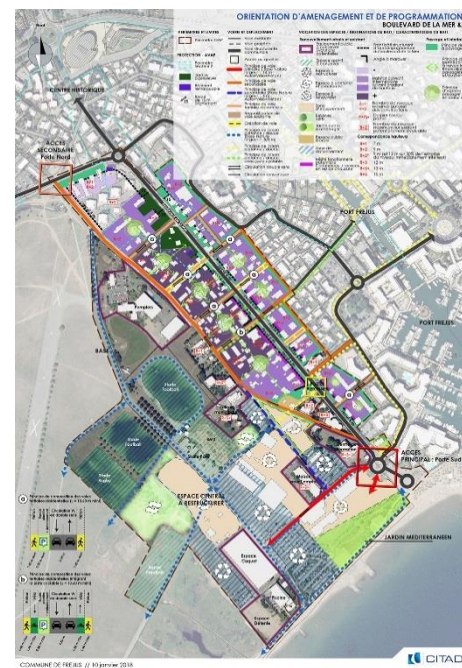
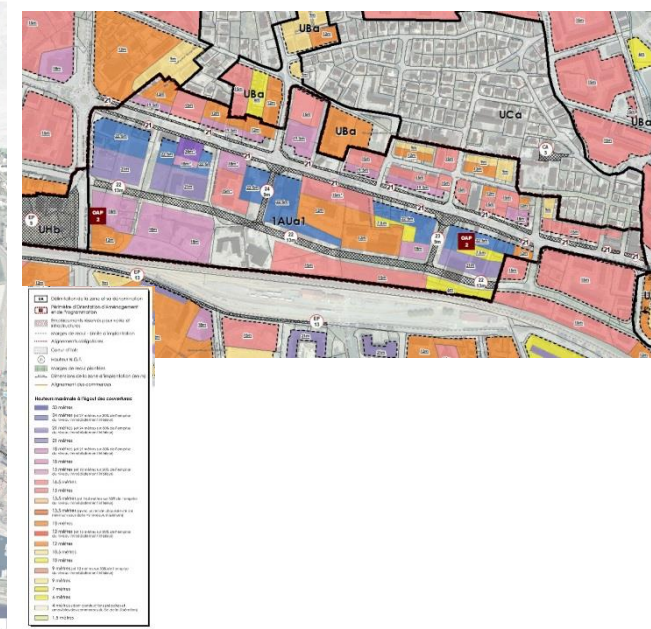
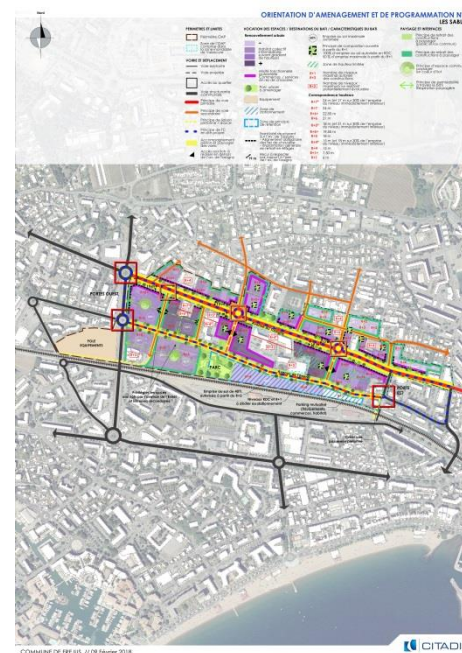
La commune de Fréjus présente un règlement conforme au Décret du 28 décembre 2015 :

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 portant 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 au 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*

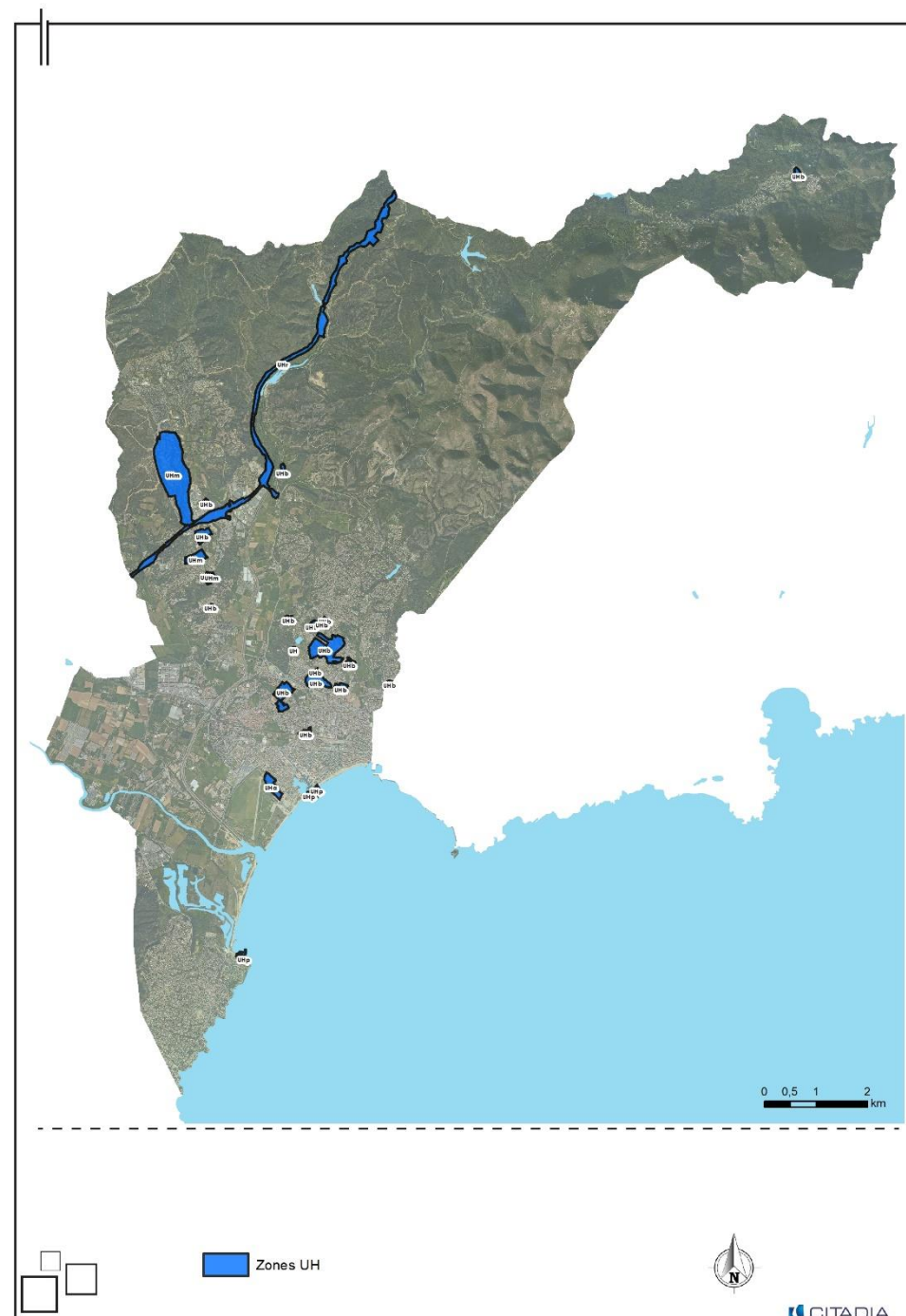
Le PLU de la commune de Fréjus souhaite favoriser la présence d'équipements publics de proximité pour faciliter l'accès aux loisirs et la culture et renforcer les fonctions de lieux de vie des différents quartiers. Cet objectif concerne en particulier les quartiers en croissance incarnant un véritable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

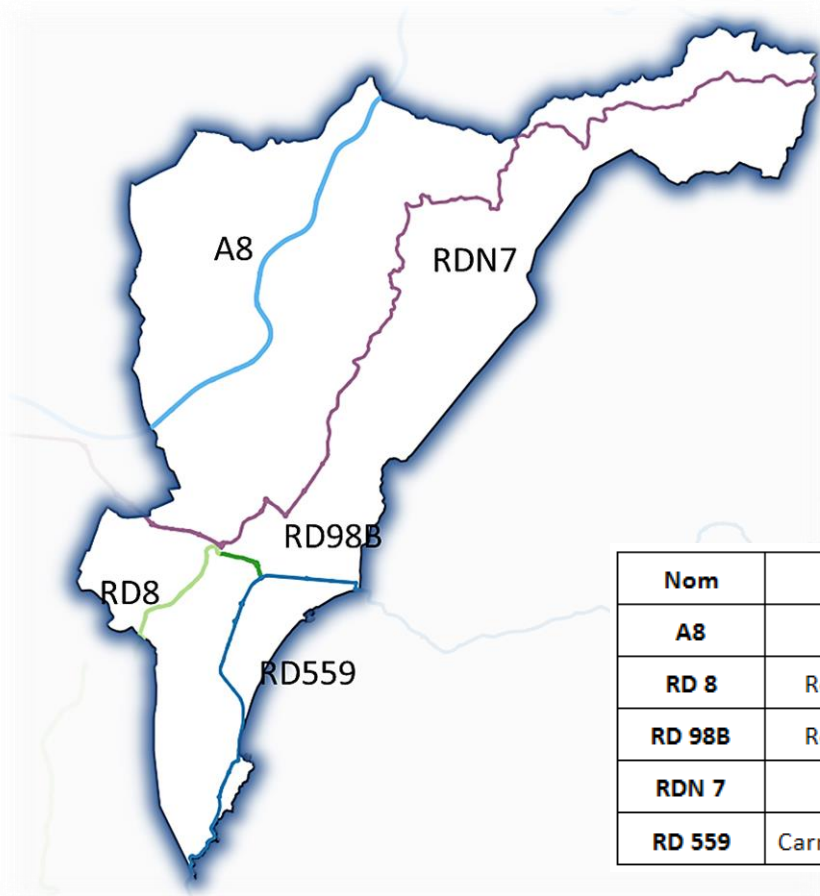
Les zones UH sont soumises à des réglementations particulières facilitant l'implantation des équipements et des services.

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 réglementés 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 :



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 entraîne 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-de-chaussée 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 rafraîchissement - 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

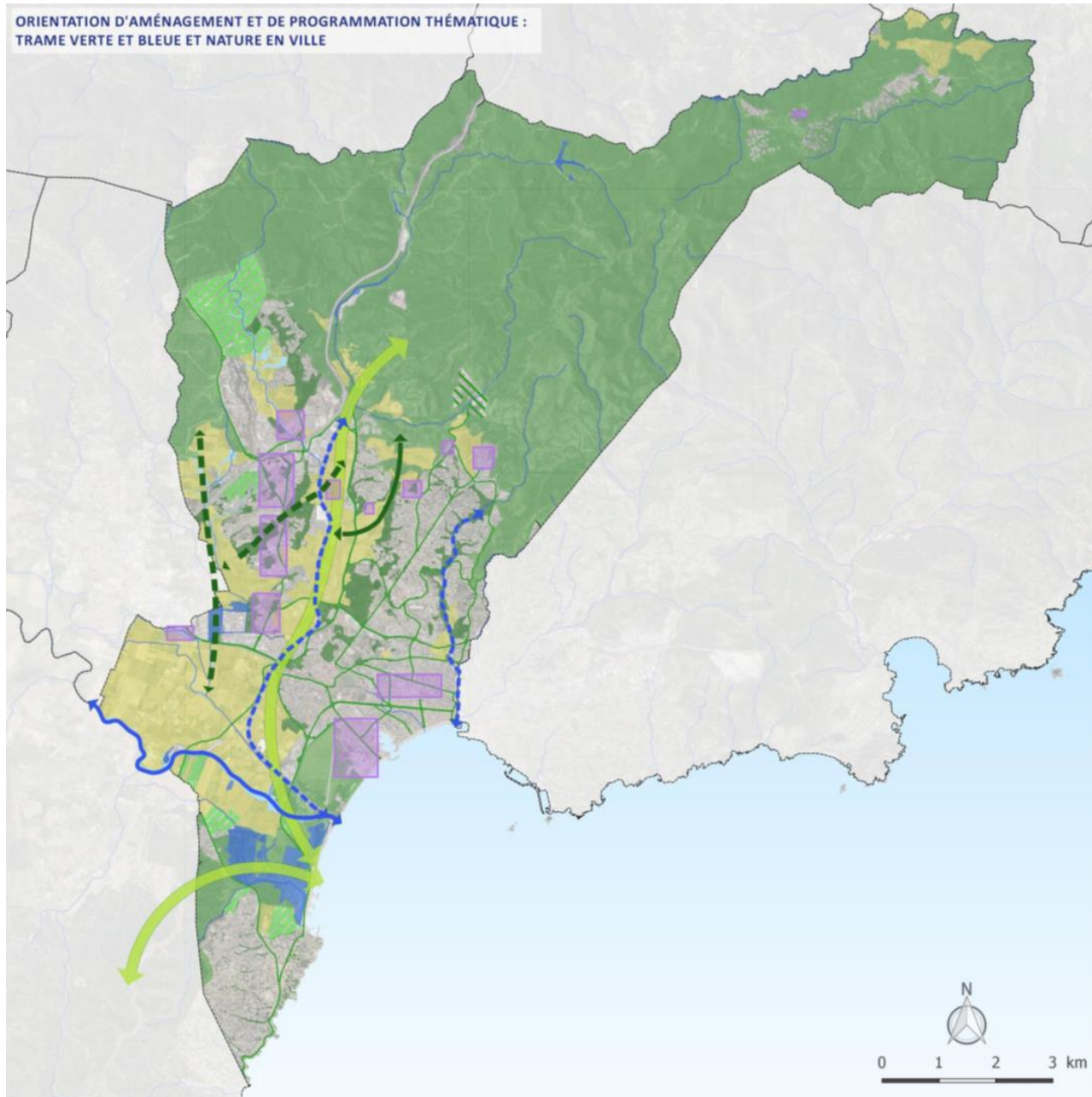
Pour s'assurer de la protection de la Trame Verte et Bleue et également de son renforcement, la commune prévoit la création d'une OAP spécifique qui définit des actions de préservation et de restauration.

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

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE :
TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE**



Légende

- Limites communale de Fréjus
- OAP sectorielles à enjeux d'intégration et de valorisation de la TVB

TRAME VERTE

Réservoirs de biodiversité

- Espaces naturels à préserver
- Espaces agrestes à protéger
- Carrière en réhabilitation à végétaliser

Corridors écologiques

- Corridors d'intérêt extra-communal à préserver (identifiés au SCOT CAVEM)
- Corridors fonctionnels d'intérêt communal à préserver
- Corridors dégradés d'intérêt communal à renforcer

Trame verte urbaine

- Espaces de nature en ville à conforter
- Densité végétale des campings à préserver
- Végétation des abords des axes structurants à préserver et/ou renforcer

TRAME BLEUE

Réservoirs de biodiversité

- Zones humides à protéger
- Cours d'eau et leurs abords à valoriser
- Ripisylves à préserver/renforcer
- Façade littorale du Golfe de Fréjus à valoriser

Corridors écologiques

- Corridors fonctionnels à préserver
- Corridors dégradés à valoriser/renforcer



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.

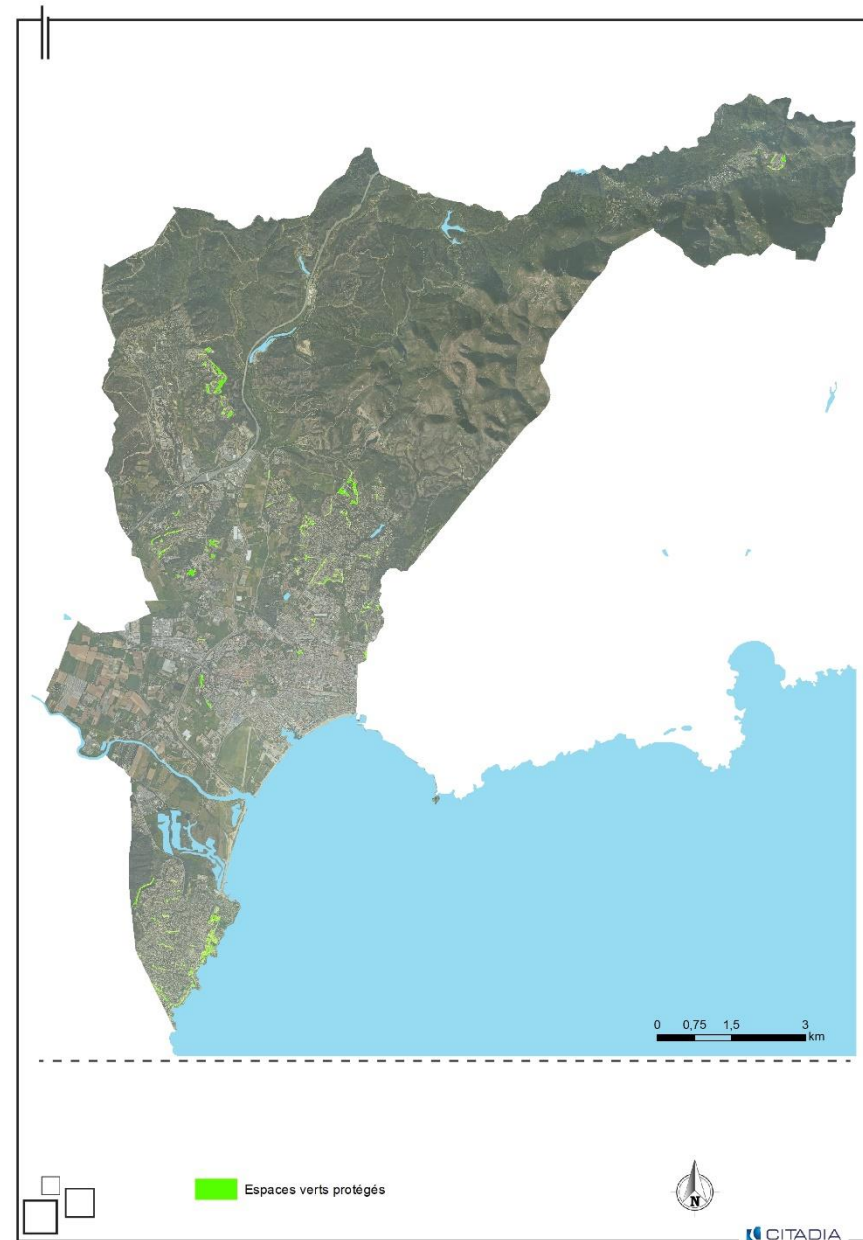
La commune identifie plusieurs alignements qui se situent globalement dans l'Axe Structurant de la ville : Fréjus centre- Fréjus Plage.



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).



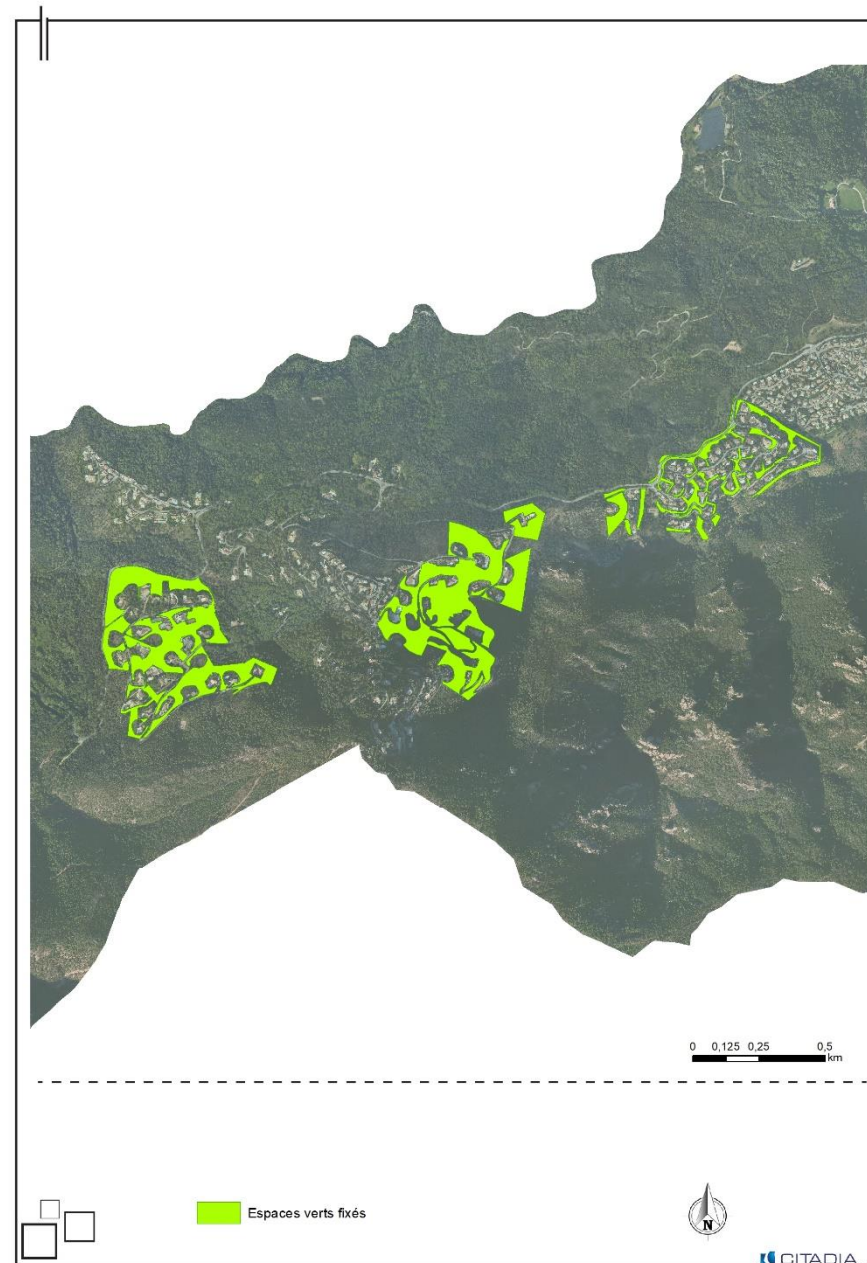
d. Espaces verts fixés

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.

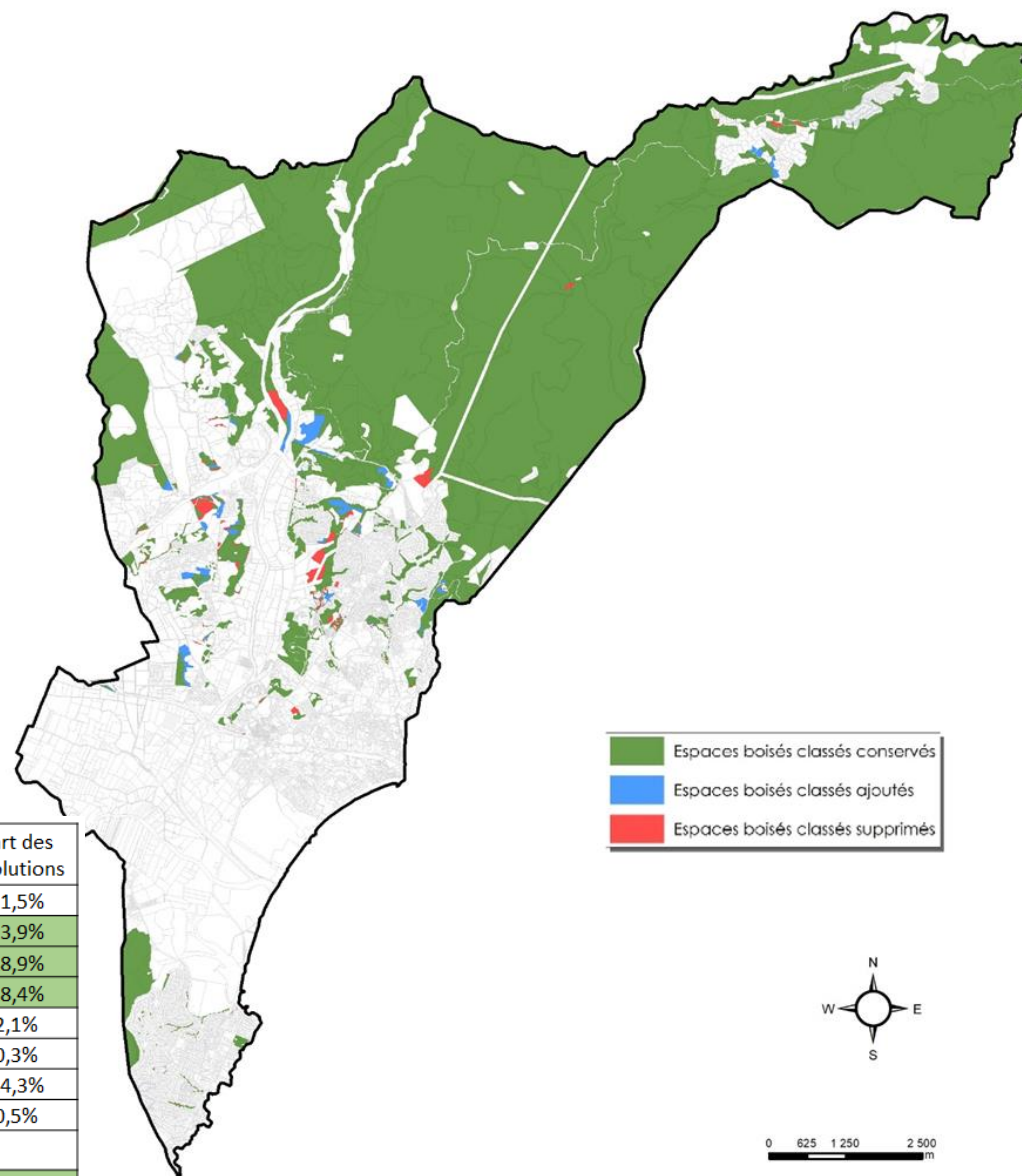


e. Les Espaces Boisés Classés

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 classé 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	
<i>dont en hectares</i>	28,98	70,1%	40,08	71,2%

III. Les dispositions spécifiques

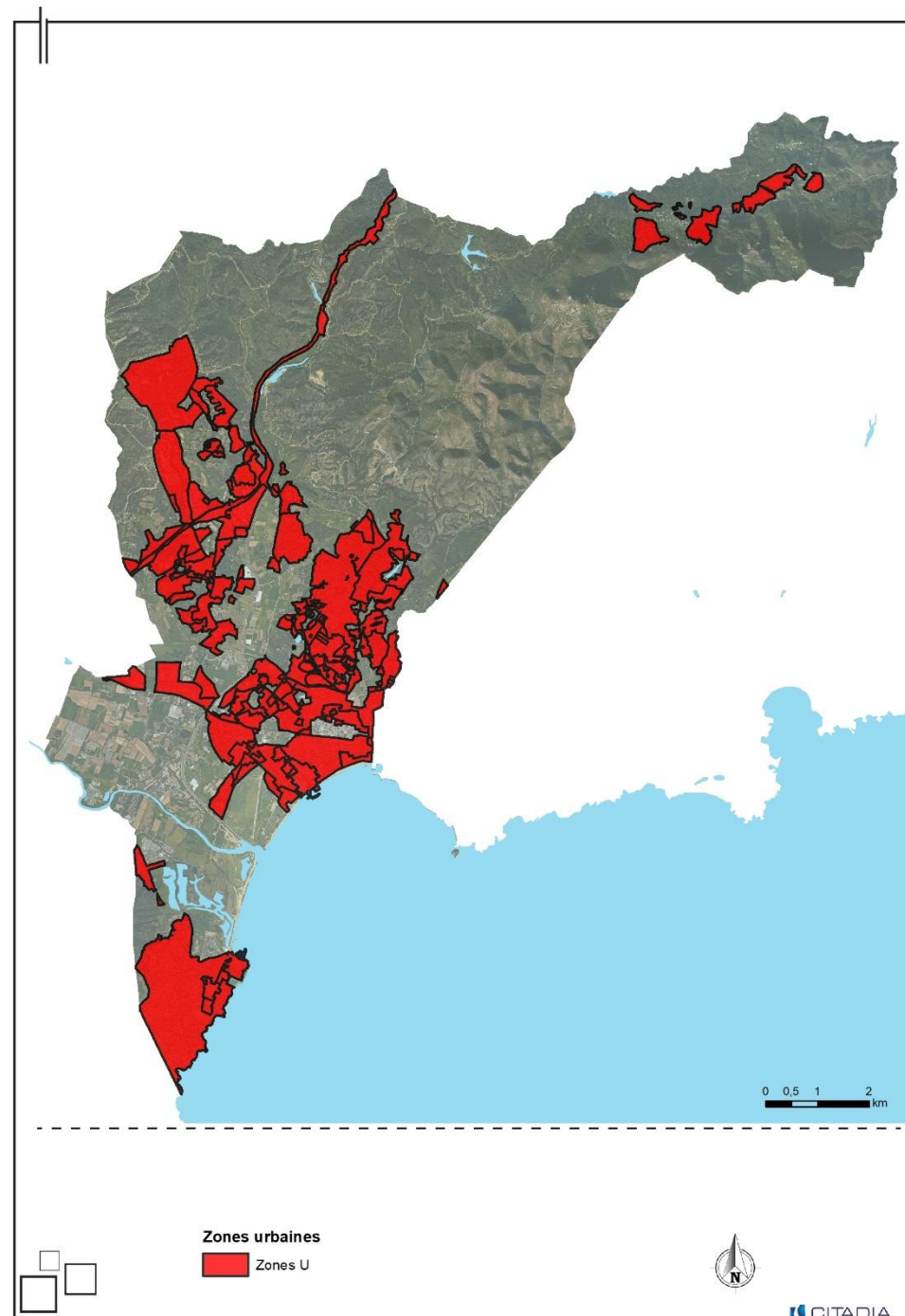
A. Les zones urbaines

«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

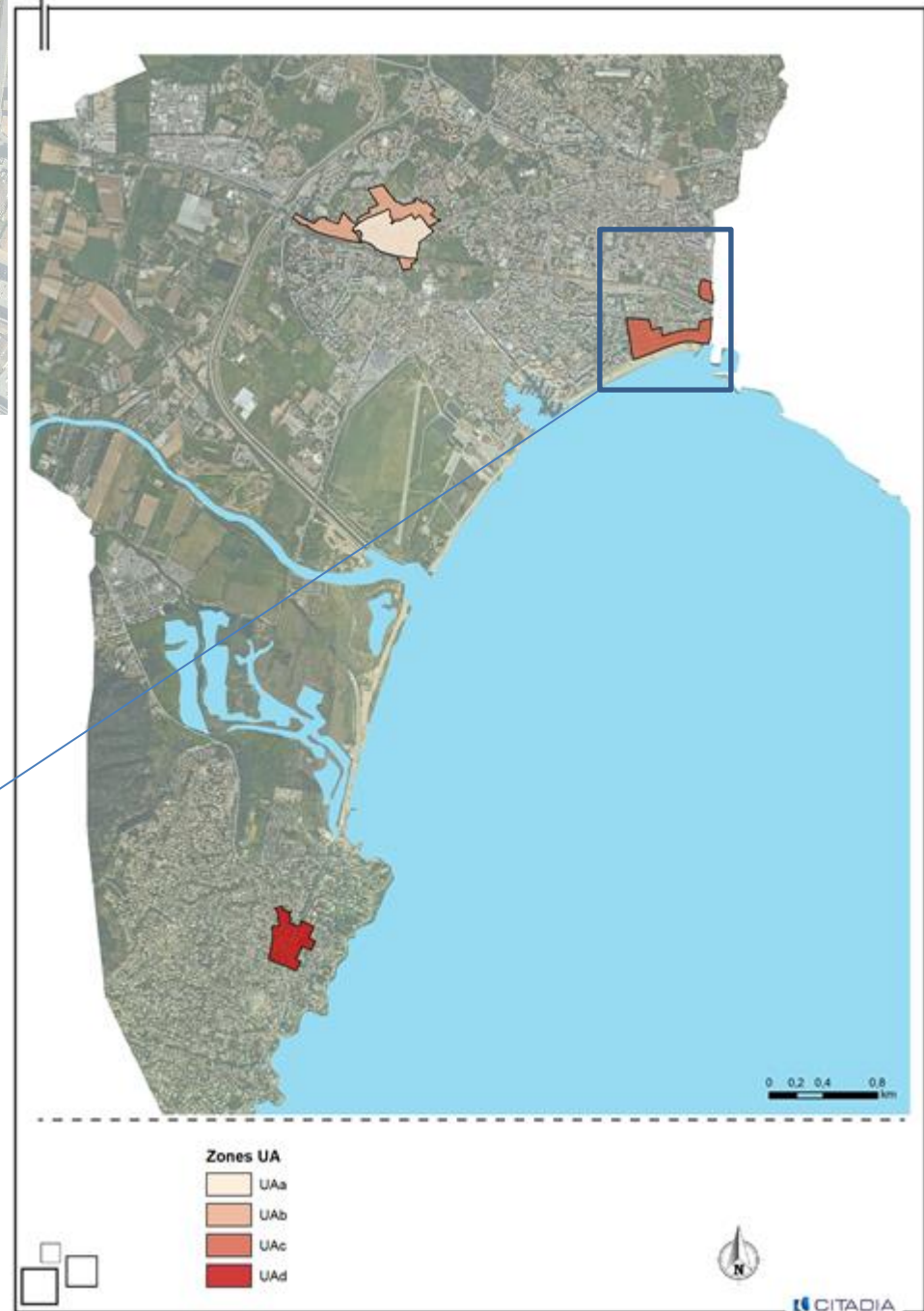
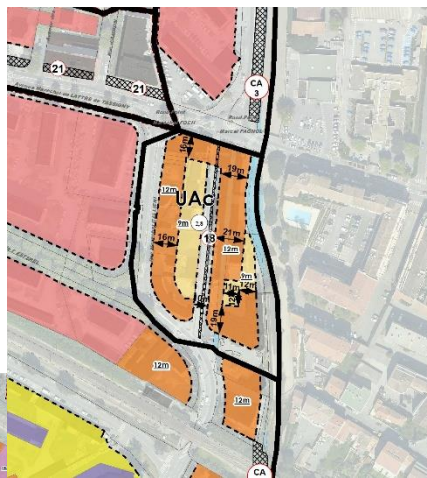
Les deux zones de ce secteur sont incluses dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

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 régleme l'insertion de bâti dans ces zones comme devant s'intégrer dans la logique architecturale du centre-ville. 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.





Secteur de Fréjus Plage :

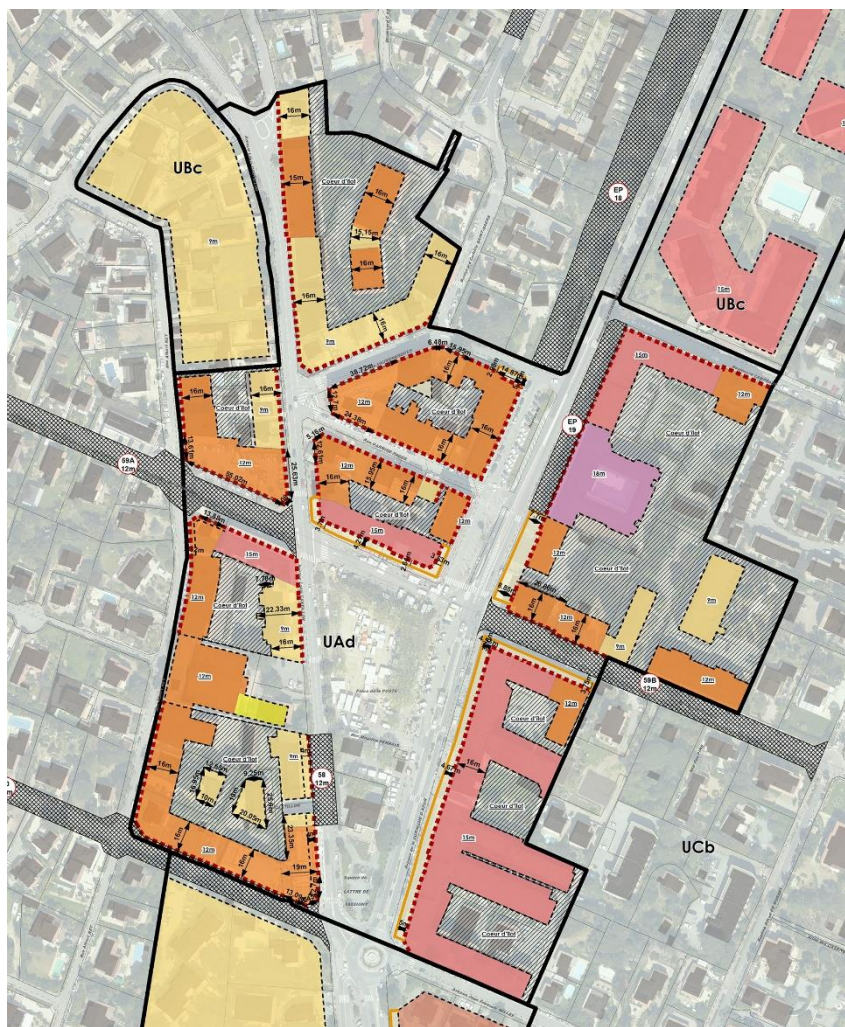
Ce secteur est concerné par la zone UAc.

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.

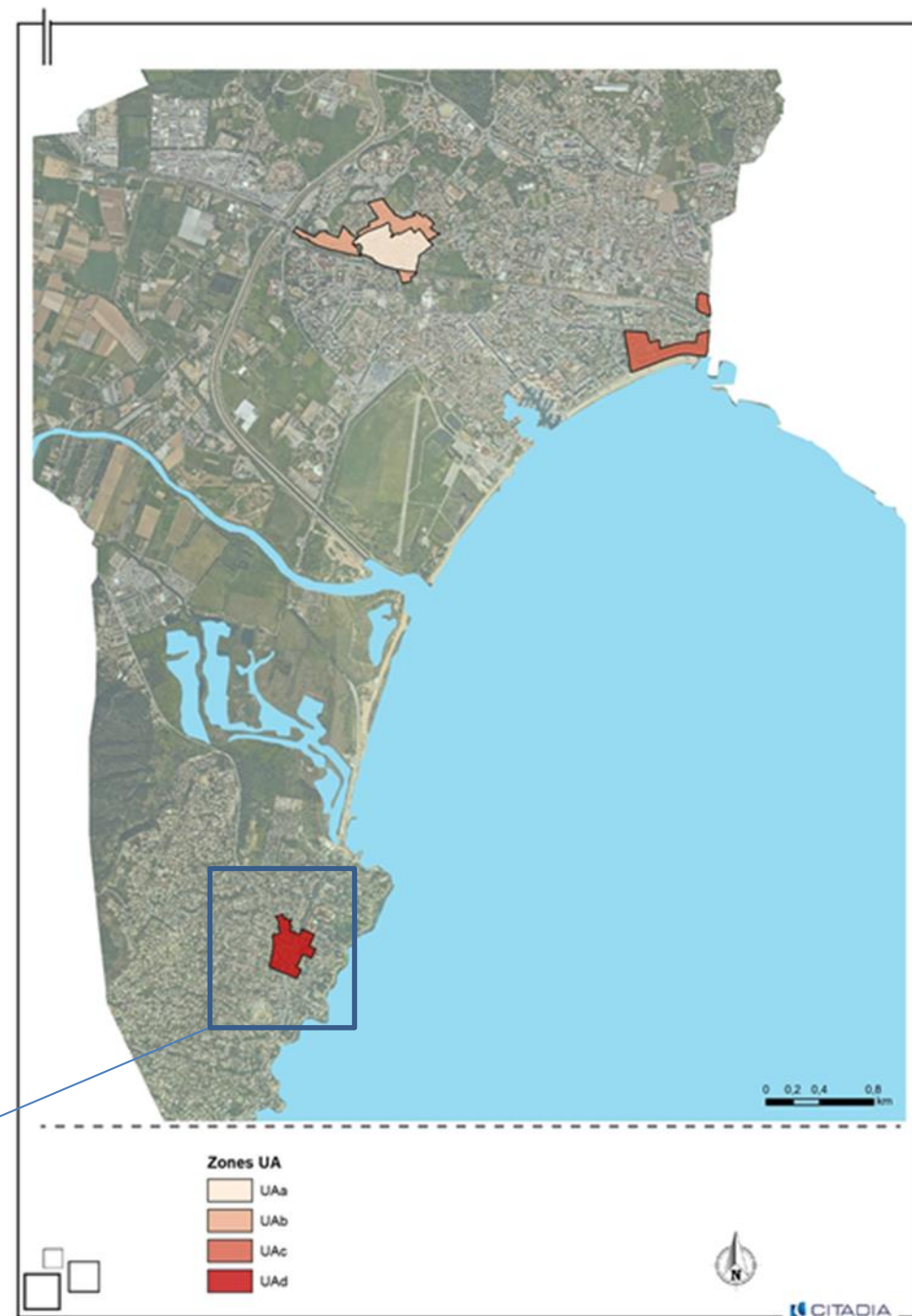


Secteur de Saint Aygulf:

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.

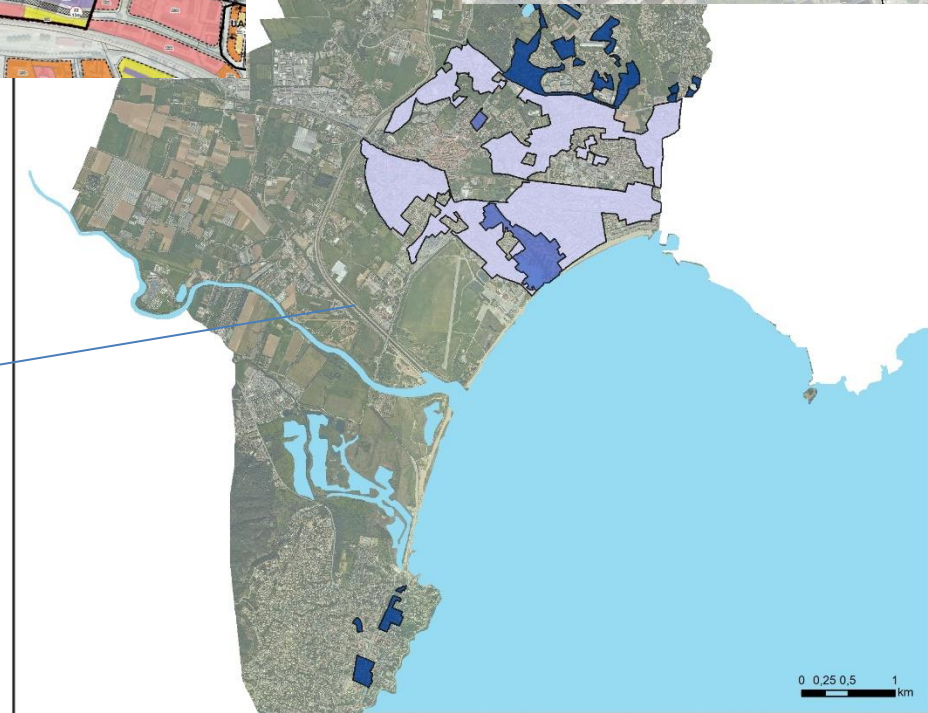
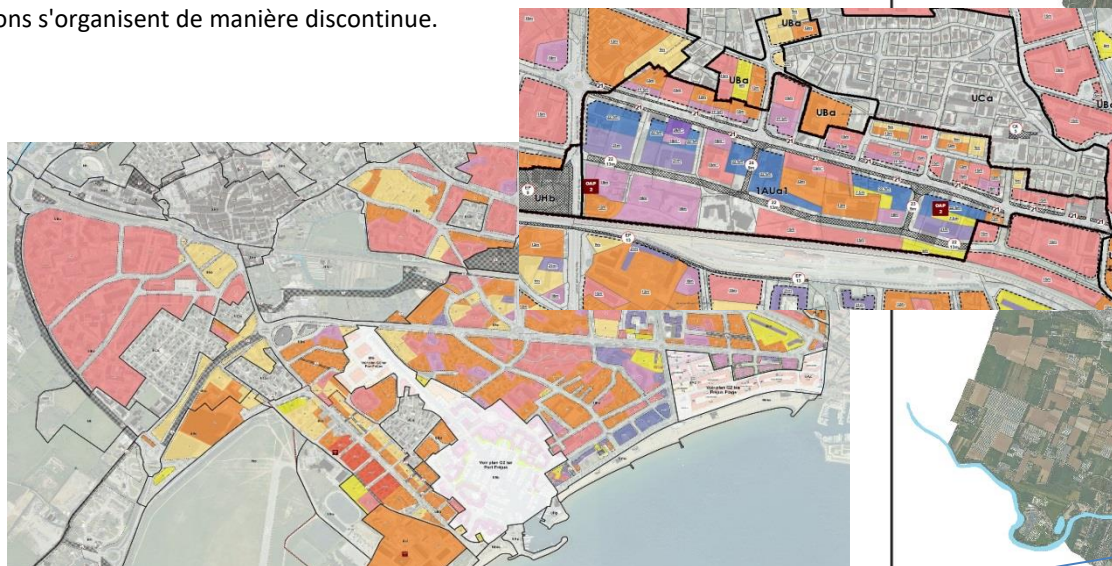
Prescriptions communales majeures :

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 réglementaire 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.

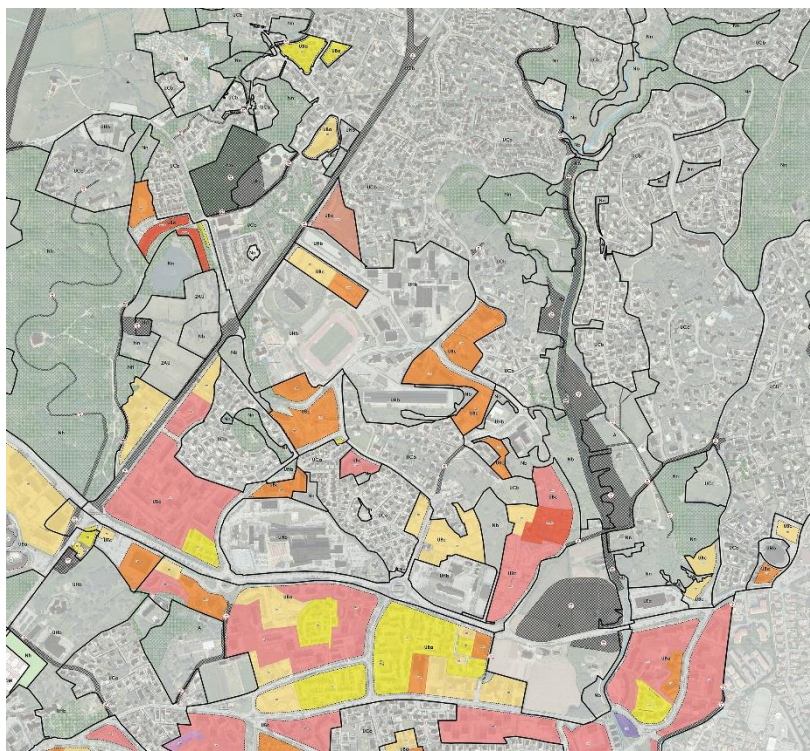
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite à 45% l'emprise au sol dans les zones UBa (sauf prescription contraire dans le cadre d'une OAP). La zone UBb, quant à elle, ne réglemente aucune emprise au sol. La hauteur des constructions et le nombre de niveaux des constructions 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 minimum 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

-  UBa
-  UBb
-  UBc





Secteur de Valescure:

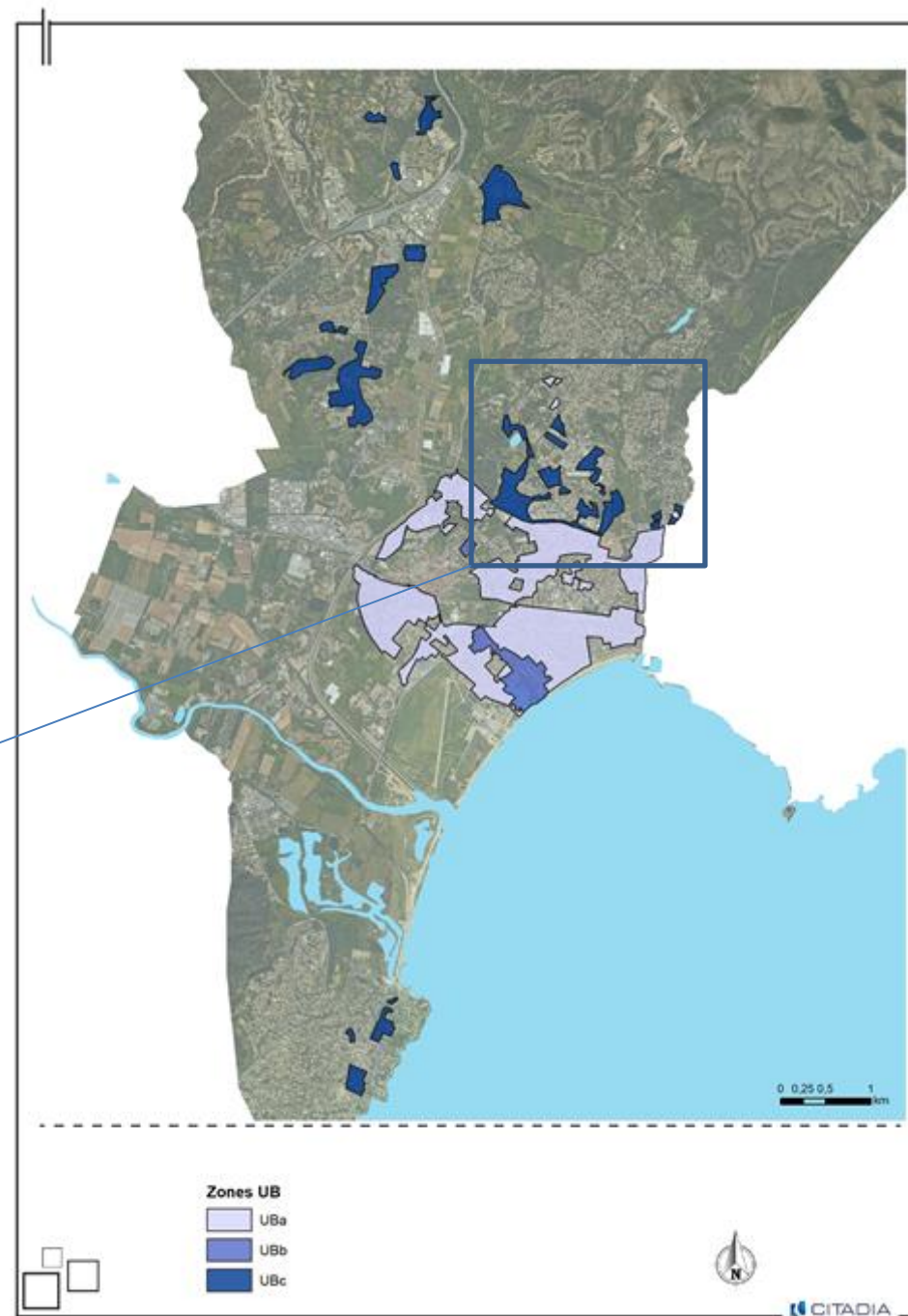
Le secteur est concerné par des zones UBc, deux zones UBa et en partie par le Site Patrimonial Remarquable. Le secteur compte également 2 sms et sept ERL (9.10.11.12.13.14.15).

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 minimum 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.



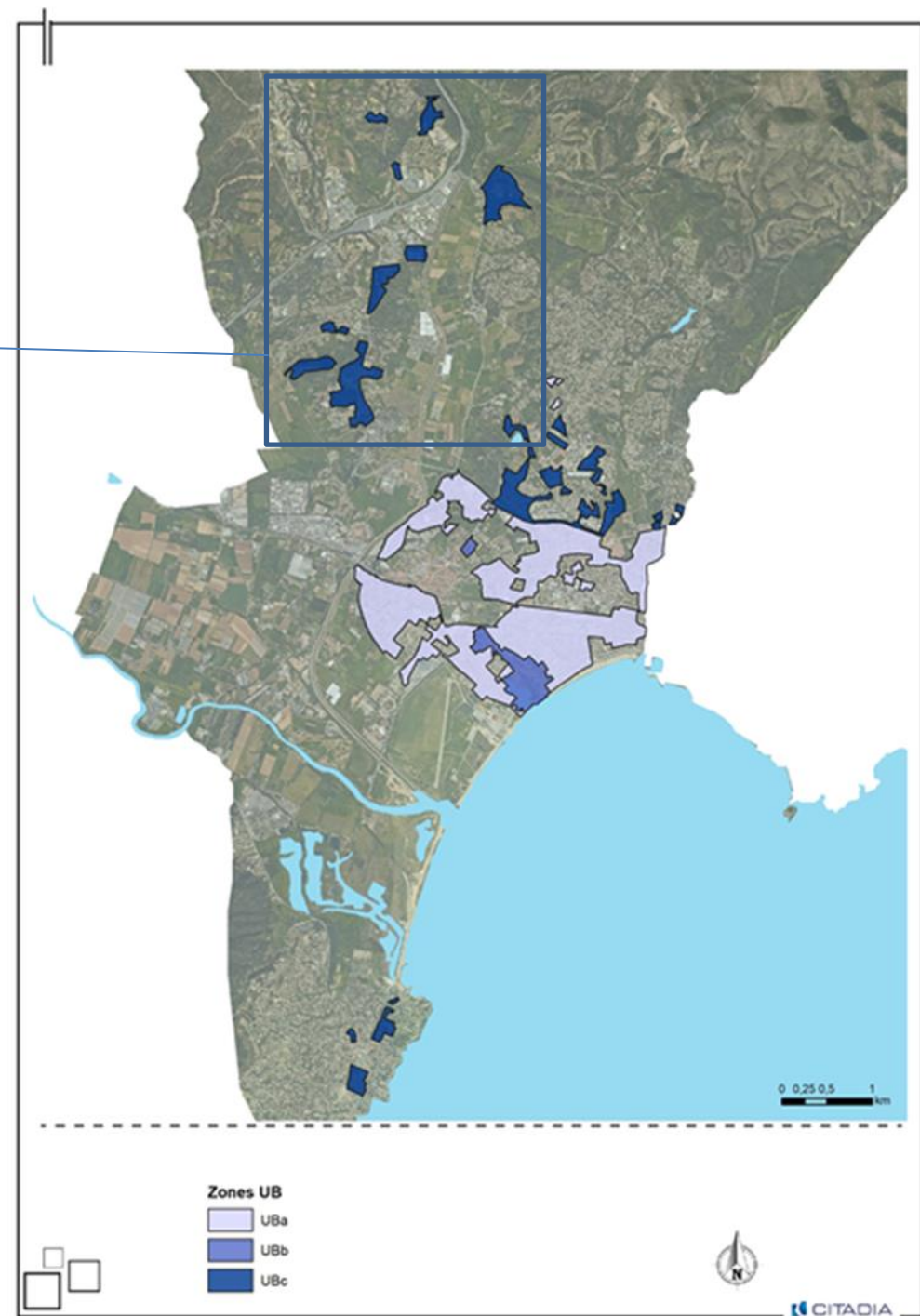
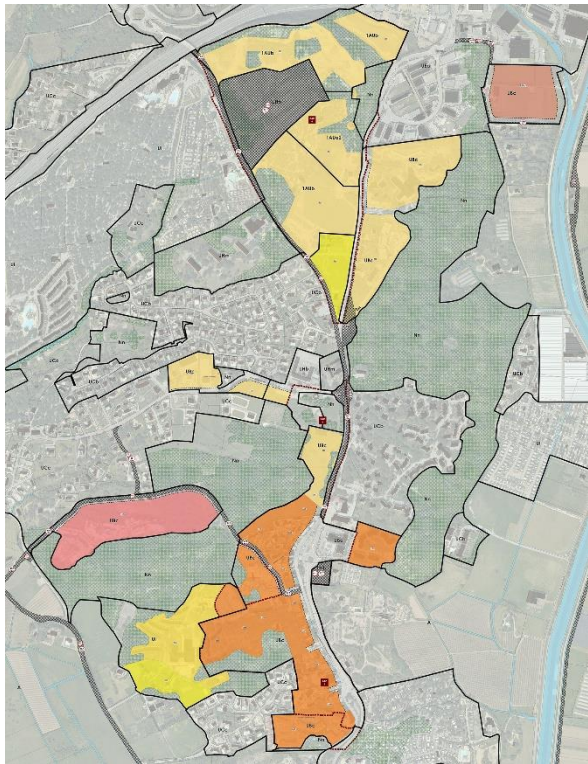
Secteur de Caïs-Capitou-Sainte Brigitte:

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 minimum 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.





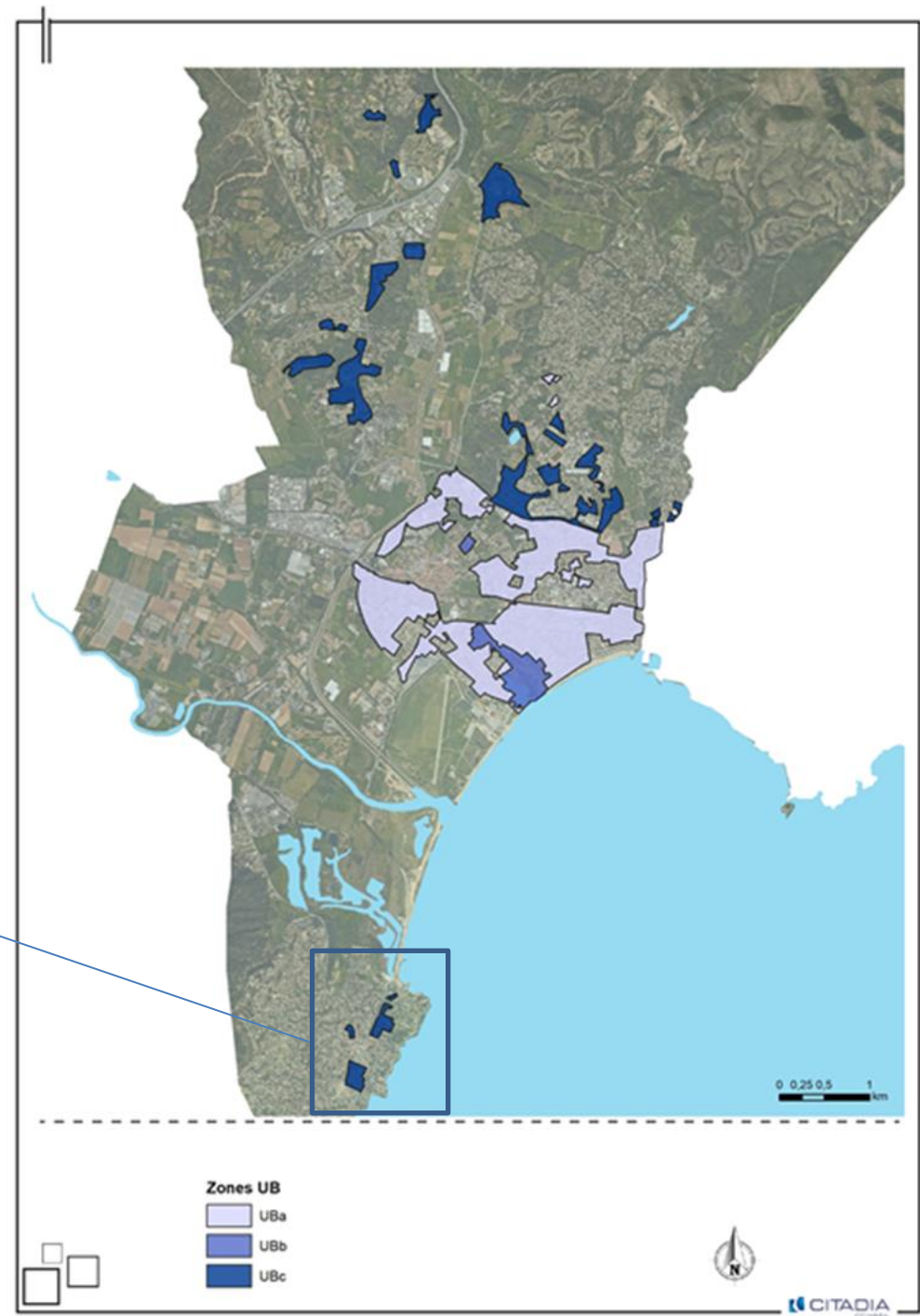
Secteur de Saint Aygulf:

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 zones UCa, UCb et par le Site Patrimonial Remarquable.

Prescriptions communales majeures

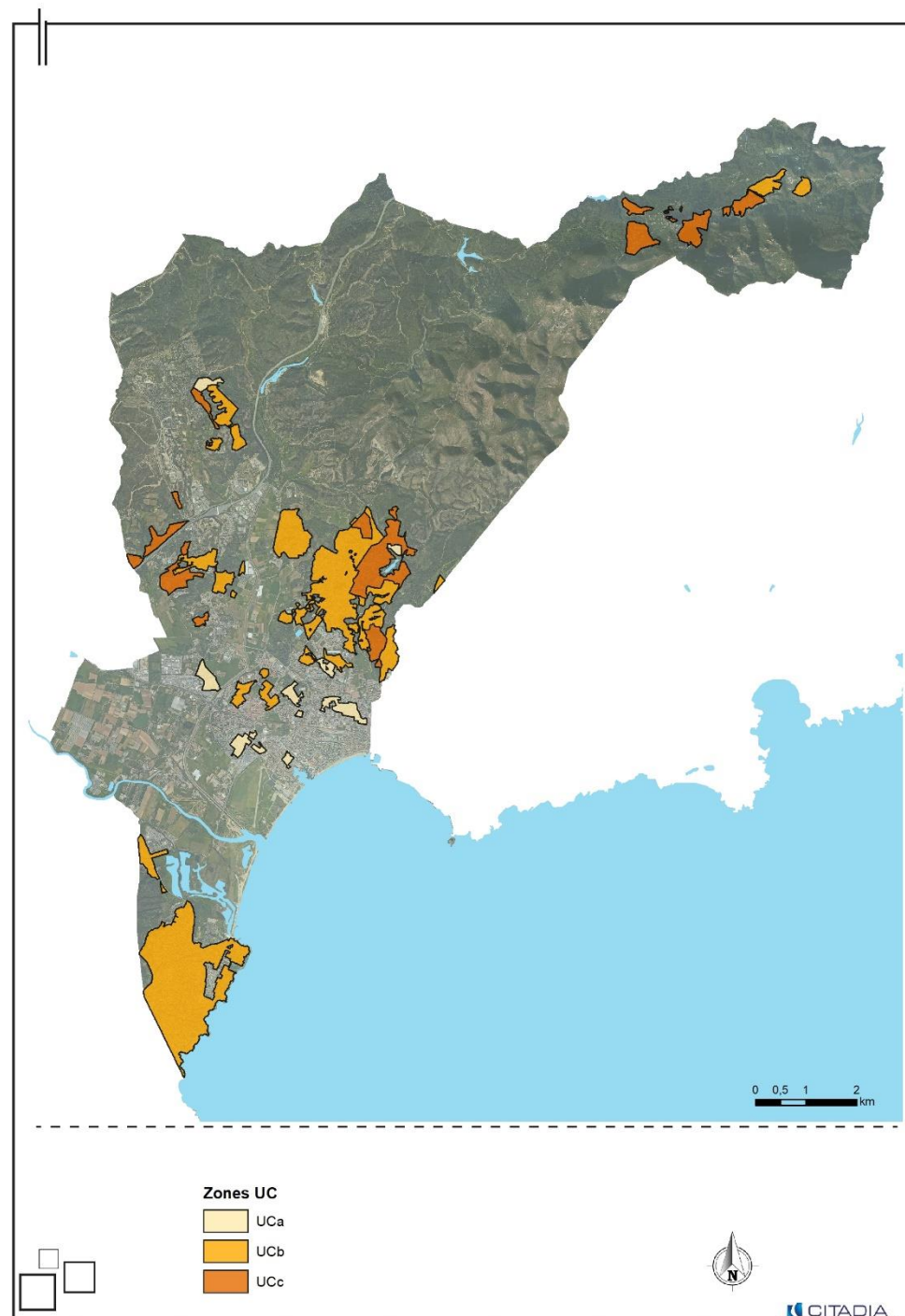
Une partie du secteur est concerné par les prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017.

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 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% 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

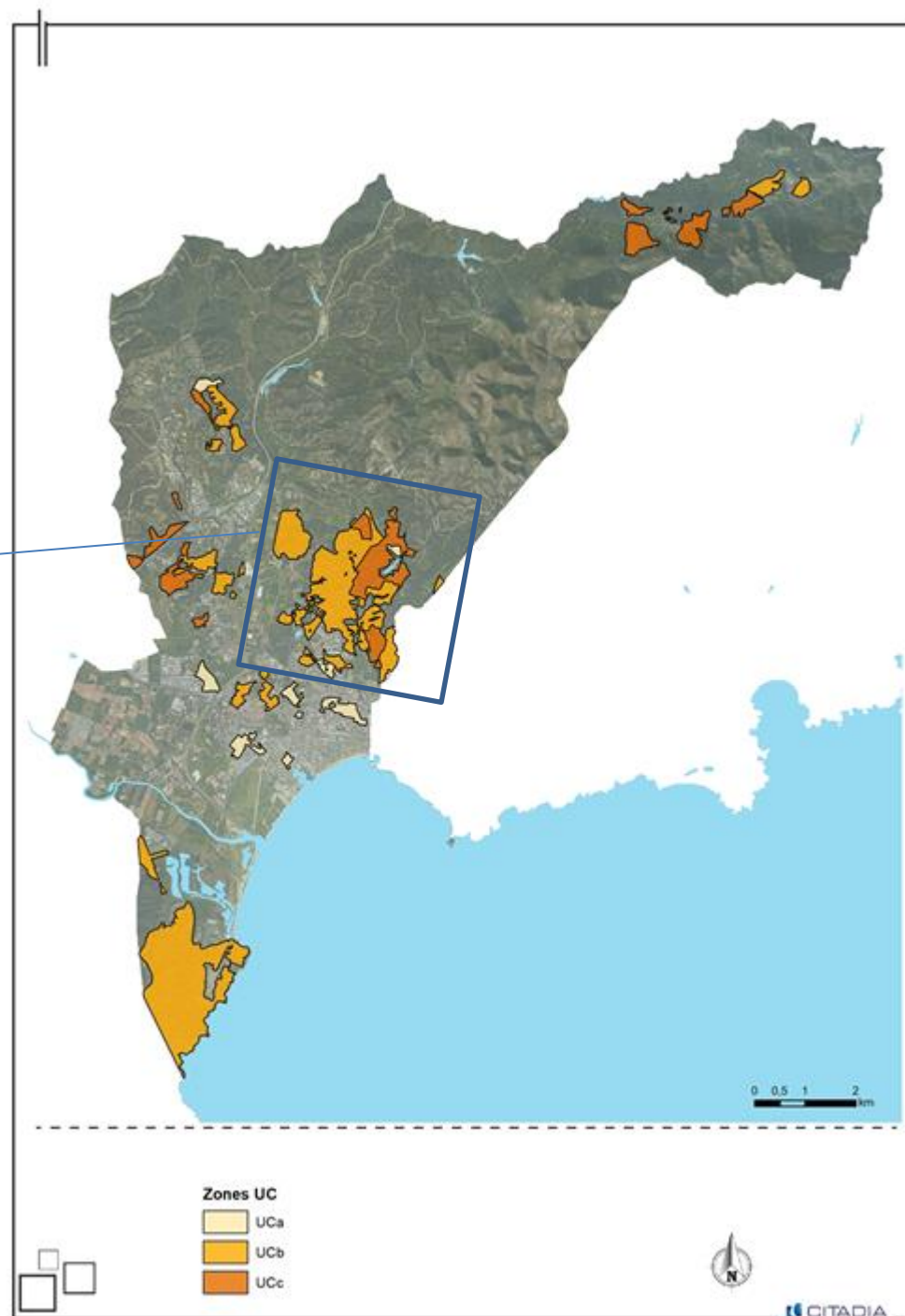
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 10% dans les zones UCc et 20% dans les zones UCb. Sur la zone UCa de la Tour de Mare l'emprise au sol est limitée à 30%.

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 .

Prescriptions communales majeures

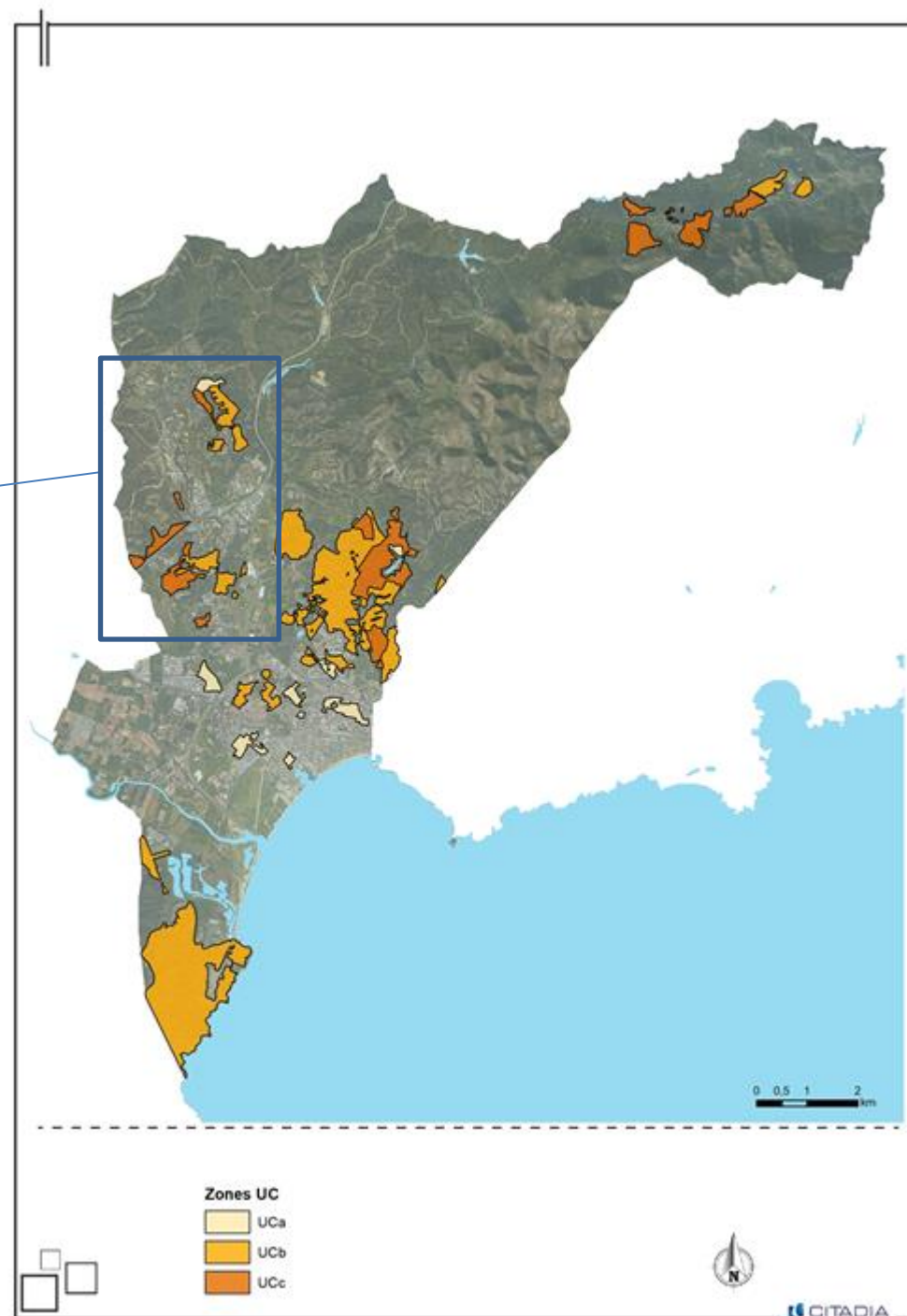
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 10% dans les zones UCc et 20% dans les zones UCb.

La hauteur absolue 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

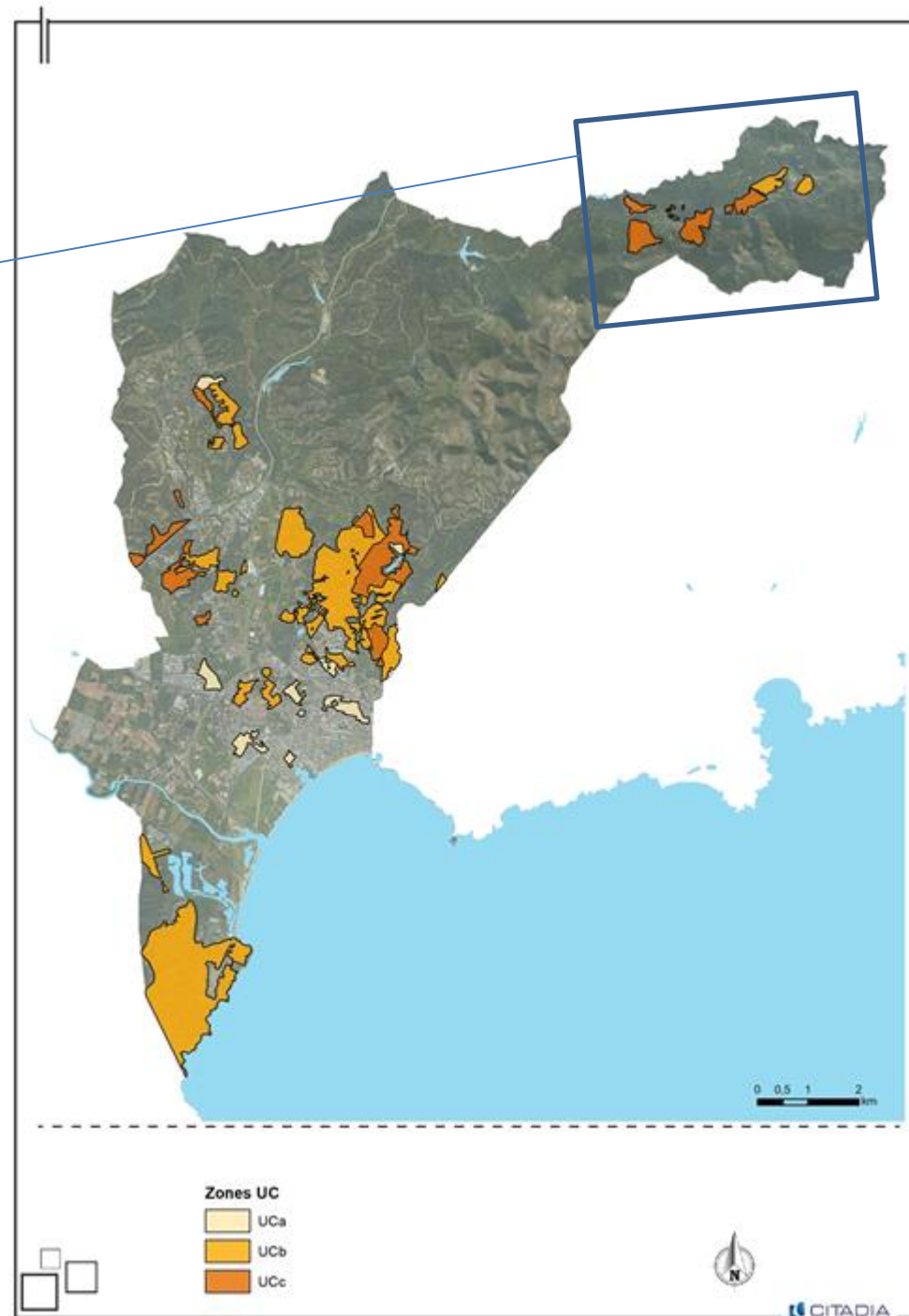
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 10% dans les zones UCc et 20% dans les zones UCb.

La hauteur absolue 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 Aygulf:

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

Prescriptions communales majeures

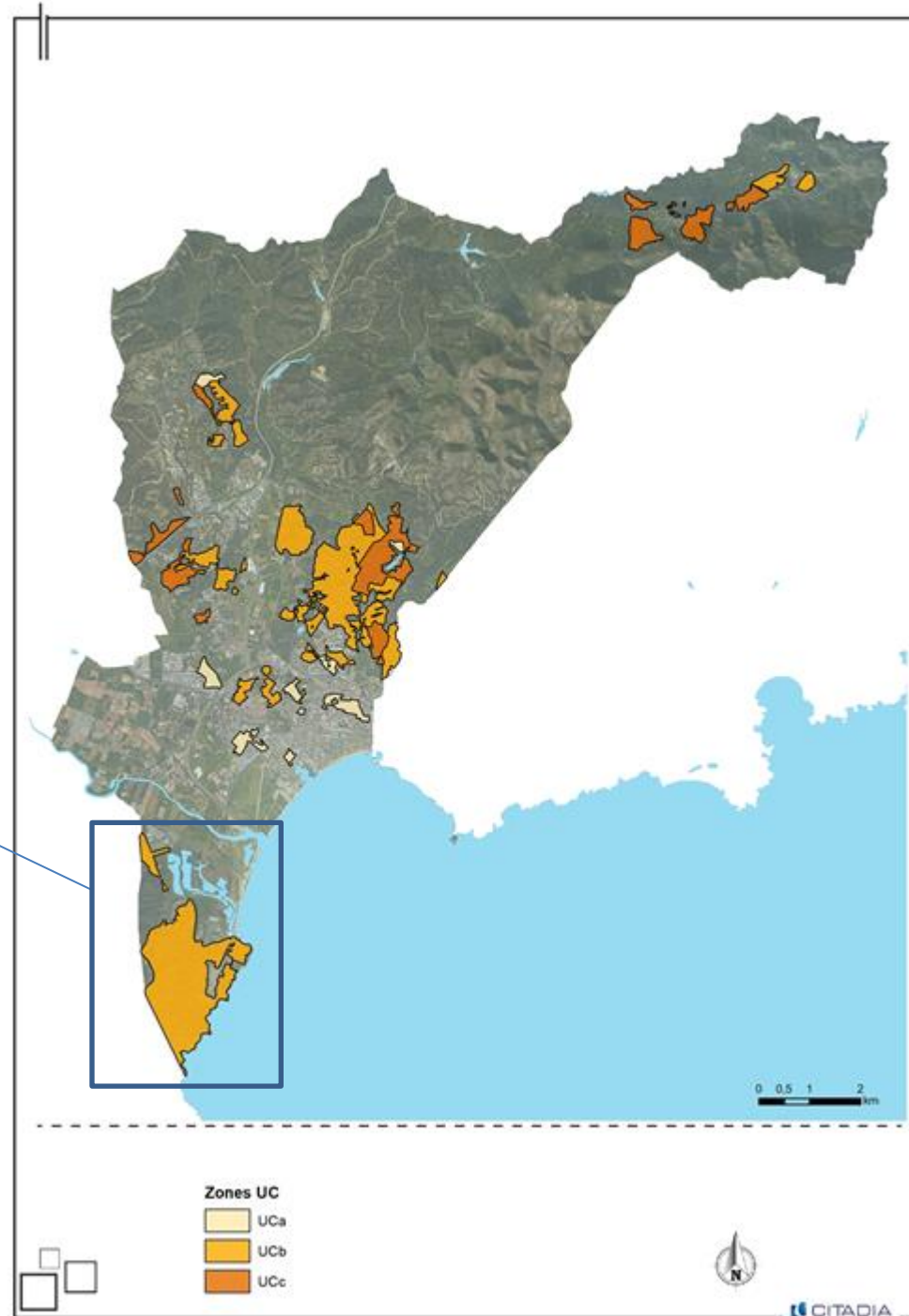
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 20%.

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.

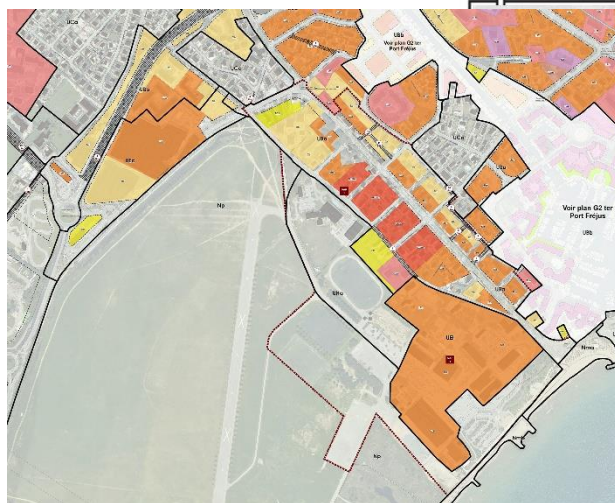
Les constructions devront également s'inscrire dans la logique architecturale, urbaine et paysagère du lieu.

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, UEI 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.

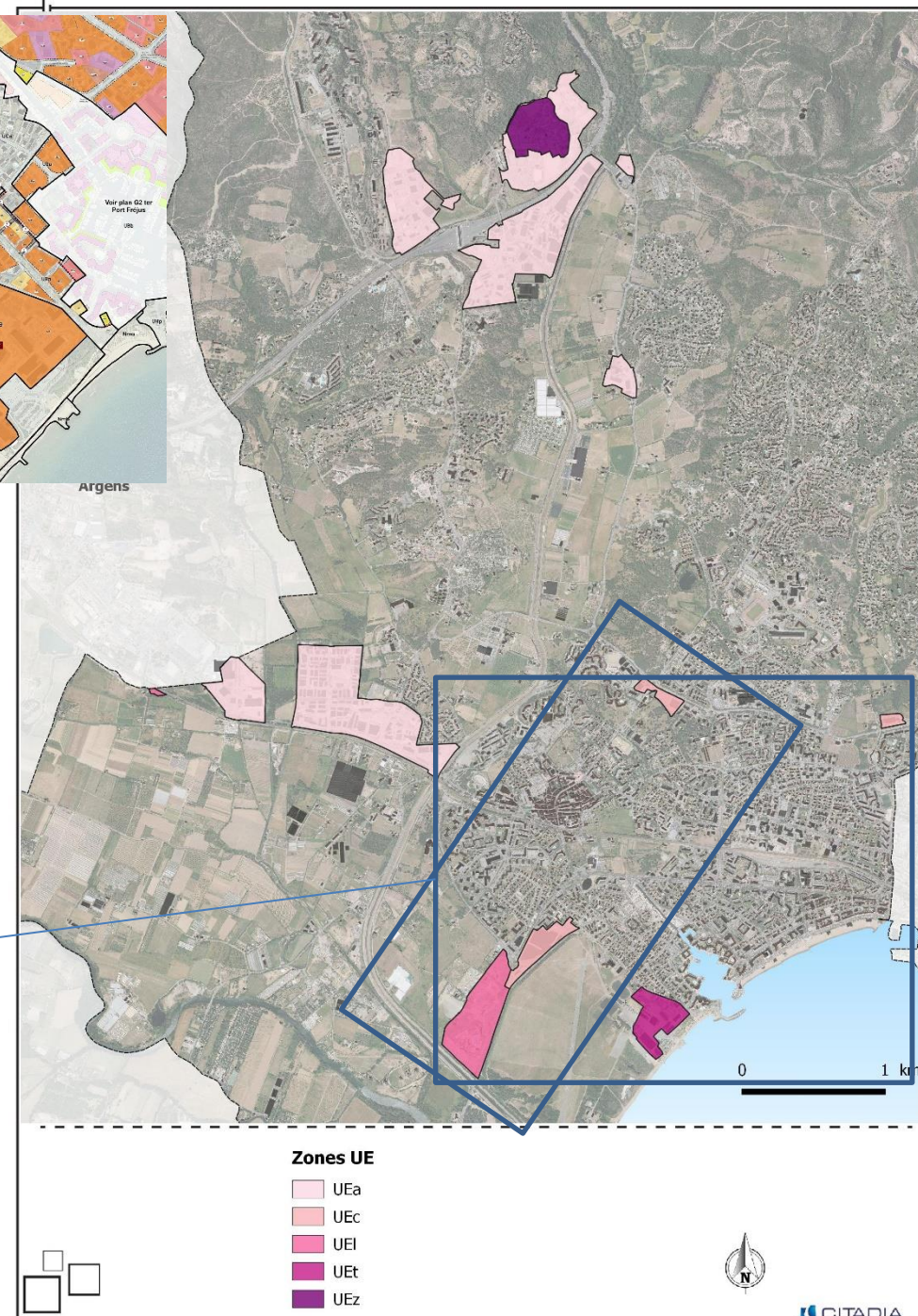
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 50% dans la zone UEc.

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.

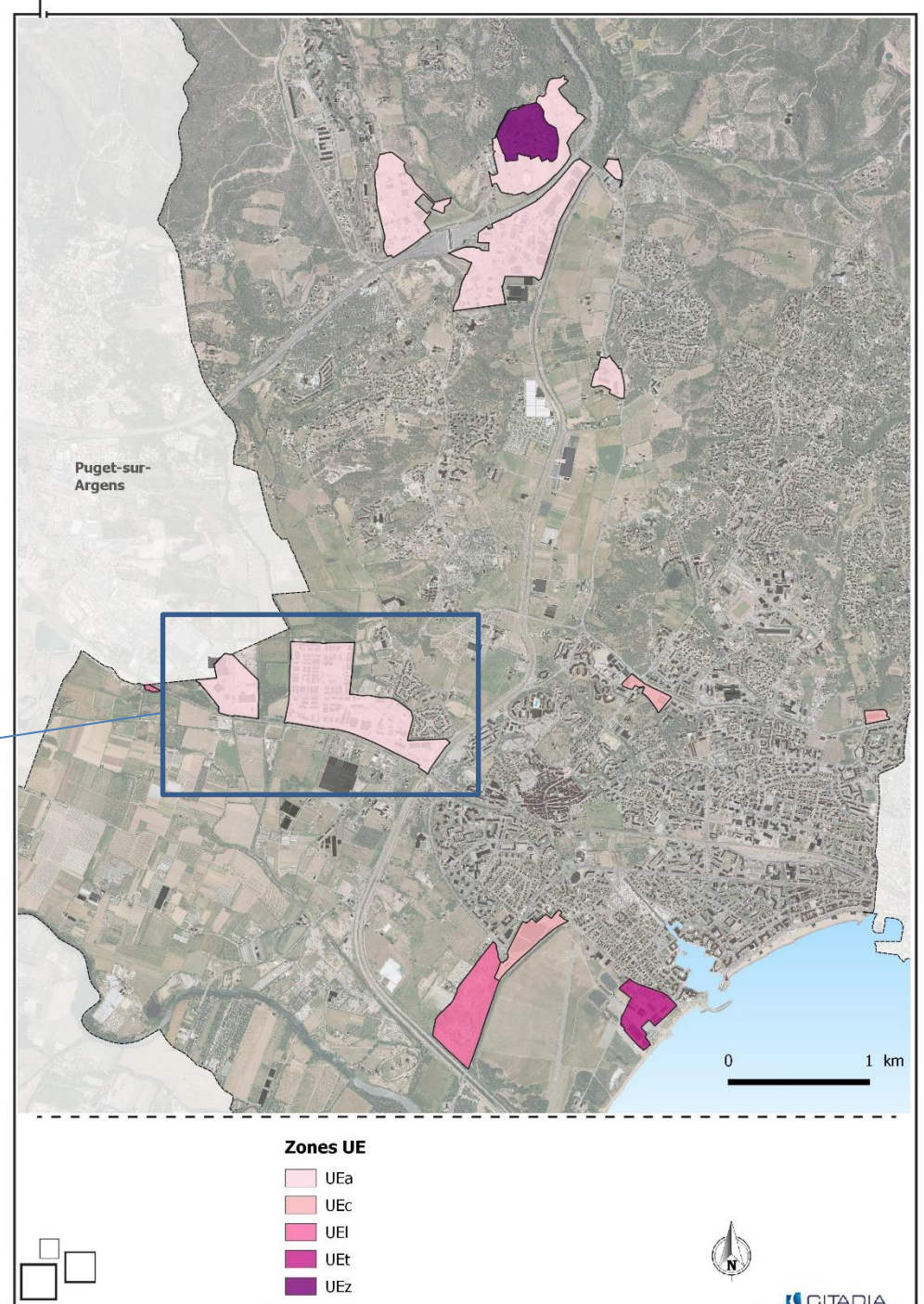
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 50% en zone UEa.

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.

Prescriptions communales majeures

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

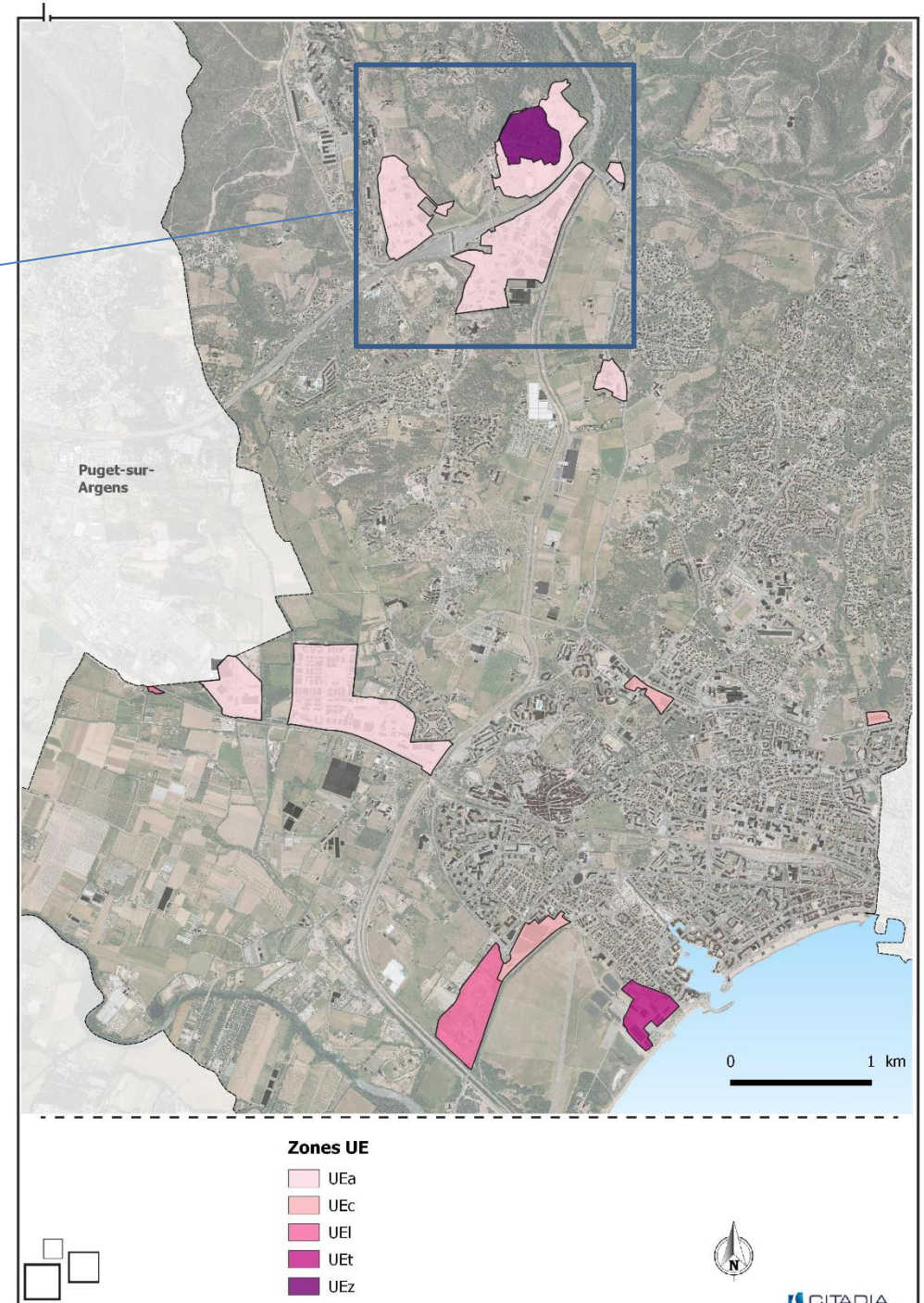
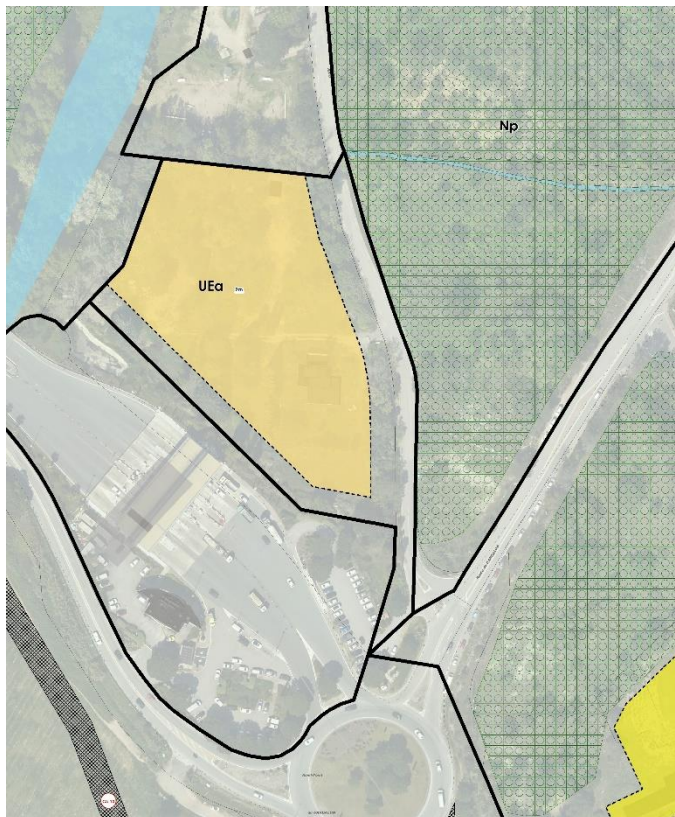
Concernant la volumétrie des constructions, le règlement du PLU limite l'emprise au sol à 50% dans les zones UEa et UEc.

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:

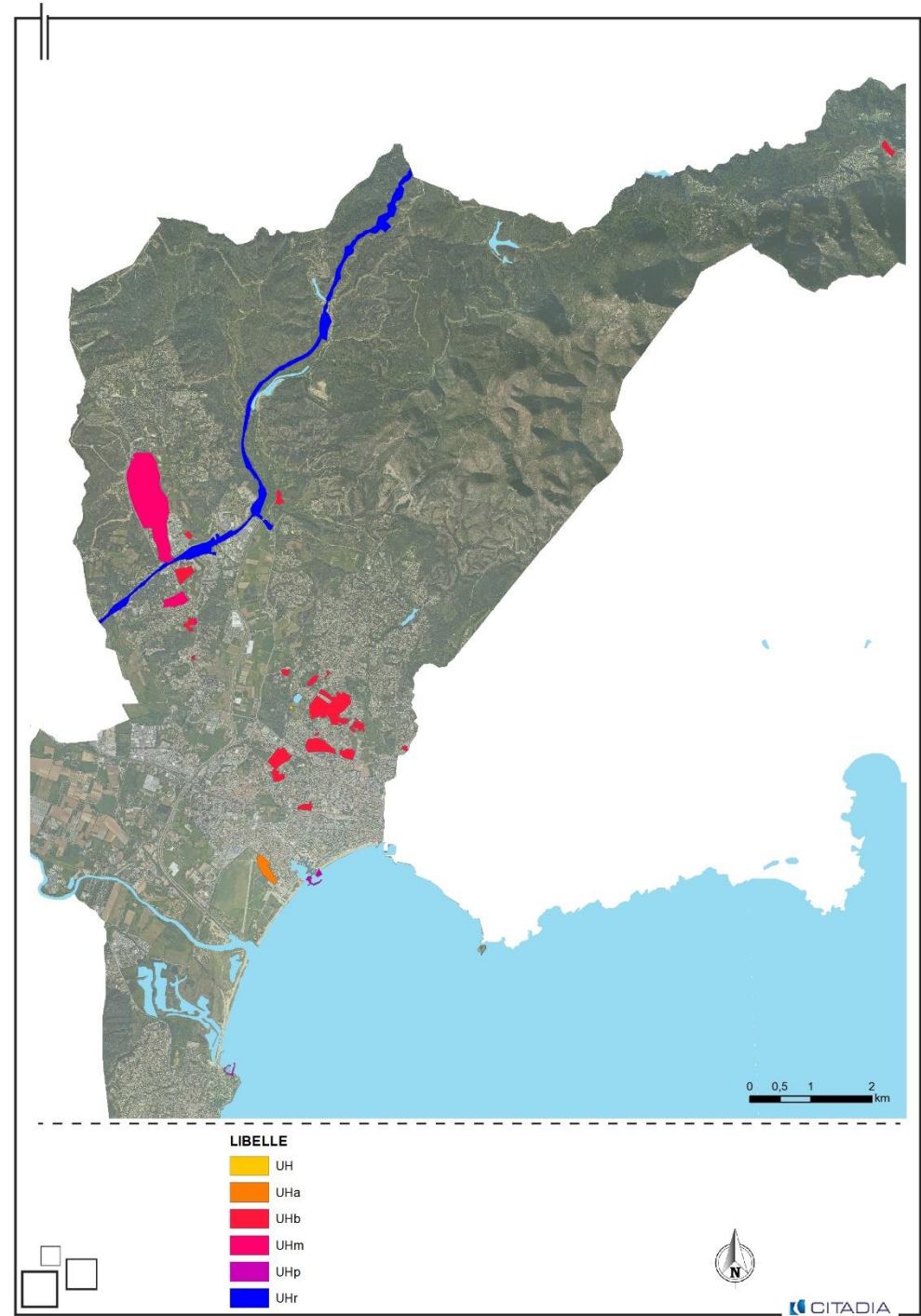
Le secteur est concerné par des zones UHb , une zone UHa (Base nature) et une zone UHp (port).

Prescriptions communales majeures

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 réglementée.

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 autorisés 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.



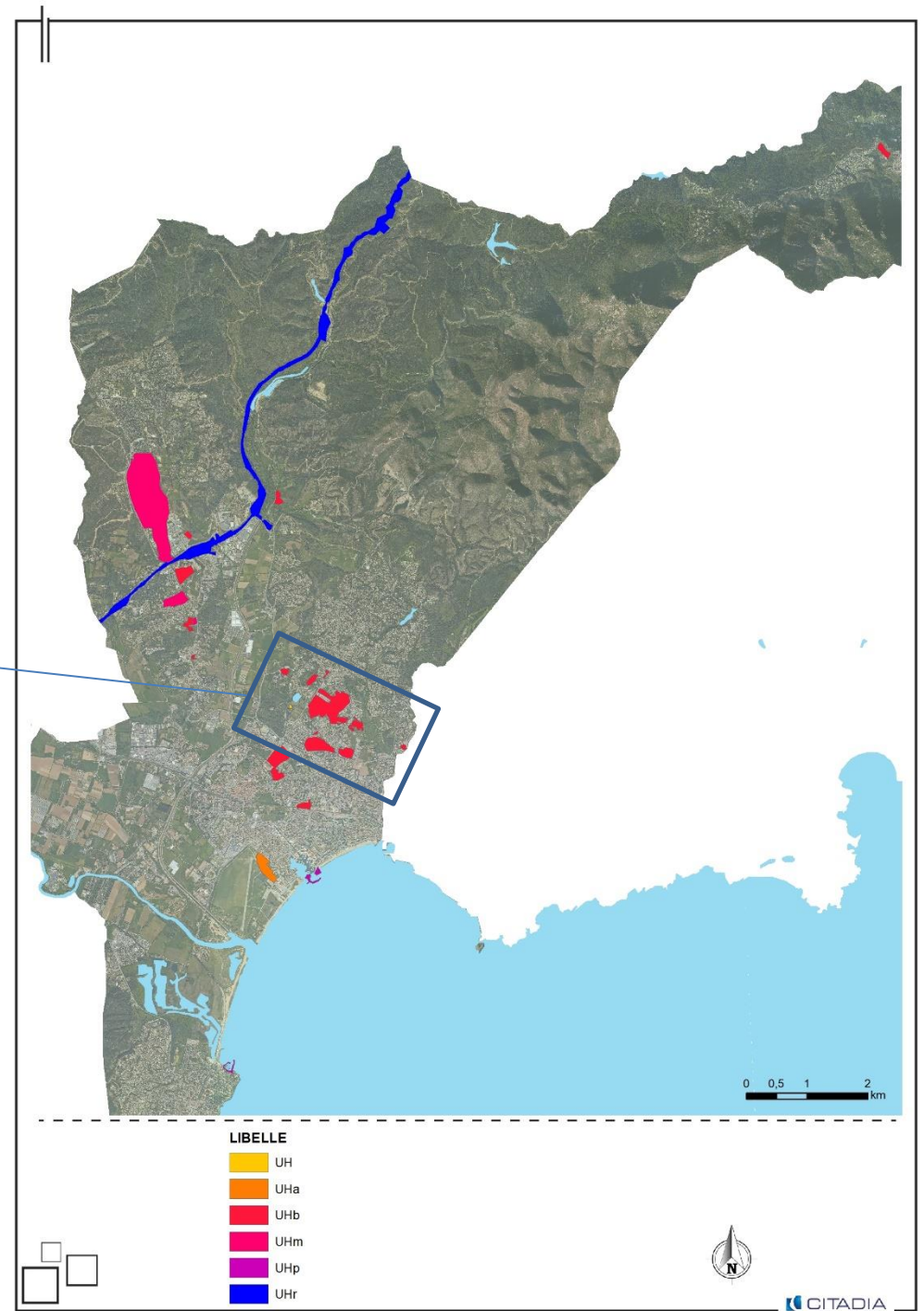
Secteur de Valescure-Tour de Mare:

Le secteur est concerné par des zones UHb.

Prescriptions communales majeures

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 :

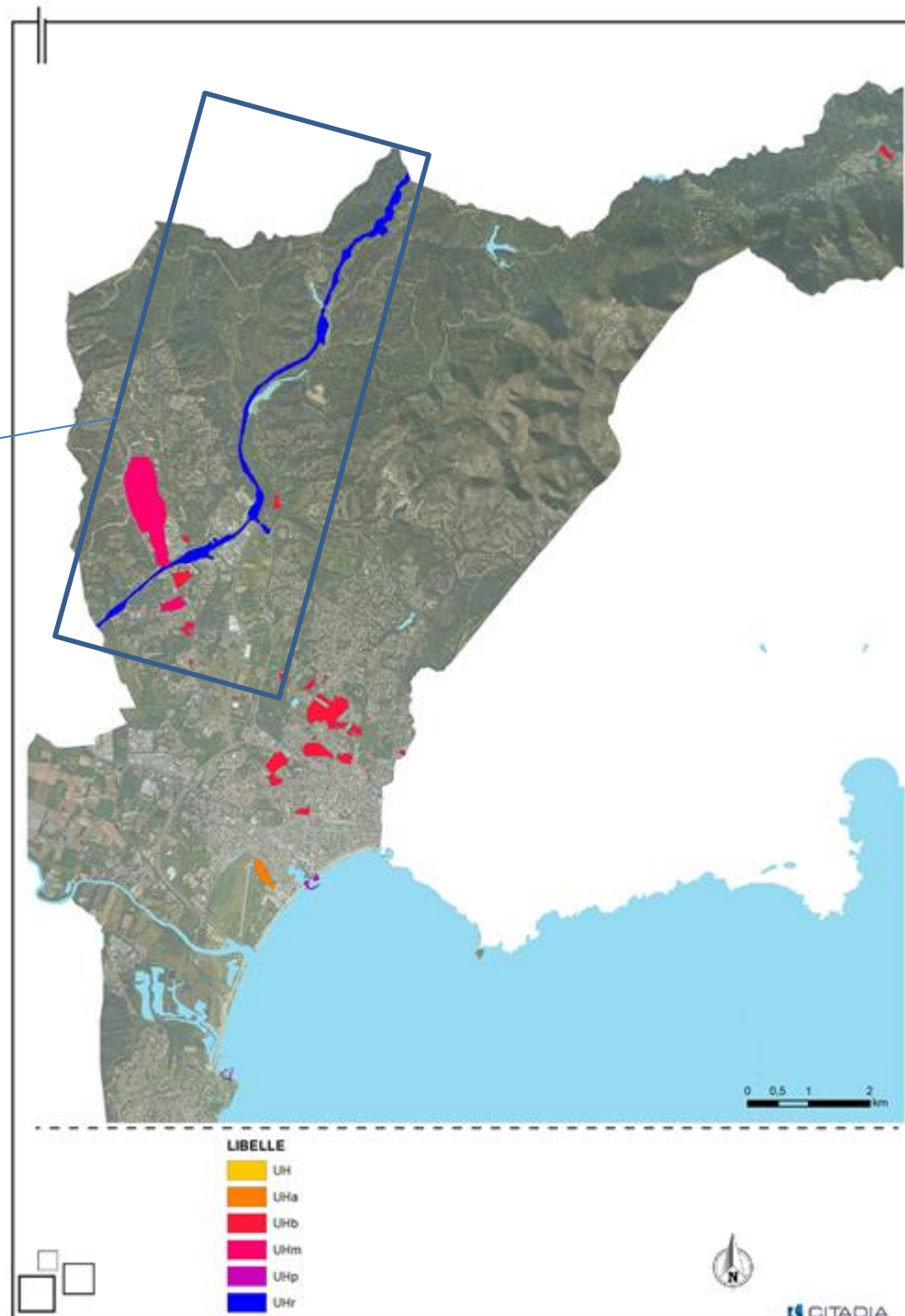
Le secteur est concerné par des zones Uhb, une zone UHr (le long de l'A8), et deux zones UHm

Prescriptions communales majeures

Dans ces secteurs seule la destination du sol est réglementée.

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.



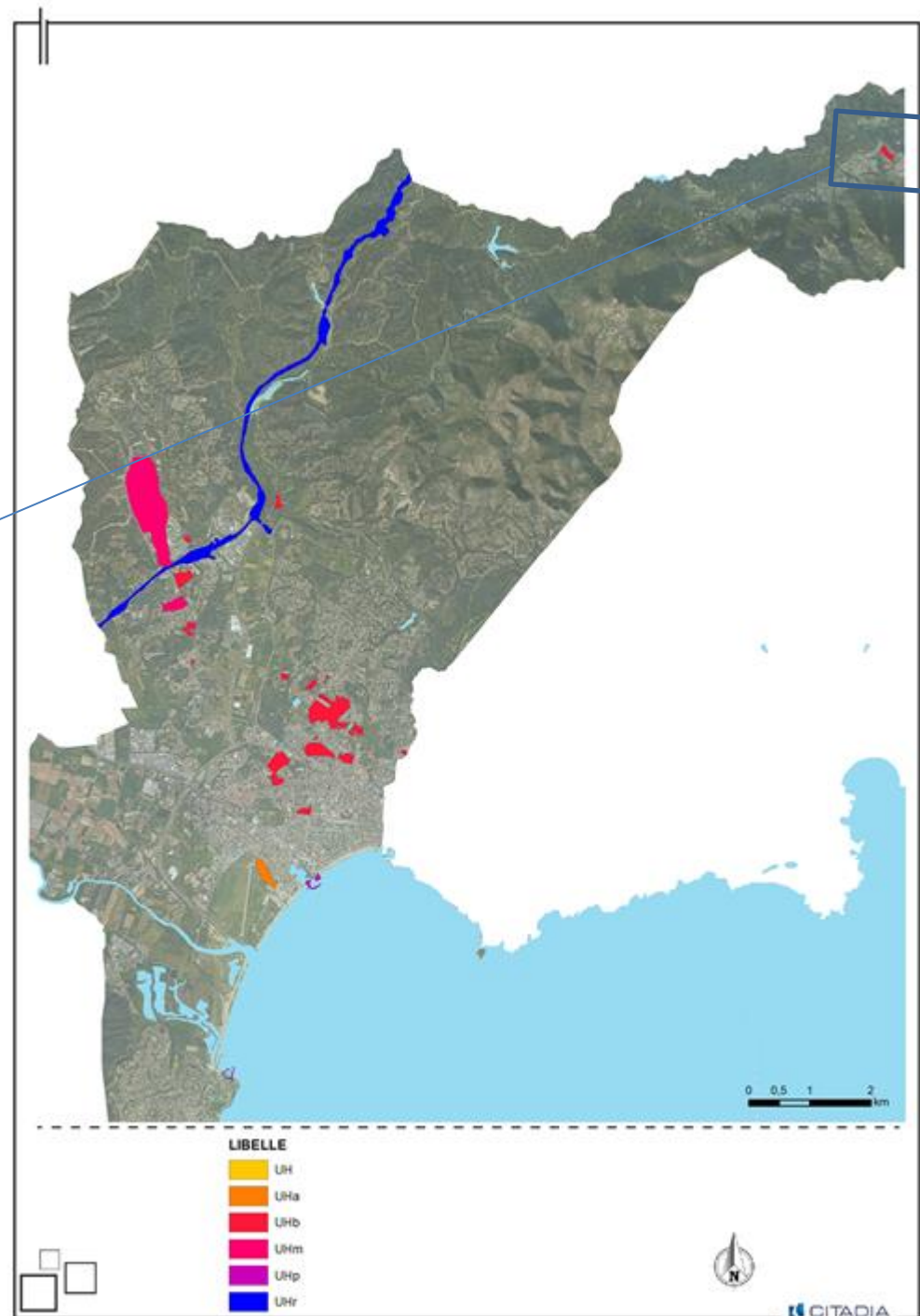
Secteur de Saint Jean:

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

Prescriptions communales majeures

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.



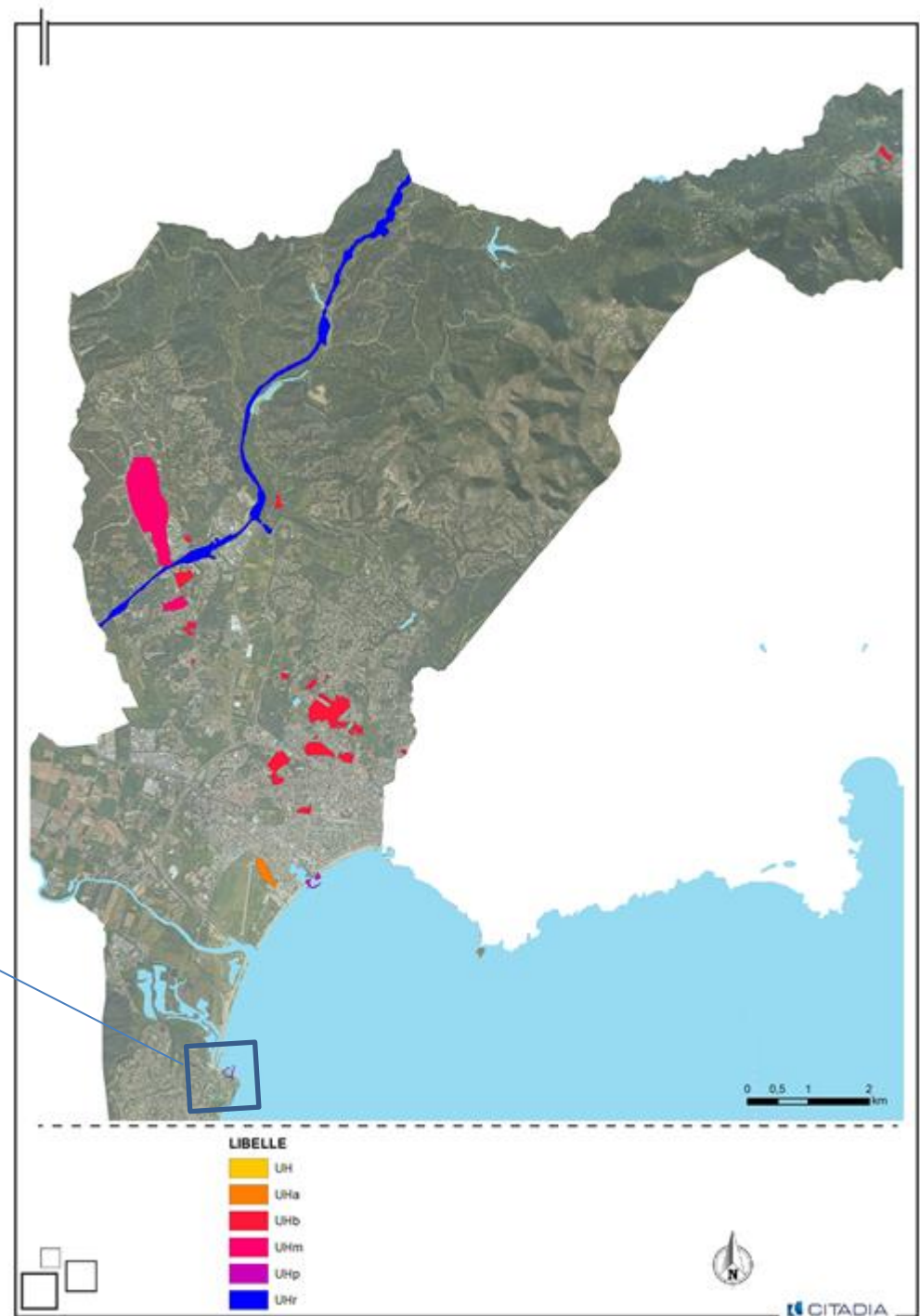
Secteur de Saint Aygulf:

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

Prescriptions communales majeures

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 autorisés les occupations et utilisations du sol à 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

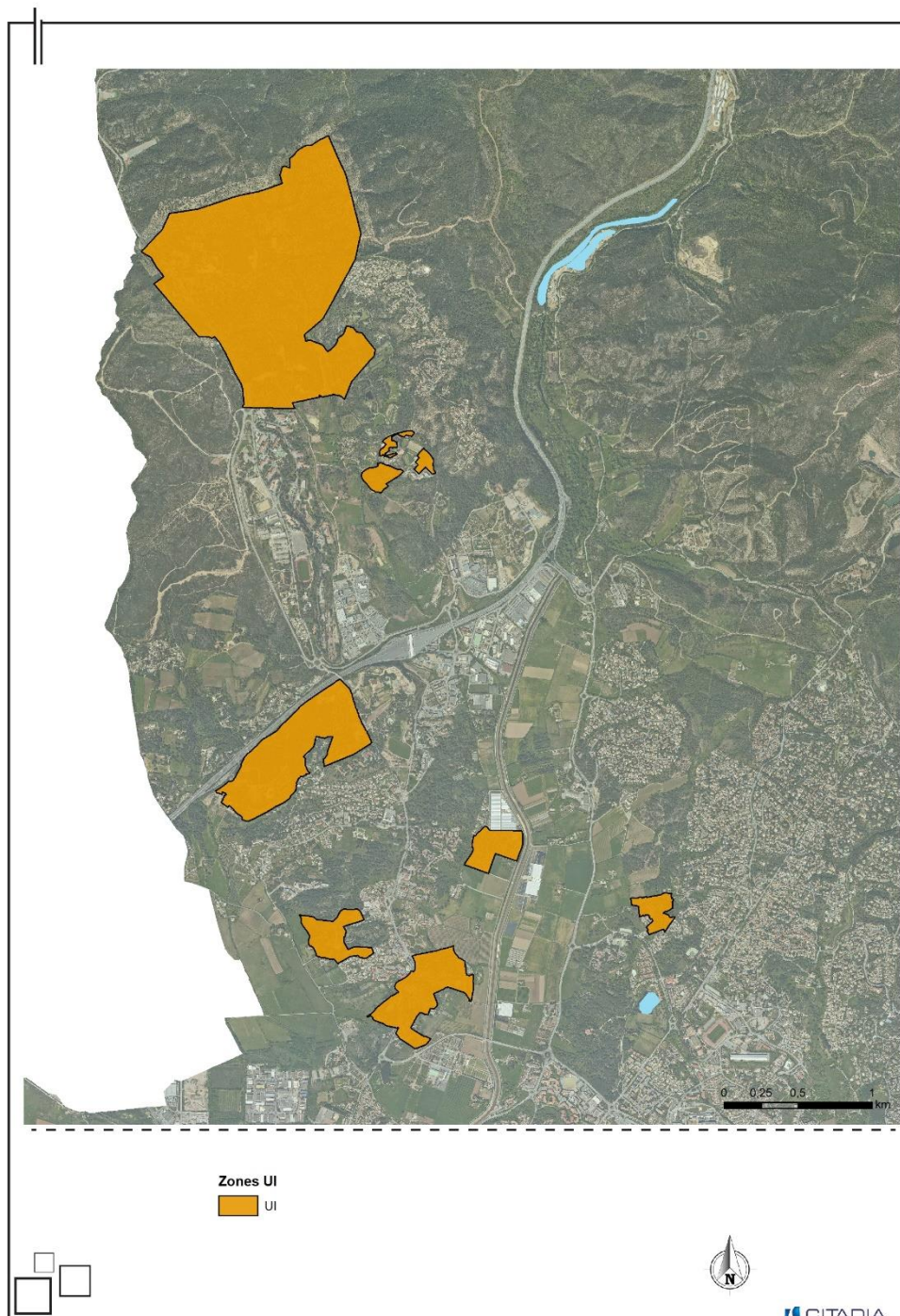
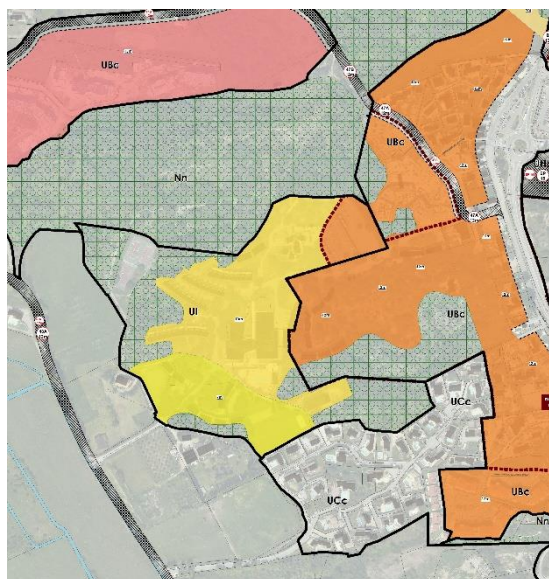
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie de l'unité foncière pour les résidences de tourisme et les villages vacances et 5% pour les campings caravanings et les parcs résidentiels de loisir, à l'exception des emprises mobilisées par les Habitations Légères de Loisir 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.

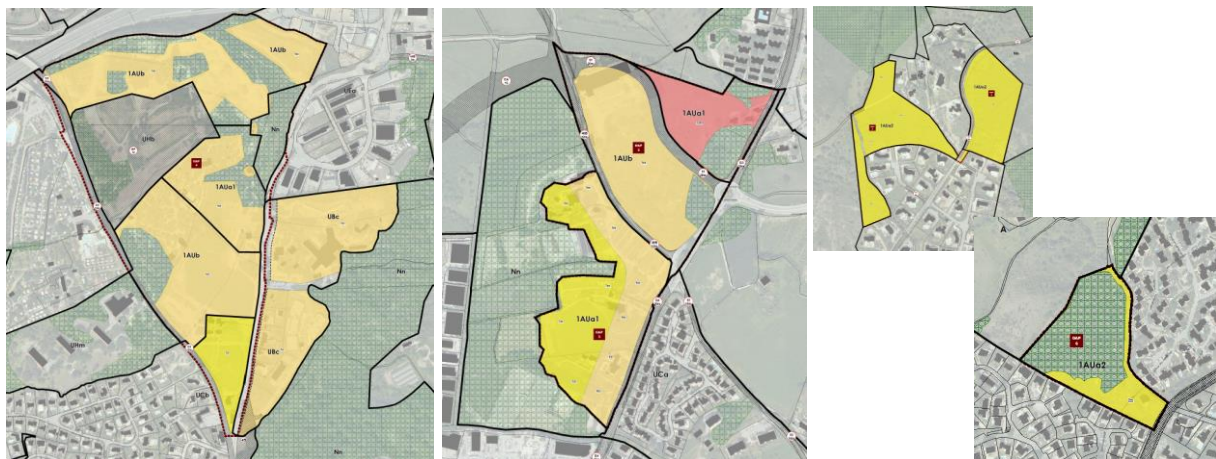
Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives toute construction doit respecter un recul minimal de 5 mètres.

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

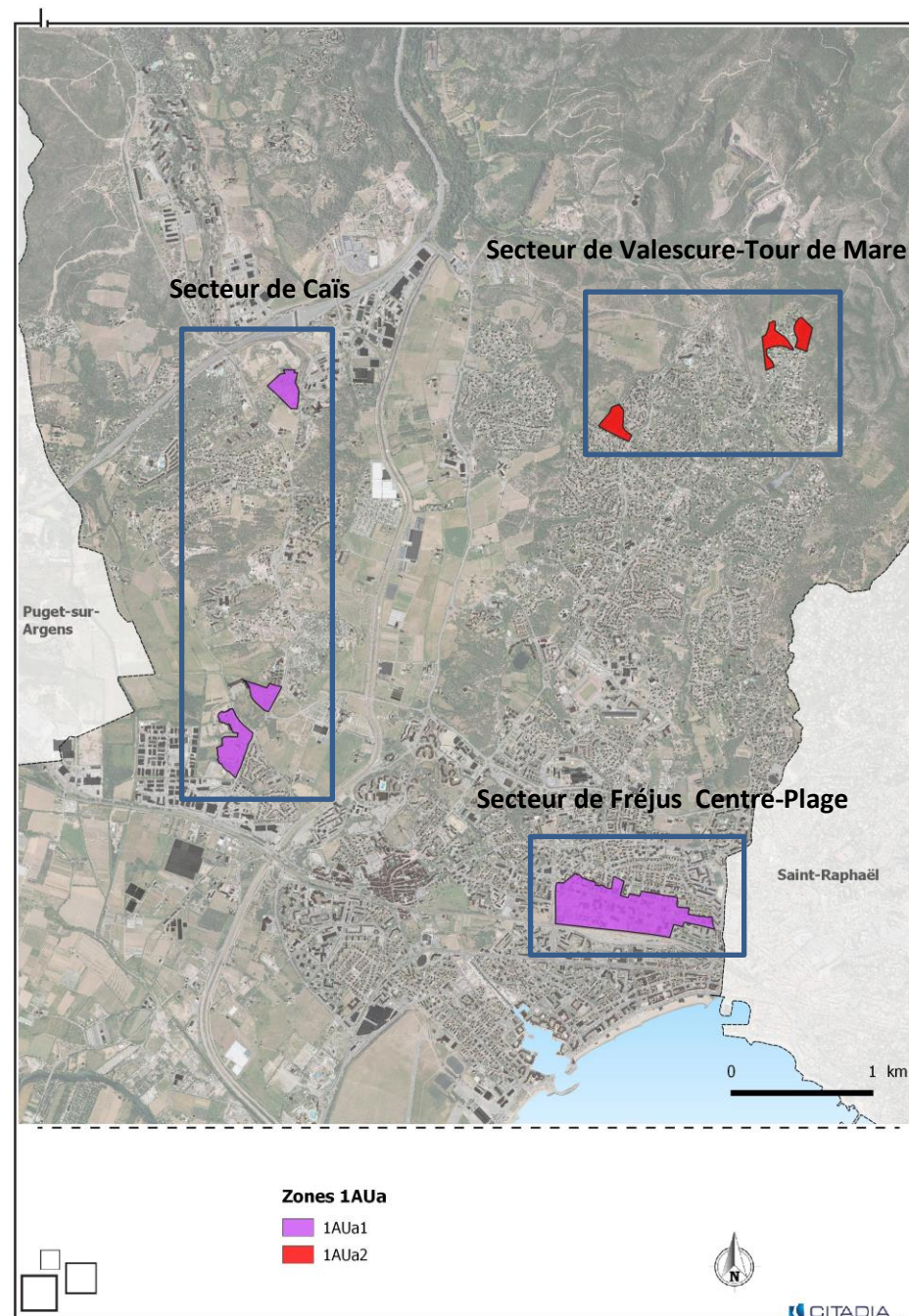


La commune de Fréjus compte 7 zones 1AUa dont quatre dans le secteur de Valescure-Tour de Mare, trois dans le Secteur de Caïs et une dans le secteur de Fréjus Centre-Plage qui est concernée par l'OAP des Sables. Cinq de ces zones sont également identifiées comme Servitude de Mixité Sociale (SMS 2, 5,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

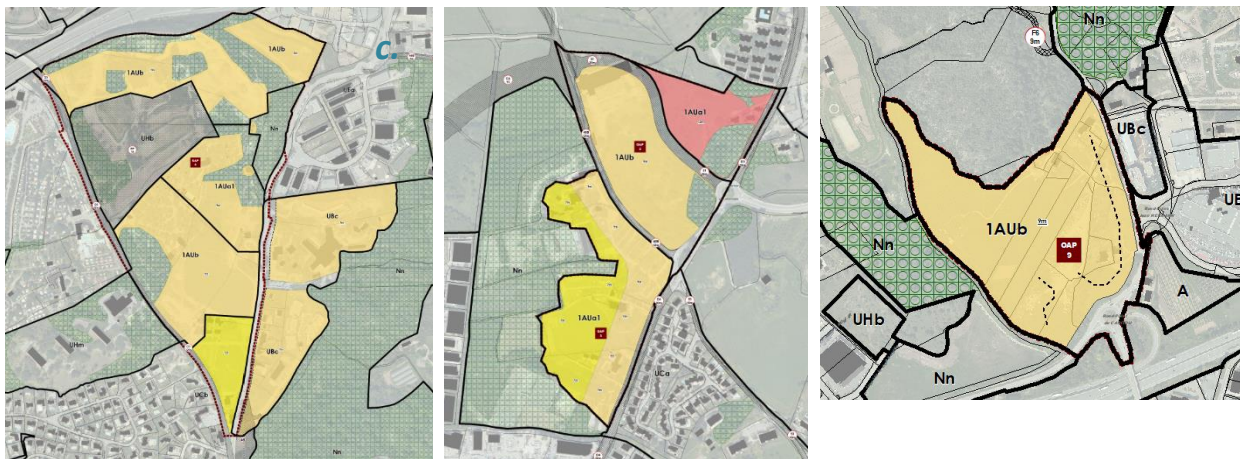
La zone 1AUa délimite les futurs quartiers d'habitat et de mixité urbaine de Fréjus pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées. Sur ces zones sont donc autorisés les logements mais aussi les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients. Parmi 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



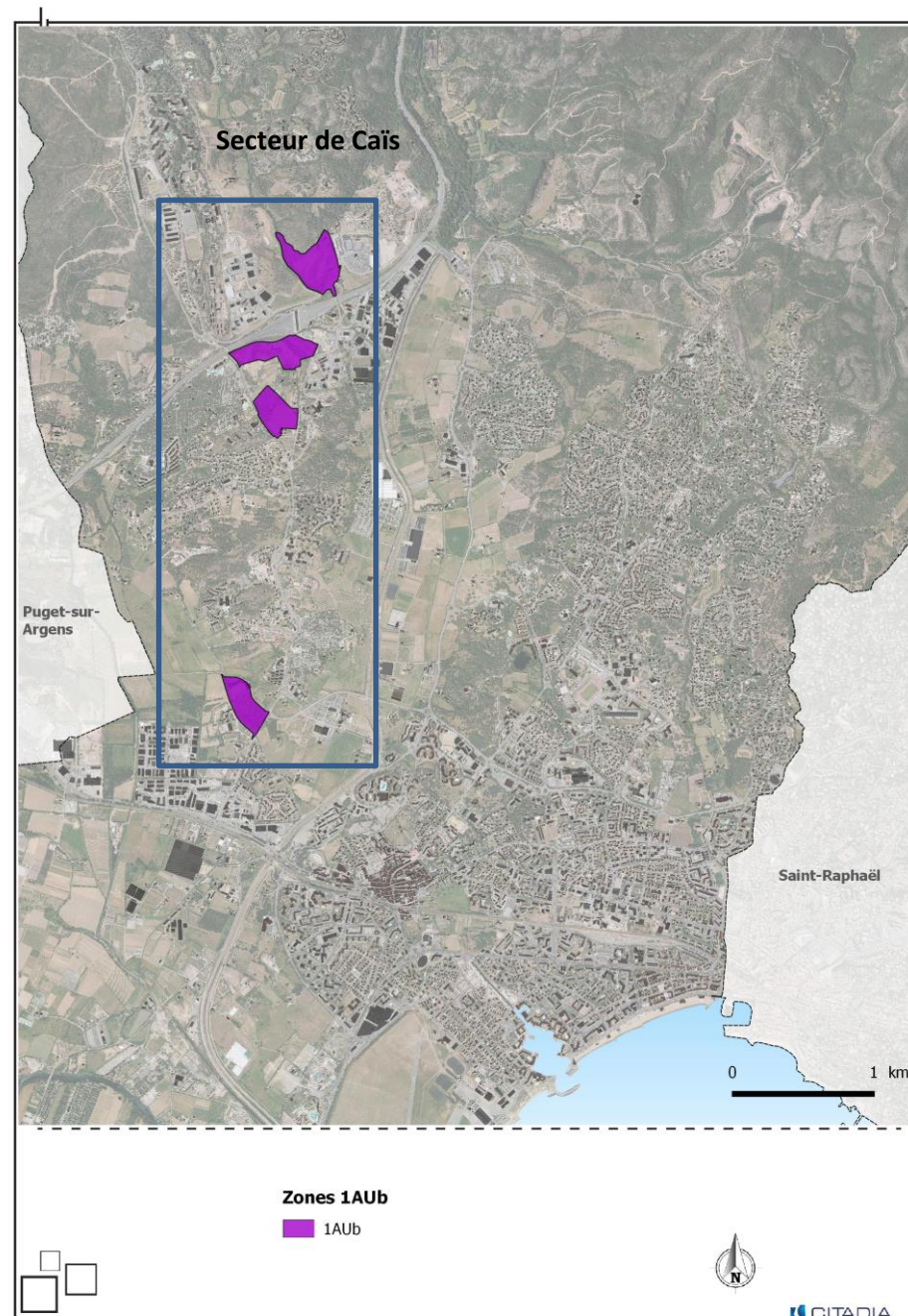
La commune de Fréjus compte 4 zones 1AUb dans le secteur de Caïs-Capitou étant concernée par trois OAP (OAP 4, 3, 9).

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.

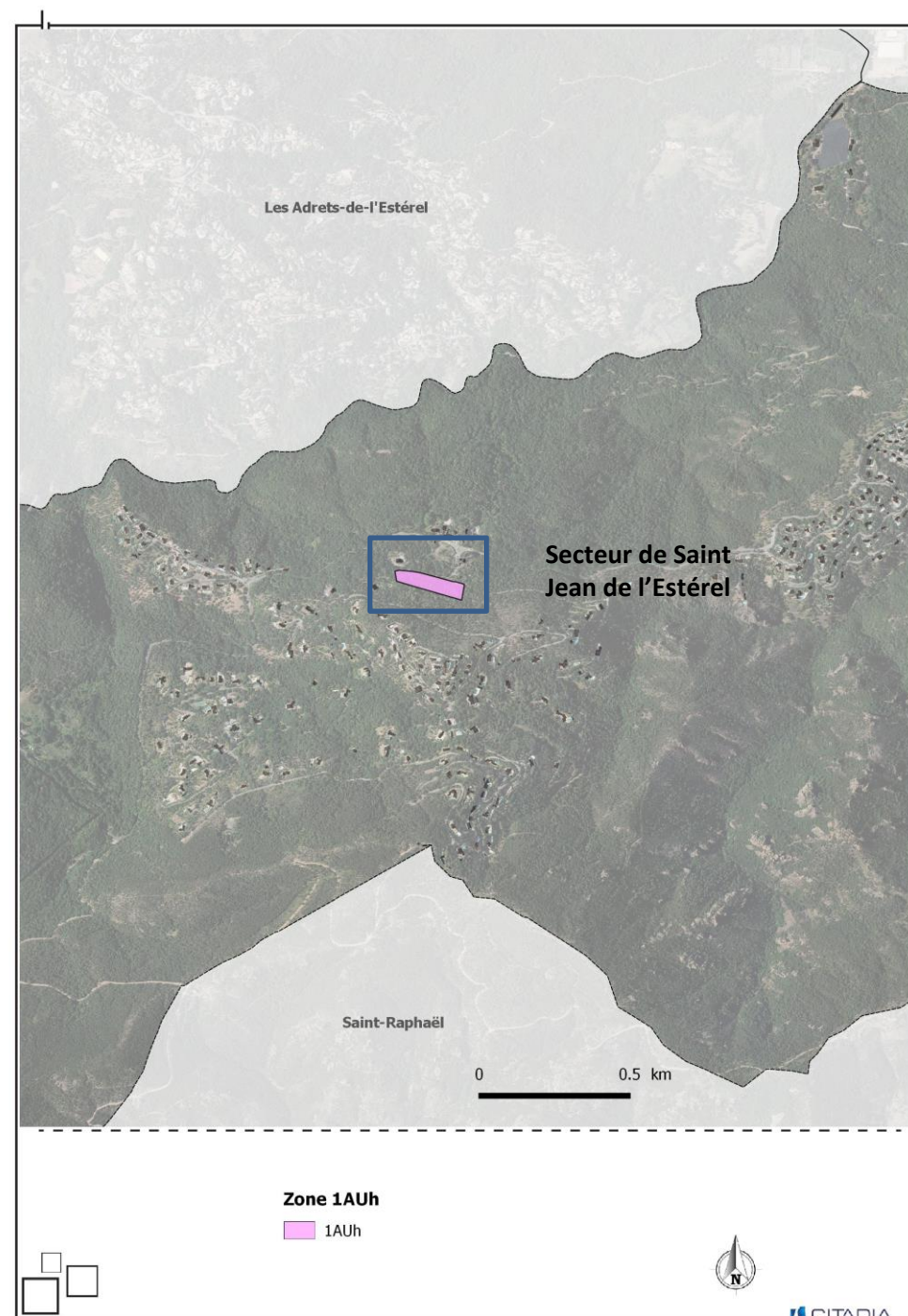
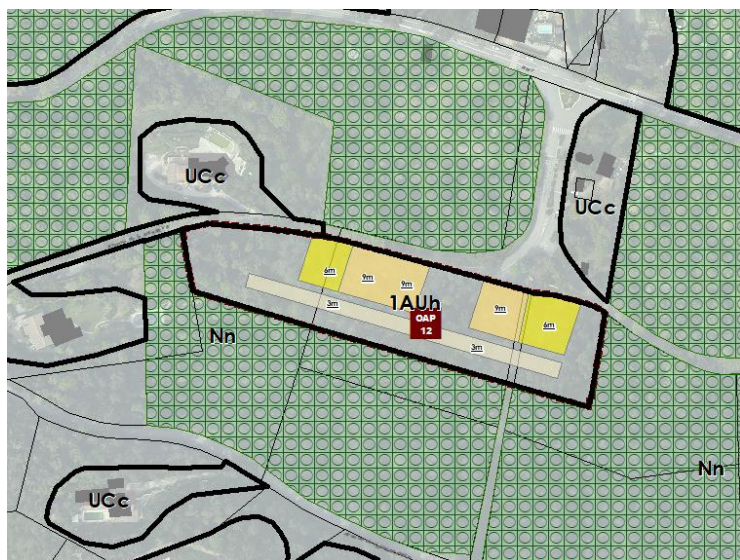
La zone 1AUh délimite le hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Jean de l'Estérel.

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.

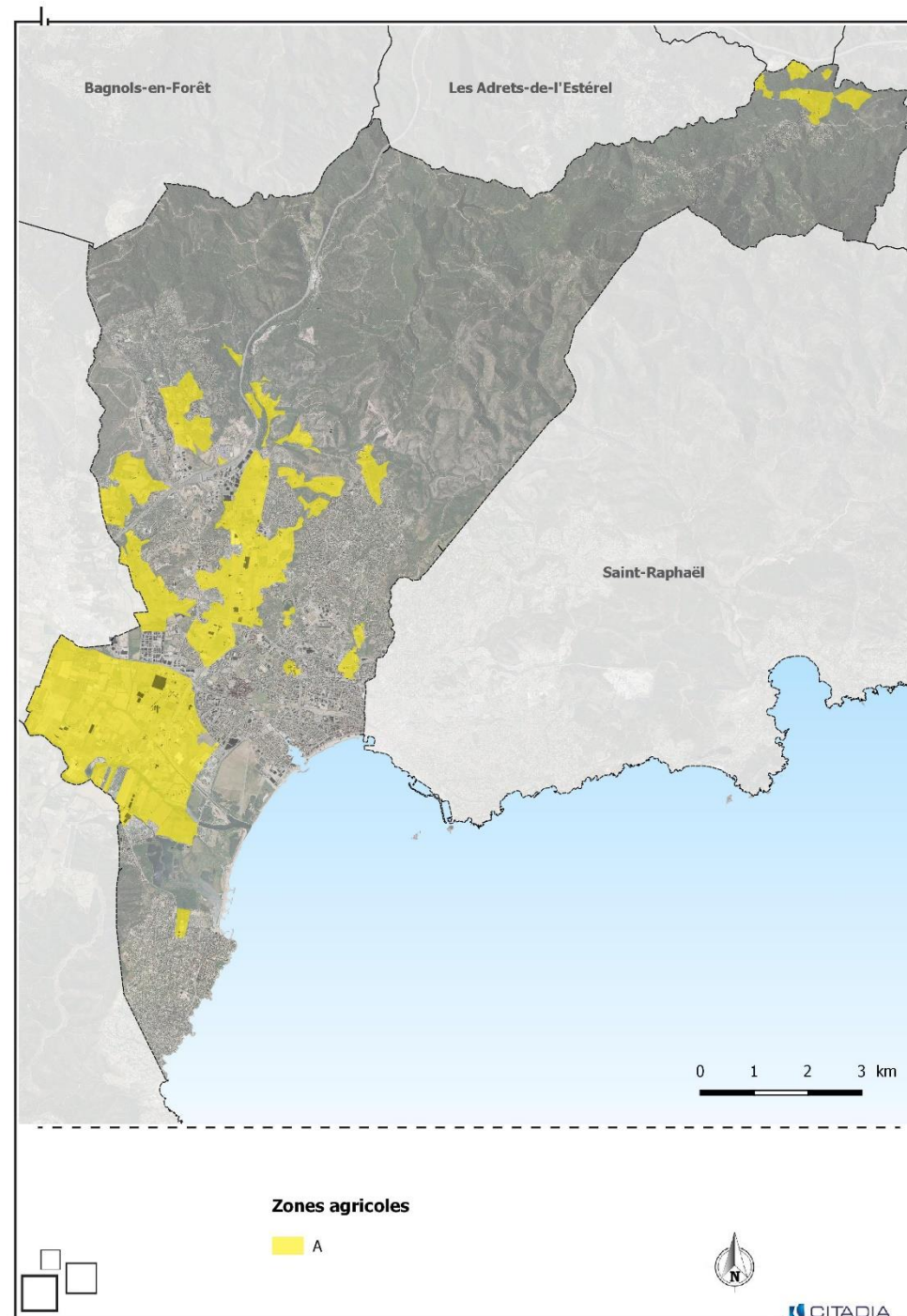
Prescriptions communales majeures

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 200m² 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.



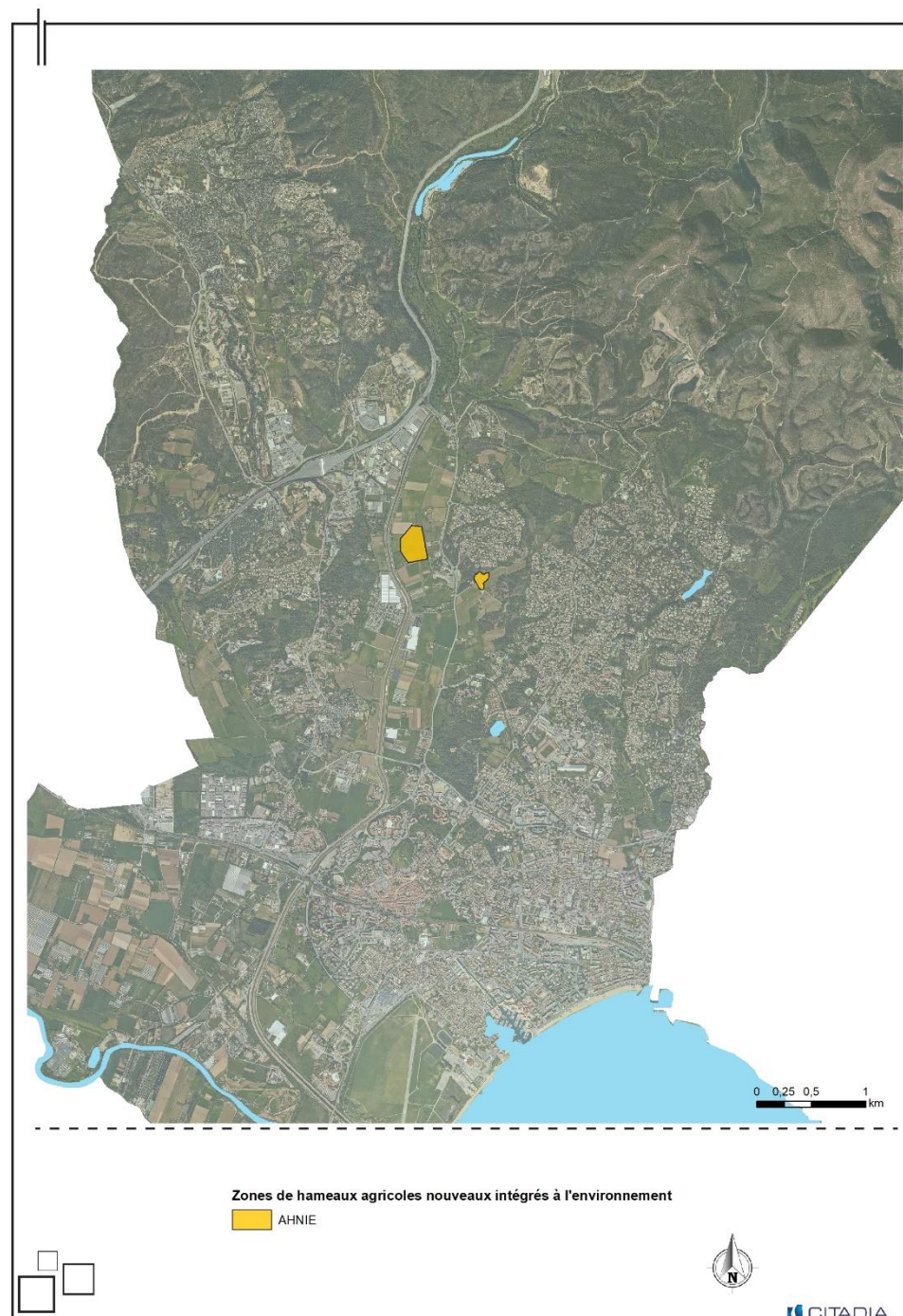
b. Les hameaux Agricoles Nouveaux Intégrés à l'Environnement

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.

Prescriptions communales majeures

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 OAP 10).

Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions 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.



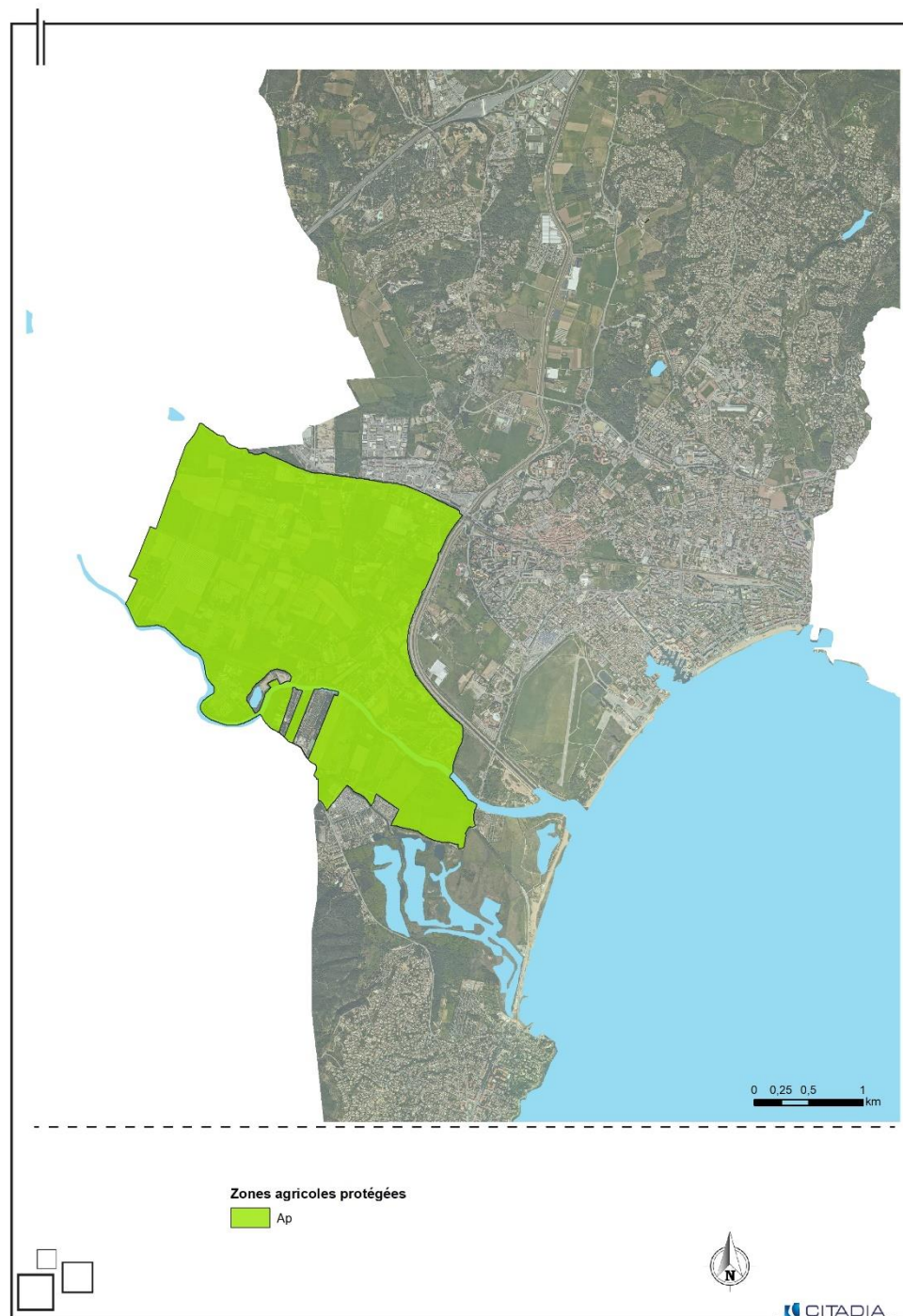
c. Les zones Agricoles protégées

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

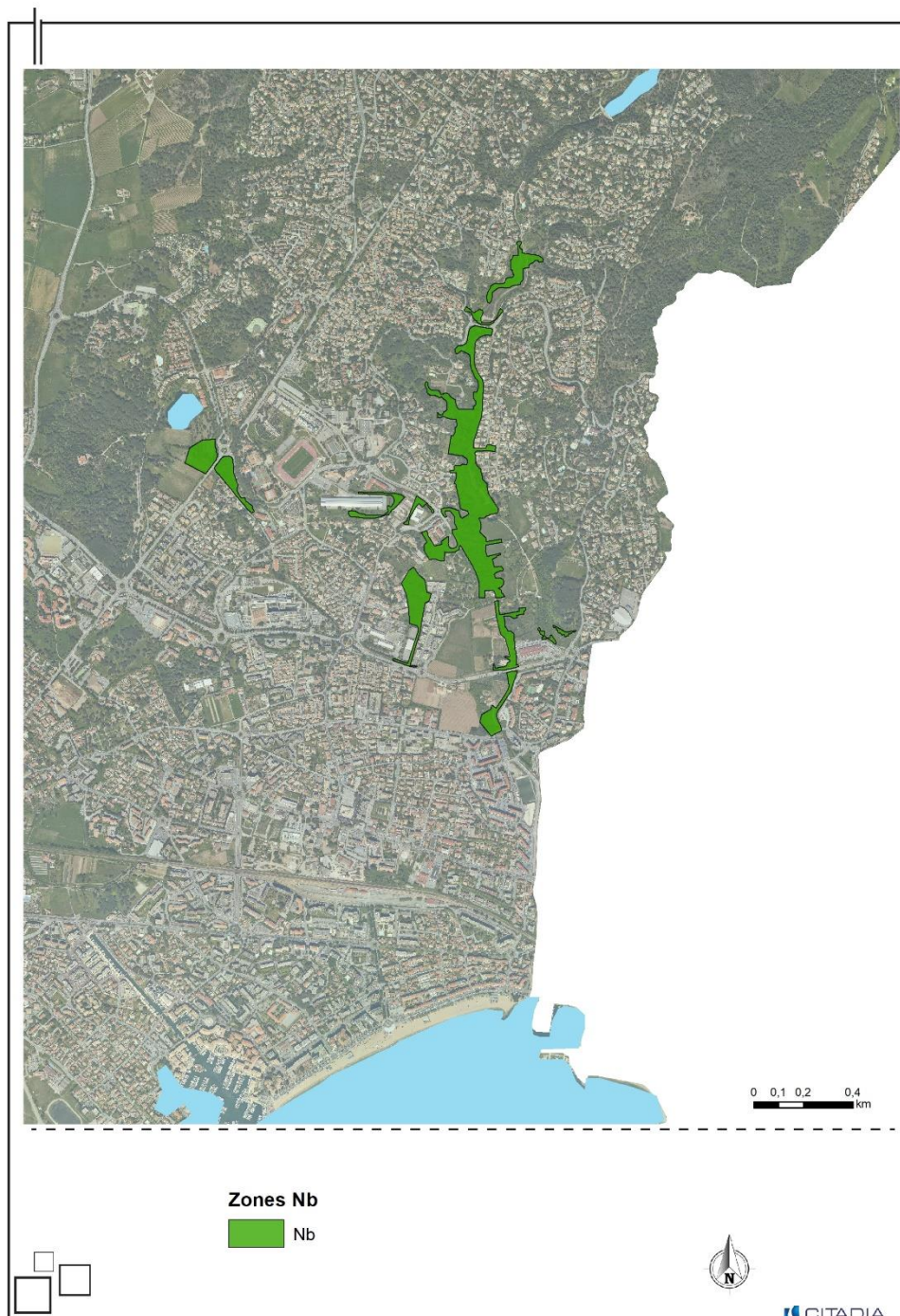
a. Les zones Nb

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

Prescriptions communales majeures

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.



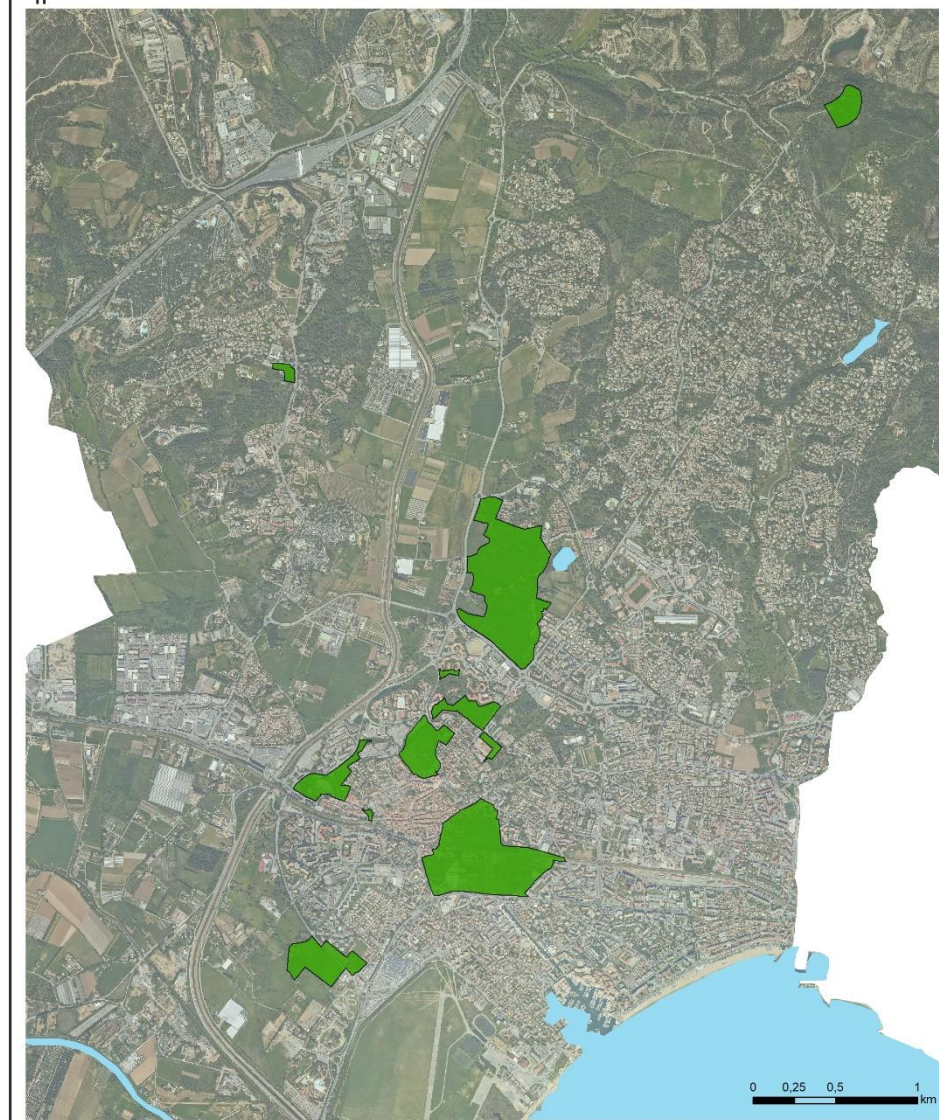
b. Les zones Nh

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.

Prescriptions communales majeures

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.



Zones Nh
Nh



c. Les zones Nf

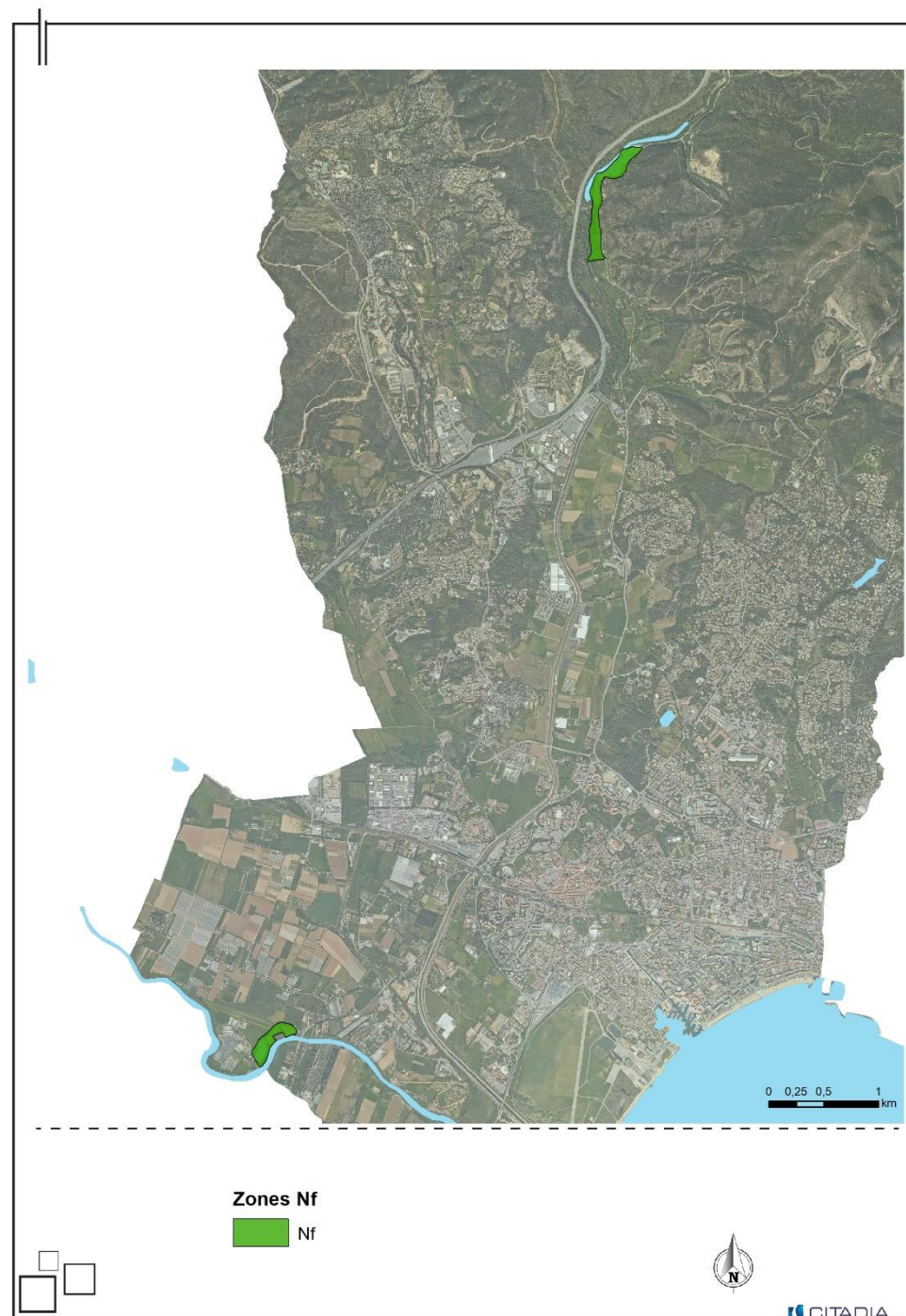
La commune de Fréjus compte 2 zones Nf dont une dans le secteur du Capitou et une dans le secteur de Saint Aygulf.

Prescriptions communales majeures

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 réglementation 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.

Prescriptions communales majeures

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.

Prescriptions communales majeures

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.

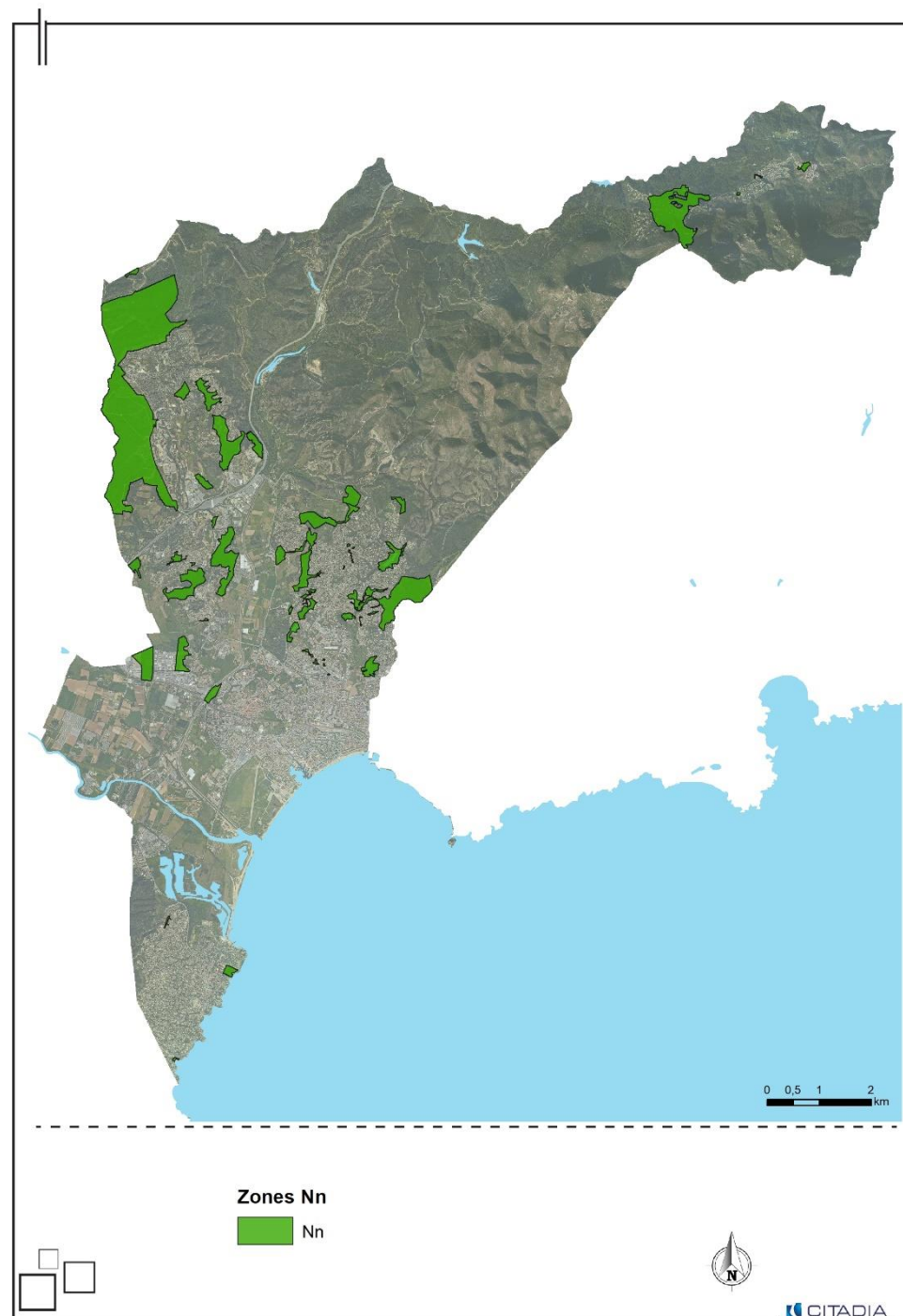


f. Les zones Nn

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

Prescriptions communales majeures

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

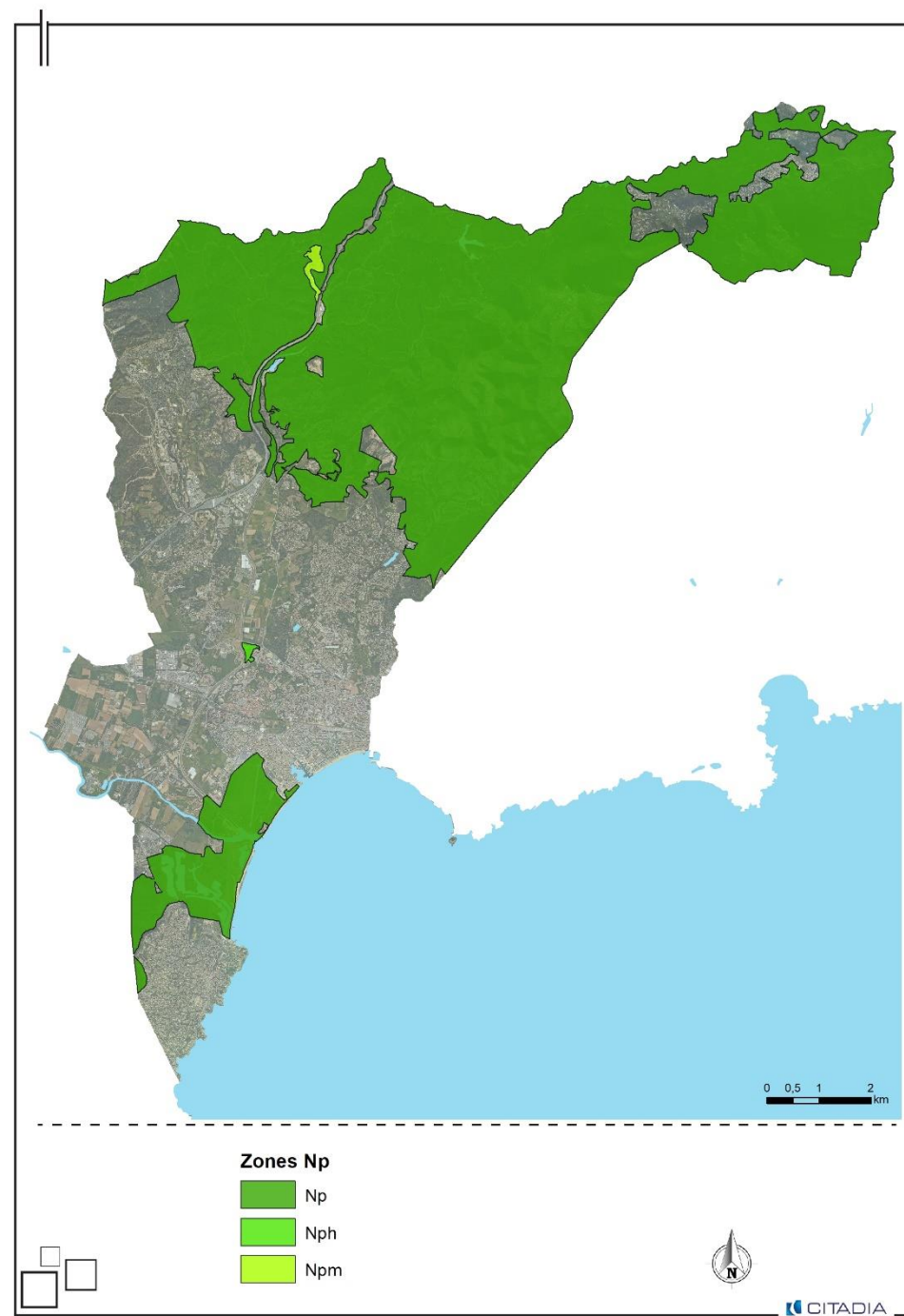
La commune de Fréjus compte plus de la moitié de son territoire en zone Np. Ces zones délimitent les espaces remarquables de la loi Littoral.

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).



Zones Np

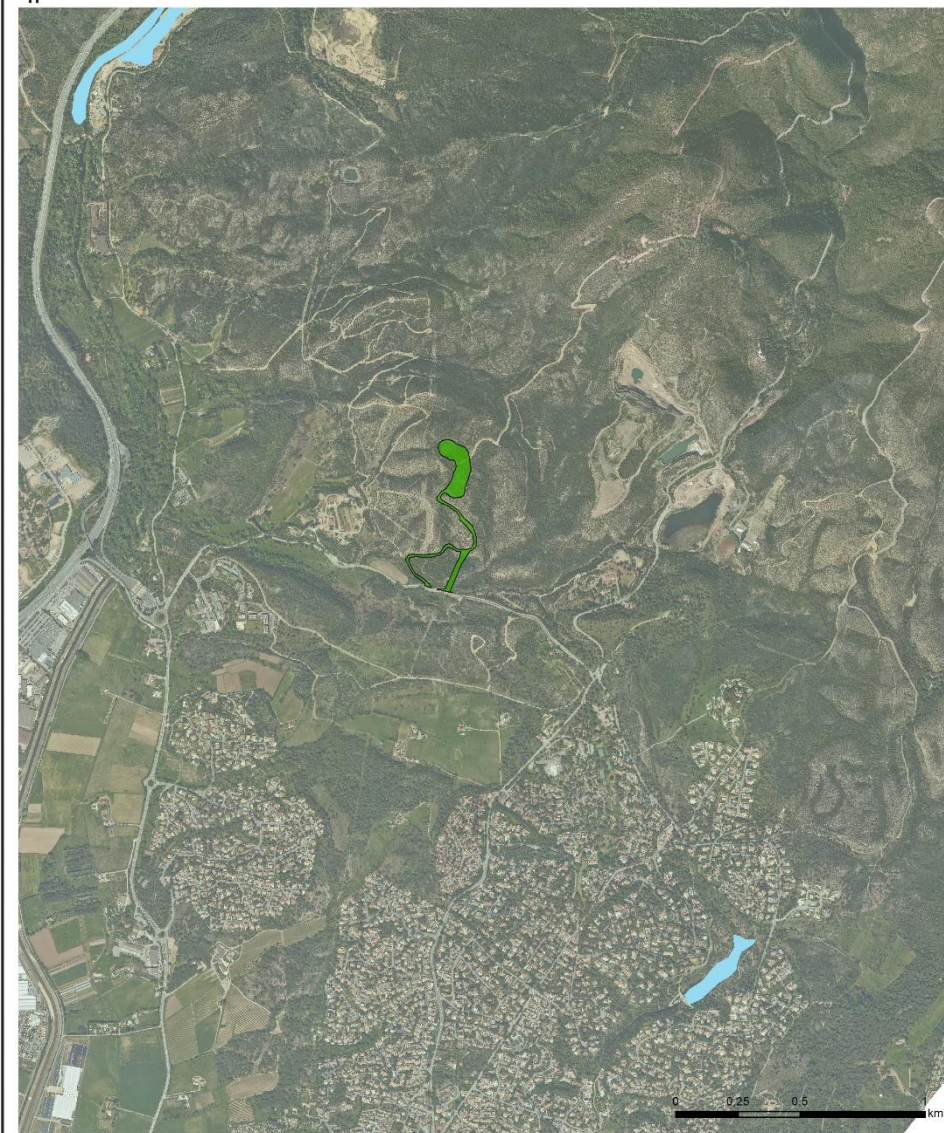
- Np
- Nph
- Npm

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.



Zones Npr
Npr



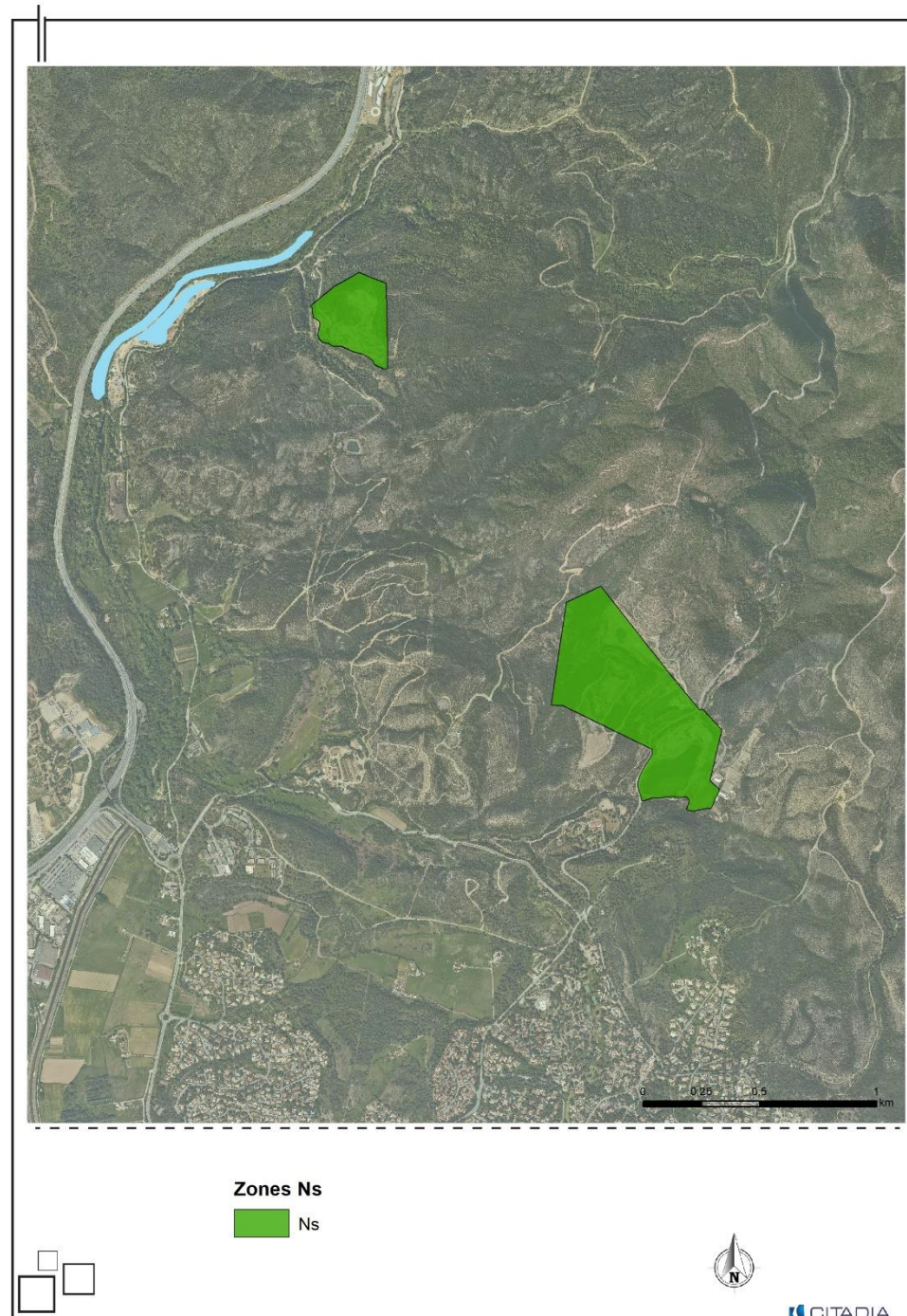
CITADIA
CONSEIL

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 classées

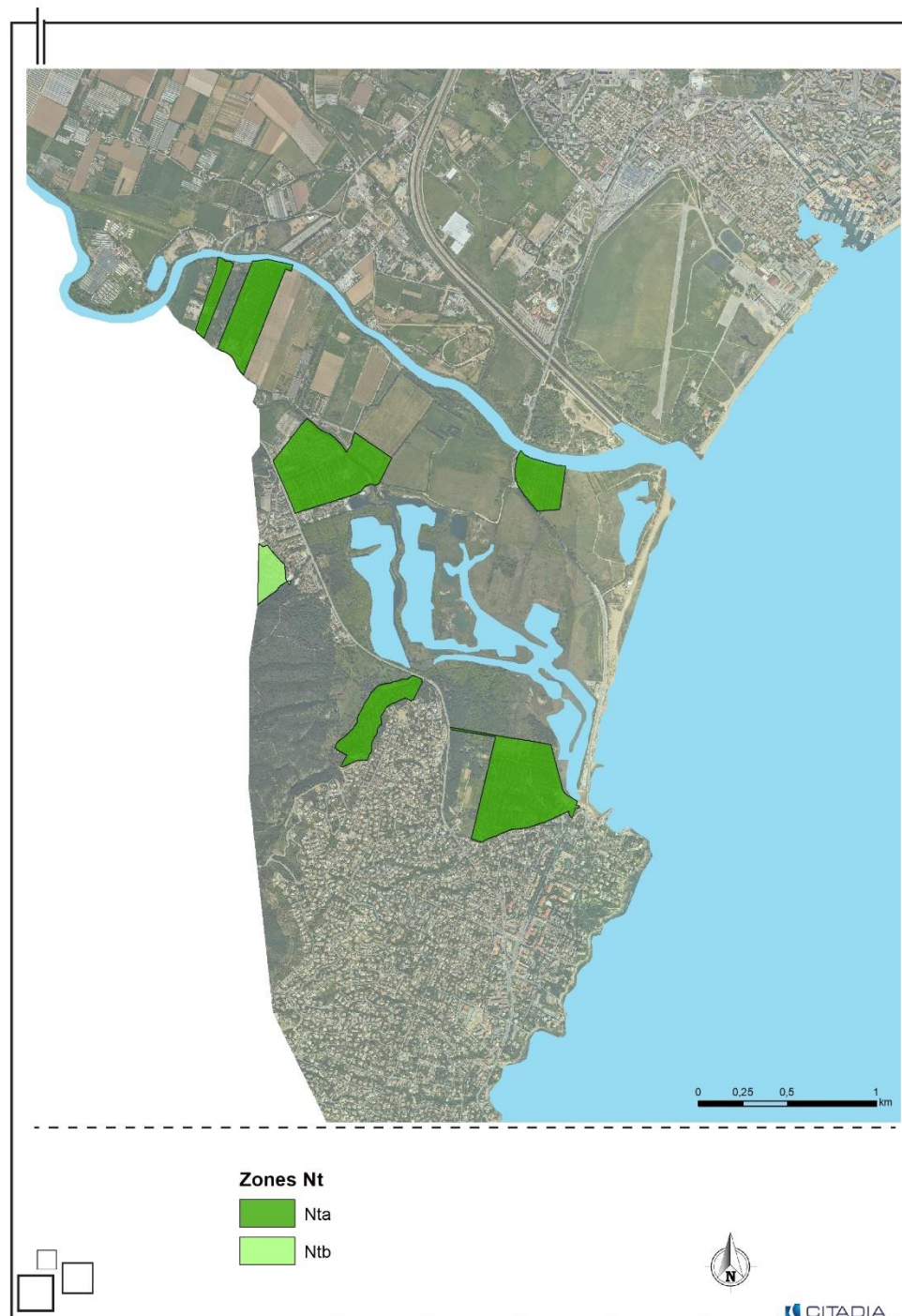


j. Les zones Nt

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.

Prescriptions communales majeures

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.



PLU

Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FREJUS

TOME 3 : Évaluation des incidences sur l'environnement



HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE

Sommaire

Partie 1 : Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.....	5
I. Les incidences sur la ressource en eau	7
II. Les incidences sur les pollutions, nuisances et risques.....	10
III. Les incidences sur les milieux naturels	12
IV. Les incidences sur les milieux agricoles	14
V. Une prise en compte et une traduction de la trame verte et bleue (TVB)	16
VI. Les incidences sur le paysage et le patrimoine	18
VII. Les incidences sur la consommation d'espaces	24
VIII. Evaluation des incidences sur les sites de projet.....	35
IX. Évaluation de la consommation foncière du PLU révisé.....	78
Partie 2 : Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000	79
I. Préambule.....	81
II. Localisation des sites de projet du PLU de Fréjus	82
III. Les projets appréhendés dans le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000	83
IV. Présentation des sites Natura 2000	92
V. Méthodologie pour l'évaluation des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000	122
VI. Projets concernés par le réseau Natura 2000.....	127
Partie 3 : Indicateurs de suivi des résultats	133
Partie 4 : Modalités de prise en compte de l'avis de la MRAE	138



Partie 1 : Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'article R.104-9 du Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration;

2° De leur révision;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31. »

Le PLU de Fréjus est concerné par le 2ème point qui définit la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire de Fréjus. Ceux-ci peuvent être positifs, grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement ou de développement urbain.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir, assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3° alinéa).

« Les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer : (...)

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

I. Les incidences sur la ressource en eau

1. L'alimentation en eau potable

La croissance démographique et le développement touristique vont induire une augmentation de la demande en eau potable. La CAVEM porte un programme de renforcement du réseau (décrit dans l'état initial de l'environnement). Au total le programme définitif prévoit la destruction de 2 900 m³ et la construction de 30 500 m³, portant la réserve globale pour Fréjus de 10 700 m³ à 38 300 m³.

	GARGALON	BELLEVUE	SAINT-AYGULF BAS	SAINT-AYGULF HAUT	TOTAL
Besoins futurs m ³ /j	9 500	24 420	6 150	2 230	44 100
Réservoirs existants m ³		7 400	2 800	500	10 700
Réservoirs supprimés m ³		2 400		500	2 900
Réservoirs créés m ³	9 500	15 000	3 500	2 500	30 500
Augmentation capacité m ³	9 500	12 600	3 500	2 000	27 600
Capacité future m ³	9 500	20 000	6 300	2 500	38 300
Autonomie heures	20	20	25	27	21

Sur la base d'une consommation journalière de 250 litres d'eau par habitant la capacité future des réservoirs permettra de satisfaire une consommation journalière de 153 000 habitants. En 2030 le PLU en cours de révision prévoit 37 179 logements et environ 92 947 habitants. Les réservoirs auront donc une capacité suffisante pour faire face aux besoins

Le PLU crée une zone Npr dans laquelle n'est admis 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.

Mesures :

- Evitement : maîtrise de la consommation d'espace et de la croissance démographique ;

- Réduction : obligation de raccordement au réseau, gestion intercommunale de l'eau potable pour une meilleure logique de répartition, adaptation des systèmes portés par la CAVEM

2. Augmentation des besoins de traitement en eaux usées

L'augmentation de la population aura un effet sur l'augmentation du besoin en traitement des eaux usées, le PLU impose le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.

La station d'épuration du Reyran traite les eaux usées des communes de Fréjus, Puget sur Argens et une partie de Roquebrune sur Argens. En 2010, les travaux suivants ont été réalisés :

- Aménagement sur le génie civil existant afin de porter la capacité de la station physicochimique existante à 350.000 E.H.
- Création de l'étage biologique de 350.000 E.H. Connexion de la filière biologique au surpresseur de l'émissaire.
- Création d'un bassin de rétention de 3.200 m³

La CAVEM et particulièrement sur la commune de Fréjus se dote d'un système performant de gestion de l'eau usée grâce à la station d'épuration du Reyran qui sera prochainement équipée d'un système qui permettra de transformer les boues de la station d'épuration du Reyran en énergie verte. Chaque année la station d'épuration du Reyran traite 10 millions de m³ d'eaux usées. Après décantation et déshydratation, 10 000 tonnes de boues sont ensuite générées et acheminées en centre de compostage.

Le traitement d'une partie de ces 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.

Une partie de ce gaz sera vendu à GRDF, l'autre partie sera utilisée par la station pour couvrir 50 % de sa consommation. Ce dispositif permettra de réduire de 30 % les émissions de gaz à effet de serre de la station.

Il est joint au PLU en cours de révision la notice et le schéma d'assainissement. Ces documents ont été élaborés en corrélation avec les besoins générés par le futur PLU et l'enquête publique du SDA se déroulera à l'automne 2019.

La station d'épuration a été dimensionnée pour 350 000 E.H.

La carte d'assainissement collectif fait apparaître la desserte de l'ensemble des zones urbaines existantes et futures. Pour les zones AU il sera appliqué le régime des participations au dimensionnement du réseau si nécessaire ou à l'extension de celui-ci. Seules quelques zones pavillonnaires ne sont pas raccordables et un assainissement individuel est envisagé.

Mesures :

- Evitement : maîtrise de la consommation d'espace et de la croissance démographique ;
- Réduction : obligation de raccordement au réseau, performance de la station du Reyran et adhésion au SPANC

3. Préservation de la qualité et gestion de l'eau pluviale

La commune de Fréjus dispose d'un schéma directeur d'eau pluviale approuvé le 24 septembre 2004. Ce dernier est actuellement en cours de révision. Les démarches de révision du PLU et de zonage d'assainissement ont été conduites simultanément. Bien que non finalisé à ce jour, le schéma directeur est en attente de l'avis de la MRAE. Néanmoins, les réflexions concernant le schéma d'assainissement des eaux pluviales ont été intégrées dans le PLU et son règlement. La prise en compte de l'assainissement participe à une réelle programmation du développement urbain de la commune.

En cohérence avec le futur schéma directeur des eaux pluviales et afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, le règlement du PLU (article DG4 du règlement) impose la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales pour toute extension de Surface de Plancher et toute nouvelle imperméabilisation.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages.

Dimensionnement

Les dispositifs de rétention seront dimensionnés selon les préconisations figurant dans le règlement pluvial en vigueur.

Les formules de dimensionnement des volumes de rétention ainsi que des débits de fuite y sont précisées.

Déversement - Raccordement des eaux pluviales - conditions générales

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées ou de reconstruction, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront déterminés par les services techniques municipaux lorsqu'il existe un exutoire public (caniveau, vallon public) en se basant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

- **Cas A - En l'absence d'exutoire :**

Les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière.

Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec les Services Techniques de la Ville.

En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées pour l'étude de la filière pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

En zone d'assainissement collectif, le pétitionnaire fera réaliser une étude hydrogéologique, qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Il donnera les caractéristiques des dispositifs de rétention (comprenant leurs débits de fuite) et/ou du système drainant destiné à absorber les eaux.

- **Cas B - En présence d'un exutoire privé :**

S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées avec les Services Techniques de la Ville.

- Cas C - En présence d'un exutoire public :

Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncées ci-dessus.

Caractéristiques des ouvrages de rétention des conditions de déversement

Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit de fuite défini dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Lorsqu'un ouvrage de rétention est prescrit à travers le règlement du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, le raccordement direct à l'exutoire est interdit : les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention.

Le rejet se fera dans des boîtes de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

Dispenses

L'instruction des demandes par les services compétents permettra de s'assurer que le projet respecte les règles générales et particulières applicables aux eaux pluviales.

Mesures spécifiques aux nouveaux projets situés en zone de ruissellement

Les projets situés dans des zones cartographiées comme potentiellement soumises au risque de ruissellement seront soumises à des prescriptions particulières.

Prise en compte des fossés et des vallons

Le PLU interdit de modifier le tracé et la section des fossés et des vallons, à l'exception des travaux réalisés après une étude hydraulique engageant la responsabilité du bureau d'étude expert et démontrant que le projet n'aggrave pas le risque.

Des marges de recul peuvent être appliquées aux projets de construction situés à proximité des fossés et des vallons.

Parallèlement au règlement qui s'applique sur l'ensemble de la commune, le PLU prévoit des emplacements réservés spécifiquement dédiés à la gestion de l'eau pluviale :

- Création du bassin André LEOTARD ;
- Création du bassin du Hameau de Valescure ;
- Création d'un réseau d'eaux pluviales en rive gauche du Valescure ;
- Création du bassin du Counillier ;
- Création du bassin des Serres.

Mesures :

- Evitement : maîtrise de la consommation d'espace et de la croissance démographique ;
- Réduction : règlement prescriptif de gestion de l'eau pluviale, mise en place d'Emplacements Réservés.

II. Les incidences sur les pollutions, nuisances et risques

1. La pollution atmosphérique due aux transports

Le PLU au travers de son PADD affirme la volonté de promouvoir l'utilisation des transports en commun et des modes doux.

Outre l'intensification urbaine le long des axes prioritaires de transport en commun, le PLU prévoit des emplacements réservés :

- Création d'un chemin piéton du passage des Arènes à la place Saint Etienne ;
- Création d'une voie piétonne de la place de Versailles à la rue Aristide Briand ;
- Aménagement du chemin du Gargalon : voie et piste cyclable ;
- Création d'un accès piétonnier sur le Béal ;
- Création d'une piste cyclable et piétons avenue Lachenaud et le Reyran,.....

2. La pollution atmosphérique due aux secteurs résidentiel/tertiaire et utilisation des énergies renouvelables

Le PLU a une incidence positive sur la gestion de l'énergie : la limitation des besoins et la production d'énergie renouvelable.

Tous les bâtiments neufs 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 Surface de Plancher, les principes de construction devront prendre en considération les éléments suivants : ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement 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, etc....)

Sur le 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.

3. Nuisances sonores

Les nuisances sonores liées à la circulation automobile vont être maîtrisées grâce à la promotion des modes doux et le développement des transports en commun.

De même, les dispositions constructives relatives aux constructions le long des voies bruyantes sont aussi rappelées dans les dispositions générales du PLU.

Mesures :

- Réduction : promotion des transports collectifs, intensification urbaine sur les espaces les mieux desservis, maillage modes doux, mise en œuvre de projet urbain de haute qualité environnementale

4. Les risques naturels

La commune est concernée par différents risques. Des plans de prévention sont en vigueur et s'imposent directement aux projets de constructions et d'aménagement.

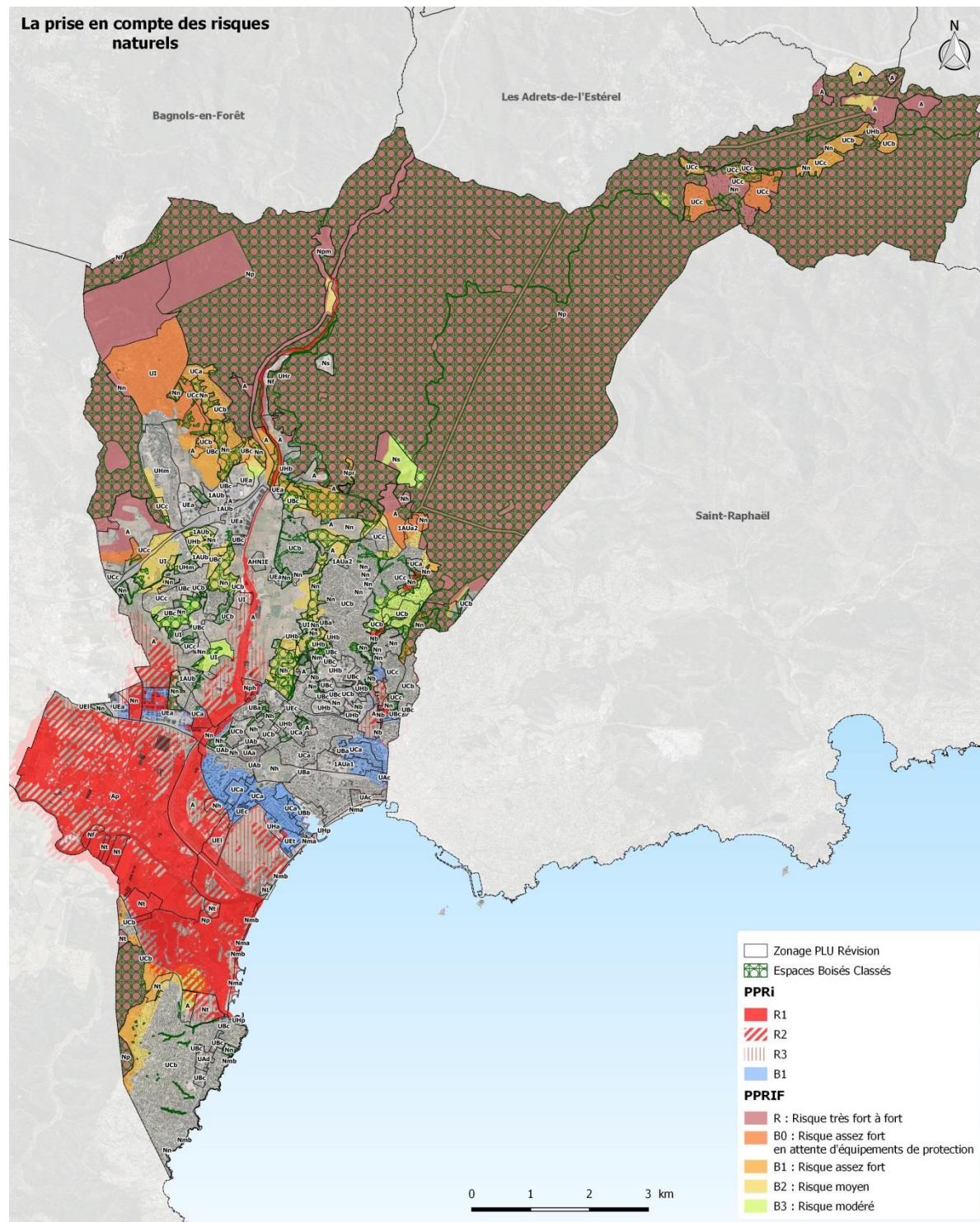
Le zonage du PLU a été construit avec une prise en compte des risques et le respect des PPR en vigueur sur le territoire.

Pour limiter le risque inondation, la commune souhaite gérer les eaux pluviales dans l'ensemble des zones urbaines. Les systèmes de rétention sont donc imposés et des emplacements réservés pour la maîtrise du risque inondation sont créés.

Concernant le risque incendie le PLU rappelle les obligations légales de débroussaillage, un PPR est applicable sur le territoire et s'impose en tant que SUP.

Mesures :

- Pas de mesures particulières : Application des Servitudes



III. Les incidences sur les milieux naturels

1. La préservation des zones naturelles dans le PLU

Les zones naturelles du PLU révisé s'élèvent à 6481,09 ha (soit 61,6% du territoire).

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 de traitement et de valorisation des déchets de Bozon et de l'Argens classés en zone Nf
- les secteurs Nh représentant les sites à protéger en raison de leur qualité et leur intérêt historique et archéologique
- le secteur NL est celui 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 en 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 en activité du Pont du Duc et de Bozon classées en secteur Ns
- les campings de la plaine de l'Argens classés en zone Nt

2. Évolution quantitative du classement et déclassé des zones naturelles (N)

- Cf. : carte origine et devenir des zones N page suivante

Maintien des zones N du PLU opposable (6296,01 ha) :

- 6296,01 ha de zones naturelles sont restées naturelles ;

Déclassement des zones N du PLU opposable (106,40 ha) :

- 45,55 ha de zones N sont devenues des zones agricoles (A), par correspondance à l'occupation réelle du sol ;
- 51,94 ha de zones N sont devenues des zones U ;
- 8,91 ha de zones N sont devenues des zones AU ;

Reclassement de zones urbanisables ou agricoles du PLU opposable en zones N au PLU révisé (185,08 ha) :

- 98,36 ha de zones U ont été reclassés en N ;
- 81,09 ha de zones AU ont été reclassés en N ;
- 5,63 ha de zones A ont été reclassés en N ;

3. Bilan d'évolution des zones naturelles

En terme quantitatif le PLU révisé a une incidence positive puisqu'il préserve d'avantage d'espaces naturels que le PLU précédent (6411,28 ha au PLU précédent contre 6481,09 ha au PLU révisé).

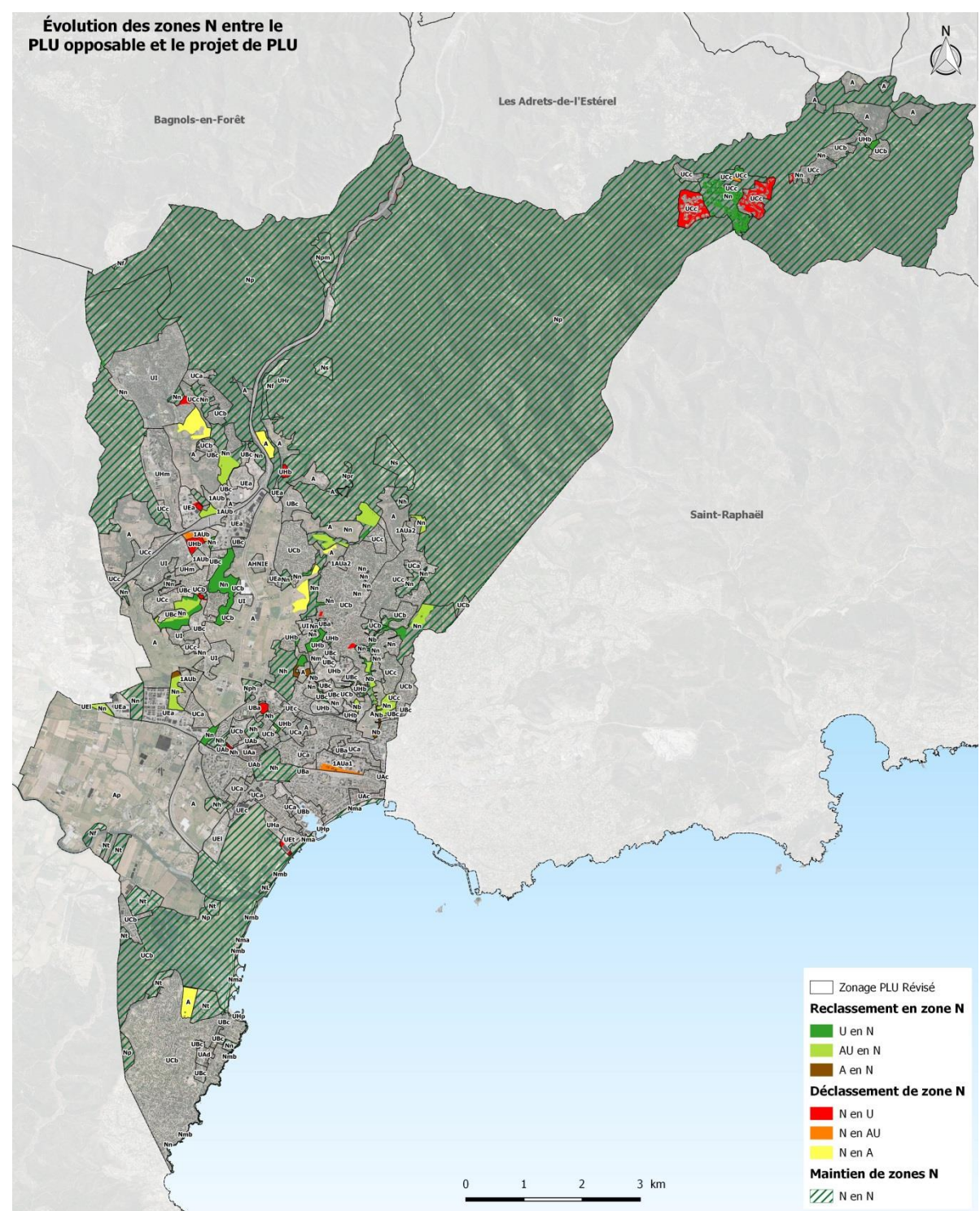
De plus, de nombreuses zones destinées initialement à l'urbanisation sont reclassées en zones naturelles au PLU (168 ha de zone U et AU reclassées en zone N).

A l'inverse près de 61 hectares de zones naturelles sont déclassées au profit de zone urbanisable. Ces reclassements pourraient avoir un impact négatif sur les espaces naturels, néanmoins de nombreux changements n'auront pas ou peu d'impact sur les espaces naturels puisqu'ils sont soit déjà artificialisés au PLU existant soit protégées par des protections paysagères (Espace boisé classé ou espace vert protégé).

Mesures :

- Evitement : reclassement de zone au profit des zones naturelles
- Réduction : maîtrise du projet urbain dans les zones d'ouvertures (OAP)

Évolution des zones N entre le
PLU opposable et le projet de PLU



IV. Les incidences sur les milieux agricoles

Les zones agricoles du PLU révisé s'élèvent à 1594,37 ha (soit 15,2 % du territoire).

Caractère de la zone : La zone A comprend 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. Elle comprend :

- des secteurs Ap, espace agricole reconnu comme espace naturel remarquable de la loi Littoral, dans lesquels s'appliquent les dispositions générales du chapitre AN
- Un Hameau Agricole Nouveau Intégré à l'Environnement dont les modalités de mises en œuvre sont fixées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1. Évolution quantitative du classement et déclassement des zones agricoles (A)

- Cf. : carte origine et devenir des zones A page suivante

Maintien des zones A du PLU opposable (1493,68 ha) :

- 1493,68 ha de zones agricole sont restées agricoles ;

Déclassement des zones A du PLU opposable (9,05 ha) :

- 5,63 ha de zones A sont devenues des zones naturelles (N) ;
- 3,42 ha de zones A sont devenues des zones U ;
- 0 ha de zones A sont devenues des zones AU ;

Reclassement de zones urbanisables ou naturelles du PLU opposable en zones A au PLU révisé (100,69 ha) :

- 6,45 ha de zones U ont été reclassés en A ;
- 48,69 ha de zones AU ont été reclassés en A ;
- 45,55 ha de zones N ont été reclassés en A ;

2. Bilan d'évolution des zones agricoles

En terme quantitatif le PLU a une incidence positive puisqu'il préserve d'avantage d'espaces agricoles que précédemment (1502,73 ha au PLU précédent contre 1594,37 ha au PLU révisé).

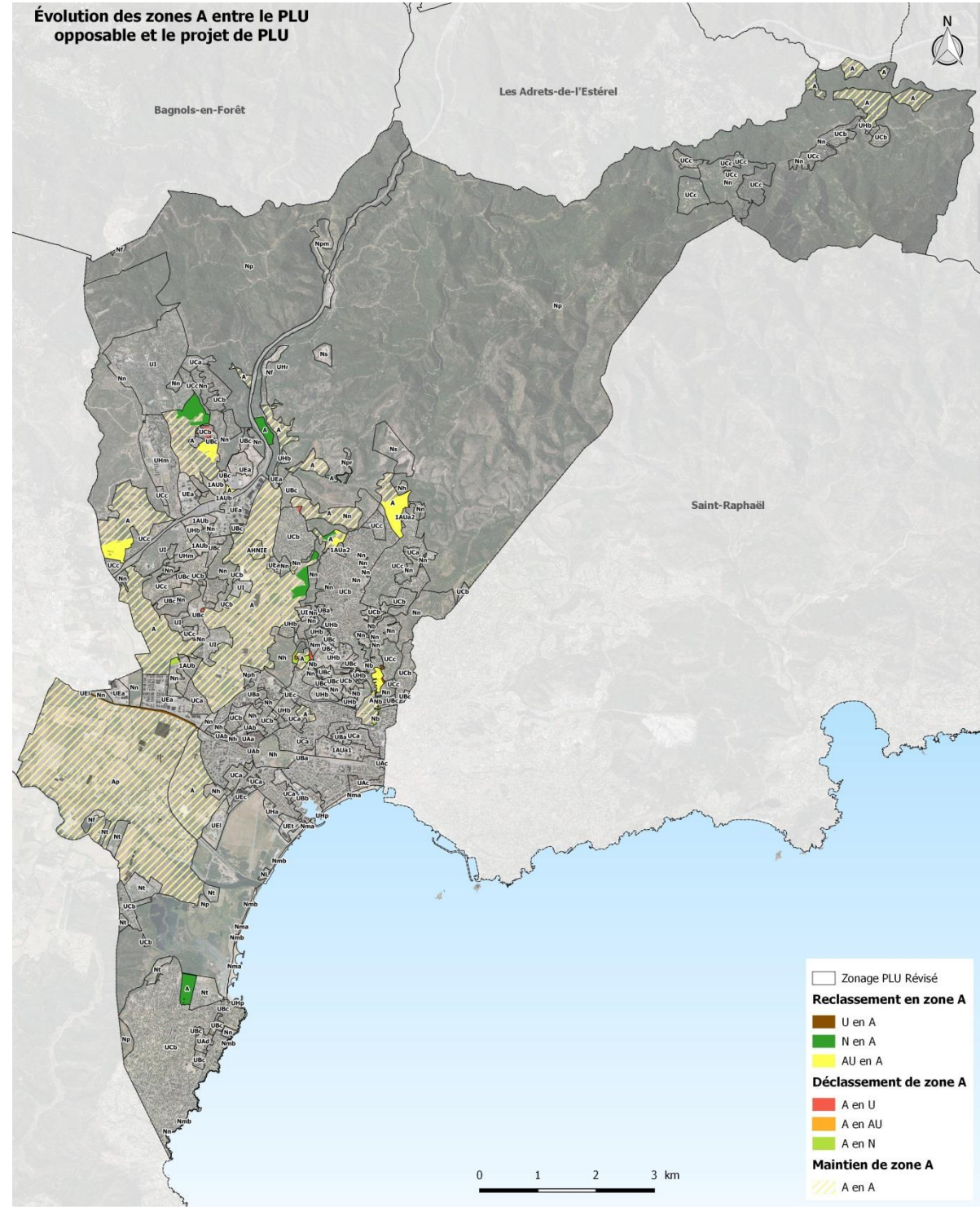
Alors que plus de 55 ha de zones étaient destinées initialement à l'urbanisation, ces dernières sont reclassées en zones agricoles au PLU.

A l'inverse, seulement près de 3,42 hectares de zones agricoles sont déclassées au profit de zone urbanisable.

Mesures :

- Evitement : reclassement de zone au profit des zones agricole, pas d'extension de l'urbanisation sur des zones A

Évolution des zones A entre le PLU opposable et le projet de PLU



V. Une prise en compte et une traduction de la trame verte et bleue (TVB)

1. Une protection des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques

a) La protection des grands ensembles écologiques

Les documents cadres tels que le SRCE et le SCoT ont été pris en compte dans la révision du nouveau document garantissant ainsi la compatibilité du PLU.

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les différents périmètres de gestion et de protection qui se superposent sur le territoire communal, (source : DREAL PACA) à savoir :

- 1 Zone humide d'importance International découlant de la convention RAMSAR : les étangs de Villepey
- 2 Sites du réseau Natura 2000 ;
- 1 Zone importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- Des terrains acquis par le conservatoire du littoral
- Des zones concernées par le plan national d'action Tortue d'Hermann
- 16 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (terrestres de type I et II, marines type II)
- 1 Réserve biologique des Suières ;
- Des zones humides identifiées par le département du Var

Le PLU a pris en compte la présence des espaces d'inventaire et de protection de la biodiversité et a fait en sorte d'éviter d'étendre l'urbanisation. Ces espaces sont classés dans le zonage en zones N, A et EBC dans lesquelles l'urbanisation est très limitée.

- Cf. Cartographie TVB page suivante

b) La protection de la nature en ville

Certains quartiers bien que bâtis, s'inscrivent dans un environnement naturel d'exception et présentent un caractère encore très naturel. C'est pourquoi le PLU a fait le choix de renforcer la protection des lisières des massifs de l'Estérel et des petites Maures par l'instauration d'Espaces boisés classés, d'espaces verts fixés ou encore d'espaces verts

protégés. Les quartiers les plus concernés par ces protections sont : Saint-Jean de l'Estérel, la Tour de Mare, Sainte-Brigitte, Caïs et Saint-Aygulf).

c) Un renforcement des espaces agricoles

Les espaces agricoles participent au fonctionnement écologique du territoire dans la mesure où ils constituent une trame de milieux ouverts qui représentent un habitat favorable à l'accueil de certaines espèces. Fortement présent sur le territoire et notamment en périphérie de l'enveloppe agglomérée avec la plaine de l'Argens et la plaine du Reyran, leur protection s'est vue être renforcée. En effet, le PLU révisé permet d'accroître la protection de ces espaces : l'ensemble des parcelles classées en zone A au PLU opposable a été maintenu dans le présent PLU conformément au SCoT de la CAVEM approuvé le 11 décembre 2017.

- **Les zonages N et A garantissent un maintien des continuités écologiques de la trame verte. Ils représentent plus de 76,8 % du territoire communal (8075,465 ha).**

d) Protection de la trame bleue

La trame verte est complétée par une trame bleue. En effet, la commune est concernée par les masses d'eau du littoral de Fréjus et notamment par les rivières de l'Argens, le Reyran et la Garonne, référencée au SDAGE. Ces dernières, ainsi que les nombreux vallons du massif de l'Estérel sont protégés soit par un classement en zone A ou N ou par l'instauration d'EBC, d'EVF ou d'EVP. La commune est également concernée par les masses d'eau Côtières de Fréjus à savoir la masse d'eau « Fréjus - Saint Raphaël - Ouest Sainte Maxime », « Saint-Raphaël – Pointe de la Galère » et « Cap Camarat – Ouest Fréjus ». La zone urbaine littorale n'ayant pas vocation à accueillir des projets urbains ou des activités polluantes, les espaces aquatiques seront préservés des pollutions. Le recul de 3 mètres le long des cours d'eau est imposé comme évoqué aux articles DG 3 et DS 4-D de toutes les zones.







- **Ces zonages adaptés aux caractéristiques du réseau hydrographique et aquatique permettent de garantir une protection optimale de la trame bleue du territoire.**

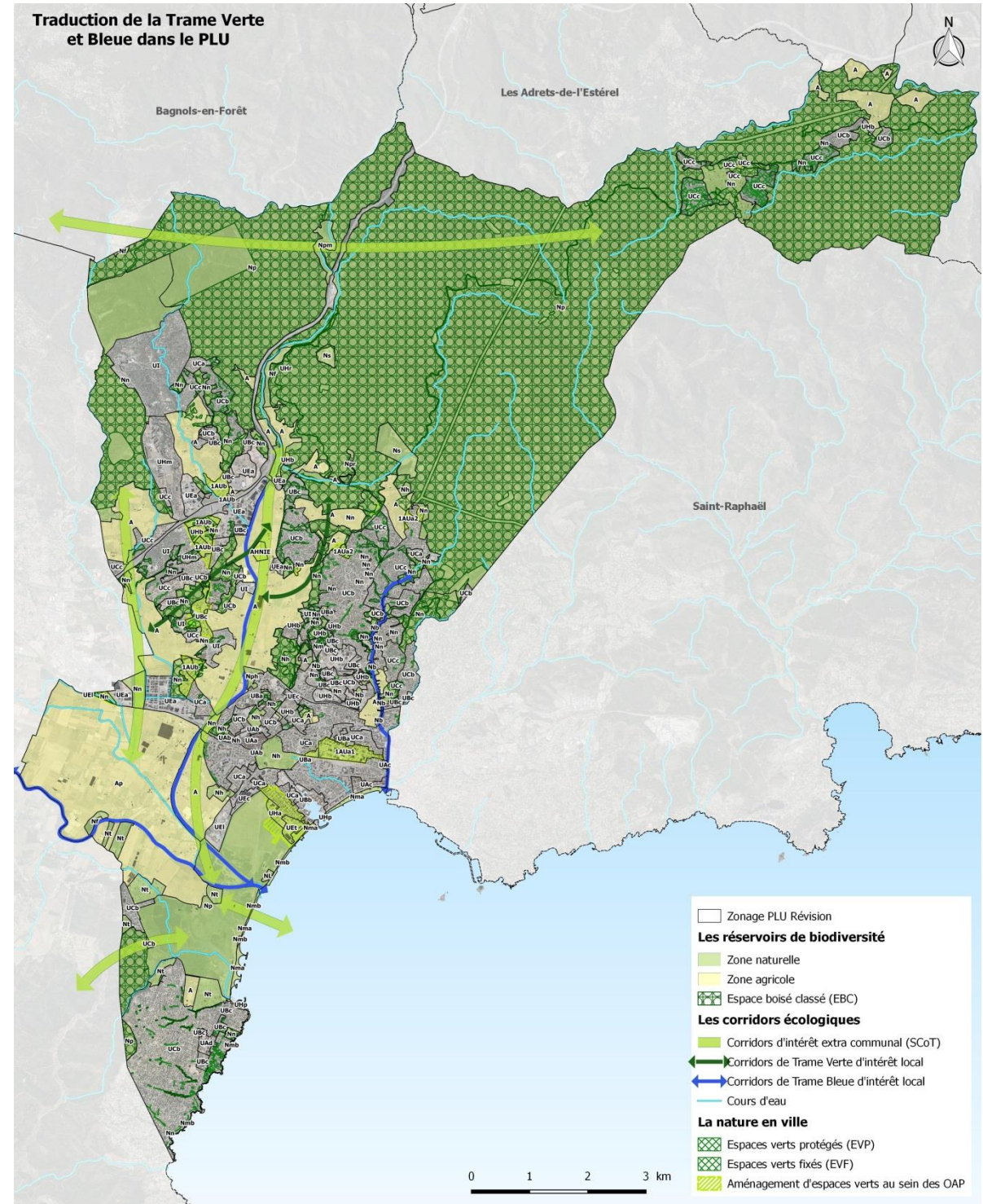
A noter que la commune a souhaité réaliser une OAP spécifique sur la thématique Trame verte et bleue et nature en ville afin de préserver les grandes continuités écologiques sur son territoire. Cette dernière a permis de définir un cadre environnemental pour chacune des OAP sectorielles.

Mesures :

- Incidences positives sur la TVB et traduction directempnt dans le zonage

4/ Prescriptions de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue

-  Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer
-  Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (article L 151-19 du CU)
-  Espaces Verts Fixés à conserver (article L 151-19 du CU)
-  Alignement d'arbres remarquables à conserver (article L 151-19 du CU)
-  Arbres remarquables à conserver (article L 151-19 et L 151-23 du CU)
-  Parcs et jardins de grand intérêt / Jardins et plantations d'accompagnement (voir plan de l'A.V.A.P.)



VI. Les incidences sur le paysage et le patrimoine

1. La préservation des grandes entités paysagères

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue 4 grandes-unités paysagères :

- Le massif granitique du Tanneron
- Le massif de l'Estérel
- La plaine alluviale de l'Argens
- Le massif des petites Maures

Le PLU permet la préservation des grandes entités paysagères caractéristiques du territoire par leur classement respectif en zone naturelle (N) ou agricole (A). Ces classements limitent l'urbanisation et permettent ainsi de garantir la vocation de ces espaces.

Deux sous-zonages Np et Ap identifient les espaces naturels faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique (les espaces remarquables de la loi Littoral, ZNIEFF, Natura 2000, etc.). Ce zonage limite fortement l'occupation et l'utilisation du sol.

2. La préservation du patrimoine naturel

Les espaces boisés classés (EBC)

Le PLU prévoit la protection des grands ensembles boisés par le biais de la servitude d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), outil qui permet d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC du PLU en vigueur sont globalement maintenus dans le PLU révisé et recouvrent une large partie du massif de l'Estérel, du Tanneron, des petites Maures, ainsi que des espaces boisés interstitiels localisés au sein de certains quartiers aux sensibilités paysagères fortes (Caïs, Tour de Mare, Saint-Aygulf notamment).

Le bilan des évolutions des EBC est présenté dans les tableaux ci-dessous ainsi que dans la carte page suivante

Surface totale (Ha)	
EBC au PLU Opposable	5332,2
EBC au PLU Révisé	5347,5

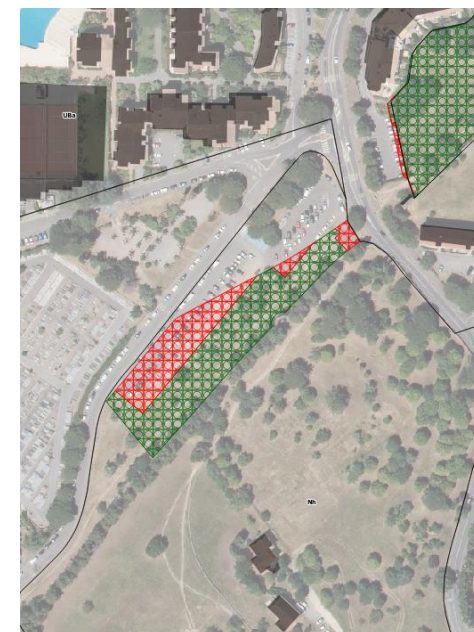
Évolution des surfaces (Ha)	
EBC Conservés	5290,8
EBC Créés	56,7
EBC Supprimés	41,4 (dont 21,60 ha en faveur des zones agricoles)

Bilan global (ha)	
EBC PLU Opposable -> PLU Révisé	+15,3

Extraits de quelques évolutions d'EBC



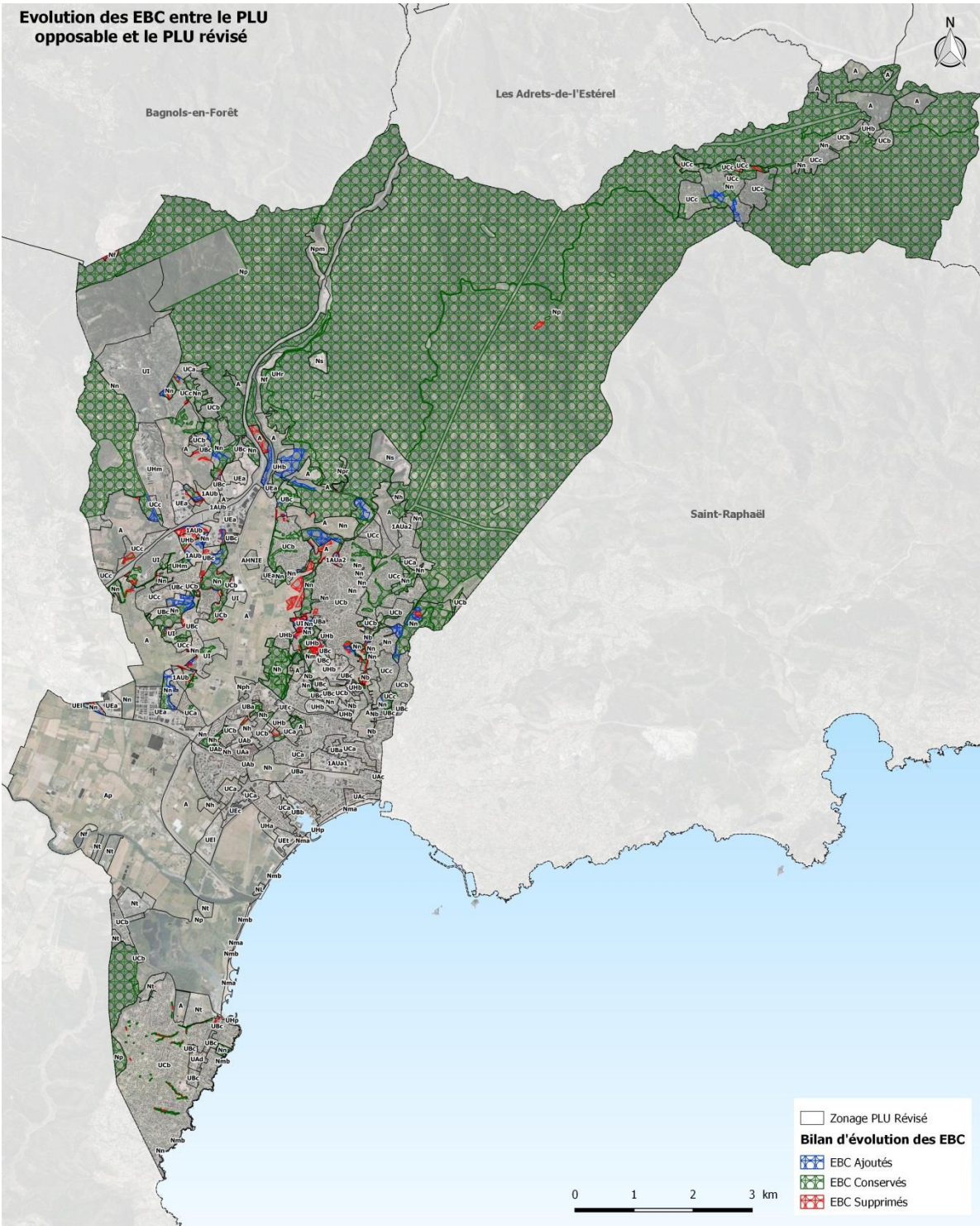
Déclassement des EBC localisés au sein de zones agricoles concernées par le périmètre d'A.O.C Côtes de Provence.



Déclassement d'un EBC par rapport à l'occupation du sol effective. Actualisation par rapport à l'existant (non boisé - parking)



Renforcement des EBC existant en lisière de massif.
 Maintien des EBC localisés à l'interface avec la route au niveau d'une zone de futur projet. Le site fait l'objet d'une OAP.



Les espaces verts protégés (EVP)

On notera que le PLU complète les dispositifs de protection de certains secteurs boisés ou végétalisés de moindre importance par l'instauration d'espaces verts protégés qui présentent un rôle majeur dans le paysage. C'est le cas notamment des boisements privés dominant le littoral de Saint-Aygulf et de certains boisements inter-quartiers qui participent pleinement à l'aération du tissu urbain largement minéralisé (véritables fenêtres vertes sur la ville...)

Le zonage identifie ainsi au titre de l'article L 151-19 du CU (extrait du règlement) :

Les « Espaces Verts Protégés »

Les Espaces Verts Protégés 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.

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière. L'élagage et l'entretien courant sont admis de plein droit.

Tout 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, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle. Tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Les Espaces Verts Protégés acceptent cependant des aménagements ponctuels tels que des accès, des places de stationnement non imperméabilisées, des tranchées techniques, des pool house, des piscines, des abris de jardins, et des aménagements de sécurité, dans une proportion de 25% maximum de l'espace vert protégés, cumulé à 10% maximum de l'unité foncière.



Classement en EVP des jardins arborés en frange littorale de Saint-Aygulf.



Classement en EVP des jardins arborés au sein des quartiers.

Les « Espaces Verts Fixés »

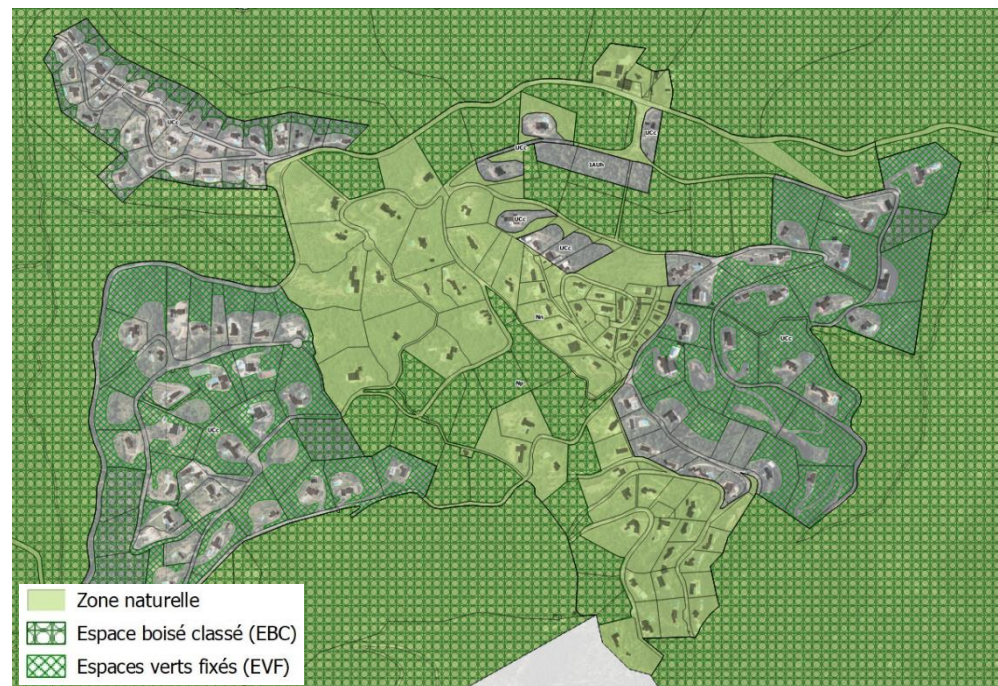
Les Espaces Verts Fixés représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis, et étendre le réseau de trame verte.

Dans les périmètres des Espaces Verts Fixés tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière. L'élagage et l'entretien courant sont admis de plein droit. Tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

Tout 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, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal, n'admettant que des accès, des tranchées et des aménagements techniques ponctuels et de faible ampleur indispensables aux ouvrages de sécurité, aux réseaux techniques, aux aménagements paysagers dans une proportion de 25% maximum de l'espace vert fixé, cumulé à 10% maximum de l'unité foncière.



Classement en EVF des jardins arborés au sein du quartier Saint-Jean de l'Estérel.

Les alignements d'arbres remarquables à conserver

Un travail d'identification et de préservation des alignements d'arbres les plus remarquables au sein du tissu urbain de la commune a été réalisé lors de la révision du PLU. Au total, plus de 90 alignements sont protégés. Éléments d'intérêt paysager, les alignements d'arbres forment également « la trame verte urbaine ». Ce patrimoine naturel participe à l'intégration de la nature en ville et joue un rôle fondamental de support de biodiversité dès lors qu'il est connecté directement avec les grands ensembles de trame verte et bleue.

Les Alignements d'arbres à conserver définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, suivent les prescriptions suivantes dans le règlement du PLU :

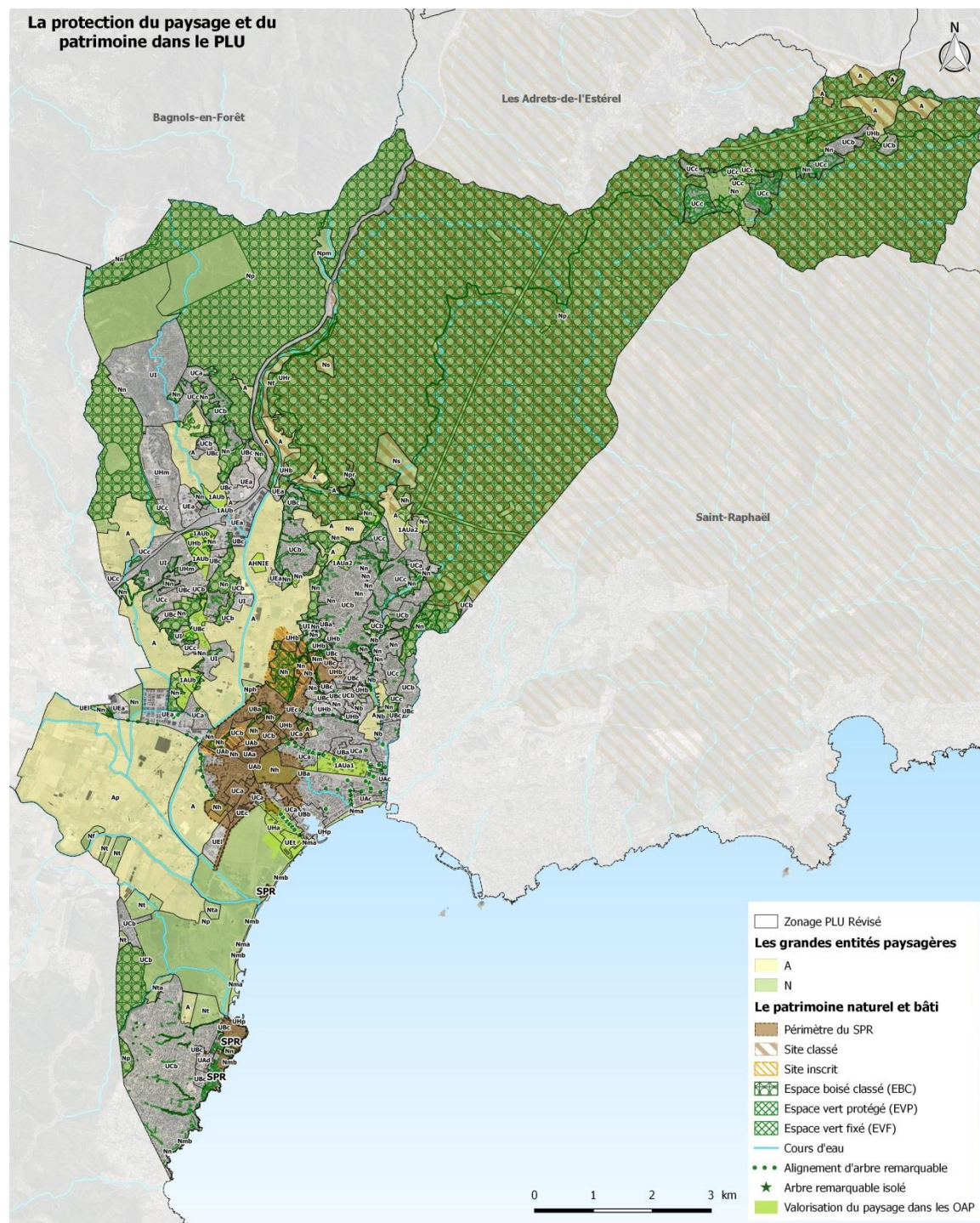
Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée). Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.



Exemple d'alignements d'arbres protégés sur l'Avenue Victor Hugo, rue Rolland Garros et Rue du Progrès

Une protection du patrimoine bâti assurée par le Site Patrimonial Remarquable

- **L'héritage antique**, qui regroupe les vestiges de la ville antique dans ses limites connues, l'amphithéâtre et l'ancien port.
- **Le Noyau historique**, qui regroupe le secteur bâti dense du moyen âge jusqu'à nos jours dans la limite de l'enceinte du XVI^e siècle.
- **Les résidences de villégiature** de la fin du XIX^e siècle et **Saint-Aygulf**, premier quartier balnéaire de Fréjus programmé et loti entre 1883 et la première moitié du XX^e siècle.
- **Les quartiers en périphérie** immédiate du noyau historique, provenant des extensions urbaines de la fin du XIX^e siècle jusqu'à la première moitié du XX^e siècle.



3. Promotion de la qualité paysagère dans les projets urbains (OAP)

L'augmentation de la population prévue par le PLU peut avoir des impacts négatifs sur le paysage au travers des nouvelles opérations d'aménagement.

Cet impact peut être d'autant plus important lorsqu'il se situe au sein d'un espace à dominante naturel ou agricole ou en extension de l'enveloppe urbaine existante. Cela risque dans ce cas d'engendrer une modification des paysages et une atteinte à certains éléments encore hérités du passé naturel.

À Fréjus, si l'ensemble des secteurs de projets se situent au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en continuité immédiate, limitant de ce fait l'impact paysager, quelques secteurs situés sur les franges urbaines présentent des sensibilités : Colombiers, Darboussières, Gonfaron et Combe de Rome

Néanmoins de nombreuses mesures sont prises pour minimiser les impacts sur le paysage dans le cadre du projet des OAP. Le projet de PLU vise une intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations d'aménagement, pour limiter la banalisation dommageable de l'environnement et du paysage.

Ainsi les OAP réalisées prennent en compte les sensibilités paysagères environnantes et intègre des orientations et mesures favorables à l'intégration des nouvelles constructions : parcs urbains, traitement des franges paysagères par des plantations, espaces verts,...

Le PLU dispose ainsi de 11 OAP sectorielles concernant les secteurs de développement à savoir :

Orientations d'Aménagement et de Programmation de mixité urbaine	
OAP 1	Restructuration du boulevard de la mer et valorisation de la partie urbanisée de l'ancienne base aéronavale
OAP 2	Opération de renouvellement urbain des Sables
OAP 3	Aménagement en mixité urbaine et économique du secteur du Colombier
OAP 4	Aménagement en mixité urbaine et économique de Caïs Nord
OAP 5	Aménagement en mixité urbaine du centre quartier de Caïs
OAP 6	Aménagement en mixité urbaine du Combe de Rome
OAP 8	Aménagement en mixité urbaine des Darboussières
Orientations d'Aménagement et de Programmation de développement économique	

OAP 9	Aménagement de la future zone économique du Gonfaron - Capitou
Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la réalisation de hameaux nouveaux (agricoles) intégrés à l'environnement	
OAP 10	Hameau Nouveau Agricole Intégré à l'Environnement de Saint Pons Reyran
OAP 11	Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement de Sainte Brigitte
OAP 12	Hameau Nouveau Intégré à l'environnement de Saint Jean

Ces orientations reflètent le souhait de la commune en matière de qualité urbaine et d'intégration dans le paysage.

L'instauration de ces nombreuses protections, conjugué à une réflexion d'ensemble menée dans l'OAP thématique TVB limitent fortement les incidences sur le paysage communal et sont bénéfiques à la valorisation du paysage et du cadre de vie.



Extrait de l'OAP Combe de Rome

Mesures :

- Evitement : fermeture à l'urbanisation
- Réduction : Mise en place de nombreux outils de protection du paysage et du patrimoine, Mise en place d'OAP

VII. Les incidences sur la consommation d'espaces

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du PLU en vigueur en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du PLU en vigueur reclassées en zone U ou AU.

Le tableau suivant met en évidence les changements de zonage entre les deux PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation : reclassement en zone U ou AU d'un secteur classé en zone N ou A au PLU en vigueur ;
- Les reports ou confirmation d'urbanisation : reclassement de zones U et AU en U ou AU du nouveau PLU.
- Les limitations de l'urbanisation : reclassement d'anciennes zones urbanisables au PLU (U, AU) en zones N ou A ;
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles.

Les orientations du PADD vont tout à fait dans ce sens et mettent la rationalisation du foncier constructible comme priorité au regard des besoins en logements et la valorisation des atouts naturels du territoire.

L'évolution du zonage traduit la volonté communale de limiter l'étalement urbain, de

préserver les espaces naturels remarquables de son territoire et également de maintenir l'activité agricole.

La partie suivante présente l'évolution entre le PLU opposable et le projet de PLU.

Ce bilan global permet d'apprécier les ouvertures et les limitations de l'urbanisation et de révéler l'intérêt et la justification de ces modifications.

Ainsi si près de **52 hectares de zones naturelles** au PLU précédent deviennent des zones U (51,94 ha) et AU (8,91 ha), à l'inverse **plus de 179 hectares** de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassés en zone N.

Les zones agricoles bénéficient également d'une redistribution de l'espace et ainsi d'une croissance positive. En effet, si près de **3,5 hectares** de zones Agricoles au PLU opposable sont déclassées au profit de zones U et AU, à l'inverse **55,14 hectares** de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassés en zone A.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole.

Le tableau croisé ci-dessous présente les modifications de zonage ; De gauche à droite le bilan du zonage opposable et de haut en bas, le bilan du projet de PLU.

Zones		PLU 2019				Surface marine (supprimée du projet de zonage)	Total (en Ha)	Total (en %)
		U	AU	N	A			
PLU opposable (en Ha)	U	2178,44	27,89	98,36	6,45	5,17	2316,31	22,0%
	AU	109,47	45,88	81,09	48,69	0,00	285,13	2,7%
	N	51,94	8,91	6296,01	45,55	8,95	6411,36	61,0%
	A	3,42	0,00	5,63	1493,68	0,0	1502,73	14,3%
Total (en Ha)		2343,27	82,68	6481,09	1594,37	14,12	10515,53	
Total (en %)		22,3%	0,8%	61,6%	15,2%			100%

Détail quantitatif d'évolution des zones entre le PLU Opposable et le PLU révisé (projet de PLU 2018).

PLU OPPOSABLE		
Zone	ha	% commune
1 UAa	13,09	0,12%
1 UAb	3,89	0,04%
1 UAb1	7,10	0,07%
2 UAa	12,05	0,11%
2 UAb	1,34	0,01%
2 UAc	7,91	0,08%
2 UAd	9,36	0,09%
UBa	336,84	3,20%
UBb	21,71	0,21%
UBc	7,15	0,07%
UBd	11,68	0,11%
UBe	2,53	0,02%
UBf	0,32	0,00%
UBg	0,92	0,01%
UBh	0,80	0,01%
UBi	2,18	0,02%
UBj	2,03	0,02%
UBk	1,25	0,01%
UBl	1,28	0,01%
UBm	81,79	0,78%
UBn	19,60	0,19%
UBo	9,21	0,09%
UCa	0,32	0,00%
UCb	27,08	0,26%
UCc	83,41	0,79%
UCd	450,28	4,28%
UCe	214,62	2,04%
UCf	126,64	1,20%
UCg	8,70	0,08%
UCh	6,87	0,07%
UCi	13,07	0,12%
UCj	8,07	0,08%
UCk	2,19	0,02%
UCl	13,99	0,13%
UClA	47,94	0,46%
UClb	8,76	0,08%
UClc	0,58	0,01%
UClD	3,03	0,03%
UClE	11,99	0,11%
UClF	17,23	0,16%
UClG	3,25	0,03%
UClh	19,59	0,19%
UClI	11,51	0,11%
UClj	9,58	0,09%
UClK	13,48	0,13%
UClm	5,13	0,05%
UCln	1,77	0,02%
UCo	9,84	0,09%
UCp1	5,79	0,06%
UCp2	0,60	0,01%
UCq	25,38	0,24%
UCr	5,46	0,05%
UCs1	1,25	0,01%
UCs2	7,06	0,07%
UCs3	11,98	0,11%
UE	64,15	0,61%
UEa	36,95	0,35%
UEb	7,20	0,07%
UEc	3,44	0,03%
UEd	2,76	0,03%
UF	16,73	0,16%
UHa	7,13	0,07%
UHb	21,00	0,20%
UIa	244,49	2,33%
UIb	20,26	0,19%
UIc	7,44	0,07%
UIe	9,26	0,09%
UIa	9,12	0,09%
UIb	2,44	0,02%
UIc	8,42	0,08%
UPa	7,51	0,07%
UPb	1,09	0,01%
UR	91,49	0,87%
UVa	4,55	0,04%
UVb	20,46	0,19%
TOTAL ZONE U	2316,38	22,03%

1AUa1	2,05	0,02%
1AUa2	8,95	0,09%
1AUa3	8,09	0,08%
1AUa4	3,15	0,03%
1AUa5	2,42	0,02%
1AUa6	5,42	0,05%
1AUa7	16,76	0,16%
1AUa8	11,24	0,11%
1AUa9	6,21	0,06%
1AUa10	1,34	0,01%
1AUa11	4,02	0,04%
1AUa12	2,92	0,03%
1AUa13	5,17	0,05%
1Aub1	1,57	0,01%
1Aub2	1,28	0,01%
1Aub3	23,20	0,22%
1Aub4	19,05	0,18%
1Aub4a	1,12	0,01%
1Aub5	6,59	0,06%
1Auc	7,61	0,07%
1AUz	13,84	0,13%
TOTAL ZONE 1AU	151,98	1,45%
2 AUa	75,88	0,72%
2 AUb	57,29	0,54%
TOTAL ZONE 2AU	133,17	1,27%
TOTAL ZONE AU	285,15	2,71%
A	1502,71589	14,29%
TOTAL ZONE A	1502,72	14,29%
Nb	3,90	0,04%
Nf	17,49	0,17%
NH	79,23	0,75%
NHa	15,15	0,14%
NLa	3,27	0,03%
NLb	2,01	0,02%
NLc	11,12	0,11%
Nma	40,90	0,39%
Nmb	3,11	0,03%
Nn	583,59	5,55%
Nnc	33,62	0,32%
Nnm	19,66	0,19%
Np	5456,02	51,89%
Npc	15,80	0,15%
Npr	2,98	0,03%
Ns	43,34	0,41%
NTa	71,69	0,68%
NTb	3,56	0,03%
Nv	4,84	0,05%
TOTAL ZONE N	6411,28	60,97%
TOTAL PLU	10515,53	100,00%
dont U en MER	5,17	0,05%
dont N en MER	8,95	0,09%
Total en Mer	14,12	0,13%

PLU PROJET (appro 04/07/2019)		
Zone	ha	% commune
UAa	12,77	0,12%
UAb	12,32	0,12%
UAc	11,06	0,11%
UAd	9,00	0,09%
UBa	302,34	2,88%
UBb	30,77	0,29%
UBc	126,14	1,20%
UCa	83,00	0,79%
UCb	788,42	7,51%
UCc	264,19	2,52%
UCd	0,00	0,00%
UEa	141,92	1,35%
UEc	11,46	0,11%
UEI	20,31	0,19%
UEt	10,19	0,10%
UEz	13,23	0,13%
UH	0,23	0,00%
UHa	7,13	0,07%
UHb	68,97	0,66%
UHm	81,83	0,78%
UHp	3,11	0,03%
Uhr	92,00	0,88%
UI	252,35	2,40%
TOTAL ZONE U	2342,76	22,31%
1AUa1	41,46	0,39%
1AUa2	7,59	0,07%
1Aub	32,52	0,31%
1AUh	1,11	0,01%
2AU	0,00	0,00%
TOTAL ZONE AU	82,68	0,79%
A	904,59	8,61%
AHNE	7,68	0,07%
Ap	682,07	6,50%
TOTAL ZONE A	1594,34	15,18%
Nb	19,21	0,18%
Nf	19,11	0,18%
Nh	91,21	0,87%
NL	2,01	0,02%
Nm	0,34	0,00%
Nma	13,97	0,13%
Nmb	11,60	0,11%
Nn	704,24	6,71%
Np	5472,13	52,11%
Nph	6,51	0,06%
Npm	19,66	0,19%
Npr	2,98	0,03%
Ns	43,34	0,41%
Nt	75,3	0,72%
TOTAL ZONE N	6481,62	61,72%
TOTAL PLU	10501,40	100,00%
dont U supprimée en mer	5,17	0,05%
dont N en MER	8,95	0,09%
Total en Mer	14,12	0,13%

1. Les déclassements potentiellement favorables à l'urbanisation

Le PLU révisé fait état de quelques extensions des zones urbanisées ou à urbanisées par rapport au précédent PLU. Les déclassements représentent un total de 70 hectares répartis de la façon suivante :

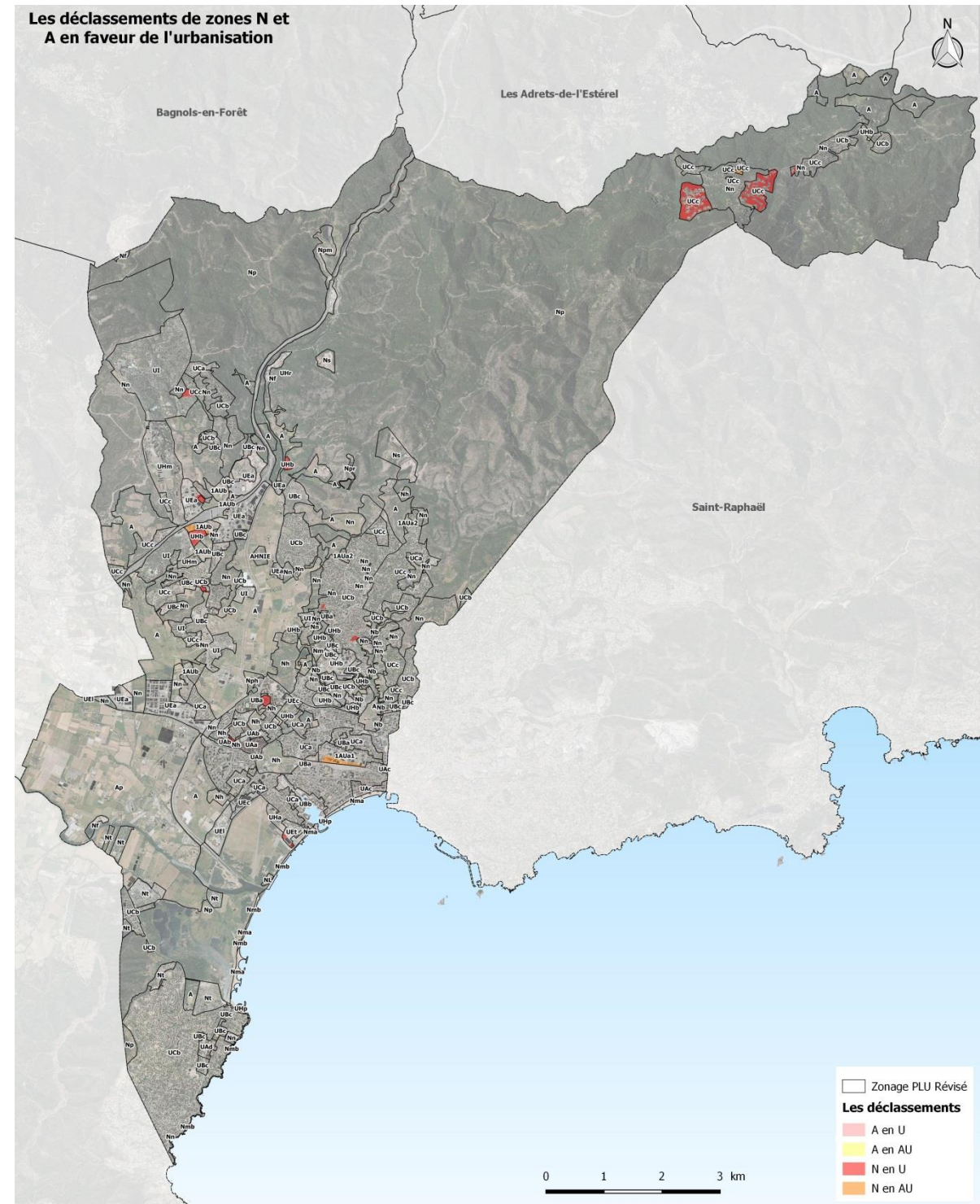
- 3,42 hectares de zones agricoles déclassées
- 60,85 hectares de zones naturelles déclassées

La carte ci-contre présente la localisation des espaces déclassés. Les pages suivantes présentent des zooms sur la majorité des sites concernés par une évolution du zonage en faveur des zones urbanisées.

Il convient de préciser qu'un déclassement ne signifie pas forcément une nouvelle artificialisation.

Mesures :

- Evitement : fermeture à l'urbanisation par ailleurs, espace déjà artificialisé



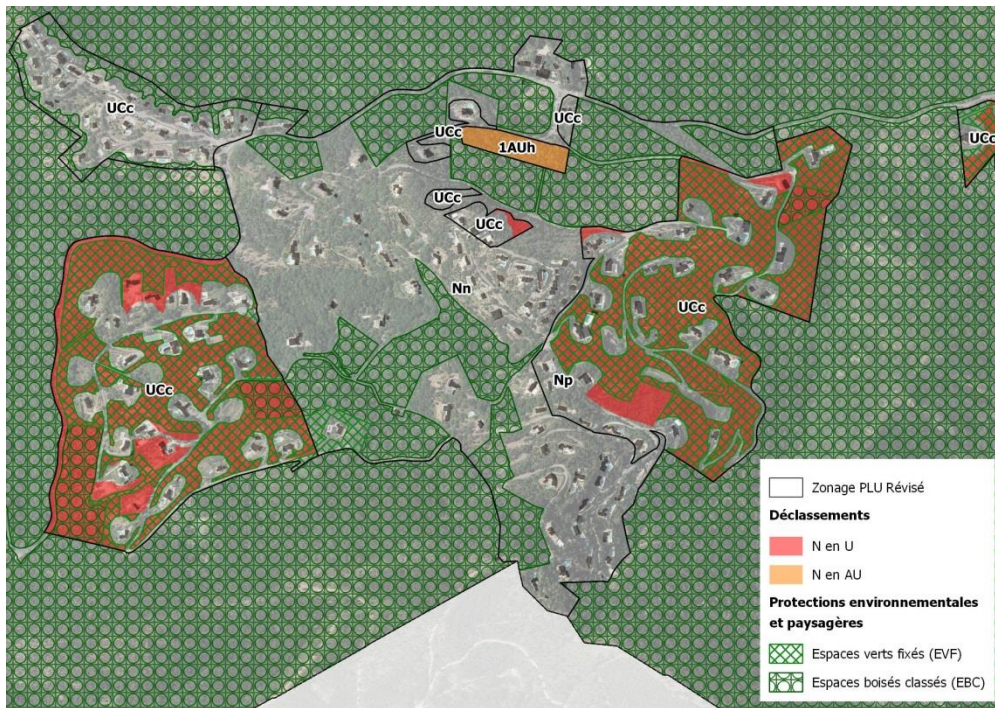
Des zones naturelles déclassées au profit de l'urbanisation (61 ha)

Près de 61 ha de zones N sont devenues des zones U ou AU dans le nouveau PLU.

- **33,7 ha de zones N devenues U** sont localisées sur Saint-Jean de l'Estérel (cf. extrait suivant)

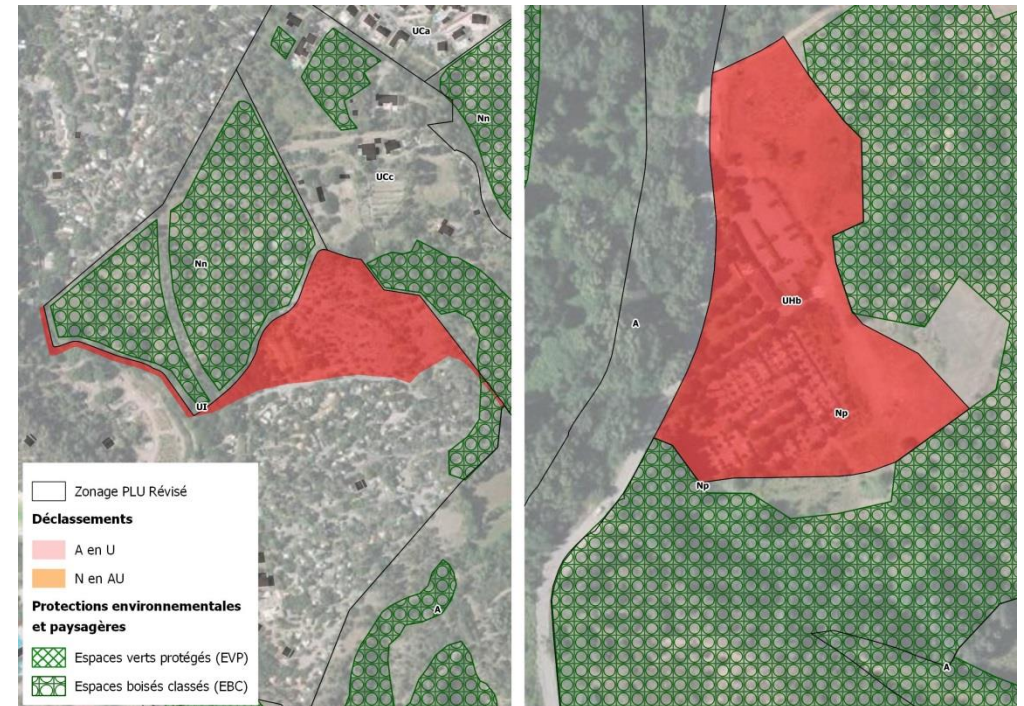
Bien que considérés comme des ouvertures à l'urbanisation (zone N devenant U), **l'impact paysager et environnemental sur ces espaces est très limité** car le zonage prévoit le maintien des EBC existants et instaure des espaces verts fixés empêchant toute nouvelle construction de s'établir dans ce secteur sensible aux incendies.

- **1,11 ha de zones N devenues AU** sont localisées sur Saint-Jean de l'Estérel également. Ce site correspond au hameau nouveau intégré à l'environnement et fait l'objet d'une OAP n°12 présentée dans la partie suivante du document.



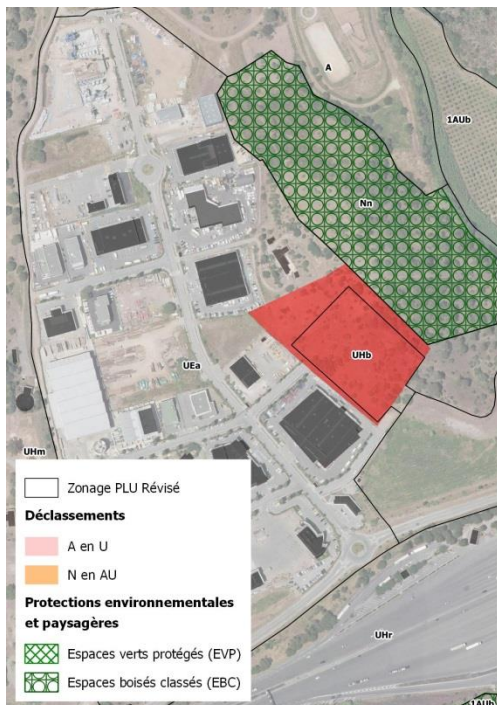
- **13 ha sont répartis sur le territoire communal** (cf. extraits suivants)

Les 13 hectares déclassés correspondent soit à un déclassement au regard de l'occupation réelle du sol soit à des extensions modérées permettant une intégration en zone U de projet de faible envergure.

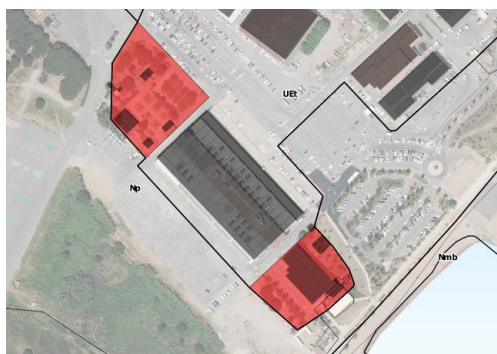


Le site ci dessus (2,15 ha) correspond à une actualisation du zonage suite à une autorisation existante d'un camping. En effet, les zones UI représentent les zones d'hébergement touristique de l'hôtellerie de plein air. L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière pour les campings caravanings

Le site ci-dessus (1,98 ha) correspond à un terrain réservé aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif (CINASPIC-Zone UHb). Le terrain est déjà occupé et artificialisé (Cimetière).



Le site ci-dessus (1,57 ha) correspond légèrement à l'extension de la zone d'activité (UEa) et à la création d'une construction et installation nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif (CINASPIC – zone Uhb). Le terrain n'est pas encore artificialisé.



Pour la zone UCb (2,42 ha), le terrain est déjà bâti. Les espaces environnant du bâti sont protégés par des EBC.

La zone UA (0,87 ha) correspond aux quartiers anciens, ayant une vocation de centre urbain. La zone UAb compose le secteur des Arènes. Le site est déjà bâti.

Les extensions de la zone UEt (0,93 ha) correspondent à une actualisation du zonage. Les espaces suivants étants déjà artificialisés (parkings + bâtis)

➤ Les 13 ha suivants correspondent à des secteurs de projet bénéficiant d'une OAP (contour rouge pointillé sur les cartes ci-dessous). L'impact sur ces espaces est présenté dans la partie suivante du document



2,95 ha de zones N devenues AU et 5,22 ha de zones N devenues AU

Le secteur du Colombier fait l'objet d'une OAP sectorielle (OAP n°4). La zone à vocation à accueillir de l'habitat et de l'activité économique.

Actuellement occupé par des dépôts de matériaux le secteur sera aménagé selon les orientations de l'OAP. Cette dernière prévoit l'aménagement d'espaces de végétation au sein du projet. Le zonage classe également les boisements existants en EBC.



4,84 ha de zones N devenues AU

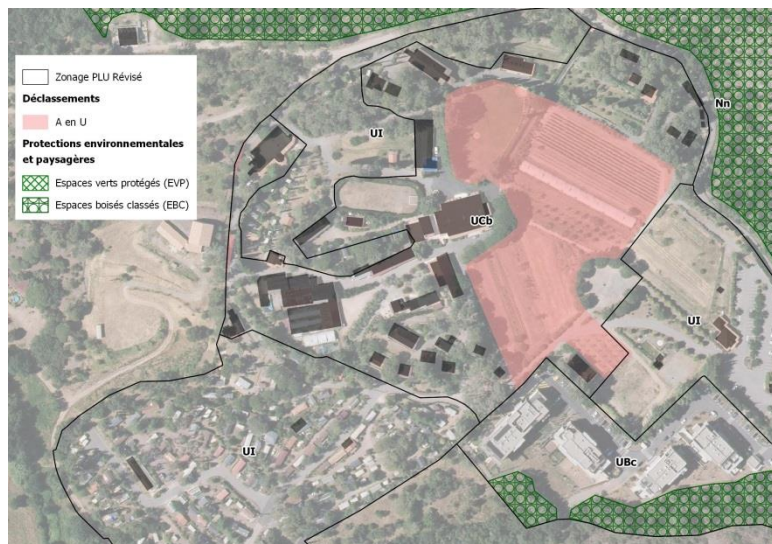
Le renouvellement urbain du quartier des Sables est la plus grande opération de renouvellement urbain inscrite dans le projet de territoire de l'agglomération Fréjus-Saint Raphaël. Déjà fortement artificialisé, cet espace est un véritable espace de jonction entre les deux centre villes.

Au regard de la situation de ces espaces ainsi que de leur occupation du sol actuelle le reclassement n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.

Des zones agricoles déclassées au profit de l'urbanisation (9 ha)

Environ 3,42 ha de zones A sont devenues des zones U ou AU dans le nouveau PLU.

- Près de 2 ha dans le secteur du Bonfin



Le site ci dessus correspond à l'extension d'une zone UCb regroupant les secteurs agglomérés. Le site d'une superficie de 1.73 ha correspond à des espaces agrestes. Bien qu'elles soient actuellement cultivées, les parcelles sont enclavées au sein du tissu urbain et isolées des grands ensembles cultivés. Le choix de cet espace de développement s'explique par une volonté communale de recadrer les extensions urbaines aux abords immédiats des espaces urbanisés existants.

- 1,42 ha sont déclassés à proximité de l'étang Aurélien..



Au regard de la faible superficie de ces espaces, de leur situation au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ainsi que de leur occupation du sol, le reclassement n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.

2. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation programmée au PLU précédent

Environ 183,24 ha ont été confirmés à l'urbanisation entre le PLU en vigueur et le futur PLU.

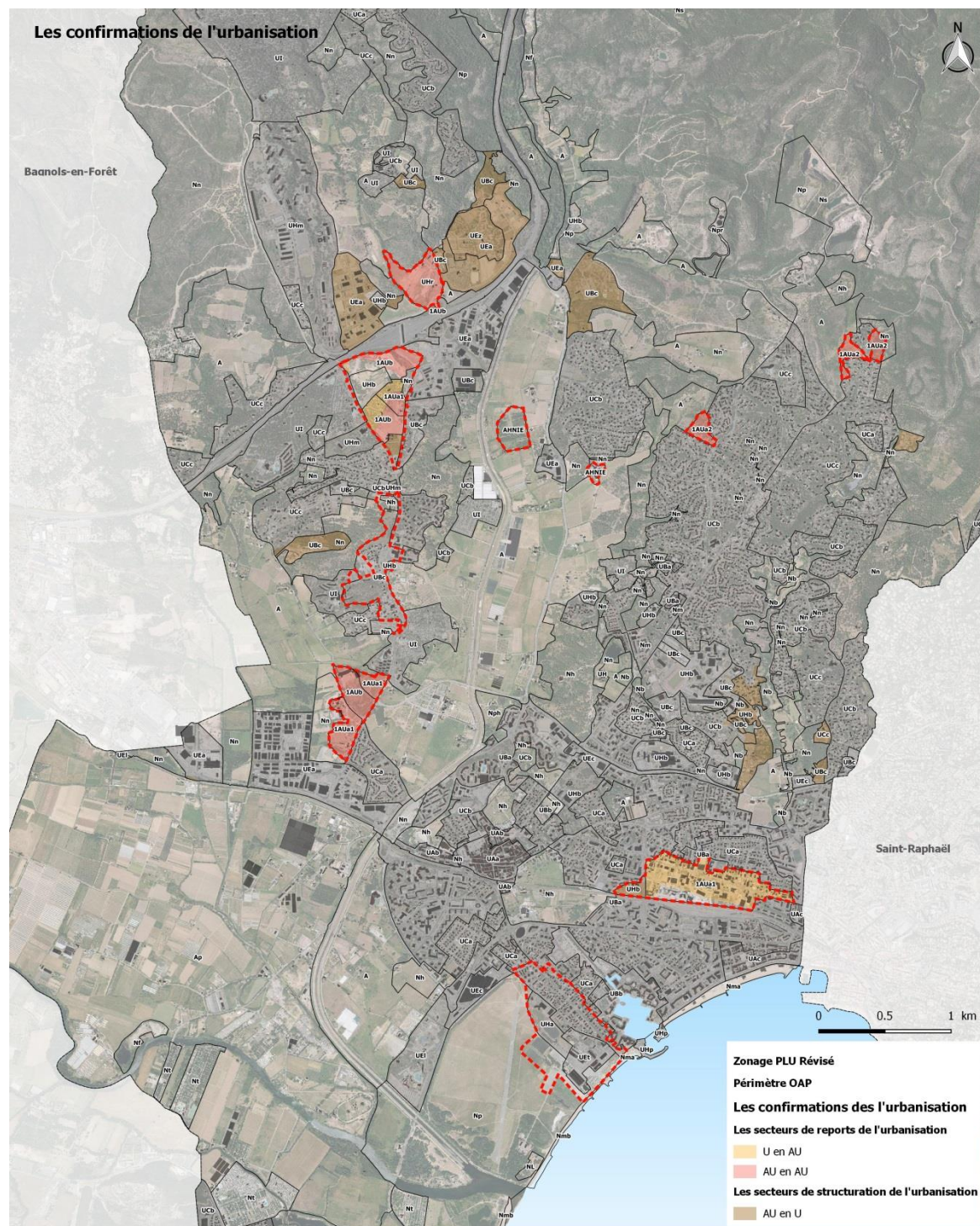
Les secteurs de confirmation de l'urbanisation correspondent à :

- Des secteurs de report d'urbanisation : zones U non bâties devenues AU et zones AU non bâties restées AU
- Des secteurs de structuration de l'urbanisation : des zones AU devenues U

Les secteurs de report de l'urbanisation concernent environ 74 ha, tandis que les secteurs de structuration de l'urbanisation représentent environ 109,47 ha.

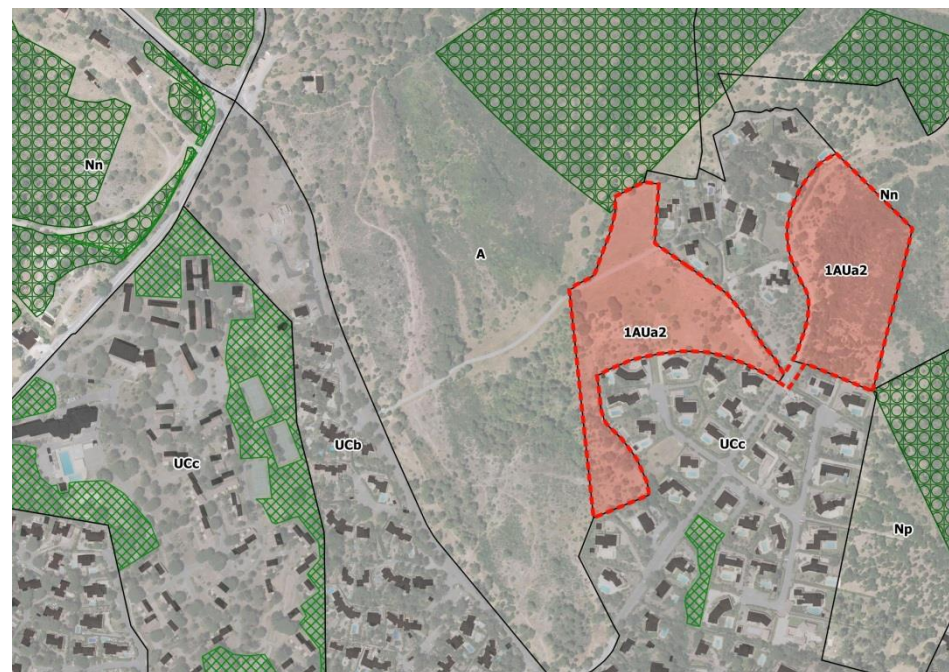
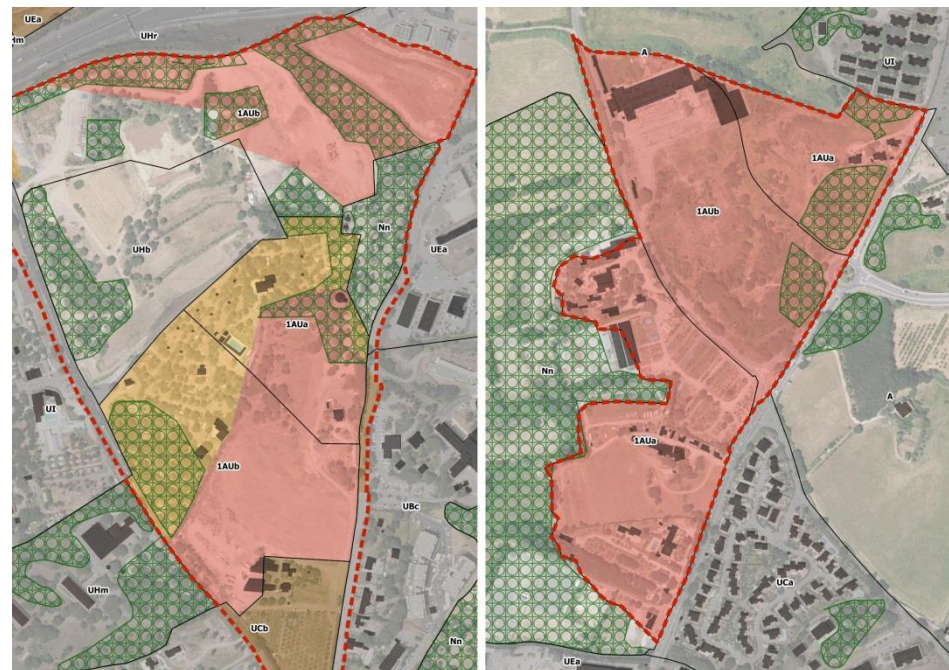
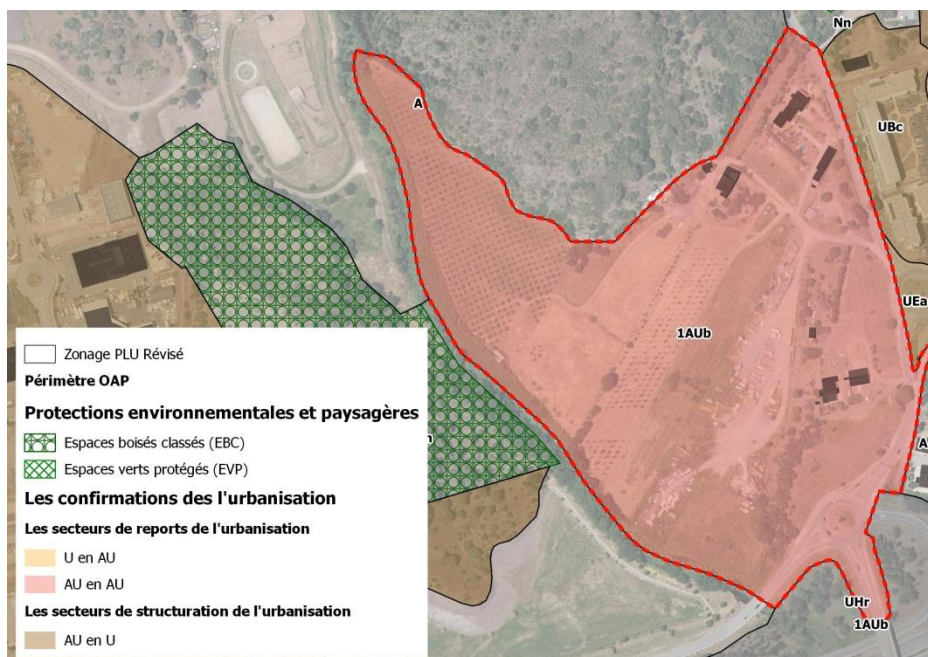
Le PLU permet de confirmer la vocation urbaine ou le caractère urbain existant de certains secteurs du PLU précédent qui étaient classés en zone U ou AU.

Chacune des zones 1AU du PLU fait l'objet d'une OAP qui définit des orientations en matière de continuité d'aménagement, de préservation du paysage et de meilleure gestion du risque. Les incidences des secteurs de projets (OAP) dont l'analyse détaillée est présentée dans la partie suivante du document.



Les secteurs de report de l'urbanisation (74 ha)

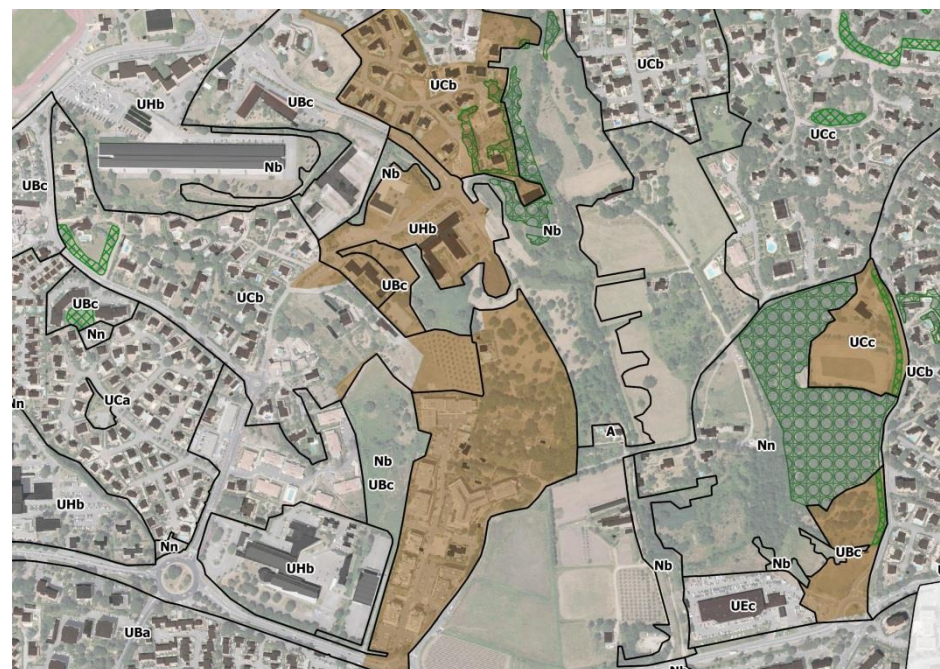
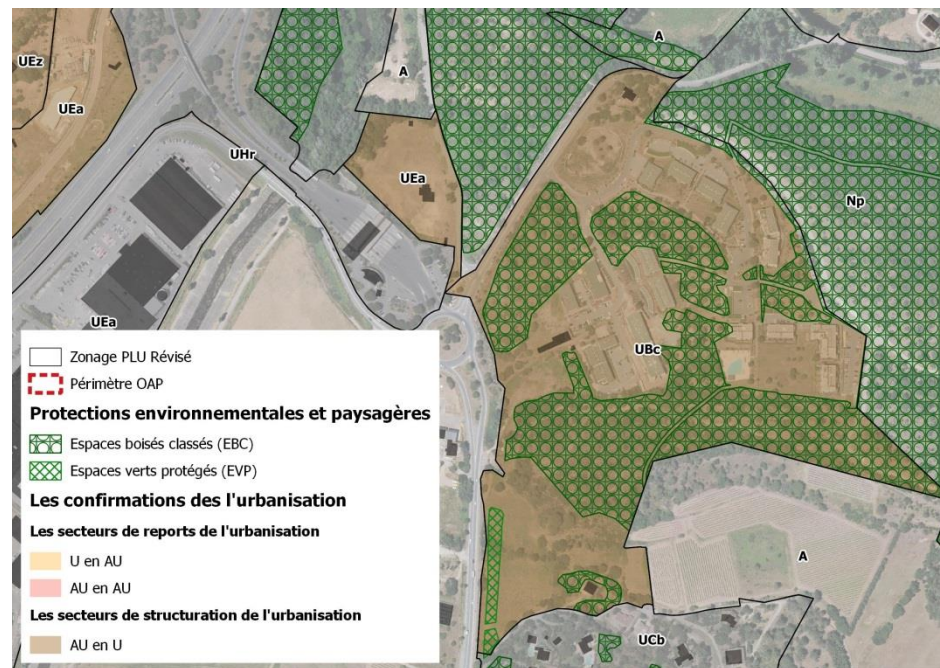
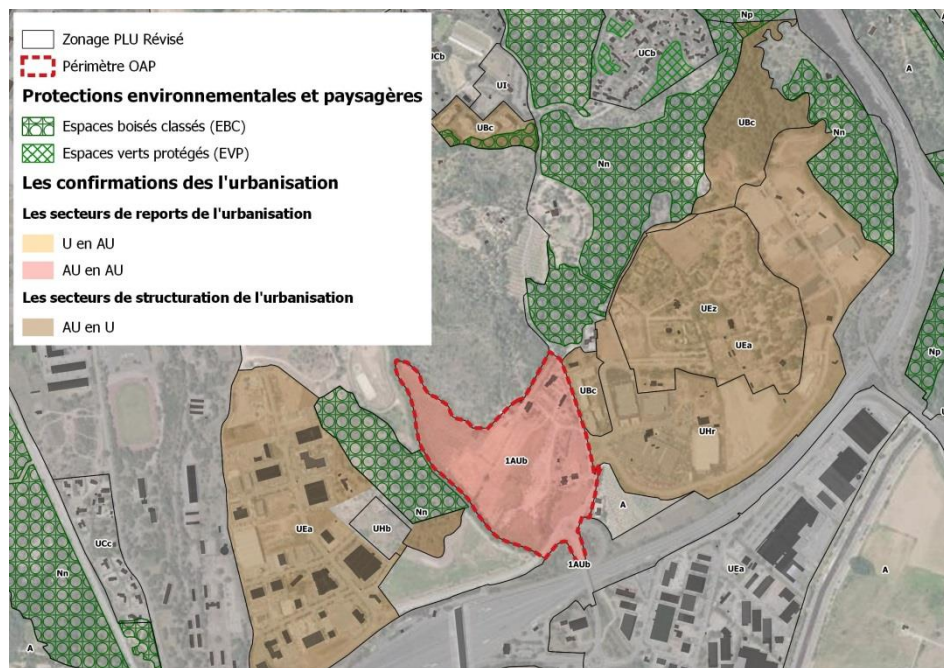
- La totalité des zones U et AU (74 ha) présentées ci-dessous et dont l'urbanisation est reportée dans le PLU révisé est comprise dans des secteurs de projets bénéficiant d'une OAP. Les incidences environnementales du projet de PLU sur ces espaces ainsi que les mesures de compensation sont présentées en détail dans la partie suivante du document.



Les secteurs de structuration de l'urbanisation – Zone AU en U (117ha)

- 117 ha de zone AU du PLU opposable ont été confirmées en zone U dans le PLU révisé. Ces zones aujourd’hui en quasi-totalité artificialisées et bâties ne font pas l’objet d’OAP. Seuls 8 ha non artificialisés à ce jour ont été intégrés dans des OAP au regard de leur proximité à des secteurs de projets.

Ces reports de zonage n’ont pas d’incidences notables sur l’environnement par rapport au PLU précédent. En effet, la majorité de ces secteurs sont déjà artificialisés et situés en continuité immédiate des espaces bâtis existants.



3. Les reclassements de secteurs potentiellement urbanisables au PLU précédent en zone N ou A

La commune de Fréjus est concernée par plusieurs espaces de limitations de l'urbanisation pour un total de 235 ha. Ces reclassements sont favorables à la protection des espaces naturels, du paysage, de l'écologie.

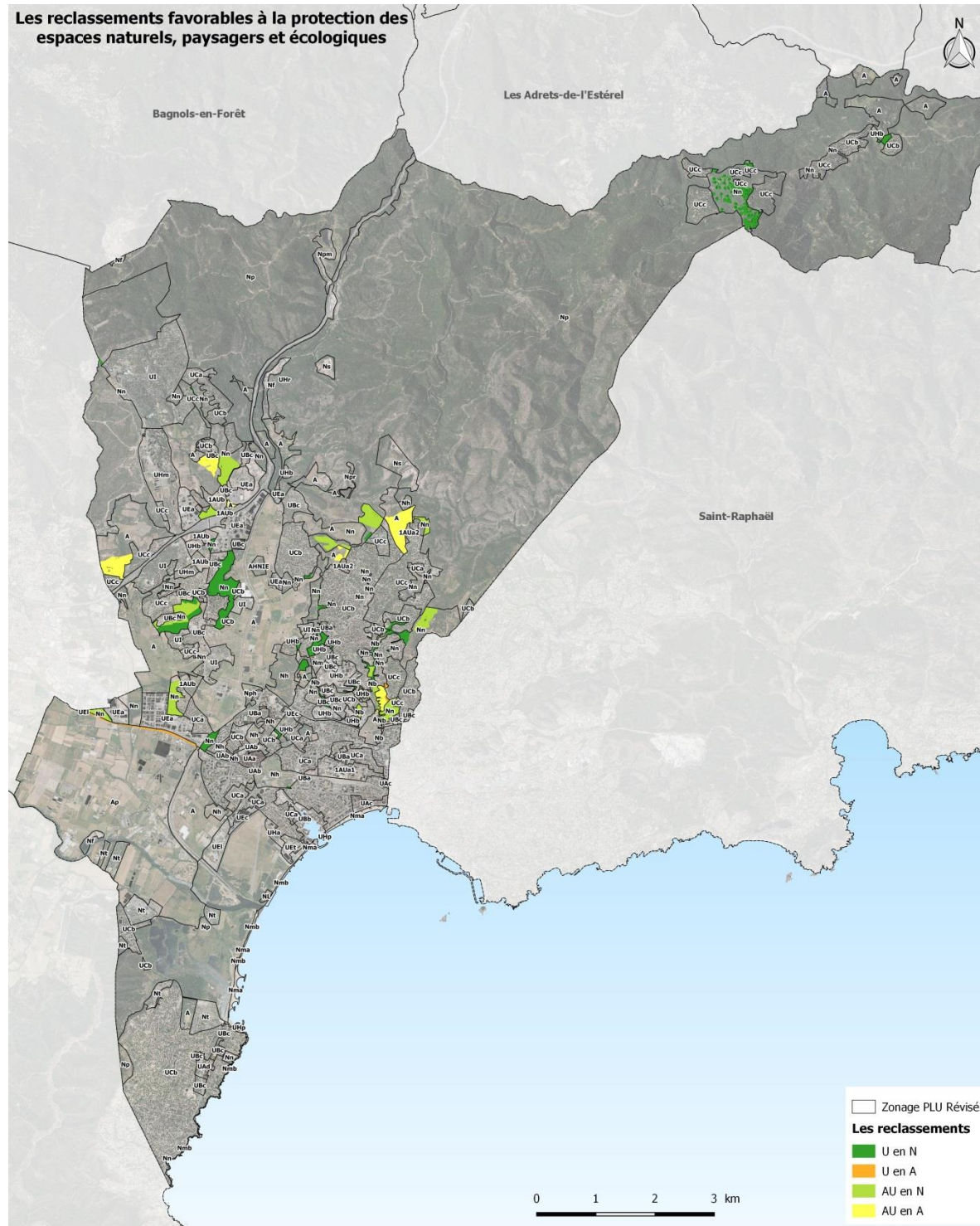
Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones naturelles (179,45 ha)

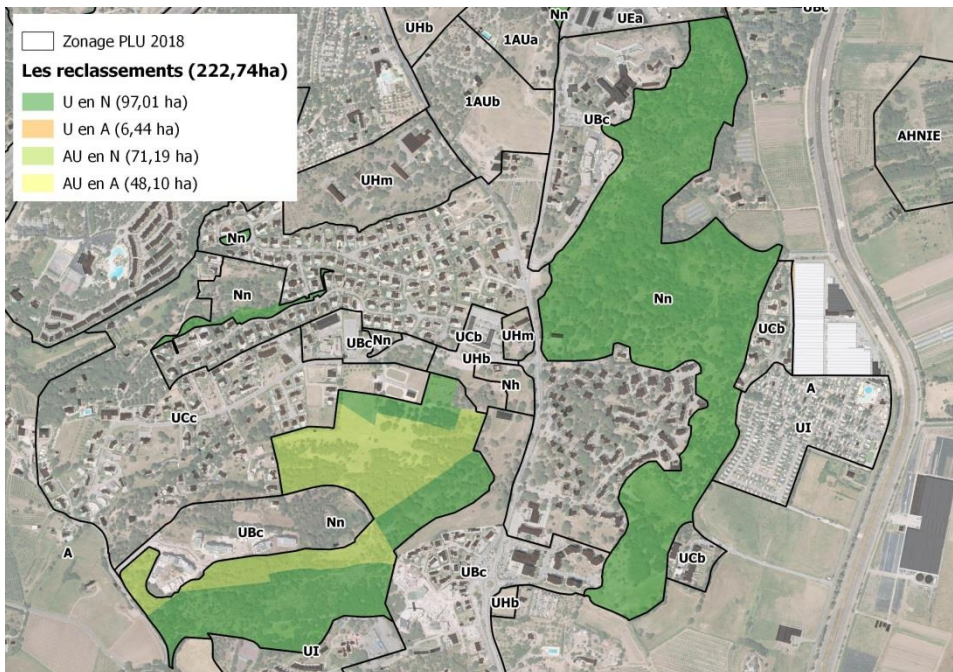
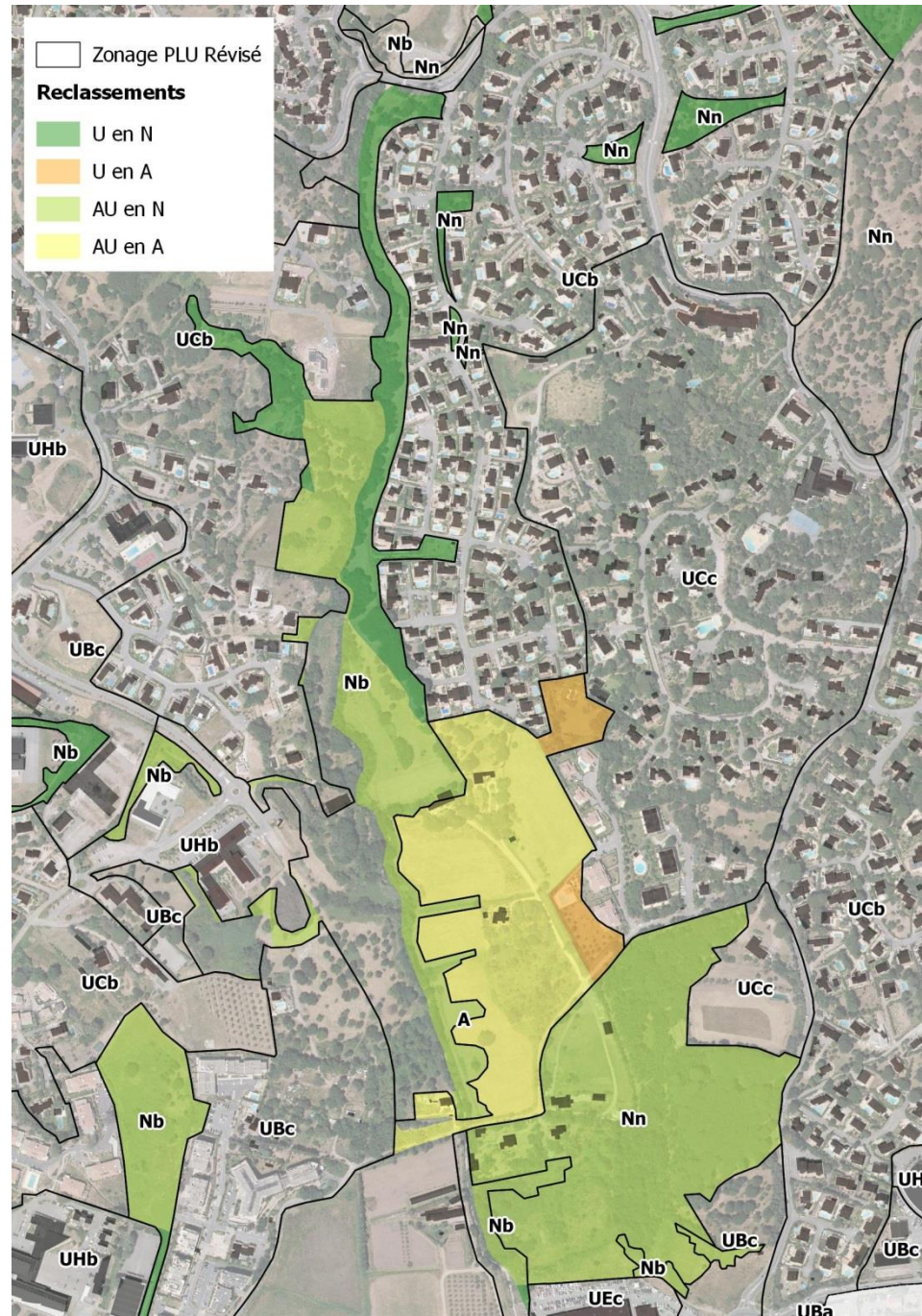
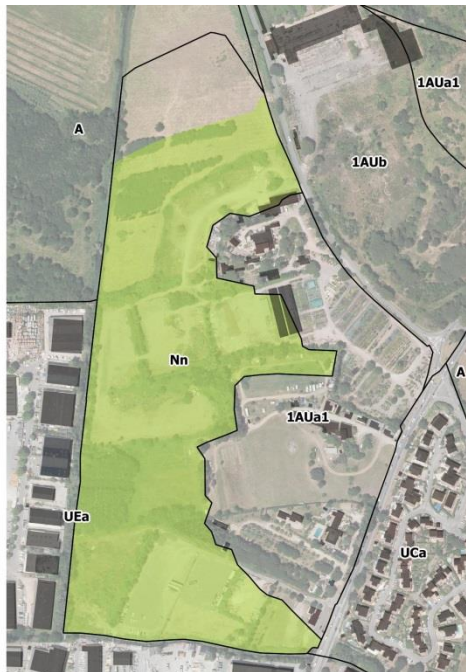
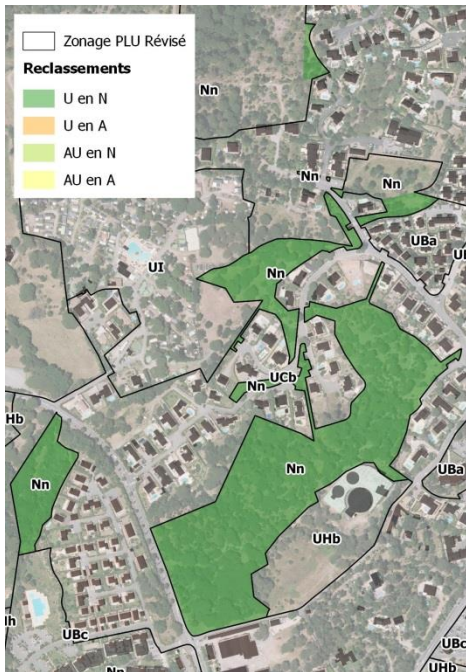
- 98 hectares de zones U sont devenues des zones N
- 81,09 hectares de zones AU sont devenues des zones N

Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones agricoles (55,14 ha)

- 7 hectares de zones U sont devenues des zones A.
- 48 hectares de zones AU sont devenues des zones A

Ces reclassements ont une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace. En effet la commune marque une volonté de maîtriser le développement de l'urbanisation diffuse consommatrice d'espace et peu performante en matière de ressources.





VIII. Evaluation des incidences sur les sites de projet

La révision générale du PLU de la commune de Fréjus est susceptible d'impacter directement ou indirectement des zones du territoire communal, de par ses orientations et de par le choix des futurs.

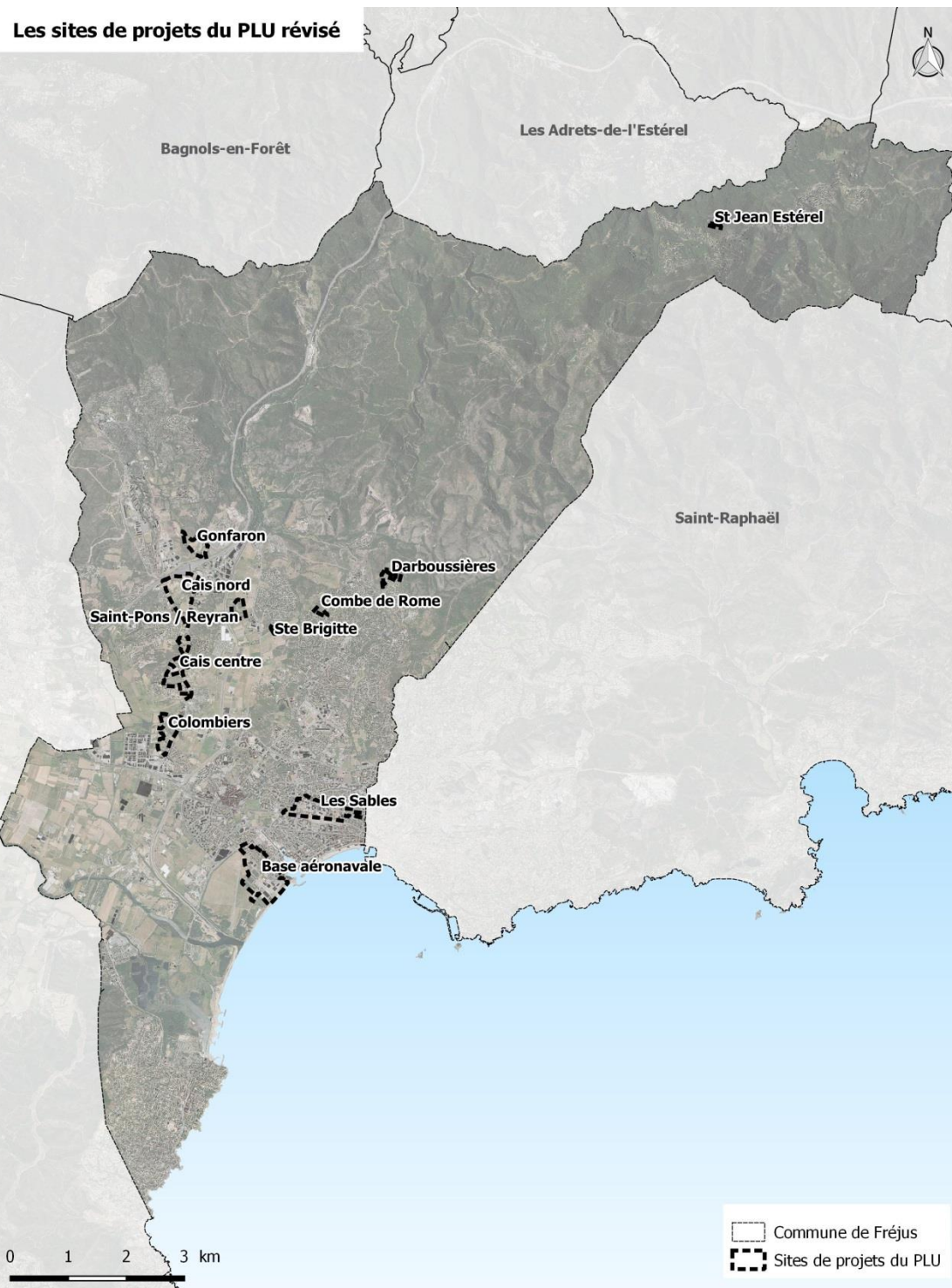
De manière générale, ces zones correspondent aux principaux sites de développement urbain, qu'ils soient :

- **des ouvertures à l'urbanisation** (déclassement de zones naturelles ou agricoles) ;
- **des confirmations de l'urbanisation** programmée dans le précédent document d'urbanisme (passage d'une zone de réserve foncière en zone urbaine) ;
- **et/ou des sites d'urbanisation future** (passage d'une zone à vocation urbaine, agricoles, naturelle, ou de réserve foncière en zone à urbaniser).

L'analyse qui suit propose d'apprécier :

- la situation de chaque site au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques...).
- les incidences positives ou négatives du projet de PLU sur ces sites et de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables.

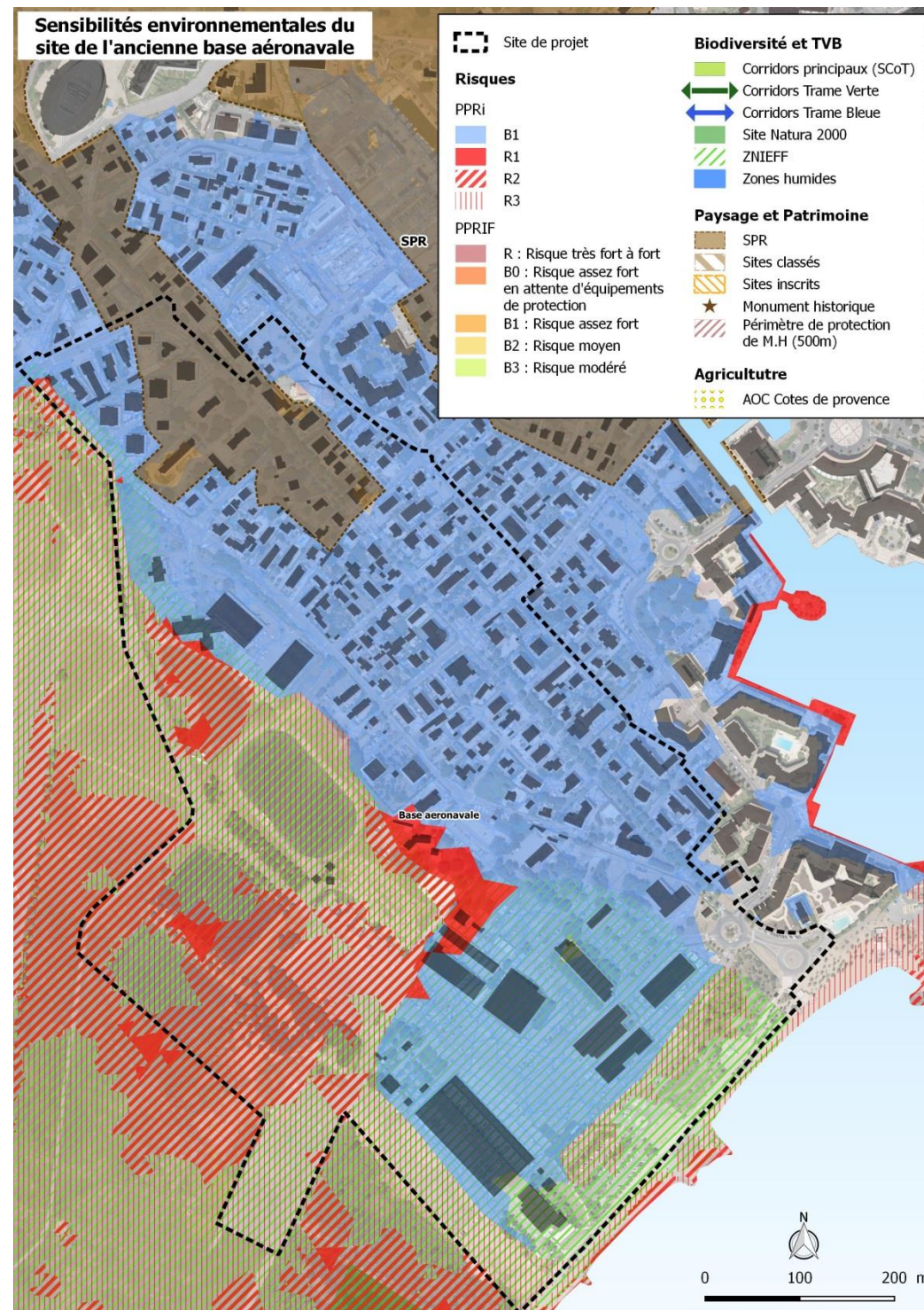
Au regard des critères précédemment évoqués, 13 sites sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.



1. Incidences sur le site de l'ancienne base aéronavale

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Ancienne base aéronavale	46,80 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Quelques parcelles à proximité des stades sont concernées par un risque d'inondation faible, modéré à fort (zone bleue B1 et zones rouges R1 et R2)
En matière de biodiversité et TVB	Le site est concerné par un périmètre d'inventaire ZNIEFF. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Moyenne (dans le périmètre Znieff) et Très faible sur le reste du site
En matière de paysage et patrimoine	Le site est localisé à l'interface avec le littoral du golfe fréjusien au sud. Il est concerné par le périmètre du SPR sur 3 ha en partie nord.
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	La totalité du site est artificialisé Le site est équipé en réseau d'eau potable et d'assainissement
En matière de nuisance	Pas de nuisances particulières
Sensibilité globale : Faible à Modérée	



OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La conservation des 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.

Le deuxième volet de l'OAP est le renouvellement urbain des îlots bâtis le long du boulevard de la Mer, une démarche inscrite au SCoT et coordonnée avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement. Une nouvelle organisation des axes structurants est proposée afin d'intégrer plus nettement cet espace en requalification dans le quartier du boulevard de la Mer et de Port Fréjus.

Considérée comme prioritaire dans le processus de recentrage de l'urbanisation nouvelle dans l'agglomération, l'opération Boulevard de la Mer doit être activement engagée d'ici 2030, avec un objectif, ambitieux, de 50% d'avancement du renouvellement urbain à cette échéance - soit une surface renouvelée de l'ordre de 10 000 m² d'emprise foncière pour ce qui concerne la partie Habitat/Mixité Urbaine (zone UBa).

CAPACITE D'ACCUEIL DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La capacité d'accueil globale de la zone de renouvellement urbain du Boulevard de la Mer est de l'ordre de 45 000 m² de Surface de Plancher, permettant la création de l'ordre de 440 logements et 14 500 m² de surface tertiaire.

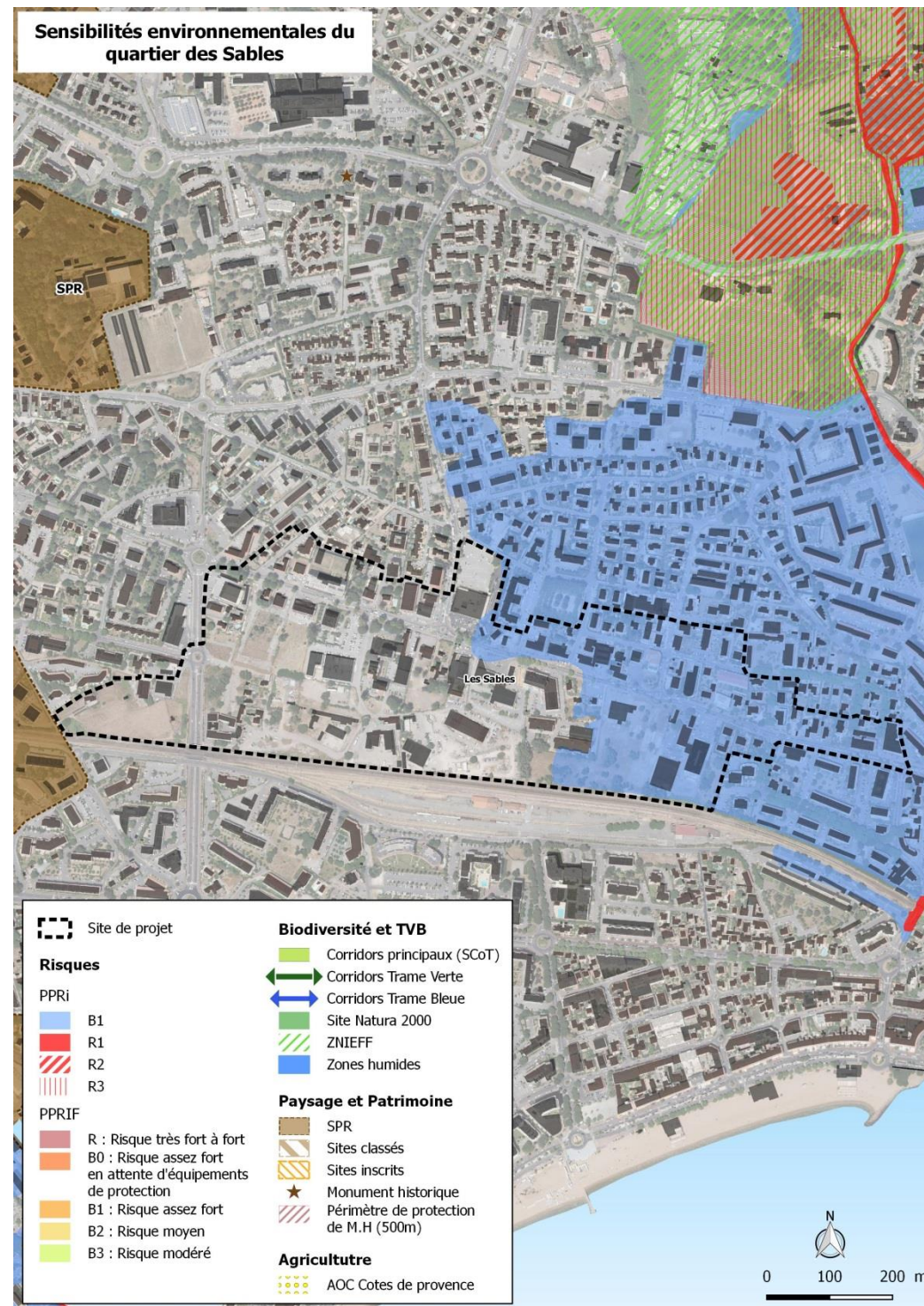
La capacité maximale d'accueil des équipements sur le secteur de la base reste inchangée, et reste fixée comme dans le PLU en vigueur.

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Opération de renouvellement urbain qui contribue au recentrage de la croissance démographique et urbaine au coeur de l'agglomération équipée et évite les extensions urbaines sur d'autres secteurs de la commune.	-
Risques/Nuisances	Faible	Les espaces de projets dédiés aux nouvelles constructions sont localisés uniquement dans les secteurs d'aléas faibles. Les zones à risques fort sont maintenues comme espaces sportifs et récréatifs. Ces choix permettent d'éviter l'exposition des biens et des personnes.	Aménagement de jardins publics, espaces verts plantés dans les zones à risque fort, favorable à l'infiltration des eaux pluviales.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, fortement artificialisé aujourd'hui ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité. Néanmoins les espaces verts et alignements d'arbres existants sont préservés.	Aménagement de jardins publics, espaces verts plantés favorables à la biodiversité
Paysage et Patrimoine	Modérée	L'OAP prévoit un épannelage des constructions permettant une meilleure insertion dans le paysage urbain environnant. A titre d'exemple, au nord du Boulevard de la Mer, et au contact des zones d'habitat individuel, le projet limite les hauteurs à 1 ou deux niveaux de construction.	Le long des axes majeurs, un principe de retrait paysager est établi entre l'espace public et les futures constructions. La bande littorale est agrémentée de jardins publics et espaces verts plantés bénéfiques à la qualité du cadre de vie et des paysages fréjusiens.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
Sobriété énergétique	Modérée	L'orientation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au Sud seront privilégiées et le traitement des façades et toitures devra permettre de limiter les rayons directs du soleil dans les baies vitrées en été. Le projet prévoit une insertion des nouvelles constructions dans le réseau de mobilité collective et individuelle avec notamment la réalisation d'un nouveau réseau de mobilités douces (cyclables, piétonnes...) qui va constituer l'unification du périmètre de projet (en direction du littoral et des parties récréatives). Ces mesures visent à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serres.	
INCIDENCE GENERALE	Faible	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

2. Incidences sur le quartier des Sables

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Quartier des Sables	30,34 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Site concerné en partie Est par le risque d'inondation d'aléa faible B1 (PPRi Valescure) Concerné par le risque de transport de matière dangereuse du fait de la proximité à la voie ferrée
En matière de biodiversité et TVB	Non concerné Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Très faible sur l'ensemble du site
En matière de paysage et patrimoine	Pas de sensibilités particulières
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Quelques parcelles non artificialisées à l'interface entre le site et la voie ferrée. Le site est équipé en réseau d'eau potable et d'assainissement
En matière de nuisance	Proximité à la voie ferrée
Sensibilité globale : Faible	



Description du projet

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La recomposition du quartier des Sables passe par la réorganisation de sa frange Sud au contact avec les emprises ferroviaires.

A partir d'un bouclage de voiries entre l'élargissement de De Lattre de Tassigny et le prolongement-crédation de l'avenue de l'Estérel, avec la réalisation de nouveaux barreaux traversants, le PLU compose une quinzaine de plots opérationnels, de taille variable, appelés à devenir des socles d'implantation (stationnement, fonctions tertiaires en rez de chaussée), surmontées de volumes de construction, le document graphique limitant l'emprise au sol de certains plots.

Une fois composée le rythme de la conception, l'OAP libère des plots d'une superficie de 2,2 à 3,8 hectares au sein desquels se réalise le processus de renouvellement urbain, tout en écartant les grands collectifs et les fonctions urbaines préexistantes de grande ampleur pour lesquelles il n'est pas envisagé de démolition - reconstruction.

Compte tenu de ses pré-requis d'aménagement (voies nouvelles, bassins de rétention, nécessité de s'inscrire dans un processus d'aménagement d'ensemble), le PLU classe comme lui permet le Code de l'Urbanisme depuis la loi ALUR le périmètre d'aménagement des Sables en tant que zone d'urbanisation future nécessitant des équipements complémentaires avant ré-urbanisation.

S'applique également l'obligation de démolition préalable avant autorisation à nouveau dans certains des secteurs opérationnels - les îlots concernés étant matérialisés sur les documents graphiques au titre de la servitude L 151-10 du Code de l'Urbanisme.

Un grand pôle d'équipements publics est prévu à l'Ouest des Sables, au-delà de la bretelle Esterel Méditerranée.

CAPACITE D'ACCUEIL DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - 2020-2030

Considérée comme prioritaire dans le processus de recentrage de l'urbanisation nouvelle dans l'agglomération, l'opération des Sables doit être activement engagée d'ici 2030, avec un objectif, ambitieux, de 40% d'avancement du renouvellement urbain à cette échéance - soit une surface renouvelée de l'ordre de 44 800 m² d'emprise de foncier.

Pour cette première phase de mise en oeuvre, entre 2020 et 2030, correspondant à 40% de mutation du périmètre, la capacité d'accueil globale de la zone de renouvellement urbain est de l'ordre de 100 000 m² de Surface de Plancher, permettant la création de l'ordre de 1 100 logements et 25 000 m² de surface tertiaire.

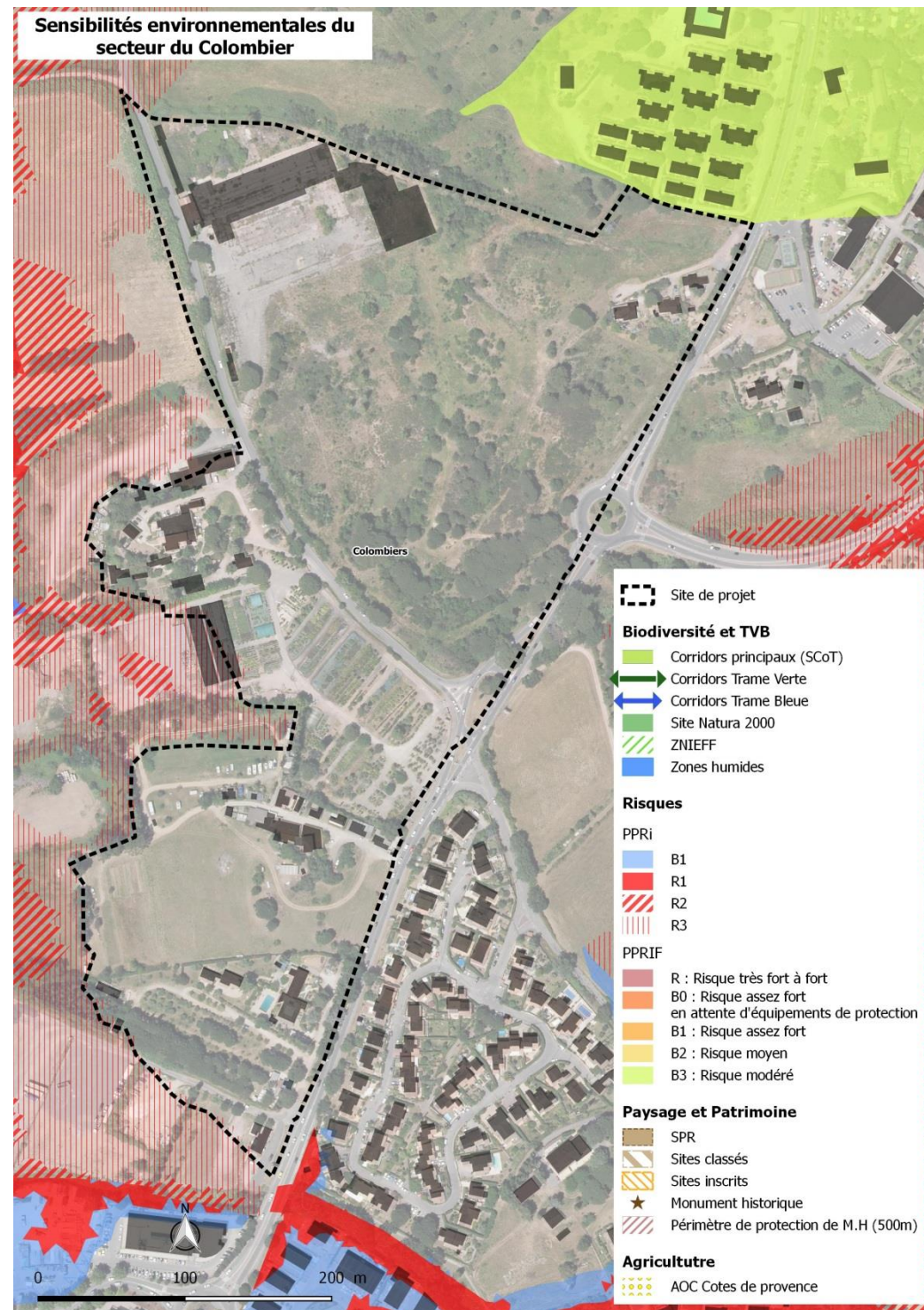
Cette capacité de première phase - 2020/2030 - correspond effectivement au 1/3 de la capacité d'accueil envisagée par les études d'urbanisme menée depuis les années 2000 sur ce secteur (étude Philip de 2003 - étude Ville de Fréjus 2005) qui quantifiait le potentiel de renouvellement urbain autour de 350 000 m² de superficie de plancher

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Opération de renouvellement urbain qui contribue au recentrage de la croissance démographique et urbaine au coeur de l'agglomération équipée et évite les extensions urbaines sur d'autres secteurs de la commune.	-
Risques/Nuisances	Faible	La majorité des constructions est essentiellement localisée en dehors des zones à risque. Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans le PPRI, la hauteur des constructions sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents. Le Schéma directeur des eaux pluviales de la commune sera prochainement approuvé. Ce dernier sera favorable à la gestion du ruissellement urbain.	-
Biodiversité et TVB	Faible	-	Le site, fortement artificialisé aujourd'hui ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité. Néanmoins des espaces verts et alignements d'arbres seront aménagés, permettant d'intégrer de la nature en ville.
Paysage et Patrimoine	Modérée	Les franges des Sables au Nord au contact de formes d'habitat individuel sont limitées à 3 niveaux de construction visant à une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.	-
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	
Sobriété énergétique	Modérée	Le projet urbain des Sables est intégré aux sites d'excellence énergétique Fréjusiens. Pour les constructions à y réaliser, les performances énergétiques minimales sont fixées à 20% supérieures aux normes de la réglementation thermique 2012. Les interactions entre le futur quartier des Sables et le réseau de mobilités de l'agglomération seront fortes avec : <ul style="list-style-type: none"> - l'adaptation des deux axes primaires (Tassigny et Estérel) pour l'accueil de la ligne 1 du réseau TC de la CAVEM avec des aménagements spécifiques, partiels ou non, pour libérer des parties de voie à une circulation cadencée. - des aménagements piétons et paysagers formant l'armature de desserte - des liaisons douces le long de la voie SNCF vers le centre-ville et la sécurisation du franchissement en ouvrage du Parc Auto-Train pour mieux connecter les Sables avec Fréjus Plage et le littoral - enfin des plateaux de stationnement en façade du Parc Auto Train. Les cœurs d'îlots vont bénéficier d'un traitement paysagerr permettant de lutter contre les îlots de chaleur.	
INCIDENCE GENERALE	Faible	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

3. Incidences sur le secteur du Colombier

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Secteur du Colombier	16,20 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site n'est pas concerné par des risques naturels. Toutefois les parcelles à l'ouest du site sont concernées par un risque d'inondation (zone R3) au PPRi.
En matière de biodiversité et TVB	Pas de périmètre de biodiversité identifié sur le site. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Très faible sur l'ensemble du site
En matière de paysage et patrimoine	Quelques boisements sur le site Une sensibilité à l'interface entre le site et la Départementale 4 à l'Est
En matière d'espace agricole	Présence d'une pépinière au centre du site Quelques parcelles cultivées au sud du site
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Les parcelles du site ne sont pas artificialisées sur près de 8 ha. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
En matière de nuisance	Proximité à la départementale 4 à l'Est
Sensibilité globale : Modérée	



Description du projet

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 chaînon manquant de l'actuel RD 100 qui représente aujourd'hui la principale voie d'accès à l'agglomération Fréjus-Saint Raphaël, l'ensemble des sites économiques va retrouver un nouveau souffle, et la perspective du futur boulevard urbain se mettre en place.

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, projet en cours de réalisation et entériné par la Modification approuvée du PLU le 23/06/2015.

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Grande zone d'urbanisation future inscrite au SCoT en vigueur, l'opération du Colombier permet, dans le respect des dispositions du PPR Inondation, de finaliser l'enveloppe urbaine sur cette frange Ouest de l'agglomération.

Une vaste étendue d'espaces protégés (Espaces Boisés Classés) va fixer la marge de développement du Colombier dans la plaine de la Vernède et protéger la zone humide et la trame bleue du cours d'eau du Compassis.

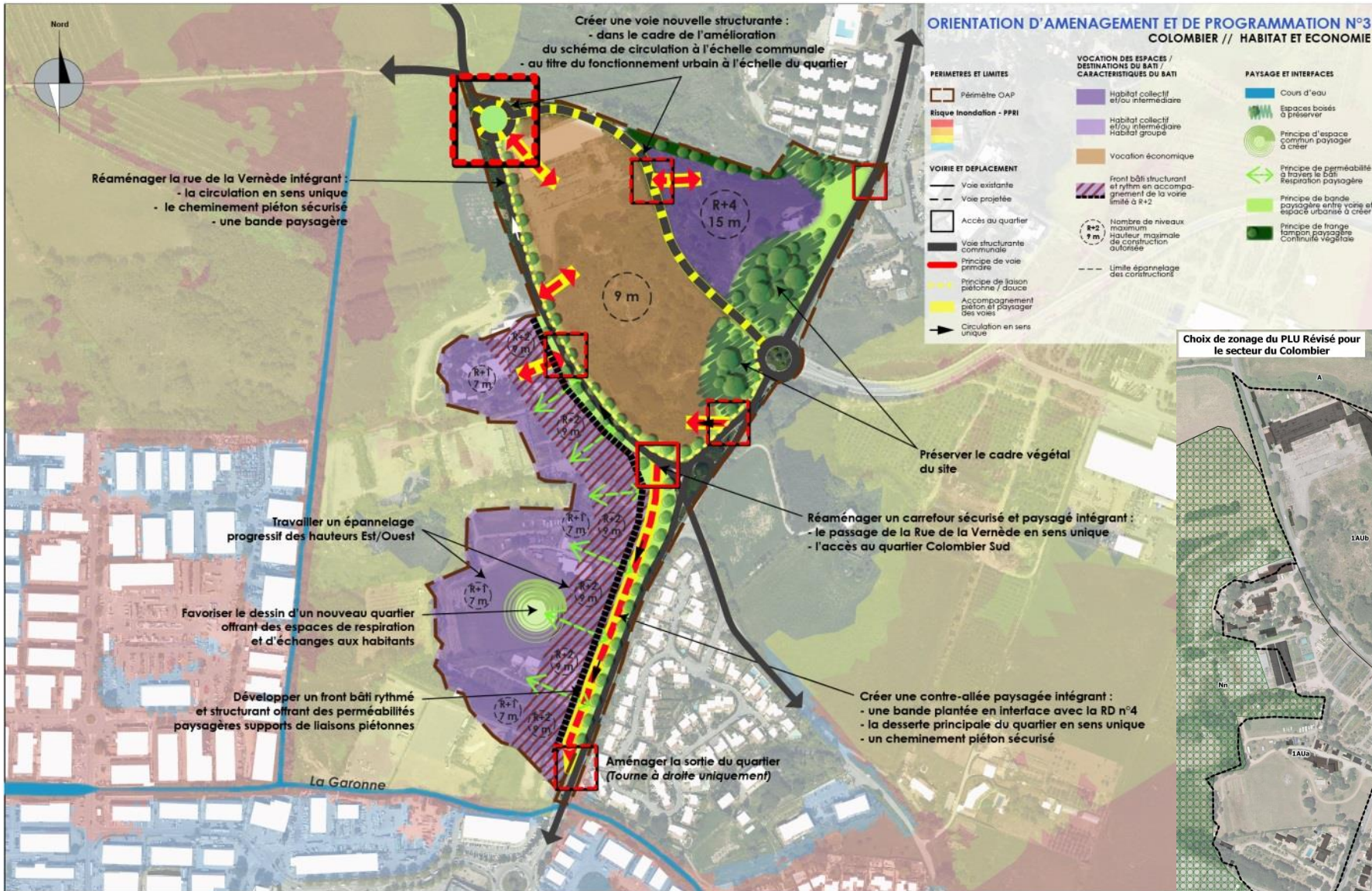
La zone économique est positionnée au coeur du réseau de desserte avec une emprise de l'ordre de 2,5 hectares offrant deux rangs d'accessibilité et de visibilité. La protection paysagère des abords des deux voies (rue de la Vernède et future voie d'entrée d'agglomération) est essentielle à la réussite du projet.

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, avec une partie Sud en entrée opérationnelle dans une échéance plus proche.

CAPACITE D'ACCUEIL DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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)

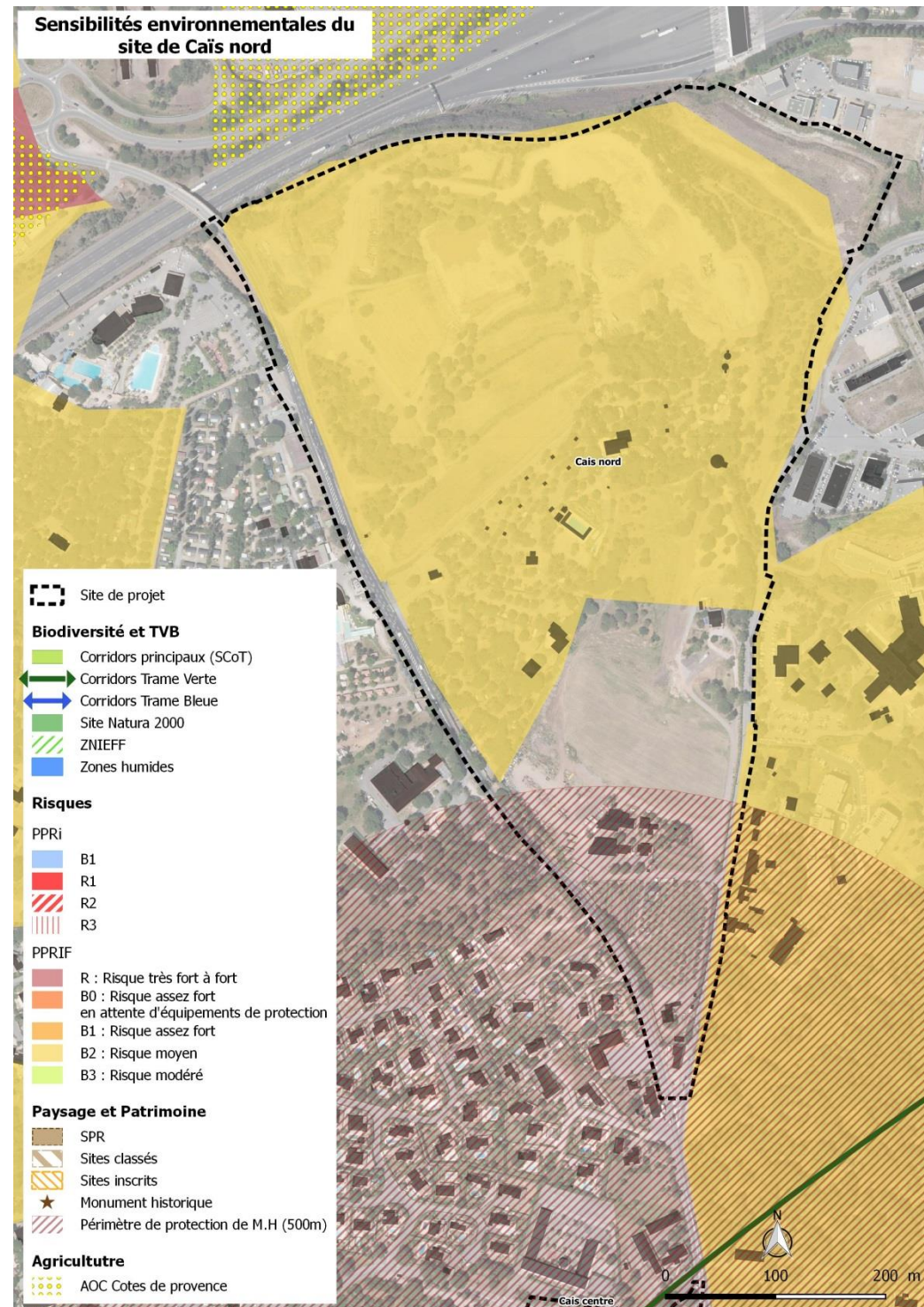


INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	L'opération du Colombier est un projet de densité qui s'inscrit dans son contexte paysager. Si près de 8 hectares vont être nouvellement artificialisés sur le secteur, plusieurs espaces de végétation vont être préservés le long des voies principales, notamment aux abords de la RD4 (classement en EBC, EVP).	-
Risques/Nuisances	Faible	Les constructions ne sont pas localisées dans des zones à risque. Le Schéma directeur des eaux pluviales de la commune sera prochainement approuvé. Ce dernier sera favorable à la gestion du ruissellement urbain.	-
Biodiversité et TVB	Faible	Protection des espaces boisés existants.	Création d'espaces végétalisés aux abords des voies
Paysage et Patrimoine	Modérée	Protection du cadre végétal avec le maintien de grands masques de végétation (EBC, EVP...), en particulier sur l'arrière de la zone 1AUa au Sud.	Le projet prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - un espace parc à composer au coeur de la partie Sud une urbanisation la plus dense au nord avec le programme d'habitat collectif. - une nouvelle zone d'activités de qualité avec des hauteurs limitées à 9 mètres assurant la qualité de l'intégration paysagère. - Un front bâti permettant de travailler les épannelages d'Est en Ouest évoluant de 9 à 7 mètres au sud.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
Sobriété énergétique	Modérée	L'opération est desservi par la ligne de bus Capitou-Cais-Fréjus centre. Création d'un cheminement piéton et cyclable sécurisé sur une contre allée plantée à la RD4 permettant de connecter le Colombier au secteur de la Palud. Ces aménagements participent à la réduction de l'utilisation de la voiture.	
INCIDENCE GENERALE	Modérée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

4. Incidences sur le site de Caïs Nord

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Caïs nord	29,10 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné par les risques naturels Concerné par le risque de transport de matière dangereuse du fait de la proximité à l'autoroute A8 au nord
En matière de biodiversité et TVB	Pas de périmètre de biodiversité identifié sur le site. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Très faible sur l'ensemble du site
En matière de paysage et patrimoine	Quelques boisements sur le site Des sensibilités paysagères potentielles entre le site et les axes de transports.
En matière d'espace agricole	Quelques parcelles cultivées au sud du site
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Les parcelles du site sont en majorité non artificialisées (20 ha) La partie nord est toutefois utilisée comme un site de dépôt de matériaux. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement
En matière de nuisance	Proximité à l'autoroute A8
Sensibilité globale : Modérée	



Description du projet

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.

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La mise à disposition 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 est la principale justification de l'ouverture à l'urbanisation du triangle de Cais Nord avec :

- un coeur économique développé sur les 2/3 du périmètre de projet (à l'exclusion de toute activité commerciale nouvelle comme le prévoit le SCoT)
- un site d'équipement public le long de la RD 4
- deux petits sites à usage résidentiel

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.

CAPACITE D'ACCUEIL DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La capacité d'accueil des deux opérations d'habitat est de l'ordre de 10 000 m² de surface de plancher :

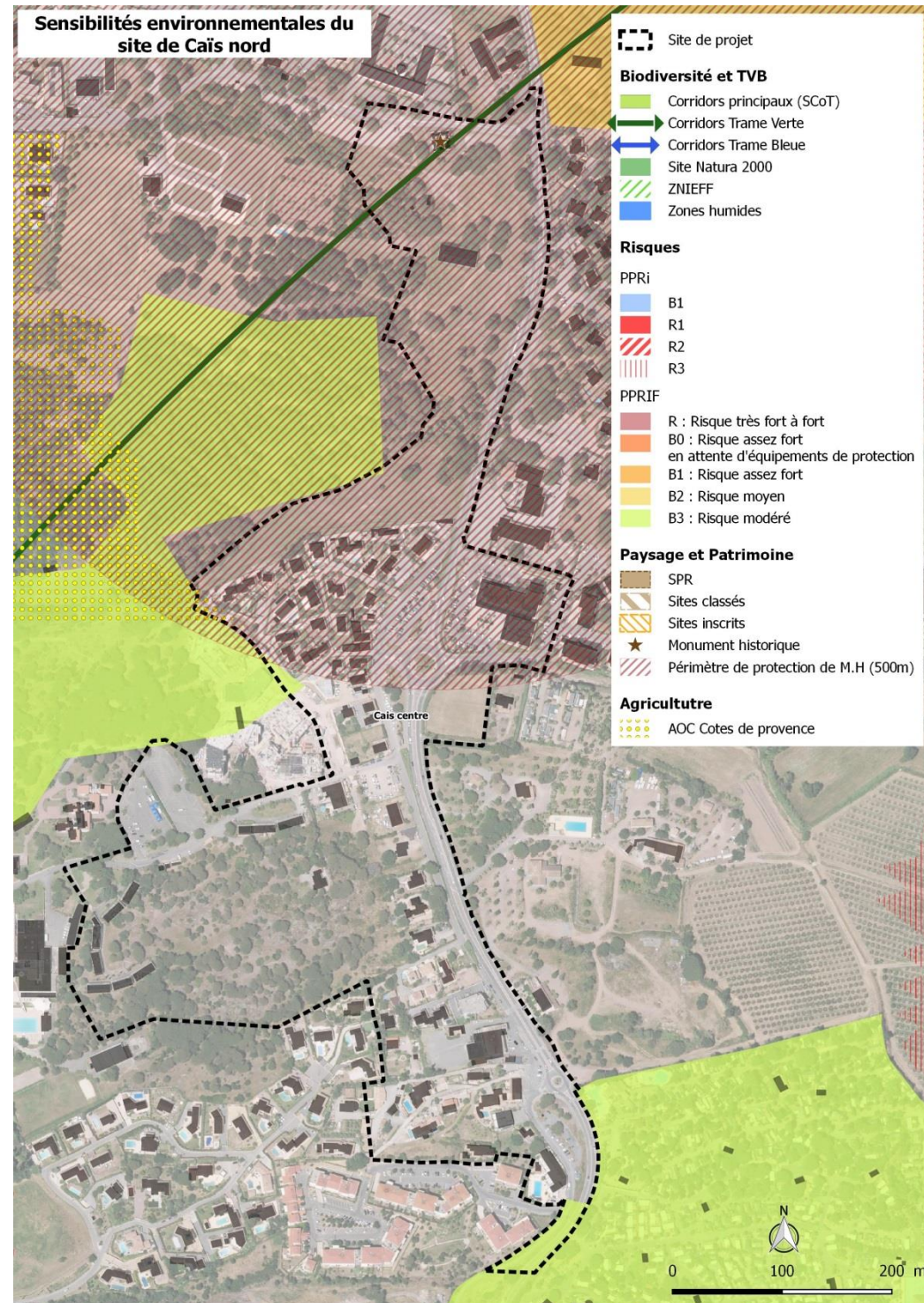
- une trentaine de logements dans la partie d'habitat individuel
- autour de 110 logements en forme d'habitat intermédiaire et individuel dans la partie aménagée centrale

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Modérée	Le site correspond 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. La requalification du site permet d' éviter les extensions urbaines sur d'autres secteurs de la commune.	Les boisements d'intérêts sont préservés sur près de 9 hectares, limitant ainsi l'artificialisation totale du site.
Risques/Nuisances	Faible	Maintien d'une frange arborée entre le site de projet et l'autoroute, limitant les nuisances sonores.	Le risque de feu de forêt est réduit du fait des nombreuses infrastructures de transport rendant facilement accessible le site aux pompiers.
Biodiversité et TVB	Faible	Le site, ne présente pas d'intérêt particulier pour la biodiversité. Néanmoins les boisements existants sont préservés.	
Paysage et Patrimoine	Modérée	La préservation des grands ensembles de végétation est effective au sein de l'OAP : <ul style="list-style-type: none"> - la protection du cadre végétal avec le maintien de grands masques végétaux (EBC, EVP...), en particulier le long de la route de Bagnols évitant une exposition trop franche de l'urbanisation nouvelle le long de cette route et le long de l'A8. - le maintien et l'extension des Espaces Boisés Classés en partie sommitale. 	Mise en réseau de la trame verte du secteur par la création des linéaires végétaux pouvant servir de noues paysagères et de support pour des itinéraires piétons et cyclables.
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
Sobriété énergétique	Modérée	Le secteur de Caïs Nord est desservi par les transports en commun, et s'inscrit dans le second axe de développement du SCoT. L'offre de transport publique est notamment bien présente en raison du volume d'emplois présents sur les secteurs de Capitou, elle permet l'accessibilité au site économique projeté, et la possibilité aux populations non véhiculées de se déplacer dans l'agglomération.	
INCIDENCE GENERALE	Modérée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

5. Incidences sur le site de Caïs Centre

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Caïs centre	20,40 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné par les risques naturels et technologiques
En matière de biodiversité et TVB	Pas de périmètre de biodiversité identifié sur le site. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Très faible sur l'ensemble du site. La partie nord du site se compose d'espaces de végétation morcelés par les voies et les constructions existantes. Néanmoins ces espaces forment un corridor écologique de trame verte d'intérêt local en « pas japonais ».
En matière de paysage et patrimoine	Présence d'un boisement clairsemé au sud Une légère sensibilité paysagère liée à la proximité d'un axe principal de traversé de la commune (D4). La moitié nord du site est concernée par le périmètre de M.H de la Mosquée Missiri.
En matière d'espace agricole	Aucune parcelle cultivée
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Environ 5 hectares du site ne sont pas artificialisés. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement
En matière de nuisance	Proximité à la Départementale 4
Sensibilité globale : Faible à Modérée	



Description du projet

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

- des équipements publics de premier ordre - et notamment deux 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 quatre 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
- l'accompagnement de la croissance par l'apport de nouveaux équipements publics scolaires, sportifs et des services de proximité (commerces, services tertiaires...)

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'opération Caïs Centre, déjà bien engagée à ce jour, exige une parfaite articulation avec les ferments de centralité existants. C'est ce que réalise le nouveau PLU à partir :

- de la conception d'une porte centrale au droit du pôle commercial reprenant les aires de stationnement existantes et à créer. Véritable point d'intermodalité de l'Ouest de Fréjus, cette porte doit être paysagée et structurée et connectée en

toute sécurité le pôle commercial et les groupes scolaires avec la partie résidentielle sise à l'Ouest de la RD 4. Le PLU programme le renforcement des équipements publics présents avec notamment une ouverture à l'urbanisation en face du pôle commercial (stationnement, équipement public...) et l'extension des zones de loisirs scolaires.

- du renouvellement urbain en R+3 de la façade urbaine le long de la RD 4 avec un frontage paysager court (3 mètres en raison de la faible épaisseur du parcellaire)
- d'un espace en développement le long des voies d'accès à Azureva, en prenant soin de ne pas empiéter sur l'espace de nature au centre du quartier. Cette langue de constructibilité, relativement dense, vient donner de l'épaisseur à la centralité de Caïs. Elle consacre également les fonctions de l'unité touristique dont le changement de destination vers l'habitat n'est pas autorisé.
- du prolongement de l'urbanisation nouvelle le long de la RD 4 sur les terrains en domanialité de la Défense Nationale, jusqu'au bâtiment abandonné au sud de la Mosquée Missiri, le Ministère ayant fait valoir ses besoins en logements nouveaux pour l'hébergement du personnel militaire (remplacement du parc vétuste, accroissement des besoins).

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.

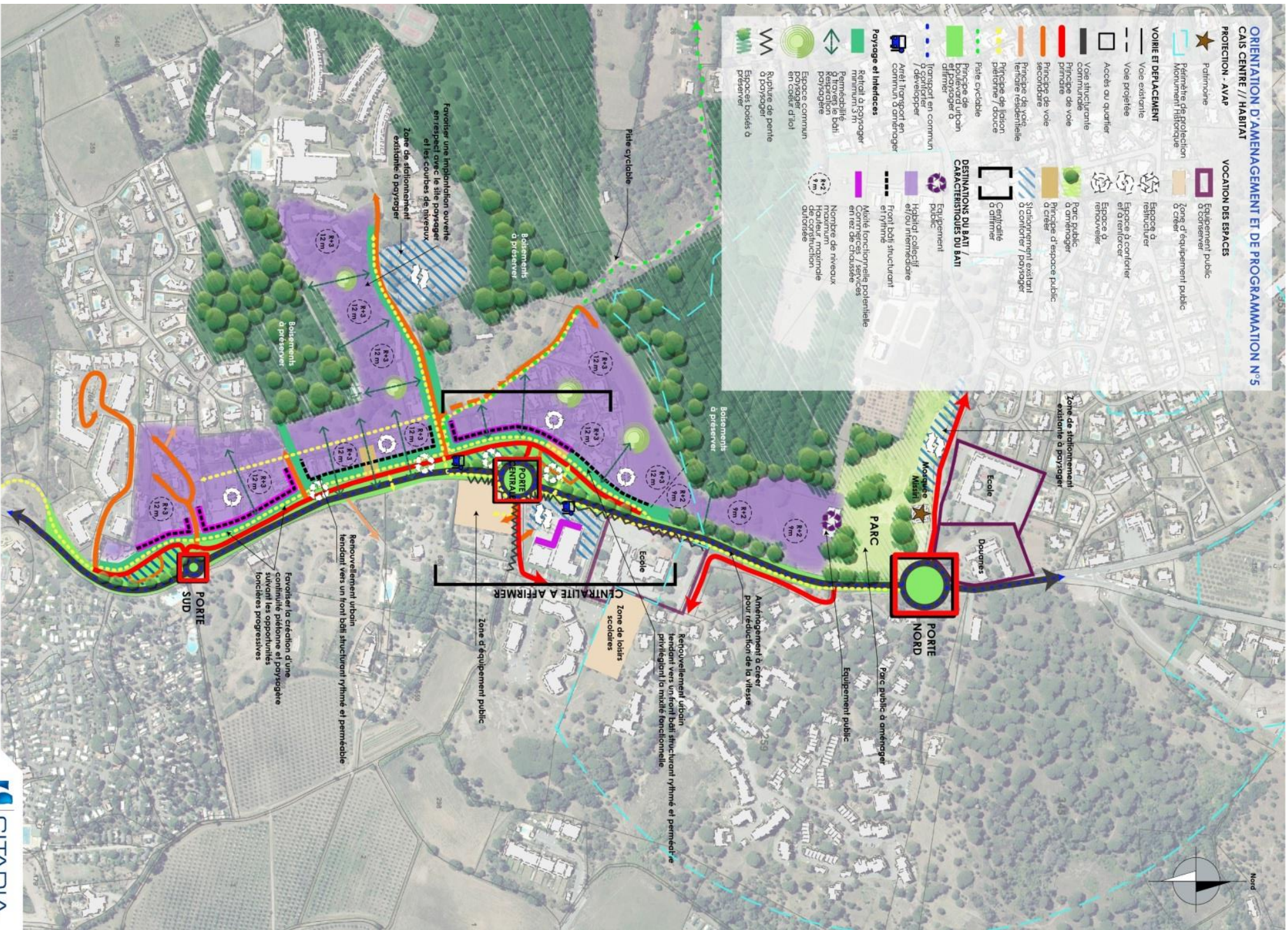
CAPACITE D'ACCUEIL DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La capacité d'accueil de l'OAP Caïs centre est importante, et structurante, avec :

- 375 logements stockés dans les 3 Emplacements Réservés Logements
- 375 logements estimés dans les parties constructives en R+3 au Nord et au Sud soit un total de 750 logements nouveaux à réaliser d'ici 2030.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5
CAIS CENTRE // HABITAT**

PROJECTION - AVAP		VOCATION DES ESPACES	
	Patrimoine		Equipement public à conserver
	Relevée de protection Monument historique		Zone d'équipement public à créer
VOIE ET DEPLACEMENT			
	Voie existante		Espace à restaurer
	Voie projetée		Espace à conforter et à renforcer
	Accès ou quartier		Espace à renouveler
	Voie structurante communale		Parc public à aménager
	Principe de voie primaire		Principe d'espace public à créer
	Principe de voie secondaire		Stationnement existant à conforter / paysager
	Principe de voie tertiaire résidentielle		Stationnement existant à conforter / paysager
	Principe de liaison piétonne / douce		Centrale à créer
	Piste cyclable		Equipement public
	Principe de boulevard urbain à affirmer		Habitat collectif et/ou intermédiaire
	Principe de boulevard urbain à développer		Front bâti structurant et rythme
	Tronçon en commun à conforter / développer		Mixité fonctionnelle potentielle en rez de chaussée
	Arrêt tronçon en commun à aménager		Nombre maximum de constructions autorisées
DESTINATIONS DU BATI / CARACTERISTIQUES DU BATI			
	Retrait à paysager minimum 3m		Mixité fonctionnelle potentielle en rez de chaussée
	Permissibilité à favoriser le bâti paysager		Nombre maximum de constructions autorisées
	Espace commun en cœur d'îlot		
	Rupture de pente		
	Espaces boisés à préserver		

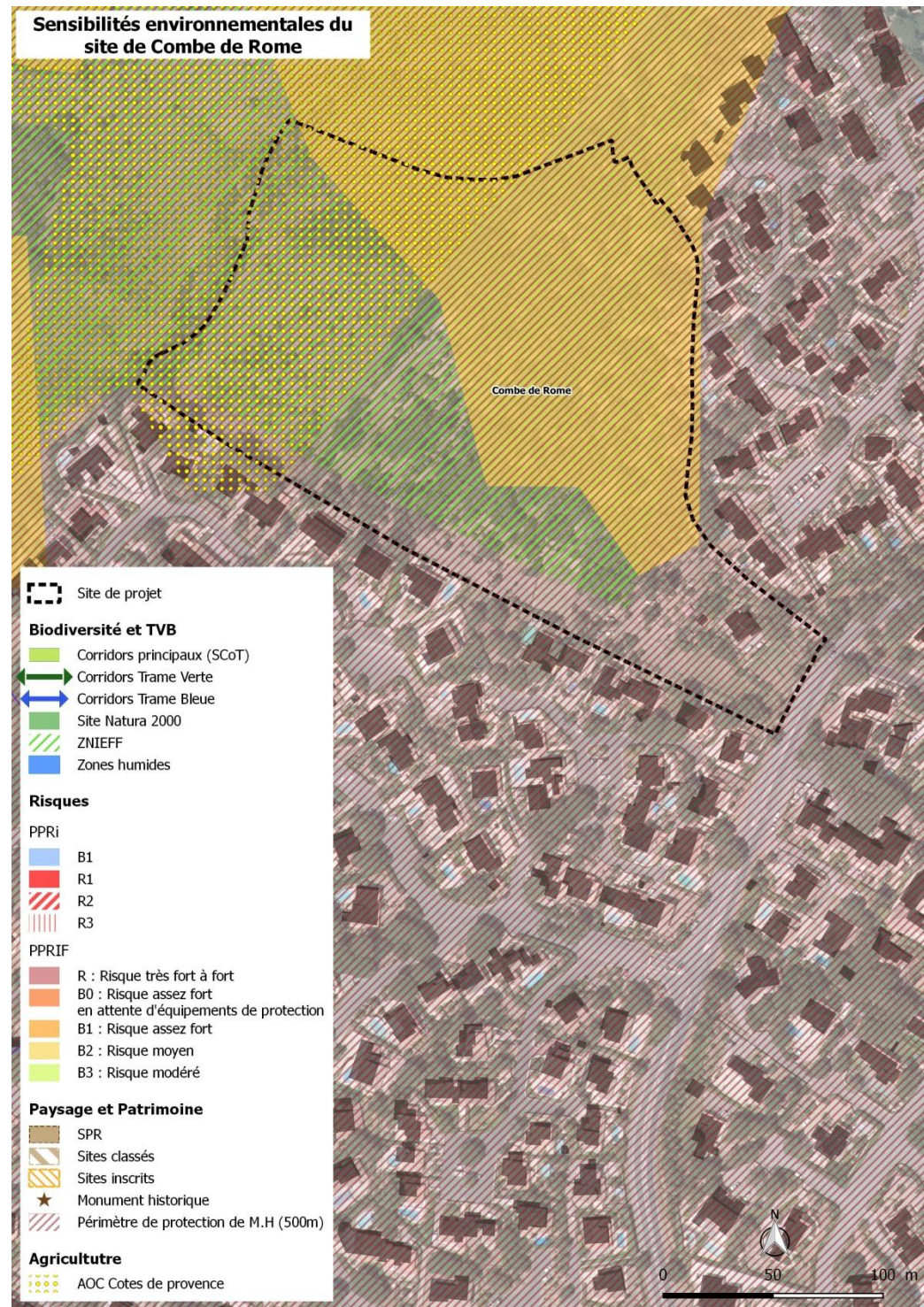


INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Si le périmètre de réflexion porte sur un peu plus de 20 hectares, la préservation des espaces boisés et les connexions avec le tissu bâti existant limite l'artificialisation des sols à un peu moins de 3 hectares.	-
Risques/Nuisances	Modérée	Les constructions sont localisées en dehors des zones à risque. Le Schéma directeur des eaux pluviales de la commune sera prochainement approuvé. Ce dernier sera favorable à la gestion du ruissellement urbain.	-
Biodiversité et TVB	Faible	Le projet prévoit la préservation des grands ensembles de végétation avec : la conservation des 3 grands ensembles boisés qui ont vocation à jouer le rôle écologique, paysager, de respiration et d'aire de détente.	L'OAP prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement d'un parc public au nord - le verdissement des abords de la RD 4 et le paysagement de la grande aire de stationnement de l'unité touristique - la conception d'une trame verte de quartier. Le règlement prévoit des taux d'espaces verts
Paysage et Patrimoine	Modérée		
Agriculture	Faible	-	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs	-
Sobriété énergétique	Modérée	Le secteur de Caïs Centre est desservi par les transports en commun, et s'inscrit dans le second axe de développement du SCoT. L'offre de transport publique est notamment bien présente en raison du volume d'emplois présents sur les secteurs de Capitou, elle permet l'accessibilité aux grands sites économiques au Nord (notamment les zones commerciales de Capitou) et un accès facile au centre-ville. La réalisation d'une piste cyclable nouvelle offrant une liaison nouvelle entre Cais et Malbousquet.	
INCIDENCE GENERALE	Modérée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

6. Incidences sur le site de Combe de Rome

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Combe de Rome	4,40 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site présente une sensibilité au risque feu de forêt (Risque moyen B2 au PPRif)
En matière de biodiversité et TVB	Le site est concerné par un périmètre d'inventaire ZNIEFF. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Moyenne (dans le périmètre Znieff) et très faible sur le reste du site
En matière de paysage et patrimoine	Proximité avec l'Estérel. Présence d'un boisement au centre de la parcelle
En matière d'espace agricole	Parcelle cultivable mais non cultivée à l'ouest (espace en friche) Concernée par le périmètre AOC Côtes de provence
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	L'ensemble du site est naturel. Présence d'une unique construction à l'Est Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement
En matière de nuisance	Pas de sensibilités particulières
Sensibilité globale : Modérée	



Description du projet

La Combe de Rome est un site en dent creuse situé dans le secteur de la Tour de Mare d'une superficie globale de près de 4 hectares - mais dont la moitié de l'étendue est constituée d'un espace boisé significatif de la loi Littoral.

L'Orientation d'Aménagement, très schématique, décrit le processus de viabilisation de ce terrain sur 6 000 m² environ en façade de la route de Cannes

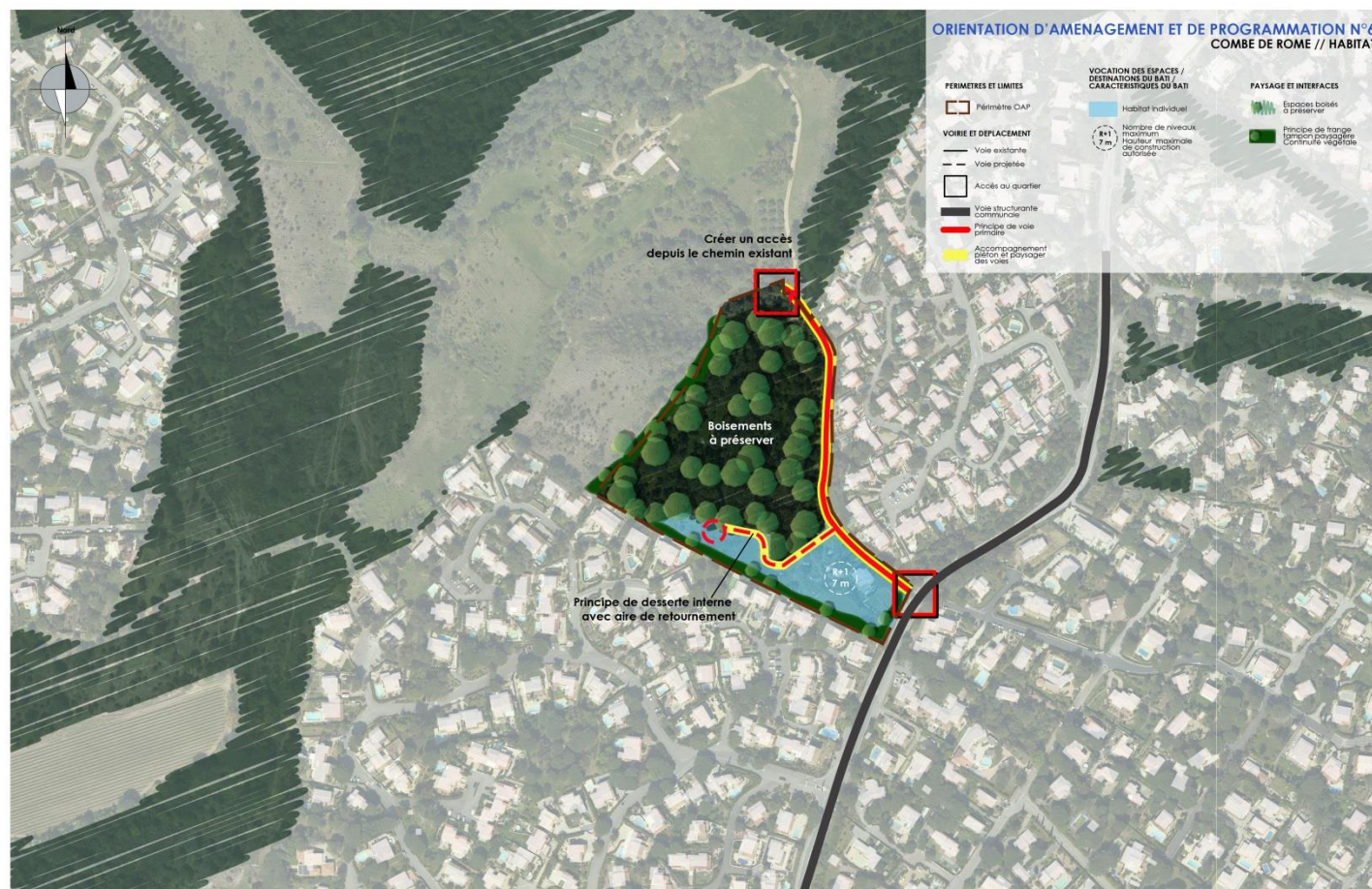
OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

L'intégration paysagère du second rideau aménagé exige une transition douce avec l'espace agricole de la Combe en arrière-plan, en organisant notamment une interface végétale de bonne taille (préverdissement) entre la plaine agricole et le site d'extension de l'urbanisation.

CAPACITE D'ACCUEIL DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 5 logements sur l'ensemble du périmètre



COMMUNE DE FREJUS // 05 juin 2019

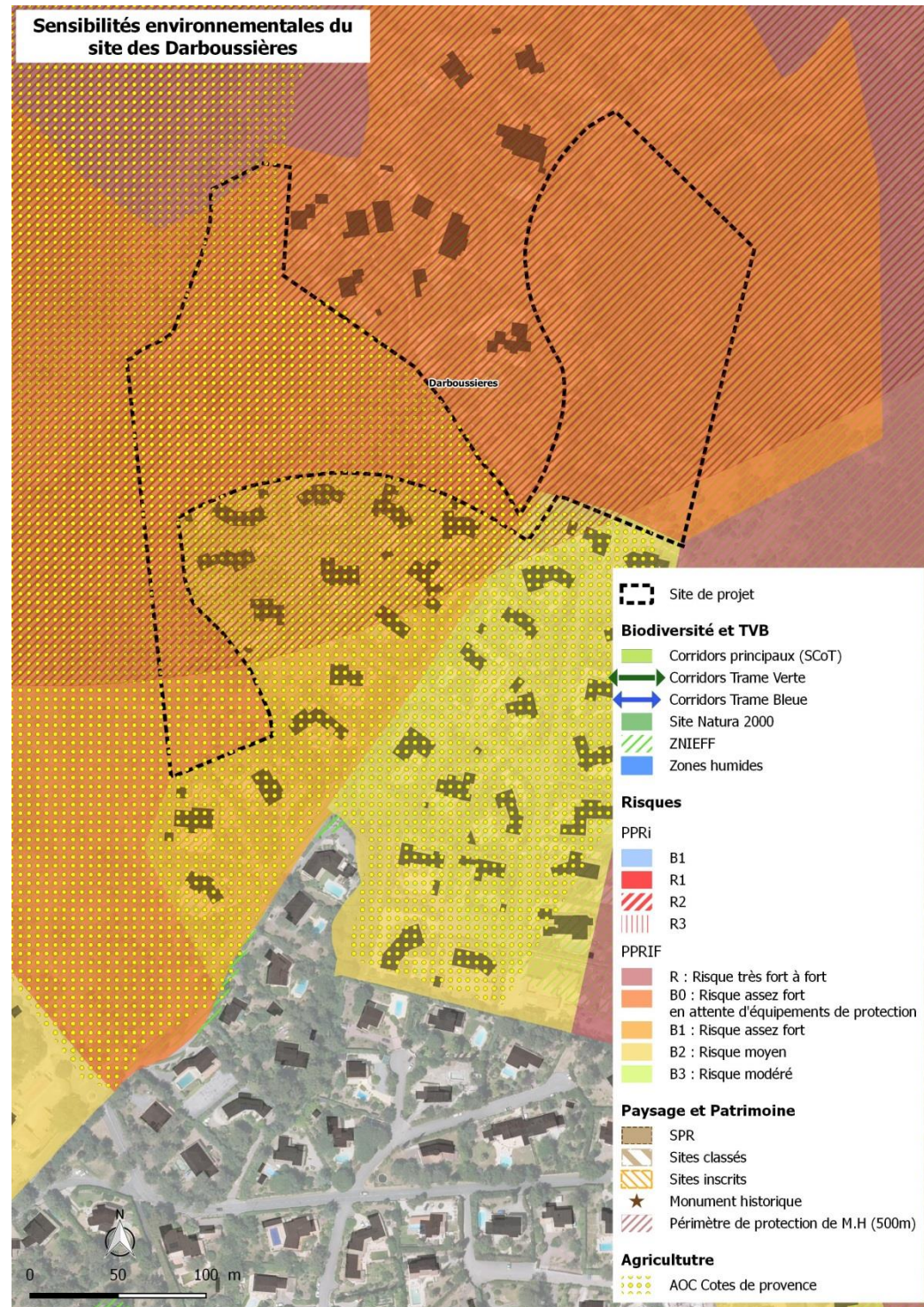
CITADIA

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
<i>Consommation d'espace/ Artificialisation des sols</i>	Faible	Si le périmètre de réflexion porte sur environ 4 hectares, la préservation des espaces boisés existants limite l'artificialisation des sols à un peu moins de 1 hectare.	-
<i>Risques/Nuisances</i>	Modérée	Le projet s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Les espaces agricoles à l'ouest font office de coupe feu. Le site est accessible aux services de secours.	-
<i>Biodiversité et TVB</i>	Faible	Le site étant localisé à l'interface avec le massif de l'Estérel, le projet prévoit un traitement végétalisé des franges urbaines afin d'atténuer l'impact des futures constructions. De plus, le boisement existant est préservé.	-
<i>Paysage et Patrimoine</i>	Modérée	Plusieurs dispositions de l'orientation d'aménagement concourent à sa bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère : <ul style="list-style-type: none"> - l'interface végétale à créer entre la plaine agricole et l'opération - la conservation du massif boisé au cœur du périmètre le parti pris de concevoir certaines parties l'opération comme une clarière habitée induisant la délimitation ponctuelle des emprises bâties et la conservation d'un réseau de nature continu Le règlement prévoit des taux d'espaces verts au sein du projet	-
<i>Agriculture</i>	Modérée	-	-
<i>Gestion de la ressource en eau</i>	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs. Le projet prévoit une emprise au sol réduite à 20% assurant une bonne conservation de la perméabilité des sols.	-
<i>Sobriété énergétique</i>	Modérée	La future opération est raccrochée au réseau de transport en commun de l'agglomération avec une ligne de bus à bon cadencement circulant sur la route de Cannes. La voie nouvelle de desserte sera adaptée pour accueillir des circulations piétonnes et cyclables.	
INCIDENCE GENERALE	Modérée	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

7. Incidences sur le site des Darboussières

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Les Darboussières	4,80 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site présente une sensibilité au risque feu de forêt (Risque assez fort en attente d'équipements de protection B0 au PPRif)
En matière de biodiversité et TVB	Le site est concerné par un périmètre d'inventaire ZNIEFF. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Moyenne (sur l'extrémité Est du site) et très faible sur le reste du site.
En matière de paysage et patrimoine	Présence de végétation clairsemée sur l'ensemble du site Interface du site avec la RDN7. Le site est concerné par le périmètre de protection de M.H delà chapelle ND de Jérusalem appelée également chapelle Cocteau.
En matière d'espace agricole	Aucune parcelle cultivée Concernée par le périmètre AOC Côtes de Provence à l'ouest
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	L'ensemble du site est naturel. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement
En matière de nuisance	Pas de sensibilités particulières
Sensibilité globale : Modérée à Forte	



Description du projet

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 4,80 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.

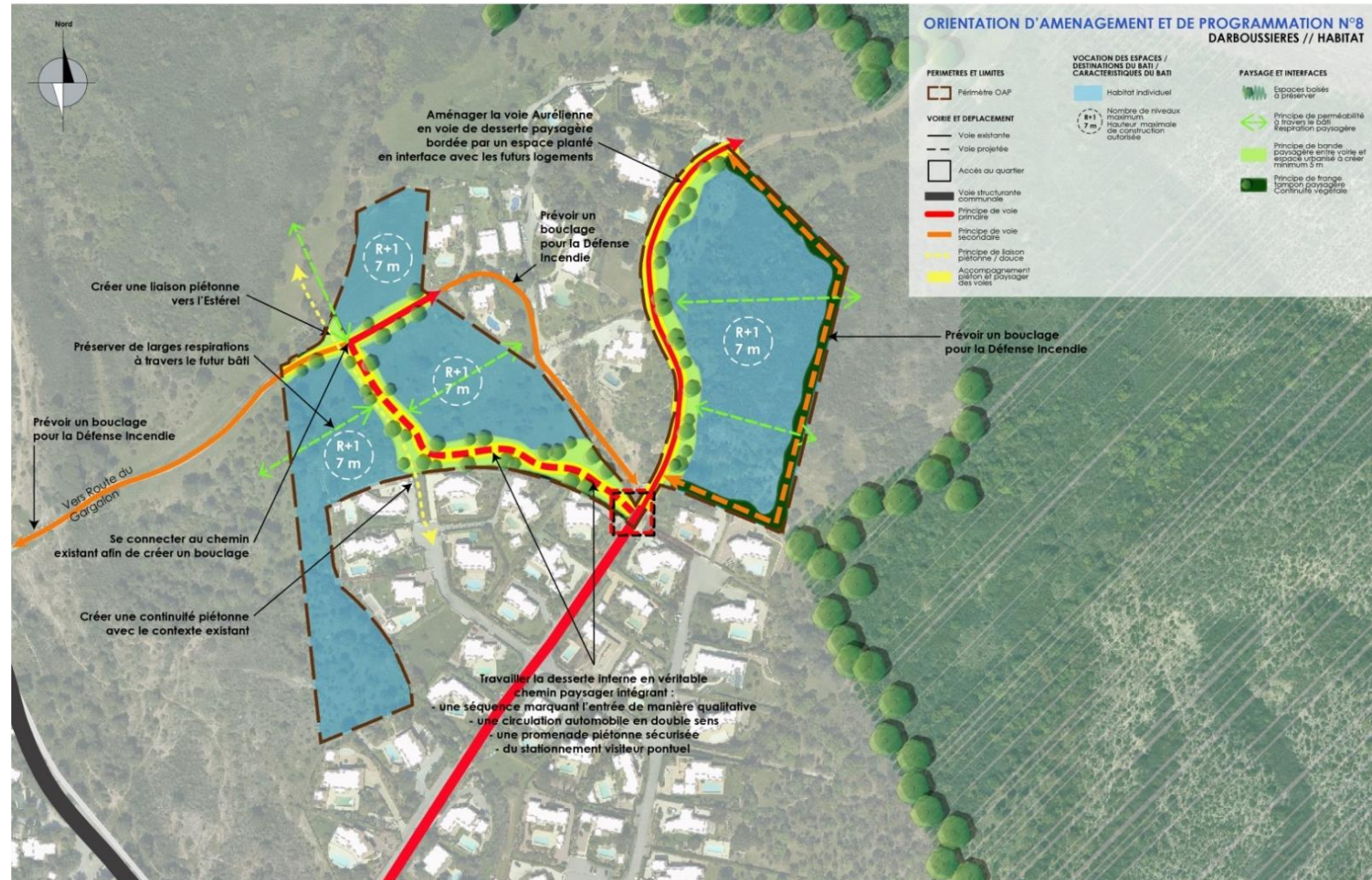
Le projet des Darboussières est une opération strictement résidentielle qui réplique la typologie architecturale et urbanistique voisine conçue autour de l'habitat individuel et groupé.

Plusieurs dispositions de l'orientation d'aménagement concourent à sa bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- la mise en valeur de la voie Aurélienne
- une forme urbaine d'habitat individuel avec une faible perception dans le paysage.

CAPACITE D'ACCUEIL DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 avec une imposition de réaliser au moins 35% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 15 logements sociaux..

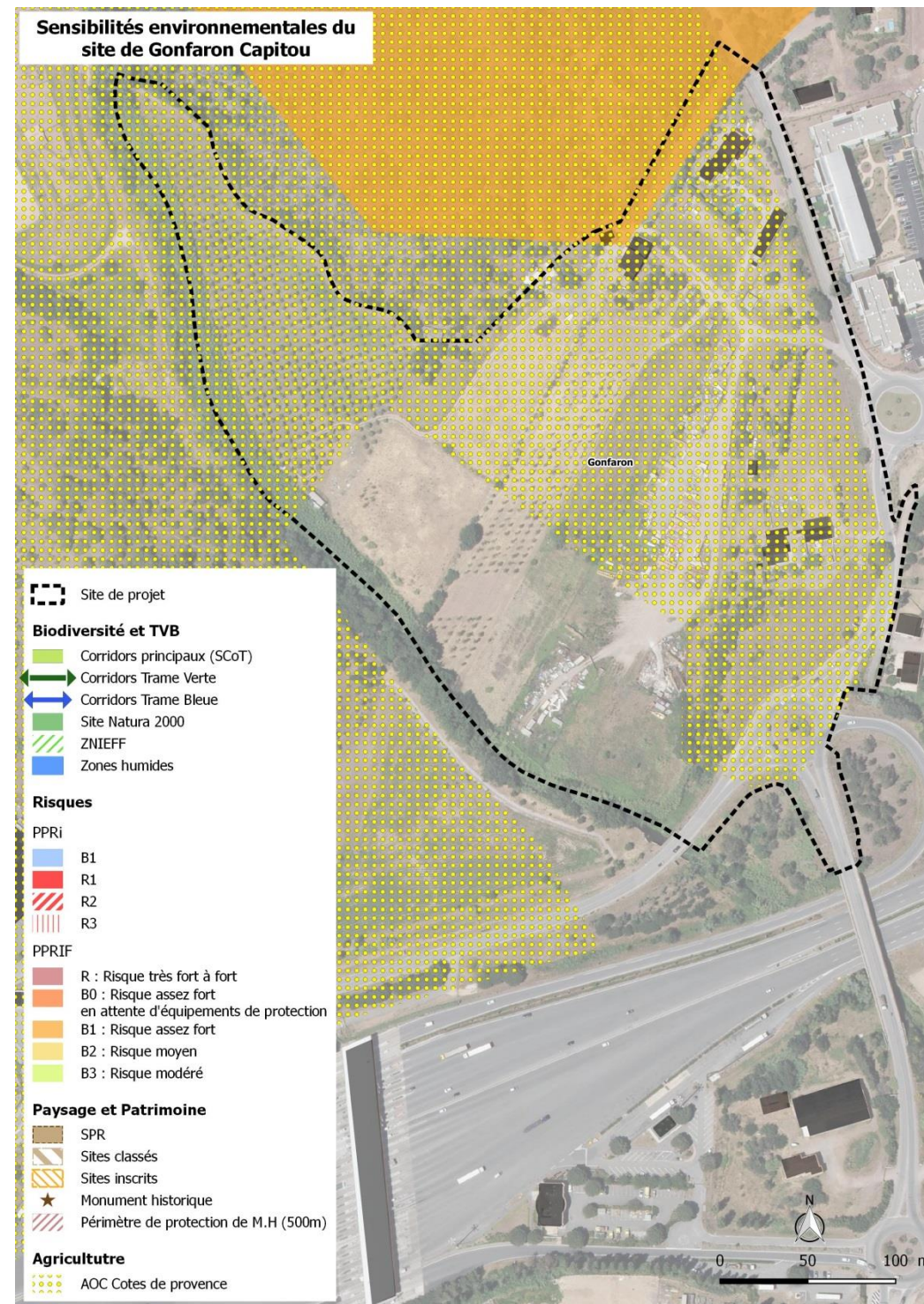


INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
<i>Consommation d'espace/ Artificialisation des sols</i>	Modérée	Le projet prévoit l'artificialisation d'un peu moins de 5 hectares.	-
<i>Risques/Nuisances</i>	Modérée	-	Le projet prévoit la réalisation d'une voie de bouclage pour la défense incendie.
<i>Biodiversité et TVB</i>	Faible	Le projet s'établit sur une superficie limitée	Création d'espaces végétalisés aux abords des voies et protection des espaces boisés existants.
<i>Paysage et Patrimoine</i>	Modérée	Plusieurs dispositions de l'orientation d'aménagement concourent à sa bonne insertion architecturale, urbaine et paysagère : - la mise en valeur de la voie Aurélienne - une forme urbaine d'habitat individuel avec une faible perception dans le paysage - des bords de voie paysagers	-
<i>Agriculture</i>	Faible	-	-
<i>Gestion de la ressource en eau</i>	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs.	
<i>Sobriété énergétique</i>	Modérée	Compte tenu de la faible ampleur de l'opération, il n'est pas envisagé de dispositifs particuliers de raccordement au réseau de transport en commun.	
INCIDENCE GENERALE	Modérée	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

8. Incidences sur le site de Gonfaron Capitou

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Gonfaron - Capitou	10,80 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Non concerné par les risques naturels. La lisière nord est concernée par un risque assez fort B1 au PPRif. Le site est concerné par le risque de transport de matière dangereuse du fait de la proximité à l'autoroute A8 au et de son échangeur au sud.
En matière de biodiversité et TVB	Pas de périmètre de biodiversité identifié sur le site. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Très faible sur l'ensemble du site Un cours d'eau longe l'ouest du site
En matière de paysage et patrimoine	Une parcelle d'oliviers au nord-ouest du site Une ripisylve arborée borde l'ouest du site
En matière d'espace agricole	Quelques parcelles cultivées au nord du site
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Les parcelles du site sont en majorité non artificialisées. La partie sud est toutefois utilisée comme un site de dépôt de matériaux. Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement
En matière de nuisance	Proximité à l'autoroute A8
Sensibilité globale : Faible à Modérée	



Description du projet

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.

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

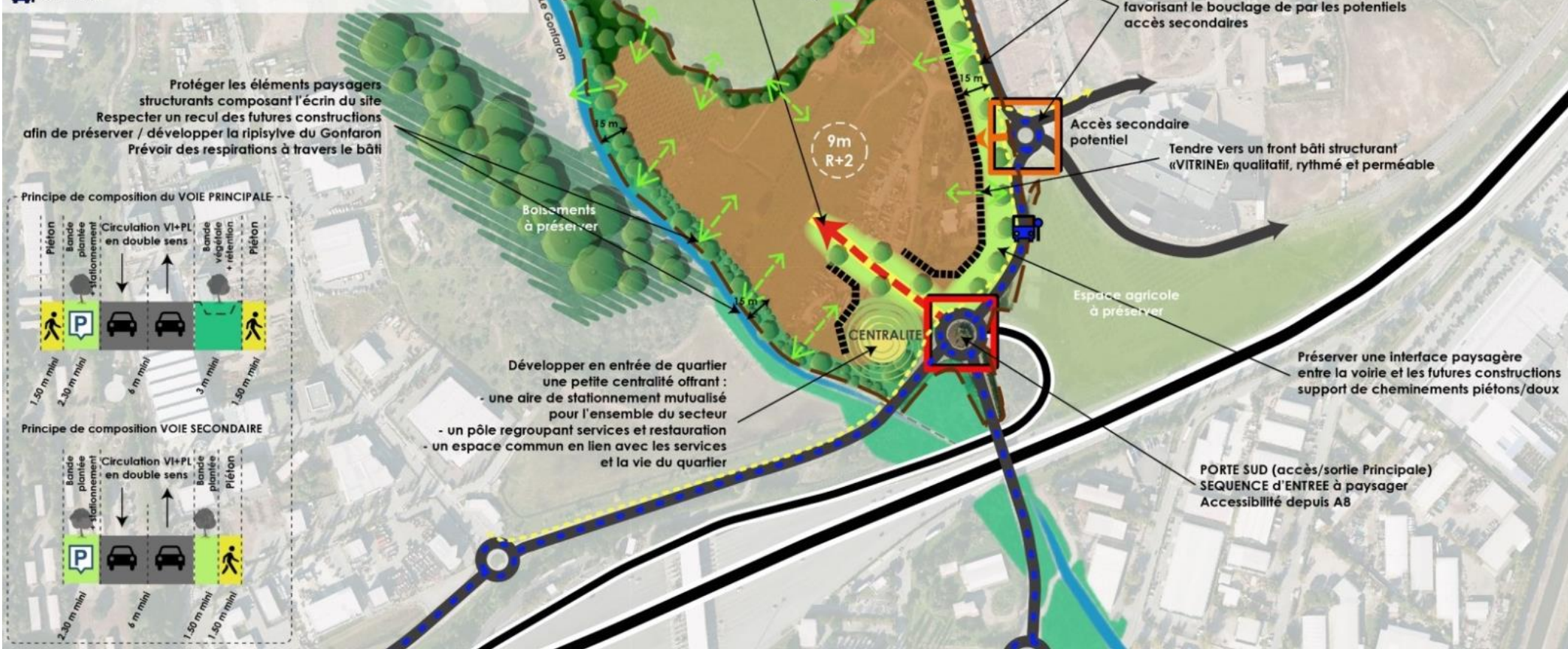
Afin d'atteindre cet objectif de zone économique qualitative, le PLU développe plusieurs principes d'aménagement que devront respecter les concepteurs de la zone économique :

- respecter la notion d'opération d'ensemble seule capable de proposer une viabilisation de qualité sur l'ensemble du périmètre avec des attendus exigeants sur l'aspect des voies, du mobilier urbain, du traitement des espaces verts,
- mettre en avant le bâti économique et minorer la visibilité des zones techniques et de stationnement (et exclure les dépôts et le stockage à l'air libre)
- inscrire la future ZA au sein des démarches environnementales les plus innovantes (HQE Aménagement...)
- inscrire la future ZA au sein des démarches environnementales les plus innovantes (HQE Aménagement...)
- doter l'espace économique de lieux de vie commun et de services de proximité (restauration, équipements d'accueil, commerces d'appoint...)
- travailler la mutualisation du stationnement en ouvrage afin de limiter les aires techniques et s'assurer de formes urbaines compactes.

Le PLU programme la constitution d'une centralité au contact de la porte Sud où pourront se regrouper les éléments du centre de vie (espace commun, pôle de services, aire de stationnement mutualisée).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°9 GONFARON // ECONOMIE

PERIMETRES ET LIMITES	VOCATION DES ESPACES / DESTINATIONS DU BATI / CARACTERISTIQUES DU BATI	PAYSAGE ET INTERFACES
Périmètre OAP	Vocation économique	Espace agricole à préserver
Voie existante	Front bâti structurant et rythmé	Espaces boisés à préserver
Voie projetée	Nombre de niveaux maximum Hauteur maximale de construction autorisée	Cours d'eau existant
Accès au quartier	Recul des constructions	Ripisylve à préserver
Autoroute A8	Principe de frange tampon paysagère	Principe de bande paysagère entre voie et espace urbanisé à créer
Voie structurante communale	Petite centralité du quartier à développer	Principe de perméabilité à travers le bâti Respiration paysagère
Principe de voie primaire		
Principe de voie secondaire		
Principe de liaison piétonne / douce		
Accompagnement piéton et paysager des voies		
Transport en commun à conforter / développer		
Arrêt transport en commun à aménager		

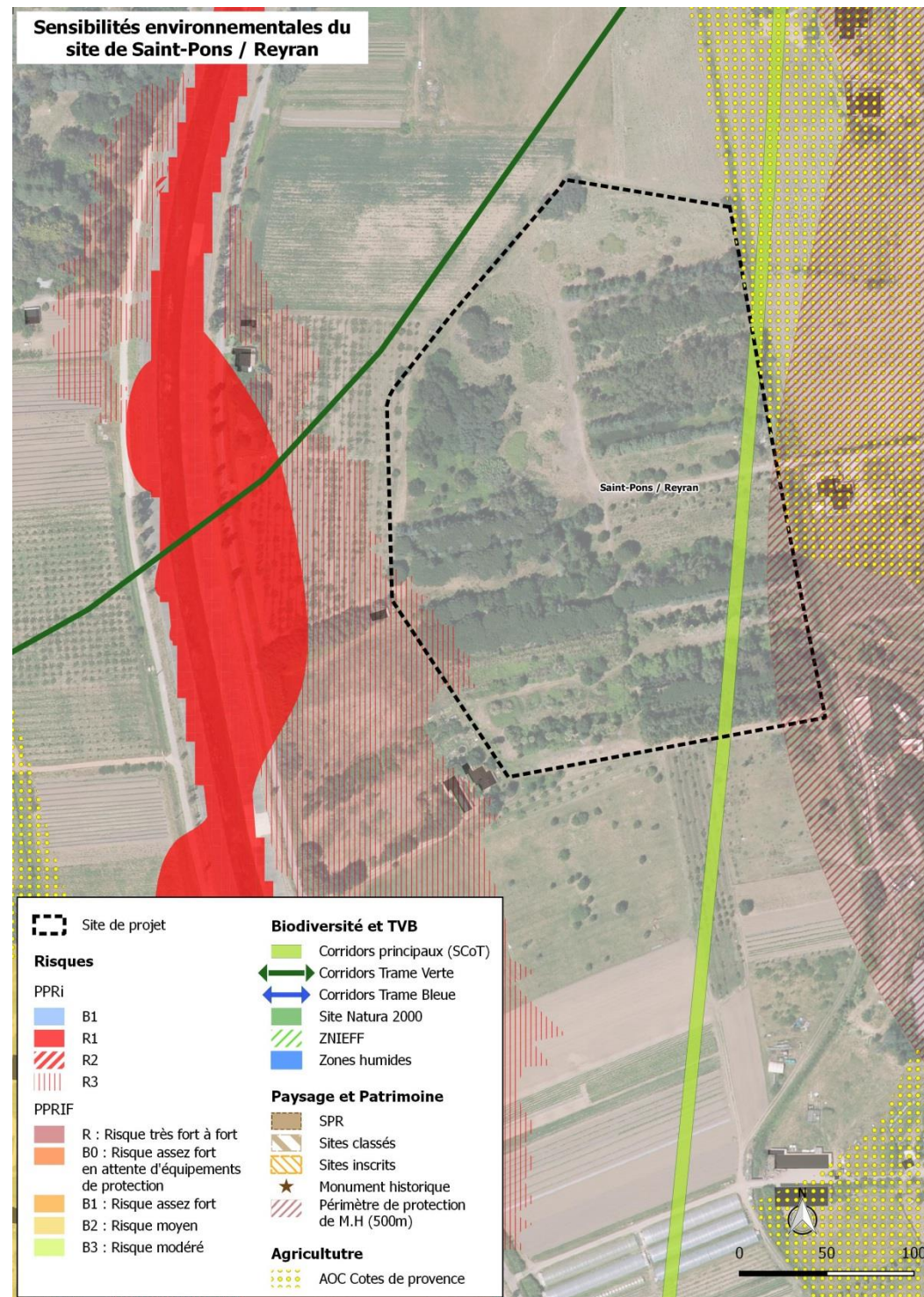


INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
<i>Consommation d'espace/ Artificialisation des sols</i>	Modérée	Les espaces de végétation des bords de voies et des abords du Gonfaron sont préservés.	-
<i>Risques/Nuisances</i>	Modérée	Les constructions sont localisées en dehors des zones à risque. Les axes de dessertes sont suffisants pour les services de secours.	-
<i>Biodiversité et TVB</i>	Faible	Le projet prévoit la protection de la trame bleue du Gonfaron et de sa petite ripisylve qui impose une marge de sensibilité écologique et paysagère de 15 mètres à partir des rives. Les unités foncières adjacentes au Gonfaron veilleront à conserver boisée et protégée cette bande tampon d'importance écologique	-
<i>Paysage et Patrimoine</i>	Modérée	-	Le projet prévoit la constitution d'une ceinture paysagère d'une épaisseur minimale de 15 mètres le long du chemin du Bonfin comme vitrine d'excellence du Gonfaron. Cette écharpe végétale, arborée et plantée viendra habiller les volumes bâtis, apporter de la fraîcheur à la première exposition sud, ralentir le ruissellement urbain. Elle aura également une vocation d'espace public et d'espace vert avec la réalisation en son sein d'un chaînon important du réseau de mode doux. La desserte centrale du Gonfaron sera organisée par un mail paysager
<i>Agriculture</i>	Modérée	-	-
<i>Gestion de la ressource en eau</i>	Faible	Les futures constructions seront raccordées aux réseaux collectifs.	
<i>Sobriété énergétique</i>	Modérée	La future zone économique est pleinement intégrée au réseau de transport. Le futur arrêt TC est un point important d'accès au réseau de mobilité de la CAVEM car il marque l'entrée de la zone économique du Capitou. Le point d'accès au réseau TC doit donc être structurant avec de bonnes qualités d'accueil, de stationnement et des caractéristiques d'intermodalité.	
INCIDENCE GENERALE	Modérée	Au regard des faibles sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

9. Incidences sur le site du futur Hameau de Saint-Pons / Reyran

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Saint-Pons / Reyran	6,30 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques.
En matière de biodiversité et TVB	Pas de périmètre de biodiversité identifié sur le site. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Très faible sur l'ensemble du site Le site fait partie de la plaine du Reyran, cette dernière forme une continuité écologique d'intérêt extra communale identifiée au SCoT.
En matière de paysage et patrimoine	Des boisements issus de l'ancienne pépinière sont localisés sur le site.
En matière d'espace agricole	Parcelles cultivables mais en friche En dehors du périmètre AOC
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site n'est pas artificialisé Le site est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement
En matière de nuisance	Pas de nuisances particulières
Sensibilité globale : Faible à modérée	



Description du projet

Le hameau nouveau agricole intégré à l'environnement est un concept hérité de l'Atelier National de l'Argens conduit entre 2014 et 2015 par l'Etat sur la plaine inondable de l'Argens. Véritable innovation urbanistique pour le regain de l'agriculture dans les secteurs de plaine inondable, en permettant l'installation de nouvelles exploitations agricoles et la sécurisation des investissements, le hameau nouveau agricole a été développé dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale menée entre 2014 et 2017 par la CAVEM, et appliqué à la vallée du Reyran.

Modalités de mise en oeuvre du hameau nouveau agricole

Le hameau nouveau Agricole de Saint Pons dans la vallée du Reyran est porté par la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée. Il prend place sur une pièce agricole de 6,37 hectares correspondant au site d'une ancienne pépinière. Il est situé en lien avec le périmètre d'étude de la Zone Agricole Protégée du Reyran actuellement menée par la Ville de Fréjus.

Le site a été préempté et acquis par la SAFER le 15 novembre 2017 et est en cours de rétrocession à la CAVEM.

Les lots constituant l'ensemble du site resteront la propriété de la CAVEM, indépendamment d'un transfert possible de la réalisation et de la gestion de l'opération à une structure de portage. Les exploitants seront installés à partir d'un bail révocable garantissant le respect des usages agricoles et l'impossibilité de détourner l'usage et les occupations et utilisations du sol de la zone agricole et du hameau nouveau agricole.

Chaque preneur – trois au maximum - disposera d'un lot unique pour le bâti et pour l'exploitation avec des surfaces de dimensions équivalentes. Un périmètre de constructibilité sera établi pour chacun des lots et précisé dans le bail correspondant, pour que les constructions réalisées sur les trois lots constituent bien un ensemble homogène, un hameau. La voirie, qui pourra constituer un lot indépendant, restera sous maîtrise CAVEM, la charge de son entretien étant répartie entre les preneurs.

Constitution du hameau nouveau agricole

Le hameau s'organise autour de 3 lots de 3000 m² chacun accueillant le bâti d'habitation et les bâtiments techniques, et un tènement de culture de 18 000 m² chacun. Chaque lot pourra contenir sur la zone d'implantation de 3 000 m² un maximum :

- de 150 m² de surface de plancher utiles pour l'habitation et les locaux d'agrotourisme que le PLU permet
- de 800 m² de surface de plancher utiles pour les locaux techniques.

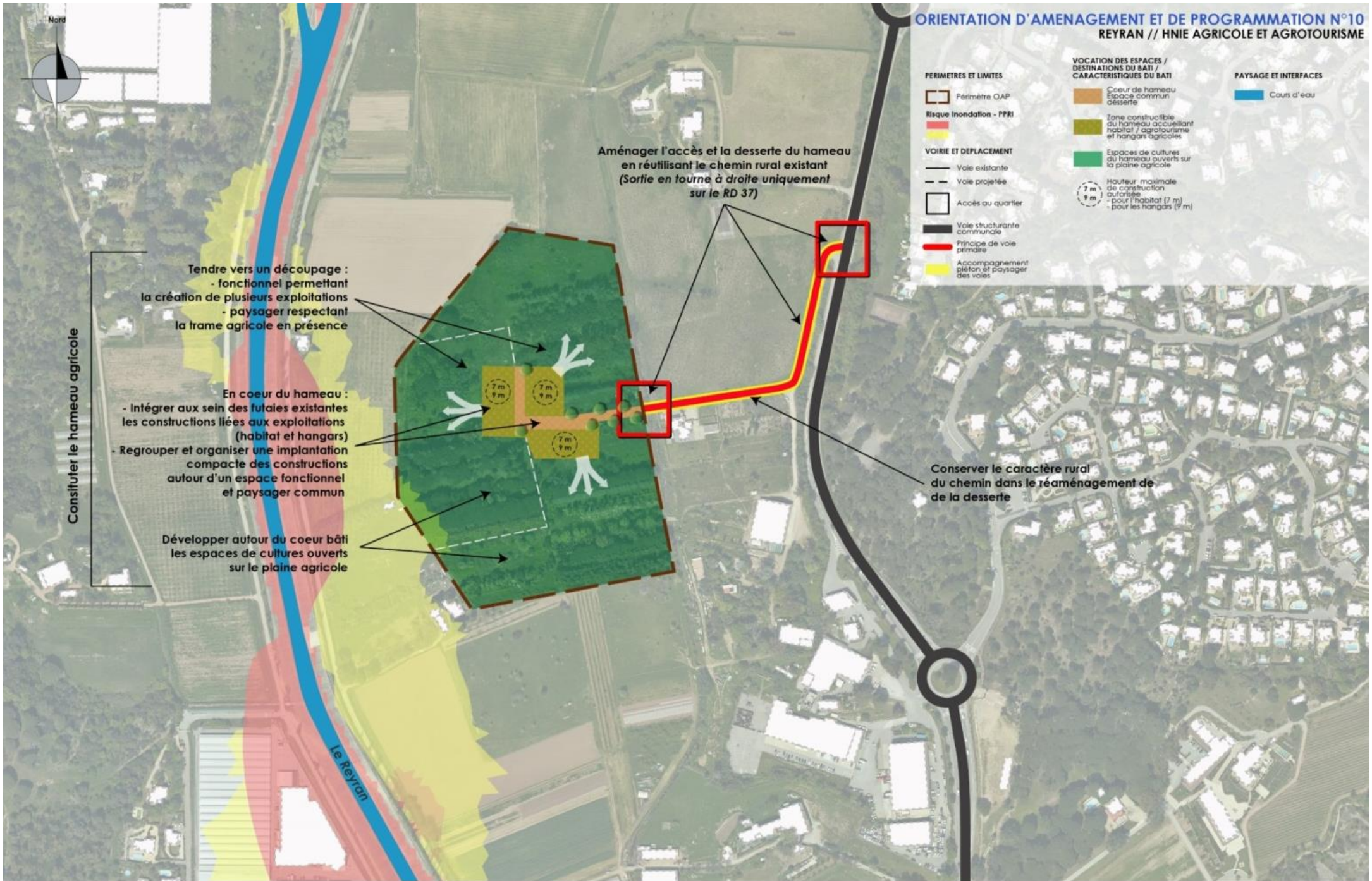
Les hauteurs évolueront entre 7 et 9 mètres.

Un cahier des charges architectural sera mis en oeuvre pour s'assurer du respect de la notion de hameau agricole, avec une déclinaison des attendus à partir du style provençal qui sera le style recommandé.

Le futur bâti devra également s'intégrer aux futaies existantes afin, notamment, d'adoucir l'impact des constructions rectilignes. Les futaies existantes pourront également être conservées ou être transplantées afin de composer des haies coupes vents autour des activités agricoles.

photo simulation du futur hameau dans la plaine du Reyran - vue lointaine



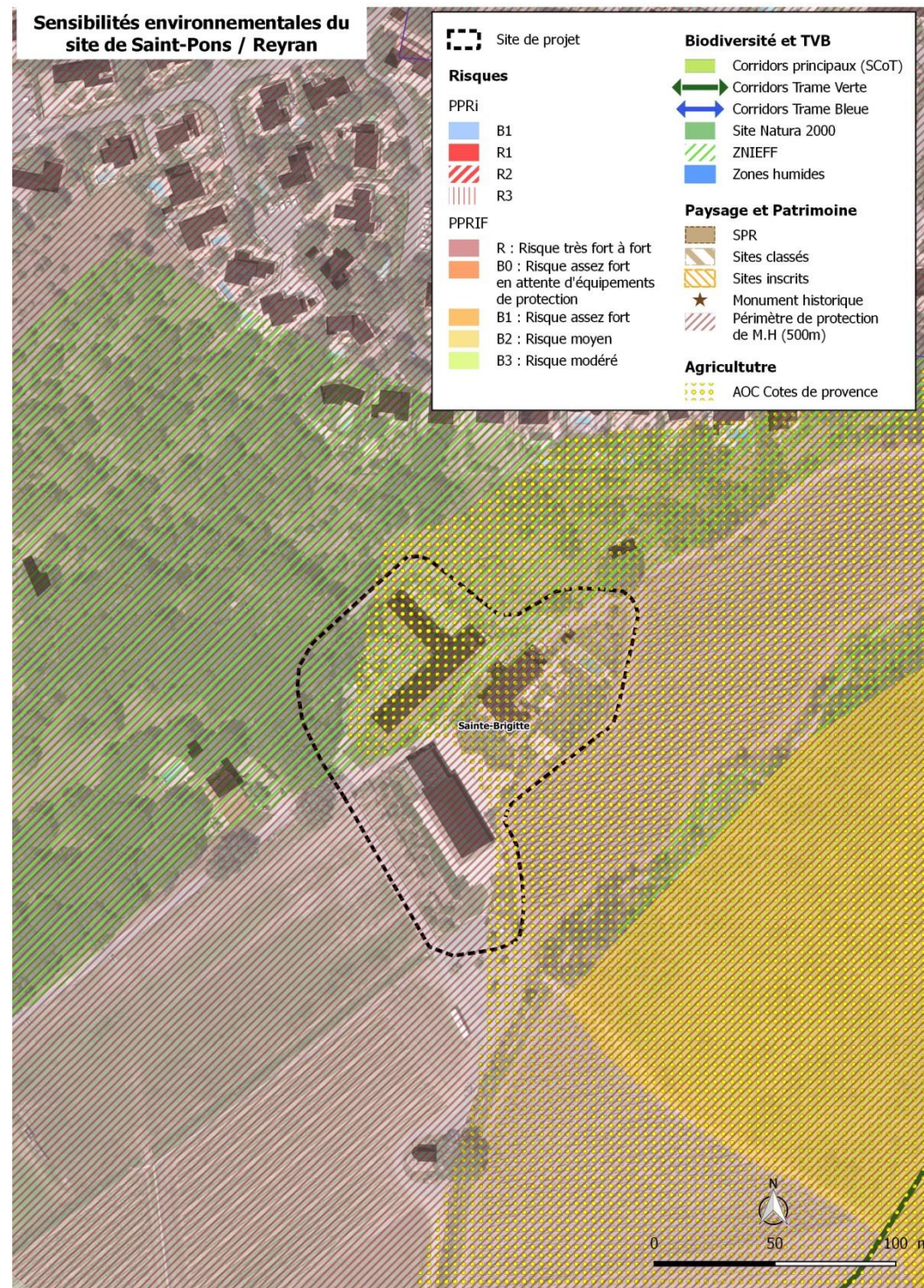


INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	<p>Bien que localisé au sein de la vallée du Reyran, la consommation foncière du projet est limitée au site d'une ancienne pépinière. Le futur hameau agricole de Saint-Pons se compose par ailleurs de 3 lots groupés et chacun d'entre eux est limité à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 150 m² de surface de plancher utiles pour l'habitation et les locaux d'agrotourisme - 800 m² de surface de plancher utiles pour les locaux techniques. <p>Ces dispositions permettent d'éviter un mitage de la plaine et une artificialisation des sols trop importantes.</p>	-
Risques/Nuisances	Faible	Le projet d'aménagement est localisé en dehors des zones à risque d'inondation.	-
Biodiversité et TVB	Modérée	Le site fait partie de la plaine du Reyran, cette dernière forme une continuité écologique d'intérêt extra communale identifiée au SCoT. Néanmoins la faible emprise du projet et sa localisation n'entraveront pas le bon fonctionnement écologique de la plaine.	-
Paysage et Patrimoine	Modérée	Le futur bâti devra s'intégrer aux futaies existantes afin, notamment, d'adoucir l'impact des constructions rectilignes. Les futaies existantes pourront également être conservées ou être transplantées afin de composer des haies coupes vents autour des activités agricoles.	-
Agriculture	Modérée	Le regroupement des futures installations d'activité agricole permettent de limiter le mitage de la plaine. Localisé sur le site d'une ancienne Pépinière, le site dispose d'un chemin existant qui sera aménagé.	-
Gestion de la ressource en eau	Faible	-	-
Sobriété énergétique	Faible	-	-
INCIDENCE GENERALE	Faible	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

10. Incidences sur le site du futur Hameau de Sainte-Brigitte

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Sainte-Brigitte	1,40 hectare
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site n'est pas concerné par des risques naturels et technologiques.
En matière de biodiversité et TVB	Le site est concerné par un périmètre d'inventaire ZNIEFF. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Très faible sur l'ensemble du site
En matière de paysage et patrimoine	Proximité à des espaces agricoles ouverts Sensibilité des interfaces
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est artificialisé Le site est raccordable à l'eau potable
En matière de nuisance	Pas de nuisances particulières
Sensibilité globale : Faible	



Description du projet

Le secteur de Sainte Brigitte accueille une exploitation agricole en entrée d'agglomération de Fréjus le long de la RD 37.

Dans le cadre de son développement, cette exploitation souhaite étendre ses installations et diversifier ses activités économiques en poursuivant ses aménagements vers la vente, la dégustation, le tourisme (l'hébergement), la restauration et l'accueil du tourisme d'affaire.

Reconnu comme un hameau nouveau dans le cadre du SCoT, même si il est de plus petite taille que ceux envisagés dans la vallée du Reyran (Saint Pons) et de l'Argens, le hameau de Sainte Brigitte doit néanmoins respecter les principes de compacité et d'unité de site qui sont propres aux hameaux.

Modalités de mise en oeuvre du hameau nouveau

Le hameau nouveau s'inscrit au sein d'une unité agricole existante tournée principalement vers la viticulture.

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

- conserver l'allée principale et sa perspective
- maintenir en espace protégé les grands boisements adjacents
- maintenir les ouvertures sur le paysage agricole à partir du centre du hameau
- construire en continuité du bâti existant dans le principe de la densification des installations et en venant refermer l'enveloppe bâti de la partie Nord.
- conserver nette et franche la limite entre le hameau et la plaine agricole.

Constitution du hameau nouveau

La matérialisation du hameau s'organise autour de deux extensions de bâtiments existants :

- la création d'une quarantaine de chambre d'hôtellerie en rapport avec la vocation viticole de l'exploitation
- l'aménagement de locaux de réunions, d'une nouvelle entrée et de lieux de vie
- la mise à disposition de nouveaux lieux de détente (spa, pool house...).

L'ensemble de la superficie de plancher supplémentaire mise en oeuvre est fixée à 1 500 m² sur une emprise de 825 m², réparties entre les deux nouveaux modules, avec la possibilité de faire évoluer la configuration des constructions présentées ci-contre.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 SAINTE BRIGITTE

PERIMETRES ET LIMITES	VOCATION DES ESPACES / DESTINATIONS DU BÂTI / CARACTERISTIQUES DU BÂTI	PAYSAGE ET INTERFACES
Périmétre OAP	Vocation Densification / Zone de densification / Extension	Espace agricole à préserver
VOIRIE ET DEPLACEMENT	Front bâti structurant et rythmé	Espaces bâtis à préserver
Voie existante	Nombre de niveaux maximum / Hauteur maximale de construction autorisée	Frange tampon paysagère à préserver
Voie projetée		Espace commun paysager à conforter
Principe de voie primaire		Perméabilité à travers le bâti à préserver
Principe de voie secondaire		
Principe de liaison plateforme / abouche à conforter et à créer		



Préserver une large frange paysagère en interface avec les habitations existantes

Boisements à préserver

Espace agricole à préserver

Boisements à préserver

Espace agricole à préserver

Favoriser la densification de par des extensions en respectant le gabarit, les fronts bâtis et le langage architectural des volumes existants

Conforter la trame paysagère existantes, les perméabilités et les ouvertures vers le paysage agricole

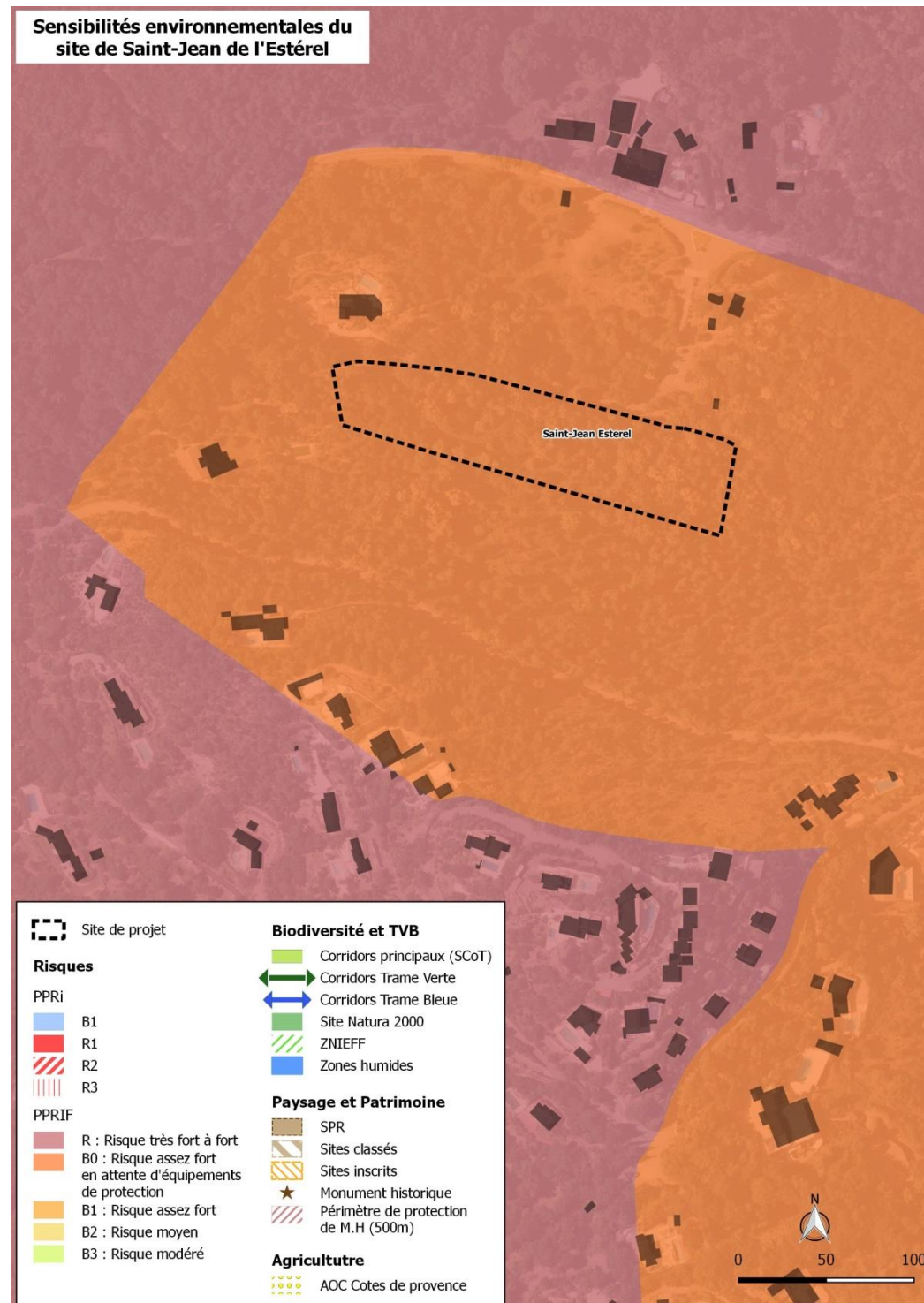
Synthèse des mesures prises dans l'OAP et le zonage

INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
Consommation d'espace/ Artificialisation des sols	Faible	Le projet correspond uniquement à des extensions de bâtiment, de surface réduite.	-
Risques/Nuisances	Faible	Le projet est localisé en dehors des secteurs à risques.	-
Biodiversité et TVB	Faible	Afin d'éviter toute atteinte à l'environnement, aux espaces naturels, agricoles, le projet est réduit à des extensions limitées des constructions existantes. Au regard de la très faible emprise du projet et de sa proximité immédiate aux constructions existantes, ce dernier n'aura pas d'impact sur la biodiversité.	-
Paysage et Patrimoine	Faible	La mise en oeuvre du hameau devra respecter les principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> - conserver l'allée principale et sa perspective - maintenir en espace protégé les grands boisements adjacents - maintenir les ouvertures sur le paysage agricole à partir du centre du hameau - construire en continuité du bâti existant dans le principe de la densification des installations et en venant refermer l'enveloppe bâti de la partie Nord. - conserver nette et franche la limite entre le hameau et la plaine agricole. 	-
Agriculture	Faible	Les constructions évitent au maximum les espaces agricoles. Les constructions sont limitées à des extensions des bâtiments existants	--
Gestion de la ressource en eau	Faible	-	-
Sobriété énergétique	Faible	-	-
INCIDENCE GENERALE	Faible	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme faibles.	

11. Incidences sur le site du futur Hameau de Saint-Jean

Analyse des sensibilités environnementales du site et de sa périphérie proche

Superficie du site choisi	
Saint-Jean de l'Estérel	1,10 hectares
Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement	
En matière de risque	Le site est concerné par un risque assez fort en attente d'équipements de protection (Zone B0 au PPRif).
En matière de biodiversité et TVB	Le site est concerné par un périmètre d'inventaire ZNIEFF. Sensibilité à la Tortue d'Hermann : Très faible sur l'ensemble du site
En matière de paysage et patrimoine	Site localisé à proximité du site classé de l'Estérel Site fortement boisé
En matière d'espace agricole	Non concerné
En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau	Le site est naturel Le site n'est pas raccordable aux réseaux collectifs
En matière de nuisance	Pas de nuisances particulières
Sensibilité globale : Modérée à forte	



Description du projet

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 oeuvre 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 discontinu 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 :

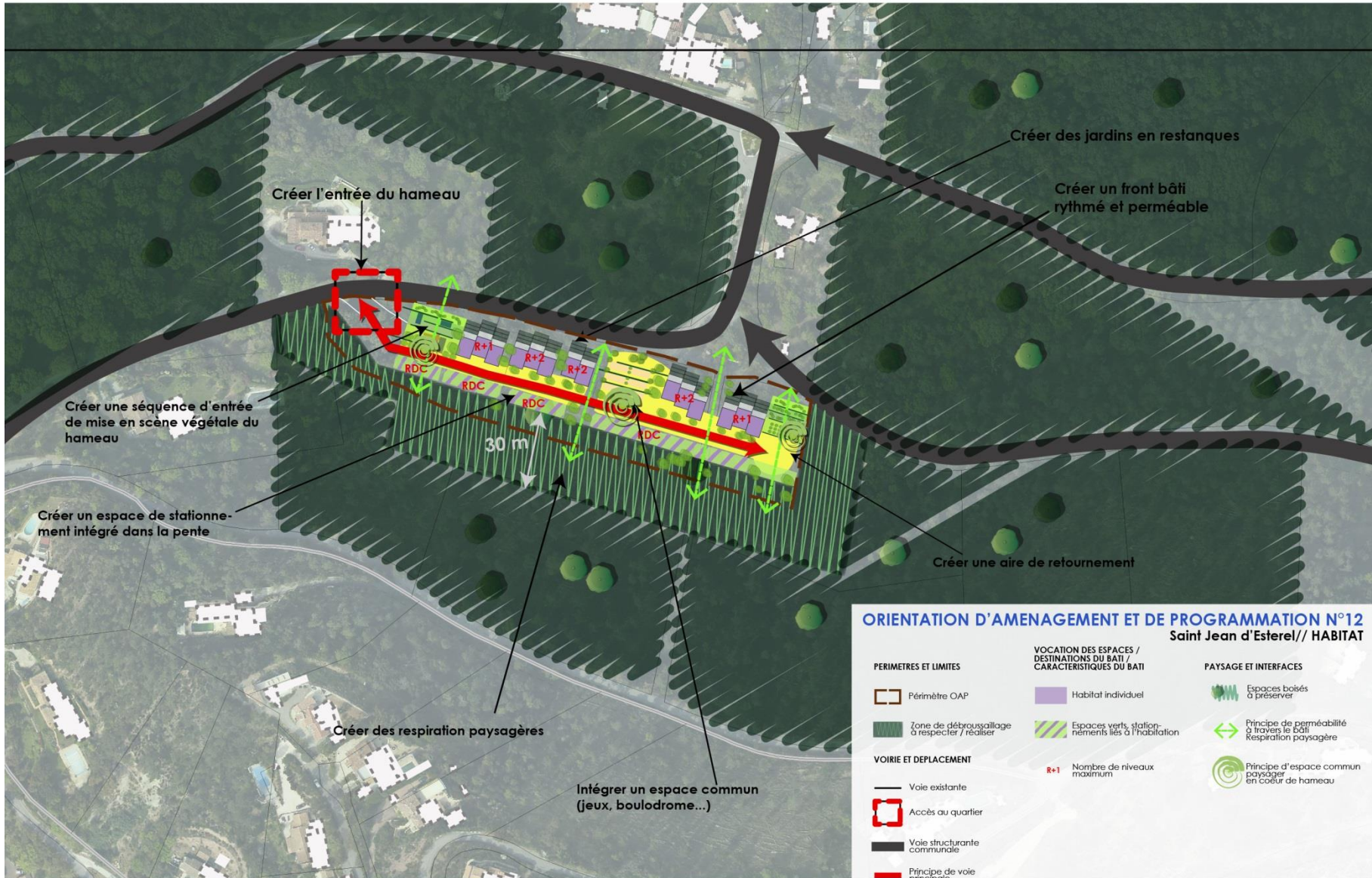
- de choisir le site le plus pertinent sans se soucier de la continuité d'urbanisation
- de proposer un urbanisme compact et coordonné, à l'écart de toute démarche d'urbanisation diffuse ou d'urbanisation pavillonnaire
- de garantir la faisabilité par un seul opérateur aménageur, garant de la cohérence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

Modalités de mise en oeuvre du hameau nouveau

Le hameau nouveau de Saint Jean de l'Estérel est une opération compacte et dense se développant sur une superficie de 12 700m². La réalisation du hameau ne sera permise que lorsque le périmètre de sécurité incendie connectant

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

- une vingtaine de constructions alignées 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 7 mètres et deux 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
- un espace commun qui distribue toute l'organisation du hameau avec une place publique à l'extrémité Est du hameau servant à la fois d'aire de jeux du quotidien (boulodrome, fontaine...) et lieu de vie pour la communauté du hameau nouveau.



COMMUNE DE FREJUS // 05 juin 2019

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°12
Saint Jean d'Estérel// HABITAT

PERIMETRES ET LIMITES

- Périmètre OAP
- Zone de débroussaillage à respecter / réaliser
- Voie existante
- Accès au quartier
- Voie structurante communale
- Principe de voie principale
- Espace commun du hameau (dossier)

VOCATION DES ESPACES / DESTINATIONS DU BATI / CARACTERISTIQUES DU BATI

- Habitat individuel
- Espaces verts, stationnements liés à l'habitation
- R+1 Nombre de niveaux maximum

PAYSAGE ET INTERFACES

- Espaces boisés à préserver
- Principe de perméabilité à travers le bâti
Respiration paysagère
- Principe d'espace commun paysager en cœur de hameau



INCIDENCES PAR THEMATIQUE	EVALUATION DE L'INCIDENCE	MESURE D'EVITEMENT	MESURE DE REDUCTION
<i>Consommation d'espace/ Artificialisation des sols</i>	Modérée	Afin d'éviter un maximum d'artificialisation, le projet prévoit une certaine compacité d'aménagement sur le site. Ainsi la surface artificialisée est inférieure à 1 ha.	-
<i>Risques/Nuisances</i>	Modérée	Localisé en risque assez fort pour les incendies, la réalisation du hameau ne sera permise que lorsque le périmètre de sécurité incendie sera réalisé.	-
<i>Biodiversité et TVB</i>	Modérée	Le hameau nouveau de Saint Jean de l'Estérel est une opération compacte et dense visant à limiter au maximum l'impact sur la biodiversité.	-
<i>Paysage et Patrimoine</i>	Modérée	Une vingtaine de constructions alignées 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 7 mètres et deux niveaux de construction.	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
<i>Agriculture</i>	Faible	-	-
<i>Gestion de la ressource en eau</i>	Faible	-	-
<i>Sobriété énergétique</i>	Modérée	-	-
INCIDENCE GENERALE	Modéré	Au regard des sensibilités environnementales observées et des orientations mises en place dans l'OAP pour le renouvellement urbain du site, les incidences environnementales du projet peuvent être évaluées comme modérées.	

IX. Évaluation de la consommation foncière du PLU révisé

Au regard des évolutions du zonage, la consommation foncière réelle est estimée à un peu moins de 115 hectares. Ce bilan chiffré correspond :

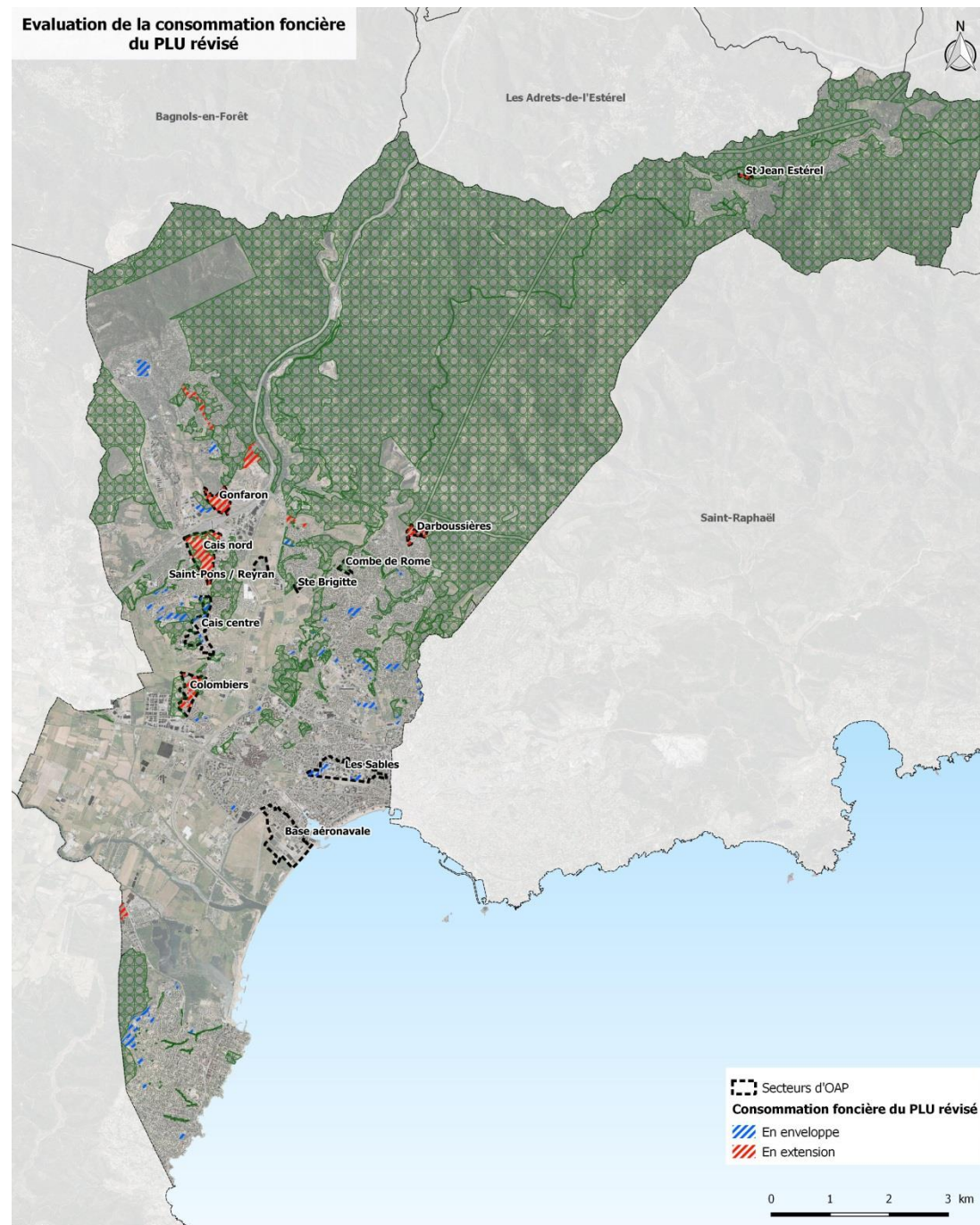
- aux sites de projets (OAP hors sites de renouvellement urbains déjà artificiels) dans lesquels sont déduites les surfaces naturelles protégées (EBC, EVP).
- aux dents creuses aujourd'hui encore non artificielles localisées en zones urbaines

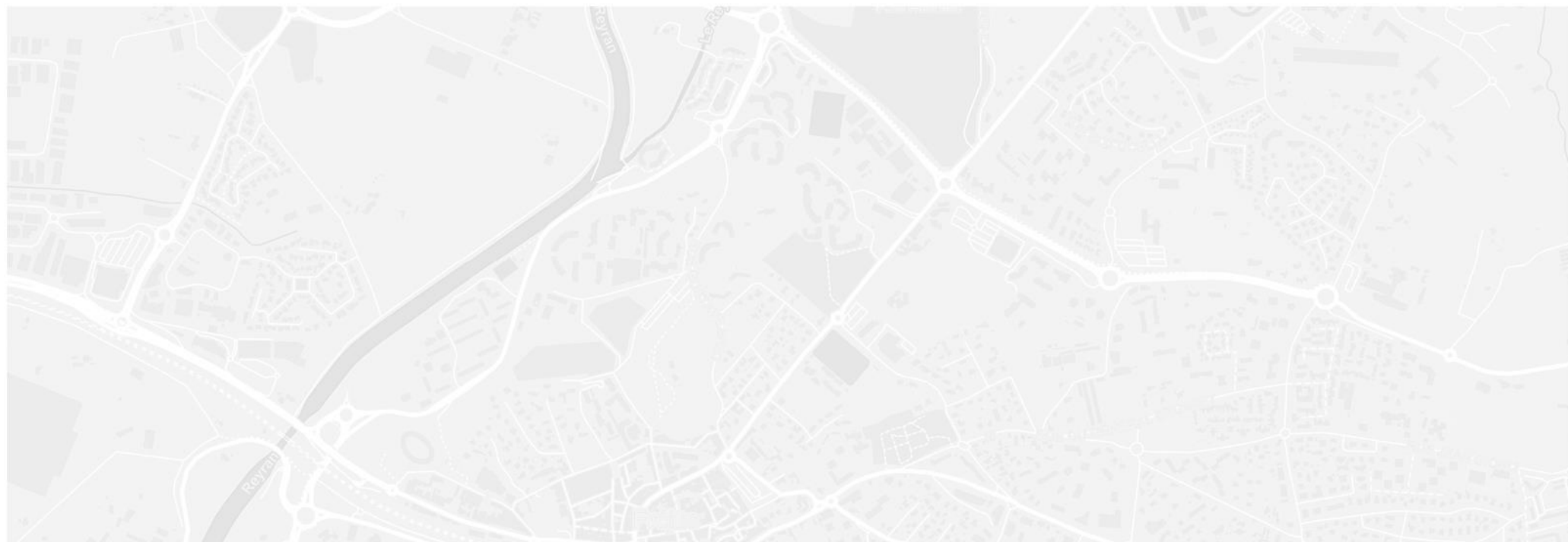
Le détail quantitatif de la consommation foncière est présenté dans le tableau ci-dessous :

En enveloppe	Surface en hectares	dont agricole	dont naturel
Capitou	12,6	6,3	6,3
Cais	11,3	6,3	5
	0		0
Tour de Mare Valescure	17,5	2,9	14,6
Saint Aygulf	12,1		12,1
Total	53,5	15,5	38

En extension		dont agricole	dont naturel
OAP Gonfaron (site économique)	10,6		10,6
OAP Cais Nord (site économique)	19,2		19,2
OAP Colombier	14		14
	0		0
Autres Capitou	1,9		1,9
Autres Cais RDn7	0,9		0,9
OAP Darboussières	4,8		4,8
Tour de Mare Valescure	5,7		5,7
OAP Saint Jean	1,1		1,1
Saint Aygulf	2,4		2,4
Total	60,6	0	60,6

Total Consommation foncière	114,1
------------------------------------	--------------





Partie 2 : Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

I. Préambule

Les zones Natura 2000 constituent un réseau de sites écologiques à l'échelle Européenne.

Ces zones ont deux objectifs majeurs qui sont :

- la préservation de la diversité biologique.
- la valorisation du patrimoine naturel de nos territoires.

Les zones Natura 2000 forment un maillage qui se veut cohérent à travers toute l'Europe, afin que cette démarche favorise la bonne conservation des habitats naturels et des espèces.

Les textes les plus importants qui encadrent cette initiative sont les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats », faune, flore (1992). Ces deux directives sont les éléments clefs de la création des zones Natura 2000.

La directive Oiseaux/ ZPS permet ainsi de :

- Répertoire les espèces et sous-espèces menacées.
- Classer à l'échelle Européenne plus de 3000 zones qui ont un intérêt particulièrement fort pour l'avifaune.
- Délimiter les Zones de Protection Spéciales (ZPS).

La directive Habitats, faune, flore/ ZSC permet quant à elle de :

- Répertoire les espèces animales, végétales qui présentent un intérêt communautaire.
- Classer à l'échelle Européenne plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales.
- Délimiter les Zones de Spéciales de Conservations (ZSC).

En outre, le Code de l'environnement consacre une section particulière aux sites Natura 2000 qui précise le cadre général de désignation et de gestion de ces zones (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

Les récentes évolutions législatives et réglementaires ont renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, en élargissant :

- d'une part, le champ des plans et programmes, en particulier les documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale,

- et d'autre part, le champ des études d'incidences Natura 2000.

Le Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 élargit considérablement le champ des opérations soumises à études d'incidences citées aux articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement. Il impose aux documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale (car étant susceptibles d'affecter des sites Natura 2000 sur le territoire concerné) qui seront approuvés après le 1er mai 2011, de réaliser une étude d'incidences Natura 2000.

Dans ces conditions, tous les Plans Locaux d'Urbanisme et leurs révisions, susceptibles d'être approuvés après le 1er mai 2011, doivent faire l'objet d'une étude d'évaluation des incidences Natura 2000.

Dans ce cadre, le PLU Fréjus doit comporter une étude d'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.- Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut

avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

- 1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...);
- 2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...);
- 3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Le décret ministériel n°2011-966 du 16/08/2011 liste les projets plans et programmes soumis à étude d'évaluation des incidences Natura 2000. Selon l'article L414-4 II° III° et IV° du code de l'environnement, il existe également 3 arrêtés préfectoraux (2 terrestres datant du 11/03/2014 et 1 marin du 20/07/2011) qui listent plus précisément les projets, plans, programmes et manifestations dans le Var.

Cette étude d'évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

La réalisation de cette étude d'évaluation des incidences Natura 2000 ne dispensera en aucun cas les porteurs de projet soumis à la réalisation d'une étude spécifique et détaillée.

II. Localisation des sites de projet du PLU de Fréjus

La commune de Fréjus se situe dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte-D'azur. Avec Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens, les Adrets de l'Estérel et Saint-Raphaël, Fréjus forme la Communauté d'Agglomération Var-Estérel-Méditerranée (CAVEM), 2^{ème} du département. Ville dynamique, historique et artistique. Fréjus est aujourd'hui le pôle économique, culturel et touristique de l'est Var et le site de la plus grande concentration française de vestiges antiques après Arles

La commune de Fréjus est traversée par l'Argens, qui représente un intéressant réservoir de biodiversité et un corridor aquatique important, qui se jette et communique directement avec la mer méditerranée. Le contraste est marqué par le relief de l'Estérel, qui surmonte le littoral, et offre une vue panoramique jusqu'à la baie de Cannes à l'est de Fréjus.

Cette caractéristique géographique implique une attraction pour les activités de nautisme, de randonnées, de découverte de la nature, et les métiers saisonniers rattachés. La commune est très prisée par le tourisme en période estivale ce qui crée de fortes affluences.

Grâce à l'élaboration de son Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Fréjus dispose d'une liste exhaustive des propositions de projets à fort enjeu territorial. Le PLU de Fréjus vise à dynamiser son territoire tout en limitant au maximum son étalement urbain. Ce projet a pour but à la fois de créer de l'emploi, de renforcer l'économie du territoire et de répondre au besoin résidentiel des habitants, tout en mettant l'accent sur la sécurité des habitants vis à vis du risque inondation. D'autre part la préservation du patrimoine naturel, faisant l'identité de la commune est un enjeu majeur dans l'aménagement de la commune. Treize zones ont été identifiées pour accueillir des projets urbains. Ces treize projets, représentent une surface cumulée d'environ 180 hectares dans la commune. Les treize zones sont détaillées ci-après afin de prendre connaissance des éventuels aménagements prévus dans le cadre du PLU. Chaque projet se verra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 complète et obligatoire lors de la phase opérationnelle du projet.

III. Les projets appréhendés dans le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000

Ces projets d'aménagement futurs sont proposés comme des orientations générales en réponse aux divers enjeux du PLU, et sont issus d'ateliers thématiques. Dans le cadre de cette étude des incidences Natura 2000, treize projets sont mis en évidence et développés ci-après :

1. Restructuration du boulevard de la mer et valorisation du site de l'ancienne 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 à 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 Fréjusiens 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.

Considérée comme prioritaire dans le processus de recentrage de l'urbanisation nouvelle dans l'agglomération, l'opération Boulevard de la Mer doit être activement engagée d'ici 2030, avec un objectif, ambitieux, de 50% d'avancement du renouvellement urbain à cette échéance - soit une surface renouvelée de l'ordre de 10 000 m² d'emprise foncière pour ce qui concerne la partie Habitat/Mixité Urbaine (zone UBa).

2. Restructuration du quartier 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-Saint-Raphaël. Véritable espace de jonction entre les deux centres 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 le quartier de la Gabelle à l'agglomération, et renforce 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, espaces publics...) auprès de toutes les populations.

Considérée comme prioritaire dans le processus de recentrage de l'urbanisation nouvelle dans l'agglomération, l'opération des Sables doit être activement engagée d'ici 2030, avec un objectif, ambitieux, de 40% d'avancement du renouvellement urbain à cette échéance - soit une surface renouvelée de l'ordre de 44 800 m² d'emprise de foncier.

3. Aménagement du secteur du Colombier

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 chaînon manquant de l'actuel RD 100 qui représente aujourd'hui la principale voie d'accès à l'agglomération Fréjus-Saint-Raphaël, l'ensemble des sites économiques va retrouver un nouveau souffle, et la perspective du futur boulevard urbain se met en place.



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, projet en cours de réalisation et entériné par la Modification approuvée du PLU le 23/06/2015.

Grande zone d'urbanisation future inscrite au SCoT en vigueur, l'opération du Colombier permet, dans le respect des dispositions du PPR Inondation, de finaliser l'enveloppe urbaine sur cette frange Ouest de l'agglomération.

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, avec une partie Sud en entrée opérationnelle dans une échéance plus proche.

4. Aménagement du secteur de Caïs Nord



L'opération Caïs 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.

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.

5. Affirmation du pôle urbain de Caïs 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 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- des équipements publics de premier ordre - et notamment deux 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 quatre 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
- l'accompagnement de la croissance par l'apport de nouveaux équipements publics scolaires, sportifs et des services de proximité (commerces, services tertiaires....)

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.

6. Aménagement du secteur de la Combe de Rome



La Combe de Rome est un site en dent creuse situé dans le secteur de la Tour de Mare d'une superficie globale de 3hectares - mais dont la moitié de l'étendue est constituée d'un espace boisé significatif de la loi Littoral.

L'Orientation d'Aménagement, très schématique, décrit le processus de viabilisation de ce terrain autour de deux enveloppes de construction : de 6 000 m² environ en façade de la route de Cannes

Située en partie agglomérée de la Tour de Mare, le secteur de la Combe de Rome n'est pas frappé par la servitude d'inconstructibilité le long de la RDn7.

Compte tenu du caractère exclusivement résidentiel de cette partie de la ville, l'ensemble de l'OAP est vouée à la fonction d'habitat avec une estimation de l'ordre de 15 logements sur l'ensemble du périmètre

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 25 logements sur l'ensemble du périmètre

7. Aménagement du secteur économique du Gonfaron



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.

La future zone économique est pleinement intégrée au réseau de transport. Le futur arrêt TC est un point important d'accès au réseau de mobilité de la CAVEM car il marque l'entrée

de la zone économique du Capitou. Le point d'accès au réseau TC doit donc être structurant avec de bonnes qualités d'accueil, de stationnement et des caractéristiques d'intermodalité.

8. Aménagement du secteur des 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 Nicolai.

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 avec une imposition de réaliser 35% de logements locatifs sociaux.

9. Hameau nouveau Agricole intégré à l'environnement de Saint Pons - vallée du Reyran



Le hameau nouveau Agricole de Saint Pons dans la vallée du Reyran est porté par la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée. Il prend place sur une pièce agricole de 6,37 hectares correspondant au site d'une ancienne pépinière. Il est situé en lien avec le périmètre d'étude de la Zone Agricole Protégée du Reyran actuellement menée par la Ville de Fréjus.

Le hameau s'organise autour de 3 lots de 3000 m² chacun accueillant le bâti d'habitation et les bâtiments techniques, et un tènement de culture de 18 000 m² chacun. Chaque lot pourra contenir sur la zone d'implantation de 3 000 m² un maximum :

- de 150 m² de surface de plancher utiles pour l'habitation et les locaux d'agrotourisme que le PLU permet
- de 800 m² de surface de plancher utiles pour les locaux techniques.

Les hauteurs évolueront entre 7 et 9 mètres.

Un cahier des charges architectural sera mis en œuvre pour s'assurer du respect de la notion de hameau agricole, avec une déclinaison des attendus à partir du style provençal qui sera le style recommandé.

Le futur bâti devra également s'intégrer aux futaies existantes afin, notamment, d'adoucir l'impact des constructions rectilignes. Les futaies existantes pourront également être conservées ou être transplantées afin de composer des haies coupes vents autour des activités agricoles.

10. Hameau nouveau intégré à l'environnement de Sainte Brigitte - vallée du Reyran

Le secteur de Sainte Brigitte accueille une exploitation agricole en entrée d'agglomération de Fréjus le long de la RD 37.



Dans le cadre de son développement, cette exploitation souhaite étendre ses installations et diversifier ses activités économiques en poursuivant ses aménagements vers la vente, la dégustation, le tourisme (l'hébergement), la restauration et l'accueil du tourisme d'affaire.

Reconnu comme un hameau nouveau dans le cadre du SCoT, même si il est de plus petite taille que ceux envisagés dans la vallée du Reyran (Saint Pons) et de l'Argens, le hameau de Sainte Brigitte doit néanmoins

respecter les principes de compacité et d'unité de site qui sont propres aux hameaux.

11. Hameau nouveau intégré à l'environnement 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 oeuvre 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 discontinu 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 oeuvre des espaces publics et communs.

Le hameau nouveau de Saint Jean de l'Estérel est une opération compacte et dense se développant sur une superficie de 12 700m². La réalisation du hameau ne sera permise que lorsque le périmètre de sécurité incendie connectant

12. Les emplacements réservés

Selon l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter des terrains afin de mettre en place des servitudes ayant pour but la mise en place d'espaces verts, de bassin de rétention des eaux pluviales, la réfection de voiries, la réalisation de zones de stationnement, la réalisation d'espaces de mixité sociale ... Ces emplacements réservés sont particulièrement présents dans la commune de Fréjus, impliquant donc leur prise en compte dans cette étude des incidences Natura 2000. Le tableau ci-dessous présente ces différents ER, avec la surface concernée, et leur destination (état, département, commune...). Les ER concernant la commune de Fréjus se centralisent sur 3 thèmes : les équipements, les voiries et les accès pompiers.

• Emplacements réservés au profit du Département du Var

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

• Emplacements réservés au profit du Syndicat Mixte de l'Argens

EMPLACEMENTS RESERVES AU BENEFICE DU SYNDICAT MIXTE DE L'ARGENS				
N°	DESIGNATION	Largeur		DELIMITATION
		plate forme	Emprise	
P 2	Prolongement de la Grande Garonne	25937 m²		Les Esclamandes

• Emplacements réservés au profit de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

N°	DESIGNATION	Largeur		DELIMITATION
		plate forme	Emprise	
CA 1	Aménagement du Valescure	20 m		Valescure le Castellas
CA 2	Recalibrage du Pédégal	2250 m²		en limite entre Fréjus et Saint-Raphaël
CA 3	Recalibrage du Pédégal et création d'une voirie	4444 m²		La Gabelle
CA 4	Entretien du petit Pédégal	611 m²		Valescure
CA 5	Aménagement de locaux annexes au Château Gallieni	928 m²		La Gabelle - Parcelle BH n° 746
CA 6	Création du bassin André LEOTARD	5755 m²		Rive droite du Valescure Au Sud de l'avenue André Léotard
CA 7	Création du bassin André LEOTARD	41255 m²		Rive droite du Valescure Au Nord de l'avenue André Léotard
CA 8	Création du bassin du Hameau de Valescure	37946 m²		Rive gauche du Valescure Au Nord de l'ER CA 12
CA 9	Création d'un réseau d'eaux pluviales en rive gauche du Valescure	2537 m²		Rive gauche du Valescure Au Nord, à l'Est et au Sud de l'ER CA 13
CA 10	Création du bassin du Councillier	6404 m²		Rive droite du Valescure Le Councillier
CA 11	Création du bassin des serres	13020 m²		Rive droite du Pédégal Valescure - en limite avec Saint-Raphaël
CA 12	Supprimé après enquête publique			
CA 13	Création d'aménagements de protection contre les inondations	81056 m²		Le Reyrannet
CA 14	Recalibrage de la Garonne	15063 m²		Ouest de La Palud
CA 15	Création d'aménagements de protection contre les inondations et Voiries	45512 m²		La Palud

• **Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-
aménagement de voiries**

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

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

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

• **Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation d'équipements publics**

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

- **Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-de voies d'accès pompiers**

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

Ces onze projets et l'ensemble de ces ER vont être confrontés aux espaces Natura 2000. Les cinq ZSC et la ZPS concernées sur le territoire communal sont :

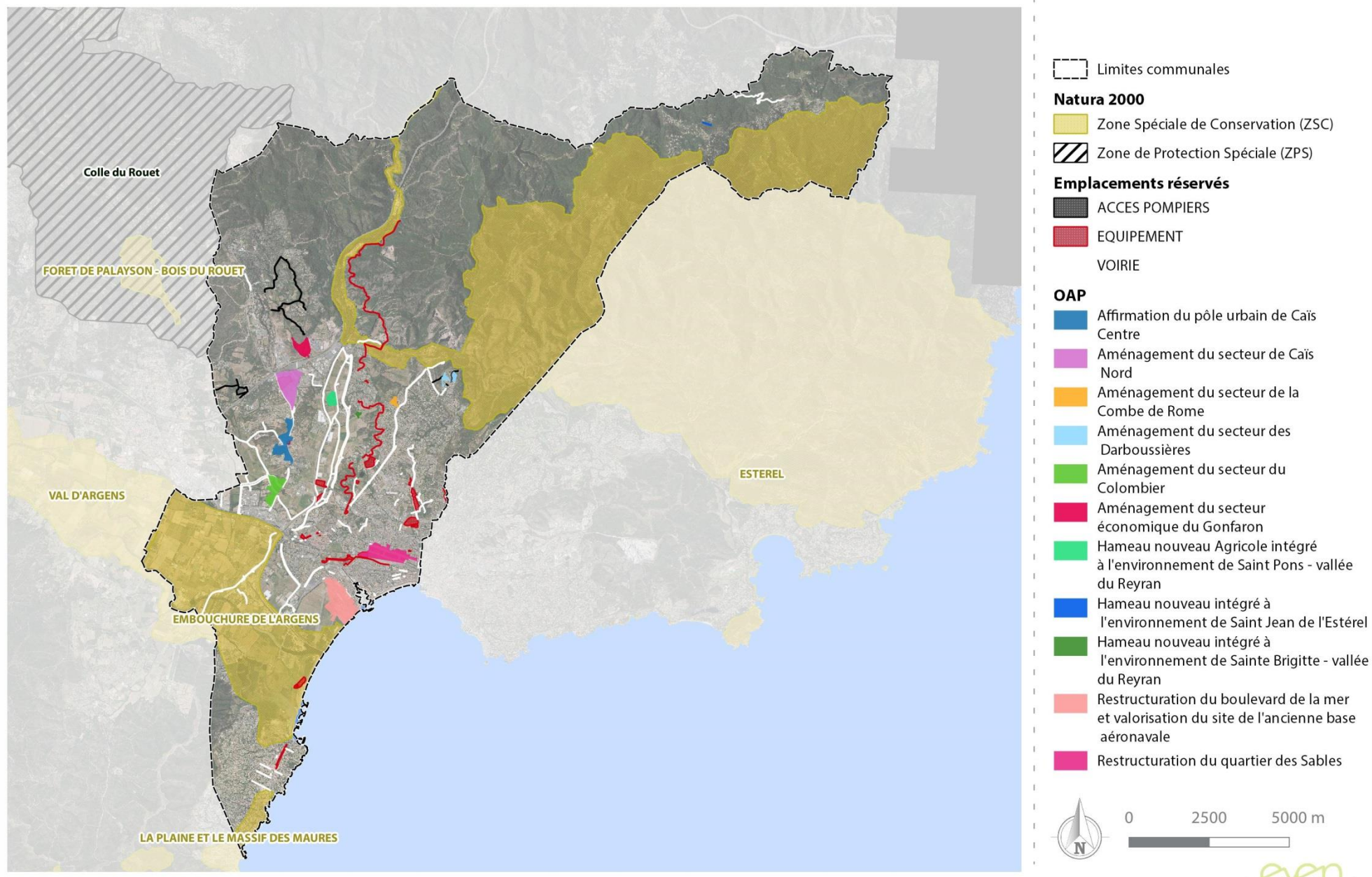
- **ZSC FR9301628 ESTEREL**
- **ZSC FR9301627 EMBOUCHURE DE L'ARGENS**
- **ZSC FR9301622 LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES**
- **ZSC FR9301625 FORET DE PALAYSON -BOIS DU ROUET**
- **ZSC FR9301626 VAL D'ARGENS**
- **ZPS FR9312014 COLLE DU ROUET**

Ces six espaces Natura 2000 sont présentés dans le paragraphe suivant afin de cibler les espèces et les habitats d'intérêt communautaire (et éventuellement prioritaires) à enjeux vis-à-vis des sites de projets.

PLU DE FREJUS (83)

Etude des incidences Natura 2000

Présentation des sites de projets au regard des espaces Natura 2000, à l'échelle de la commune



Juin 2019 / Source : IGN Ortho HR, EVEN, DREAL PACA, SRCE

IV. Présentation des sites Natura 2000

Les sites présentés ci-après sont inclus dans le périmètre éloigné de la commune de Fréjus, à défaut d'être inclus dans le territoire communal.

Deux Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au nord et au sud-ouest sont concernées :

- ZSC FR9301628 ESTEREL
- ZSC FR9301627 EMBOUCHURE DE L'ARGENS
- ZSC FR9301622 LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES
- ZSC FR9301625 FORET DE PALAYSON -BOIS DU ROUET
- ZSC FR9301626 VAL D'ARGENS
- ZPS FR9312014 COLLE DU ROUET

1. ZSC FR9301628 « ESTEREL »

Présentation générale

La Zone spéciale de conservation de l'Estérel se situe en grande partie dans la partie nord-est de la commune de Fréjus Elle dispose d'une partie terrestre répartie à 51 % sur le département du Var. Le reste est situé dans le domaine maritime (49%). Cet espace a été désigné comme ZSC le 26/06/2014. Un DOCOB est disponible. Il a été approuvé et validé par arrêté préfectoral le 26/04/2013.

La particularité de cette ZSC réside dans les formations rocheuses volcaniques. Leurs couleurs rouges et leurs découpes abruptes se prolongent dans le domaine maritime par la formation de récifs coralligènes. Ce sont d'importantes zones de frayères pour l'ichtyofaune, en plus des herbiers de Posidonie, bien implantés dans cet espace. Cette continuité terre-mer est typique dans le sud de la France mais offre à ces espaces une richesse biologique, écologique et géologique atypique.

Vulnérabilité sur ce site

Comme la grande majorité du littoral de la région PACA, l'afflux touristique est intense en période estivale. Ainsi, le domaine terrestre subit les perturbations des activités liées au bord de mer mais aussi au camping. Le domaine marin est lui sous l'influence des baigneurs et des pratiques telles que les sports aquatiques (kite surf, bateaux de tourisme...).

En ce qui concerne les compétitions interspécifiques, *Caulerpa taxifolia* (algue caulerpe) est particulièrement virulente dans cette zone. Issue d'un rejet du domaine aquariophile, cette espèce exogène se multiplie rapidement par voie végétative et appauvrit les fonds marins

des herbiers de Posidonie (compétitions en ressources spatiales et nutritives). La conséquence est donc un affaiblissement de la faune et la flore benthique (toxicité, perte d'espace d'ancrage, compétition pour la photosynthèse...).

La partie terrestre est riche en ligneux comme les chênes (*Quercus sp*) et les pins (*Pinus sp*). En période de fortes chaleurs, la forêt est donc vulnérable vis-à-vis des incendies.

Espèces et habitats du site

Les critères utilisés par l'INPN pour évaluer les habitats

- ✓ **La représentativité** : le degré de représentativité donne une mesure de la spécificité de chaque type d'habitat concerné.
A: représentativité excellente C: représentativité significative
B: représentativité bonne D: présence non-significative
- ✓ **La superficie relative** correspond à la superficie d'un type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national. Ce critère devrait être exprimé par un pourcentage, mais pour des raisons de commodité de lecture, il est utilisé le modèle progressif suivant :
A: 100% > p > 15% B: 15% > p > 2% C: 2% > p > 0
- ✓ **Le statut de conservation** qui est le degré de conservation de la structure et des fonctions du type d'habitat naturel concerné et ses possibilités de restauration. Il est évalué avec des sous critères bien qu'ici seule la synthèse expliquant ce critère d'évaluation est abordée :
A: conservation excellente = structure excellente, indépendamment de la notation des deux autres sous-critères ou = structure bien conservée et perspectives excellentes, indépendamment de la notation du troisième sous-critère.
B: conservation bonne = structure bien conservée et perspectives bonnes, indépendamment de la notation du troisième sous-critère ou = structure bien conservée, perspectives moyennes/défavorables et restauration facile ou possible avec un effort moyen ou = structure moyenne/partiellement dégradée, perspectives excellentes et restauration facile ou possible avec un effort moyen ou = structure moyenne/partiellement dégradée, perspectives bonnes et restauration facile.
C: conservation moyenne = toutes les autres combinaisons ou réduite.

- **L'évaluation globale** : ce critère devrait indiquer une évaluation intégrée de la valeur relative du site en question pour le type d'habitat concerné. En plus des critères individuels traités ci-avant, d'autres aspects peuvent être considérés afin d'évaluer globalement leur influence positive ou négative sur cette valeur. Ces éléments peuvent varier d'un type d'habitat à d'autres. Ils peuvent inclure les activités humaines, à la fois dans le site ou dans les zones voisines, qui sont susceptibles d'influencer le statut de conservation du type d'habitat, le régime foncier, la protection statutaire du site, les relations écologiques entre les différents types d'habitat et espèces, etc.

Le « meilleur jugement des experts » peut être utilisé pour évaluer cette valeur globale, et le système de classement utilisé pour l'exprimer devrait être le suivant :

A: valeur excellente **B**: valeur bonne **C**: valeur significative

Les critères utilisés par l'INPN pour évaluer les espèces :

✓ **La population**, qui correspond au résultat du rapport : population sur le site / population sur le territoire national. Une estimation de ce pourcentage en classes d'intervalles a été employée en suivant un modèle progressive :

A: $100\% > p > 15\%$ **B**: $15\% > p > 2\%$ **C**: $2\% > p > 0$ **D**: population non-significative, qui concerne les cas où la population de l'espèce concernée est sur le site non-significative.

✓ **La conservation** : Ce critère exprime le degré de conservation des éléments de l'habitat importants pour l'espèce concernée et la possibilité de restauration.

A: conservation excellente = éléments en état excellent, indépendamment de la notation de la possibilité de restauration.

B: conservation bonne = éléments bien conservés indépendamment de la notation de la possibilité de restauration ou = éléments en état moyen ou partiellement dégradés et restauration facile.

C: conservation moyenne = les autres combinaisons ou réduite.

✓ **L'isolement** : Ce critère peut être interprété comme une mesure approximative de la contribution d'une population donnée à la biodiversité, d'une part, et de la fragilité de cette population spécifique, d'autre part.

A: valeur excellente **B**: valeur bonne **C**: valeur significative

- **L'évaluation globale** : Ce critère indique une valeur relative du site en question pour l'espèce concernée. En plus des critères individuels traités ci-avant, d'autres aspects peuvent être considérés afin d'évaluer globalement leur influence positive ou négative sur cette valeur. Ces aspects peuvent varier d'une espèce à l'autre. Ils peuvent inclure les activités humaines, à la fois dans le site ou dans les zones voisines, qui sont susceptibles d'influencer le statut de conservation de l'espèce, le régime foncier, la protection statutaire du site, les relations écologiques entre les différents types d'habitat et espèces, etc.

La classification obtenue est alors :

A: valeur excellente **B**: valeur bonne **C**: valeur significative

Les habitats présents sur le site selon le DOCOB

Liste des habitats d'intérêt communautaires présents dans la ZSC FR9301628 (ESTEREL)

NB : les habitats en gras soulignés sont d'intérêt prioritaire

les données proviennent du DOCOB et INPN

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
1110 Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	B	C	B	B
1120 <u>Herbiers de posidonies (<i>Posidonium oceanicae</i>)</u>	A	C	B	A
1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	B	C	B	B
1160 Grandes criques et baies peu profondes	C	C	B	B
1170 Récifs	A	C	B	B
1240 Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec <i>Limonium spp.</i> endémiques	A	B	B	B
3120 Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à <i>Isoëtes spp.</i>	A	B	B	B
3170 <u>Mares temporaires méditerranéennes</u>	A	B	B	A
3290 Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion				
5210 Matorrals arborescents à <i>Juniperus spp.</i>	A	C	C	B

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
5330 Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques	A	A	A	A
5410 Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets des falaises (<i>Astralago-Plantaginetum subulatae</i>)	A	A	B	A
8130 Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles	B	C	A	B
8220 Pentcs rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	A	B	B	B
8330 Grottes marines submergées ou semi-submergées	A	B	B	B
92A0 Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	A	C	B	B
92D0 Galeries et fourrés riverains méridionaux (<i>Nerio-Tamaricetea</i> et <i>Securinegion tinctoriae</i>)	A	B	B	A
9320 Forêts à <i>Olea</i> et <i>Ceratonia</i>	B	B	C	B
9330 Forêts à <i>Quercus suber</i>	A	B	B	A
9340 Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>	A	C	B	B
9540 Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	A	C	B	A

NB : selon le DOCOB, l'habitat 91EO présent dans le FSD n'est pas à prendre en compte. Cet habitat n'a pas été observé dans le périmètre Natura 2000, et a donc été retiré de la liste précédente selon les données du DOCOB. Le FSD précise la présence de cet habitat en raison de sa proximité avec le site Natura 2000 et de sa présence dans les ZSC adjacentes.

Les espèces présentes sur le site selon la fiche INPN




Liste des espèces d'intérêt communautaire présentes dans la ZSC FR9301628

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	C	C	C	C
Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	C	B	C	C
Écaille chinée	<i>Euplagia quadripunctaria</i>	C	B	C	C
Damier de la sucisse	<i>Euphydryas aurinia</i>	C	C	C	C
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	C	B	C	B
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	C	B	C	A
Reptiles					
Tortue d'Hermann	<i>Testudo hermanni</i>	C	C	A	C
Tortue caouanne	<i>Caretta caretta</i>	C	B	C	B
Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	C	B	B	B
Mammifères					
Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	C	C	C	B
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	C	C	C	B
Petit murin	<i>Myotis blythii</i>	C	C	C	B
Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>	potentielle			
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	C	C	C	B
Murin de Capaccini	<i>Myotis capaccinii</i>	C	C	C	B
Murin à oreilles échancreés	<i>Myotis emarginatus</i>	C	C	C	B
Murin de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	A	B	B	A
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>	potentielle			
Grand dauphin commun	<i>Tursiops truncatus</i>	C	B	C	C

Fonctionnement du site au sein de la commune de Fréjus.

Situé en bordure de côte méditerranéenne, ce site Natura 2000 est directement dépendant d'une part des activités humaines liées au littoral, mais aussi à la dynamique qui intervient entre terre et mer.

Un multitude d'habitats forment et sont représentatifs de l'importance de ce site Natura 2000. Au total, 3 habitats d'intérêt communautaire prioritaire sont présents dans cette ZSC. Selon les données du DOCOB, et les cartes des habitats fournies par la DREAL, les trois habitats d'intérêt communautaire et prioritaire, sont inclus dans les limites communales de Fréjus. Ceci concerne les 3 habitats suivants :

	3170*	22.3412	Gazons méditerranéens aquatiques à Isoètes
	3170*	22.3417	Ruisselets temporaires méditerranéens
	3170*	22.344&22.11	Pelouses humides temporairement inondées des dépressions et des bords de pièce d'eau

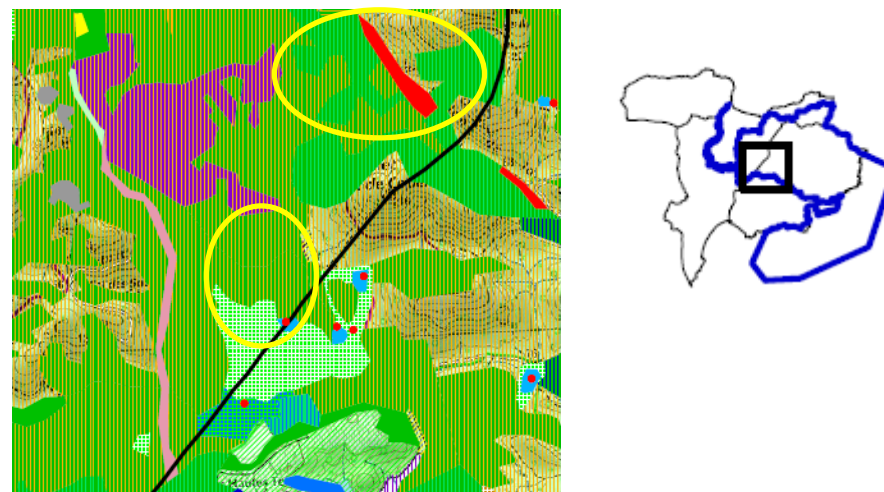


Figure 1 : Habitats d'intérêt communautaire et prioritaires recensés sur la commune de Fréjus (Source : DOCOB)

La répartition de ces habitats est globalement ponctuelle et ne représente qu'une faible surface de l'espace de la ZSC concernée par la commune. En d'autres termes, les enjeux sur les habitats d'intérêt communautaire sont considérés comme modérés dans ces conditions.

La commune de Fréjus dispose d'une portion de cette ZSC ce qui implique des potentialités importantes sur la présence des espèces d'intérêt communautaire.

Tous les taxons présentés précédemment dans le tableau des espèces inventoriées dans la ZSC sont donc potentiels dans la commune de Fréjus.

Concernant la flore d'intérêt patrimonial terrestre, de nombreuses espèces sont répertoriées dans le périmètre communal. La répartition des espèces est homogène au sein de la portion de la ZSC concernant la commune. Cependant, la plus grande partie des espèces se localisent à l'est de la commune. La diversité des espèces et la richesse spécifique est aussi bien plus représentative dans cette région. Au total, au sein de la commune, 15 espèces de flores d'intérêt patrimonial sont présentes.

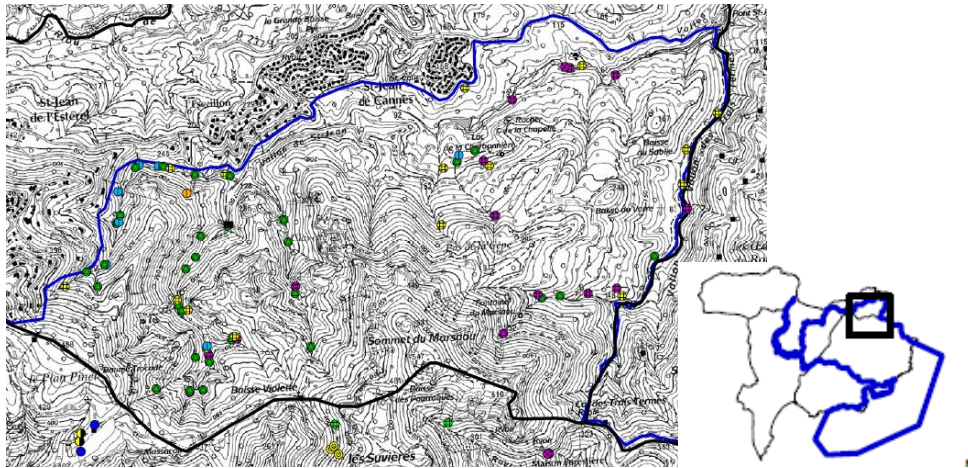


Figure 2 : Échantillon représentatif traduisant de la présence des espèces végétales protégées et d'intérêt patrimonial, présentes dans la commune de Fréjus (Source DOCOB)

Légende :

Limite communale	Site Natura 2000 de l'Estérel	Protection
	<i>Aiza provincialis</i> Jordan	PR
	<i>Ampelodesmos mauritanica</i> (Poinet) T. Durand & Schinz	PN 1/LR
	<i>Anacamptis coriophora</i> subsp. <i>fragrans</i>	PN 1/W
	<i>Anthyllis barbo-jovik</i> L.	PN 1
	<i>Arundo plinii</i> Turra	PR/LR
	<i>Asplenium obtusatum</i> Vih. subsp. <i>iberoalatum</i> (Dubaut) P. de Silva	PR
	<i>Blechnum spicant</i> (L.) Roth	PR
	<i>Carex depauperata</i> Curtis ex With.	PR
	<i>Carex depressa</i> Link subsp. <i>basilatis</i> (Jordan) Kerguelen	PR
	<i>Carex eriopila</i> Roemer	PN 1/LR
	<i>Carex olbiensis</i> Jordan	PR
	<i>Carex punctata</i> Gaudin	PR
	<i>Cerastonia stiva</i> L.	PN 2
	<i>Chamaeris humilis</i> L.	PN 1/LR
	<i>Cladonia filiformis</i> (L.) Delarbre	PR
	<i>Cistus crispus</i> L.	PR
	<i>Clethra acuminata</i> (L.) Keng	PR
	<i>Convolvulus siculus</i> L.	PR
	<i>Crassula vallantii</i> (Willd.) Roth	PR
	<i>Gladiolus w-dubius</i> Guet.	PN 1/LR
	<i>Gratiola officinalis</i> L.	PN 2
	<i>Helichrysum italicum</i> subsp. <i>italicum</i> (Roth) G. Donfil.	PR
	<i>Heteropogon constrictus</i> (L.) P. Beauv. ex Roemer & Schultes	PN 1/LR
	<i>Isotria medeolae</i> Bory	PN 1
	<i>Isotria velata</i> subsp. <i>velata</i> A. Braun	PN 1/LR
	<i>Limonium cordatum</i> L. Millier	PN 1
	<i>Loxus conimbricensis</i> Brot	PR
	<i>Lytium thymifolium</i> L.	PN 1/LR
	<i>Nectarosordium sloukum</i> (Ucria) Lindley	PN 1/LR
	<i>Nerium oleander</i> L.	PN 2/LR
	<i>Notholaena maritima</i> (L.) Desv.	PR
	<i>Nymphaea alba</i> L.	PR
	<i>Ophryasium lustranum</i> L.	PR
	<i>Osmunda regalis</i> L.	PR
	<i>Polystichum setiferum</i> (Forsk.) T. Moore ex Wagn.	PR
	<i>Samolus neglecta</i> De Not.	PN 1/W
	<i>Samolus alba</i> Vauquelin	PR/W
	<i>Simeulites maritima</i> (Vandell) Lopez-Juan & V.	PR
	<i>Splachthes aestivae</i> (Poinet) L. C. M. Richard	PN 1/W/B/DH(IV)
	<i>Thymelea hirsuta</i> (L.) Endl.	PR
	<i>Tribullum bocconii</i> Savii	PR
	<i>Vibex agnus-caestus</i> L.	PN 2/LR
	<i>Sphagnum subnitens</i> et <i>Chrysophallus mirabilis</i>	

Globalement, l'espèce la plus représentée est une fougère, l'Osmonde royale (*Osmunda regalis*). L'autre espèce, qui se concentre dans la partie affinée au centre de la commune, est la Canne de Plinie (*Arundo plinii turra*).

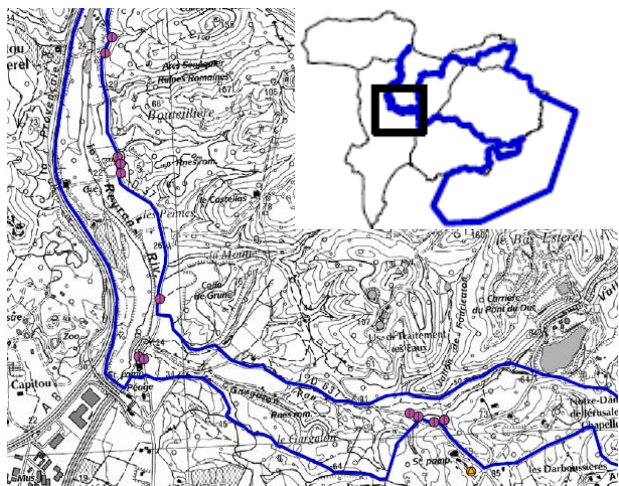


Figure 3 : Localisation de la Canne de Pline dans le centre du territoire de Fréjus (Source : DOCOB)

Enfin, dans la partie centre-du territoire communal, la communauté de flore d'intérêt patrimonial est dominée par Le laurier rose (*Nerium oleander*).

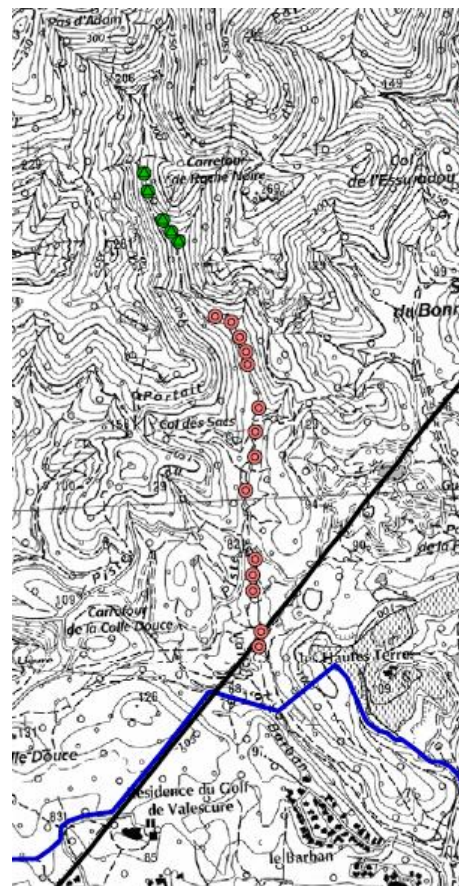


Figure 4 : Localisation des espèces végétales d'intérêt patrimonial et protégées en lisière Est de Fréjus (Source DOCOB)

L'ensemble des espèces végétales, référencées dans la commune de Fréjus, et présentées dans le DOCOB, sont des espèces protégées à l'échelle nationale, et pour la Canne de Pline et le Laurier rose, sont inscrites sur la liste rouge des espèces végétales de France métropolitaine. Ces données sont encore exploitables à regard de leur ancienneté (10 ans). Elle peuvent donc être prises en compte dans la commune de Fréjus.

Le périmètre dédié à la ZSC et concernant la commune de Fréjus, est relativement bien connu. Les prospections présentées dans le DOCOB, présentent une très bonne connaissance du territoire. Cependant, la présence des espèces invasives est avérée dans cette ZSC et au sein de la commune de Fréjus. Les deux espèces avérées sont le Robinier

faux-acacia et le Mimosa. Ce sont deux espèces végétales qui prolifèrent fortement et qui peuvent affaiblir les espèces protégées, comme celle citées précédemment.

Par ces observations, les enjeux, sur la flore sont considérés comme forts.

Les importantes falaises de roches volcaniques, issues du prolongement des récifs dans la partie terrestre, sont des supports intéressants pour le groupe des chiroptères. Pour les espèces cavernicoles comme le **Murin de Capaccini (*Myotis capaccinii*)** et le **Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*)**, les anfractuosités disponibles représentent d'intéressants gîtes. Aussi les crêtes des falaises formant le massif de l'Estérel, peuvent leur servir d'espace de chasse et de corridors de déplacements. Les zones forestières sont appréciées par certaines espèces comme la **Barbastelle d'Europe (*Barbastellus barbastellus*)** et le **Murin de Bechstein (*Myotis bechsteini*)**, qui utilisent les cavités des arbres comme gîtes de reproduction et d'hibernation. Le groupe des chiroptères représente un enjeu fort pour cette zone Natura 2000.

Les données issues du DOCOB, exposent des habitats favorables au niveau du centre et de l'est de la commune de Fréjus, par la présence de plan d'eau, de prairies/pelouses et de ripisylves.

Les inventaires de terrain, ont permis de contacter le Murin de Bechstein, et du Petit rhinolophe, dans ces deux zones préférentielles. Ces deux espèces patrimoniales, d'intérêt communautaire présentent des enjeux forts. Les autres espèces d'intérêt communautaire avérées, inscrites notamment sur l'annexe 4 de la directive habitat, appartiennent à un cortège plus commun. Le cortège des pipistrelles est d'ailleurs bien représenté, tout comme celui des oreillards.

Les méthodes de prospection vont de l'écoute nocturne aux captures, ce qui permet de considérer le territoire communal comme particulièrement bien connu sur ce groupe d'espèces. La proximité du massif de l'Estérel avec le massif de la Colle du Rouet permet des échanges réguliers entre ces deux réservoirs de biodiversité grâce à la présence de vallons et de crêtes. La présence ponctuelle de mares ainsi que des zones humides et des cours d'eau à faible débit participent à enrichir les zones de chasse pour les chauves-souris. L'isolement des forêts denses et des falaises avec les aires urbaines, limite les pollutions lumineuses néfastes pour les chiroptères.

Les enjeux, sur le groupe des chiroptères sont considérés comme forts.

La dynamique aquatique dans les terres est favorable à l'enrichissement de la biodiversité en période printanière et automnale. Les odonates peuvent ainsi se reproduire grâce aux berges végétalisées et fournies en hélophytes et macrophytes (**Cordulie à corps fin, Agrion de mercure**). Les autres invertébrés trouvent refuge dans les forêts denses, avec la présence de bois morts. (**Lucane Cerf-volant, Grand capricorne, et écaille chinée**) ou éventuellement dans les prairies (**Damier de la Succise**). **Sur le territoire communal, les cours d'eau, et les tronçons hydrographiques appartenant à la ZSC, ont été prospectés.**

Les résultats des inventaires montrent la présence de la **Cordulie à Corps fin (*Oxygastra curtisii*)**, **au niveau du centre de la commune, en place du cours d'eau dénommé le Reyran et le Gargalon.**

Concernant les autres insectes, différentes placettes, peuplées de bois mort ont été inventoriées. Aucune de ces prospections n'a permis de déterminer la présence d'espèces d'intérêt communautaire, telles que le Lucane cerf-volant, le damier de la succise....

Les enjeux sur les insectes sont donc considérés comme modérés.

Sur le domaine terrestre, les invertébrés et les chiroptères sont d'excellents bio-indicateurs. Leur présence, et notamment les espèces rares, protégées ou exigeantes, sont le signe d'un milieu en bon état de conservation et généralement stable en paramètres abiotiques.

En ce qui concerne le milieu aquatique, 3 espèces de tortues sont ponctuellement présentes. Ce sont des espèces protégées sur le territoire national et d'intérêt communautaire. Leur présence représente donc une plus-value pour cette ZSC. Leur implantation représente un enjeu fort pour la zone du massif de l'Estérel. Cela est notamment le cas, avec la présence de la **Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)**.

Dans le domaine terrestre, la **tortue d'Hermann (*Testudo hermannii*)**, tortue terrestre, à enjeu patrimonial majeur dans le sud de la France (Var notamment) est considérée comme avérée sur le territoire communal. Un PNA (Plan National d'Action) a été mis en œuvre afin d'encourager le dynamisme des populations et la remontée des effectifs.

Dans la commune, plusieurs espaces naturels ont été considérés comme défavorables pour cette espèce. Un noyau de population a été détecté dans le centre de la commune, avec un espace tampon correspondant à une zone de répartition diffuse de l'espèce.

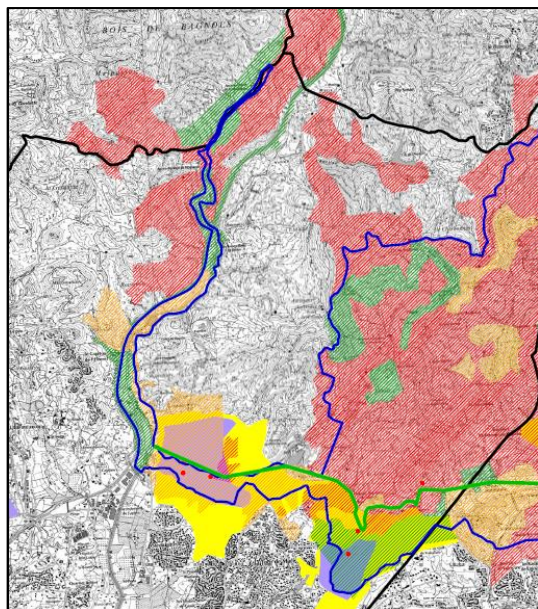


Figure 5 : Localisation des contacts de Tortue Hermann (Source : Docob)

Le nord-est de la commune, n'est visiblement pas concerné par l'espèce en question.

En ce qui concerne la Cistude d'Europe, cette tortue aquatique patrimoniale et protégée, a été contacté dans le centre de la commune en place des cours d'eau comme le Reyran, et à l'est de la commune, aux alentours du lac de la charbonnière.

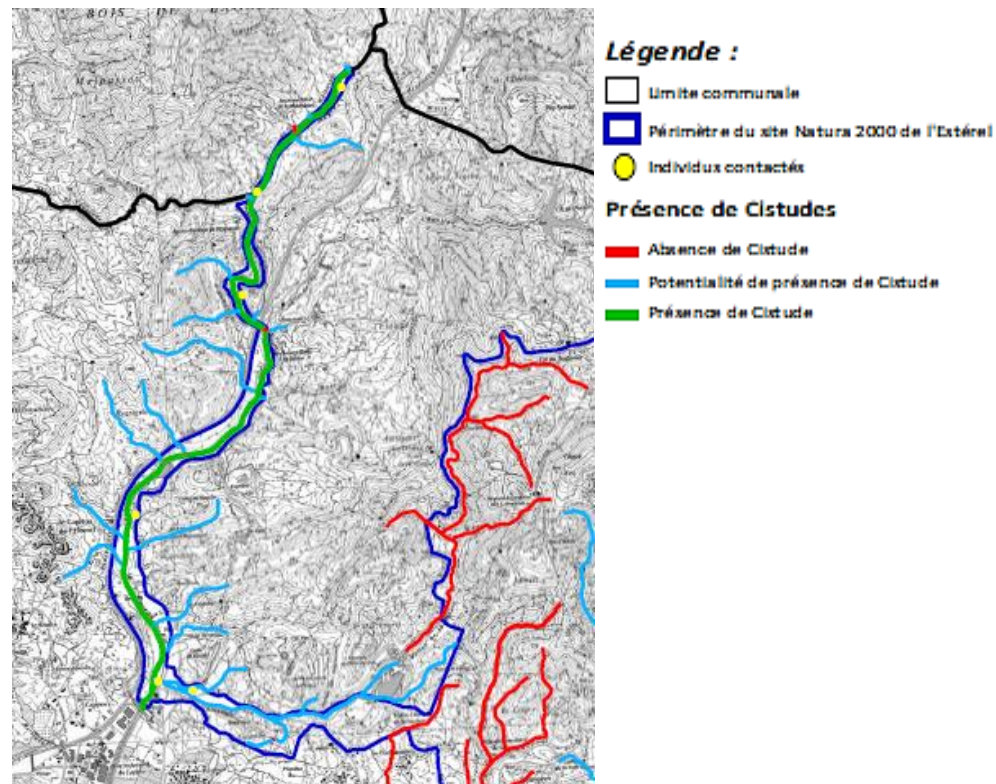


Figure 6 : Localisation de la cistude d'Europe (Source : DOCOB)

Les divers enjeux faunistiques et floristiques, soulignés dans le paragraphe précédent, concernent aussi bien le territoire terrestre qu'aquatique. En effet, la forte fréquentation touristique en période estivale favorise la pollution ainsi que les nuisances sonores. En zone strictement aquatique, la faune et la flore sont localement menacées par la Caulerpe (*Caulerpa taxifolia*). Cette algue entre en compétition spatiale avec les herbiers de posidonies. Aussi elle est très toxique pour la faune aquatique. Les fonds marins sont donc particulièrement affaiblis et appauvris par cette espèce exogène et invasive issue du domaine aquariophile. Des techniques de luttés biologiques, et mécaniques sont en cours et participent à réduire significativement sa propagation sur les côtes méditerranéennes. Plus dans les terres, les incendies estivaux sont responsables d'une perte et modifications de la structure des habitats (fermés et ouverts). Des plans de prévention des incendies sont en place pour contenir la menace. À noter, qu'un remaniement des habitats, bien que néfaste pour la plupart des espèces, peut engendrer de nouveaux habitats favorables à l'arrivée de nouvelles espèces.

Les habitats présents sur le territoire communal ne correspondent pas aux besoins écologiques optimaux nécessaires au développement des espèces d'intérêt communautaire citées précédemment. Il apparaît donc peu probable de les identifier sur le territoire communal. Au contraire les cœurs de nature présents dans les espaces Natura 2000, correspondent plus à leur besoin écologiques et environnementaux.

Les enjeux pour cette ZSC sont globalement modérés - forts.

2. ZSC FR9301627 - Embouchure de l'Argens

Présentation générale de ce site

La Zone Spéciale de Conservation FR9301627 se partage entre les communes de Roquebrune-sur-Argens et Fréjus. Elle est à 87% sur le domaine terrestre et 13% sur le domaine maritime. Sa particularité réside dans la rencontre entre les eaux douces et salées qui créent des conditions écologiques favorables pour de multiples espèces. La biodiversité présente est par conséquent très représentative de ce type de milieu (espèces d'eau douce, salée, et saumâtre). Ainsi, on observe au sein de ce territoire une grande diversité de milieux humides de salinités différentes, mais également des pelouses, des sansouires, des prés salés, des roselières, des fourrés, des forêts galeries et des dunes plus ou moins végétalisées. Selon les données de l'INPN, ce site a été désigné comme ZSC le 12/08/2015. Un DOCOB a été approuvé par le Préfet et validé le 23 janvier 2012.

Vulnérabilité du site

La rencontre des eaux douces et salées dans cette ZSC rend à la fois cet espace naturel remarquable mais aussi particulièrement instable et vulnérable. Les pollutions issues des eaux marines sont potentiellement susceptibles d'affecter les eaux douces qui traversent les terres. Ainsi la pollution est fortement diffusée sur une plus grande échelle. Plus précisément, la fréquentation touristique est importante sur le cordon littoral et est en partie responsable de compétition interspécifique. Les inondations de juin 2010 ont engendré une resalinisation des différentes masses d'eau peu et sont le facteur responsable du déclin de la population des Cistudes (la Cistude fuit les eaux saumâtres et ne supporte pas les eaux fortement salées).

L'introduction de tortues de Floride (*Trachemys scripta elegans*), espèce exogène, est également une source de compétition (zone de pontes, alimentaires et ressources trophiques) et représente un possible facteur de déclin des populations locales de **Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)**, espèce à contrario indigène.

Espèces et habitats du site

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative... Tous ces indicateurs sont utiles dans le

cadre de l'appréciation de la valeur du site. Leur description a été effectuée dans la partie précédente.

Les habitats présents sur le site selon le DOCOB

Habitats d'intérêt communautaire répertoriés dans le DOCOB

NB : les habitats en **gras soulignés** sont d'intérêt prioritaire

L'évaluation du site provient de l'INPN

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
1150-2 Lagunes méditerranéennes	A	C	B	A
1210-3 Végétation annuelle des laissés de mer des côtes méditerranéennes	C	C	C	C
1410 -2 Prés-salés méditerranéens des hauts niveaux (<i>Juncetalia maritimi</i>)	A	C	B	B
1420-2 Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>)	A	C	B	B
2110-2 Dunes mobiles embryonnaires méditerranéennes	B	C	C	C
2120 -2 Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)	B	C	C	C
2130-5 Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	C	C	C	C
2210-1 Dunes fixées du littoral du Crucianellion maritimae	C	C	B	C
3150-1 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	C	C	B	B
3260 -5 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	B	C	B	B

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
91B0 Frênaies thermophiles à <i>Fraxinus angustifolia</i>	B	C	C	B
92A0-6 Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	B	C	C	B
92D0 Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)	B	C	B	B
9330 Forêts à <i>Quercus suber</i>	C	C	C	C
9340-2 Forêts à <i>Quercus ilex</i>	C	C	B	C
9540 – 2.1 Pinède méditerranéenne de Pins mésogéens endémiques : Pin pignon	C	C	C	C

Les espèces présentes sur le site selon la fiche INPN

Liste des espèces d'intérêt communautaire inventoriées dans la ZSC FR9301627
(EMBOUCHURE DE L'ARGENS)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	C	B	C	B
Damier de la sucisse	<i>Euphydryas aurinia</i>	D			
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	D			

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Poissons					
Barbeau méridional	<i>Barbus meridionalis</i>	C	C	C	C
Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	C	B	C	B
Alose feinte du Rhône	<i>Alosa fallax rhodanensis</i>	C	B	C	B
Blageon	<i>Leuciscus souffia</i>				
Reptiles					
Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	C	A	C	A
Mammifères					
Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	C	B	C	C
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	C	B	C	C
Petit murin	<i>Myotis blythii</i>	C	B	C	C
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	C	B	C	C
Murin de Capaccini	<i>Myotis capaccinii</i>	A	A	C	A
Murin à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>	C	B	C	C

Fonctionnement du site au sein de la commune de Fréjus

Ce site Natura 2000 représente un éco-complexe remarquable par la présence de degrés de salinités très différents selon les habitats. Ce gradient décroissant, en parallèle de l'avancée dans les terres, a permis d'observer des prés salés, des sansouires, des lagunes, des prairies inondées temporairement, ou au contraire des étangs, mares, forêts alluviales, champs, cultures et autres milieux ouverts. Le passage de l'eau salée vers l'eau douce se fait par un grau au sud et par une embouchure reliée par une lône au Nord.

La particularité de ce site réside aussi dans sa dynamique perpétuelle. Les apports extérieurs du domaine marin participent à enrichir le domaine terrestre. Cependant, comme ceci a été souligné précédemment, ce processus peut aussi porter préjudice à la biodiversité lors de fortes pollutions. Cet éco-complexe dispose donc d'un équilibre fragile, justifiant ainsi sa désignation dans le réseau Natura 2000. Le rôle écologique de cet espace naturel est de créer un lien permanent entre le milieu terrestre et maritime par ces échanges. La diversité des habitats dépendante de cette dynamique participe à renforcer

l'intérêt faunistique et floristique de la zone.

Au sein de cette ZSC, le DOCOB recense la présence de 24 habitats d'intérêt communautaires, et de 2 habitats prioritaires. Globalement, les habitats d'intérêt communautaire sont présents dans la partie sud est du site. Aussi, les deux habitats prioritaires se concentrent au sud du site, en bordure du golf de Fréjus.

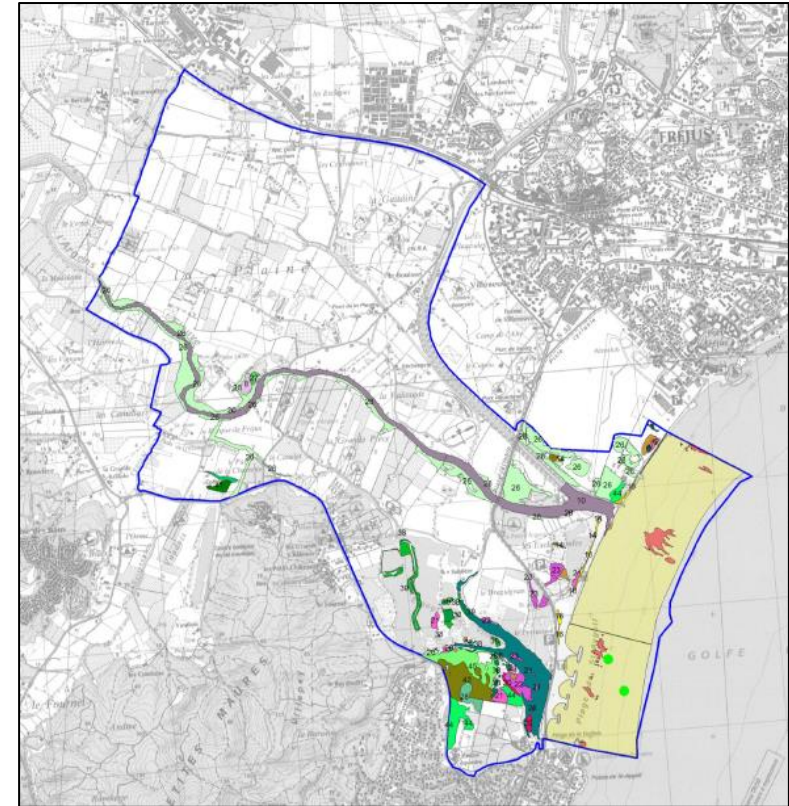


Figure 7 : Localisation des habitats d'intérêt communautaire et prioritaires dans la ZSC (Source : DOCOB)

L'ensemble de cette ZSC est particulièrement bien connu, en raison d'une pression d'investigation importante, lors de la réalisation des relevés phytosociologiques.

En revanche, selon les données du DOCOB, les habitats d'intérêts prioritaires sont globalement en mauvais état de conservation. Les autres espaces sont en bon voire moyen état de conservation. Ces données sont cohérentes avec le regroupement des espèces végétales protégées dans le sud de cette ZSC. Au total, **25 espèces végétales protégées ont été recensées sur l'ensemble de la ZSC**. Parallèlement, les investigations de terrain, ont permis de mettre en avant la présence d'espèces végétales invasives, comme le **Mimosa**, et l'**herbe de la Pampa**, qui sont les deux espèces dominantes.

□ Périmètre du site Natura 2000 Embouchure de l'Argens

Habitats prioritaires

- 6 Lagunes * (21, *1150)
- 14 Groupements dunaires à plantes annuelles * (16.227, *2130)

Habitats d'intérêt communautaire

- 8 Végétations enracinées immergées (22.42, 3150-1)
- 10 Végétation des rivières eutrophes (24.44, 3260-5)
- 12 Dunes mobiles embryonnaires (16.211, 2110-2)
- 13 Dunes blanches de la Méditerranée (16.2122, 2120)
- 15 Dunes fixées (16.223, 2210)
- 16 Complexes dunaires (16.211 x 16.2122, 2110-2 x 2120-2)
- 18 Végétation annuelle des laisses de mer sur plages de galets (17.2, 1210)
- 20 Prés méditerranéens halo-psammophiles (15.53, 1410)
- 21 Prés salés méditerranéens à *Juncus maritimus* et *J. acutus* (15.51, 1410)
- 22 Mosaïques à prés salés et sansouires (15.51 x 15.611, 1410 x 1420)
- 23 Mosaïques à prés salés à juncs et roselières sèches (15.51 x 53.112, 1410)
- 24 Roselière Tapis d'*artrocnemum perennis* (15.611, 1420)
- 25 Fourrés à pourpier marin et *Arthrocnemum fruticosum* (15.616, 1420)
- 26 Galeries de Peupliers provenço-languedociennes (44.612, 92A0-6)
- 27 Peuplement à Aulne glutineux dominant (44.612, 92A0-6)
- 28 Aulnaie-frênaie à Frêne oxyphyllé (44.63, 92A0-7)
- 38 Fourrés de Tamaris ouest-méditerranéens (44.8131, 92D0-3)
- 39 Mosaïque à Fourré de Tamaris et phragmitaie (44.8131 x 53.11, 92D0-3)
- 40 Mosaïque Tamaris, phragmite et végétation rudérale (44.8131x53.11x87.2, 92D0)
- 41 Forêts de chênes lièges (suberaies) (45.2, 9330)
- 42 Matorral à Chêne vert sous pinède mature (45.313, 9340)
- 43 Forêts de Chênes vert des collines catalo-provençales (45.313, 9340)
- 44 Forêts de Pins parasols (42.83, 9540)
- 45 Mosaïque à pinède et forêt à aulnes et frênes (42.8 x 44.6, 9540)

Habitats d'intérêt communautaire marins

- Bancs de sable sublittoraux submergés de manière permanente -1110
- Bioécénose des sables grossiers et fins graviers brassés par les vagues
- Bioécénoses des substrats meubles infralittoraux

- Herbiers à *Cymodocea nodosa*

Selon un dire d'expert, la situation des habitats a évolué positivement depuis les inondations de juin 2010. Les habitats prioritaires, comme la lagune, jugés en mauvais état de conservation, ont retrouvé depuis un équilibre positif. Il convient donc de s'assurer que cet habitat reste en bon état de conservation en garantissant une connexion mer / lagune pérenne.

En conclusion les enjeux sur la flore et les habitats, apparaissent forts dans le sud de la ZSC.

La seule espèce de reptiles présente dans la ZSC, est la **Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)**, espèce fortement patrimoniale, notamment dans le Var. Le Docob présente les zones de présence de la Cistude d'Europe. Selon un dire d'expert, la présence de l'espèce au niveau des étangs n'est plus d'actualité en raison de la resalinisation, et de la connexion avec la mer par le grau. Globalement, au regard de ces résultats, l'espèce est présente au nord, au niveau des lînes agricoles.

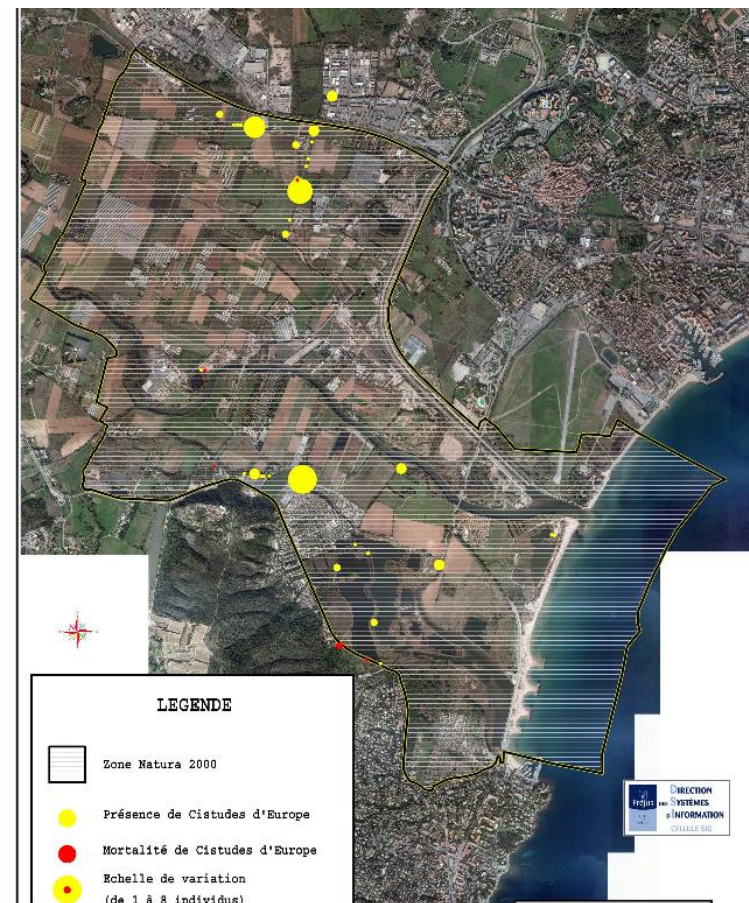
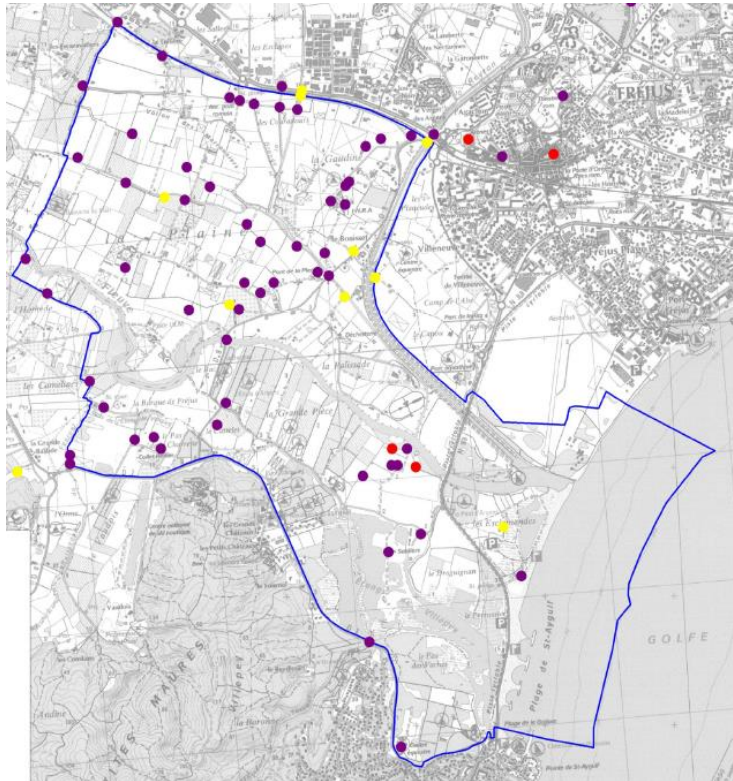


Figure 8 : Localisation des Cistude d'Europe au nord de la ZSC, au niveau des lînes agricoles (Source : DOCOB)

Concernant les espèces de volatiles terrestres, ils sont représentés par les **chiroptères**. Au sein de la ZSC, les espèces sont dominées par les **Pipistrelles de Kuhl, et le Vespère de Savi**. Ce sont des espèces cosmopolites, et assez communes qui présentent des enjeux globalement modérés. Plusieurs gîtes de Murin de Daubenton ont été répertoriés en bordure des limites de la ZSC. Cependant, le nombre de contact est assez faible, en comparaison. Beaucoup de gîtes potentiels se sont avérés sans présence. Au contraire, **deux gîtes occupés** sont présents au centre de la ZSC et font office de mesure de gestion. En termes de déplacements, **l'Argens** représente un repère de déplacement pour les chiroptères. Autour, quelques cours d'eau bien végétalisés ont été repérés et considérés

comme exploitables par ce groupe d'espèces. D'autre part, les données récoltées peuvent être considérées comme complètes en raison d'une pression de prospection importante sur tout le territoire de la ZSC.

Par ces observations, les enjeux sur les chiroptères s'avèrent modérés – forts.



- Périmètre du site NATURA 2000 "Embouchure de l'Argens"
- Ripisylves d'intérêt pour les chiroptères
- Gîtes occupés pour lesquels des opérations de gestion sont conseillées
- Gîtes non visités favorables aux chiroptères
- Gîtes pour lesquels aucune trace d'activité n'a été observée

Figure 9 : Localisation des gîtes à chiroptères dans la ZSC « Embouchure de l'Argens »
(Source : DOCOB)

Enfin, concernant l'ichtyofaune, aucune espèce n'est avérée dans l'Argens, en place de la ZSC. Les inventaires montrent la présence de l'Alose et du Barbeau, aux alentours de Roquebrune-sur-Argens. Une étude globale sur les poissons migrateurs et sur les ouvrages constituant des obstacles à l'écoulement est inscrite dans le SDAGE Argens et dans le Plan de gestion des Poissons Migrateurs 2016 -2021. Elle constitue une importante avancée sur la continuité écologique globale des masses d'eau et sur le fonctionnement hydraulique optimale du fleuve et des affluents.

Les enjeux sur les espèces piscicoles au sein de la ZSC apparaissent donc aujourd'hui forts.

Des efforts visant la conservation du bon état écologique de la ZSC est nécessaire et ceci principalement lors des périodes de fortes affluences touristiques. La fréquentation de cette zone Natura 2000 est importante par rapport à son emplacement (côte de la méditerranée). Les loisirs aquatiques sont fortement exercés, tout comme le camping et les loisirs terrestres (centre équestre). La pratique agricole (vigne, horticulture, cultures maraichères, pépinières, céréales...) côtoie le traitement des eaux (stations d'épuration, assainissement). La dynamique économique participe parallèlement à la dynamique écologique de l'embouchure de l'Argens. Un encadrement est tout de même nécessaire afin de préserver l'équilibre fragile d'une telle richesse. La présence d'espèces exogène, comme la tortue de Floride (*Trachemys scripta elegans*), représente un enjeu important dans la conservation de l'espèce indigène, la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) avec qui elle rentre en compétition.

Les enjeux sur cette ZSC sont globalement forts.

3. ZSC FR9301622 - La plaine et le massif des Maures

Présentation générale

Cet espace concerne les communes de Fréjus et Roquebrune-sur-Argens et est donc situé dans la région biogéographique méditerranéenne. Il est considéré comme Une Zone Spéciale de Conservation depuis le 21 janvier 2014. Un DOCOB a été approuvé par le Préfet du département du Var le 17/12/2009. Ce site Natura 2000 est classé en réserve naturelle nationale pour 15 % de sa surface et 22 % comme forêt domaniale.

Il s'agit de la zone Natura 2000 la plus importante en termes de surface sur le département. Elle est aussi remarquable par la présence d'un massif forestier bien implanté (forêt sempervirente et mixte prédominante). Les mares temporaires (habitat prioritaire) et les cours d'eau qui animent le site représentent un enjeu majeur car ils sont le lieu de vie de deux espèces de reptile remarquables et protégées sur le territoire national: **la tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) et la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*).**

La flore est aussi intéressante grâce à la mosaïque d'habitats qui compose cette espace Natura 2000. Cependant aucune espèce n'est concernée et considérée comme d'Intérêt communautaire dans ce site Natura 2000.

Vulnérabilité du site

La qualité esthétique, biologique et hydrologique de cet espace dépend directement des pressions anthropiques qui agissent directement sur la qualité des eaux. Ainsi le maintien de la richesse biologique est directement influencé par le respect de ce site remarquable.

Par la présence prépondérante du massif forestier, les incendies estivaux sont particulièrement importants et destructeurs.

Espèces et habitats du site

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative... Tous ces indicateurs sont utiles dans le cadre de l'appréciation de la valeur du site.

Les différents indicateurs utilisés ont été détaillés dans les parties précédentes.

Les habitats présents sur le site selon le DOCOB et INPN

Habitats d'intérêt communautaire répertoriés dans la ZSC FR9301622 (LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES)

NB : les habitats en **gras soulignés** sont d'intérêt prioritaire

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
3120 Pelouses mésophiles à Serapias de la Provence cristalline Serapion	A	B	B	B
<u>3170 Mares temporaires méditerranéennes</u>	A	B	C	A
3260 Végétation flottante de renoncules des rivières p lanitaire	C	C	B	C
3290 Rivières intermittentes méditerranéennes	B	B	B	B
4030 Landes sèches à Callunes	A	C	B	B
5310 aillis thermo-mésophile à Laurus nobilis	C	A	C	C
<u>6220 Communauté xérique Ouest méditerranéenne calcifuge</u>	C	C	C	C
6420 Prairies méditerranéennes à hautes herbes et à jonc	C	C	C	C
8220 Végétation chasmophytique du Phagnalo saxatilis	A	C	A	A

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
8230 Pelouses pionnières xérophi les sur dôme à Sedum en mosaïque avec du maquis silicole	A	C	B	B
91B0 Frênaies thermophiles à <i>Fraxinus angustifolia</i>	C	C	C	C
92A0 Forêt galerie méditerranéenne à <i>Salix</i> et <i>Populus alba</i> et forêt alluviale à <i>Alnus glutinosa</i>	A	C	B	A
9320 Forêt à Oleastre (variante à <i>Myrtus communis</i>)	C	B	C	C
9330 Forêts à <i>Quercus suber</i> en mosaïque avec d'autres habitats	A	B	B	A
9540 Pinèdes méditerranéennes en mosaïques avec d'autres habitats	A	B	A	A

Les espèces présentes sur le site selon la fiche INPN :

Liste des espèces d'intérêt communautaire présentes dans la ZSC FR9301622

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	C	B	C	B
Écaille chinée	<i>Euplagia quadripunctaria</i>	C	B	C	B

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Damier de la sucisse	<i>Euphydryas aurinia</i>	C	B	C	B
Taupin violacée	<i>Limoniscus violaceus</i>	B	C	A	A
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	C	B	C	B
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	C	B	C	B
Poissons					
Barbeau méridional	<i>Barbus meridionalis</i>	C	B	C	B
Blageon	<i>Telestes souffia</i>	C	B	C	B
Reptiles					
Tortue d'Hermann	<i>Testudo hermanni</i>	A	C	A	A
Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	C	A	A	A
Mammifères					
Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	C	B	C	B
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	C	B	C	C
Petit murin	<i>Myotis blythii</i>	C	B	C	B
Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>	C	B	C	B
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	C	B	C	B
Murin de Capaccini	<i>Myotis capaccinii</i>	C	B	C	B
Murin à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	C	B	C	B
Murin de Benschstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	C	B	C	A
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>	C	B	C	C

Fonctionnement global du périmètre au sein de la commune de Fréjus

Le site Natura 2000 **FR9301622 - La plaine et le massif des Maures** concerne les communes de Fréjus et de Roquebrune-sur-Argens. Selon les données INPN, et la fiche de synthèse, ce site est biologiquement riche avec la présence commune d'espaces fermés forestiers et

ouverts (aquatiques et terrestres-végétalisés). La fusion de ces deux espaces enrichie le site en écotones et lisères, favorables à la dispersion des espèces animales. Ces linéaires boisés sont particulièrement riches en espèce et doivent être conservés. La cohabitation du milieu terrestre et aquatique (bien que temporaire) favorise la dynamique de cet espace avec la présence ponctuelle de quelques groupes d'espèces en fonction des saisons (odonates, amphibiens, ichtyofaune, reptiles...).

La partie de la ZSC concernant la commune de Fréjus contient des habitats d'intérêt communautaire et prioritaires, comme le montre l'extrait de carte ci-après.



Figure 10 : Extrait de la carte de synthèse des habitats d'intérêt communautaire (Source : DOCOB)

Selon les données fournies par le DOCOB, la portion commune entre la ZSC et la commune contient des espèces de flore patrimoniale, protégée à l'échelle nationale. Cette portion est aussi peuplée en son centre par des pelouses à Sérapias et à Isoètes.

En d'autres termes, et selon ces informations, les enjeux sur la flore et les habitats dans ce contexte, sont jugés modérés forts, dans la partie centrale de la portion de la ZSC. La partie concernant la commune de Fréjus, ne présente que des enjeux modérés en raison de la présence d'habitats d'intérêt communautaire en bordure du littoral.

En ce qui concerne les groupes faunistiques, deux espèces de reptiles sont importantes et à prendre en considération. En effet, la tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) et la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) sont toutes deux protégées sur le

territoire national et inscrites sur l'annexe II de la Directive Habitat Faune-Flore. De plus la tortue d'Hermann est en plus inscrite sur la liste rouge nationale des espèces en danger (population du var). Selon les données du DOCOB, ces deux espèces n'en sont pas situées dans l'emprise de la ZSC appartenant à la commune de Fréjus. La tortue d'Hermann présente des populations éclatées, et principalement présentes en dehors de l'emprise Natura 2000. D'autre part, le secteur de Fréjus, tel qu'il est représenté ici, n'est pas compatible avec une conservation optimale des deux espèces. La Cistude a subi les conséquences directes des incendies, et de nombreux individus ont été retrouvés mort par ingestion de cendres.

Les enjeux sur les reptiles dans ces conditions, apparaissent faibles au niveau de la portion concernée par la commune de Fréjus.

Le groupe des mammifères met en évidence **9 espèces de chiroptères**. Ce groupe est reconnu comme un bio-indicateur de l'espace naturel concerné. Exigeants et sensibles aux diverses pressions anthropiques, la présence de cette faune permet de juger sur l'état de conservation d'un espace naturel.

Espèces nocturnes, les chauves-souris, se déplacent généralement grâce aux linéaires boisés et aux haies lors de leur période de chasse. Par conséquent, un espace riche en haies et lisères sera d'autant plus favorable à leur présence. En termes de déplacement, elles peuvent parcourir plus de 30 km entre le lieu de vie et leur lieu de chasse. C'est par exemple le cas du Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*). La plaine et le massif des Maures sont reconnus comme des sites favorables aux chiroptères.

La présence d'espaces ouverts, fermés, aquatiques, linéaires et à l'écart de l'urbanisation permet de répondre à leurs exigences écologiques, à en conclure par l'évaluation globale de ces espèces sur ce site Natura 2000. Selon les informations fournies par le DOCOB aucun gîte n'est avéré sur la portion de site concerné par la commune. En revanche, étant donné la capacité de dispersion des espèces, toutes les espèces sont susceptibles de survoler le site, et d'utiliser les habitats en place, notamment humides, comme des espaces de chasses. La diversité des habitats permettent à ces espèces de pouvoir évoluer et se disperser.

Les enjeux sur les chiroptères, au niveau de la portion de la ZSC concernant la commune, sont considérés comme modérés – forts.

Les insectes, inscrits sur la liste des espèces d'intérêt communautaire, n'apparaissent pas présents dans la portion située sur la commune de Fréjus. En effet, l'écaille chinée, le damier de la succise, le lucane cerf-volant et le grand capricorne ont été

observés au niveau des bois matures, composés essentiellement de bois morts, tels des cortèges saproxyliques. Ces conditions écologiques ne sont pas réunies au sud-ouest de la commune de Fréjus.

Les enjeux sur les insectes, au niveau de la portion de la ZSC concernant la commune de Fréjus, apparaissent modérés faibles dans ces conditions.

En ce qui concerne les poissons, la portion de la ZSC située sur la commune de Fréjus, ne met pas en évidence la présence d'un cours d'eau. Les espèces d'intérêt communautaire s'avèrent donc absentes. Les enjeux sur les poissons, au niveau de la portion de la ZSC située sur la commune de Fréjus, apparaissent faibles.

Dynamisé par les cours d'eau et les zones aquatiques, ce site Natura 2000, est tout de même influencé par des pressions anthropiques pouvant affaiblir cette richesse. Les pollutions diffuses qui atteignent sur de plus ou moins grandes distances le réseau hydrographique de cette ZSC, participent à réduire la diversité spécifique. Aussi, le risque incendie est particulièrement présent du fait de la localisation de la ZSC dans la région méditerranéenne et de la présence renforcée des espaces boisés.

Cependant, au vue des informations précédemment compilées, les enjeux, centrés sur la portion de la ZSC appartenant à la commune de Fréjus, sont jugés modérés.

4. ZSC : FR9301625 - Forêt de Palayson - bois du Rouet

Présentation générale

Ce site se rapproche de près au site de la plaine et le massif des Maures. Les différents reliefs qui le composent, participent à former des conditions abiotiques favorables à la diversité des habitats. La présence d'espaces ouverts et fermés ainsi que des mares temporaires sont favorables à la richesse biologique du site.

Un DOCOB a été validé par le préfet le 12/12/2012. En termes de répartition sur la surface, la forêt de Palayson-bois de Rouet est classée en forêt domaniale à 49 % et à 10 % en forêt non domaniale bénéficiant du régime forestier.

Inclus dans les communes de Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, ce site Natura 2000 est à 100% varois. Le complexe marécageux de Catchéou est considéré comme la zone phare de cette ZSC avec la présence d'un cortège floristique et faunistique intéressant. Aussi la **Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)** et la **Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)** forment des populations importantes sur ce territoire.

NB : ce site n'appartient pas à la commune de Fréjus. Il est cependant pris en considération en raison d'une proximité et d'une richesse biologique confirmée, pouvant concerner transitoirement la commune de Fréjus.

Vulnérabilités du site

En plus des pressions anthropiques de type pollutions diffuses, aériennes, surfréquentation touristique..., le site est fortement exposé aux incendies estivaux (particulièrement destructeurs pour les habitats et la faune rattachée). En fonction de la capacité de résistance des habitats naturels en place, et leur vitesse de régénération, le milieu est donc susceptible d'évoluer différemment de son état initial de référence.

Espèces et habitats du site

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative... Tous ces indicateurs sont utiles dans le cadre de l'appréciation de la valeur du site.

Le paragraphe suivant permet de comprendre les différents indicateurs utilisés par l'INPN dans ses fiches Natura 2000.

Les explications concernant les différents indicateurs utilisés dans les fiches INPN sont expliqués dans le paragraphe précédent.

Les habitats et les espèces présents sur le site selon la fiche INPN :

Habitats d'intérêt communautaire répertoriés dans la ZSC FR9301625 (FORET DE PALAYSON – BOIS DU ROUET)

*NB : les habitats en **gras soulignés** sont d'intérêt prioritaire*

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
3120 Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à <i>Isoëtes spp.</i>	A	B	B	B
3170 <u>Mares temporaires méditerranéennes</u>	A	B	B	A
3290 Rivières intermittentes méditerranéennes	A	B	B	B
4030 Landes sèches européennes	A	C	B	B
6220 <u>Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea</u>	A	C	B	B
6420 Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	C	C	C	C
6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude	B	C	C	B
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	A	C	B	B

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
92A0 Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	A	C	B	B
92D0 Galeries et fourrés riverains méridionaux	C	A	C	C
9260 Forêts de <i>Castanea sativa</i>	A	B	B	B
9330 Forêts à <i>Quercus suber</i>	A	B	B	B
9340 Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>	A	C	A	B
9540 Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	A	B	B	B

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Tortue d'Hermann	<i>Testudo hermanni</i>	B	B	A	A
Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	C	B	B	A
Mammifères					
Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	C	B	C	B
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	C	B	C	C
Petit murin	<i>Myotis blythii</i>	C	B	C	C
Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>	C	B	C	B
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	C	B	C	C
Murin de Benschstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	C	B	C	B
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>	C	B	C	C

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	C	B	C	B
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	C	B	C	B
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	C	B	C	B
Poissons					
Barbeau méridional	<i>Barbus meridionalis</i>	C	B	C	B
Blageon	<i>Telestes souffia</i>	D			
Reptiles					

Fonctionnement du site

Situé sur les communes de Roquebrune-sur-Argens (352 ha) et Puget-sur-Argens (104 ha), ce site Natura 2000 se rapproche de près de la ZSC **FR9301622 - La plaine et le massif des Maures**, en terme de composition en habitats et en espèces. **Il est donc indirectement lié à la commune de Fréjus.**

En qui concerne les habitats, deux sont considérés comme prioritaires. :

- **3170 Mares temporaires méditerranéennes**
- **6220 Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea**

Le contexte paysager de ce site est particulièrement intéressant par rapport à la diversité des reliefs présents.

- Au nord du site, les coteaux et les bois de Fayence prennent place avec les cultures en terrasse et la trame bocagère. Ce sont donc principalement des espaces ouverts et anthropisés.
- Les hauts plateaux, les reliefs boisés et donc des espaces plus naturels prennent place à l'ouest au sein du bassin de Draguignan.
- Le massif des maures (liées à la **ZSC FR9301622**) est présent à l'est de cette espace avec une diversité d'habitats fermés et ouverts.

La proximité de ces zones Natura 2000 permet de créer une continuité dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité. La grande partie de cette ZSC se situe dans les massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet. Le relief est marqué avec l'alternance d'espace fermés et ouverts entrecoupés par des gorges et des vallées. Ces cassures formées au cours du temps sont propices au maintien d'une biodiversité exceptionnelle.

Malgré des enjeux globaux forts, les enjeux de cette ZSC concernant la commune de Fréjus, sont nuls étant donné que les limites communales n'entrecoupent pas ce territoire Natura 2000.

Les chiroptères cités dans la liste des espèces ci-dessus sont bien implantés dans ce site Natura 2000. Ils utilisent pour se déplacer les espaces ouverts et le réseau de haies des bocages. Les gorges sont intéressantes pour ce groupe d'espèce car elles offrent des anfractuosités et une diversité d'habitats pour former des gîtes et des espaces de chasse. Aussi les vestiges gallo romains et les vieilles bâtisses sont tout aussi intéressants pour ce groupe. La majorité des espèces de chiroptères observés dans cette commune, sont

localisés au nord-ouest de ce site au niveau des communes de Callas et du Muy. Bien que la commune de Fréjus ne soit pas située loin, il semble peu probable que des espèces patrimoniales comme citées dans le tableau ci-dessus, puissent se rapprocher des communes urbaines comme Fréjus, là où les conditions écologiques ne sont pas optimales.

De ce fait, les enjeux sur les chiroptères, au niveau de la commune de Fréjus, et en considérant cette ZSC apparaissent modérés-faibles.

Les espaces humides, bien que temporaires, participent à enrichir le patrimoine faunistique et floristique d'un point de vue local. Les populations de **Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) sont notamment remarquables**. Le caractère temporaire de ces espaces humides (mares cupulaires creusées dans la rhyolithe) explique l'absence des amphibiens dans la liste des espèces tout comme celle des odonates (une seule espèce citée) qui réalisent tout ou une partie de leur cycle de vie à proximité des ruisseaux et espaces aquatique à faible débit.

La Tortue d'Hermann (*Testudo hermannii*) se répartit de façon plutôt homogène dans la ZSC, avec une préférence dans le nord, dans la commune de Callas, où le noyau majeure de la population est avéré. En effet, les communes limitrophes avec Fréjus, ne possèdent pas d'habitats favorables selon les données du DOCOB.

En ce qui concerne les insectes, les espèces d'intérêt communautaire, sont globalement localisées dans le centre de la ZSC au niveau de la jonction entre les communes de Callas et de Bagnols-en-Forêt.

En conclusion, les enjeux sur la faune apparaissent globalement faibles, en considérant que cette ZSC n'intervient pas directement sur la commune de Fréjus. Il a été montré précédemment, la présence des espèces d'intérêt communautaire, dans la commune de Fréjus au niveau du massif de l'Estérel.

La mosaïque d'habitats qui s'est établie dans cet espace convient aussi particulièrement au groupe avifaunistique qui par conséquent se regroupe dans le massif de la colle du Rouet. Cette ZSC est donc étroitement rattachée à la **ZPS FR9312014 - Colle du Rouet**.

5. ZSC FR9301626 - Val d'Argens

Présentation générale du site

L'Argens est un cours d'eau très important dans le Var puisqu'il prend sa source à l'ouest du département et draine l'ensemble de son centre. Les eaux froides sont sous l'influence d'un régime permanent et lent. Cette particularité est contraire aux cours d'eau du département, souvent à régime torrentiel, avec des crues régulières.

La **ZSC FR9301626** Val d'Argens traverse les communes de Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et borde les limites communales de Fréjus. Elle fait le prolongement avec la ZSC « Embouchure de l'Argens » et communique avec la ZSC « Forêt de Palayson – Bois du Rouet » et la ZPS « Colle du Rouet ».

Le Val d'Argens conserve ainsi des forêts galeries alluviales en bon état et abrite un cortège d'espèces faunistiques et floristiques riche et varié. Les chiroptères font partie des espèces les plus emblématiques et importantes de cette zone Natura 2000 avec des colonies ancrées dans le site et stables au cours du temps. La colonie reproductrice **du Murin de Capaccini (*Myotis capaccinii*) est la plus grande au niveau nationale. Le murin à oreilles échanquées (*Myotis emarginatus*) et le Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*)** forment des colonies d'importance régionale. Le cours d'eau abrite aussi une ichthyofaune d'intérêt communautaire intéressante.

Vulnérabilité de ce site

Le groupe faunistique le plus vulnérable est aussi le plus emblématique de la zone. Les chiroptères, par leur comportement colonial, sont fortement vulnérables à la dégradation de leur gîte. Cela affecte leur capacité de reproduction, d'élevage et de nourrissage des individus. Des actions préventives et destinées au public sont donc en cours de réalisation afin de sensibiliser les promeneurs sur les sensibilités de ce groupe et son importance dans l'équilibre environnemental.

L'urbanisation et les pollutions diffuses via les voies aquatiques, aériennes et terrestres tendent à sensibiliser les espèces les plus vulnérables, telles des bio-indicateurs, comme les chiroptères, l'ichthyofaune et l'avifaune.

Espèces et habitats du site

Chaque site Natura 2000 est caractérisé par la présence d'espèces animales et végétales remarquables. Chacune d'elle dispose de plusieurs critères d'évaluation afin de prendre conscience de l'importance de l'espèce dans la zone Natura 2000. Aussi, les

habitats sont inventoriés et classés en fonction de leur statut de conservation, leur représentativité sur le site, leur superficie relative... Tous ces indicateurs sont utiles dans le cadre de l'appréciation de la valeur du site. Les explications concernant les différents indicateurs utilisés dans les fiches INPN sont expliqués dans le paragraphe précédent concernant le massif et la plaine des Maures.

Les habitats présents sur le site selon la fiche INPN et le DOCOB

Habitats d'intérêt communautaire répertoriés dans la ZSC FR9301626

NB : les habitats **en gras soulignés** sont d'intérêt prioritaire

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
3120 Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à <i>Isoëtes spp.</i>	B	C	C	B
3140 Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara spp.</i>	B	C	B	B
3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	A	C	C	A
3170 Mares temporaires méditerranéennes	A	C	C	B
3250 Rivières permanentes méditerranéennes à <i>Glaucium flavum</i>	B	B	C	B
3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion	C	C	C	C
3280 Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à <i>Salix et Populus alba</i>	A	B	C	A

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
3290 Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion	A	B	C	B
5210 Matorrals arborescents à <i>Juniperus</i> spp.	A	C	B	A
6110 Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l' <i>Alyso-Sedion albi</i>	B	C	B	B
6210 Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuisonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (* sites d'orchidées remarquables)	B	C	C	C
6220 Parcours substeppiques de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i>	B	C	C	B
6420 Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	A	C	C	A
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	B	C	B	A
6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	B	C	C	B
7220 Sources pétifiantes avec formation de tuf (<i>Cratoneurion</i>)	A	C	A	A
8210 Pentcs rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	B	C	B	C
8220 Pentcs rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	C	C	B	C

Nom et code de l'habitat	Évaluation du site			
	Représentativité	Superficie relative	État de conservation	Globale
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii	C	C	C	C
91B0 Frênaies thermophiles à <i>Fraxinus angustifolia</i>	A	A	C	A
91F0 Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (<i>Ulmion minoris</i>)	A	C	C	A
92A0 Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	A	C	B	A
9330 Forêts à <i>Quercus suber</i>	B	B	C	B
9340 Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>	A	C	B	A
9540 Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	B	C	C	C

Les espèces présentes sur le site selon la fiche INPN et le DOCOB

Liste des espèces d'intérêt communautaire inventoriées dans la ZSC FR9301626 (VAL D'ARGENS)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Invertébrés					
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	C	B	C	B
Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	C	B	C	B
Écaille chinée	<i>Euplagia quadripunctaria</i>	C	B	C	B
Damier de la sucisse	<i>Euphydryas aurinia</i>	C	B	C	C
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	C	B	C	B
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	C	B	C	B
Écrevisse à pattes blanches	<i>Austropotamobius pallipes</i>	C	C	B	C
Poissons					
Barbeau méridional	<i>Barbus meridionalis</i>	C	C	C	B
Blageon	<i>Telestes souffia</i>	C	B	C	B
Reptiles					
Tortue d'Hermann	<i>Testudo hermanni</i>	C	C	C	C
Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	C	B	C	B
Mammifères					
Petit rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	C	B	C	B
Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	C	B	C	C
Petit murin	<i>Myotis blythii</i>	B	B	C	B
Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>	C	B	C	B
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	B	B	C	A
Murin de Capaccini	<i>Myotis capaccinii</i>	A	A	C	A
Murin à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>	B	B	C	A

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Murin de Benchstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	C	B	C	B
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>	C	B	C	C

Fonctionnement du site dans la commune de Fréjus

Cette Zone de Conservation Spéciale (ZSC) est en grande partie liée aux zones humides et aux régimes hydrologiques de l'Argens. La zone terrestre forme une vaste plaine alluviale dynamique et en très bon état de conservation. Les sources pétrifiantes avec formations de tuf, sont un habitat emblématique et prioritaire de la zone. Le caractère poreux et modelable de la roche est rare.

Les mares temporaires sont encore présentes dans cet habitat. Par conséquent une dynamique est instaurée dans les espaces concernés avec un assèchement ponctuel de la zone. Une végétation particulière, dictée par les variations de la qualité édaphique, se met en place régulièrement et vient enrichir le patrimoine floristique de la ZSC.

Plus de la moitié des habitats de ce site sont d'intérêt communautaire et associés aux espaces humides.

Les habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le site sont regroupés en 5 grands types de milieux:

- Milieux forestiers humides (ripisylves méditerranéennes)
- Milieux forestiers et pré forestiers secs à frais
- Milieux ouverts humides
- Milieux ouverts ou/et semi-ouverts secs
- Milieux aquatiques

Selon les données du DOCOB, les cartes fournies dans l'Atlas, montrent la présence d'habitats d'intérêt communautaire, en bordure de la limite communale de Fréjus. Ce sont principalement des lacs eutrophes et des rivières permanentes méditerranéennes (L'Argens). Les habitats d'intérêt communautaire et prioritaire sont peu abondants au niveau de la limite communale de Fréjus.

La présence de flore protégée / patrimoniale dans cet espace est avérée avec l'observation de 11 espèces différentes lors de la réalisation du DOCOB. **Dans ces conditions, les enjeux sur la flore et les habitats apparaissent forts.**

Le territoire de cette ZSC, le plus proche de la commune de Fréjus, a été prospecté pour le groupe des chiroptères. Les observations et les prises de contact se sont réparties autour de l'Argens.

Trois espèces fréquentent les environs de la commune de Fréjus selon les résultats des inventaires présentés dans le DOCOB : **le grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)**, **le murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*)** et **le Murin de Cappacini (*Myotis capaccinii*)**.

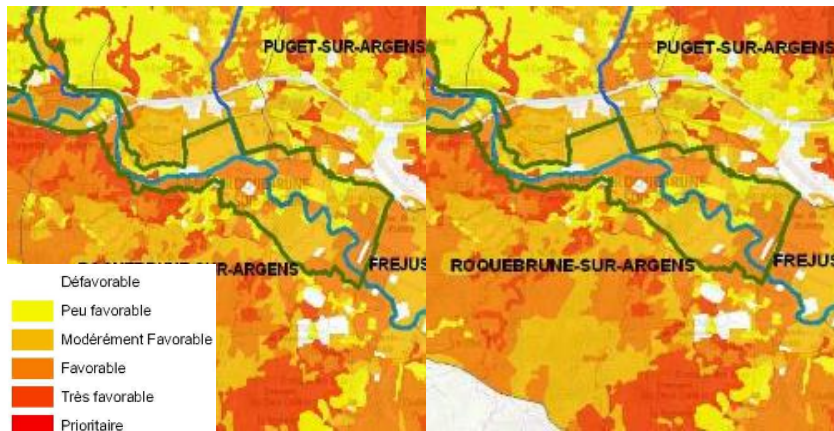


Figure 11 : Potentialités des milieux pour le Petit Murin et le Murin de Benchstein

Les chiroptères sont des espèces à large dispersion. De ce fait, les habitats en place dans la commune de Fréjus ne sont pas obligatoirement favorables à ce groupe d'espèces. Ainsi, la commune de Fréjus apparaît favorable pour l'accueil **du Petit murin (*Myotis blythii*)** et **le Murin de Benchstein (*Myotis bechsteini*)**. **Ce sont deux espèces patrimoniales présentant des enjeux forts.** Pour les autres espèces d'intérêt communautaire, la commune dispose d'habitats modérément voire peu favorables. Ils fréquentent donc les environs et notamment l'arrière-pays, vers Roquebrune-sur-Argens, plus naturel, plus riche en habitats et détaché des grands espaces urbains. Cela ne signifie pas que ces espèces ne survolent pas la commune de Fréjus.

En ce sens, les enjeux chiroptérologiques sur la ZSC, en marge de la commune de Fréjus présentent des enjeux modérés – forts.

Ces espaces sont favorables à la présence des odonates qui se reproduisent sur les berges et dans des eaux stagnantes. La qualité du milieu doit être irréprochable, notamment pour les deux espèces d'intérêt communautaire citées dans la liste : **la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtissi*)** et **l'Agriion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*)**.

Concernant les reptiles, le territoire de la ZSC qui jouxte avec Fréjus n'apparaît pas attrayant pour la Tortue d'Hermann (*Testudo hermannii*). A l'inverse, la présence de l'Argens et des domaines aquatiques liés est favorable à la présence de la Cistude. Dans la partie limitrophe à la commune de Fréjus, l'espèce se reproduit, s'alimente et dépose ses œufs. **De ce fait, sur la zone qui jouxte avec la commune de Fréjus, les enjeux sur les reptiles sont forts.**

Les poissons, bien que cités dans les espèces communautaires, apparaissent absents dans la portion de la ZSC reliée à Fréjus. **Les enjeux ichtyologiques dans sont considérés comme forts.**

Concernant les insectes, aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée dans la zone Roquebrune/Fréjus. Les espèces présentant le plus d'enjeux se situent aux alentours de la commune du Muy. **De ce fait, les enjeux sur les insectes sont considérés comme faibles.**

En considérant la ZSC dans son ensemble, l'association de ces habitats permet de former un maillage écologique intéressant comme support de la biodiversité. La plupart des conditions écologiques sont remplies pour satisfaire chaque groupe écologique. La cohabitation de tous ces groupes rend le milieu exceptionnel sur le plan biologique et représente l'exemple type d'un espace naturel en bon état de conservation. L'alternance des espaces ouverts, semi ouverts, fermés et aquatiques participent renforcer les écotones jouant le rôle aussi de corridors écologiques et d'espaces de chasse pour les chauves-souris. Les chiroptères, qualifiés de bio-indicateurs, sont bien implantés dans cet espace avec la plus grande colonie nationale de **Murin de Capaccini (*Myotis capaccinii*)**. La plupart des espèces utilisent l'Argens comme corridors écologiques pour leur dispersion. Ceci permet donc de relier plusieurs réservoirs de biodiversité comme par exemple toutes les ZSC présentes dans le périmètre éloigné de la commune de Fréjus

En considérant la portions qui jouxte avec Fréjus, les enjeux sur cette ZSC apparaissent modérés – forts. .

6. ZPS - Colle du Rouet

Présentation générale du site

Cette Zone de Protection Spéciale est rattachée à la ZSC Forêt de Palayson – Bois du Rouet, présentée précédemment, qui la superpose. La zone recouvre une surface de 11 600 ha dans le département du Var en région PACA.

La ZPS concerne les communes de Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens sur des surfaces de 1137 ha et 1358 ha respectivement. Elle jouxte avec les limites communales nord-ouest de la commune de Fréjus.

Cette ZPS a été désignée le 03/03/2006 et un DOCOB la concernant a été validé par le préfet le 12/12/2012.

L'importante surface de cet espace est intéressante sur le plan avifaunistique. La mosaïque des habitats qui le compose permet d'accueillir tous les groupes (rapaces, passereaux, oiseaux aquatiques, échassiers...). De nombreuses espèces patrimoniales et inscrites sur l'annexe 1 de la directive oiseaux ont été inventoriées, justifiant l'importance de cette zone naturelle au sein du réseau Natura 2000.

Etant donné que cette ZPS ne concerne que l'avifaune, en raison de leur importante dispersion, la ZPS sera étudiée dans sa globalité.

Vulnérabilité de ce site

Fortement exposé aux incendies estivaux du sud de la France, cet espace est aussi vulnérable vis-à-vis de l'anthropisation en marge de la zone. L'urbanisation, en cours d'expansion vise à limiter la tranquillité des populations d'oiseaux, tout comme la pratique de loisirs tels que la moto cross. De même les pollutions aériennes et aquatiques diffuses sont responsables d'un appauvrissement dans la qualité des habitats, et par conséquent de la perte de quelques espèces nicheuses comme, par exemple, l'Aigle de Bonelli.

Espèces et habitats du site

La ZPS ne concerne que le groupe des oiseaux. Les habitats ont été décrits dans la partie concernant la ZPS « Forêt de Palayson et Bois du Rouet ».

Les espèces d'oiseaux présentes sur le site selon la fiche INPN

Liste des espèces avifaunistiques d'intérêt communautaire présentes dans la ZPS FR9301625 (COLLE DU ROUET)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Pie grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	D			
Bruant ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	C	B	C	B
Grand cormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	C	C	C	C
Butor étoilé	<i>Botaurus stellaris</i>	D			
Butor blongios	<i>Ixobrychus minutus</i>	C	C	C	C
Héron bihoreau	<i>Nycticorax nycticorax</i>	D			
Héron crabier	<i>Ardeola ralloides</i>	D			
Héron garde bœuf	<i>Bubulcus ibis</i>	C	C	C	C
Aigrette garzette	<i>Egretta garzetta</i>	D			
Héron pourpré	<i>Ardea purpurea</i>	D			
Sarcelle d'hiver	<i>Anas crecca</i>	D			
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	D			
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	D			
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>	D			
Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>	C	A	C	B
Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>	D			
Aigle royal	<i>Aquila chrysaetos</i>	C	B	C	C
Aigle de Bonelli	<i>Hieraetus fasciatus</i>	C	B	B	C
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	C	B	C	B
Petit gravelot	<i>Charadrius dubius</i>	C	B	C	C
Vanneau huppé	<i>Vanellus vanellus</i>	D			
Bécasse des marais	<i>Gallinago gallinago</i>	C	C	C	C
Bécasse des bois	<i>Scolopax rusticola</i>	C	B	C	B

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Évaluation du site			
		Population	Conservation	Isolement	Globale
Grand-Duc d'Europe	<i>Bubo bubo</i>	C	B	C	B
Engoulevent d'Europe	<i>Caprimulgus europaeus</i>	C	A	C	A
Martin pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	C	B	C	C
Rollier d'Europe	<i>Coracias garrulus</i>	C	B	C	B
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>	C	B	C	B
Pipit rousseline	<i>Anthus campestris</i>	C	B	C	B
Fauvette pitchou	<i>Sylvia undata</i>	C	A	C	B

Fonctionnement du site vis à vis de la commune de Fréjus

Il s'agit ici d'un vaste espace superposé par la ZSC « Forêt de Palayson et Bois du Rouet ».

La composition en habitats, notamment forestiers, vise à favoriser la présence de passereaux. Les espaces ouverts, agricoles et rupestres sont favorables aux espèces comme l'Alouette Lulu, le Petit gravelot (labour) et l'Engoulevent d'Europe. Les gorges qui composent la Colle de Rouet, sont des lieux de vie privilégiés pour les rapaces qui utilisent les vallons comme terrains de chasse et les crêtes comme espaces de déplacement. Les grottes et les espaces isolés dans les falaises participent à enrichir leur territoire et leur zone pour la nidification. Alors que le **Grand-Duc d'Europe** est reconnu comme nicheur, le **Faucon pèlerin** et **l'Aigle royal** peuvent quant à eux potentiellement trouver un habitat favorable à leur reproduction. **L'Aigle de Bonelli** n'est plus nicheur sur cette zone alors qu'il l'était dans les années 1990. Le site est fréquenté par trois grands rapaces emblématiques : le **Milan noir**, le **Milan royal** et le **Circaète Jean-le-blanc** particulièrement friands des zones semi ouvertes et agricoles.

La présence de mares temporaires et d'un faible réseau hydrographique est tout de même favorable à l'implantation d'espèces aquatiques comme le Martin pêcheur, la Bécasse des marais et la Sarcelle d'hiver. En période de migration, les échassiers ont été inventoriés au nombre de cinq.

La rivière de l'Endre à l'ouest du site représente un corridor aquatique important pour la dispersion de ces espèces entre les massifs.

Les extrémités Sud de cette zone Natura 2000, sont en lien avec les ZSC **Val d'Argens, Plaine et massif des maures, embouchure de l'Argens et le vaste massif de l'Estérel**. Étant donné leur proximité, d'autres espèces d'oiseaux sont donc susceptibles de fréquenter ce site plus ou moins temporairement. Il est possible de citer par exemple, le **Rollier d'Europe (plus dynamique dans le Val d'Argens)**, la **Huppe fasciée**, le **Bruant ortolan**, et le **Coucou geai**.

Les enjeux sur cette ZPS sont globalement forts.

7. Synthèse des interactions entre les sites Natura 2000 concernés par la commune de Fréjus

Comme le montre la carte de localisation des zones Natura 2000, toutes sont en relation directe et indirecte grâce à des corridors écologiques terrestres et / ou aquatiques, utilisés aussi bien par les espèces volatiles que terrestres.

Les listes d'espèces d'intérêt communautaire concernant chaque zone Natura 2000, sont proches en terme de composition en espèces et en groupe faunistique. Il en est de même pour les habitats d'intérêt communautaire.

Les invertébrés

La **Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)** et l'**agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*)** sont répertoriées dans les ZSC concernées par la commune et dans le périmètre éloigné. Ces deux odonates, liés aux zones humides d'eau douce et à faible débit, sont tous deux protégés sur le territoire national et sont donc des espèces à **enjeux forts** pour le PLU de Fréjus. Leur sensibilité aux espaces urbains et aux pollutions atmosphériques et aquatiques représente un bio-indicateur non négligeable afin de juger de l'état de conservation des milieux. Elles n'ont été repérées que dans le centre de la commune, en place de la ZSC « Estérel ». Les autres points de contacts des espèces ne sont pas situés dans la commune de Fréjus.

Les insectes comme le **lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)**, le **grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)**, l'**écaïlle chinée (*Euplagia quadripunctaria*)** et le **Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)** représentent aussi des **enjeux forts**. Ils utilisent les zones boisées des ZSC pour se réfugier. Ils sont aussi dépendants des zones ouvertes rupestres pour se nourrir et se reproduire. En d'autres termes, leur valence écologique n'est pas très étendue et ils ont besoin d'espaces matures pour leur reproduction. Selon les inventaires propres à chaque ZSC, aucune de ces espèces n'a été inventoriée dans la commune de Fréjus. Ces espèces se retirent généralement dans les cœurs de nature en place des boisements matures riches en bois mort et ainsi en espaces de refuge.

Les enjeux sur les insectes au niveau de la commune de Fréjus sont donc considérés comme modérés.

Les reptiles

Les reptiles sont aussi inféodés à l'espace aquatique. La **cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)** est présente sur toutes les ZSC concernant la commune de Fréjus. Ainsi les mares temporaires (habitats communautaire d'intérêt prioritaire) sont des espaces à conserver absolument pour maintenir stables les populations en place. Aussi l'Argens représente un lieu de vie privilégié pour cette espèce grâce à ses profondeurs variables, ses zones de courants et ses espaces stagnant, et aussi les berges végétalisées pour le repos et la thermorégulation.

La **tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)** est une **tortue terrestre** qui vit principalement dans les forêts et dans les espaces embroussaillés du sud de la France. **Elle est fortement patrimoniale et un plan national de sauvegarde la concerne afin de faire remonter ses effectifs.** Elle est très présente dans le massif de l'Estérel qui est pour le moment épargné d'une trop forte perturbation anthropique. La fragmentation des habitats et le débroussaillage sont principalement responsables de sa perte. Dans la commune elle va donc se réfugier dans les espaces forestiers matures qui lui offrent tout ce dont elle a besoin. **Elle est principalement présente dans le massif de l'Estérel, la plaine et le massif des maures ainsi que la forêt de Palayson-Bois du Rouet.**

Ces reptiles, tous protégés sur le territoire national (Article 2), sont aussi classés en état de conservation défavorable sur la région méditerranéenne. Leur présence est donc un critère à prendre en considération dans le PLU de Fréjus. Il est primordial de les conserver et de ne pas les impacter. **L'enjeu est donc fort pour ces deux espèces.**

Les mammifères

Tous les mammifères en commun et cités dans les ZSC sont des chiroptères. Les espèces d'intérêt communautaire citées dans les ZSC sont particulièrement sensibles vis-à-vis de la modification de leur habitat. Toutes les espèces sont protégées sur le territoire national (article 2). De plus les espèces sont à la fois cavernicoles (**Murin de Capaccinii et Minioptère de Schreibers...**), forestières (**Barbastelle d'Europe, Murin de Benschstein...**) et utilisent les espaces aquatiques comme zone de chasse. Leur déplacement est dicté par les reliefs. Elles utilisent les vallons comme axe de déplacement local et les lisières – écotone des zones boisées, à plus faible échelle. Il est donc important de conserver la mosaïque des habitats déjà en place, à savoir l'alternance des zones ouvertes, semi-ouvertes, rupestres et fermées. **L'enjeu est donc fort pour ce groupe d'espèce vis-à-vis du PLU de Fréjus, d'autant plus que ce sont des espèces à large dispersion. Elles communiquent donc entre chaque réservoir de biodiversité qui compose la commune de Fréjus.**

La commune présente des habitats favorables à la présence des chiroptères. La proximité du rocher de Roquebrune-sur-Argens est un avantage non négligeable. **Les enjeux sur les chiroptères sont forts.**

Synthèse

La commune de Fréjus est directement concernée par trois ZSC à savoir **l'Estérel, la plaine et le massif des maures, et l'embouchure de l'Argens**. Deux autres ZSC et une ZPS sont étudiées en supplément car situées à moins de 5 km des limites communales. Elle concerne la forêt de Palayson – Bois du Rouet, la colle du Rouet, et le Val d'Argens. Ces trois espaces permettent d'aller reliefs terrestres et dynamisme aquatique. Ces deux paramètres, pourtant opposés, se complètent et permettent de créer une diversité biologique.

L'analyse du DOCOB des ZSC appartenant au territoire communal a montré une composition en habitats d'intérêt communautaire et prioritaires. Au contraire les ZSC « Val d'Argens » et « Forêt de Palayson et Bois du Rouet » étant situés en dehors des limites communales, n'expose pas ses habitats d'intérêt communautaire et prioritaire à des dégradations directes.

Aucun projet, issu de la révision du PLU de Fréjus n'est inclus dans les emprises des sites Natura 2000. L'étude de l'occupation des sols de la commune, montre une concentration urbaine diffuse au sud, centre et au nord-est de la commune. Le tissu urbain est en effet morcelé par la présence de l'Estérel en grande partie, mais aussi l'embouchure de l'Argens dans le Sud.

La carte ci-après modélise les potentiels déplacements des chiroptères et de l'avifaune, entre les zones Natura 2000 situées dans les limites communales et dans le périmètre éloigné. Le trajet est entrecoupé de zones transitoires appelées step-zones, dont quelques espaces sont supposés être situés dans la commune. Les grands mammifères peuvent aussi suivre le même cheminement mais sur de plus faible distance. Leurs déplacements sont principalement localisés au sein de chaque espace Natura 2000. Les crêtes et les vallées ont servi de support tout comme les cours d'eau (Argens).

Le patrimoine naturel (habitats, faune et flore) exposé par ces 5 ZSC et cette ZPS montre une véritable richesse biologique, implantée au sein de plusieurs éco-complexes. La variété des habitats en place a permis à tous les groupes faunistiques de s'implanter en fonction de leurs exigences écologiques. La présence de nombreuses crêtes, gorges et vallons forment des corridors écologiques terrestres et aquatiques utilisés aussi bien par l'avifaune que par les chiroptères. Les autres espèces et notamment les invertébrés ont une surface de

dispersion locale à faible échelle, qui ne peut donc pas être cartographiée à l'échelle du PLU.

Il est important de noter que la cartographie a été centrée sur la commune de Fréjus. Des communications entre les autres réservoirs de biodiversité ont tout de même lieu, à une échelle plus large. Cette visualisation spatiale permet de se rendre compte de l'importance de chaque ZSC et ZPS pour la conservation de la faune locale. Rattachés aux habitats et donc la flore, tous ces éléments sont interdépendants c'est-à-dire que le bouleversement d'un espace Natura 2000 peut impacter un autre par une réaction en chaîne. **La commune de Fréjus s'inscrit donc dans territoire sensible, où les enjeux sont bien présents et globalement forts.**

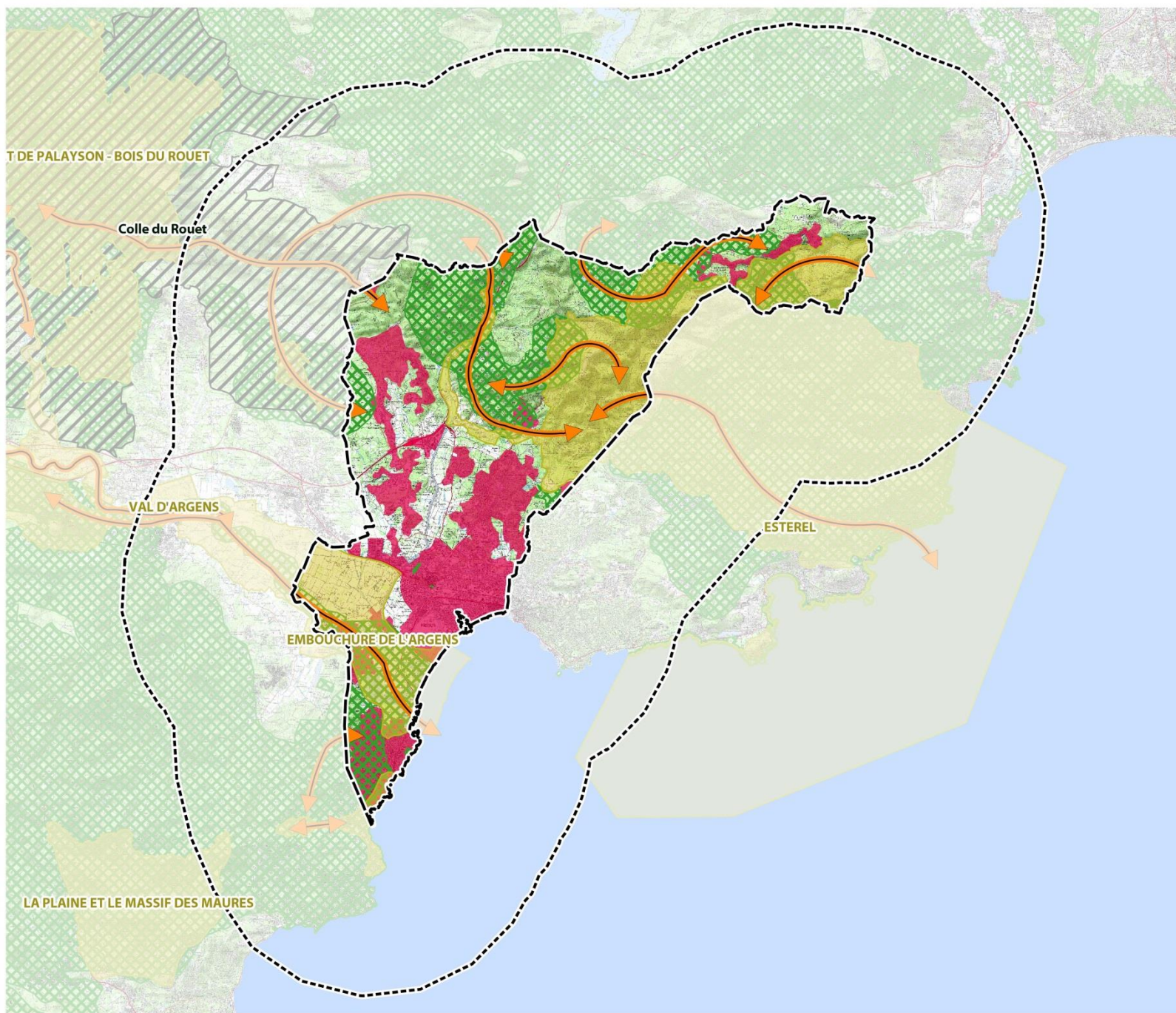
D'autre part, les obstacles et les zones fragilisant le réseau Natura 2000 sont présents tout autour de chaque espace du réseau. Les aires urbaines de chaque commune, situées dans les vallées sont en cours d'extension et bien dynamiques. Les voiries représentent de réelles cassures supplémentaires entre chaque réservoir. Elles participent donc à fragiliser les grands corridors écologiques du réseau local. Les aires urbaines sont aussi responsables de nombreuses nuisances sonores et visuelles avec la circulation routière et l'éclairage nocturne. Il est important de noter que les oiseaux nocturnes (Grand-duc, Hiboux, Chouettes, Engoulevents...) sont fréquemment désorientés par ce halo lumineux. Leur rythme basé sur la photopériode s'en voit perturbé. Aussi, les chiroptères, qui se dirigent, communiquent et s'alimentent grâce aux ultrasons sont régulièrement influencés négativement par cette concentration lumineuse.

En conclusion, l'ensemble des espaces Natura 2000 concernés par la commune de Fréjus, ont un enjeu globalement fort en fonction des espèces considérées. Les incidences de chaque projet sur le réseau Natura2000 seront étudiées dans le chapitre suivant.

PLU DE FREJUS (83)

Etude des incidences Natura 2000

Axes de déplacement théorique de la faune volatile au regard des espaces Natura 2000 et des réservoirs de biodiversité reconnus



- Limites communales
- Périmètre éloigné (5 km)
- Mer
- Réservoirs de biodiversité
- Tissu urbain
- Axes potentiels de déplacement de la faune volatile
- Natura 2000**
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS)



0 2500 5000 m



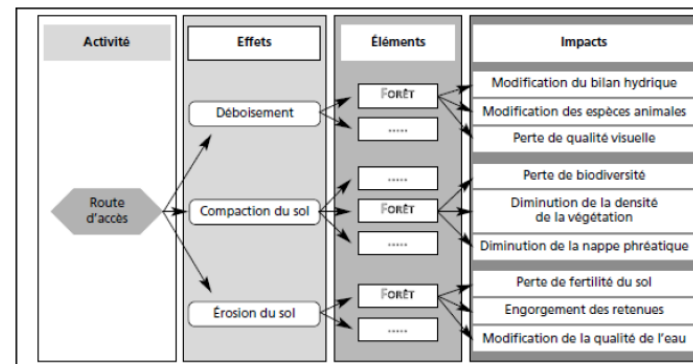
V. Méthodologie pour l'évaluation des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

L'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 reprend la même réflexion qui est généralement utilisée pour l'évaluation des impacts sur l'environnement.

Dans un premier temps il est intéressant de préciser la définition d'une incidence. Dans le cas du réseau Natura 2000, seules les espèces et les habitats d'intérêt communautaire sont pris en compte dans l'évaluation des incidences. Les projets n'ayant aucune incidence significative sur le réseau Natura 2000 seront acceptés par les autorités environnementales. Au contraire des incidences ou impacts résiduels, sur les espaces Natura 2000, ne sont pas compatibles avec la qualification des espaces dans le réseau Natura 2000. Des mesures d'ERC (Évitement Réduction Compensation) seront donc prises afin de réduire au maximum les impacts / incidences résiduels des projets sur les espaces Natura 2000.

La nécessité de nouveaux espaces pour répondre à la demande croissante de la population humaine se répercute sur les espaces naturels encore disponibles. La construction d'une infrastructure engendre des effets sur l'environnement qui peuvent être classés selon des grands thèmes indépendants des sites concernés. La notion d'impact est à différencier de la notion d'effet. En d'autres termes les impacts peuvent être assimilés comme une extrapolation des effets sur deux types d'échelles : une échelle de valeur et une échelle spatio-temporelle. Les impacts environnementaux sont officiellement définis comme « l'ensemble des modifications qualitatives, quantitatives et fonctionnelles de l'environnement (négatives ou positives) engendrées par un projet, un processus, un procédé, un ou des organismes et un ou des produits, de sa conception à sa "fin de vie". » (Remaitre A., 2014 ; Briggs et al, 2013 ; Hubert et al, 2013 ; Leduc et al, 2000). L'évaluation, la qualification et la hiérarchisation des impacts sur une échelle de valeur apparaît complexe du fait de l'intervention d'une multitude de critères. D'autre part, les impacts sont propres à chaque site. Les Études d'Impact Environnementale répondent à ce besoin de faire du cas par cas et l'on comprend que l'étude initiale du site dans son ensemble est indispensable.

Pour évaluer au plus juste les incidences sur les espaces Natura 2000 concernés par le projet, il est important d'évaluer les enjeux environnementaux en amont. Les deux éléments sont donc étroitement liés et doivent être apparentés pour la justification de l'incidence finale. En effet, les enjeux permettent de prendre conscience de la vulnérabilité du site, et donc de sa capacité à accueillir le projet, si ce dernier est situé à proximité ou dans son espace.



Distinction entre les notions d'effets et d'impacts sur l'élément forêt (Leduc et al 2000)

NB : La Figure expose les conséquences de la construction d'une route en termes d'effets et d'impacts sur les éléments environnementaux concernés

Les projets, dans un PLU ne sont pas isolés. Le territoire que recouvre la commune de Fréjus montre une interaction étroite entre la plupart des projets envisagés. Il est donc nécessaire de prendre en considération le critère cumulatif des projets. Comme ceci a été souligné précédemment et notamment dans la note de synthèse sur le fonctionnement du réseau Natura 2000, les interactions inter-espaces Natura 2000 sont primordiales pour maintenir un bon équilibre biologique (brassage génétique, espèces supplémentaires, évolution des habitats...).

Pour évaluer au mieux les incidences sur le réseau Natura 2000, un outil a été construit sur la base de tous ces critères. Il répond à la définition officielle des impacts et fait donc intervenir des **critères qualitatifs, quantitatifs et fonctionnels**. À chaque critère sont associées des modalités et donc des points par un système de cotation. La pondération des notes permet d'obtenir une note qui s'inscrit dans une échelle de hiérarchisation des impacts/incidences. Dans le cas de l'évaluation des incidences sur le Réseau Natura 2000 deux onglets sont étudiés : le réseau Natura 2000 (habitats et faune d'intérêt communautaire) et le réseau écologique (connexions et fonctionnalité du réseau Natura 2000).

L'outil est séparé en 3 parties :

1. Les critères qualitatifs :

- **propres au site (dépendant de sa localisation et son histoire) :**
 - **La vulnérabilité initiale du site (enjeux*sensibilité), obtenue via l'évaluation des enjeux écologiques en amont**
 - **La présence d'impacts cumulés (projets environnants en cours ou prévus pouvant entrer en relation avec le projet considéré)**

Ces deux critères se multiplient dans le résultat final.

- **Le dire d'expert pouvant faire varier la note finale au cas par cas en fonction des situations exceptionnelles (amélioration des conditions environnementales, esthétiques, interactions faune flore, ...) Ce critère a pour but de laisser une liberté à l'écologue afin d'adapter l'outil au projet qu'il traite, sans que ce dernier ne prédomine sur l'ensemble des critères de l'outil. Des impacts positifs et/ou négatifs sont ainsi pris en compte dans le résultat final (de -3 à +3)**

2. Les critères quantitatifs :

- **L'emprise du projet : qui permet de quantifier l'impact**

3. Les critères fonctionnels :

- **La gravité : elle se base sur l'aspect fonctionnel de chaque composante**

Ces deux derniers groupes varient en fonction de la composante environnementale concernée par l'étude des impacts. Dans le cas de l'étude des incidences Natura 2000 l'emprise du projet et la gravité de ce dernier sont définie grâce à des **indicateurs environnementaux**. Ils sont exposés dans le tableau suivant :

Présentation des indicateurs environnementaux utilisés pour chaque composante environnementale

Composante environnementale	Gravité du projet (fonctionnel)	Emprise du projet (quantitatif)
Espace NATURA 2000	<p><u>Fonctionnalité de l'écosystème global :</u></p> <p>Interaction avec faune et/ou flore et ou habitats d'intérêt communautaire de la zone étudiée</p>	<p><u>Si le projet se situe dans la zone d'étude :</u></p> <p>% surface impactée</p> <p>Si le projet se situe hors de la zone :</p> <p>distance / zone Natura 2000</p>
Réseau écologique	<p>Connectivité fonctionnelle : (évalue l'impact sur la diversité des connections écologiques)</p> <p>➔ interactions sur les corridors et/ou les continuums écologiques</p>	<p>Connectivité spatiale : (évalue l'impact sur l'agencement spatial du réseau écologique)</p> <p>➔ % des connections écologiques dégradées / isolement des tâches d'habitats</p>

Ces deux critères mettent parallèlement les incidences directes et indirectes sur l'espace Natura 2000 et / ou le réseau écologique.

Cet outil est utilisé pour chaque projet de chaque commune. L'espace Natura 2000 le plus proche ou recouvert par le projet sera considéré dans chaque cas. Les notes attribuées pour chaque critère et modalités sont pondérées et permettent d'obtenir un score sur 50 selon l'échelle de hiérarchisation des incidences suivantes :

Échelle de hiérarchisation des impacts/ incidences sur le réseau Natura 2000 et le réseau écologique

Échelle de valeur	
> =40	MAJEUR
entre 35 et 39,9	FORT
entre 20 et 34,9	MODERE
entre 10 et 19,9	FAIBLE
entre 0.01 et 9,9	TRES FAIBLE
< 0.01	NON ETUDIE

Afin de rendre plus lisible et compréhensible l'application de cet outil à l'ensemble des projets du PLU de Fréjus, des tableaux de synthèse seront présentés par la suite. Une conclusion sera apportée à la fin avec une explication et une synthèse des incidences sur le réseau Natura 2000. Le tableau suivant présente la construction de l'outil utilisé. Les notations attribuées dans chaque projet sont reportées dans les tableaux de synthèse suivants.

Construction de l'outil utilisé pour déterminer les incidences sur le réseau Natura 2000 et le réseau écologique (voir tableau page suivante)

	CRITERES	DEFINITION	MODALITES	COTATION	
	<i>Enjeux globaux / Vulnérabilité / sensibilité</i>	<i>Le site est-il initialement prêt à supporter le projet ?</i>	MAJEUR	10	
			FORT	8	
			MODERE	5	
			FAIBLE	3	
			TRES FAIBLE	1	
	<i>Synergie des projets =impacts cumulatifs</i>	<i>Existe-t-il des projets adjacents en interaction ?</i>	Nombre de projets en interaction > 1	2	
			Nombre de projets en interaction = 1	1,5	
pas de projet en interaction / interaction non significative			1		
NATURA 2000	<i>Gravité du projet</i>	<i>Comment le projet interagit il sur l'écosystème déterminant (faune / flore/habitats)?</i>	interaction perceptible sur la faune ET la flore ET les habitats d'IC de la ZNIR (3/3)	4	
			interaction perceptible sur la faune ET/OU la flore ET/OU des habitats d'IC de la ZNIR (2/3)	3	
			interaction perceptible sur la faune OU la flore OU des habitats d'IC de la ZNIR (1/3)	1	
			interaction non significatif le projet ne présente pas d'interférence avec ces 3 groupes	0,25	
	<i>Emprise du projet</i>	<i>Comment le projet est-il situé par rapport à la Zone Natura 2000 ?</i>	<i>directement dans la Zone NATURA 2000 et couvre</i>	plus de 30 %	8
				entre 15 et 30 %	6
				de 5 à 15 %	4
				jusqu' à 5 %	2
			<i>hors de la Zone NATURA2000</i>	en bordure rapprochée (dans l'aire rapprochée 0-3 km)	1,5
				assez éloigné et présence d'espèces à grande faculté de déplacement (oiseaux, chiro...) 3-10 km	1

	CRITERES	DEFINITION	MODALITES	COTATION
				assez éloignée de la Zone NATURA 2000 [10-15km] ==> non significatif
Réseau écologique	Gravité du projet	<i>comment le projet impacte-t-il la diversité des connexions écologiques ? Estime la capacité d'accueil du site et de dispersion pour la biodiversité = <u>connectivité fonctionnelle</u></i>	le projet induit une réduction des corridors linéaires (haies, lisières, bandes enherbées...) ET des continuums écologiques (mares, bosquets ... non linéaires) = milieu non favorable pour une biodiversité maximale	3,5
			le projet induit une réduction des corridors linéaires (haies, lisières, bandes enherbées...) OU des continuums écologiques (mares, bosquets ... non linéaires) = milieu sensibilisé pour l'accueil d'une biodiversité riche	2
			interaction neutre = milieu potentiellement capable de satisfaire une biodiversité riche / absence initiale de corridors écologiques	0,25
	Emprise du projet	<i>Comment le projet interagit il sur l'agencement des connexions écologiques ? <u>Connectivité spatiale</u></i>	Le projet provoque une rupture de plus de 50 % des connexions écologiques = perte de connectivité spatiale majeure = isolement fort	3,5
			Le projet provoque une rupture de minimum 30% connexions écologiques = perte de connectivité spatiale importante = isolement modéré	2
			Le projet provoque une rupture de minimum 10% connexions écologiques = perte de connectivité spatiale faible = isolement faible	1
			le projet s'inscrit dans un objectif total d'harmonie avec le paysage sans bouleversement du réseau écologique	0,25
	Dire d'expert	<i>Permet de faire varier le résultat final en cas de situation exceptionnelle non commune à tous les projets</i>	Par exemple: On pourra faire référence à la mise en place d'une barrière physique importante / artificialisation majeure, l'introduction d'espèces invasives, le ressenti des impacts sur une plus large échelle, ou au contraire l'apparition de nouveaux écotones/corridors/continuum pour certaines espèces (haies, routes, steeping zones...)	3
2				
1				
-1				
-2				
-3				
				TOTAL

VI. Projets concernés par le réseau Natura 2000

Le PLU de Fréjus expose treize projets d'urbanisation. Tous les projets concernent généralement des constructions de nouveaux logements, mais aussi de zones économiques, culturelles, des aménagements de voie, des intégrations paysagères et agricoles. Les treize projets sont conséquents pour la plupart et complets en terme d'aménagement du territoire de Fréjus.

Le tableau suivant permet de synthétiser les incidences sur le réseau Natura 2000 grâce à l'utilisation de l'outil précédemment exposé.

Résultats des incidences des projets sur le réseau Natura 2000

NB: le D signifie incidence directe et le I, incidence indirecte (se reporter au tableau de l'outil).

Projets	Base	Cais centre	Cais nord e	Les sables	Colombier	Combe de Rome
RESULTATS						
Enjeux	5	8	8	8	8	8
Impacts cumulés	2	2	2	2	2	2
Gravité natura 2000	0.25	0.25	0.25	0.25	1D+1I	0.25
Emprise Natura 2000	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Gravité réseau éco	0.25	0,25	0,25	0.25	0,25	0,25
Emprise réseau éco	0.25	0,25	0,25	0.25	0,25	0,25
Dire d'expert						
Total (Enjeux X impacts cumulés + Gravité N2000+ Emprise Natura 2000 + Gravité réseau éco + Emprise éco)	12.25	18.25	18.25	18.25	20	18.25

Projets	Darbousièr es	Gonfaron	Reyran	Sainte-Brigitte	Saint Jean de L'Estérel
RESULTATS					
Enjeux	8	8	8	8	8
Impacts cumulés	2	2	2	2	1
Gravité natura 2000	1D+1I	1I	1I	0.25	0.25
Emprise Natura 2000	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Gravité réseau éco	0,25	0.25	0.25	0,25	0,25
Emprise réseau éco	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Dire d'expert					
Total (Enjeux X impacts cumulés + Gravité N2000+ Emprise Natura 2000 + Gravité réseau éco + Emprise éco)	20	19	19	18.25	10.25

ER	VOIRIE	EQUIPE MENTS	POMPIE RS
Enjeux	8	8	8
Impacts cumulés	2	2	2
Gravité natura 2000	1D+1I	1D+1I	0.25
Emprise Natura 2000	2	2	1.5
Gravité réseau éco	0.25	0.25	0.25
Emprise réseau éco	0,25	0,25	0,25
Dire d'expert	-2	-2	-
Total (Enjeux X impacts cumulés + Gravité N2000+ Emprise Natura 2000 + Gravité réseau éco + Emprise éco)	18.5	18.5	18.25

Synthèse des résultats

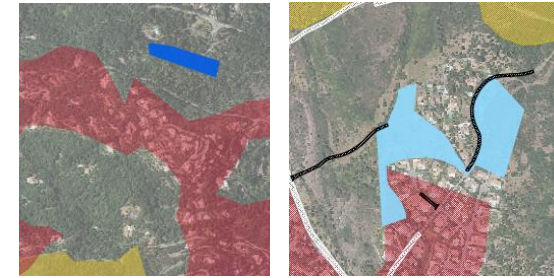
Tous les projets inclus dans la commune de Fréjus, et dans le cadre de la révision de ce PLU, sont tous exclus des espaces Natura 2000, car situés principalement dans le centre urbain de la commune, en dehors des réservoirs de biodiversité reconnus par le SRCE, et en continuité du tissu urbain. Sur la totalité, 2 sites, se situent en proximité directe des espaces Natura 2000 (moins de 1 kilomètre) : **Darboussières, et Saint Jean de l'Estérel**.

En ce qui concerne les ER, la grande majorité de ces espaces sont situés dans l'aire urbaine existante, mais certains sont cependant implantés dans l'enceinte même des espaces Natura 2000 présents dans la commune. Les ER qui traversent directement les espaces Natura 2000 concernent des élargissements et des reféction de voiries, ainsi que la réalisation d'équipements à visée touristique. Aucun ER faisant référence à la création d'un accès pompier n'est directement intégré dans des espaces Natura 2000.

Selon la carte suivante, les projets sont tous situés dans la continuité de l'aire urbaine. En règle générale, les projets sont centrés sur la construction d'infrastructures, la reféction de voies de circulation et le comblement de dents creuses dans le centre urbain de la ville. Le but de ces projets est à la fois de combler ces dents creuses dans les aires urbaines, de développer l'économie, la culture de la commune, de préserver une partie du patrimoine et des pratiques agricoles et surtout de répondre à la demande en logements. Les espaces devraient être aménagés sur le plus ou moins long terme en fonction des zones considérées.

Les projets, bien que répartis dans le centre-ville de la commune et principalement en marge des espaces naturels et des réservoirs de biodiversité, se retrouvent très proches pour quelques-uns. **Les projets de Saint-Jean-de-l'Estérel et Darboussières** ne sont qu'à quelques centaines de mètres de la ZSC de l'Estérel. Même si les projets ne sont pas censés se faire en même temps, et qu'à l'heure actuelle, il apparait difficile de juger de leurs interactions, le seul critère de proximité implique des impacts cumulés significatifs mis en évidence lors l'attribution des notations. La prise en compte de ce paramètre met aussi en évidence la présence d'ER « accès pompiers » sur l'OAP Darboussières ».

Le projet Colombier se situe lui aussi non loin de la ZSC « Embouchure de l'Argens ». D'autre part, il est recouvert par plusieurs ER destinés à la reféction et l'élargissement de voiries, impliquant donc certainement des incidences cumulées lors de la réalisation des projets.



Localisation des OAP Darboussières et Saint Jean de l'Estérel vis-à-vis de la ZSC de l'Estérel en jaune et du tissu urbain en rouge



Localisation du projet Colombier vis-à-vis des limites est de la ZSC embouchure de l'Argens en jaune et du tissu urbain en rouge

D'un point de vue général, en ce qui concerne les ER, la grande majorité de ces entités, sont situées en dehors des espaces Natura2000. Les ER situés dans l'enceinte même des ZSC, concernent d'ores et déjà des infrastructures routières existantes. Aussi, l'ER concernant la réalisation d'un chemin visant la découverte de l'aqueduc dans la ZSC Estrérel a pour but de valoriser l'espace Natura 2000 et donc de sensibiliser les promeneurs, à la beauté des paysages et à la conservation de ces espaces naturels de qualité. **Ces aménagements dans l'enceinte même de la ZSC n'ont donc pas pour finalité la dégradation des espaces naturels et des espèces liées.**

L'utilisation de l'outil permet de conclure sur des incidences faibles voire modérées-faibles. Les notes varient de 10.25/50 à 20/50.

Les incidences peuvent être multiples. Lors des phases de chantier, la venue des engins peut engendrer une destruction partielle des habitats présents en bordure de l'espace Natura 2000 concerné. Ces espaces peuvent être des habitats d'intérêt communautaire et /ou prioritaire, et représenter des espaces de vie pour des espèces faunistiques d'intérêts communautaires et patrimoniales. Les engins peuvent

accidentellement déverser des polluants dans l'environnement, qui par présence de cours d'eau à proximité, peuvent impacter significativement des espaces naturels localisés plus loin. C'est le cas par exemples des projets à proximité du **Reyran « le Reyran » et du Gonfaron « Gonfaron »**. **Cependant, étant donné l'écoulement de l'eau, la ZSC de l'Estérel apparait préservée vis-à-vis de cet impact indirect, de même que l'embouchure de l'Argens, protégée par l'Étang de Villepey, pouvant éventuellement jouer le rôle de « barrière » pour une intervention rapide, afin de ne pas impacter la ZSC au sud-ouest, et provoquer des réactions en cascade.**

La phase de chantier peut induire des risques de collision avec la faune volatile. Les nuisances sonores peuvent provoquer des diminutions d'activités des espèces et induire une baisse du succès reproducteur. Dans le cas de chantier de nuit, les collisions et les effets peuvent s'extrapoler sur les espèces nocturnes, notamment volatiles, comme les oiseaux et les chauves-souris, particulièrement vulnérables et protégées pour la plupart. Etant donné que la plupart des projets sont situés dans le tissu urbain, ces espaces sont déjà en grande partie perturbés et sont depuis longtemps mis en lumière lors des périodes nocturnes. La réalisation d'un chantier dans ces espaces ne devrait donc pas exposer plus d'impacts, que ceux déjà présents. Cela peut aussi s'observer au niveau des ER qui sont notamment situés dans les espaces Natura 2000. Les espaces dédiés à l'élargissement et l'aménagement de voiries, concernent d'ores et déjà des routes existantes, fréquentées par des voitures, et représentant donc des éléments linéaires de fragmentation certains. La réalisation de travaux sur ces axes ne représente donc pas des contraintes importantes vis-à-vis des espaces et des espèces du site Natura 2000. Ceci est notamment le cas des ER situés dans la **ZSC « Estérel »**. L'utilisation du dire d'expert dans ce cas, permet de faire valoir l'intérêt de ces aménagements vis-à-vis de la préservation de ces espaces naturels, à la fois par l'amélioration des accès routiers, et des aménagements destinés à renforcer la sensibilisation du grand public sur l'importance de ces espaces.

A l'inverse, le site de projet « Colombier », se situe sur une zone présentant des gîtes à chiroptères avérés. Le risque de collision et de dérangement des espèces en présence est donc à prendre en considération. Les espèces volatiles et à large dispersion recensées dans les deux ZSC, de la commune de Fréjus, sont particulièrement remarquables. Ce sont des espèces sensibles aux conditions environnementales exigeantes et qui fréquentent très rarement les espaces urbains et ont plus tendance à se concentrer dans les espaces de nature. Un seul projet, le **projet « Base aéronavale »** est localisé dans un **réservoir de biodiversité**, au niveau de sa partie sud. Il est important de noter que la délimitation des réservoirs de biodiversité est issue du SRCE, document réalisé à l'échelle régionale. L'utilisation de ces données sur une échelle communale plus fine est donc à

nuancer. À l'échelle de la commune, les réservoirs de biodiversité sont certainement plus restreints et n'englobent donc pas en grande partie les espaces urbains, où sont localisées actuellement les zones de projets. Il serait nécessaire donc d'affiner les réservoirs de biodiversité au niveau communal, afin d'affiner leur situation dans l'enceinte même des aires urbaines, plutôt que dans des espaces d'ores et déjà concernés par des zones à statut.

En ce qui concerne les autres projets, les espaces sont déjà urbanisés et ne présentent donc pas d'éléments du paysage importants dans le fonctionnement du réseau écologique. D'autre part, pour les sites de projet se situant en limite des aires urbaines, les aménagements prévus prévoient un renforcement du réseau écologique et une préservation des rôles liés (corridors écologiques, espaces de refuge ...). Les projets prennent en considération les connections écologiques au niveau local comme cela se présente dans les plans d'aménagement. L'intégration paysagère est bien ancrée dans les projets et permet donc de recréer un réseau de haies et d'espaces verts au sein d'un centre urbain dense et fortement fragmenté par les voiries et les îlots d'habitats.

Les haies et les corridors aquatiques du réseau Natura 2000 sont conservés. Aucun axe potentiel de dispersion de la faune volatile ne présente de rupture. Les projets sont situés dans la continuité des aires urbaines. Le mitage urbain n'est pas amplifié. Au contraire les dents creuses sont privilégiées.

Le dire d'expert, qui permet de faire valoir les cas particuliers dans chaque projet, n'a pas été utilisé dans le cadre de projet mais seulement dans le cadre des ER comme expliqué précédemment. **Tous les projets ont reçu une cotation ne dépassant pas la classe des incidences modérés-faibles.** Le PLU de Fréjus intègre dans sa révision, sa préoccupation environnementale et la conservation des entités naturelles, qui font l'identité de la commune et du département du Var. **Les cours d'eau principaux comme l'Argens apparaissent épargnés, ce qui réduit fortement le risque de diffusion des pollutions et l'affaiblissement du réseau Natura 2000 dans un second temps. Les risques sont cependant envisageables via le Gonfaron et le Reyran.**

Les résultats de l'outil de qualification des incidences sur le réseau Natura 2000, exposent des notes comprises entre **10.25 /50 et 20/50**. Ce sont des **incidences faibles à modérées-faibles** selon l'échelle de hiérarchisation présentée dans la partie méthodologie. En considérant cette même échelle, et en prenant en compte le fait que le dire d'expert n'a pas été utilisé, les projets présentant les scores les plus élevés sont concernés par des incidences modérées faibles. Au regard des OAP proposées, le dire d'expert pourrait facilement faire abaisser les notes de 2 points et donc aligner tous les projets au même niveau c'est-à-dire au niveau **des incidences faibles**. L'utilisation du dire d'expert n'a

cependant pas été utilisée afin de préserver de potentielles incidences envisagables, lors de la réalisation de ces projets. L'utilisation de ce paramètre est seulement intervenu dans le cas des ER traversant la ZSC « Estérel » au regard de l'intérêt des aménagements et de leur orientation en faveur de la préservation de cette zone naturelle.

Les installations urbaines en place depuis plusieurs années ont permis à la faune remarquable de se concentrer dans les cœurs de sites plutôt qu'aux frontières. Les bordures des espaces Natura 2000 disposent donc d'une petite zone tampon permettant d'atténuer les nuisances anthropiques. Les concentrations urbaines dans le périmètre du PLU ont conduit à créer des zones d'obstacles contournées par les déplacements de la faune. Les principaux axes inter Natura 2000 sont donc conservés à l'écart de ces projets et ne se retrouvent donc pas impactés.

En conclusion, aucune incidence résiduelle ni significative n'est à considérer sur les espaces Natura 2000 vis-à-vis des projets présentés ci-dessus, dans le cadre du PLU de Fréjus.

Cela concerne les espaces Natura 2000 suivants :

- **ZSC FR9301628 ESTEREL**
- **ZSC FR9301627 EMBOUCHURE DE L'ARGENS**
- **ZSC FR9301622 LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES**
- **ZSC FR9301625 FORET DE PALAYSON -BOIS DU ROUET**
- **ZSC FR9301626 VAL D'ARGENS**

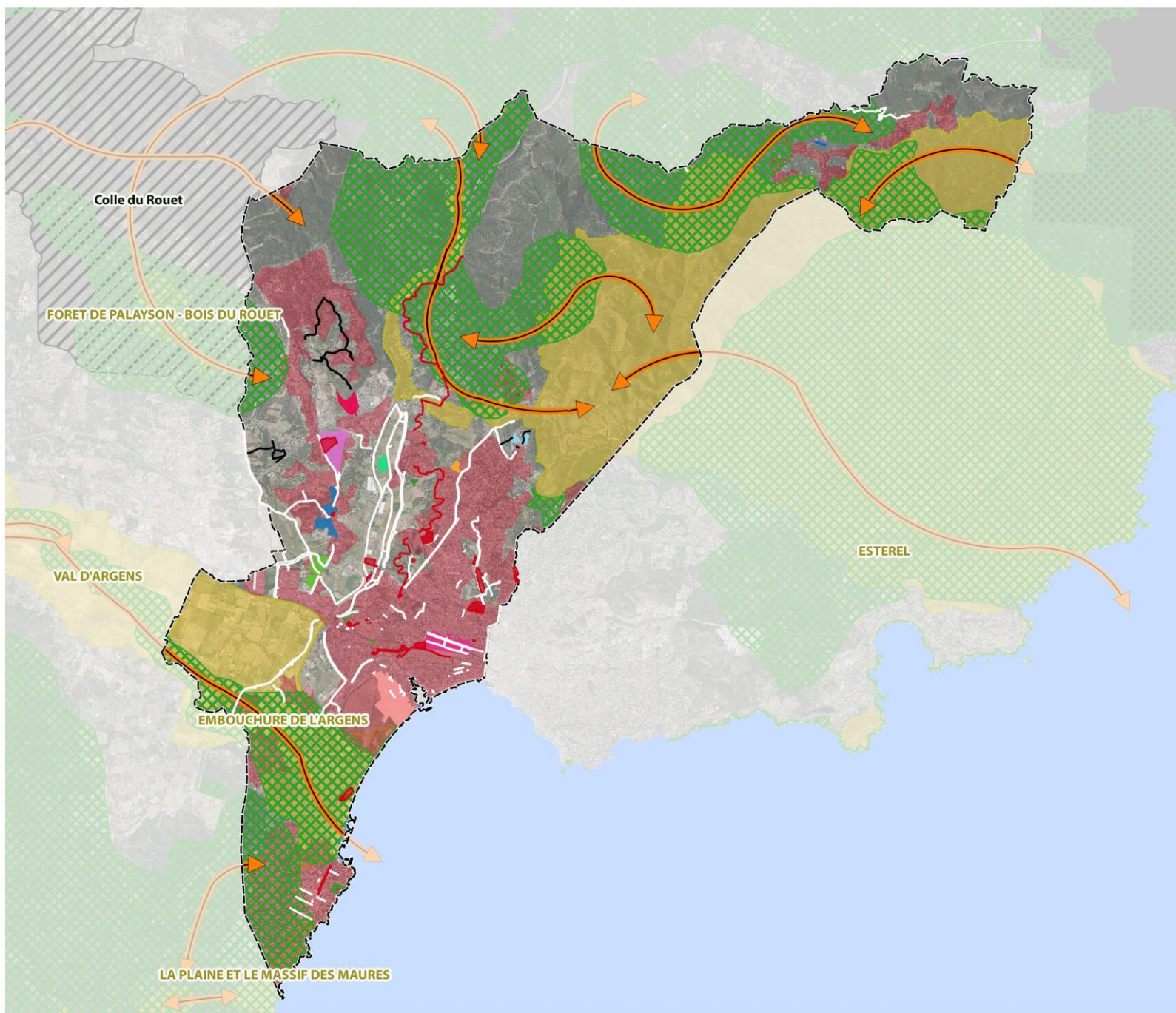
ZPS FR9312014 COLLE DU ROUET

-

PLU DE FREJUS (83)

Etude des incidences Natura 2000

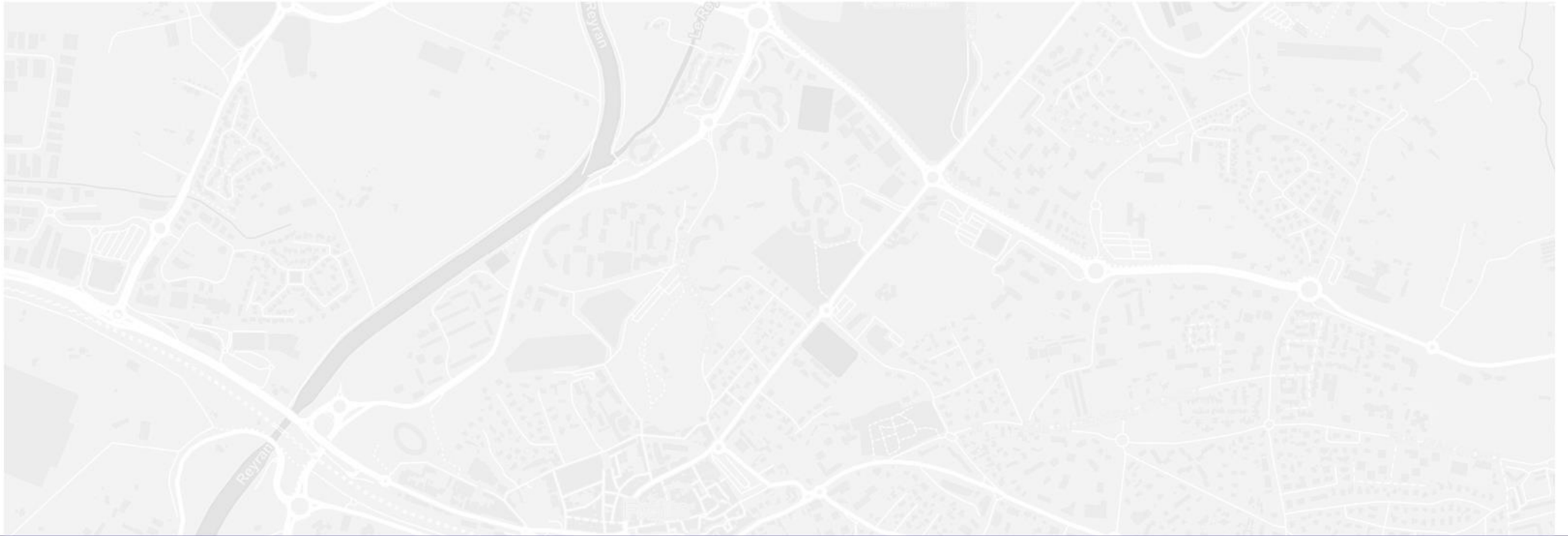
Axes de déplacement théoriques de la faune volatile, au regard des espaces Natura 2000, des réservoirs de biodiversité reconnus et des sites de projets.



- Limites communales
 - Réservoirs de biodiversité
 - Tissu urbain
 - Axes potentiels de déplacement de la faune volatile
- Emplacements réservés**
- ACCES POMPIERS
 - EQUIPEMENT
 - VOIRIE
- Natura 2000**
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
 - Zone de Protection Spéciale (ZPS)
- OAP**
- Affirmation du pôle urbain de Caïs Centre
 - Aménagement du secteur de Caïs Nord
 - Aménagement du secteur de la Combe de Rome
 - Aménagement du secteur des Darboussières
 - Aménagement du secteur du Colombier
 - Aménagement du secteur économique du Gonfaron
 - Hameau nouveau Agricole intégré à l'environnement de Saint Pons - vallée du Reyran
 - Hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Jean de l'Estérel
 - Hameau nouveau intégré à l'environnement de Sainte Brigitte - vallée du Reyran
 - Restructuration du boulevard de la mer et valoris.
 - Restructuration du quartier des Sables



0 2500 5000 m



Partie 3 : Indicateurs de suivi des résultats

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, ...).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée, au cours de sa mise en œuvre tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le territoire du PLU ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Les indicateurs sont définis par ambitions du PADD. Ils seront à actualiser tous les 6 ans.

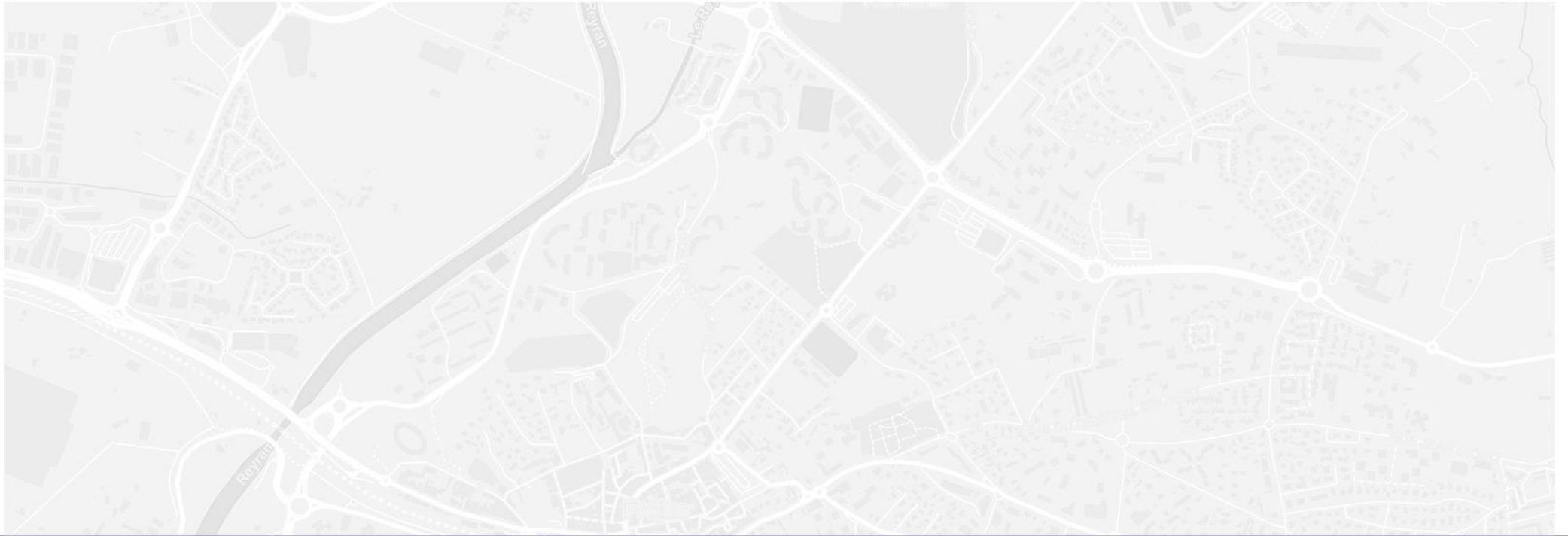
Indicateurs	Type de données	Source
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE		
O E1 – Assurer la diversité commerciale dans toutes les centralités		
Création de périmètre de maintien et d'essor de la fonction commerciale : nombre de nouvelles activités recensées dans les périmètres définis	Nombre	Commune
Favoriser le commerce en ville : nombre de nouvelles activités recensées en ville	Nombre	Commune

Renforcer le tissu commercial le long des grands axes du centre urbain : nombre de nouvelles activités recensées le long des axes	Nombre	Commune
Nombre d'activité dans les nouvelles opérations de renouvellement urbain	Nombre	Commune
O E2 – Stimuler l'implantation des activités économiques dans le centre urbain		
Équiper toutes les entreprises en très haut débit numérique	Nombre	Commune
Nombre de nouvelles activités d'artisanat installées en ville	Nombre	Commune
O E3 – Optimiser les zones d'activités économiques		
Nombre de délaissés techniques identifiés et mis à disposition des entreprises	Nombre	Commune
Réaliser des nouvelles zones d'activités sur les secteurs du Capitou et de Caïs	Oui/Non	Commune
Libérer des emprises en mutualisant les espaces de stationnement	Oui/Non Nombre	Commune
Valoriser la qualité paysagère globale des parcs d'activités	Oui/Non	Commune
O E4 – Développer des capacités d'accueil touristiques nouvelles		
Prévoir des sites réservés à l'hôtellerie haut de gamme : nombre d'activités nouvelles	Oui/Non Nombre	Commune
Intégrer de nouveaux équipements attractifs tout au long de l'année	Nombre	Commune
O E5 – Renforcer l'agriculture et ses capacités de production		
Protéger les terres agricoles reconnues comme à bonne valeur agronomique : nombre de nouvelles constructions autorisées dans les espaces agricoles	Nombre	Commune
Mettre en œuvre des hameaux agricoles	Oui/Non Nombre	Commune

EN MATIERE DE PRODUCTION D'HABITAT		
O H1 – Atteindre les objectifs de production d'habitat décidés par le Programme Local de l'Habitat		
Nombre de résidences principales réalisées en moyenne par an (objectif de 610 lgts/an)	Nombre	Commune
Satisfaire toutes les demandes d'habitat et notamment celui des seniors	Oui/Non	Commune
O H2 – Poursuivre la mixité sociale		
S'assurer de la diversité sociale à chaque point du territoire	Oui/Non	Commune
O H3 – Dynamiser le renouvellement urbain pour réduire la consommation de l'espace		
Le PLU se fixe l'objectif de réaliser au moins 2/3 de la production neuve d'habitat au sein des 775 hectares de mutation du centre urbain	Nombre	Commune
O H4 – Conserver les ambiances résidentielles et littorales		
Nombre de nouvelle construction et d'extension dans les quartiers résidentiels et littoraux	Nombre	Commune
Nombre de divisions foncières dans les secteurs à forte sensibilité paysagères	Nombre	Commune
EN MATIERE DE MOBILITE DURABLE		
O M1 – Accélérer le développement des éco-mobilités		
Réaliser des axes structurants modes doux pour interconnecter les vallées, le centre urbain, le littoral et l'Estérel	Oui/Non	Commune
Organiser chaque projet urbain autour des notions d'espace publics et de continuité pour la micromobilité	Oui/Non	Commune
Intégrer les grandes plateformes de stationnement (et notamment co-voiturage) au réseau des écomobilités	Oui/Non	Commune
O M2 – Renforcer l'offre de stationnement des éco-mobilités		
Créer une offre de stationnement deux roues à chaque point du territoire, notamment sur les portes de l'agglomération, dans le centre-historique, en front-de mer ;	Oui/Non	Commune

O M3 – Innover autour des solutions de foisonnement et de mutualisation du stationnement		
Diminution des ratios de stationnement requis le long des grands axes de transport public	Oui/Non	Commune
O M4 – Contribuer à la généralisation du déplacement partagé		
Réserver des sites de co-voiturage au sein des opérations et le long des grands axes de déplacement, ainsi que dans les quartiers situés à proximité	Oui/Non	Commune
EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE		
O ECV 1 - Pérenniser la préservation des grands sites naturels de Fréjus ainsi que les corridors écologiques		
Préservation effective des réservoirs de biodiversité du territoire	Oui/Non	Commune
Préservation effective des corridors écologique du territoire	Oui/Non	Commune
O ECV 2 - Reconnaître la nature en ville comme composante primordiale dans la trame verte et bleue communale		
Limiter la division parcellaire dans les secteurs à forte sensibilité écologique (tour de mare, sainte-Brigitte)	Oui/Non	Commune
Créer une trame végétale inter-quartiers et lier en priorité le Reyran, la Villa Aurélienne, le site de l'Aqueduc Romain, le centre-ville, la Porte d'Orée et le port Romain.	Oui/Non	Commune
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 l'Argens, le Reyran, le Valescure, la Vernède, le Compassis, le Bonfin. Nombre de constructions réalisées en zone Agricole dans ces secteurs	Nombre	Commune
O ECV 4 - Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique		
Respect de l'OAP Trame verte et bleue et des OAP sectorielles intégrant des dispositions en matière de valorisation de paysage et de cadre de vie	Oui/Non	Commune
Mettre en valeur les entrées de ville	Oui/Non	Commune
Préserver les principaux points de vue	Oui/Non	Commune

O ECV 5 - Préserver les ressources naturelles		
Limiter l'accroissement du besoin en eau.	Quantité	Commune
O ECV 6 - Mettre en œuvre la transition énergétique		
Nombre d'équipements de production d'énergie renouvelable installé pour des particuliers ou des biens publics	Nombre	Commune
Nombre de bornes de recharge électrique installée pour les véhicules	Nombre	Commune
O ECV 7 - Prendre en compte les risques naturels		
Nombre d'installation de rétention, récupération d'eau pluviale réalisée dans le cadre de projets collectifs et/ou individuels	Nombre	Commune



Partie 4 : Modalités de prise en compte de l'avis de la MRAE

AVIS	REponses
Recommandation 1 : Justifier les objectifs de création de logements (9 350 logements) à l'aune des perspectives démographiques identifiées (6 000 habitants).	Les objectifs de création de logements ont été définis dans le cadre du SCOT et en relation avec les différentes lois et les besoins en logements sociaux. La justification des choix du PLU permet de développer les arguments.
Recommandation 2 : Mieux distinguer les mesures d'évitement et de réduction et expliciter l'incidence résiduelle.	La partie VIII. "Evaluation des incidences sur les sites de projet" (page 34 à 82 du Tome 3) présente pour chaque site de projet un tableau synoptique précisant les mesures d'évitement et de réduction retenues. Les mesures des incidences générales sur l'environnement ont été identifiées au sein des différentes parties.
Recommandation 3 : Procéder à une rigoureuse identification du potentiel de densification des espaces bâtis. Justifier strictement et revoir le cas échéant à la baisse les besoins fonciers en extensions d'urbanisation, à l'aune de ce potentiel de densification et des enjeux environnementaux identifiés.	Les extensions d'urbanisation ont déjà été revues à la baisse par rapport au PLU de 2005 et notamment Compassis, Bonfin, Plandua, Darboussières, Valescure, les Vernèdes, qui ont été reclassés en zones agricoles ou naturelles. La densification est comprise dans les secteurs du centre urbain et des quartiers périphériques historiquement urbanisés à savoir Caïs et la zone économique du Capitou dans lesquelles les équipements complémentaires sont prévus dans le PLU.

Recommandation 4 : Assurer une meilleure prise en compte des continuités écologiques (zone humides et ripisylves (9) des cours d'eau) pour les secteurs de Reyran, Gonfaron et Valescure, par une analyse rigoureuse des incidences sur ces milieux.

La révision du PLU intègre déjà la protection des continuités écologiques présentes sur le territoire, celles d'intérêt inter-communal identifiées au SCoT CAVEM ainsi que celles d'intérêt plus local. En effet, le rapport de présentation présente dans le Tome 1 (page 186 à 197) la Trame Verte et Bleue et les espaces écologiques sous tensions, à savoir : l'interface du Tanneron avec le quartier du Gonfaron, la continuité Nord/Sud du Reyran, le quartier de St-Aygulf ainsi que le Vallon de Valescure. Dans le PADD la plaine du Reyran est identifiée comme un corridor écologique majeur (en compatibilité avec le SCoT CAVEM) tandis que les secteurs de Gonfaron et Valescure sont identifiés comme axes de diffusion de la nature en ville. La Trame verte et bleue a fait l'objet d'une OAP thématique permettant d'identifier les différentes composantes du territoire communal dont les zones humides et les ripisylves. Les 3 espaces nommés dans l'Avis font l'objet de protection : Classement en zone A pour la plaine du Reyran, Classement en zone A ou Nn et EBC pour Gonfaron et enfin classement en zone Nn, Nb et EBC pour le vallon de Valescure et sa ripisylve. Bien qu'accueillant un site de projet dans le PLU, le secteur de Gonfaron fait l'objet d'une OAP (n°9) dans laquelle est indiqué la préservation de la ripisylve du Gonfaron. La plaine du Reyran fait l'objet d'une OAP (n°10) concernant l'aménagement d'un hameau agricole. Ce dernier est d'une surface limitée et sa position permet de maintenir la perméabilité du milieu. La plaine est également concernée par des Emplacements réservés (élargissement de voirie et création d'un aménagement de protection contre les inondations). L'analyse des incidences des ER sur les sites 2000 a été ajoutée au rapport de présentation. Enfin, les espaces naturels bordant le vallon du Valescure ainsi que sa ripisylve sont protégés. Ce dernier est concerné par 2 ER visant à son aménagement et à la création de bassin visant à lutter contre les inondations. L'analyse des incidences des ER sur le milieu sera présentée dans le Tome 3.

Il s'agit aussi de rappeler que le PLU impose une marge de recul de 3 mètres dans les dispositions générales de toutes les zones.

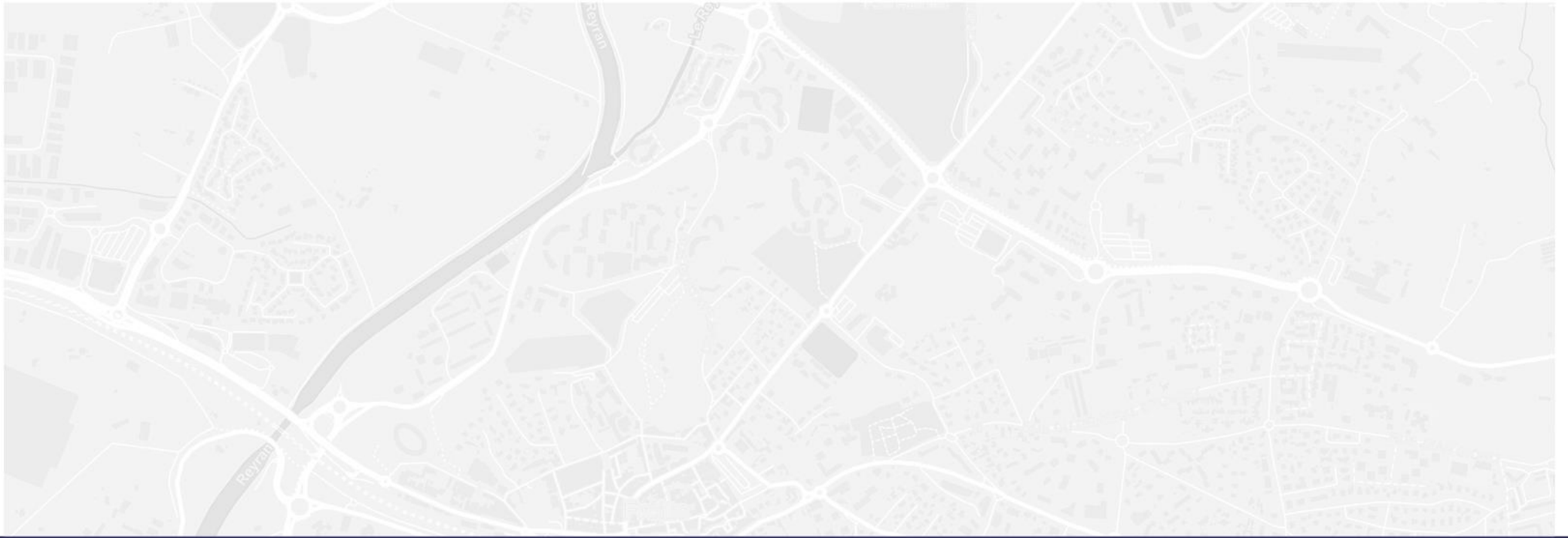
Recommandation 5 : Réviser l'analyse Natura 2000 sur un plan méthodologique et la compléter par l'étude des emplacements réservés ainsi que des zones U situées à proximité des sites Natura 2000.

La partie a été complétée telle que demandée. Le secteur Gargalon et Tuillière ont été supprimés.

<p>Recommandation 6 : Garantir la prise en compte de l'enjeu relatif aux espèces protégées au niveau des extensions d'urbanisation (zone AU) mais également dans certaines zones U (secteurs « Gonfaron », « Capitou »...). Préciser également les modalités de prise en compte par le projet de PLU, du Plan National d'Action de la Tortue d'Hermann en lien avec le degré de sensibilité des secteurs potentiellement affectés.</p>	<p>Le PLU n'a pas vocation à mener des études faune-flore. Ces dernières seront menées dans le cadre des études d'impact et permettront de juger plus précisément des impacts potentiels des projets urbains sur les sites. Le règlement du PLU a été complété pour faire référence au plan national d'actions.</p>
<p>Recommandation 7 : Compléter l'analyse des incidences paysagères (cônes de vue sur le grand paysage et massifs boisés notamment) des extensions de l'urbanisation, en particulier des secteurs « Cais », « Colombier » et « Saint Pons ».</p>	<p>Au stade de connaissance des projets au sein du PLU, les incidences ne peuvent être connues plus précisément. Néanmoins, les OAP ont été travaillées afin de préserver les espaces qui garantissent le maintien de la qualité paysagère. Les hauteurs ont-elles aussi été réfléchies afin de garantir les cônes de vue.</p>
<p>Recommandation 8 : Démontrer l'adéquation de la ressource en eau avec les besoins futurs</p>	<p>La gestion de l'eau s'effectue à l'échelle de la CAVEM. Lors de l'élaboration du SCoT, cette adéquation a été démontrée. Les 4 réservoirs de Saint-Aygulf haut et bas, Gargalon, Bellevue ont été redimensionnés pour une desserte en eau de 10.700 m3. La partie a été complétée.</p> <p>Le plan 4Ba définit les tracés du réseau d'adduction d'eau potable dans les secteurs urbanisés et à urbaniser.</p>
<p>Recommandation 9 : Démontrer la bonne adéquation entre les capacités d'épuration du système d'assainissement collectif et les besoins générés par le projet de développement de la commune. Le cas échéant, conditionner les ouvertures à l'urbanisation en conséquence.</p>	<p>Les extensions et remises aux normes effectuées sur les stations d'épuration et de traitement (STEP) du Reyran et d'Agay permettent de répondre aux besoins actuels et surtout futurs de l'Est Var. Cette double extension, dont la réalisation a permis à la CAVEM de s'inscrire en pionnière dans le domaine technologique, architectural et environnemental, constitue ainsi une réelle anticipation sur l'urbanisation des 20 prochaines années au minimum.</p>

<p>Recommandation 10 : Pour chaque zone définir explicitement dans le règlement le type d'assainissement « collectif » ou « non collectif » qui doit être mis en place. Revoir le cas échéant les ouvertures à l'urbanisation dans les secteurs défavorables aux dispositifs non collectifs.</p>	<p>La carte et la notice d'assainissement 4D définit les secteurs d'assainissement collectif et non collectif. Ce dossier a été élaboré par EGIS. Il définit les secteurs d'assainissement par secteur, par quartier, par zone, notamment 1AU, 2AU selon leur destination. Il définit également les possibilités de raccordement de chaque ouverture à l'urbanisation. Une note de synthèse fait ressortir tous les secteurs à urbaniser et leur mode d'assainissement obligatoire et en cohérence avec la zone proposée.</p>
<p>Recommandation 11 : Analyser les incidences des différents emplacements réservés dédiés à la voirie sur la qualité de l'air et la santé humaine et, le cas échéant, adopter des mesures d'évitement et de réduction afférentes dans un souci d'amélioration de la qualité de l'air.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La CAVEM a élaborée son Plan de Déplacements Urbains (PDU) définissant les principes d'organisation du transport et du stationnement sur son territoire, tous modes de déplacements confondus. Il a été approuvé lors du conseil communautaire du 12 décembre 2016. Les perspectives démographiques du PLU identifient 6000 habitants supplémentaires d'ici 2030. 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 oeuvre. La promotion des écomobilités est une attente forte pour la qualité de vie et comme solution de déplacements. Le déploiement des micromobilités et mobilités douces est actée par le PLU à travers : <ul style="list-style-type: none"> ○ une réglementation nouvelle et volontariste pour le stationnement des éco-mobilités ○ la préfiguration d'une partie de site propre pour les transports collectifs au coeur 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 <p>Les éléments ci dessus représentent des mesures d'évitement et de réduction d'émissions de pollutions et nuisances occasionées par les déplacements automobiles.</p>

<p>Recommandation 12 : Assurer une meilleure prise en compte des sols pollués par une localisation plus précise des sites sensibles et, le cas échéant, par une meilleure information notamment au titre de l'article L.125-6 du code de l'environnement.</p>	<p>La carte du BRGM page 222 du Tome 1 concernant les sites BASIAS et BASOL. Les données disponibles ont été exploitées et ajoutées.</p>
<p>Recommandation 13 : Revoir et justifier les partis d'aménagement retenus au regard du risque de submersion marine.</p>	<p>La carte de submersion marine est dans le dossier Servitudes d'Utilité Publiques. Aucun projet n'est situé en zone à risque fort. Les zones d'aménagement et de densification de l'urbanisation sont situées en aléa faible.</p>



PLU

Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FREJUS

TOME 4 - Résumé Non Technique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 4 Juillet 2019 approuvant les dispositions de la révision du PLU de Fréjus.



HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE

TABLE DES MATIERES

1

1 Résumé du diagnostic territorial	5
2 Résumé de l'état initial de l'environnement	7
3 Résumé des choix retenus.....	12
4 Résumé de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement	14
Incidences sur la ressource en eau et mesures.....	14
Incidences sur les pollutions, nuisances et risques	15
Les incidences sur les milieux naturels, agricoles et la trame verte et bleue et mesures de protection	16
Les incidences sur le paysage et le patrimoine	17

1 Résumé du diagnostic territorial

Démographie

La commune de Fréjus a connu depuis les années 1968 un accroissement soutenu de sa population. Cette croissance continue s'est basée sur des soldes migratoire et naturel positifs. Toutefois depuis 2007, l'accroissement démographique est dû à un solde naturel nul et un solde migratoire quasi nul.

La population Fréjussienne présente un profil typique des communes périphériques sur le littoral :

- Une population plus âgée qu'à l'échelle départementale et plus jeune qu'à l'échelle intercommunale ;
- Un vieillissement progressif de la population ;
- Une diminution progressive de la taille des ménages (décohabitation, vieillissement, évolution des modes de vie) ;
- Un accroissement du nombre de ménages ;
- Des revenus par unité de consommation relativement bas surtout en cœur de ville ;
- Une population active importante mais un taux de chômage plus fort que dans le département et en augmentation ;
- Un niveau d'étude en augmentation ;
- Une dynamique positive de l'emploi sur la commune (fort taux d'actifs travaillant sur la commune) à maintenir.

Le parc de logement communal

Le parc de logement communal a connu une constante augmentation depuis 2007 pour se stabiliser à 39 182 logements en 2012.

Le parc se caractérise par une prédominance de résidences principales (60,8 %) ainsi qu'un taux non négligeable de résidences secondaires (36% en 2012) qui suit, toutefois, une tendance négative.

Le parc de logement de la ville de Fréjus est semi-récent avec une majorité de logements de 25-70 ans et est majoritairement composé de logements collectifs. L'offre en grand logement reste l'offre majeure malgré son inadaptation aux besoins des ménages. Le parc est également marqué par une part plus importante de propriétaires qui, de nos jours, diminue

légèrement face à la part de locataires et peut être corrélé à un coût de l'immobilier qui demeure supérieur à la moyenne départementale.

Concernant le parc social, la commune intensifie ses efforts en matière de logement social et développe son offre qui vise à répondre à la précarité de certains ménages Fréjussiens ainsi que rattraper son retard de 3 591 logements sociaux à effectuer en 2014.

Economie

a) Activité

Avec une population active de 72,2 % parmi les 15-64 ans, Fréjus se situe dans la moyenne de la Communauté d'agglomération et du département.

Toutefois le pourcentage de chômeurs continu de progresser pour atteindre 11.6% en 2012, soit un taux supérieur à celui de la CAVEM (10.5%) et du Département (10.1%).

Les professions intermédiaires et les employés sont les catégories socio-professionnelles dominantes sur la commune

Concernant les foyers fiscaux fréjussiens, la médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012 est de 18 778 € par an. De manière générale, les revenus sont inférieurs à ceux de la communauté d'agglomération (20 136 €) ainsi qu'à ceux du département (19 611 €).

b) Economie Générale

La commune de Fréjus comptait au 31 décembre 2012, 5 356 établissements (dont 4 605 entreprises pour 19 538 emplois), ce qui en fait un pôle économique d'importance à l'échelle départementale. De plus la commune de Fréjus connaît la plus forte part d'actif travaillant sur le territoire communal (60 % en 2012) du département.

Le secteur tertiaire regroupe l'essentiel des emplois de la commune (83,1 %). En 2009, la sphère présentielle, c'est-à-dire l'économie tournée vers la satisfaction des besoins de la population présente, représentait 80% de l'emploi salarié dans la zone d'emploi de Fréjus – Saint-Raphaël.

L'emploi dans le secteur secondaire (15,8 %) est moins présent qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération (17,8 %), mais légèrement mieux représenté qu'à l'échelle du département (15,6 %).

c) Tourisme

Le tourisme constitue la composante économique principale du territoire. Le secteur Fréjus – Saint Raphaël est l'une des zones d'emploi les plus touristiques de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce secteur emploie 20% des actifs des communes de Fréjus et Saint-Raphaël, soit environ 5000 « équivalent emploi » à l'année.

Si la commune de Fréjus n'abrite que 52 532 résidents annuels, elle atteint en période estivale environ 102 700 équivalent-habitants.

Le poids du secteur « hébergement et restauration » y est très élevé et est 2,4 fois plus représenté dans la zone d'emploi de Fréjus / Saint – Raphaël qu'à l'échelle de la région et son poids dans l'emploi salarié est de 13,4%.

Fréjus présente une capacité d'accueil touristique de plus de 102 714 lits, dont 30% en hébergements banalisés (hôtels, campings, chambres d'hôtes, locations saisonnières...) et 70% en hébergements privés (résidences secondaires et port de plaisance).

d) Agriculture

La population agricole a fortement baissé sur les 40 dernières années. Entre 1970 et 2010, le nombre d'exploitations est passé de 253 à 93. En 2010, le nombre d'actifs sur les exploitations était de 308, ce qui représente moins de 1.1% de l'ensemble des actifs présents sur Fréjus.

L'agriculture Fréjussienne subit une véritable déprise depuis les années 1970 qui se poursuit encore actuellement. Ainsi, près de la moitié des exploitations ont disparu et la Surface Agricole Utile a diminué de 44.7% depuis 1970 passant de 139 ha en 1970 à 37.3 ha en 2010.

Les espaces agraires sont principalement représentés par des vignobles, espaces arboricoles et maraichers qui s'étendent dans la plaine, sur les abords de l'Argens et du Reyran. La viticulture, le maraichage et l'horticulture représente les principales branches d'activités agricoles sur la commune.

Le territoire de Fréjus est concerné par plusieurs labels de qualité :

- Vins : Maures (IGP), Var (IGP), Méditerranée (IGP), et « Côte de Provence » (AOC/AOP)
- Huile d'olive de Provence : AOC et AOP,
- Autres produits : Miel de Provence (IGP)

2 Résumé de l'état initial de l'environnement

Un paysage d'exception

Ville Romaine installée à la confluence de deux fleuves côtiers, Fréjus s'inscrit dans un site particulier qui détermine la configuration de son agglomération, à l'origine de sa singularité.

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 site classé du massif de l'Estérel représente un espace rare de nature au contact de la mer. Ce dernier occupe les deux tiers nord du territoire communal et jouit d'une forte attractivité en toutes saisons et les usages s'y multiplient. Appelé à devenir un centre de l'aire azurée, l'Estérel constitue un poumon vert avec des logiques d'ouvertures qui s'initient vers les grandes agglomérations qui le côtoient (Fréjus, Saint Raphaël mais aussi Mandelieu ou Théoule.). L'Estérel fait l'objet d'un projet d'opération grand site pour répondre aux difficultés que posent l'accueil des visiteurs et l'entretien du site soumis à une forte fréquentation.

Situé au sud de la commune, le massif des petites Maures surplombe le golfe de Fréjus et offre un fantastique panorama sur la plaine de l'Argens, la ville puis l'Estérel sur fond de Méditerranée. Le quartier de Saint-Aygulf s'y est installé pour sa position dominante, ce promontoire naturel conserve un patrimoine historique et paysager à préserver.

Les plaines agricoles du Reyran et de l'Argens

Le Reyran, cours d'eau capricieux qui marque profondément le territoire fréjusien a été canalisé à la suite de la rupture du barrage de Malpasset. Celui-ci dessine une plaine agricole nord/sud séparant les promontoires bâtis de Caïs et de la Tour de Mare pour rejoindre plus loin la plaine agricole de l'Argens. Parsemé d'exploitations diverses (pépinières, maraîchage, horticulture,) et témoins d'une activité agricole encore bien présente dans ce secteur, la plaine du Reyran très ouverte, tranche avec le couvert des pins parasols dominant la quasi-totalité du piémont de l'Estérel.

Aux pieds du centre historique, l'Argens a dessiné une grande étendue encore et toujours façonnée par l'agriculture : les bocages séparent des élevages, des fermes, des pâturages, des exploitations maraîchères et des pépinières. Les inondations successives ont fait de cette

plaine un espace presque inaccessible ou s'organisent des pratiques marginales qui dénaturent le site. La zone d'activité (la Palud), guidée par la RND 7, a peu à peu colonisé le nord du secteur formant une limite franche entre le vallon du Reyran et le reste de l'estuaire. La plaine de l'Argens reste toutefois un espace riche de diversité végétale et paysagère.

Le littoral, entre espace urbain et zone à haute valeur écologique.

Le littoral de Fréjus n'apparaît pas comme un front bâti continu et monotone mais comme une succession d'ambiances aux identités marquées. Au sud de la commune apparaît tout d'abord la petite baie de St Aygulf avec ses grandes villas surplombées de superbes pins parasols. Au bord de l'eau, restaurants et plages privées se partagent l'espace sans dénaturer la convivialité des lieux. Plus loin les étangs de Villepey puis la base nature offrent une respiration et de nombreuses percées sur l'intérieur du territoire. Issus des extractions de sable et des inondations successives du delta, les étangs de Villepey forment une unité paysagère tout à fait particulière. On se trouve ici dans une des rares zones humides littorales varoises, un site protégé et aujourd'hui géré par la commune et le conservatoire du littoral.

Port Fréjus et sa marina apparaissent ensuite comme une « superstructure » architecturale modifiant le rapport d'échelle au piéton : grands bâtiments, larges quais, verticalité continue des mats. Le rapport à la mer se fait plus dur même si la percée vers la ville médiévale tente de réactiver ce lien entre plaine et rivage. Plus à l'est, on longe un littoral plus vivant. La plage, mais aussi les nombreux commerces de Fréjus plage attirent en grands nombres résidents et touristes. St-Raphaël est à deux pas et s'impose comme attraction visuelle depuis la plage notamment grâce au Casino et à son architecture « belle époque ».

Un patrimoine naturel reconnu

La commune de Fréjus est concernée par 1 site classé et 2 sites inscrits.

Le classement du massif de l'Estérel provient essentiellement des formations volcaniques qui constituent le massif, des masses de reliefs facilement identifiables, des paysages exceptionnels et de sa biodiversité qui en font sa richesse et son originalité. Véritable barrière verte contre l'urbanisme, ce site classé représente l'un des paysages les plus spectaculaires et les plus emblématiques de la Côte d'Azur. Les deux sites inscrits de la commune de Fréjus correspondent respectivement aux abords du site archéologique de Fréjus en entrée de ville ainsi qu'à la villa Aurelienne, son parc et ses alentours.

Un patrimoine urbain remarquable

La commune de Fréjus est concernée par 7 zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. La commune compte par ailleurs 64 entités archéologiques sur son territoire. Parmi ces entités figurent le tracé hypothétique de l'aqueduc, qui parcourait une distance de 40 km depuis le village de Mons, à travers un relief accidenté, contournant des obstacles ou franchissant des vallons pour acheminer l'eau jusqu'à l'entrée de la Cité antique.

La commune compte 29 monuments historiques, dont la majorité est issue de l'Antiquité (Théâtre romain, Port-romain, citadelle, colonnes,).

Dans une agglomération en profonde évolution depuis plus d'un demi-siècle, le patrimoine prestigieux de Fréjus lui assure des repères et des atouts pour faire valoir son identité, en résonance avec la démarche de transformation de la ZPPAUP en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R). La délimitation du S.P.R. inclut :

- L'héritage antique, qui regroupe les vestiges de la ville antique dans ses limites connues, l'amphithéâtre et l'ancien port.
- Le Noyau historique, qui regroupe le secteur bâti dense du moyen âge jusqu'à nos jours dans la limite de l'enceinte du XVI^e siècle.
- Les résidences de villégiature de la fin du XIX^e siècle et Saint-Aygulf, premier quartier balnéaire de Fréjus programmé et loti entre 1883 et la première moitié du XX^e siècle.
- Les quartiers en périphérie immédiate du noyau historique, provenant des extensions urbaines de la fin du XIX^e siècle jusqu'à la première moitié du XX^e siècle.

Une biodiversité riche mais sensible

Les périmètres de biodiversité

La commune s'intègre dans un environnement riche. Grâce à la diversité des milieux naturels présents, la commune possède une biodiversité remarquable et reconnue au niveau international. Fréjus dispose :

- d'une réserve Biologique gérée par l'ONF

- Réserve biologique des Suivières

- de différents périmètres de protection écologiques :

- 4 sites du réseau Natura 2000 ;
- 1 Zone importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- Des terrains acquis par le conservatoire du littoral
- Des zones concernées par le plan national d'action Tortue d'Hermann

- de plusieurs périmètres d'inventaire écologique :

- 20 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (terrestres de type I et II, marines type II)
- Des zones humides identifiées par le département du Var

L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue du territoire communal est composée des grands réservoirs de biodiversité présentés ci avant, à savoir : les massifs de l'Estérel et des petites Maures, les plaines agricoles de l'Argens et du Reyran et les zones humides qui composent les étangs de Villepey.

À l'échelle du territoire communal, Fréjus présente plusieurs enjeux liés à la trame verte et bleue :

- Préserver les continuités Nord/Sud : Maintenir les espaces ouverts de la plaine pour des raisons écologiques liés au déplacement des espèces. Utiliser la trame d'espace ouvert comme support de mobilité douce ;
- Restaurer les ripisylves autour du Reyran afin de valoriser l'ambiance paysagère de la plaine et en vue d'accompagner de potentiels cheminements doux ;
- Préserver les franges boisées du massif de l'Estérel en instaurant un recul des constructions, limitant ainsi l'augmentation du risque d'incendie ;
- Ménager le secteur des petites Maures (frange bâti/boisement à l'ouest de St-Aygulf) en cohérence avec le SRCE ;
- Ménager les continuités aquatiques en milieu urbain (vallons, ruisseaux, canaux...)

Des risques naturels et technologiques à prendre en compte

Inondation et PPRi

La commune de Fréjus est soumise au risque de crues torrentielles et de ruissellements urbains qui peuvent être générés par : le Reyran, le Pédégal, le Valescure et la Garonne.

Les inondations de plaines sont essentiellement générées par l'Argens.

Un PPRi Argens/Vernède/Reyran a été élaboré suite aux inondations de 2010, il a été appliqué par anticipation le 01/03/2012 puis approuvé le 26/03/2014.

Un PPRi lié aux rivières du Pédégal et du Valescure, approuvé par arrêté préfectoral du 6 mai 2002, est également applicable sur la commune.

Pour le Valescure il existe au quartier de la Tour de Mare un barrage écrêteur de crues : le barrage de Saint-Esprit.

Les quartiers sensibles sont : La gabelle, la Madeleine, Fréjus-Plage, la Plaine, la Grande Pièce, les Esclamandes, la Vernède, le Bravet, Malbousquet, Villepey et le Pas des Vaches.

La commune est aussi soumise à l'aléa submersion.

Incendie et PPRif

Le territoire communal est couvert par le Plan de Prévention des Risques d'incendies de Forêt (P.P.R.I.F.) approuvé le 19/04/2006. Il délimite des zones exposées aux risques d'incendie. Il rappelle aussi les obligations des propriétaires et de la commune en matière de débroussaillage.

À Fréjus, l'ensemble des espaces boisés de la commune est soumis au risque de feux de forêt. Le risque affecte deux grandes zones de boisement continu correspondant aux massifs de l'Estérel et des petites Maures, et un ensemble de petites zones intermédiaires dans le secteur Valescure / la Tour de Mare.

Le massif de l'Estérel est très étendu. Il comprend les secteurs urbanisés de Saint-Jean de Cannes et de Saint- Jean de l'Estérel et touche l'agglomération sur ses marges. Concernant Saint-Aygulf, c'est l'ensemble de ce pôle urbain qui est soumis au risque d'incendie.

Mouvement de terrain

Le territoire de la commune est sujet à différents types de mouvements de terrains : affaissements, effondrement, éboulements, glissements. Les espaces sensibles sont : la Gardette, la Peyrière, l'Esquine, le Charbonnier, le Mont Vinaigre, le Clavette et la Baisse Violette. 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 de l'Estérel et Saint-Jean de Cannes.

Retrait-gonflement des argiles

Les formations argileuses affleurent sur plus de 61% de la surface communale totale sur la commune de Fréjus. La formation des Argiles, poudingues et grès du Permien, classée en aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement, affleure sur près de 30 km² (au nord-est quartier Saint-Jean, Esterel, puis couvre les surfaces urbanisées du centre-ville). La Formation de Valensole, marnes gréseuses et formations argileuses, classée en aléa moyen, affleure modestement au centre-ville (quartier Saint-Lambert).

Sismicité

La commune s'inscrit en zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5).

Rupture de barrage

La commune de Fréjus est concernée par le risque de rupture de barrage. La catastrophe mémorable est celle de la rupture du barrage de Malpasset en 1959 (non reconstruit sur le site). À ce jour, fonctionne un écrêteur de crues : le barrage de Saint-Esprit, sur le Valescure. La retenue permanente de 60 000m³ constitue un risque pour la commune. Toutefois ce risque est exceptionnel.

Nuisances, déchets et pollutions

Des sites potentiellement pollués

Sur le territoire communal de Fréjus, aucun site BASOL n'a été recensé. Toutefois 132 sites BASIAS ont été recensés (dont des stations-services, des dépôts de gaz et d'hydrocarbures, des garages...).

Plusieurs voies bruyantes

Voie ferrée : La commune de Fréjus est concernée par la ligne Marseille-Vintimille. La largeur du tronçon affecté par le bruit est de 300 m.

L'autoroute A8 : Le secteur affecté par le bruit est de 300m de part et d'autre de l'A8 à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les routes départementales : Fréjus est concernée par de nombreuses voies départementales bruyantes (D100, D37, D559, D4, D6, D7, Avenue Henri Giraud, Avenue de l'Argens, Avenue de l'Europe, etc...).

Les routes communales : Fréjus est concernée par de nombreuses voies communales bruyantes (Avenue Jean Lachenaud, Boulevard d'Alger, Boulevard de la libération, etc...).

Le transport, principal élément dégradant la qualité de l'air

La bande côtière très urbanisée engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les émissions de polluants du littoral varois connaissent par ailleurs une forte saisonnalité, avec l'afflux de touristes durant l'été. Les principaux centres urbains (Toulon, Fréjus, Draguignan...), présentant une forte densité de population, sont les principaux pôles émetteurs du département.

La gestion des déchets

La CAVEM est compétente en matière de collecte des ordures ménagères sur l'ensemble de son territoire. Elle a également en charge le tri sélectif sur son territoire ainsi que la construction et la gestion des déchèteries. On estime à 103 450 tonnes la quantité de déchets (OM et assimilés) collectés sur le territoire de l'agglomération en 2011, dont près de 52 000 tonnes sont des ordures ménagères. Cela représente une moyenne de 457 kg de déchets produits par habitant soit plus que la moyenne française (374 kg/hab/an).

La qualité de l'eau

La commune de Fréjus est concernée par le bassin « **Côtiers Côte d'Azur** » et par les trois cours d'eau suivants identifiés au SDAGE :

- **Rivière le Reyran** : présente un mauvais état écologique mais un bon état chimique.
- **Rivière la grande Garonne** : présente un bon état écologique mais un mauvais état chimique.
- **L'Argens de la Nartuby à la mer** présente un mauvais état écologique mais un bon état chimique.

La commune est concernée par trois masses d'eau souterraines qui présente globalement un bon état général :

- **Alluvions de l'Argens.**
- **Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant pays provençal.**
- **Socle Massif de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères.**

La ville de Fréjus est également concernée par les eaux côtières suivantes. La qualité des eaux de baignades est bonne sur le littoral Fréjusien.

- **Cap Camarat - Ouest Fréjus,**
- **Fréjus - Saint Raphaël - Ouest Sainte Maxime**
- **Saint Raphaël - Pointe de la Galère**

Alimentation en eau potable

Le territoire du Var-Est est approvisionné en eau potable par le Syndicat de l'Eau de Var Est (SEVE) : les Adrets de l'Estérel, Saint Raphaël, Le Muy, Roquebrune-sur-Argens, Fréjus, Sainte Maxime, Puget-sur-Argens et Bagnols-en-Forêt.

Le réseau d'eau potable de la CAVEM s'étend sur 974 km, utilise 45 réservoirs et consomme un volume de 12 485 403 m³ et comprend 49 555 clients. L'eau distribuée oscille entre 17 et 19 millions de m³/an. La consommation est fortement impactée par les variations saisonnières. Elle est multipliée par 3 ou 4 en été.

À ce jour la capacité de stockage est inférieure aux volumes de pointe. Pour exemple sur les Communes de Fréjus Saint-Raphaël, il faudrait augmenter la capacité de stockage de 15 053 m³ pour faire face à la demande en jour de pointe. Pour limiter ce risque une campagne d'investissement est actuellement en cours pour répondre à ce déficit :

- Amélioration de l'étanchéité des réseaux ;
- Multiplication des lieux de captages ;
- Gestion de l'arrosage ...

Assainissement

La commune de Fréjus dispose de deux stations d'épurations sur son territoire :

- STEP du Reyran : Cette station traitant les eaux de 346 600 Équivalents Habitants est conforme en équipement mais pas en performance (donnée au 31/12/2013).
- STEP de Saint-Jean de Cannes : Cette station traitant les eaux de 2250 Équivalents Habitants est conforme en équipement mais pas en performance (donnée au 31/12/2013).

La Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée est compétente en matière d'assainissement non collectif.

Sur le territoire de FREJUS-SAINT-RAPHAEL, 540 particuliers n'étaient pas raccordés au réseau d'assainissement collectif en 2014.

Les résultats des contrôles montrent que de nombreuses installations sont non-conformes et peuvent constituer une menace pour l'environnement et la santé publique.

La gestion de l'eau pluviale

La commune de Fréjus possède un schéma directeur approuvé en 2004. La révision du schéma directeur d'eau pluvial est en cours (2016).

Consommation énergétique

La consommation totale d'énergie à Fréjus s'élève à 132 876.57 Tep/an. Conséquence directe de la présence d'un réseau routier dense, le secteur le plus consommateur est le résidentiel, suivi de près par le secteur du résidentiel/tertiaire. Le résidentiel renvoie à l'ensemble des consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude...).

3 Résumé des choix retenus

Le projet d'urbanisme de la commune de Fréjus se base sur trois fondements comprenant :

- 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.
- 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.

Les objectifs du PLU sont donc :

La Prise en compte et gestion des risques et des nuisances

- Réduire l'exposition des personnes et des biens face aux risques inondation et incendie notamment,
- Limiter l'urbanisation et l'étalement urbain
- Préserver les milieux naturels et agricoles pour la non aggravation du risque inondation

Cadre de vie et Environnement

- Pérenniser la préservation des grands sites naturels et les paysages emblématiques de Fréjus ainsi que les corridors écologiques
- Protéger la trame bleue pour la protection des corridors écologiques
- Affirmer les vallées agricoles de Fréjus : l'Argens, le Reyran, le Valescure, la Vernède, le Compassis, le Bonfin ;
- Reconnaître les canaux et cours d'eaux en zone agricole pour leur valeur écologique.
- Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique
- Préserver la richesse patrimoniale de Fréjus
- Préserver l'ambiance résidentielle des quartiers collinaire et de villégiature

- Renouveler le centre urbain avec la restructuration du Boulevard de la Mer, de l'ancienne Base Aéronavale et des Sables
- Mettre en valeur la présence du littoral,
- Développer les équipements publics

Transport/Déplacement

- Accorder le développement urbain avec l'offre de transport urbain
- Développer les micromobilités, les mobilités actives et l'intermodalité
- Standardiser le stationnement

Economie

- 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 ;
- Faciliter l'insertion de l'économie urbaine à chaque point du territoire en faisant du centre urbain le secteur prioritaire d'intensification
- Soutenir l'attractivité artisanale et commerciale du territoire notamment à travers la mise en place de linéaires commerciaux
- Poursuivre le développement touristique
- Repositionner l'emploi au sein du centre urbain.
- Créer une nouvelle vitrine littorale avec le secteur renouvelé de la Base aéronavale

Habitat :

- Renforcer l'attractivité du centre urbain
- Répondre aux besoins actuels et futurs
- Agir pour la diversité du parc de logement
- Veiller à la mise en œuvre de la mixité sociale
- Doter l'agglomération de nouveaux grands sites économiques

Energie

- Promouvoir les énergies renouvelables
- Atteindre l'excellence énergétique (OAP 1 et 2)

Cela se traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables par cinq axes de développement :

- 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

La commune de Fréjus a fait le choix d'un scénario de croissance démographique fort (+0,75%) de sa population. Dans cette optique, la commune compte augmenter, diversifier et adapter son offre de logement dans le respect des règles de renouvellement urbain. Des mesures ont aussi été prises dans le cadre du PLU afin d'intégrer au mieux cette croissance à la dynamique communale, tout en limitant les incidences sur l'environnement.

Douze Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement de secteurs à enjeux de développement, de renouvellement urbain ou encore de protection environnementale (OAP Trame Verte et Bleue). Des outils sont également mis en place en faveur de la mixité sociale (OAP habitat, 26 emplacements réservés ainsi que 9 Secteurs de Mixité Sociale pour la réalisation d'un total de 2 754 logements sociaux)

Le zonage traduit les objectifs du PADD :

- La zone urbaine UA, qui représente les espaces urbains denses à tissus le plus souvent continus, et qui répond à l'objectif de conforter les centralités historiques de Fréjus en densifiant le tissu bâti existant tout en respectant ses caractéristiques propres.
- La zone UB qui délimite les quartiers d'habitat dense de l'agglomération où les constructions s'organisent de manière discontinue et qui sont de véritables centralités
- La zone UC qui délimite les quartiers d'habitat individuel du centre urbain et des quartiers périphériques
- La zone urbaine UE qui regroupe les secteurs dédiés à l'accueil des activités économiques (industrie, tourisme, activités tertiaires et loisirs)
- La zone urbaine UH qui correspond à la zone réservée aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC)

- La zone urbaine UI pour le développement de l'offre en hébergement touristique
- Les zones 1AU « à urbaniser » qui **comprend** les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUh.
 - Les secteurs 1AUa délimitant les futurs quartiers d'habitat et de mixité urbaine de Fréjus pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées.
 - Les secteurs 1AUa1 représentant les quartiers d'habitat collectif.
 - Les secteurs 1AUa2 représentant les quartiers d'habitat individuel.
 - Les secteurs 1AUb représentant les futures zones économiques de Fréjus pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées
 - Et enfin le secteur 1AUh du Parc Résidentiel de l'Estérel qui délimite le hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Jean de l'Estérel
- La zone agricole A comprend 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. Elle comprend des secteurs Ap, espaces agricoles reconnus comme espaces naturels remarquables de la loi Littoral, ainsi que les Hameaux Nouveau Intégrés à l'Environnement.
- La zone N regroupe les secteurs non urbanisés ou peu bâtis du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte.

4 Résumé de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Résumé de la démarche

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan. L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Incidences sur la ressource en eau et mesures

Incidences prévisibles sur la ressource en eau et mesures

Bien que la croissance démographique et le développement touristique vont induire une augmentation de la demande en eau potable sur le territoire communal, la construction d'une extension de réserve d'eau sur le site du Gargalon de Bellevue et de Saint Aygulf à Fréjus créée et financée par la CAVEM (gestionnaire) permettra un stockage suffisant. En effet le stockage actuel est de 10 700 M3 répartis sur 4 sites. La Cavem prévoit à court terme d'augmenter le stockage du gargalon de 5 000 M3 et de Saint Aygulf de 2 500 M3. Pour une consommation journalière de 250 litres par habitant, la capacité future des réservoirs permettra de couvrir les consommations journalières de 153 000 habitants.

Les secteurs de projets choisis dans la révision du PLU sont tous raccordables aux réseaux d'alimentation en eau potable.

Augmentation des besoins de traitement en eaux usées et mesures

L'augmentation de la population aura un effet sur l'augmentation du besoin en traitement des eaux usées, le PLU impose le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.

La CAVEM et particulièrement sur la commune de Fréjus se dote d'un système performant de gestion de l'eau usée grâce à la station d'épuration du Reyran qui sera prochainement équipée d'un système qui permettra de transformer les boues de la station d'épuration du Reyran en énergie verte. Chaque année la station d'épuration du Reyran traite 10 millions de m3 d'eaux usées. Après décantation et déshydratation, 10 000 tonnes de boues sont ensuite générées et acheminées en centre de compostage.

La capacité de traitement de la station d'épuration est de 350 000 équivalent habitant.

Préservation de la qualité et gestion de l'eau pluviale

En cohérence avec le schéma directeur des eaux pluviales et afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, le règlement du PLU impose à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales pour toute extension de surface de slancher et toute nouvelle imperméabilisation.

Parallèlement au règlement qui s'applique sur l'ensemble de la commune, le PLU prévoit des emplacements réservés spécifiquement dédiés à la gestion de l'eau pluviale : création du bassin André LEOTARD, création du bassin du Hameau de Valescure, création d'un réseau d'eaux pluviales en rive gauche du Valescure, création du bassin du Councillier, création du bassin des Serres, etc...

Incidences sur les pollutions, nuisances et risques

La pollution atmosphérique due aux transports et mesures

Outre l'intensification urbaine le long des axes prioritaires favorable à l'utilisation des transports en commun, le PLU prévoit des emplacements réservés pour le développement des modes doux :

- Création d'un chemin piéton du passage des Arènes à la place Saint Etienne ;
- Création d'une voie piétonne de la place de Versailles à la rue Aristide Briand ;
- Aménagement du chemin du Gargalon : voie et piste cyclable ;
- Création d'un accès piétonnier sur le Béal ;
- Création d'une piste cyclable et piétons avenue Lachenaud et le long du Reyran....
- Création de mode doux d'accès à la base nature ;

La pollution atmosphérique due aux secteurs résidentiel/tertiaire et mesures

Le PLU a une incidence positive sur la gestion de l'énergie : la limitation des besoins et la production d'énergie renouvelable.

Tous les bâtiments neufs 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, les principes de construction devront prendre en considération les éléments suivants : ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique.

De plus il est prévu dans les deux principaux quartiers de renouvellement urbain des sables et du Bd de la mer, un niveau de performance énergétique minimal fixé à 20% supérieur aux normes de la RT 2012.

Les risques naturels et mesures

La commune est concernée par différents risques. Des plans de prévention sont en vigueur et s'imposent directement aux projets de constructions et d'aménagement.

Le zonage du PLU a été construit avec une prise en compte des risques et le respect des PPR en vigueur sur le territoire.

Pour limiter le risque inondation, la commune souhaite gérer les eaux pluviales dans l'ensemble des zones urbaines. Les systèmes de rétention sont donc imposés et des emplacements réservés pour la maîtrise du risque inondation sont créés.

Concernant le risque incendie le PLU rappelle les obligations légales de débroussaillage, un PPR est applicable sur le territoire et s'impose en tant que SUP.

Les incidences sur les milieux naturels, agricoles et la trame verte et bleue et mesures de protection

Espaces naturels

En terme quantitatif le PLU révisé a une incidence positive puisqu'il préserve d'avantage d'espaces naturels que le PLU précédent (6411,28 ha au PLU précédent contre 6481,09ha au PLU révisé).

De plus, de nombreuses zones destinées initialement à l'urbanisation sont reclassées en zones naturelles au PLU (près de 180 ha de zone U et AU reclassées en zone N).

A l'inverse près de 52 hectares de zones naturelles sont déclassées au profit de zone urbanisable. Ces reclassements pourraient avoir un impact négatif sur les espaces naturels, néanmoins de nombreux changements n'auront pas ou peu d'impact sur les espaces naturels puisqu'ils sont soit déjà artificialisés au PLU existant soit protégées par des protections paysagères (Espace boisé classé ou espace vert protégé).

Espaces agricoles

En terme quantitatif le PLU a une incidence positive puisqu'il préserve d'avantage d'espaces agricoles que précédemment (1502,72 ha au PLU précédent contre 1594,37 ha au PLU révisé).

55 ha de zones agricoles destinées initialement à l'urbanisation sont reclassées en zones agricoles au PLU.

A l'inverse, seulement près de 3,5 hectares de zones agricoles sont déclassées au profit de zone urbanisable.

La Trame verte et bleue

Le PLU a pris en compte la présence des espaces d'inventaire et de protection de la biodiversité identifiés en phase de diagnostic et a fait en sorte d'éviter d'y étendre l'urbanisation (Estérel, Petites Maures, plaines du Reyran, de l'Argens, etc..). Ces espaces sont classés en zones N, A et EBC dans lesquelles l'urbanisation est très limitée.

Les espaces agricoles participent au fonctionnement écologique du territoire dans la mesure où ils constituent une trame de milieux ouverts qui représentent un habitat favorable à l'accueil de certaines espèces. Fortement présent sur le territoire et notamment en

périphérie de l'enveloppe agglomérée avec la plaine de l'Argens et la plaine du Reyran, leur protection s'est vue être renforcée.

La commune est concernée par les masses d'eau du littoral de Fréjus et notamment par les rivières de l'Argens, le Reyran et la Garonne, référencée au SDAGE. Ces dernières, ainsi que les nombreux vallons du massif de l'Estérel sont protégés soit par un classement en zone N ou A ou par l'instauration d'EBC ou d'EVP sur leurs abords.

Certains quartiers bien que bâtis, s'inscrivent dans un environnement naturel d'exception et présentent un caractère encore très naturel. C'est pourquoi le PLU a fait le choix de renforcer la protection des lisières des massifs de l'Estérel et des petites Maures par l'instauration d'Espaces boisés classés, d'espaces verts fixés ou encore d'espaces verts protégés. Les quartiers les plus concernés par ces protections sont : Saint-Jean de l'Estérel, la Tour de Mare, Sainte-Brigitte, Cais et Saint-Aygulf).

A noter que la commune a souhaitée réaliser une OAP spécifique sur la thématique Trame verte et bleue et nature en ville afin de préserver les grandes continuités écologiques sur son territoire. Cette dernière a également permis de définir un cadre environnemental pour chacune des OAP sectorielles.

Les incidences sur le paysage et le patrimoine

La préservation des grandes entités paysagères

Le PLU permet la préservation des grandes entités paysagères caractéristiques du territoire par leur classement respectif en zone naturelle (N) ou agricole (A). Ces classements limitent l'urbanisation et permettent ainsi de garantir la vocation de ces espaces.

Deux sous-zonages Np et Ap identifient les espaces naturels faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur caractère remarquable sur le plan paysager et/ou écologique (les espaces remarquables de la loi Littoral, ZNIEFF, Natura 2000, etc.). Ce zonage limite fortement l'occupation et l'utilisation du sol.

Le PLU prévoit la protection des grands ensembles boisés par le biais de la servitude d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), outil qui permet d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC du PLU en vigueur sont globalement maintenus dans le PLU révisé et recouvrent une large partie du massif de l'Estérel, du Tanneron, des petites Maures, ainsi que des espaces boisés interstitiels localisés au sein de certains quartiers aux sensibilités paysagères fortes (Caïs, Tour de Mare, Saint-Aygulf notamment).

On notera que le PLU complète les dispositifs de protection de certains secteurs boisés ou végétalisés de moindre importance par l'instauration d'espaces verts protégés qui présentent un rôle majeur dans le paysage. C'est le cas notamment des boisements privés dominant le littoral de Saint-Aygulf et de certains boisements inter-quartiers qui participent pleinement à l'aération du tissu urbain largement minéralisé (véritables fenêtres vertes sur la ville...)

Le PLU permet également la préservation d'alignement d'arbres remarquable au sein du tissu urbain de la commune.

La protection du patrimoine bâti est assurée par le Site Patrimonial Remarquable.

Promotion de la qualité paysagère dans les projets urbains

L'augmentation de la population prévue par le PLU peut avoir des impacts négatifs sur le paysage au travers des nouvelles opérations d'aménagement.

Cet impact peut être d'autant plus important lorsqu'il se situe au sein d'un espace à dominante naturel ou agricole ou en extension de l'enveloppe urbaine existante. Cela risque dans ce cas d'engendrer une modification des paysages et une atteinte à certains éléments encore hérités du passé naturel.

À Fréjus, si l'ensemble des secteurs de projets se situent au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en continuité immédiate, limitant de ce fait l'impact paysager, quelques secteurs situés sur les franges urbaines présentent des sensibilités : Colombiers, Darboussières, Gonfaron et Combe de Rome.

Néanmoins de nombreuses mesures sont prises pour minimiser les impacts sur le paysage dans le cadre du projet des OAP. Le projet de PLU vise une intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations d'aménagement, pour limiter la banalisation dommageable de l'environnement et du paysage.

Ainsi les OAP réalisées prennent en compte les sensibilités paysagères environnantes et intègre des orientations et mesures favorables à l'intégration des nouvelles constructions : parcs urbains, traitement des franges paysagères par des plantations, espaces verts,...

Le PLU dispose ainsi de 11 OAP sectorielles concernant les secteurs de développement. Ces orientations reflètent le souhait de la commune en matière de qualité urbaine et d'intégration dans le paysage. L'instauration de ces nombreuses protections, conjugué à une réflexion d'ensemble menée dans l'OAP thématique TVB limitent fortement les incidences sur le paysage communal et sont bénéfiques à la valorisation du paysage et du cadre de vie.

Les incidences sur la consommation d'espaces (classement/déclassement)

L'évolution du zonage traduit la volonté communale de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels remarquables de son territoire et également de maintenir l'activité agricole.

Ainsi si près de 52 hectares de zones naturelles au PLU précédent deviennent des zones U (51,94 ha) et AU (3,5 ha), à l'inverse plus de 179 hectares de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassés en zone N.

Les zones agricoles bénéficient également d'une redistribution de l'espace et ainsi d'une croissance positive. En effet, si près de 3,5 hectares de zones Agricoles au PLU opposable sont déclassées au profit de zones U et AU, à l'inverse 55,14 hectares de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassés en zone A.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole.

Les secteurs de confirmation de l'urbanisation programmée au PLU précédent

Environ 183,24 ha ont été confirmés à l'urbanisation entre le PLU en vigueur et le futur PLU.

Les secteurs de confirmation de l'urbanisation correspondent à :

- Des secteurs de report d'urbanisation : zones U non bâties devenues AU et zones AU non bâties restées AU
- Des secteurs de structuration de l'urbanisation : des zones AU devenues U

Les secteurs de report de l'urbanisation concernent environ 73 ha, tandis que les secteurs de structuration de l'urbanisation représentent environ 109 ha.

Zones		PLU 2019				Surface marine (supprimée du projet de zonage)	Total (en Ha)	Total (en %)
		U	AU	N	A			
PLU opposable (en Ha)	U	2178,44	27,89	98,36	6,45	5,17	2316,31	22,0%
	AU	109,47	45,88	81,09	48,69	0,00	285,13	2,7%
	N	51,94	8,91	6296,01	45,55	8,95	6411,36	61,0%
	A	3,42	0,00	5,63	1493,68	0,0	1502,73	14,3%
Total (en Ha)		2343,27	82,68	6481,09	1594,37	14,12	10515,53	
Total (en %)		22,3%	0,8%	61,6%	15,2%			100%

RAJOUTER LA LEGENDE DES CARRES : ROUGE « DECLASSEMENT » ET VERT « RECLASSEMENT »

Évolution de la consommation foncière du PLU Révisé

Au regard des évolutions du zonage, l'artificialisation réelle des sols est estimée à un peu moins de 115 hectares. Ce bilan chiffré correspond :

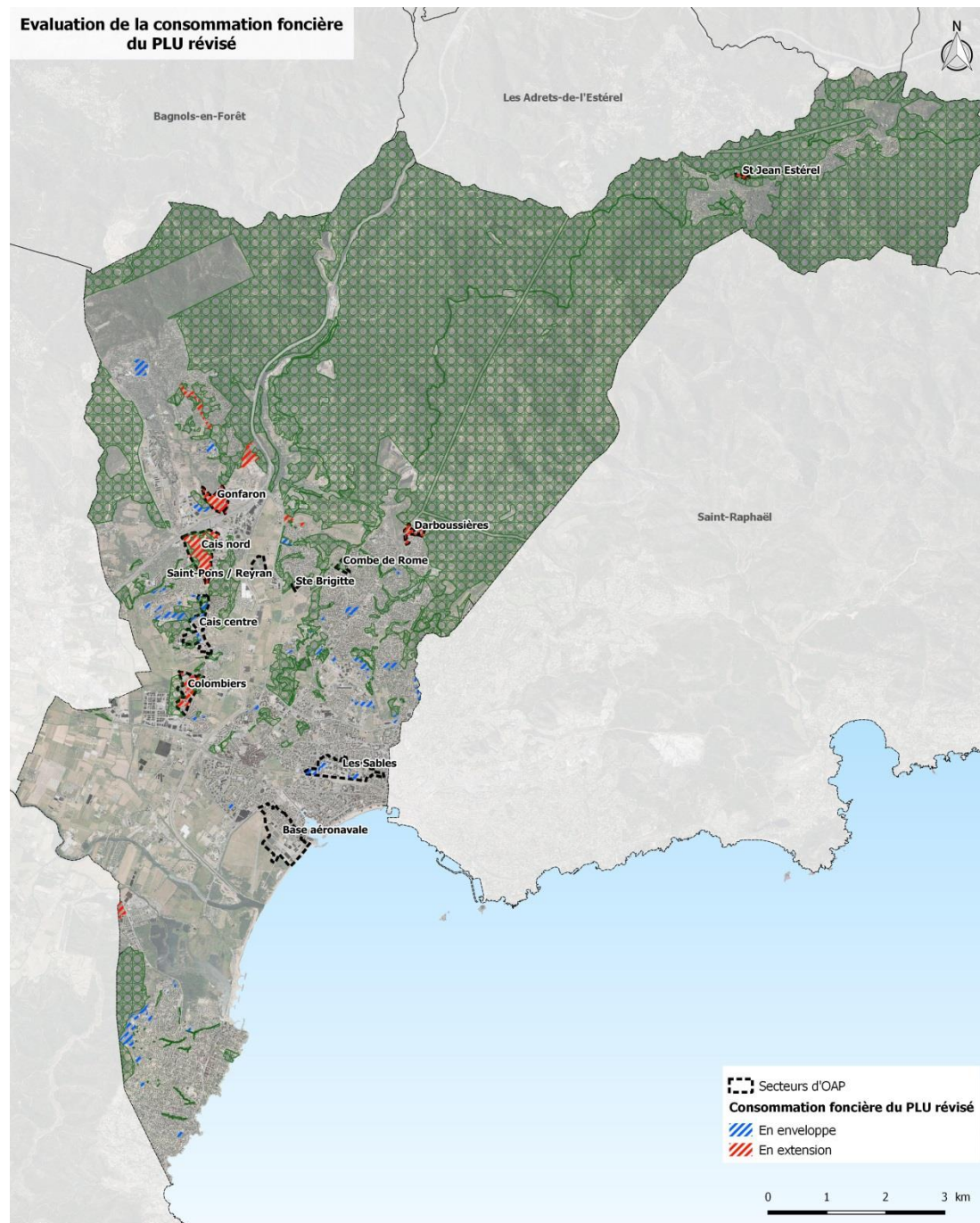
- aux sites de projets (OAP hors sites de renouvellement urbains déjà artificiels) dans lesquels sont déduites les surfaces naturelles protégées (EBC, EVP).
- aux dents creuses aujourd'hui encore non artificielles localisées en zones urbaines

Le détail quantitatif de la consommation foncière est présenté dans le tableau ci-dessous :

En enveloppe	Surface en hectares	dont agricole	dont naturel
Capitou	12,6	6,3	6,3
Cais	11,3	6,3	5
	0		0
Tour de Mare Valescure	17,5	2,9	14,6
Saint Aygulf	12,1		12,1
Total	53,5	15,5	38

En extension		dont agricole	dont naturel
OAP Gonfaron (site économique)	10,6		10,6
OAP Cais Nord (site économique)	19,2		19,2
OAP Colombier	14		14
	0		0
Autres Capitou	1,9		1,9
Autres Cais RDn7	0,9		0,9
OAP Darboussières	4,8		4,8
Tour de Mare Valescure	5,7		5,7
OAP Saint Jean	1,1		1,1
Saint Aygulf	2,4		2,4
Total	60,6	0	60,6

Total Consommation foncière	114,1
------------------------------------	--------------

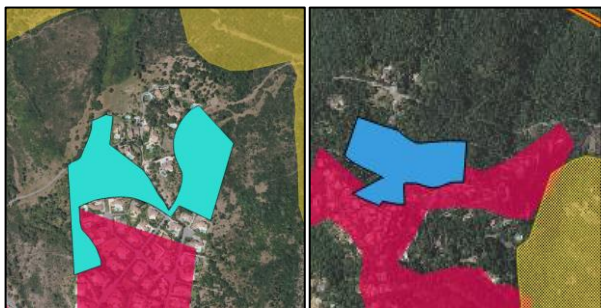


Incidences sur le réseau Natura 2000

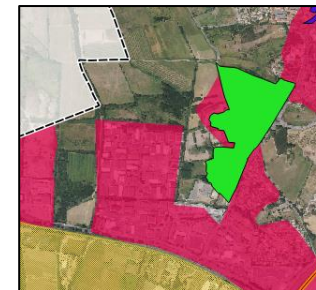
Tous les projets inclus dans la commune de Fréjus et dans le cadre de la révision de ce PLU, sont tous exclus des espaces Natura 2000, car situés principalement dans le centre urbain de la commune, en dehors des réservoirs de Biodiversité reconnus par le SRCE, et en continuité tissu urbain. Sur la totalité, 24 sites, se situent en proximité directe des espaces Natura 2000 (moins de 1 kilomètre) : Darboussières et Saint Jean de l'Estérel.

En règle générale, les projets sont centrés sur la construction d'infrastructures, la réfection de voies de circulation et le comblement de dents creuses dans le centre urbain de la ville. Le but de ces projets est à la fois de combler ces dents creuses dans les aires urbaines, de développer l'économie, la culture de la commune, de préserver une partie du patrimoine et des pratiques agricoles et surtout de répondre à la demande en logements. Les espaces devraient être aménagés sur le plus ou moins long terme en fonction des zones considérées.

Les projets, bien que répartis dans le centre-ville de la commune et principalement en marge des espaces naturels et des réservoirs de biodiversité, se retrouvent très proches pour quelques-uns. **Les projets de Saint-Jean-de-l'Estérel, et Darboussières** ne sont qu'à quelques centaines de mètres de la ZSC de l'Estérel. Même si les projets ne sont pas censés se faire en même temps, et qu'à l'heure actuelle, il apparaît difficile de juger de leurs interactions, le seul critère de proximité implique des impacts cumulés significatifs.



Localisation des, Darboussières et Saint Jean de l'Estérel vis-à-vis de la ZSC de l'Estérel en jaune et du tissu urbain en rouge



Localisation du projet Colombier (gauche) vis-à-vis des limites est de la ZSC embouchure de l'Argens en jaune et du tissu urbain en rouge

D'ailleurs, au vu des résultats obtenus dans le tableau ci-dessous, les projets cités précédemment présentent un niveau d'impact modéré faible / faible modéré (en raison du score proche de la classe supérieure ou inférieure dans les deux cas).

Lors des phases de chantier, la venue des engins peut engendrer une destruction partielle des habitats présents en bordure de l'espace Natura 2000 concerné. Ces espaces peuvent être des habitats d'intérêt communautaire et /ou prioritaire, et représenter des espaces de vie pour des espèces faunistiques d'intérêts communautaires et patrimoniales.

Les engins peuvent accidentellement déverser des polluants dans l'environnement, qui par présence de cours d'eau à proximité, peut impacter significativement des espaces naturels localisés plus loin. C'est le cas par exemples des projets à proximité du **Reyran « le Reyran » et du Gonfaron « Gonfaron »**. Cependant, étant donné l'écoulement de l'eau, **la ZSC de l'Estérel** apparaît préservée vis-à-vis de cet impact indirect, de même que **l'embouchure de l'Argens**, protégée par l'Étang de Villepey, pouvant éventuellement jouer le rôle de « barrière » pour une intervention rapide, afin de ne pas impacter la ZSC au sud-ouest, et provoquer des réactions en cascade.

La phase de chantier peut induire des risques de collision avec la faune volatile. Les nuisances sonores peuvent provoquer des diminutions d'activités des espèces et induire une baisse du succès reproducteur. Dans le cas de chantier de nuit, les collisions et les effets peuvent s'extrapoler sur les espèces nocturnes, notamment volatiles, comme les oiseaux et les chauves-souris, particulièrement vulnérables et protégées pour la plupart. Etant donné que la plupart des projets sont situés dans le tissu urbain, ces espaces sont déjà en grande partie perturbés et sont depuis longtemps mis en lumière lors des périodes nocturnes. La réalisation d'un chantier dans ces espaces ne devrait donc pas exposer plus d'impacts, que ceux déjà présents.

Cependant, le site de projet « Colombier », se situe sur une zone présentant des gîtes à chiroptères avérés. Le risque de collision et de dérangement des espèces en présence est donc à prendre en considération. Les espèces volatiles et à large dispersion recensées dans les deux ZSC, de la commune de Fréjus, sont particulièrement remarquables. Ce sont des espèces sensibles aux conditions environnementales exigeantes et qui fréquentent très rarement les espaces urbains. Au contraire ces espèces ont plus tendance à se concentrer dans les espaces de Nature.

L'emprise stricte sur le réseau Natura 2000 est non significative pour les ~~dix~~ **douze** projets présentés. Ils sont en dehors des deux ZSC.

Un seul projet, le **projet « Base aéronavale »** est localisé dans **un réservoir de biodiversité**, au niveau de sa partie sud. Il est important de noter que la délimitation des réservoirs de biodiversité est issue du SRCE c'est-à-dire de l'échelle régionale. L'utilisation de ces données sur une échelle communale plus fine est donc à nuancer. Il s'agit ici de prendre des repères de façon élargie. À l'échelle de la commune, les réservoirs de biodiversité sont certainement plus restreints et n'englobent donc pas en grande partie les espaces urbains, où sont localisées actuellement les zones de projets. Il serait nécessaire donc d'affiner les réservoirs de biodiversité au niveau communal. Ceci permettrait de se rendre compte que les projets de ce PLU, sont tous situés en dehors.

En ce qui concerne les autres projets, les espaces sont déjà urbanisés et ne présentent donc pas d'éléments du paysage importants dans le fonctionnement du réseau écologique. D'autre part, pour les sites de projet se situant en limite des aires urbaines, les aménagements prévus prévoient un renforcement du réseau écologique et une préservation des rôles liés (corridors écologiques, espaces de refuge ...). Les projets prennent en considération les connections écologiques au niveau local comme cela se présente dans les plans d'aménagement. L'intégration paysagère est bien ancrée dans les projets et permet donc de recréer un réseau de haies et d'espaces verts au sein d'un centre urbain dense et fortement fragmenté par les voiries et les îlots d'habitats.

Les haies et les corridors aquatiques du réseau Natura 2000 sont conservés. Aucun axe potentiel de dispersion de la faune volatile ne présente de rupture. Les projets sont situés dans la continuité des aires urbaines. Le mitage urbain n'est pas amplifié. Au contraire les dents creuses sont privilégiées.

Le dire d'expert, qui permet de faire valoir les cas particuliers dans chaque projet, n'a pas été utilisé ici. **Tous les projets ont reçu une cotation ne dépassant pas la classe des incidences**

modérés-faibles. Le PLU de Fréjus intègre dans sa révision, sa préoccupation environnementale et la conservation des entités naturelles, qui font l'identité de la commune et du département du Var. **Les cours d'eau principaux comme l'Argens apparaissent épargnés, ce qui réduit fortement le risque de diffusion des pollutions et l'affaiblissement du réseau Natura 2000 dans un second temps. Les risques sont cependant envisageables via le Gonfaron et le Reyran.**

Les résultats de l'outil de qualification des incidences sur le réseau Natura 2000, exposent des notes comprises entre 12.25 /50 et 22/50. Ce sont des **impacts faibles à modérés** selon l'échelle de hiérarchisation présentée dans la partie méthodologie. En considérant cette même échelle et en prenant en compte le fait que le dire d'expert n'a pas été utilisé, les projets présentant les scores les plus élevés sont concernés par des incidences modérées faibles. Au regard des OAP proposées, le dire d'expert pourrait facilement faire baisser les notes de 2 points et donc aligner tous les projets au même niveau c'est-à-dire au niveau **des incidences faibles.**

Les installations urbaines en place depuis plusieurs années ont permis à la faune remarquable de se concentrer dans les cœurs de sites plutôt qu'aux frontières. Les bordures des espaces Natura 2000 disposent donc d'une petite zone tampon permettant d'atténuer les nuisances anthropiques. Les concentrations urbaines dans le périmètre du PLU ont conduit à créer des zones d'obstacles contournées par les déplacements de la faune. Les principaux axes inter Natura 2000 sont donc conservés à l'écart de ces projets et ne se retrouvent donc pas impactés.

En conclusion, aucune incidence résiduelle ni significative n'est à considérer sur les espaces Natura 2000 vis-à-vis des projets présentés ci-dessus, dans le cadre du PLU de Fréjus.

Cela concerne les espaces Natura 2000 suivants :

- **ZSC FR9301628 ESTEREL**
- **ZSC FR9301627 EMBOUCHURE DE L'ARGENS**
- **ZSC FR9301622 LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES**
- **ZSC FR9301625 FORET DE PALAYSON -BOIS DU ROUET**
- **ZSC FR9301626 VAL D'ARGENS**
- **ZPS FR9312014 COLLE DU ROUET**

IX. Synthèse des enjeux environnementaux

1. Enjeux liés au paysage

- Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert de l'arrière-pays (massif de l'Esterel et les petites Maures) ;
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts) ;
- Limiter l'abattage et le débroussaillage des collines ;
- Préserver les espaces agricoles des plaines de l'Argens et du Reyran ;
- 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
- 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 « Domaine du Château Aurélien »)
- Préserver et valoriser le patrimoine archéologique et bâti remarquable
- Intégrer le projet d'AVAP dans le PLU
- Croiser les espaces d'intérêts paysagers de l'AVAP avec la trame verte urbaine à mettre en œuvre dans le PLU

2. Enjeux liés à la trame verte et bleue

- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés au titre du SRCE, notamment, 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.
- Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le SCOT CAVEM 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.

- 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).
- Protéger les vallons pour leur rôle de gestion des eaux pluviales mais également pour leur rôle structurant dans la présence de nature en ville, espaces de respiration.
- Promouvoir l'apport de la nature en ville en l'adaptant aux spécificités des quartiers
- Utiliser la trame verte et bleue comme support de mobilité douce
- Protéger le littoral et l'interface ville/mer
- Trouver un équilibre entre développement urbain (pour répondre notamment aux besoins en logements) et préservation des espaces de sensibilités écologique et paysager.

3. Enjeux liés aux risques à la santé et à l'énergie

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion
- Intégrer 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.
- Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés (piémonts)
- Améliorer la connaissance du risque par un affichage clair dans le document d'urbanisme
- Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués
- Limiter ou réduire l'exposition des personnes et face aux nuisances
- Réduire les émissions de GES
- Réduire les émissions d'ozone, surtout en période estivale (déplacements et tourisme)
- Maitriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires