



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme

**DE LA VILLE DE FREJUS**

## 1A – Complément du rapport de Présentation

Document annexé à la délibération du conseil municipal du 25 février 2025 approuvant les dispositions de la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme





## SOMMAIRE

<b>1. LA PROCEDURE.....</b>	<b>5</b>
1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU.....	5
1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET.....	6
1.2.1 LE PADD DU PLU.....	6
1.2.2. LE SCoT.....	8
<b>2. AMELIORATION DES DOCUMENTS POUR PERMETTRE LA REALISATION CONCRETE DE PROJETS OU PRENDRE EN COMPTE LA REALITE D'UN SITE.....</b>	<b>10</b>
2.1. L'EVOLUTION DU QUARTIER DE SAINT AYGULF.....	10
2.2. L'EVOLUTION DU QUARTIER DE FREJUS PLAGE.....	20
2.3. L'EVOLUTION DES QUARTIERS DE VILLENEUVE ET LES ARENES.....	30
2.4. L'EVOLUTION DES QUARTIERS DU CENTRE HISTORIQUE ET SAINT-LAMBERT.....	34
2.5. L'EVOLUTION DU QUARTIER LE THORON.....	38
2.6. L'EVOLUTION DU QUARTIER DE SAINTE BRIGITTE.....	42
2.7. L'EVOLUTION DU QUARTIER DE CAIS.....	46
2.8.L'EVOLUTION DES QUARTIERS DE LA TOUR DE MARE, VALESCURE ET BELLEVUE.....	52
2.9. L'EVOLUTION DU QUARTIER DU CAPITOU.....	58
2.10. L'EVOLUTION DU QUARTIER DE SAINT JEAN DE CANNES.....	60
<b>3. LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX.....</b>	<b>62</b>
3.1. LE DEPLACEMENT DE L'ERL 34.....	62
3.2. LE DEPLACEMENT DE L'ERL 28.....	63
<b>4. MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES SUITE AUX MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....</b>	<b>64</b>
4.1. EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT DU DEPARTEMENT DU VAR.....	64
4.2. EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT DE LA VILLE DE FREJUS POUR REALISATION-AMENAGEMENT DE VOIRIES.....	65
4.3. EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT DE LA VILLE DE FREJUS POUR REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS.....	66
4.4 EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS.....	67

<b>5.</b>	<b>ACTUALISATION DU REGLEMENT ECRIT.....</b>	<b>69</b>
5.1.	DISPOSITIONS GENERALES.....	69
5.2.	LA ZONE URBAINE UA.....	71
5.3.	LA ZONE URBAINE UB.....	71
5.4.	LA ZONE URBAINE UC.....	72
5.5.	LA ZONE URBAINE UE.....	74
5.6.	LA ZONE URBAINE UH.....	76
5.7.	LA ZONE URBAINE UI.....	76
5.8.	LA ZONE URBAINE 1AU.....	77
5.9.	LA ZONE AGRICOLE.....	78
5.10.	LA ZONE NATURELLE.....	79
<b>6.</b>	<b>IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES.....</b>	<b>81</b>

## **1. PROCEDURE**

### **1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU**

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Fréjus a été approuvée le 04/07/2019 et a subi une modification qui a été approuvée le 22/09/2022 puis une modification simplifiée qui a été approuvée le 16/02/2023.

Après un retour d'expérience, il y a lieu de modifier ce PLU pour en améliorer certains aspects et faciliter la réalisation de projets sur le territoire. Il s'agit de modifier plusieurs points du règlement écrit, certaines orientations d'aménagement sectorielles, quelques plans de gabarits ainsi que le règlement graphique, les emplacements réservés.

L'évolution souhaitée du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En conséquence, elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, par Arrêté n°2023-2548 du 27/09/2023, Monsieur le Maire de Fréjus a décidé d'engager la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Fréjus conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs poursuivis pour cette procédure de modification sont d'améliorer certains aspects du PLU et de faciliter la réalisation de projets sur le territoire en cohérence avec les objectifs communaux affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il s'agit de modifier plusieurs points du règlement écrit, certaines orientations d'aménagement sectorielles, quelques plans de gabarits ainsi que le règlement graphique, les emplacements réservés.

Par arrêté n°2024-1232 du 24/04/2024, Monsieur le Maire de Fréjus a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU du 21/05/2024 au 21/06/2024.

Par délibération n°1149 du 19 septembre 2024, le Conseil municipal a approuvé la modification du PLU.

Madame la Sous-Préfète de Draguignan a émis un recours gracieux par courrier du 4 décembre 2024, considérant que l'examen de ce dossier au titre du contrôle de légalité conduisait à émettre deux observations concernant la légalité du dossier de modification n°2 du PLU, à savoir l'impossibilité d'accorder un changement de destination en zone Nh au regard de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme ; et l'absence de réglementation de l'emprise au sol pour la zone UEt1 au regard de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Le règlement est par conséquent modifié selon ces deux observations. Le changement de destination en zone Nh est donc interdit, l'emprise au sol est définie à 50% en zone UEt1.

## 1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET

### 1.2.1. LE PADD DU PLU

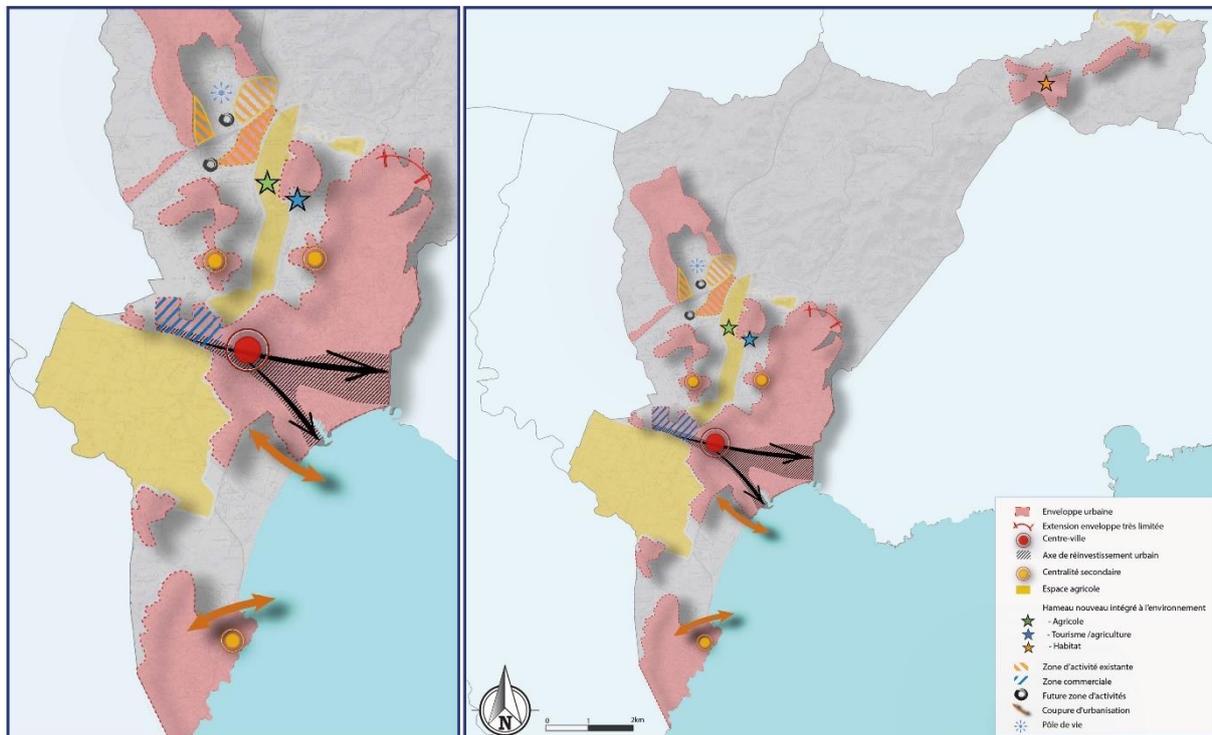
Le PADD du PLU de Fréjus s'organise autour de 5 axes :

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

Quelques chiffres sont donnés dans le PADD :

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

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



Cartographie de synthèse du PADD

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

- O E1 – Assurer la diversité commerciale dans toutes les centralités
- O E2 – Stimuler l'implantation des activités économiques dans le centre urbain

- O E3 – Optimiser les zones d'activités économiques
- O E4 – Développer des capacités d'accueil touristiques nouvelles
- O E5 – Renforcer l'agriculture et ses capacités de production

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

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

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

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

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

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

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

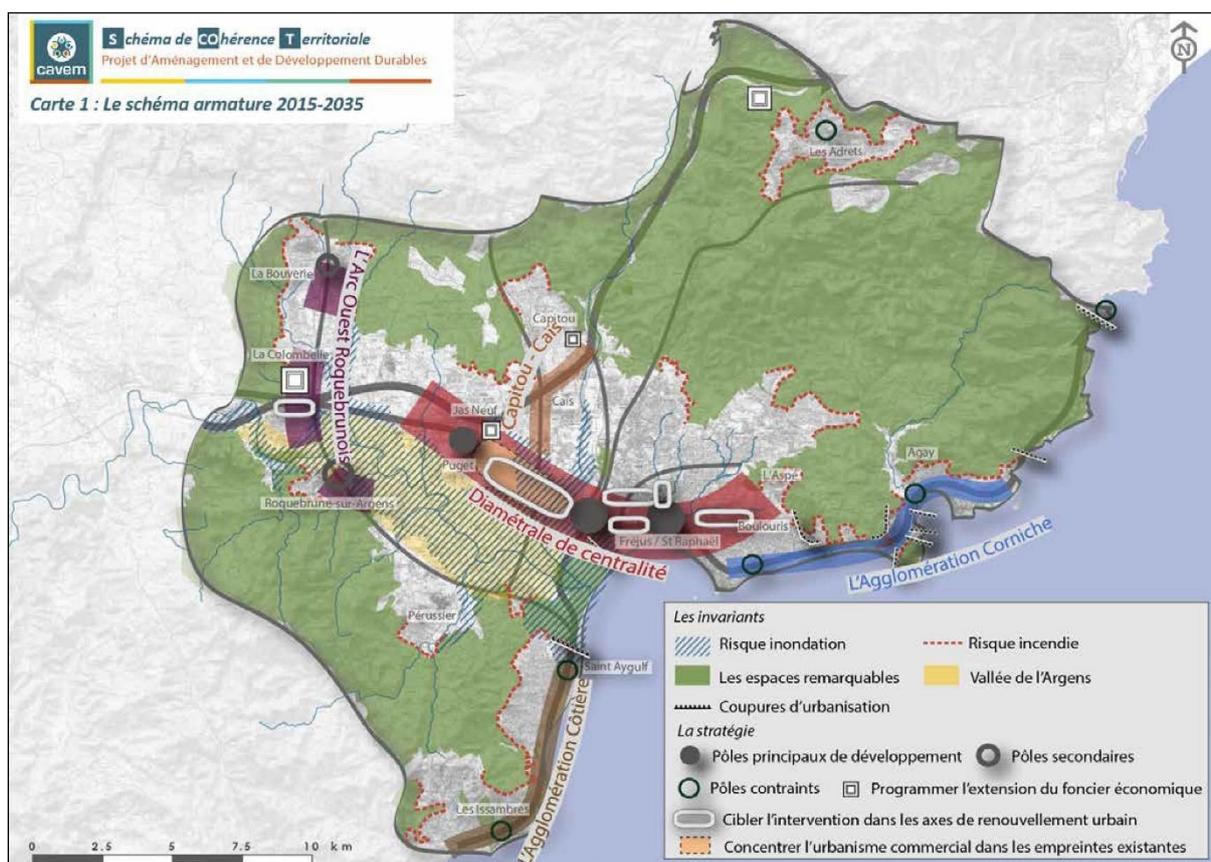
*« Le nouveau PLU, qui projette des besoins d'habitat et de foncier économique, sans commune mesure avec la dynamique des 10 dernières années, et qui s'appuie sur les arbitrages intercommunaux du SCoT, limite à 130 hectares le besoin foncier en extension et 50 hectares en consommation interne, entendu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

## 1.2.2. LE SCoT

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

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

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



Extrait du PADD du SCoT de la CAVEM

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de FREJUS (83)

45 Place Formigé, CS 70108, 83608 Fréjus Cedex ; Tel : 04 94 17 66 00

---



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

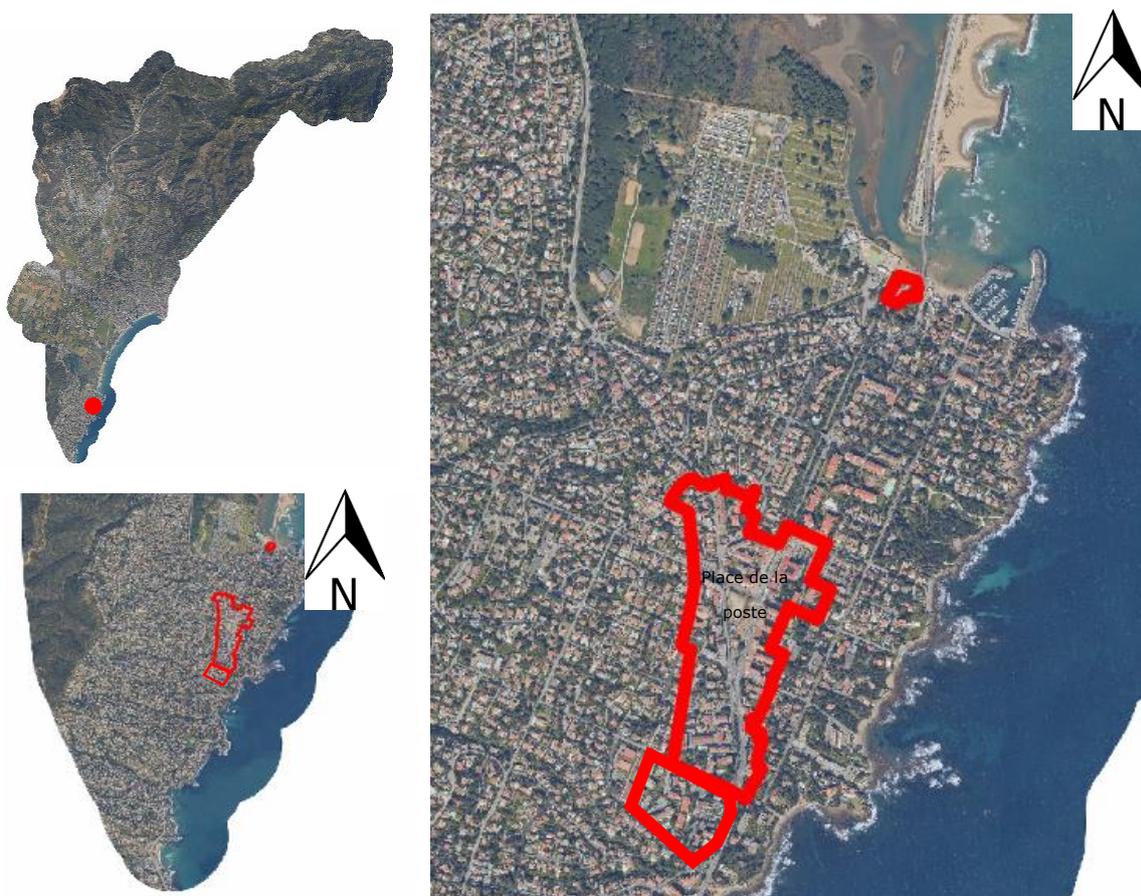
## 2. AMELIORATION DES DOCUMENTS POUR PERMETTRE LA REALISATION CONCRETE DE PROJETS OU PRENDRE EN COMPTE LA REALITE D'UN SITE

### 2.1 L'EVOLUTION DU QUARTIER DE SAINT AYGULF

#### LE CONSTAT

Les modifications qui doivent être effectuées dans le quartier de Saint-Aygulf concernent les zonages, les gabarits et les emplacements réservés. Elles doivent être effectuées pour une meilleure cohérence du secteur et pour corriger des erreurs matérielles. Les modifications apportées sont étalées dans le périmètre du centre de Saint Aygulf.

*Localisation du site*

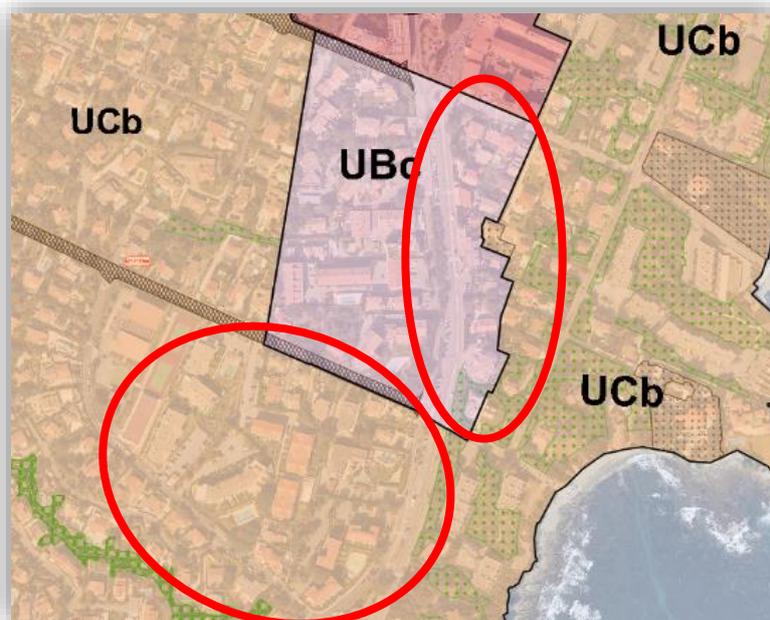


*(source : Ville de Fréjus)*

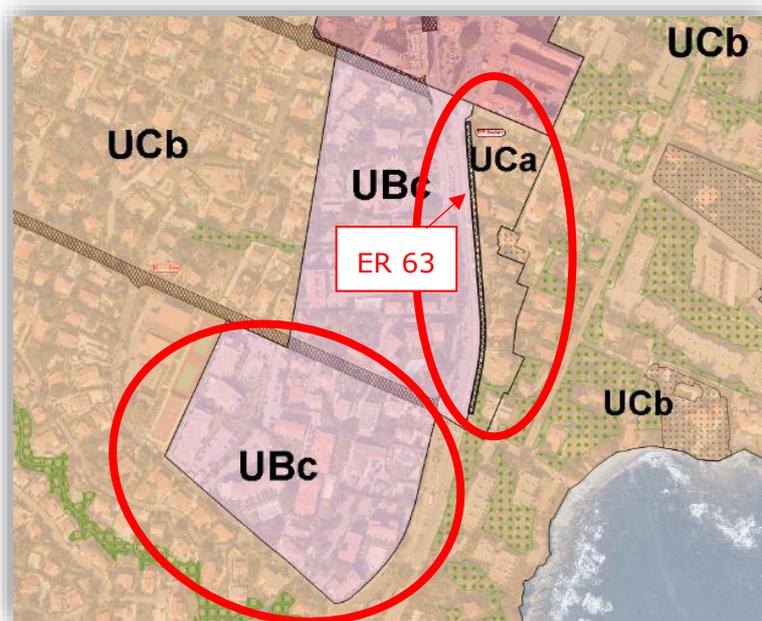
Le plan de zonage est modifié pour accueillir le changement de zonage d'une partie de la zone UBc en une zone UCa au vu de la nature des bâtiments présents (résidentiels). Un emplacement réservé ER n°63 est créé pour un aménagement paysager le long de l'avenue de la Corniche d'Azur d'une longueur d'environ 259 mètres et d'une largeur de 4 mètres.

De plus, plus au sud, une partie de la zone UCb devient une zone UBc au vu de la nature des bâtiments présents (collectifs).

AVANT

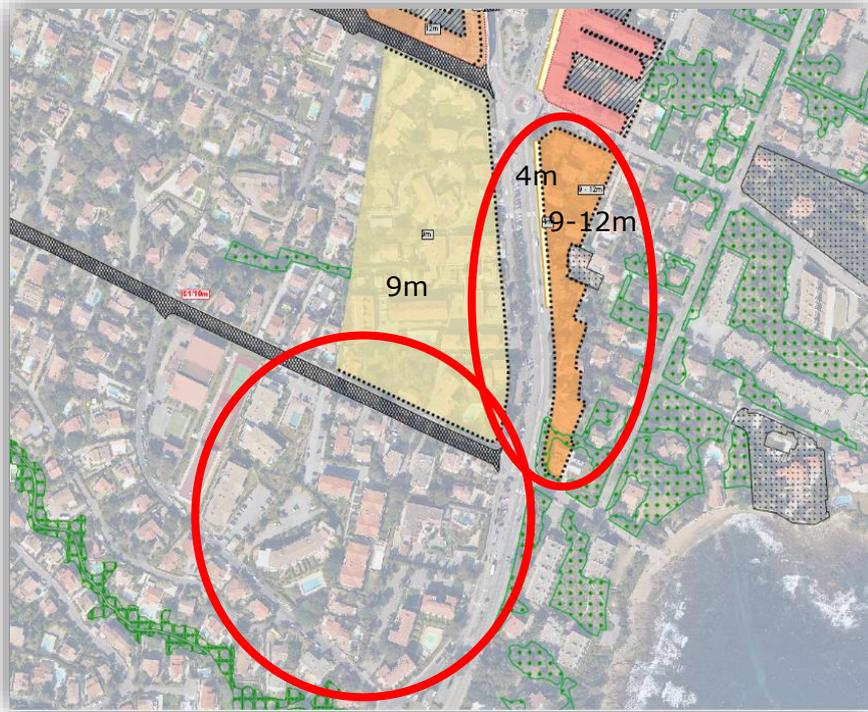


APRES



Au vu de ces changements de zonages, il convient donc d'ajouter un gabarit de 9 mètres sur la nouvelle zone UBc avec des marges de recul – limite d'implantation et de supprimer le gabarit de 9-12 mètres et le gabarit de 4 mètres qui concerne l'alignement des commerces au RDC sur la nouvelle zone UCa.

AVANT



APRES



Au Nord-Est de la place de la poste, avenue de la Corniche d'Azur, les parcelles CE 300, CE 301 et CE 002 accueillent un emplacement réservé EP n°17 pour réaliser un équipement public (parking, ...) afin de répondre au besoin du secteur.

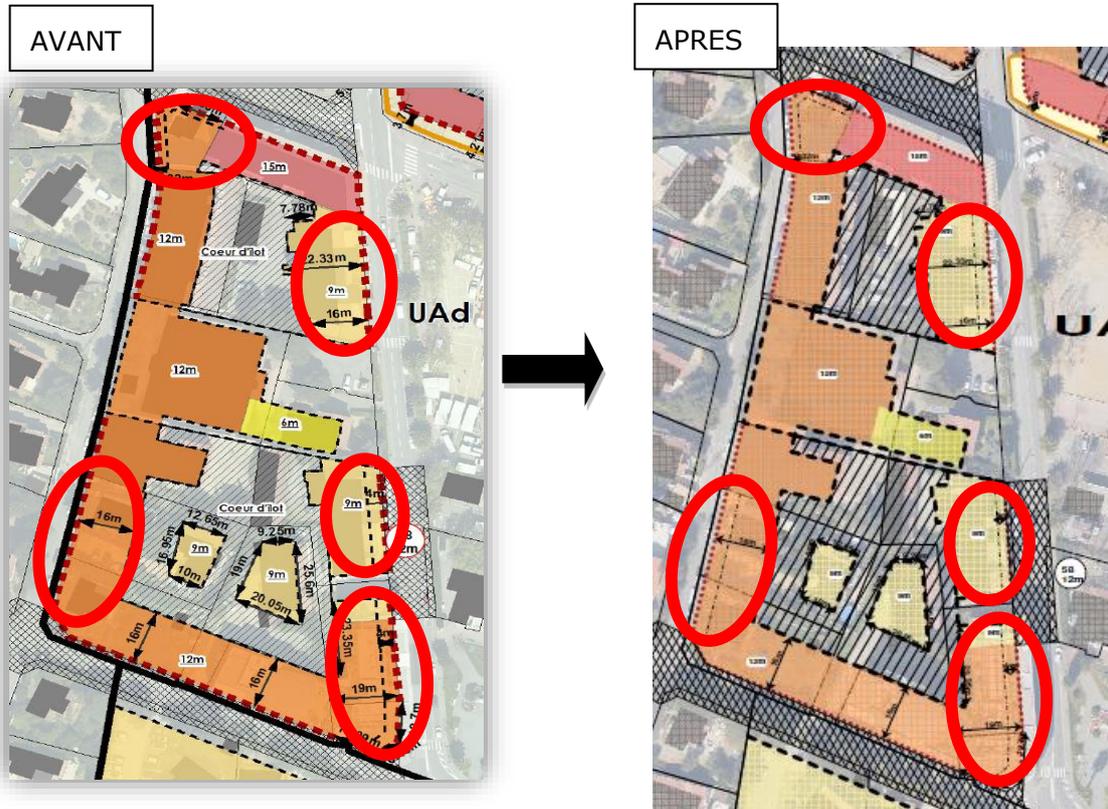
AVANT



APRES



Sur l'avenue Castillon, suite à une erreur matérielle, il est modifié le plan de gabarit de l'îlot à l'ouest de la place de la poste afin de remplacer la représentation graphique de « l'alignement obligatoire » par « un recul galerie couverte obligatoire » sur certaines parties de l'îlot. La mention du « recul galerie couverte obligatoire » est donc ajoutée dans la légende du plan.



**AVANT**

- UA** Délimitation de la zone et sa dénomination
-  Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacements réservés pour voirie et infrastructures
-  Marges de recul - Limite d'implantation
-  Alignements obligatoires
-  Coeur d'îlots
-  Hauteur N.G.F.
-  Dimensions de la zone d'implantation (en m)
-  Alignement des commerces

**Hauteurs maximales à l'égout des couvertures :**

-  R+5 (18 mètres)
-  R+4 (15 mètres)
-  R+3 maxi (12 mètres)
-  R+3 (12 mètres (50%) et 9 mètres (50%)\*)
-  R+2 maxi (9 mètres)
-  R+1 (6 mètres)
-  RDC (4mètres (dont constructions précaires et amovibles des commerces))

**APRES**

- UA** Délimitation de la zone et sa dénomination
-  Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacements réservés pour voirie et infrastructures
-  Marges de recul - Limite d'implantation
-  Alignements obligatoires
-  Coeur d'îlots
-  Hauteur N.G.F.
-  Dimensions de la zone d'implantation (en m)
-  Alignement des commerces
-  **Recul galerie couverte obligatoire**

**Hauteurs maximales à l'égout des couvertures :**

-  R+5 (18 mètres)
-  R+4 (15 mètres)
-  R+3 maxi (12 mètres)
-  R+3 (12 mètres (50%) et 9 mètres (50%)\*)
-  R+2 maxi (9 mètres)
-  R+1 (6 mètres)
-  RDC (4mètres (dont constructions précaires et amovibles des commerces))

Sur l'avenue Castillon, suite à une erreur matérielle lors de la précédente modification du PLU, la représentation d'un cœur d'îlot avait été ajoutée, n'étant pas nécessaire, cette représentation doit être supprimée.

AVANT

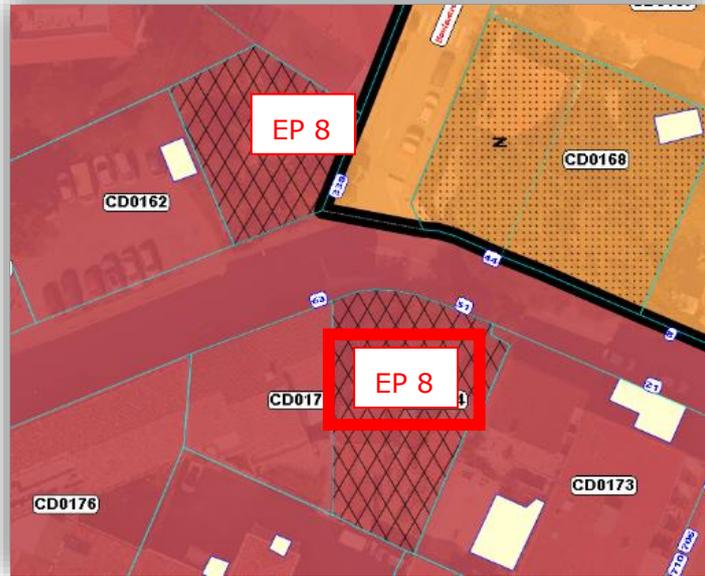


APRES



Rue Vauvenargues, suite à une erreur de numérotation l'emplacement réservé sur la parcelle CD 174 est renommé EP 18 au lieu de EP 8 dans le règlement graphique et dans la liste des emplacements réservés afin de distinguer les deux emplacements réservés.

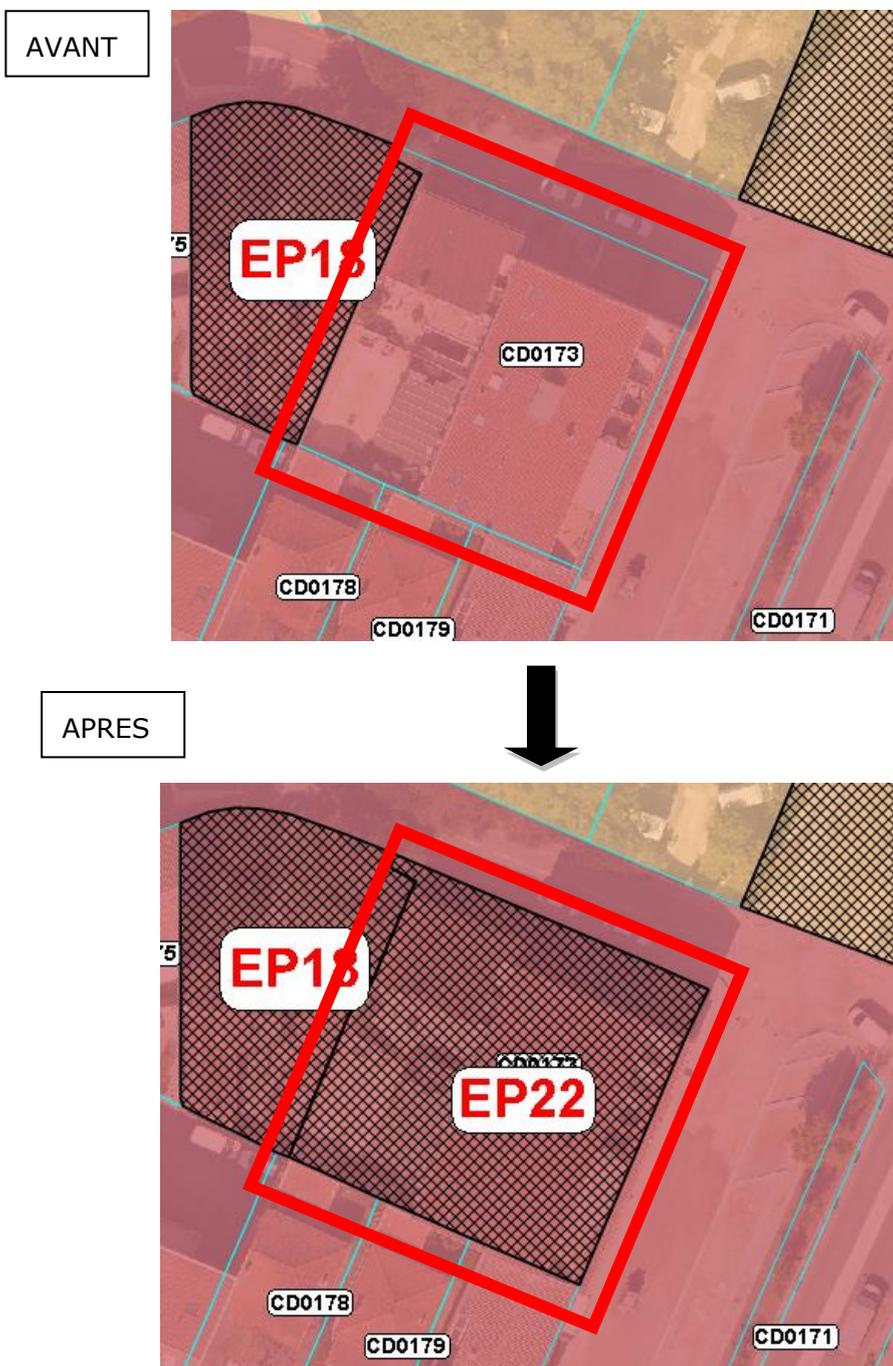
AVANT



APRES

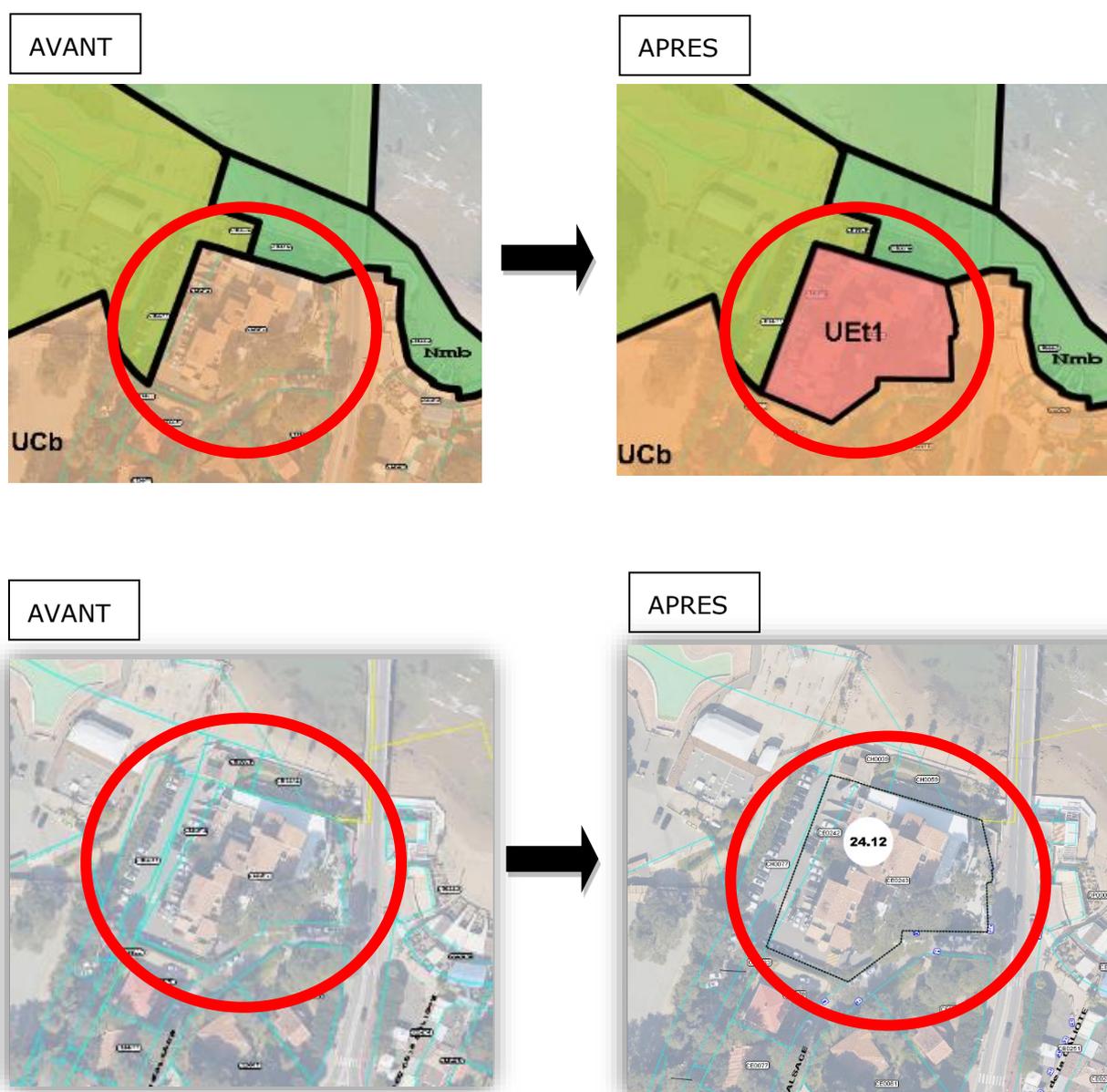


Sur l'Avenue de la Corniche d'Azur, il est ajouté un emplacement réservé EP 22 pour la création d'un équipement public sur la parcelle cadastrée CD 173 d'une surface d'environ 875 m<sup>2</sup>.



Rue d'Alsace, les parcelles cadastrées CE 242 et CE 243 totalisent environ 3 138 m<sup>2</sup> et se situent à proximité du pont et la plage de la Galiote. Ces parcelles sont occupées par un hôtel qui va faire l'objet de travaux de réaménagement important. Afin de permettre la requalification de cet équipement existant, il est proposé de modifier le zonage UCb et de créer un nouveau zonage UEt1 voué aux occupations et utilisations du sol destiné à l'hôtellerie et la restauration.

Suite à ce reclassement, il est ajouté sur ces deux parcelles un gabarit avec une hauteur NGF de 24.1 ainsi qu'une marge de recul-limite d'implantation.



Cette parcelle se situe en espace proche du rivage au titre de la loi littoral mais dans une partie urbanisée de la commune au sens de l'article L121-13 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un secteur mixte composé de villas et d'immeubles collectifs.



La hauteur fixée par la zone UEt1 (24.12 m NGF) dans le cadre de la présente modification du PLU est celle du bâti existant ce qui permettra de conserver les caractéristiques existantes.

L'emprise au sol est fixée à 50% en zone UEt1.

**LIMITE HAUTEUR MAXIMALE EXISTANTE : +24,12 mètres NGF**



**FAÇADE EST**  
Existant  
échelle 1:200

Un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD est conservé.

En limite avec la zone d'habitat individuel (zone UC) il a été ajouté dans le règlement, le respect d'un recul de H/2 avec un minimum de 4.5 mètres par rapport aux limites séparatives.

## 2.2 L'ÉVOLUTION DU QUARTIER DE FREJUS PLAGE

### LE CONSTAT

Les évolutions du quartier de Fréjus Plage concernent le règlement graphique, des gabarits et la réglementation de l'OAP n°1 du Boulevard de la Mer. Ces évolutions doivent être effectuées afin de corriger des erreurs matérielles et pour une meilleure approche de l'aménagement dans ce secteur.

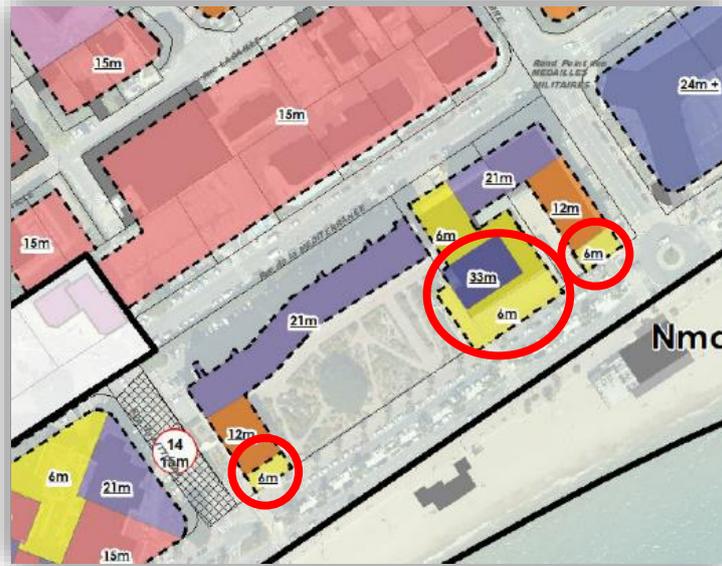
*Localisation du site*



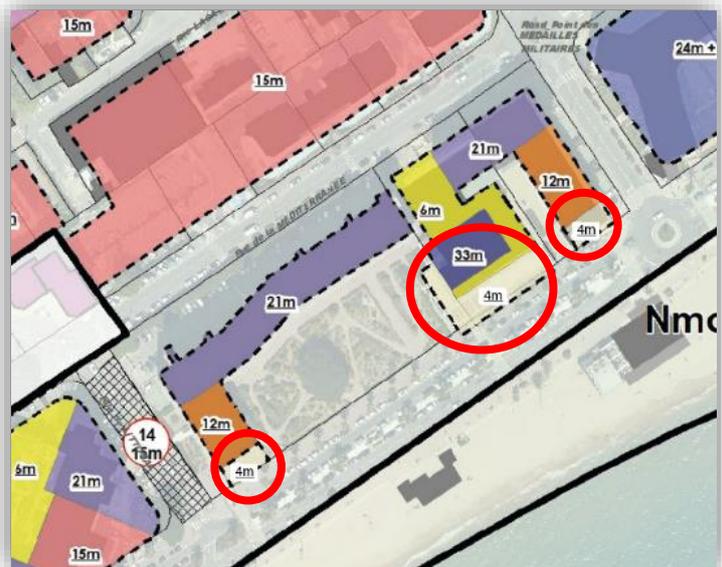
*(source : Ville de Fréjus)*

Au Sud de Fréjus Plage sur le Boulevard d'Alger proche du port Fréjus, une erreur matérielle a été observée, il faut modifier la hauteur de 6 mètres afin de la diminuer à 4 mètres pour les terrasses des restaurants du bord de mer, afin de reprendre la hauteur autorisée dans le PLU opposable avant la révision de 2019.

AVANT

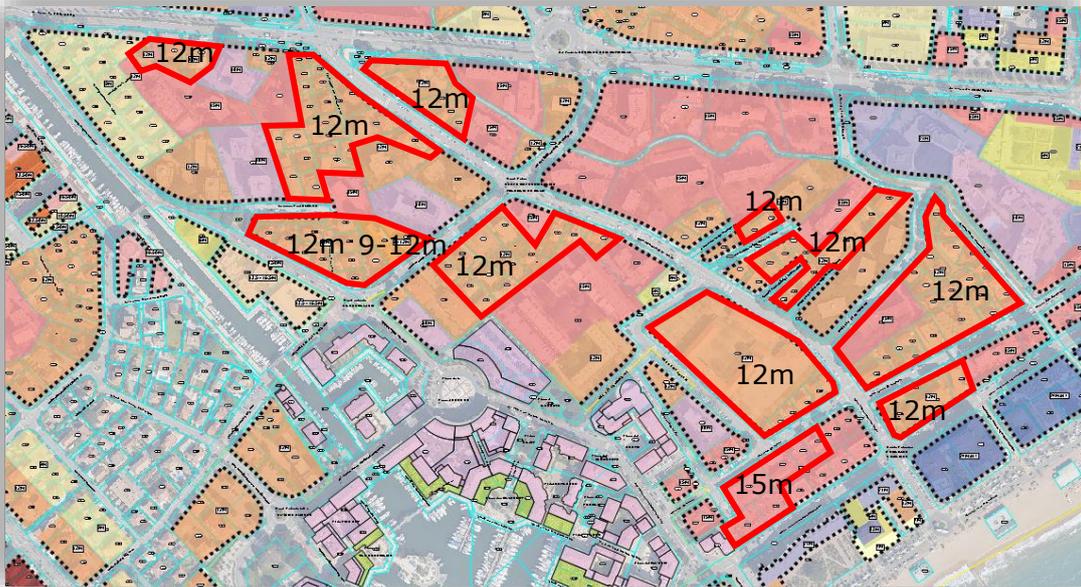


APRES

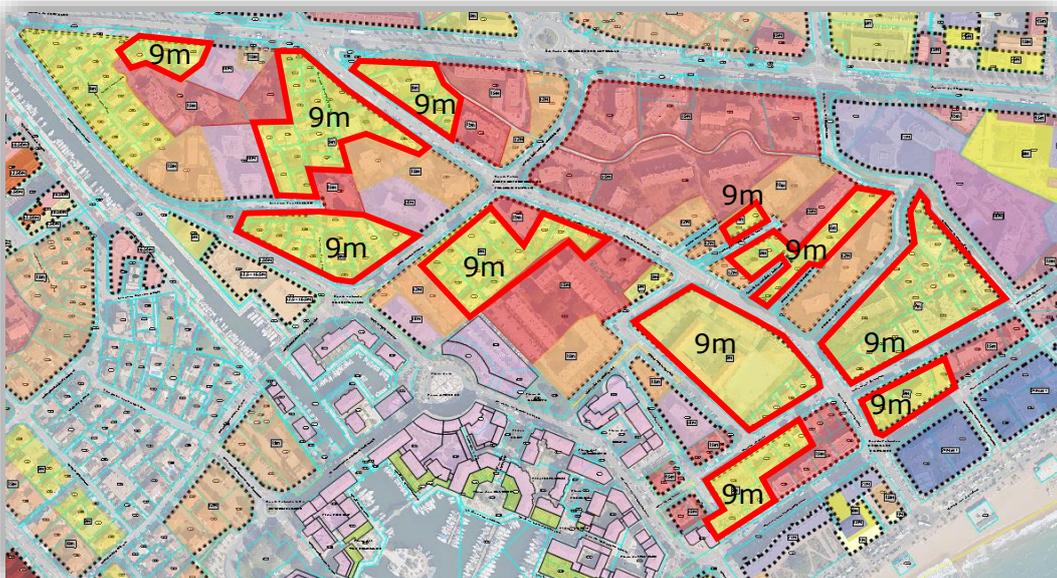


Au centre de Fréjus plage, entre le port Fréjus et la limite communale avec Saint Raphael, certains gabarits de 9-12 mètres à 18 mètres de hauteur sont modifiés pour atteindre une hauteur maximale de 9 mètres afin de mieux maîtriser le développement de ce secteur au vu de la croissance majeure des nouvelles constructions saturant à la fois les axes routiers et la capacité des groupes scolaires existants.

AVANT



APRES

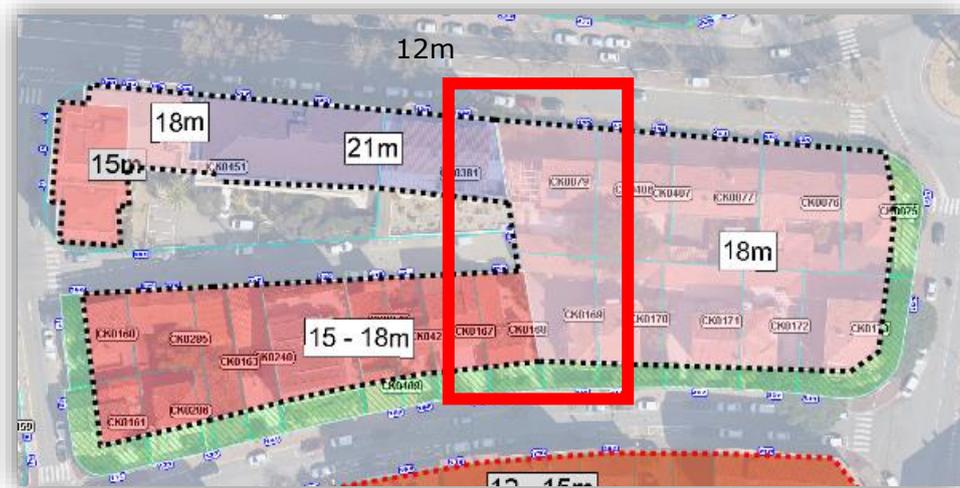


Sur l'Avenue Victor Raybaud, les parcelles CK 169 et CK 168 sont concernées par une marge de recul plantée. Cette marge de recul d'environ 10 mètres de largeur ne longe aucune voie, ne répond pas à une logique urbaine, ni de transparence avec le front de mer et grève considérablement les parcelles qu'elle couvre. Il est proposé, suite à la demande des propriétaires, de supprimer cette marge de recul plantée.

AVANT

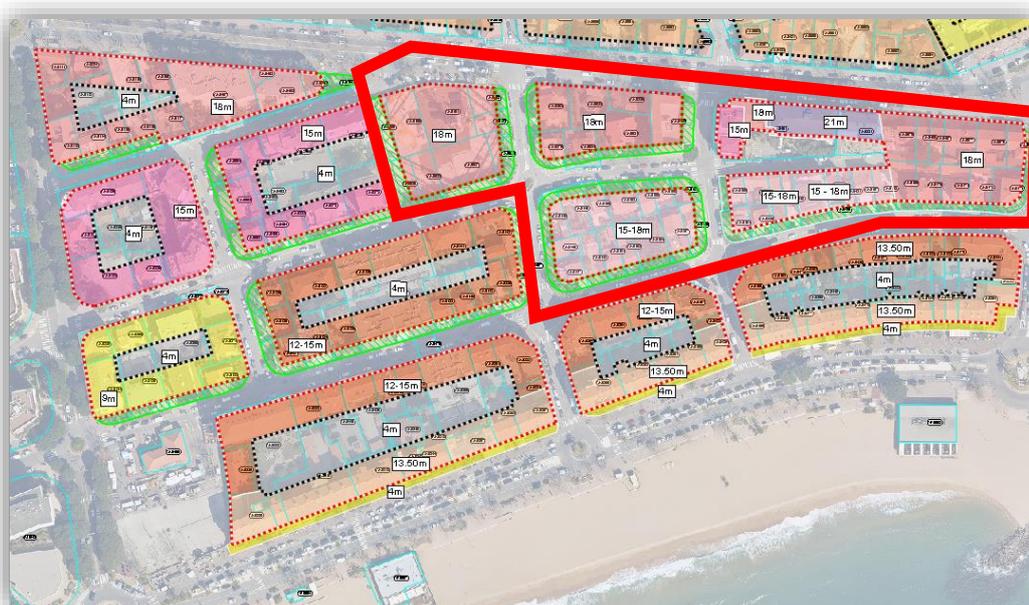


APRES

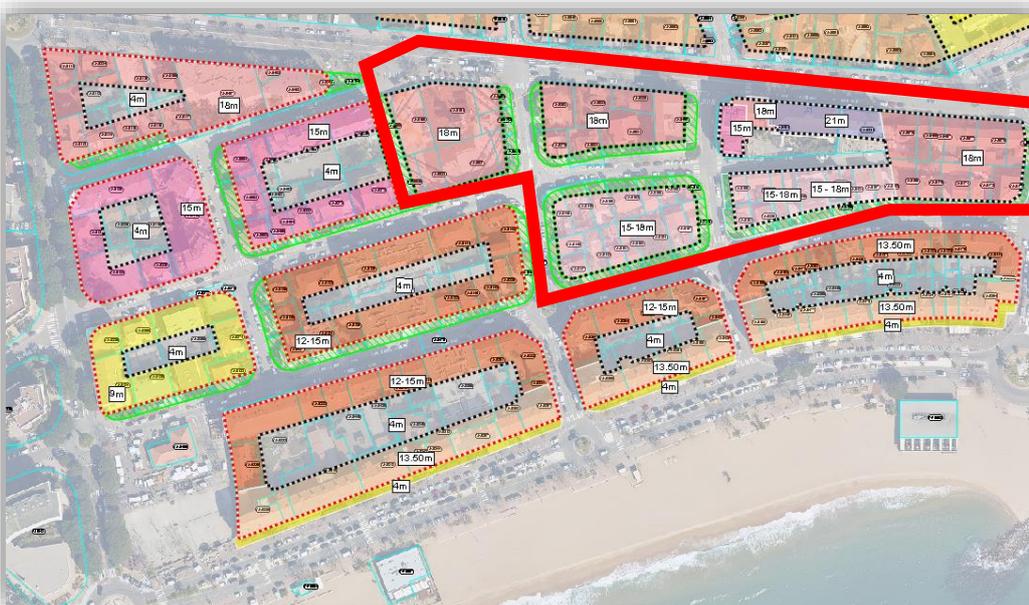


Lors de la modification n°1 du PLU, il y a eu une erreur matérielle sur la représentation graphique de 4 îlots vers l'Avenue Victor Hugo. Ces îlots ont un contour représentant un alignement obligatoire des constructions (traits rouges) alors qu'ils devraient avoir des marges de recul et limites d'implantation (traits noirs) comme le plan de gabarit de la révision du 2019. Cette erreur est donc corrigée.

AVANT

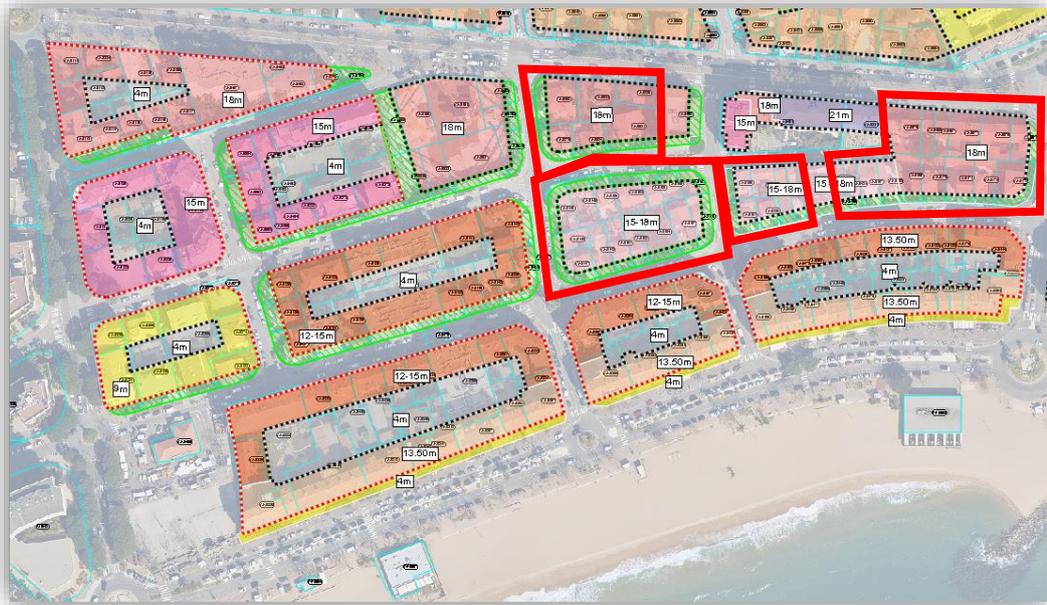


APRES

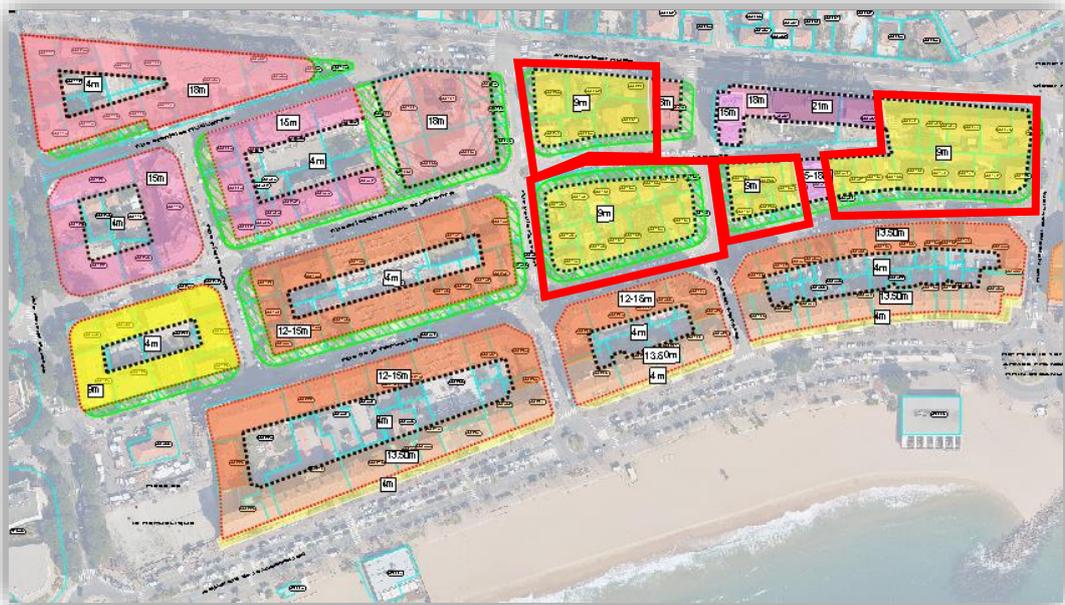


Au centre de Fréjus plage, entre le port Fréjus et la limite communale avec Saint Raphaël, certains gabarits de 15 mètres à 18 mètres de hauteur sont modifiés pour atteindre une hauteur maximale de 9 mètres afin de mieux maîtriser le développement de ce secteur au vu de la croissance majeure des nouvelles constructions saturant à la fois les axes routiers et la capacité des groupes scolaires existants.

AVANT

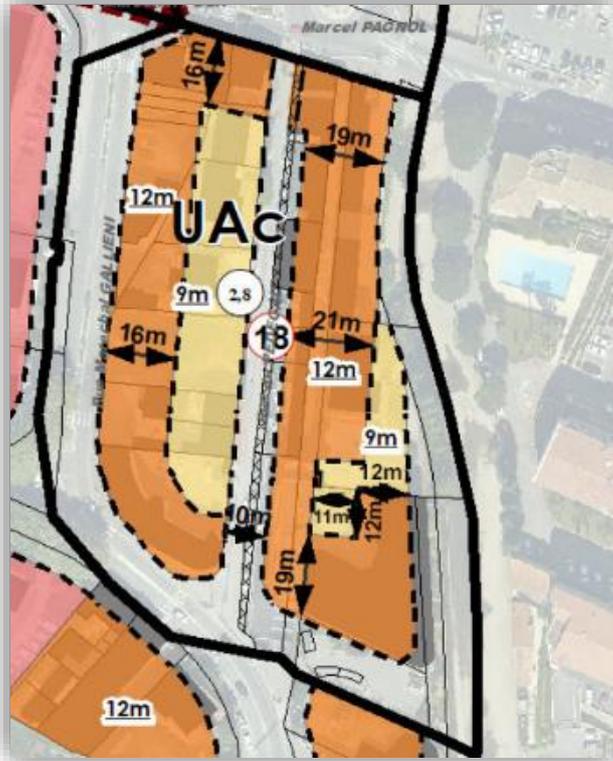


APRES

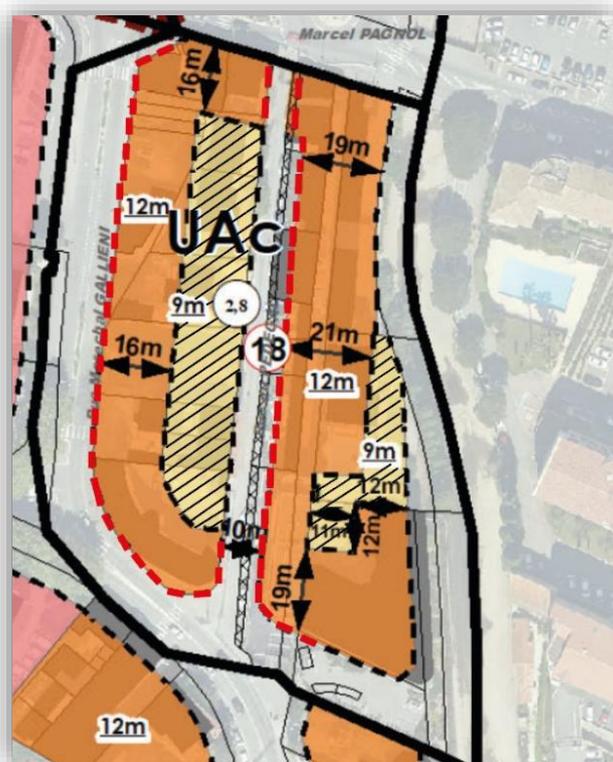


Rue du Maréchal Gallieni en limite avec la commune de Saint Raphaël, il convient de remettre la représentation graphique du cœur d'îlot sur les deux zones qui ont une hauteur de 9 mètres ainsi que l'alignement obligatoire en rouge sur une partie des bords des zones qui ont une hauteur de 12 mètres, afin de reprendre les mêmes éléments que le plan de gabarits antérieur.

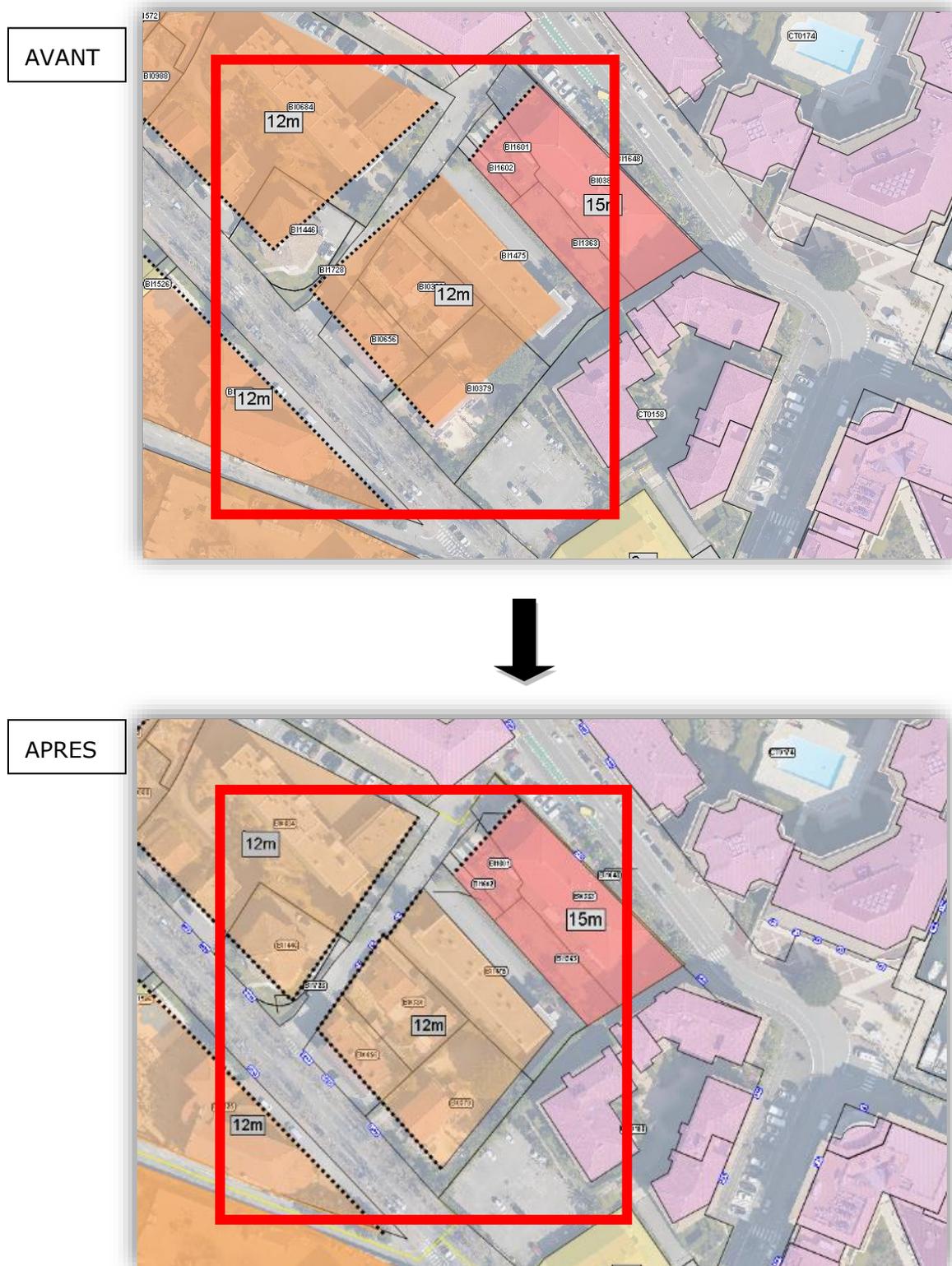
AVANT



APRES



Lors de la révision du PLU de 2019, une erreur matérielle avait été créée concernant la délimitation de deux gabarits de 12 mètres situés à Fréjus plage, le long du Boulevard de la Mer et rue Francis Poulenc sur les parcelles cadastrées BI 656, BI 379, BI 1475, BI 1728, BI 380, BI 1446 et BI 684. Ces gabarits sont donc modifiés afin que leur délimitation soit en cohérence avec le tracé de la voirie existante et que le gabarit de 12 mètres au sud respecte une distance de 4,50 mètres de la limite séparative. L'OAP n°1 est modifiée en conséquence.



Suite à une erreur matérielle, le règlement de l'OAP n°1 du Boulevard de la Mer, est très légèrement modifié pour apporter plus de clarification au texte.

AVANT

### OAP 1 - Restructuration du boulevard de la mer et valorisation

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 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.

#### 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. Le grand bâtiment dit Caquot, témoin du passé militaire du site et de l'architecture du XXème siècle, sera impérativement conservé.

Le projet d'aménagement prendra en compte la présence des zones de risques inscrites au PPR Inondation ainsi que les zones de sensibilité de la tortue repérées au document graphique.

Le programme d'équipement prévu par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales sera mis en oeuvre au sein des autorisations d'urbanisme.

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.



APRES

### OAP 1 - Restructuration du boulevard de la mer et valorisation

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 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.

#### 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 **notamment** vers l'hébergement touristique, la restauration et les loisirs. Le grand bâtiment dit Caquot, témoin du passé militaire du site et de l'architecture du XXème siècle, sera impérativement conservé.

Le projet d'aménagement prendra en compte la présence des zones de risques inscrites au PPR Inondation ainsi que les zones de sensibilité de la tortue repérées au document graphique.

Le programme d'équipement prévu par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales sera mis en oeuvre au sein des autorisations d'urbanisme.

~~Les grandes aires de stationnement public existantes~~ L'offre de stationnement a vocation à être renforcées et optimisées.

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

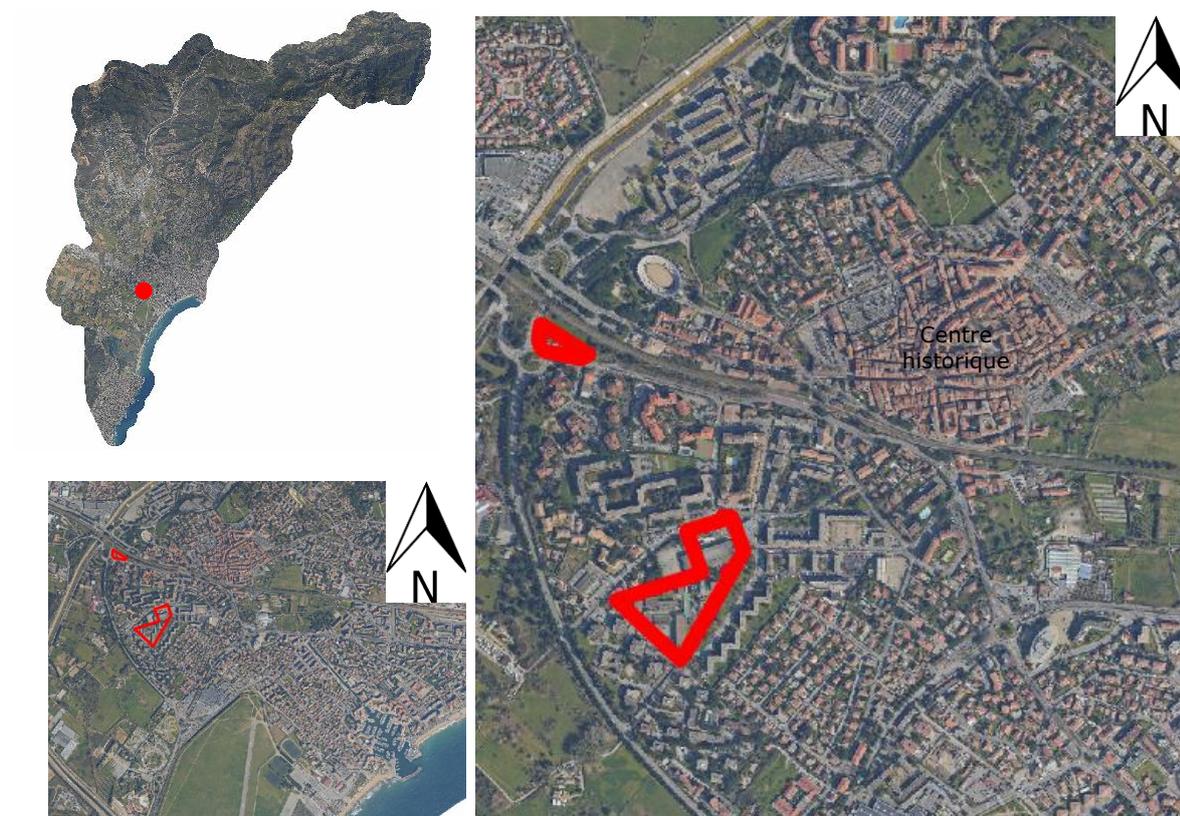


## 2.3 L'EVOLUTION DES QUARTIERS DE VILLENEUVE ET LES ARENES

### LE CONSTAT

Les modifications qui doivent être effectuées dans le quartier de Villeneuve et les arènes concernent un changement de zonages la suppression d'un gabarit et la création d'un emplacement réservé. Elles doivent être effectuées afin de corriger une erreur matérielle et améliorer le cadre de vie.

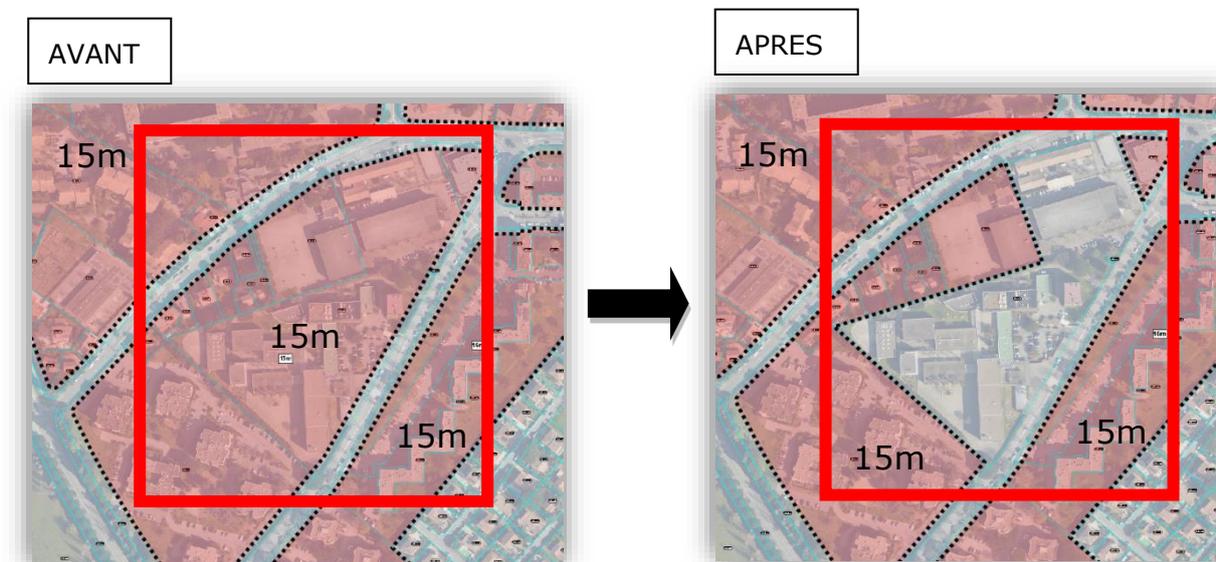
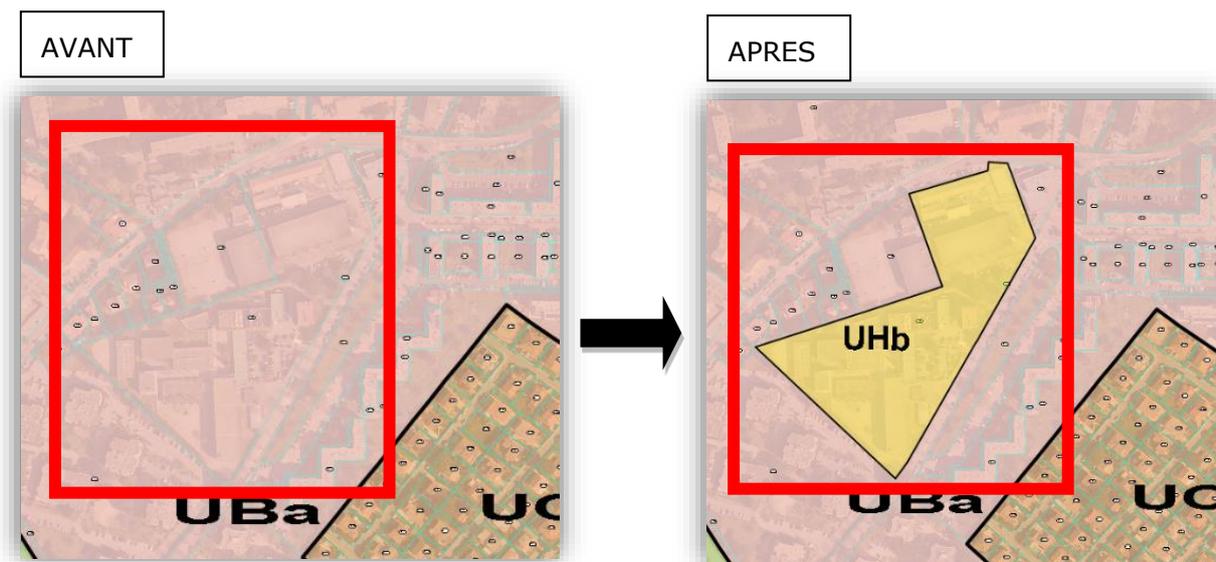
*Localisation du site*



*(source : Ville de Fréjus)*

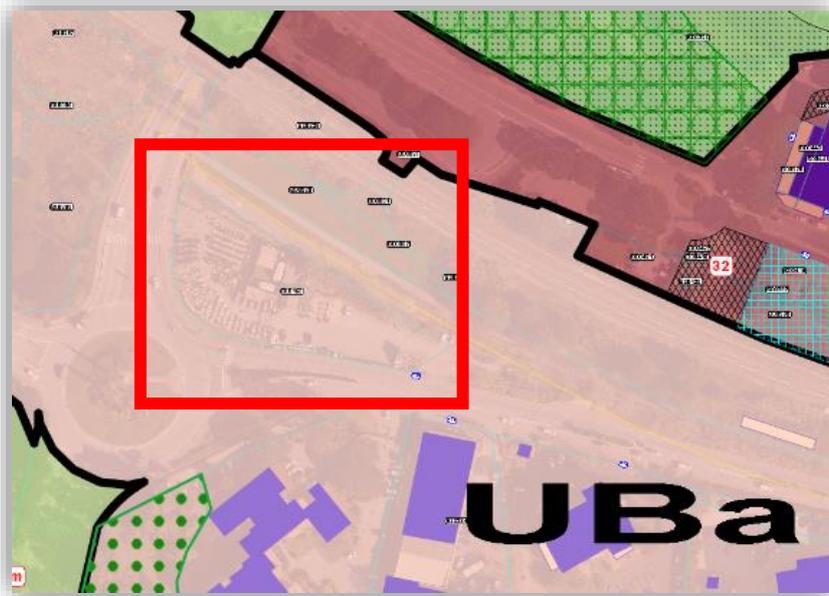
Au cœur du quartier de Villeneuve, rue de la Tourrache, suite à une erreur matérielle, il est modifié le zonage UBa en zonage UHb des parcelles cadastrées BL 324 et BL 50 afin de remettre le zonage adéquat, car ces parcelles sont occupées par un équipement public, le collège Villeneuve d'enseignement secondaire.

Au vu de ce changement de zonage, il convient donc de supprimer le gabarit de 15 mètres qui n'est pas nécessaire sur ces parcelles.

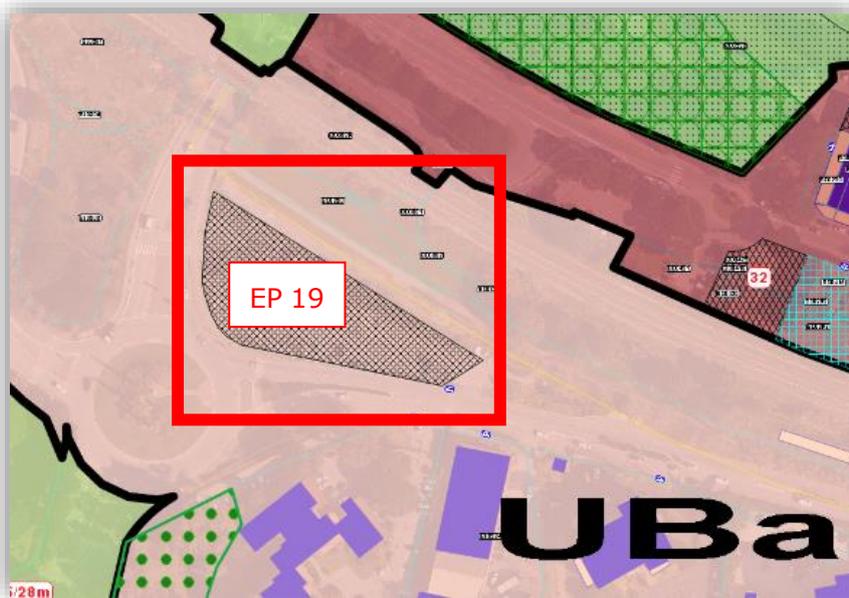


A côté du rond-point des Harkis, rue du Capitaine Blazy dans le quartier des Arènes, la parcelle cadastrée BL 158 se voit accueillir un emplacement réservé EP n°19 pour la création d'un aménagement paysager. La parcelle étant en zone rouge inondable, il est envisagé de créer un parc au vu de l'impossibilité de construire sur cette parcelle.

AVANT



APRES



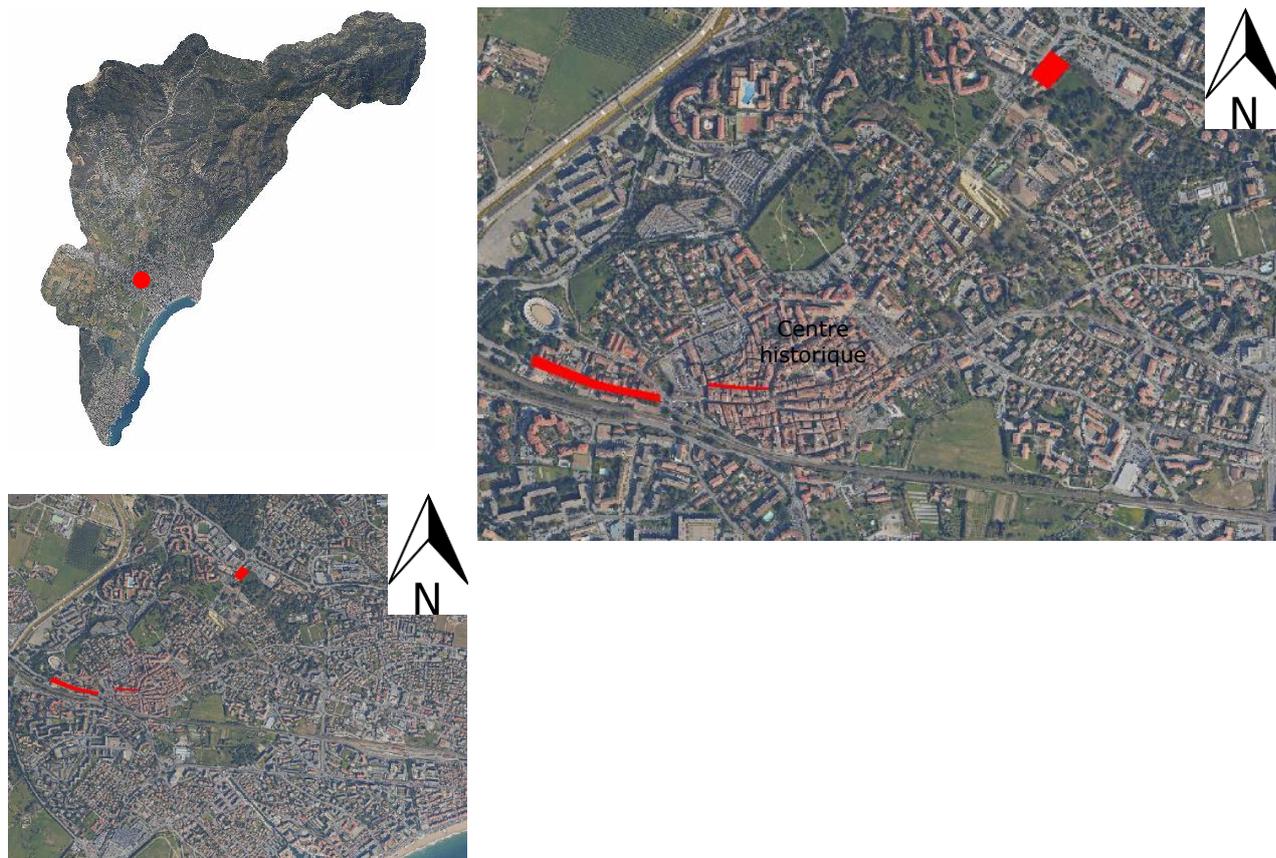


## 2.4 L'EVOLUTION DES QUARTIERS DU CENTRE HISTORIQUE ET SAINT-LAMBERT

### LE CONSTAT

Les modifications qui doivent être effectuées dans le quartier du centre historique et le quartier de Saint-Lambert concernent la création de deux linéaires commerciaux et la modification d'un plan de gabarit afin d'améliorer l'attractivité du centre historique et la correction d'une erreur matérielle.

*Localisation du site*



*(source : Ville de Fréjus)*

Dans le centre historique, il est ajouté un linéaire commercial au sud de la rue Saint François de Paule, et également sur les deux côtés de l'Avenue de Verdun pour une meilleure cohérence avec le reste des rues principales et améliorer l'attractivité commerciale du centre historique.

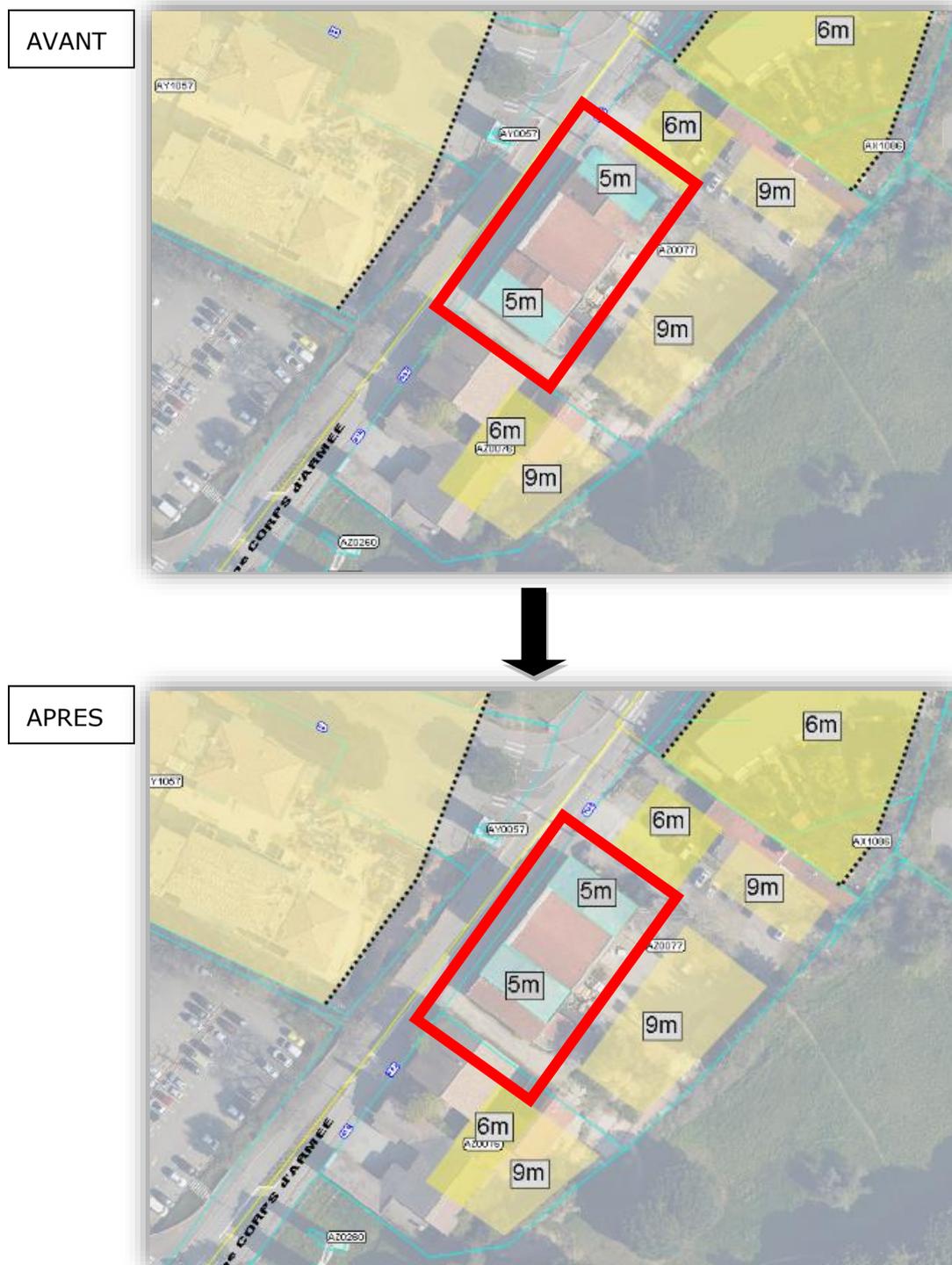
AVANT



APRES



Dans le quartier Saint-Lambert, Avenue du 15 eme corps, le plan de gabarits a besoin d'être modifié suite à une erreur matérielle. Il est repositionné les deux gabarits de 5 mètres de part et d'autre du bâtiment de l'ancienne parfumerie, afin que ces deux zones, qui concernent la reconstruction des deux bâtis existants, soient fixées au bâtiment conformément à l'OAP n°6.



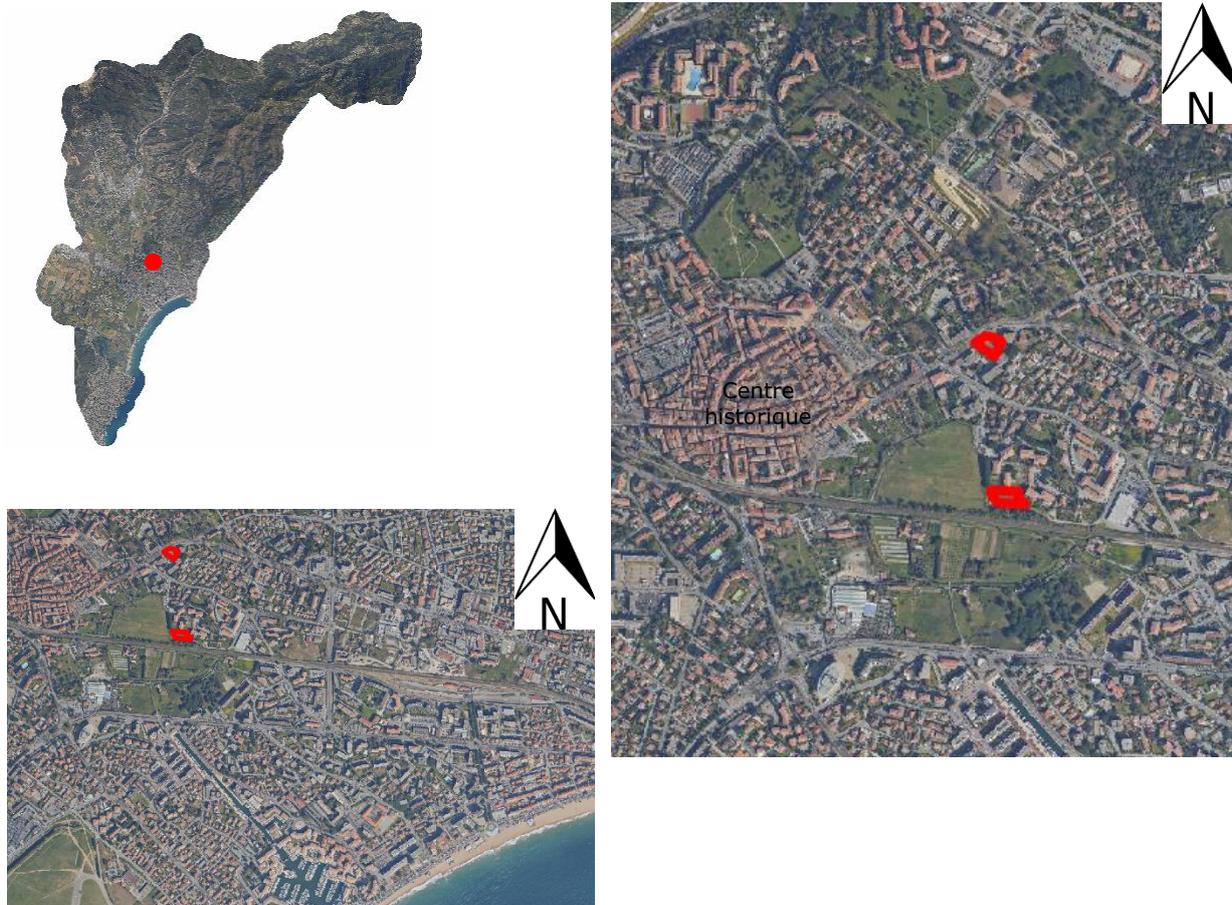


## 2.5 L'EVOLUTION DU QUARTIER DU THORON

### LE CONSTAT

Les modifications qui doivent être effectuées dans le quartier du Thoron concernent le plan de gabarits, le plan de zonages et la création d'un emplacement réservé. Elles doivent être effectuées afin de pallier aux besoins en stationnement du secteur et reclasser un terrain en fonction de ses spécificités.

*Localisation du site*



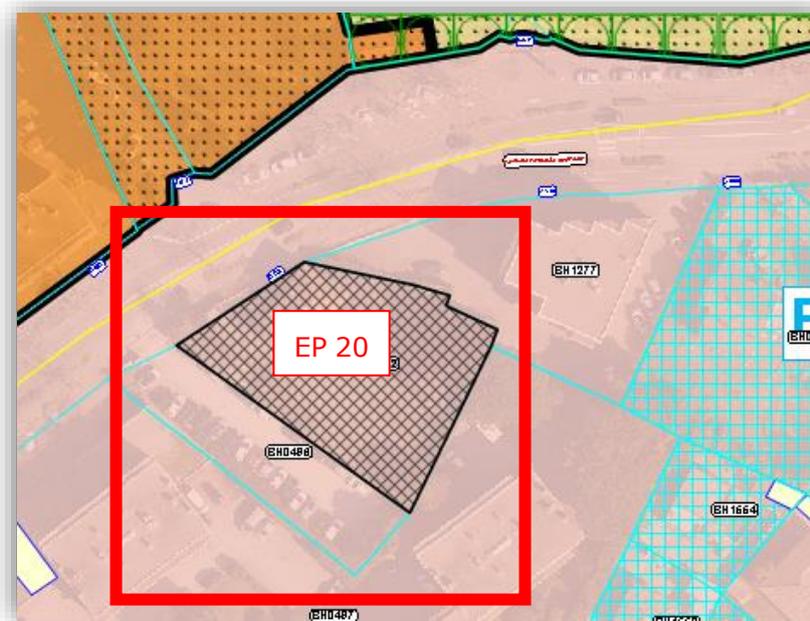
*(source : Ville de Fréjus)*

Sur l'Avenue Aristide BRIAND, face à la Villa Marie, la parcelle cadastrée BH 612 d'une superficie d'environ 1 207 m<sup>2</sup> et contiguë à un parking public existant se voit accueillir un emplacement réservé EP 20 pour la création d'un équipement public de type parking afin de répondre au besoin de stationnement dans la périphérie du centre historique.

AVANT

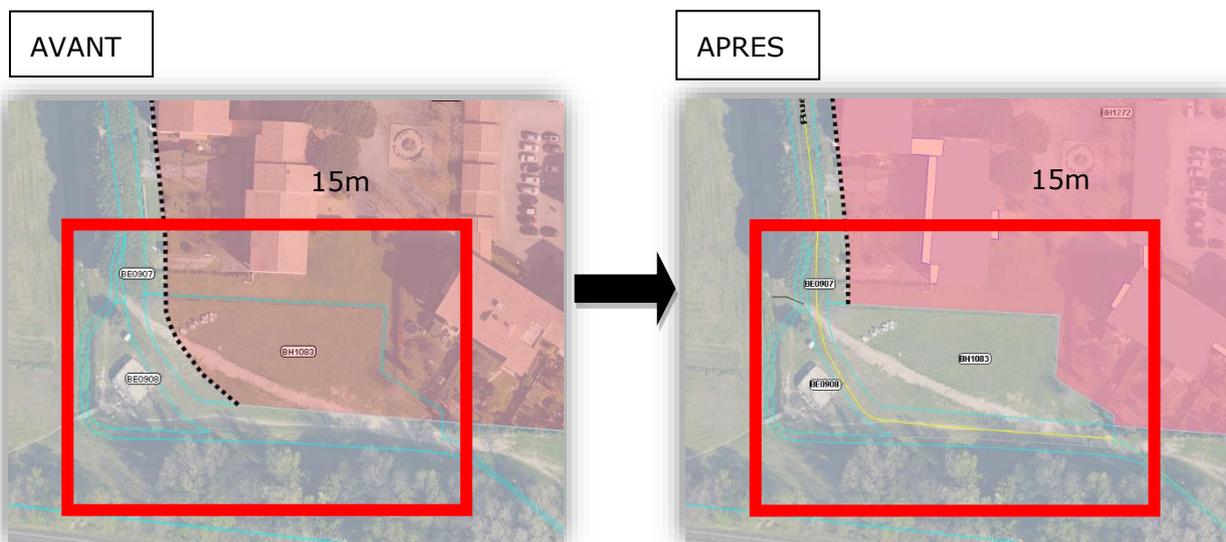
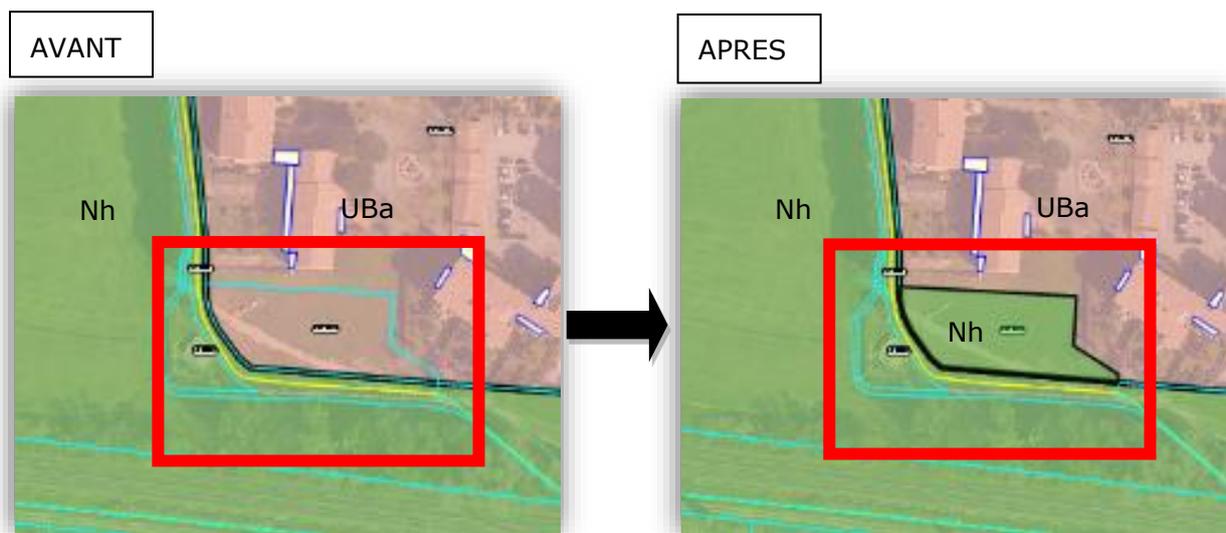


APRES



A l'Est du monument historique inscrit qui est le Port Romain, la parcelle cadastrée BH 1083 d'environ 1 405 m<sup>2</sup> qui est une propriété de la commune, fait l'objet d'un changement de zonage passant d'une zone UBa à une zone Nh, car cette parcelle est incluse dans le monument historique inscrit du Port Romain.

A la suite de ce changement de zonage, il convient de supprimer le gabarit de 15 mètres et la marge de recul – limite d'implantation sur cette parcelle.



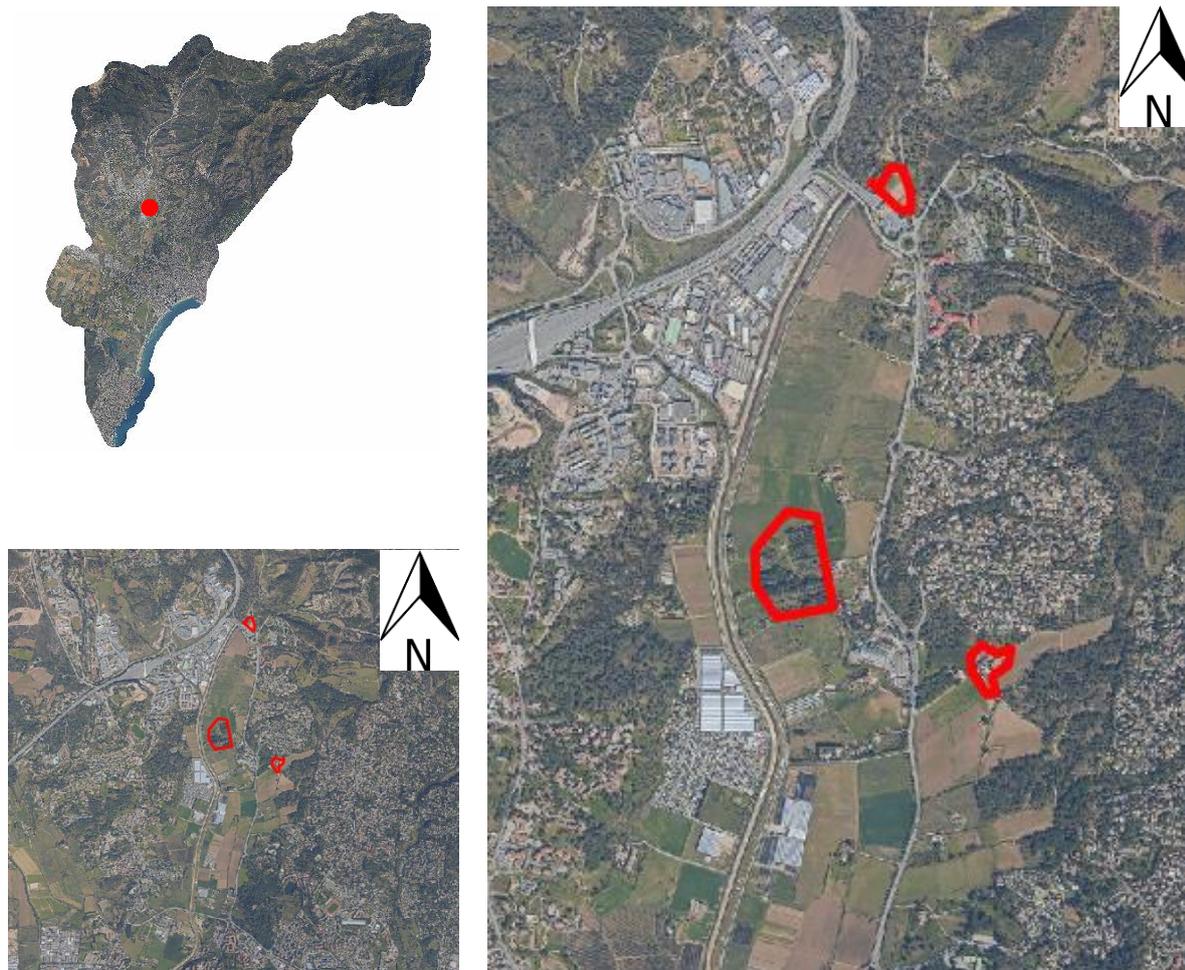


## 2.6 L'EVOLUTION DU QUARTIER DE SAINTE BRIGITTE

### LE CONSTAT

Les modifications qui doivent être effectuées dans le quartier de Sainte Brigitte concernent les zonages, les gabarits et la suppression de deux HNIE suite à la modification de la Loi ELAN et des perspectives d'aménagement plus adéquat avec ces secteurs.

*Localisation du site*

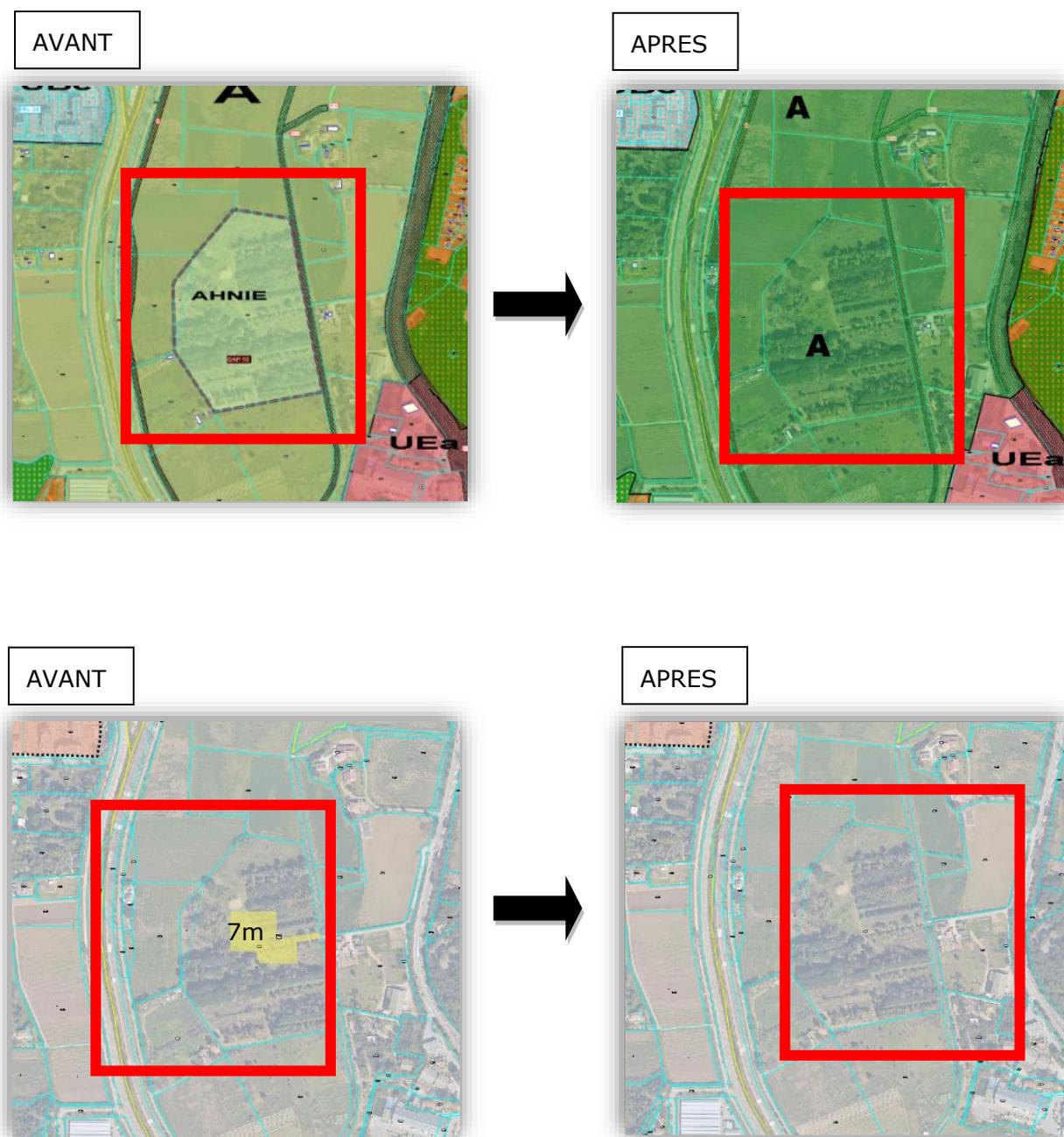


*(source : Ville de Fréjus)*

Le Hameau Nouveau Agricole Intégré à l'Environnement (AHNIE) de Saint Pons dans la Vallée du Reyran qui concerne les parcelles cadastrées AP 113a et AP 113b est supprimé et remplacé par un zonage A.

Ce changement de zonage fait suite à la modification du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme qui se voit remplacé la mention « soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » par « en continuité avec les agglomérations et villages existants » suite à l'article 42 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 et par la même occasion la suppression des HNIE.

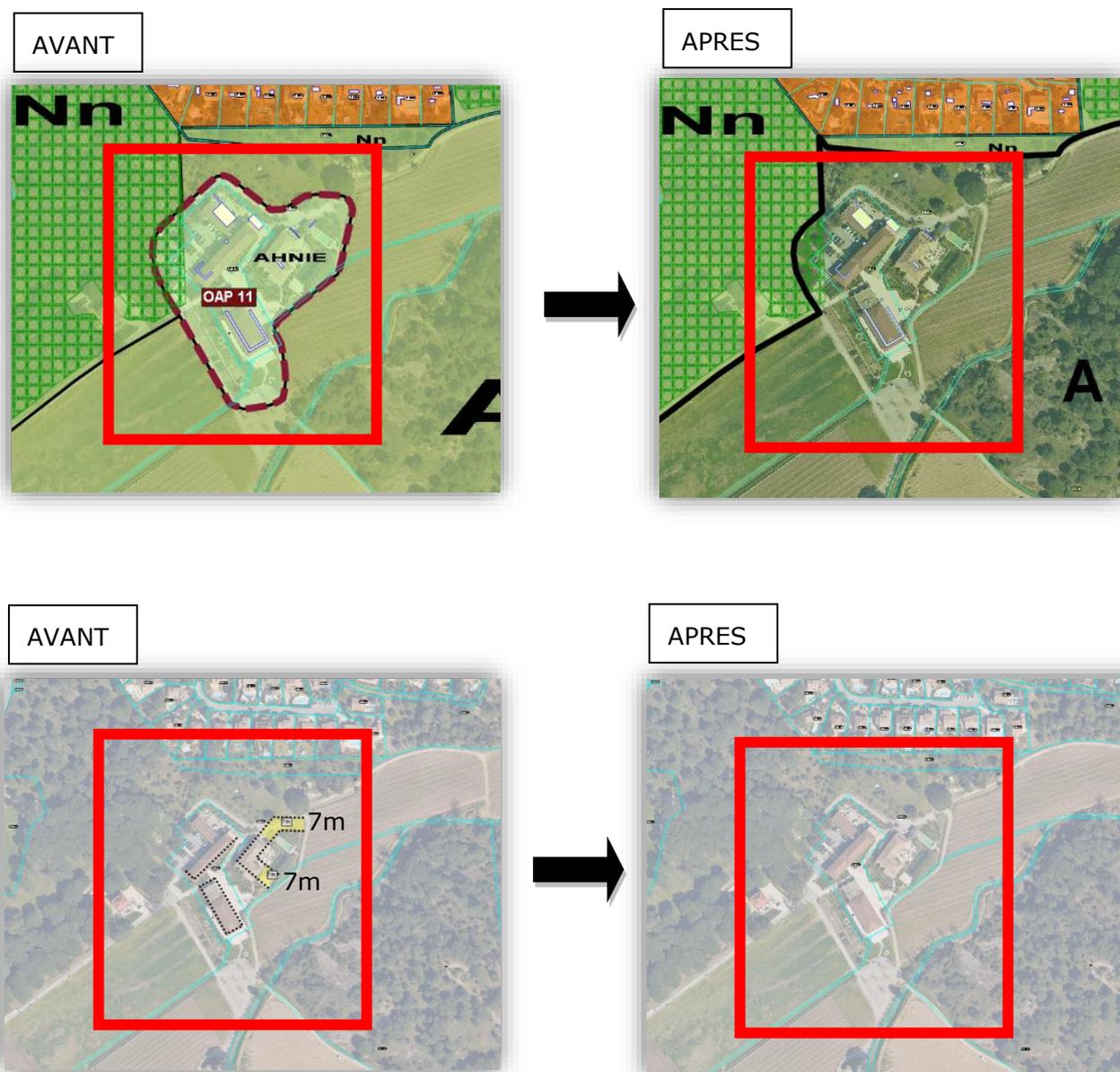
Ce changement de zonage entraîne la suppression de l'OAP n°10 ainsi que le gabarit de 7 mètres.



Le Hameau Nouveau Agricole Intégré à l'Environnement (AHNIE) de Sainte Brigitte où se situe le Clos des Roses dans la Vallée du Reyran qui concerne les parcelles cadastrées AP 1315, AP 1316 et AP 13 est supprimé et remplacé par un zonage A.

Ce changement de zonage fait suite à la modification du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme qui se voit remplacé la mention « soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » par « en continuité avec les agglomérations et villages existants » suite à l'article 42 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 et par la même occasion la suppression des HNIE.

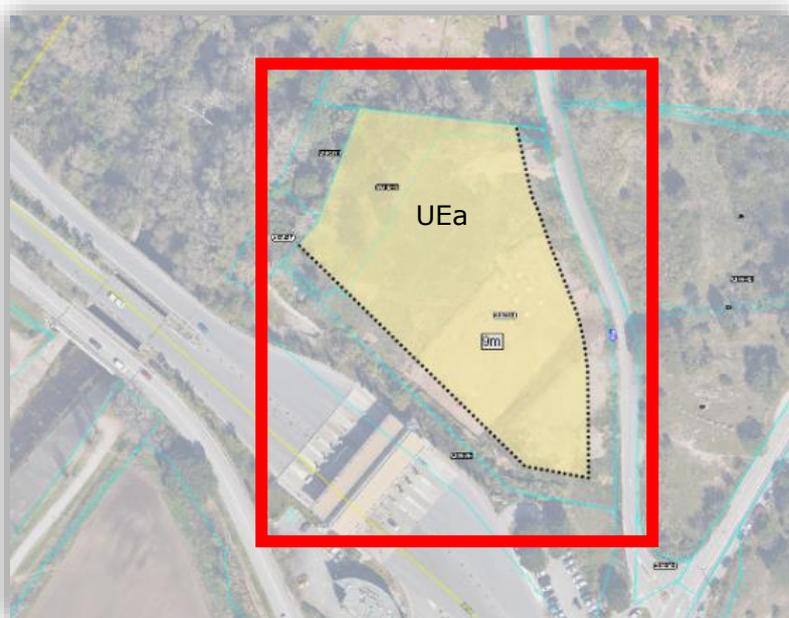
Ce changement de zonage entraîne la suppression de l'OAP n° 11 ainsi que le gabarit de 7 mètres et les marges de recul – limite d'implantation.



Au niveau du péage du Capitou, suite à une erreur matérielle, il convient de modifier le plan de gabarits G5 afin de :

- supprimer le gabarit de 9 mètres des parcelles AK 439 et AK 438, car ces parcelles ont été classées en zone Np lors de la modification n°1 du PLU.
- supprimer le nom de l'ancienne zone pour ajouter le nom de la zone opposable « Np » sur les parcelles concernées.

AVANT



APRES

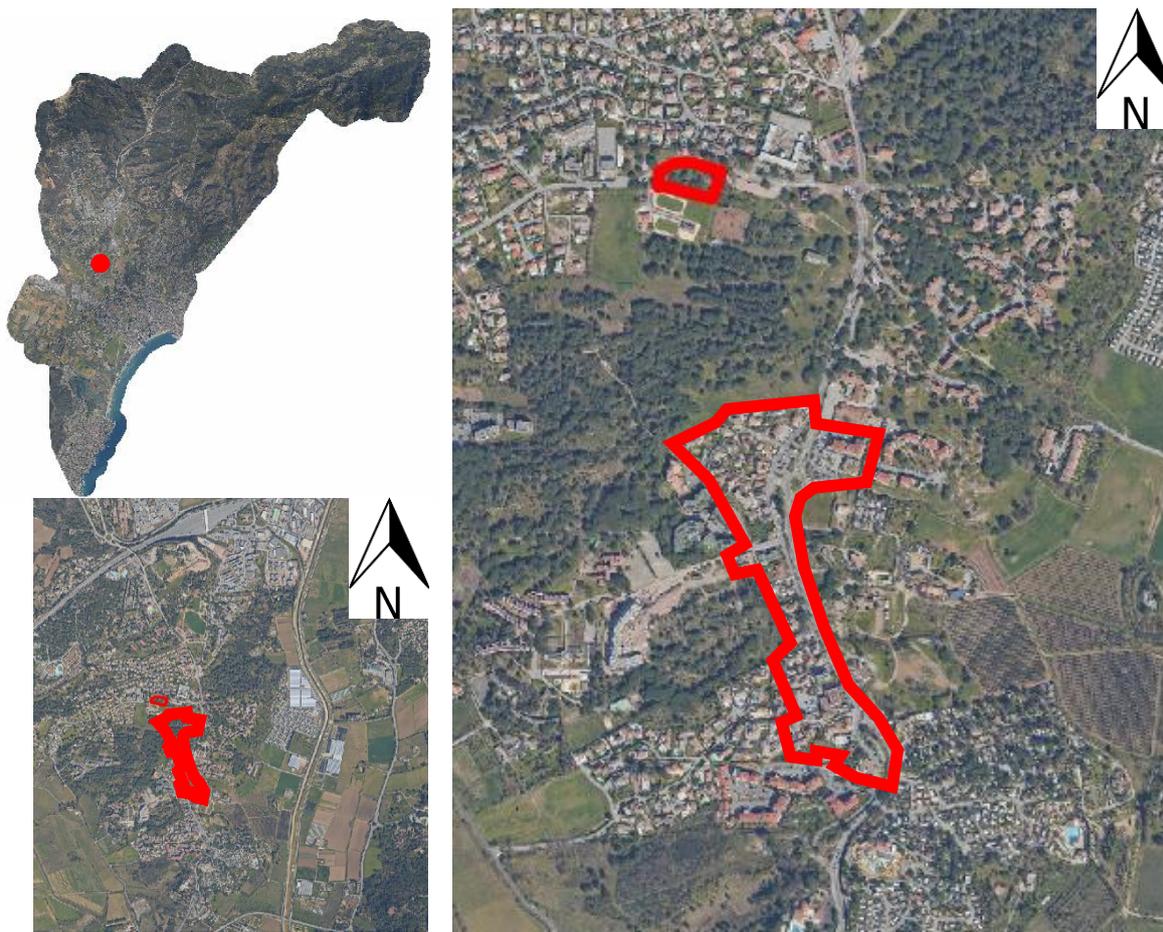


## 2.7 L'EVOLUTION DU QUARTIER DE CAIS

### LE CONSTAT

Les modifications qui doivent être effectuées dans le quartier de Caïs concernent des gabarits, des zonages, un SMS et deux emplacements réservés. Elles doivent être effectuées afin d'améliorer le cadre de vie du quartier et corriger des erreurs matérielles.

*Localisation du site*



*(source : Ville de Fréjus)*

Le quartier de Caïs (rue des combattants d'Afrique du Nord) est concerné par plusieurs changements qui vont engendrer la modification du plan gabarits et la suppression du SMS 8.

En premier lieu, le centre du quartier bordant la rue des Combattants d'Afrique du Nord, a fait l'objet d'un développement relativement important durant ces dernières années, saturant à la fois cet axe routier très emprunté, mais également la capacité des groupes scolaires existants. Ce secteur fera l'objet d'une baisse de ses gabarits, ramenant la hauteur des constructions à 7 mètres. Ce choix permettra de contenir l'urbanisation en attente de la réalisation d'un nouvel axe routier reliant Fréjus à Puget-sur-Argens à l'arrière de la Palud et de la construction d'un nouveau groupe scolaire.



Suite aux modifications précédentes, la réglementation et le plan de l'OAP n°5 ci-dessous sont modifiés en conséquence. Dans la réglementation, les mentions des gabarits R+1, R+2 et R+3 sont ajoutés ainsi qu'un rappel concernant la réalisation de mixité sociale.

**OAP 5 - Affirmation du pôle urbain de Caïs Centre**

Les dispositions du Règlement d'Urbanisme restent applicables dans cette OAP.

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 d'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, R+2 et R+1 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 de services et logements 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.

**PROMOTION DE LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE**

La mixité sociale est assurée par la règle d'imposition de création de logements sociaux inscrite à l'article DG 22 du Règlement d'Urbanisme. En combinant les outils de mixité sociale présents, soit 3 emplacements réservés logements d'une taille assez conséquente et le respect des prescriptions du PLH, l'OAP assure suffisamment de mixité sociale: fixée à 50% du volume de logements réalisés, aucun programme immobilier inscrit dans cette OAP ne pouvant s'exonérer de cette règle. En combinant tous les outils de mixité sociale présents (3 ERL - SMS 8), l'OAP Caïs Centre produit plus de 50% de logement social dans la zone.

Concernant la protection de la diversité commerciale, l'OAP inscrit un principe de prise en compte (elle recommande) mais compte tenu des évolutions importantes sur ce secteur, le PLU n'impose pas l'interdiction de changement de destination.

**INSERTION DANS LE RESEAU DE MOBILITE COLLECTIVE ET INDIVIDUELLE**

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. L'OAP a également été l'occasion de reformater le réseau de voiries et de desserte avec en point d'orgue :

- une grande contre-allée de desserte sur le flanc Ouest de Caïs Centre qui va dissocier les trafics locaux et de transit
- 3 portes carrefour qui vont sécuriser les points d'échange avec le réseau viaire de desserte interne
- la voie nouvelle de Caïs de 12 mètres d'emprise qui va connecter l'ensemble du quartier du Malbousquet à la porte centrale, en donnant de l'attractivité et de la chalandise à l'appareil commercial.
- l'aménagement et la sécurisation de la RD 4 avec son élargissement à 12 mètres sur la partie Nord permettant de composer un nouveau profil en travers.

Enfin, l'OAP porte la réalisation d'une piste cyclable nouvelle offrant une liaison nouvelle entre Caïs et Malbousquet.

**QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

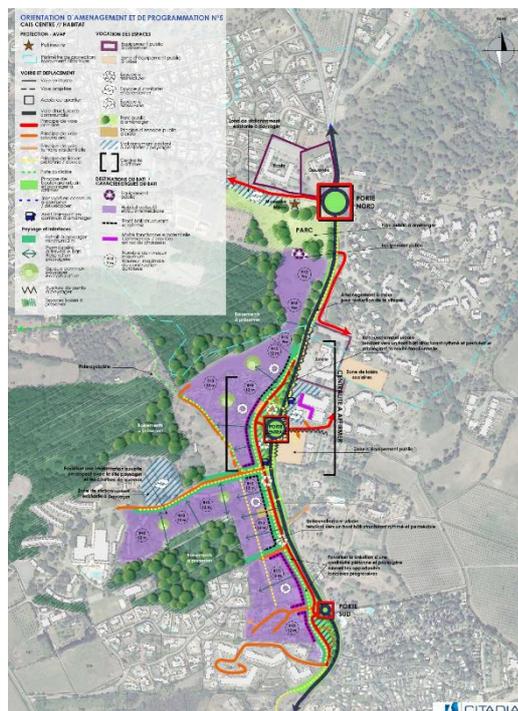
La préservation des grands ensembles végétaux est effective au sein de l'OAP avec :

- la conservation des 3 grands ensembles boisés qui ont vocation à jouer le rôle de respiration et d'aire de détente
- 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.

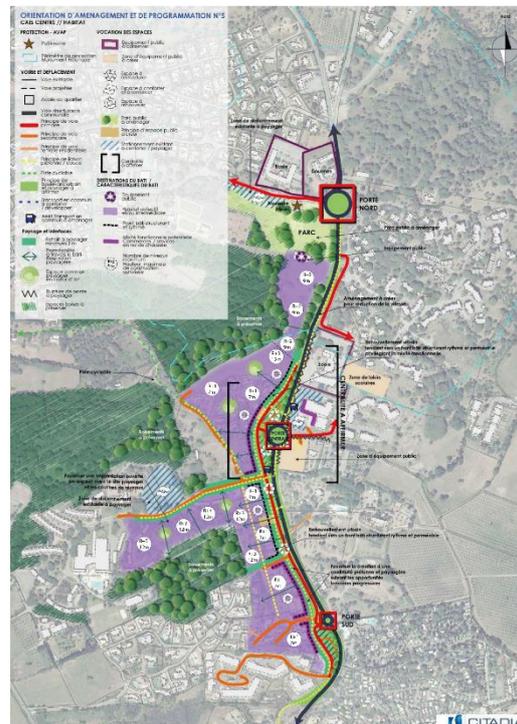
**NORMES DU REGLEMENT D'URBANISME MAINTENUES APPLICABLES**

- règles d'ordonnancement (emprise au sol, hauteurs, reculs par rapport aux limites...)
- impositions de réalisation de places de stationnement
- impositions du taux d'espaces verts

AVANT



APRES

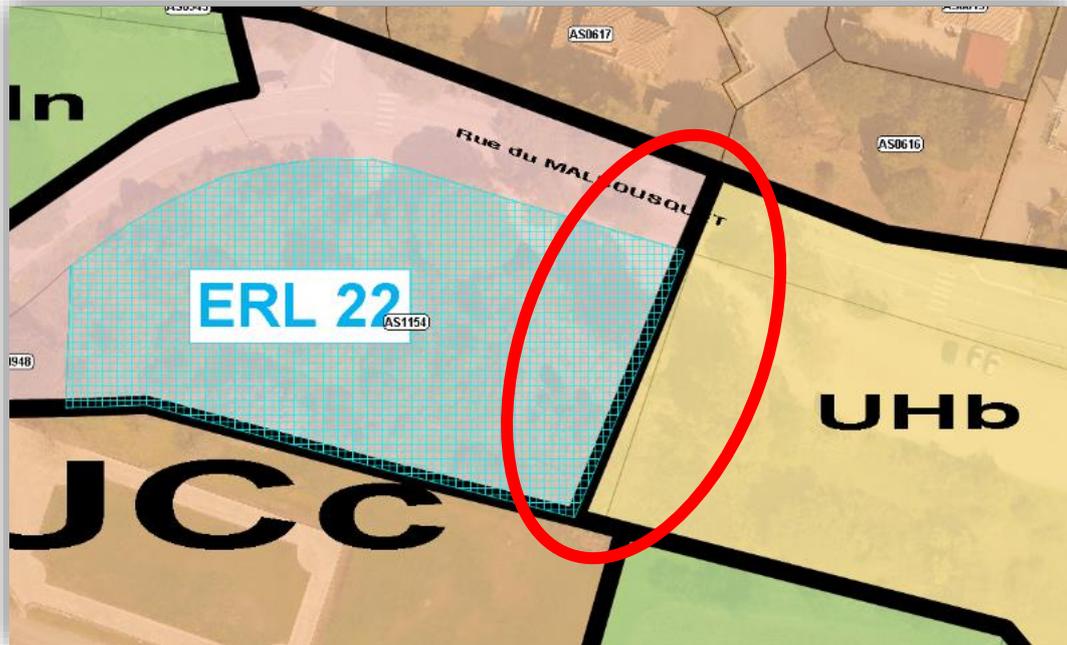


## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de FREJUS (83)

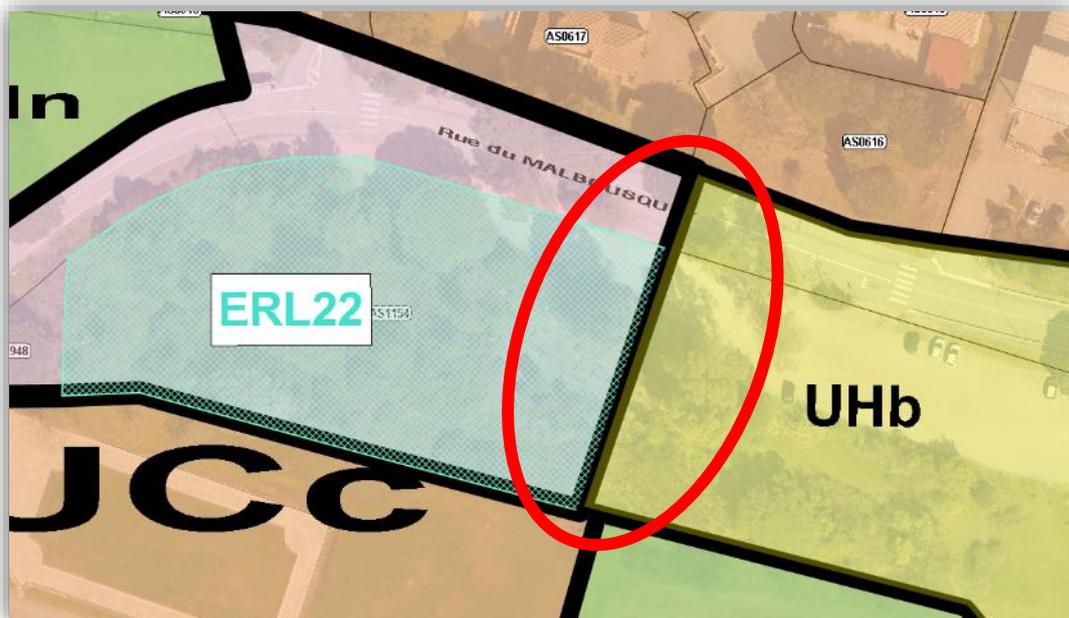
45 Place Formigé, CS 70108, 83608 Fréjus Cedex ; Tel : 04 94 17 66 00

Rue du Malbousquet, à proximité de la Mosquée Missiri, sur la parcelle cadastrée AS 1154, les délimitations de l'ERL 22 et du zonage Ubc sont modifiées afin que ces classements prennent l'intégralité de la parcelle. Le zonage UHb est modifié en conséquence.

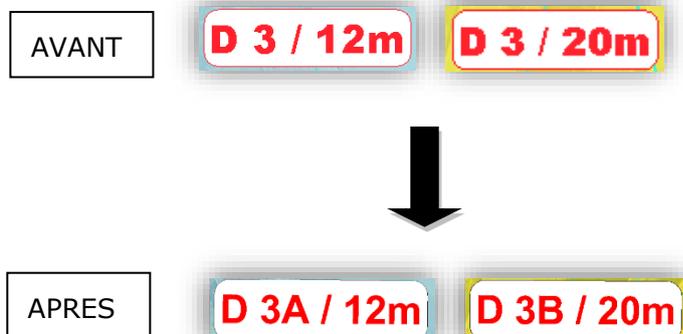
AVANT



APRES



Dans la liste des ER et sur le plan de zonage, il faut scinder l'ER D3 en deux. Il faut les renommer « D 3A /12m » pour l'élargissement de 12 m et « D 3B /20m » pour l'élargissement de 20 m afin de mieux les identifier.



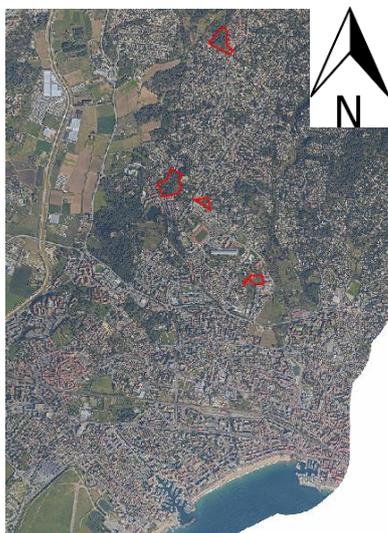


## 2.8 L'ÉVOLUTION DES QUARTIERS DE LA TOUR DE MARE, VALESCURE ET BELLEVUE

### LE CONSTAT

Les modifications qui doivent être effectuées dans le quartier de La Tour de Mare et Valescure concernent les zonages, les gabarits, deux emplacements réservés et une OAP. Elles doivent être effectuées afin de corriger des erreurs matérielles, pour la réalisation de projets et également pour répondre à la demande d'administrés.

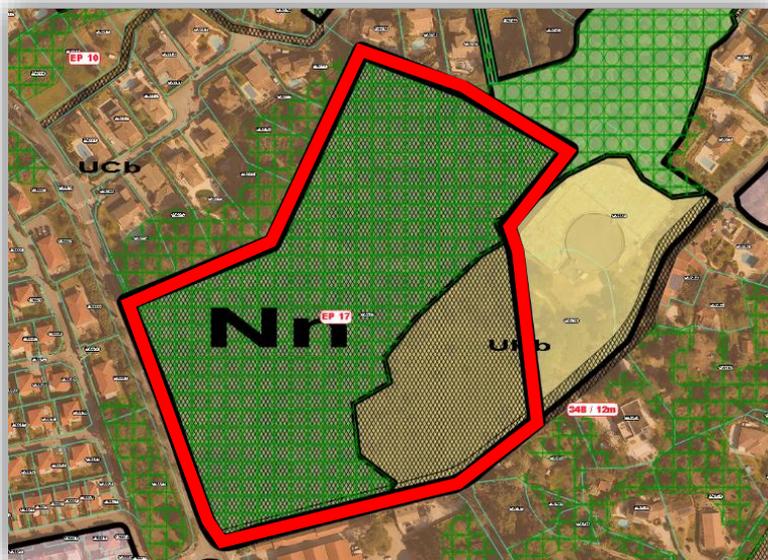
*Localisation du site*



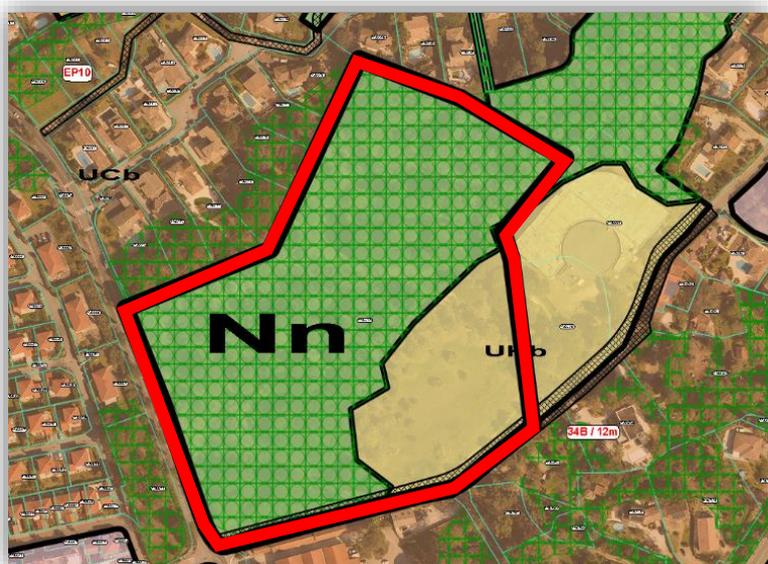
*(source : Ville de Fréjus)*

Dans le quartier de Bellevue, avenue Deis Portisol, l'emplacement réservé EP 17 voué à la création d'un équipement public communal sur la parcelle cadastrée AV 351 doit être supprimé, il n'est plus nécessaire d'avoir cet emplacement réservé car la parcelle est communale et contient un Espace Boisé Classé.

AVANT

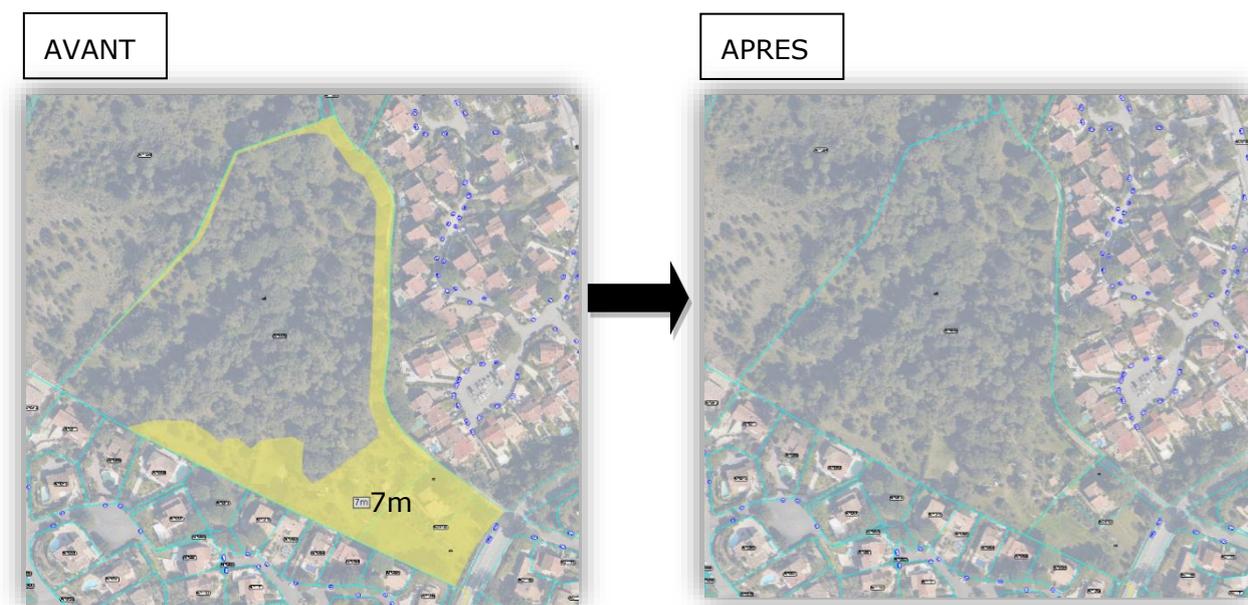
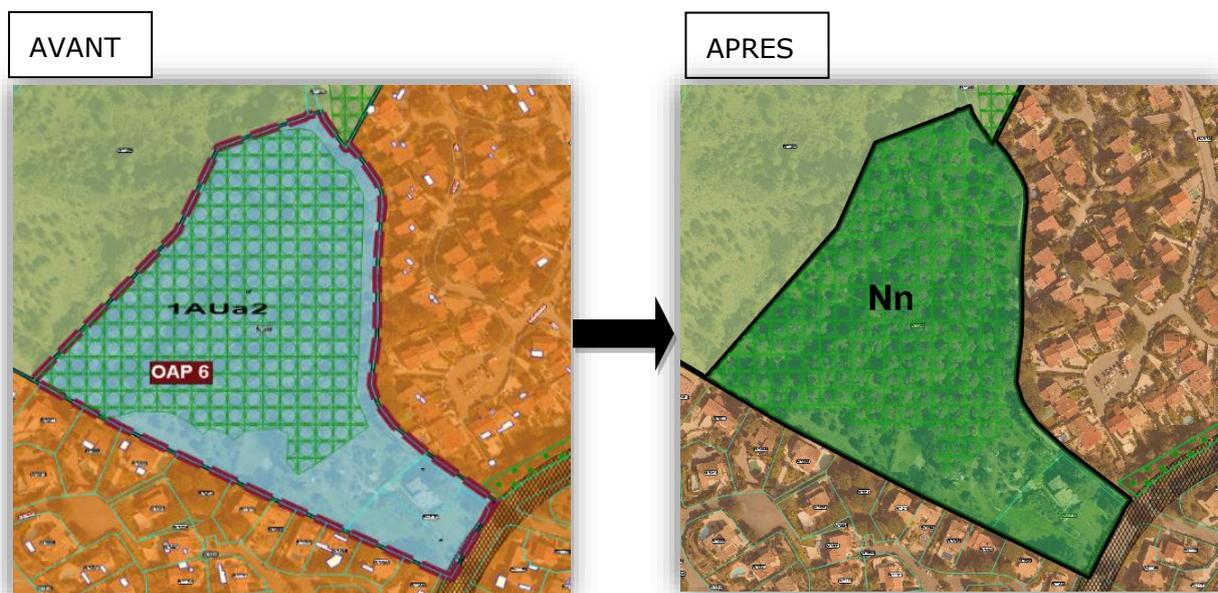


APRES



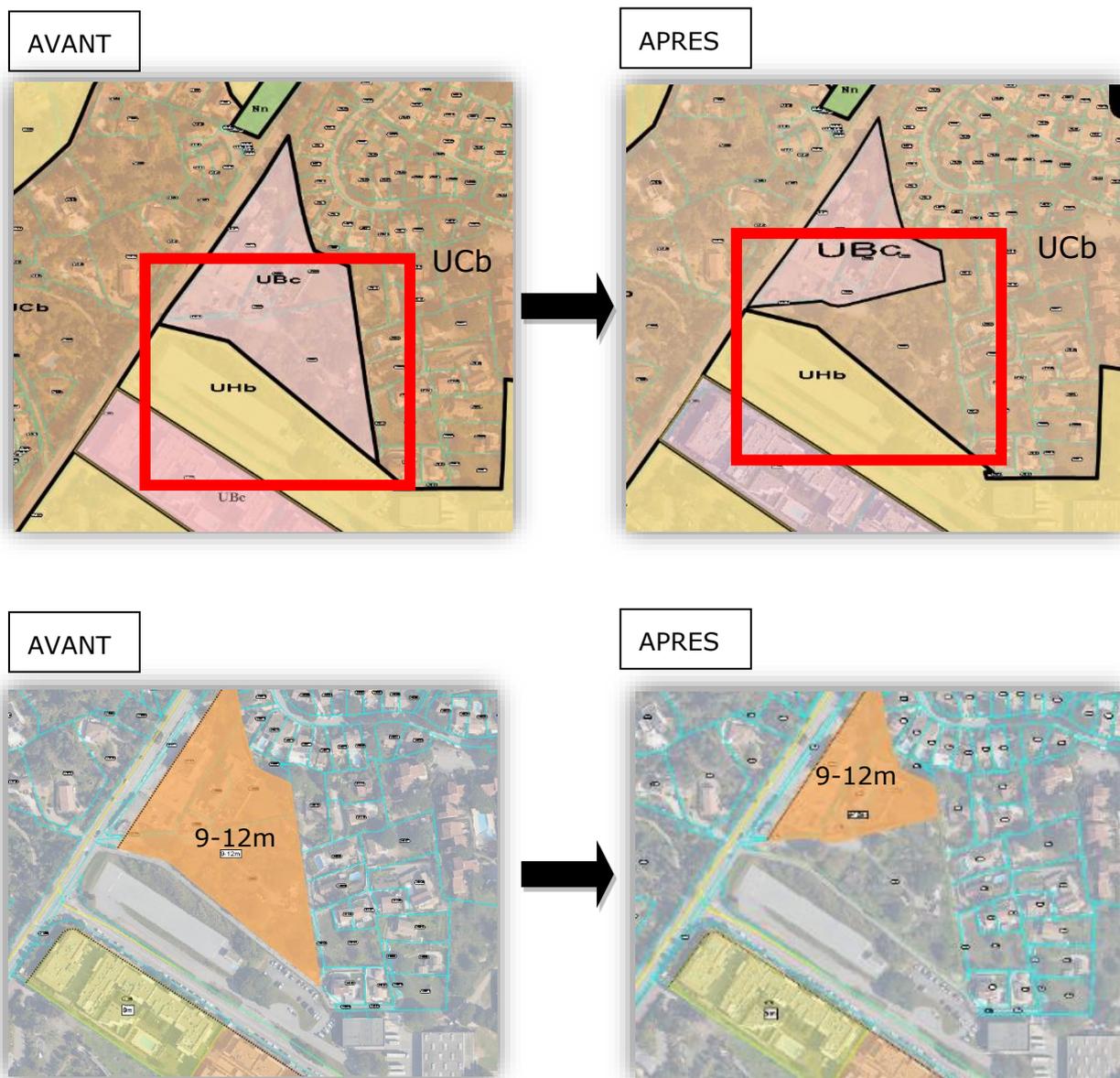
Dans le quartier de la Tour de Mare, l'OAP 6 de la Combe de Rome se situant sur la route de Cannes, sur les parcelles cadastrées AP 49 d'une superficie d'environ 25 320 m<sup>2</sup> et AO 102 d'une superficie d'environ 2 703 m<sup>2</sup> est supprimée et change de zonage passant d'une zone 1AUa2 à une zone Nn à la suite de la demande des propriétaires des parcelles et de nombreuses observations par les propriétaires voisins lors de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU approuvée le 22 septembre 2022.

Suite à ce changement de zonage, le gabarit de 7 mètres sur ces deux parcelles n'a plus lieu d'être et est supprimé.

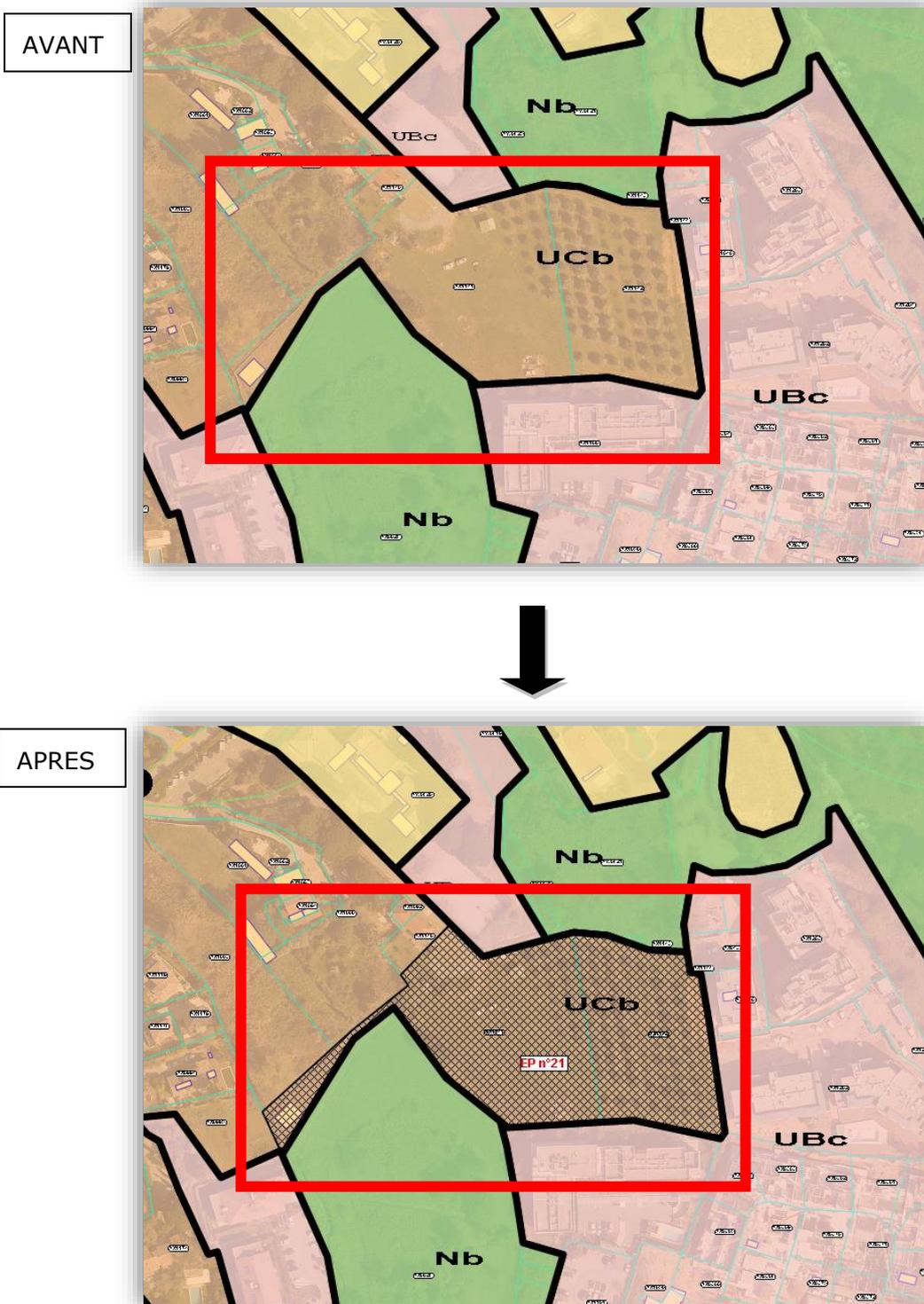


Dans le quartier de Valescure, proche du Mémorial des Guerres en Indochine, la parcelle cadastrée AN 98 d'une surface d'environ 7 400 m<sup>2</sup> fait l'objet d'un changement de zonage UBc en zone UCb afin de prolonger la zone à destination de l'habitat individuel.

A la suite de ce changement de zonage, le gabarit de 9-12 mètres de cette parcelle est donc supprimé.



Dans le quartier de Valescure proche du lycée Albert Camus, il est ajouté un emplacement réservé EP 21 pour la réalisation d'un équipement public (groupe scolaire) sur la parcelle cadastrée AX 1141 d'une surface cadastrale d'environ 6 233 m<sup>2</sup> et sur la parcelle cadastrée AX 1142 d'une surface cadastrale d'environ 3 965 m<sup>2</sup>.



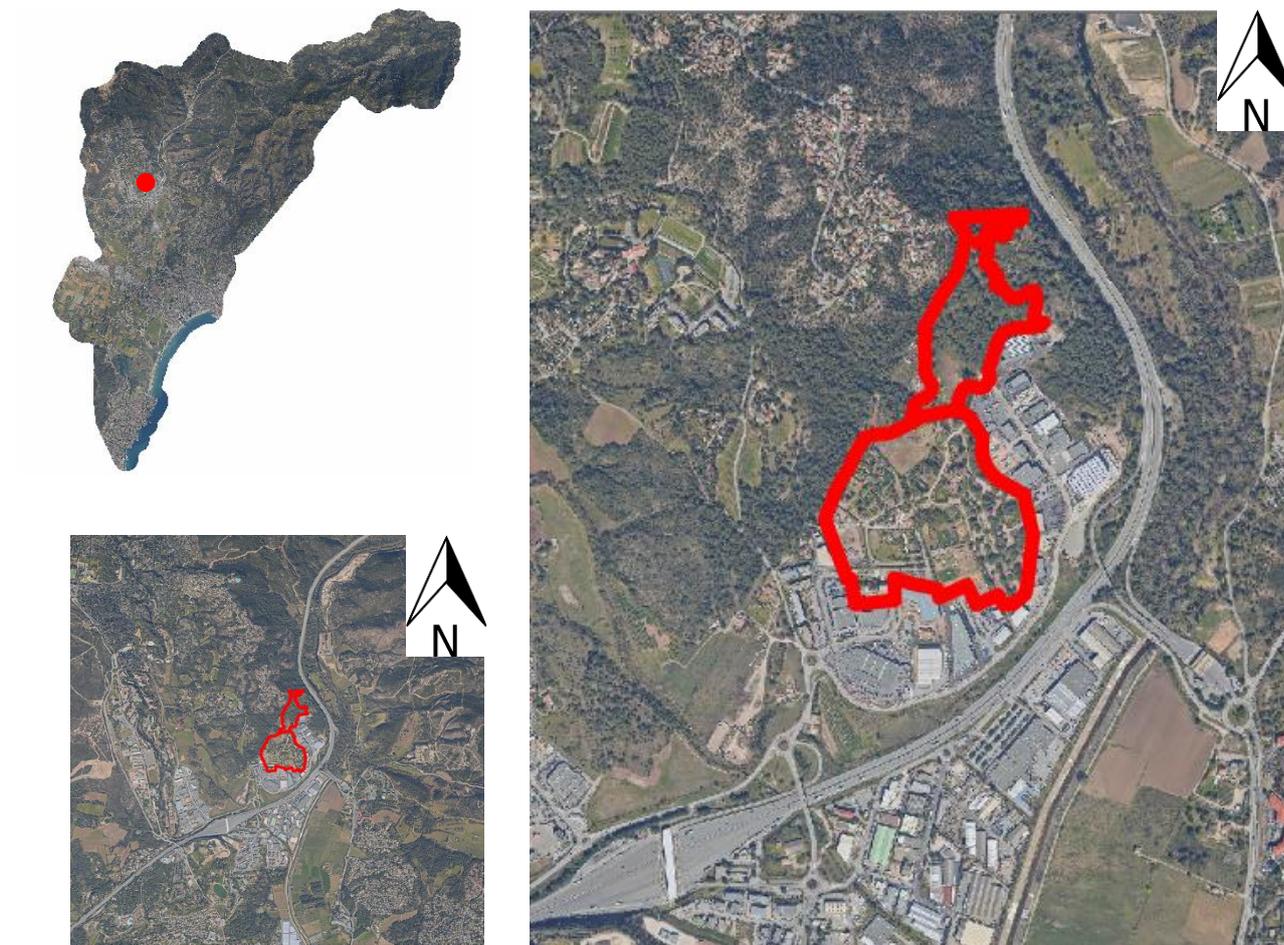


## 2.9 L'EVOLUTION DU QUARTIER DU CAPITOU

### LE CONSTAT

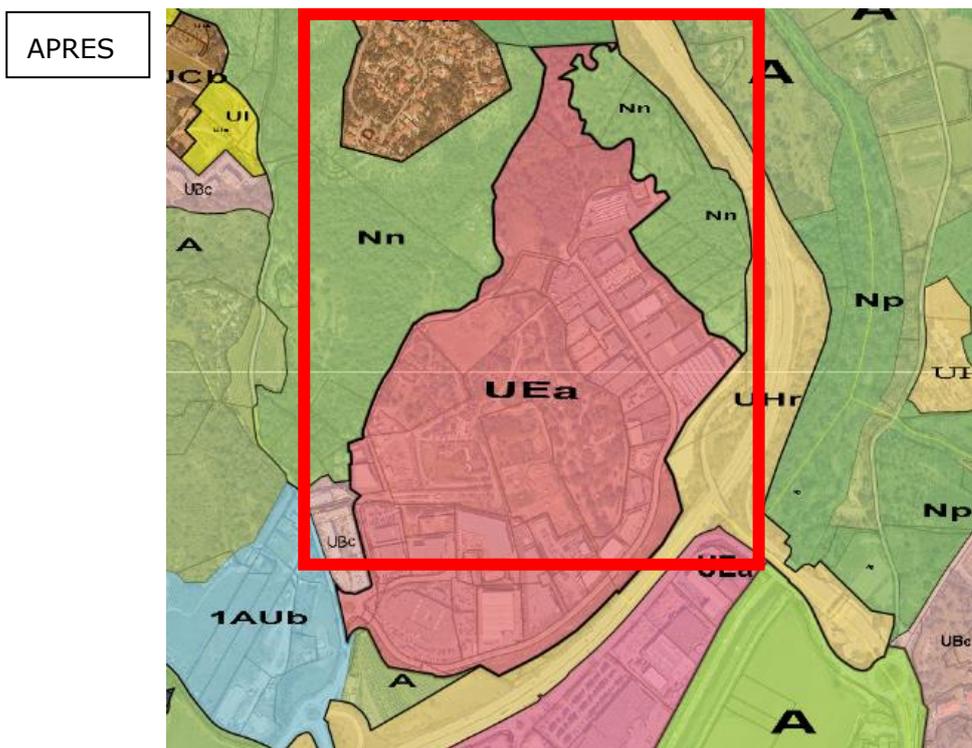
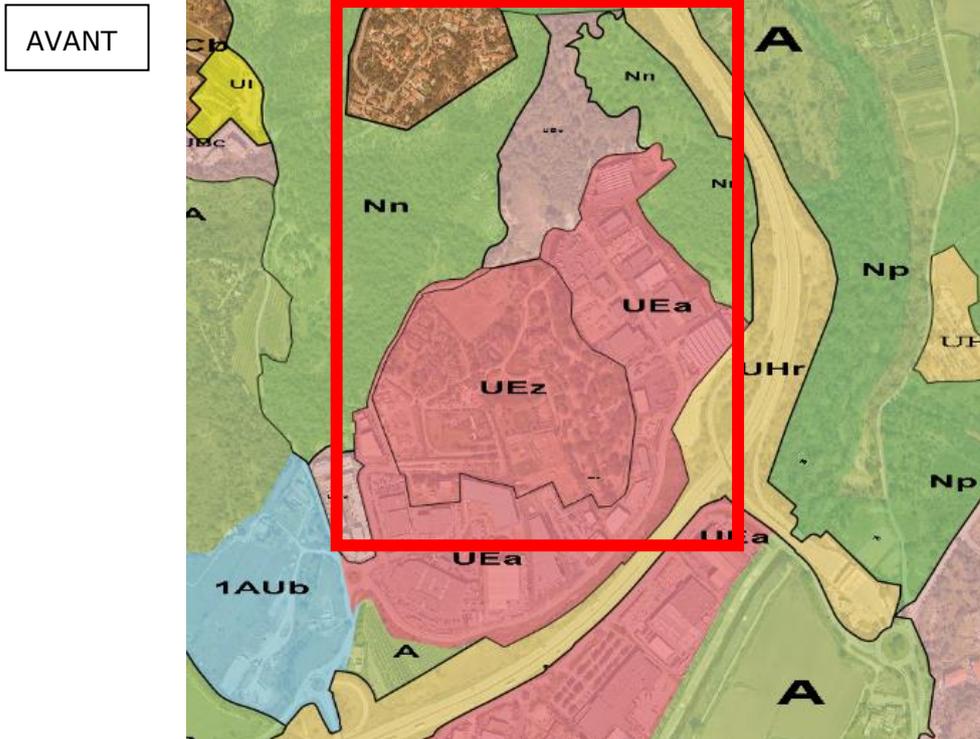
La modification qui doit être effectuée dans le quartier du Capitou concerne le plan de zonage. Elle doit être réalisée afin d'être en cohérence avec l'activité des zones alentour.

*Localisation du site*



*(source : Ville de Fréjus)*

Les parcelles où se situe le Zoo de Fréjus au Nord du péage du Capitou changent de zonage passant de la zone UEz à la zone UEa dédiée aux activités industrielles, artisanales et tertiaires afin de pérenniser ce secteur et être en cohérence avec l'activité des zones alentour. La zone UBc au nord du zoo est reclassée en zone UEa car il n'est pas prévu de logement dans ce secteur très industriel et proche de l'autoroute.

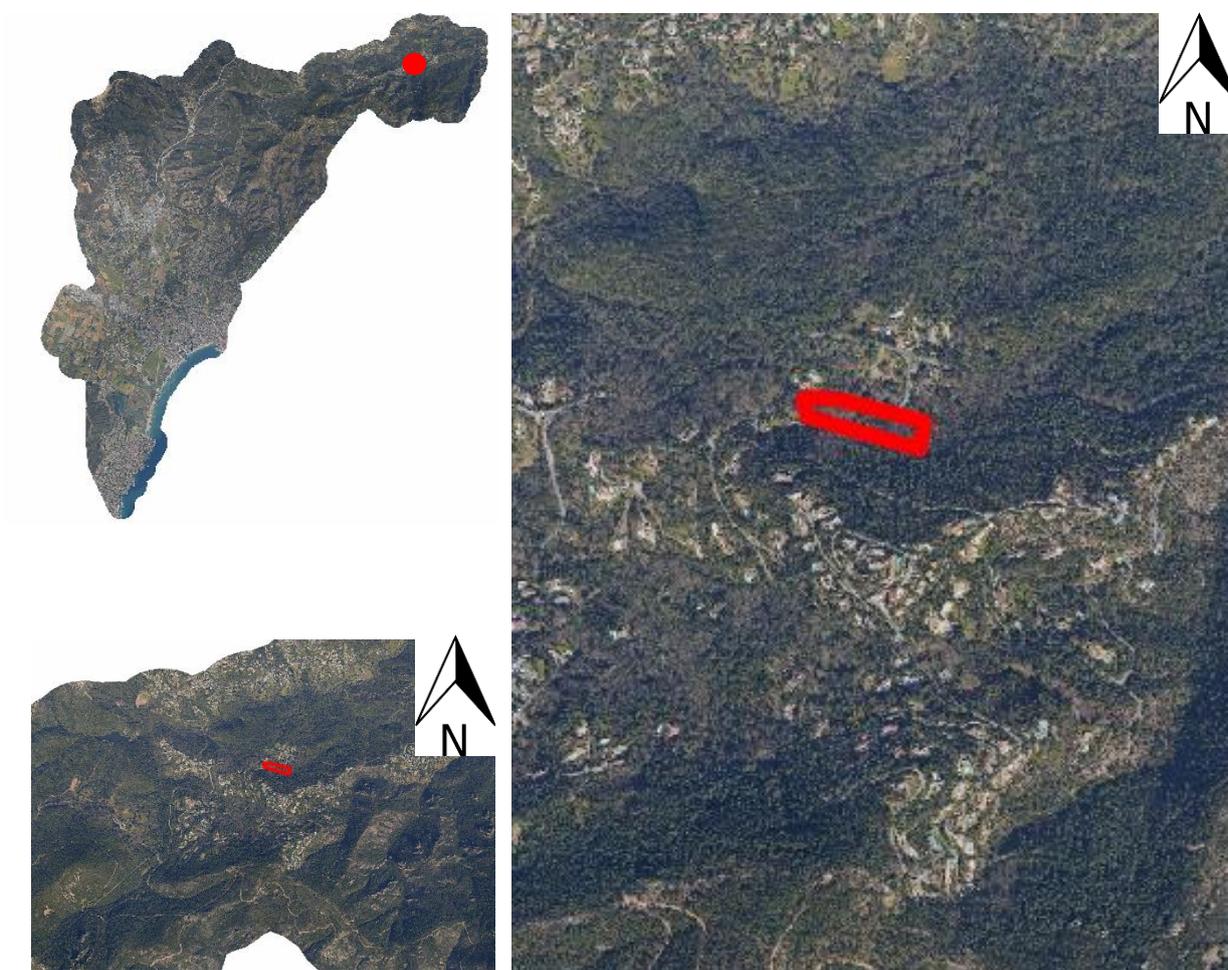


## 2.10 L'ÉVOLUTION DU QUARTIER DE SAINT JEAN DE CANNES

### LE CONSTAT

La modification qui doit être effectuée dans le quartier de Saint Jean de Cannes concerne le zonage, les gabarits et une OAP suite à la modification de la loi ELAN et la suppression des HNIE.

*Localisation du site*

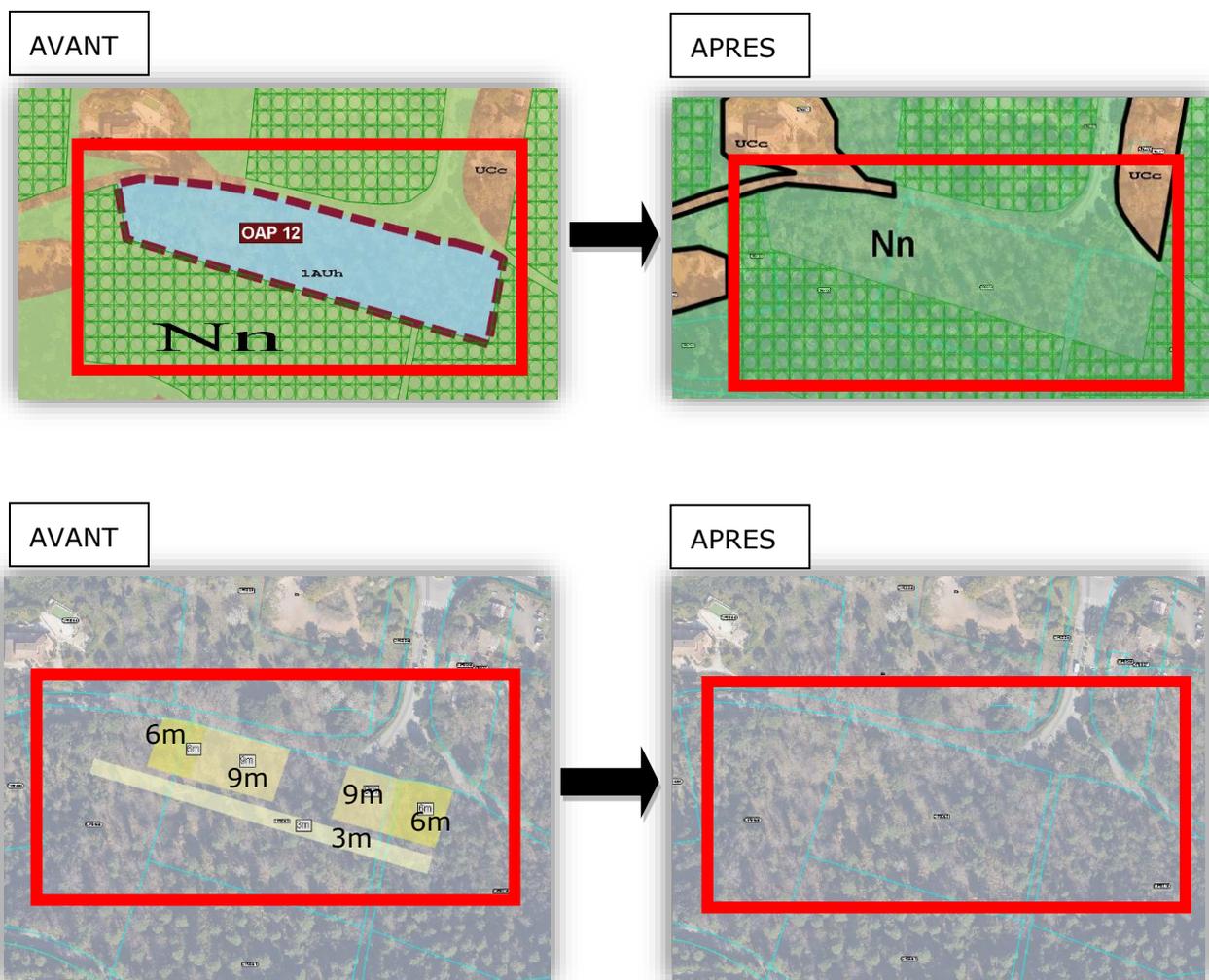


*(source : Ville de Fréjus)*

Le Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) de Saint Jean de Cannes (OAP 12) d'une emprise d'environ 11 147 m<sup>2</sup> qui concerne partiellement les parcelles CP 466, CP 52, CP 16 n'a pas été mis en œuvre. Les parcelles sont en zone PPRIF avec un risque B0 (rouge). De fait, ces parcelles font l'objet d'un changement de zonage d'une zone 1AUh pour un zonage Nn.

Ce changement de zonage fait suite à la modification du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme qui se voit remplacé la mention « soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » par « en continuité avec les agglomérations et villages existants » suite à l'article 42 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 et la suppression des HNIE.

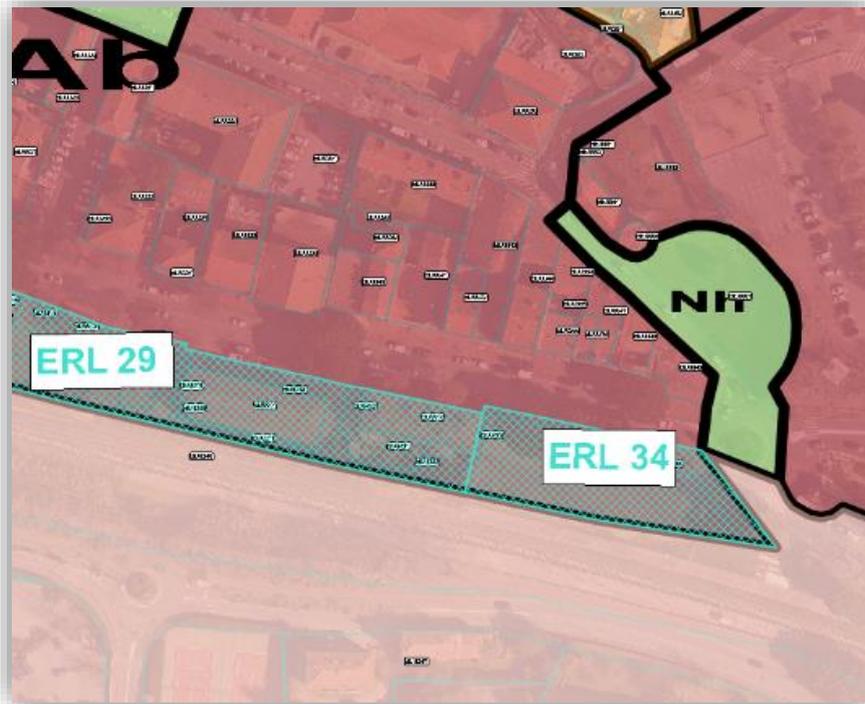
Ce changement de zonage entraîne la suppression de l'OAP n° 12 ainsi que les gabarits de 3 mètres, 6 mètres et 9 mètres.



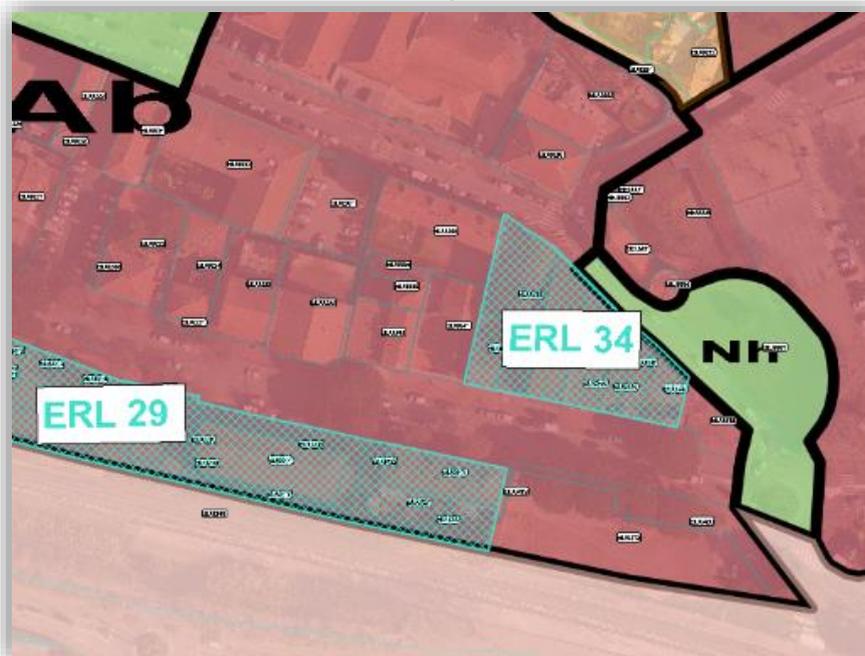
### 3. LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX

3.1) L'ERL 34 situé avenue de Verdun sur les parcelles cadastrées BD 478 et BD 480 près de la gare de Fréjus d'une superficie totale d'environ 1 826 m<sup>2</sup> est déplacé sur les parcelles cadastrées BD 43, BD 42, BD 44, BD 364, BD 365, BD 366, BD 46, BD 47 et BD 48 d'une superficie totale d'environ 1 827 m<sup>2</sup> qui se situe avenue de Verdun également, juste en face de l'emplacement actuel de celui-ci afin d'améliorer la réalisation de ce programme. La capacité de cet ERL reste identique.

AVANT

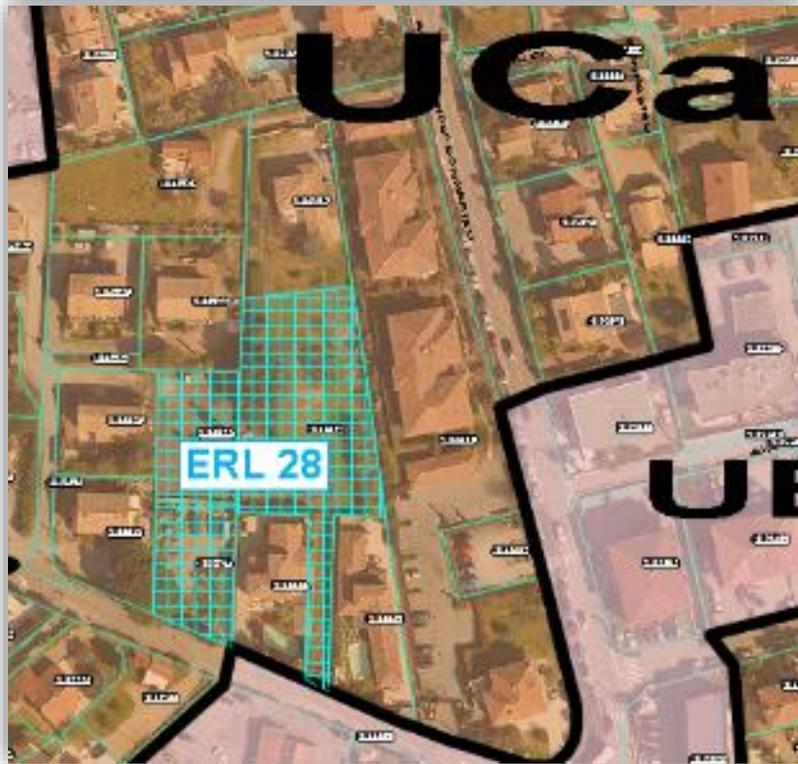


APRES

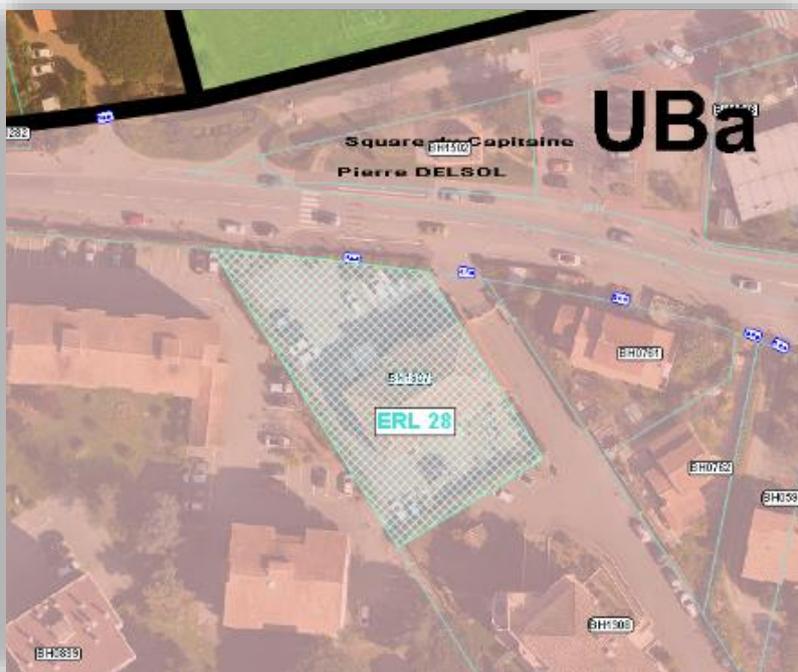


3.2) L'ERL 28 situé rue de la Magdeleine sur les parcelles cadastrées BH1406, BH1407, BH1412 d'une superficie totale d'environ 3 315 m<sup>2</sup> en zone UCa à caractère résidentiel est déplacé rue du Général Brosset sur la parcelle cadastrée BH1307 d'une superficie totale d'environ 1 523 m<sup>2</sup> en zone UBa qui est un zonage plus en adéquation avec ce type de programme. Cet ERL garde le même potentiel.

AVANT



APRES



## 4. MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES SUITE AUX MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Suite aux modifications et création d'emplacements réservés dans le règlement graphique, ces améliorations sont ajoutées dans la liste des emplacements réservés.

4.1) Vu précédemment dans les modifications du quartier de Caïs, l'ER D3, au profit du Département du Var, est dissocié en deux pour une meilleure compréhension.

### 1-A// Emplacements réservés au profit du Département du Var

AVANT

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



APRES

N°	DESIGNATION	Largeur plate forme Emprise	DELIMITATION
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	A : Du rond-point Lucie Cousturier au sud de Caïs B : Du nord de Caïs à l'A8 / Du giratoire du Camp Lecoq à la Pevrière
D 4	Elargissement et aménagement de la RD 4 (2x2 voies + piste cyclable + trottoir)	20 m	De la RD N7 au rond-point Lucie Cousturier (2x2 voies + piste cyclable + trottoir)
D 5	Elargissement et aménagement de l'avenue du 8 mai 1945	28 m	Du rond-point des Harkis à la RD 559
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)

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de FREJUS (83)

45 Place Formigé, CS 70108, 83608 Fréjus Cedex ; Tel : 04 94 17 66 00

4.2) Vu précédemment dans les modifications du quartier de Saint Aygulf, l'ER n°63 est ajouté à la liste des emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-aménagement de voiries. L'ER 51 change de bénéficiaire, le bénéficiaire devenant l'ECAA par conséquent ER 51 devient non attribué et il est créé l'ER CA15.

AVANT

56	Elargissement du chemin Saint Lambert	12 m	Chemin Saint Lambert
57	Elargissement de l'avenue Clovis Hugues	10 m	
58	Elargissement de l'avenue Louis Castillon	12 m	Parcelles BY 57 et 451
59	Elargissement du boulevard Balzac	12 m	A : de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon B : de la RN 98 à l'avenue Musset
60	Elargissement de l'avenue Millet	12 m	de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon
61	Elargissement du boulevard Berlioz	10 m	
62	Elargissement de l'avenue de l'Agachon (RDN 7)	20 m	Du rond-point de l'Infanterie de Marine au rond-point RDN 7 / Rue G. Bret / Av A. Sakharov



APRES

56	Elargissement du chemin Saint Lambert	12 m	Chemin Saint Lambert
57	Elargissement de l'avenue Clovis Hugues	10 m	
58	Elargissement de l'avenue Louis Castillon	12 m	Parcelles BY 57 et 451
59	Elargissement du boulevard Balzac	12 m	A : de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon B : de la RN 98 à l'avenue Musset
60	Elargissement de l'avenue Millet	12 m	de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon
61	Elargissement du boulevard Berlioz	10 m	
62	Elargissement de l'avenue de l'Agachon (RDN 7)	20 m	Du rond-point de l'Infanterie de Marine au rond-point RDN 7 / Rue G. Bret / Av A. Sakharov
63	Création d'un aménagement paysager	259 m	Sur une partie de l'avenue de la Corniche d'Azur à Saint Aygulf

AVANT

50	Elargissement d'une voie	34 850 m <sup>2</sup>	Rive gauche du Reyran
51	Création d'une voie de liaison	20 m	Entre le carrefour giratoire avec le chemin de la Vernède (ER 54) et le carrefour giratoire RD 4
52	Aménagement d'une voie	10 m	entre le carrefour giratoire de la RD N 7 et la zone d'activités de Puget sur Argens



APRES

50	Elargissement d'une voie	34 850 m <sup>2</sup>	Rive gauche du Reyran
51	Non attribué	-	-
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

CA 14	Recalibrage de la Garonne	15 063 m <sup>2</sup>	Ouest de La Palud
CA 15	Création d'une voie de liaison	20 m	Entre L'ER CA12 et le carrefour giratoire Lucie Cousturier

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de FREJUS (83)

45 Place Formigé, CS 70108, 83608 Fréjus Cedex ; Tel : 04 94 17 66 00

4.3) Vu précédemment dans la modification de différents quartiers, la suppression d'un emplacement réservé Avenue Deis Portisol (EP 17), la création de 5 ER EP et la redénomination De l'EP 8 devenue EP 18 sont ajoutés à la liste.

De plus, l'ER EP 14 pour un équipement sportif change de destination et devient un ER EP pour la création d'équipements publics communaux (école,...).

**AVANT**

### D// Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-d 'équipements publics

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



**APRES**

### D// Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation d 'équipements publics

N°	DESIGNATION	DELIMITATION
EP 01	Aménagement paysager le long de la RN 98	Du boulevard Carpeaux jusqu'à la zone d'implantation des constructions précaires et amovibles des terrasses des commerces
EP 02	Extension du Musée d'Histoire Locale	Parcelle BE n°202
EP 03	Aménagement du carrefour rue Aubenas et rue Vadon ; Marge de recul traitée en espace vert et chemin piéton	Parcelles BD n°50 et 382 ; Au nord de la rue Aubenas, entre les rues Henri Vadon et Roscius
EP 04	Marge de recul de 15 m traitée en espace vert et chemin piéton	Au nord de la rue Aubenas
EP 05	Aménagement d'un parcours cyclable et de stationnements	Délaissé du train des Pignes à Saint-Aygulf
EP 06	Zone de fouilles Archéologiques	Butte Saint Antoine
EP 07	Création d'un aménagement paysager	Au sud du Port Romain
EP 08	Création d'un parking	Saint Aygulf, parcelle CD 163, rue Vauvenargues
EP 09	Création d'un équipement public communal	Les Sables
EP 10	Création d'un chemin piéton pour la découverte de l'Aqueduc Romain	du Centre Ancien à l'Estérel
EP 11	Poste de relèvement	Parcelle BI n°692
EP 12	Canalisation	Depuis le Béal jusqu'à l'avenue de Provence
EP 13	Béal canalisé	Depuis la parcelle BI n°01 jusqu'au Boulevard d'Alger
EP 14	Création d'équipements publics communaux	La Beaume / Caïs Nord, avenue des Combattants d'Afrique du Nord
EP 15	Création d'un parking	Caïs, parcelle AR 513p (au sud de la mairie annexe de Caïs)
EP 16	Création d'un équipement public communal	Bellevue, chemin Courmillier
EP 17	Création d'un équipement public communal	Parcelles CE 300, CE 301 et CE 2 à Saint Aygulf
EP 18	Création d'un parking	Parcelle CD 174 rue Vauvenargues à Saint Aygulf
EP 19	Création d'un aménagement paysager	Parcelle BL 158 proche du rond-point des Harkis
EP 20	Création d'un parking	Parcelle BH 612 à proximité de la Villa Marie
EP 21	Création d'un équipement public	Parcelle AX 1141 et AX1142 à proximité de l'impasse de la Montagne
EP 22	Création d'un équipement public	Parcelle CD 173 à Saint Aygulf

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de FREJUS (83)

45 Place Formigé, CS 70108, 83608 Fréjus Cedex ; Tel : 04 94 17 66 00



4.4) Vu précédemment, l'ERL n° 28 ayant été déplacé et changé d'adresse, le tableau des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements est modifié en conséquence.

AVANT

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

APRES

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

## 5. ACTUALISATION DU REGLEMENT ECRIT

### 5.1 LES DISPOSITIONS GENERALES

**Les modifications du règlement d'urbanisme sont nécessaires pour une meilleure compréhension de la réglementation, la simplification de certaines règles, pour améliorer la sécurité juridique et pour supprimer certaines règles au vu de certains zonages supprimés.**

1. A l'article DG 2 – D/ relatif au contenu des documents graphiques du PLU, la mention « UEz » liée au zoo est supprimée, car cette zone change de zonage pour être en zone UEa.
2. A l'article DG 2 relatif au contenu des documents graphiques du PLU, dans la liste des zones à urbaniser – dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3, il est supprimé les mentions : « et 1AUh » et « La zone 1AUh est dédiée au hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Jean de l'Estérel » car la zone 1AUh du PLU devient une zone Nn.
3. A l'article DG 2 relatif au contenu des documents graphiques du PLU, les HNIE étant supprimés du PLU, il faut supprimer les mentions :
  - « - Le hameau agricole à l'environnement de Saint Pons,
  - Le hameau Nouveau Intégré à l'Environnement de Sainte-Brigitte »
4. A l'article DG 2 relatif au contenu des documents graphiques du PLU, il est ajouté dans la liste des zones naturelles la mention de la nouvelle zone Nhm ajoutée lors de la modification simplifiée du PLU approuvé le 16/02/2023 : « Le secteur Nhm correspondant au site du Clos de la Tour ».
5. A l'article DG 2 relatif au contenu des documents graphiques du PLU, les OAP 6,10,11 et 12 sont supprimées de la liste.
6. A la fin de l'article DG 4 relatif à la réduction du ruissellement urbain, il est ajouté la phrase « Tout aménagement lié à une autorisation d'urbanisme ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. »
7. A l'article DG12 il est ajouté à l'article R151-27
8. A la fin de l'article DG 14 relatif aux conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux entrées de ville, il est ajouté « ou 3 lots ».

9. A l'article DG 21-3/ Condition du stationnement automobile ou motorisé, il est ajouté des précisions dans le paragraphe en ajoutant dans le premier tiret : « uniquement dans les opérations de logements » et « autorisé pour les opérations de logements dans les conditions suivantes : ». Dans troisième tiret, il est supprimé la phrase « à réaliser pour les opérations de plus de 3 logements » pour être remplacé par « dédié au logement » afin d'apporter plus de précisions.
10. A l'article DG 22 et DS-UB 3 relatif à la mise en œuvre de la mixité sociale, le SMS 8 du secteur de Caïs centre est supprimé, le SMS 9 change donc de numéro dans le tableau du DG 22.
11. Le tableau des ERL est modifié, car la localisation de l'ERL 28 change, la rue « Rue de la Magdeleine » est remplacé par « Rue du Général Brosset ».
12. A l'article DG 24 relatif aux destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est supprimé la mention «, après enquête publique » dans le texte.
13. A l'article DG 26 lexicale, dans la définition de « Annexe », il est supprimé la phrase « Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux ».
14. A l'article DG 26 lexicale, la définition de « clôture » présente dans chaque zone du PLU a été déplacé dans ce DG pour éviter les répétitions et avoir toute la réglementation au même endroit. Il a été ajouté la réglementation des clôtures applicable aux zones A et N également. Un renvoi vers le DG 26 a été créé dans toutes les zones.
15. A l'article DG 26 lexicale, dans la définition de « emprise au sol », il est modifié la définition pour ajouter « Sont exclus du calcul de l'emprise au sol : » ainsi que « et les dalles » dans le premier tiret. Il est supprimé la partie de la phrase « ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol » dans le premier tiret et ajouté dans la liste des éléments exclus du calcul « les pergolas bioclimatiques ».
16. A l'article DG 26 lexicale, il est supprimé la définition de « Emprises perméables ».
17. A l'article DG 26 lexicale, dans la définition de « Espaces verts », il est supprimé la phrase « En cas d'impossibilité technique, les espaces verts pourront être considérés sous la condition d'être au minimum de 70% en

pleine terre et au maximum en espaces verts sur dalle (minimum 40 cm de terre) » et ajouté la phrase « La superficie maintenue sous forme d'espaces verts s'apprécie au regard de toute la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone du PLU concernée, y compris la partie grevée d'un emplacement réservé. Aucun surplomb des espaces verts ne sera autorisé. »

## 5.2 LA ZONE URBAINE UA

1. A l'article DS-UA 1 et DS 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
2. A l'article DS-UA 1, il est ajouté la mention « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans le tableau des destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
3. A l'article DS-UA 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
4. A l'article DS-UA 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté « , conteneurs (...) ».
5. A l'article DS-UA 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
6. A l'article DS-UA 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».
7. A l'article DS-UA 7 relatif au stationnement, il est ajouté dans le dernier paragraphe au-dessus du tableau : « Pour les constructions d'immeubles collectifs, à ».
8. A l'article DS- UA 7 relatif au stationnement, les cases de la réglementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.

## 5.3 LA ZONE URBAINE UB

1. A l'article DS-UB 1 et DS-UB 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
2. A l'article DS-UB 1, il est ajouté la mention « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans le tableau des destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
3. A l'article DS-UB 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
4. A l'article DS-UB 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté « , conteneurs (...). ».
5. A l'article DS-UB 3 relatif à la mixité sociale, le SMS 8 est supprimé du tableau.
6. A l'article DS-UB 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
7. A l'article DS-UB 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».
8. A l'article DS-UB 6.5 relatif à la surface minimale maintenue sous forme d'espaces verts et perméables, il est supprimé la mention « et perméables » et ajouté en dessous de ce titre un renvoi vers le DG 26.
9. A l'article DS-UB 7 relatif au stationnement, il est ajouté dans le dernier paragraphe au-dessus du tableau : « Pour les constructions d'immeubles collectifs, à ».
10. A l'article DS-UB 7 relatif au stationnement, les cases de la réglementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.

#### 5.4 LA ZONE URBAINE UC

1. A l'article DS-UC 1 et DS-UC 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
2. A l'article DS-UC 1, il est ajouté la mention « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans le tableau des destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
3. A l'article DS-UC 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
4. A l'article DS-UC 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté « , conteneurs (...) »
5. A l'article DS-UC 2 : destinations, sous destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est supprimé la phrase du dernier tiret « l'ensemble des prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017. » car cette phrase est déjà notée en amont.
6. A l'article DS-UC 4 C relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, il est ajouté la phrase « 15m de la zone Nmb comprise entre le port de Saint Aygulf et la limite communale au sud avec Roquebrune-sur-Argens.
7. A l'article UC 4-D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est modifié le deuxième tiret qui indique « Soit en une seule limite ou entre des limites séparatives et la distance d'implantation autorisée. (...) » par la phrase « En limite ou entre les limites séparatives et la distance d'implantation autorisée. (...) ».
8. A l'article DS-UC 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
9. A l'article DS-UC 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».

10. A l'article DS-UC 6.5 relatif à la surface minimale maintenue sous forme d'espace verts et perméables, il est supprimé les mots « et perméables » et ajouter en dessous de ce titre un renvoi vers le DG 26.
11. A l'article DS-UC 7 relatif au stationnement, il est ajouté dans le dernier paragraphe au-dessus du tableau : « Pour les constructions d'immeubles collectifs, à ».
12. A l'article DS-UC 7 relatif au stationnement, les cases de la réglementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.

## 5.5 LA ZONE URBAINE UE

1. A l'article DS-UE, il est supprimé la mention « -le secteur UEz dédié au zoo» car cette zone est modifiée pour un zonage UEa.
2. A l'article DS-UE 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
3. A l'article DS-UE 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté « , conteneurs (...) ».
4. A l'article DS-UE 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, les mentions de la zone UEz dédiée au zoo sont totalement supprimées dans le règlement d'urbanisme.
5. A l'article DS-UE 2 A relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans toute la zone UE, il est supprimé « bâtiments communaux » de la dernière phrase et remplacé par « équipements publics d'intérêt collectif et les services publics ».
6. A l'article DS-UE 2 E relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans les secteurs UEt, il est ajouté en bas du paragraphe « - Dans la zone UEt1, les occupations et utilisations du sol destiné à l'hôtellerie et la restauration ».
7. A l'article DS-UE 4 A relatif aux emprises au sol des constructions, il est ajouté une emprise au sol de 50% en zone UEt1, suite aux observations émises par recours gracieux de Madame la Sous-Préfète de Draguignan.

8. A l'article UE 4 B 2) relatif à la hauteur maximale des constructions, il est ajouté la phrase « celle définie dans le plan de gabarit de Saint Aygulf pour la zone UEt1 ».
9. A l'article UE 4 C relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est supprimé la phrase « et jusqu'à 30 mètres de l'alignement de l'ouvrage dans les parties indiquées par les documents graphiques » et ajouté « 40 mètres par rapport à l'axe pour les constructions autres qu'habitation dans les secteurs non concernés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme ».  
  
Il faut également ajouter la phrase « 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 559 » ainsi que la phrase « Jusqu'à l'alignement des autres voies ouvertes pour la zone UEt ».
10. A l'article UE 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « s'appliquent les règles définies à l'article DG 15 page 17 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : » est ajoutée.
11. A l'article UE 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « jusqu'aux limites séparatives pour la zone UEt » est ajoutée.
12. A l'article UE 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « Pour la zone UEt1, en limite avec la zone UCb, 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 4,5 mètres. »
13. A l'article DS-UE 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
14. A l'article DS-UE 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».
15. A l'article DS-UE 6.5 relatif à la surface minimale maintenue sous forme d'espaces verts et perméables, il est supprimé les mots « et perméables » et ajouter en dessous de ce titre un renvoi vers le DG 26.

16. A l'article DS-UE 7 relatif au stationnement, les case de la réglementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.
17. A l'article DS-UE 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.

## **5.6 LA ZONE URBAINE UH**

1. A l'article DS-UH 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
2. A l'article DS-UH 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté « , conteneurs (...) ».

## **5.7 LA ZONE URBAINE UI**

1. A l'article DS-UI 1 et DS-UI 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
2. A l'article DS-UI 1, il est ajouté la mention « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans le tableau des destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
3. A l'article DS-UI 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
4. A l'article DS-UI 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté « , conteneurs (...) ».
5. A l'article DS-UI 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « s'appliquent les règles définies à l'article DG 15 page 17 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : » est ajoutée.

6. A l'article DS-UI 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
7. A l'article DS-UI 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».
8. A l'article DS-UI 6.5 relatif à la surface minimale maintenue sous forme d'espaces verts et perméables, il est supprimé les mots « et perméables » et ajouter en dessous de ce titre un renvoi vers le DG 26.
9. A l'article DS-UI 7 relatif au stationnement, il est ajouté dans le dernier paragraphe au-dessus du tableau : « Pour les constructions d'immeubles collectifs, à ».
10. A l'article DS-UI 7 relatif au stationnement, les cases de la réglementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.

## **5.8 LA ZONE URBAINE 1AU**

1. A l'article DS-1AU, toutes les mentions et réglementations faisant référence au zonage 1AUh sont supprimées, car ce zonage est reclassé en zone Nn dans la procédure.
2. A l'article DS-1AU, le secteur de la combe de Rome étant modifié passant d'un zonage 1AUa2 à une zone Nn, la mention du secteur est supprimée de la liste des sous-zones.
3. A l'article DS-1AU 1 et DS-1AU 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
4. A l'article DS-1AU 1, il est ajouté la mention « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans le tableau des destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
5. A l'article DS-1AU 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».

6. A l'article DS-1AU 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdit, il est ajouté « , conteneurs (...) ».
7. A l'article DS-1AU 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « s'appliquent les règles définies à l'article DG 15 page 17 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : » est ajoutée.
8. A l'article DS-1AU 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
9. A l'article DS-1AU 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».
10. A l'article DS-1AU 6.5 relatif à la surface minimale maintenue sous forme d'espaces verts et perméables, il est supprimé les mots « et perméables » et ajouter en dessous de ce titre un renvoi vers le DG 26.
11. A l'article DS-1AU 7 relatif au stationnement, il faut ajouter dans le dernier paragraphe au-dessus du tableau : « Pour les constructions collectives, à ».
12. A l'article DS-1AU 7 relatif au stationnement, les cases de la réglementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.

## 5.9 LA ZONE AGRICOLE

1. A la première page du chapitre de la zone A, dans le paragraphe des caractères de la zone A, il est supprimé « - des Hameaux Agricoles Nouveaux Intégrés à l'Environnement dont les modalités de mises en œuvre sont fixées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement. »
2. A l'article DS-A 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdit, il est ajouté « , conteneurs (...) ».
3. A l'article DS-A 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur Ap, il est ajouté le paragraphe présent dans le DG 24 qui concerne les implantations d'aménagements admis par le décret du Conseil d'Etat pour les espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral.

4. A l'article DS-A 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est supprimé le paragraphe « Dans les secteurs dits des Hameaux Agricoles Nouveaux intégrés à l'environnement (HNIE) :

La réalisation des occupations et utilisations du sol désignées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui les concernent sous réserve :

- d'être réalisés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble assurant une unité architecturale et programmatique du hameau,
- de présenter les espaces publics et/ou communs inscrits dans le schéma d'aménagement qui les composent assurant l'unité du hameau et sa logique de fonctionnement.

5. A l'article DS-A 4 B relatif à la hauteur des constructions, il est supprimé le paragraphe « - les constructions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les Hameaux Nouveaux Agricoles Intégrés à l'Environnement :

- HNIE de Saint-Pons : 7 m à 9 m,
- HNIE de Sainte-Brigitte : 7 m. »

6. A l'article DS-A 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « s'appliquent les règles définies à l'article DG 15 page 17 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : » est ajoutée.

7. A l'article DS-A 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.

8. A l'article DS-A 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».

9. A l'article DS-A 6.3 relatif aux mesures prises pour le verdissement, il est supprimé le paragraphe entier :

« Mesures prises pour le verdissement

Dans le AHNIE de Saint-Pons, des haies seront implantées sur les limites de lots et les limites séparatives, ainsi que dans les marges de reculs et les zones tampons afin de limiter les conflits de voisinage et d'usage entre les habitations et des bâtiments pouvant accueillir du public et/ou les parcelles agricoles avoisinantes. »

## 5.10 LA ZONE NATURELLE

1. A l'article DS-N, il est ajouté la mention « Le secteur Nhm du Clos de la Tour » dans la liste car cette zone a été créée lors de la précédente modification simplifiée du PLU, il est donc opportun d'ajouter ces modifications.

2. A l'article DS-N 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté « , conteneurs (...) ».
3. A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur Nh, il est ajouté « Dans le secteur Nhm est également autorisé la création d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine avec une emprise au sol maximale des constructions fixée à 15 %. ». De plus, il est supprimé « Le changement de destination des constructions existantes afin d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif liés à l'accueil du public, la mise en valeur et la sécurité des vestiges et les services publics y concourant », suite au recours gracieux de Madame la Sous-Préfète de Draguignan.
4. A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est ajouté derrière les mentions « Dans les seuls secteurs Ni, Dans les seuls secteurs Nm, Dans les seuls secteurs Nn, Dans les seuls secteurs Np, Dans le sous-secteur Npr, Dans les seuls secteurs Ns1 et Ns2 » la mention « ne sont admis que : ».
5. A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Nn, il est supprimé deux mentions « annexes » dans le quatrième tiret, est ajouté la mention « ou d'intérêt collectif » dans le quatrième tiret et est également supprimée la phrase « la superficie des annexes ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et/ou de surface de plancher. »
6. A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Np, il est supprimé de la première phrase la mention « après enquête publique » afin d'être cohérent avec la DG 24.
7. A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur Nt, la mention « à l'exploitation des campings et des villages de vacances existant » est remplacée par « des établissements touristiques ».
8. A l'article DS N 4 A relatif à l'emprise au sol des constructions, il est ajouté « Dans le secteur Nhm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%. »
9. A l'article DS-N 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.

10. A l'article DS-N 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».

## **6. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES**

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

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

