

Service Urbanisme prévisionnel
JPS/PC/SC/CS

VILLE DE FREJUS

Transmission en Préfecture	28 SEP. 2023	Publié le	Du 28 SEP. 2023
Date de réception	28 SEP. 2023		Au 29 NOV. 2023
Notifié le _____		Affiché le	Du 28 SEP. 2023
			Au 28 OCT. 2023

ARRETE MUNICIPAL N° 2023-2548
PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE FREJUS

LE MAIRE DE LA VILLE DE FREJUS,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants ;
VU la révision du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal le 04/07/2019 ;
VU la modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal le 22/09/2022 ;
VU la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal le 16/02/2023 ;

CONSIDERANT qu'après un retour d'expérience, il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme pour en améliorer certains aspects et faciliter la réalisation de projets sur le territoire en cohérence avec les objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il s'agit de modifier notamment plusieurs points du règlement écrit, certaines orientations d'aménagement sectorielles, quelques plans de gabarits ainsi que le règlement graphique, les emplacements réservés ;

CONSIDERANT que 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.

CONSIDERANT en conséquence que l'évolution du PLU 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) ;

CONSIDERANT que, conformément aux articles R.104-11 à R.104-14 issus du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, il y a lieu de saisir pour avis conforme dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas « ad hoc », l'autorité environnementale ;

CONSIDERANT que le projet de modification sera notifié aux associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant l'ouverture conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

ARRETE

ARTICLE 1 : Il est décidé d'engager la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de FREJUS conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : 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.

ARTICLE 3 : Conformément aux articles R.104-11 à R.104-14 issus du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, il y a lieu de saisir pour avis conforme dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas « ad hoc », l'autorité environnementale.

ARTICLE 4 : Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 5 : Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

ARTICLE 6 : Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

ARTICLE 7 : Conformément à l'article L.153-44 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

ARTICLE 8 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet du Var.

ARTICLE 9 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulon dans les 2 (deux) mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet.

ARTICLE 10 : Monsieur le Maire de Fréjus et Monsieur le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié électroniquement sur le site internet de la Ville de Fréjus, régulièrement affiché et transmis au contrôle de légalité de Monsieur Préfet du Var.

Fréjus, le

Le Maire,

David RACHLINI.



DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU
22 février 2024

Télétransmission en Préfecture	26 MARS 2024
Transmission en Préfecture	
Date Réception	26 MARS 2024

Le vingt-deux février deux-mille vingt-quatre, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le quatorze février deux-mille vingt-quatre, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire David RACHLINE.

PRESENTS : Mme PETRUS-BENHAMOU, M. LONGO, Mme LEROY, M. MARCHAND, Mme BARKALLAH, M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Mme LANCINE*, M. CHIOCCA (sauf pour les questions 18 et 19), Mme PLANTAVIN, M. PERONA, Mme LAUVARD, Mme CREPET, M. HUMBERT, M. RENARD*, Mme KARBOWSKI, M. BOURDIN M. PIPITONE, Mme LE ROUX*, Mme GATTO, Mme VANDRA, M. BARBIER, M. SIMON-CHAUTEMPS (sauf pour les questions 5, 6, et des questions 12 à 16), Mme CAIETTA, M. DALMASSO*, M. BOURGUIBA, Mme FIHIPALAI, M. AGLIO, M. ROUX, Mme BRENDLE, M. SGARRA (sauf aux questions 3 et 9), M. DOSSIER, Mme SOLER, M. ICARD (sauf à la question 3), Mme MICHELAN, M. BONNEMAIN, Mme FERNANDES, M. POUSSIN, M. SERT.

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

Mme EL AKKADI à Mme LANCINE, Mme BONNOT à M. RENARD, M. CAZALA à M. DALMASSO, M. SONIGO à Mme LE ROUX

ABSENTS : Mme FRADJ, M. CAMPOFRANCO

SECRETAIRE DE SEANCE : M. DALMASSO

DELIBERATION N° 996

**MODIFICATION N°2 DU PLU – ABSENCE D’EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE SUITE A UN EXAMEN AU CAS PAR CAS**

POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service Urbanisme Prévisionnel
JPS/PC/SC/CS

JPS/PC/SC/CS

ACTE	
NOTIFIE LE _____	PUBLIE DU <u>26 MARS 2024</u>
	AU <u>27 MAI 2024</u>
	AFFICHE DU <u>26 MARS 2024</u>
	AU <u>26 AVR. 2024</u>

Monsieur Michel BOURDIN, Adjoint au Maire, expose :

Par décision n°2023-2548 en date du 27 septembre 2023, la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite.

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.

Ces modifications qui concernent exclusivement des zones urbaines ou à urbaniser déjà ouvertes à l'urbanisation ne peuvent être susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, de sorte qu'il ne saurait y avoir réalisation d'une évaluation environnementale systématique.

Suite aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme contenues aux articles R.104-11 à R.104-14 issus du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, la mairie de Fréjus a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'examen au cas par cas établi conformément aux exigences de l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 06 décembre 2023.

La MRAe a demandé des compléments d'information le 09 janvier 2024 concernant le déplacement de l'ERL n°34 et la création d'un emplacement réservé EP n°19 pour un aménagement paysager. Les compléments ont été transmis à la MRAe le 16 janvier 2024.

L'autorité environnementale a émis un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale le 05 février 2024.

Il est donc demandé au Conseil municipal de prendre en compte la décision de la MRAe émise le 05 février 2024 concernant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale afin de continuer la procédure de modification n°2 du PLU.

VU l'avis conforme n°CU-2023-3585 émis le 05 février 2024 de la MRAe joint à la présente délibération.

Il est proposé au Conseil Municipal :

DE PRENDRE en compte la décision n°CU-2023-3585 émis le 05 février 2024 de la MRAe concernant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification n°2 du PLU.

DE DECIDER que la modification n°2 du PLU ne nécessite pas de réaliser d'évaluation environnementale.

D'AUTORISER Monsieur le Maire en exercice, à signer tous les actes de sa compétence utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

DE DIRE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Var dans le cadre du contrôle de légalité.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.104-1, L.104-3 et R.104-11 et suivants ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'arrêté municipal en date du 27 septembre 2023 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement, économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 16 février 2024 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à l'UNANIMITE des membres présents et représentés par 42 voix POUR ;

PREND en compte la décision n°CU-2023-3585 émis le 05 février 2024 de la MRAe concernant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification n°2 du PLU.

DECIDE que la modification n°2 du PLU ne nécessite pas de réaliser d'évaluation environnementale.

AUTORISE Monsieur le Maire en exercice, à signer tous les actes de sa compétence utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Var dans le cadre du contrôle de légalité.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de la Préfecture du Var.

AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 22 février 2024.

POUR EXPEDITION CONFORME

Signé électroniquement par : Sonia LAUVARD
Date de signature : 22/03/2024
Qualité : Pour le Maire, l'Adjointe déléguée



Envoyé en préfecture le 26/03/2024

Reçu en préfecture le 26/03/2024

Publié le

S²LO 

ID : 083-218300614-20240222-996-DE



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Avis conforme n° CU-2023-3585
de la MRAe
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification n°2 du plan local d'urbanisme
de Fréjus (83)

N°saisine CU-2023-3585
N°MRAe 2024ACPACA10

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 6 avril 2021 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaigoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2023-3585 en date du 06/12/23, relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83), déposée par la Commune de Fréjus en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 07/12/23 ;

Vu les compléments transmis par la commune le 16/01/2024 concernant la prise en compte de la qualité de l'air ;

Considérant que la commune de Fréjus, d'une superficie de 10,50 km², compte 55 750 habitants (recensement 2020) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 04/04/2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 18/12/2018 ;

Considérant que la modification n°2 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- l'évolution du règlement en zones urbaines (zonages, Orientations d'Aménagement et de Programmation, diminution hauteurs gabarits, marges de recul, linéaires commerciaux, erreurs matérielles) ;
- suite à la loi ELAN¹, la suppression de :
 - deux HNIE (Hameau Nouveau Agricole Intégré à l'Environnement) dans le quartier de Sainte-Brigitte reclassés en zone A d'une superficie d'environ 6,30 ha et 1,37 ha ;
 - la zone 1AUh délimitant le HNIE du Parc de l'Estérel dans le quartier de Saint-Jean-de-Cannes reclassé en zone Nn d'une superficie d'environ 1,11 ha ;

¹ LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

- la mise à jour des emplacements réservés ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la Commune de Fréjus rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

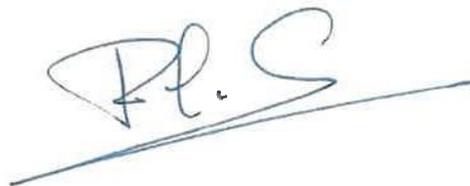
Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 5 février 2024

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA





Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° CU-2023-3585
de la MRAe
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification n°2 du plan local d'urbanisme
de Fréjus (83)**

N°saisine CU-2023-3585
N°MRAe 2024ACPACA10

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 6 avril 2021 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaigoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2023-3585 en date du 06/12/23, relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83), déposée par la Commune de Fréjus en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 07/12/23 ;

Vu les compléments transmis par la commune le 16/01/2024 concernant la prise en compte de la qualité de l'air ;

Considérant que la commune de Fréjus, d'une superficie de 10,50 km², compte 55 750 habitants (recensement 2020) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 04/04/2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 18/12/2018 ;

Considérant que la modification n°2 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- l'évolution du règlement en zones urbaines (zonages, Orientations d'Aménagement et de Programmation, diminution hauteurs gabarits, marges de recul, linéaires commerciaux, erreurs matérielles) ;
- suite à la loi ELAN¹, la suppression de :
 - deux HNIE (Hameau Nouveau Agricole Intégré à l'Environnement) dans le quartier de Sainte-Brigitte reclassés en zone A d'une superficie d'environ 6,30 ha et 1,37 ha ;
 - la zone 1AUh délimitant le HNIE du Parc de l'Estérel dans le quartier de Saint-Jean-de-Cannes reclassé en zone Nn d'une superficie d'environ 1,11 ha ;

1 LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

- la mise à jour des emplacements réservés ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la Commune de Fréjus rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Fréjus (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 5 février 2024

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45	SEANCE DU 25 février 2025	Télétransmission en Préfecture	
Conseillers en Exercice	45		Transmission en Préfecture	
			Date Réception	

Le vingt-cinq février deux-mille vingt-cinq, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le dix-sept février deux-mille vingt-cinq, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire David RACHLINE.

PRESENTS : Mme PETRUS-BENHAMOU, M. LONGO*, Mme LEROY, M. MARCHAND*, Mme BARKALLAH, M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Mme LANCINE, M. CHIOCCA, Mme PLANTAVIN, M. PERONA*, Mme CREPET, M. RENARD, Mme KARBOWSKI*, Mme EL AKKADI, M. BOURDIN, M. PIPITONE, Mme LE ROUX, Mme GATTO (sauf à la question 2), Mme VANDRA, M. BARBIER, Mme BONNOT (sauf à la question 3), Mme CAIETTA, M. CAZALA, M. DALMASSO, Mme FIIHIPALAI, M. AGLIO (sauf à la question 5), M. ROUX, Mme BRENDLE, M. DOSSIER, M. SONIGO, Mme SOLER, M. ICARD (sauf à la question 5), M. BONNEMAIN, M. SERT.

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

Mme LAUVARD à M. LONGO, M. HUMBERT à M. MARCHAND, M. SIMON-CHAUTEMPS à M. PERONA, M. SGARRA à Mme KARBOWSKI (sauf aux questions 5 et 15).

ABSENTS EXCUSES : M. BOURGUIBA, M. SGARRA (aux questions 5 et 15), Mme MICHELAN, Mme FERNANDES.

ABSENTS : Mme FRADJ, M. CAMPOFRANCO, M. POUSSIN.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. CHIOCCA

DELIBERATION N° 1249

ABROGATION DE LA DELIBERATION N °1149 ET APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ACTE	
AFFICHE DU _____	PUBLIE LE _____
AU _____	

Monsieur Michel BOURDIN, Adjoint au Maire, expose :

Par délibération n°1149 du 19 septembre 2024, la modification n°2 du PLU a été approuvée par le Conseil municipal.

Les principaux objectifs poursuivis pour cette procédure de modification étaient 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'agissait de modifier plusieurs points du règlement écrit, certaines orientations d'aménagement sectorielles, quelques plans de gabarit ainsi que le règlement graphique.

La modification du PLU intègre notamment la création de nouveaux emplacements réservés (ER 18 par exemple), la diminution des hauteurs de construction passant par exemple de 12m à 9m dans certaines zones urbaines densifiées de Fréjus-Plage et Caïs, ou encore la création de la zone UEt1 à Saint-Aygulf.

Suite aux avis des personnes publiques associées sur le projet notifié et aux remarques émises lors de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU a été modifié selon les remarques et avis de la Chambre d'Agriculture du Var (3/04/2024), du Conseil Départemental (11/04/2024), de la Préfecture du Var (16/04/2024) et d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (10 juin 2024), à savoir :

- la liste des Emplacements réservés a été modifiée en reformulant la délimitation de l'Er n°D5 en substituant « RN 98 » par « RD 559 » à la demande du Conseil Départemental ;
- la liste des Emplacements réservés a été modifiée pour prendre en compte la demande d'Estérel Côte d'Azur Agglomération de mentionner l'ER 51 à son profit ;
- le règlement pour la zone UEt1 a été modifié par ajout d'un recul par rapport aux limites séparatives à la demande du commissaire enquêteur ;
- le rapport de présentation pour la zone UEt1 est complété en ce qui concerne la justification du projet avec la loi littoral, suite aux observations de la Préfecture ;
- la modification de l'article DG 12 du règlement par ajout de la référence à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme à la demande de RTE ;
- la modification du règlement concernant la zone Nh par l'ajout de précisions concernant les changements de destination à la demande de la Préfecture ;
- la modification du plan de gabarits G1 pour retirer la galerie couverte sur l'Avenue Jean-François Millet suite à une demande effectuée pendant l'enquête publique ;

Madame la Sous-Préfète de Draguignan a cependant 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 P.L.U, tirées de :

- L'impossibilité d'accorder un changement de destination en zone Nh au regard de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme ;
- 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.

La Commune propose donc d'une part, d'abroger la délibération n°1149 afin de prendre en compte les observations émises par Madame la Sous-Préfète de Draguignan dans son recours gracieux du 4 décembre 2024, d'autre part d'approuver à nouveau la modification n°2 du PLU dont le dossier modifié prévoit désormais l'interdiction de tout changement de destination en zone Nh et la limitation de l'emprise au sol à 50% en zone UEt1.

Le dossier en version papier est consultable au service Urbanisme Prévisionnel à la Mairie de Fréjus et peut être consulté numériquement à l'adresse URL suivante : <https://mega.nz/folder/TCBHTayZ#T3c8LvimC8MZGjyFONdT7A>

De fait, il est proposé au Conseil municipal :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000) ;

VU la Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003) ;

VU la Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 août 2009) ;

VU la Loi relative à l'Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010) ;

VU la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014) ;

VU l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

VU le Code Général de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants et L.300-2 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Fréjus approuvé par délibération du Conseil Municipal le 04/07/2019 ;

VU la modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal le 22/09/2022 ;

VU la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal le 16/02/2023 ;

VU l'Arrêté n°2023-2548 du 27/09/2023 de Monsieur le Maire de Fréjus engageant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme ;

VU la décision n°CU-2023-3585 du 5/02/2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Fréjus (projet non soumis à évaluation environnementale) ;

VU la délibération n°1149 du 19 septembre 2024 portant approbation de la modification n°2 du P.L.U ;

VU le courrier n°2024-12/10570 du 4 décembre 2024 de Madame la Sous-Préfète du Var constituant un recours gracieux contre cette délibération ;

VU l'article L 243-3 du Code des Relations entre le Public et l'Administration ;

VU le dossier de modification n°2 du P.L.U modifié pour tenir compte dans un premier temps des avis des personnes publiques associées et dans un second temps des observations de Mme la Sous-Préfète de Draguignan dans le cadre de son recours gracieux ;

Il est donc proposé au Conseil municipal :

D'ABROGER la délibération n°1149 portant approbation de la modification n°2 du PLU.

D'APPROUVER à nouveau la modification n°2 du P.L.U, selon le dossier modifié.

DE DIRE que conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le Département.

DE DIRE que conformément à l'article R 153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le Portail National de l'Urbanisme et que conformément à l'article R 153-23 du Code de l'Urbanisme, la modification n°2 du P.L.U et la présente délibération deviendront exécutoires dès leur publication sur le Portail National de l'Urbanisme et leur transmission à Monsieur le Préfet du Var en sa qualité de représentant de l'Etat.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000) ;

VU la Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003) ;

VU la Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 août 2009) ;

VU la Loi relative à l'Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010) ;

VU la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014) ;

VU l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

VU le Code Général de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants et L.300-2 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Fréjus approuvé par délibération du Conseil Municipal le 04/07/2019 ;

VU la modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal le 22/09/2022 ;

VU la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal le 16/02/2023 ;

VU l'Arrêté n°2023-2548 du 27/09/2023 de Monsieur le Maire de Fréjus engageant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme ;

VU la décision n°CU-2023-3585 du 5/02/2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Fréjus (projet non soumis à évaluation environnementale) ;

VU la délibération n°1149 du 19 septembre 2024 portant approbation de la modification n°2 du P.L.U ;

VU le courrier n°2024-12/10570 du 4 décembre 2024 de Madame la Sous-Préfète du Var constituant un recours gracieux contre cette délibération ;

VU l'article L 243-3 du Code des Relations entre le Public et l'Administration ;

VU le dossier de modification n°2 du P.L.U modifié pour tenir compte dans un premier temps des avis des personnes publiques associées et dans un second temps des observations de Mme la Sous-Préfète de Draguignan dans le cadre de son recours gracieux ;

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 19 février 2025 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à la MAJORITE des membres présents et représentés par 36 voix POUR, 2 voix CONTRE (M. BONNEMAIN, M. ICARD) et 1 ABSTENTION (M. SERT) ;

ABROGE la délibération n°1149 portant approbation de la modification n°2 du PLU.

APPROUVE à nouveau la modification n°2 du P.L.U, selon le dossier modifié.

DIT que conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le Département.

DIT que conformément à l'article R 153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le Portail National de l'Urbanisme et que conformément

à l'article R 153-23 du Code de l'Urbanisme, la modification n°2 du P.L.U et la présente délibération deviendront exécutoires dès leur publication sur le Portail National de l'Urbanisme et leur transmission à Monsieur le Préfet du Var en sa qualité de représentant de l'Etat.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de la Préfecture du Var. AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 25 février 2025.

POUR EXPEDITION CONFORME

**Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,**

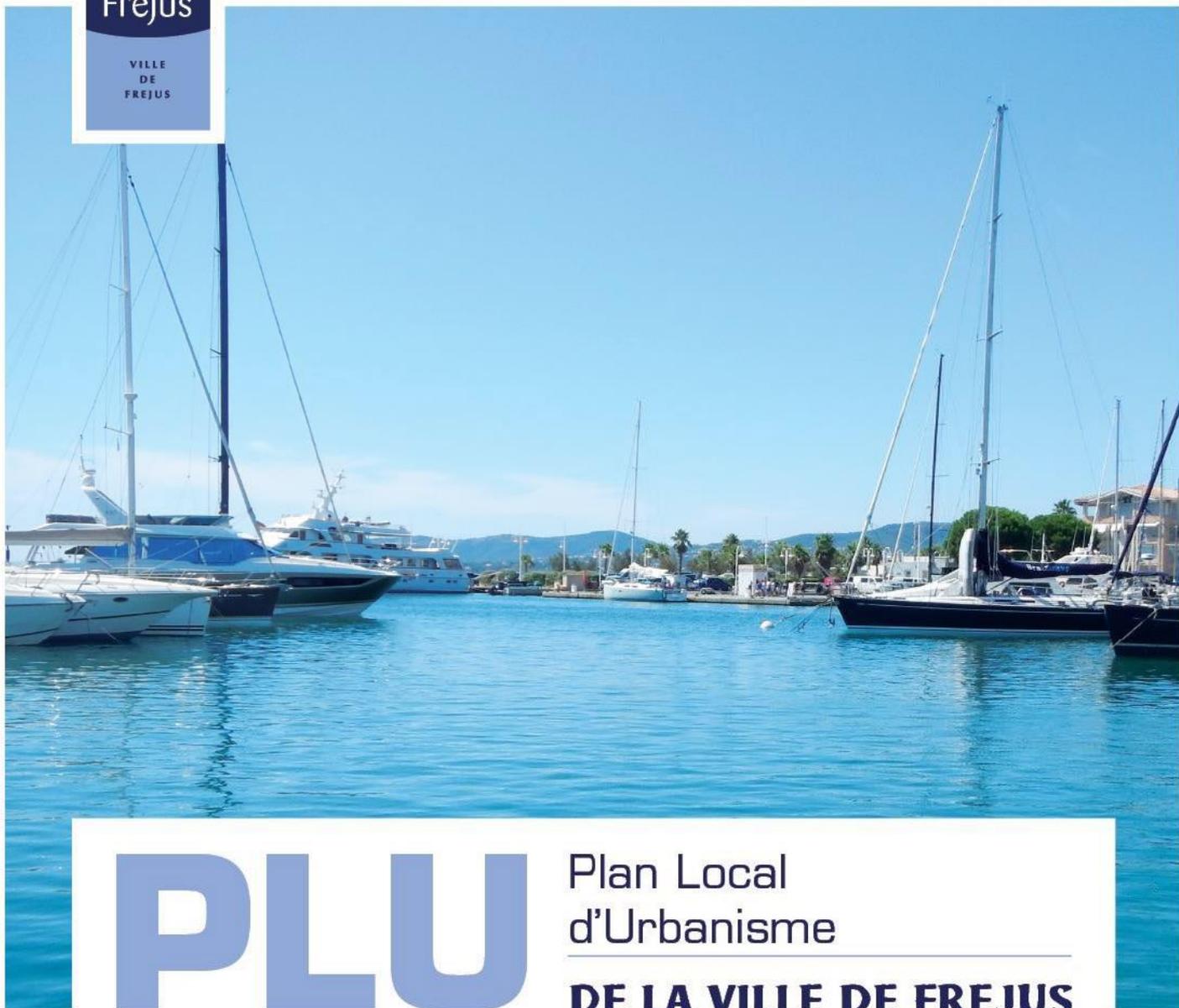
Le Secrétaire de séance,


Fréjus, le 29 mars 2025
Pour le Maire l'Adjointe
déléguée
Sonia LAUVARD


Fréjus, le 1 avr. 2025
Pour le Maire l'Adjoint délégué
Christophe CHIOCCA

Sonia LAUVARD

Christophe CHIOCCA



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

DE LA VILLE DE FREJUS

0A-Délibérations afférentes à la procédure



SOMMAIRE

- Prescription de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (18 janvier 2007) ;
- Délibération portant sur la révision du PLU, le complément des objectifs, le choix du régime juridique et la confirmation des modalités de la concertation (28 septembre 2011) ;
- Délibération portant sur la révision du PLU, les objectifs poursuivis, la confirmation des modalités de la concertation, et décision d'application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme résultant de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 (07 avril 2016) ;
- Délibération sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (24 novembre 2017) ;
- Délibération portant sur le respect de la procédure de concertation ;
- Délibération d'arrêt de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	43
Conseillers en exercice	43

SEANCE DU
18 JANVIER 2007

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

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

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

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

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

SECRETAIRE DE SEANCE : M. FOURNET.

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

M. ACCARY, Premier Adjoint, expose :

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

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

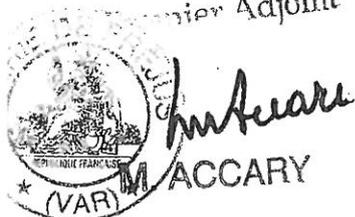
Il est donc proposé d'engager une procédure de révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L 123-1 et L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

PUBLIE - 6 FEV. 2007

19 mars 1982

- 6 FEV. 2007
LE MAIRE

Pour le Maire
Premier Adjoint



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

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

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

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

°
° °

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

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

VU l'avis des Commissions Municipales compétentes ;

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

DECIDE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POUR EXECUTION
CONFORME

Fréjus, le - 1 FEV. 2007
LE MAIRE,

Pour le Maire
Le Premier Adjoint



M. Accary

M. ACCARY

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	43
Conseillers en Exercice	43

SEANCE DU
28 SEPTEMBRE 2011

Télétransmission en S/Préfecture	
Transmission en S/Préfecture	26 OCT. 2011
Date Réception	26 OCT. 2011

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

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

REPRESENTES : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : M. TARDIF à M. GROSSO, M. MIGNON à Mme DUBREUIL (aux questions 27 à 34 puis de la question 37 à la fin), Mme BRISCADIEU à M. TOSELLO, Mme GAILLARD-LENOIR à Mme BASSET (à la question 1, aux questions 26 à 30, aux questions 35 et 36 puis aux questions 42 à 47), Mme PARENT à Mme SEGOND, M. REGNIER à M. BOISSONNET (aux questions 27 à 34 puis de la question 37 à la fin), M. FAURE à M. POINAT (aux questions 27 à 34 puis de la question 37 à la fin), Mme DURAND à Mme DI MEO.

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

SECRETARE DE SEANCE : M. Jean-Claude TOSELLO

DELIBERATION N° 2223

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

ACTE	
PUBLIE LE <u>26 OCT. 2011</u>	AFFICHE DU <u>26 OCT. 2011</u>
NOTIFIE LE _____	AU <u>26 NOV. 2011</u>
CERTIFIE EXECUTOIRE	
LE <u>26 OCT. 2011</u>	
	
Pour le Maire Le Premier Adjoint M. TOSI	

M. TOSI, Premier Adjoint, expose :

Par délibération n° 3544 du 18 janvier 2007, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire communal, d'ouvrir une procédure de concertation préalable et de définir ses modalités.

Depuis cette date, est entrée en vigueur la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle 2", modifiée par la loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne.

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

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

I - Complément des objectifs

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

Il est proposé de la compléter par les objectifs suivants :

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

II - Choix du régime juridique

La loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne permet d'envisager deux hypothèses :

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

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

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

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

III - Confirmation des modalités de la concertation

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

Il est proposé de confirmer les modalités de concertation suivantes :

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

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

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

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

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

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

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

DE CONFIRMER les modalités de concertation suivantes :

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

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

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

DE DIRE que la présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de M^{me} la Sous-Préfète de l'Arrondissement de Draguignan, et publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code de l'urbanisme ;

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle 2" ;

VU la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne ;

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

CONSIDERANT qu'il est aujourd'hui nécessaire de compléter les objectifs de cette procédure de révision du PLU, de choisir son régime juridique et de confirmer les modalités de concertation ;

VU l'avis des Commissions Municipales compétentes ;

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

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

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

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

CONFIRME les modalités de concertation suivantes :

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

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

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

DIT que la présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de M^{me} la Sous-Préfète de l'Arrondissement de Draguignan, et publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

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

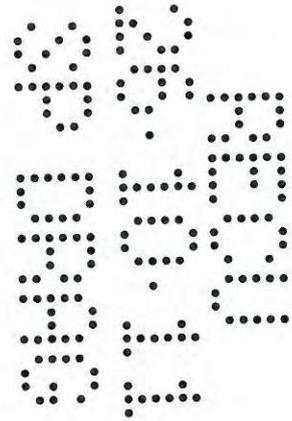
**POUR EXPEDITION
CONFORME**

Fréjus, le 26 OCT. 2011
Le Maire



Pour le Maire
Le Premier Adjoint

Francis TOSI



VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU
7 AVRIL 2016

Télétransmission en Préfecture	
Transmission en Préfecture	7 AVR. 2016
Date Réception	29 AVR. 2016

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

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

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

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

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme SELVES

DELIBERATION N° 853

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

**POUR EXPEDITION
CONFORME**

Fréjus, le
Le Maire

Le Maire, Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,



Sonia LAUVARD

7 AVR. 2016

ACTE	
PUBLIE LE _____	AFFICHE DU 25 AVR. 2016
NOTIFIE LE _____	AU 6 MAI 2016
CERTIFIE EXECUTOIRE	
LE 25 AVR. 2016	  Pour le Maire, Le Premier Adjoint Richard SERT

Monsieur Richard SERT, Premier Adjoint, expose :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3/ Préserver un capital environnemental exceptionnel :

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

4/ Préparer le territoire aux évolutions démographiques attendues :

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

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

II- Confirmation des modalités de la concertation.

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

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

Il convient de confirmer ces modalités.

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

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

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

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

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

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

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

DE CONFIRMER les modalités de concertation établies précédemment,

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

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

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

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

DE CONFIRMER les modalités de concertation établies précédemment ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'urbanisme ;

VU l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

VU le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

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

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

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

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

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

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

CONFIRME les modalités de concertation établies précédemment ;

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

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

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

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU
24 NOVEMBRE 2017

Télétransmission en Préfecture	
Transmission en Préfecture	12 DEC. 2017
Date Réception	12 DEC. 2017

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

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

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

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

ABSENTES : Mme DE STEFANO et Mme PLANTAVIN.

SECRETARE DE SEANCE : Mme Jocelyne MONTESI

DELIBERATION N° 1301

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

POUR EXPEDITION
CONFORME



le 12 DEC. 2017

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué

Serial 1411/1000

ACTE	
PUBLIE LE _____	AFFICHE DU <u>12 DEC. 2017</u>
NOTIFIE LE _____	AU <u>12 JAN. 2018</u>
CERTIFIE EXECUTOIRE	
LE <u>12 DEC. 2017</u>	
 Pour le Maire, Le Premier Adjoint  Richard SERT	

Monsieur Richard SERT, Premier Adjoint, expose :

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

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

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

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

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

1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

3° il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Axe 1 : développer Fréjus à partir de ses atouts

Axe 2 : renforcer le centre urbain

Axe 3 : hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus

Axe 4 : rester une ville des proximités

Axe 5 : l'engagement pour la qualité de l'habitat

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

De fait, il est proposé au Conseil municipal :

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

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

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

VU la délibération n° 3544 du 18 janvier 2007 ;

VU la délibération n° 2223 du 28 septembre 2011 ;

VU la délibération n° 853 du 07 avril 2016 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU
28 AOÛT 2018

Télétransmission Préfecture	
Transmission Préfecture	- 7 SEP. 2018
Date Réception	- 7 SEP. 2018

Le vingt-huit août deux mille dix-huit, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, M. David RACHLINE.

PRESENTS : M. SERT, M. LONGO, M. AUREILLE*, Mme LANCINE, M. CHIOCCA, Mme LECHANTEUX, Mme MEUNIER*, M. PIPITONE*, Mme LAUVARD, M. BEAUMONT*, M. RENARD, Mme MILIOTI, Mme RIGAILL, M. MARCHAND*, M. CURTI*, Mme MONTESI, M. LAGUETTE, M. JOLY, Mme VANDRA*, Mme SELVES, M. SIMON-CHAUTEMPS (sauf à la question 4), M. FIHIPALAI, Mme FERRERI, Mme AULOY, Mme SAUBIAC, Mme LE ROUX, Mme THOLLET-PAYSANT*, M. TOSELLO*, M. CHARLIER DE VRAINVILLE*, Mme DUBREUIL, Mme PLANTAVIN* (des questions 1 à 5) et Mme SOLER*.

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

Mme MONET à Mme VANDRA, M. BIANCUZZI à M. MARCHAND, M. LATOUCHE à M. BEAUMONT, Mme CROZET à M. AUREILLE, Mme MERLINO à M. CURTI, Mme DAUNAY à M. PIPITONE, M. INGRAND à Mme MEUNIER, M. MOUGIN à M. TOSELLO, M. HOUOT à M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Mme CAUWEL à Mme PLANTAVIN (des questions 1 à 5), Mme THOLLET à Mme THOLLET-PAYSANT, Mme PLANTAVIN à Mme SOLER (des questions 6 à 9).

ABSENTS : Mme CAUWEL (des questions 6 à 9), Mme DE STEFANO.

DELIBERATION N° 1484

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
BILAN DE LA CONCERTATION
ARRÊT DU PROJET**

ACTE	
PUBLIE LE _____	AFFICHE DU - 6 SEP. 2018
NOTIFIE LE _____	AU - 8 OCT. 2018
CERTIFIE EXECUTOIRE	
LE = 7 SEP. 2018	
	

M. Richard SERT, Premier Adjoint, expose :

1°) Rappel de la procédure de révision du PLU :

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

Face aux évolutions importantes des législations avec l'entrée en vigueur des lois Grenelle II et ALUR, le Conseil municipal de Fréjus a confirmé, par délibération du 7 avril 2016, les objectifs initiaux de la révision du PLU précisés dans les délibérations précitées, pris acte des quatre grandes orientations qui guideront l'élaboration du futur PLU, confirmé les modalités de concertation établies précédemment et décidé d'appliquer les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme résultant de l'Ordonnance du 23 septembre 2015 et du Décret du 28 décembre 2015.

- Les 4 objectifs principaux de la révision du Plan Local d'Urbanisme sont :
- Accompagner le développement économique fréjusien pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois.
 - Adapter Fréjus au changement climatique et en atténuer ses effets.
 - Préserver un capital environnemental exceptionnel.
 - Préparer le territoire aux évolutions démographiques attendues.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil municipal le 24 novembre 2017.

Les orientations générales du PADD du futur PLU se déclinent à partir de 5 axes d'aménagement et d'urbanisme, à savoir :

- Axe 1 : développer Fréjus à partir de ses atouts
- Axe 2 : renforcer le centre urbain
- Axe 3 : hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus
- Axe 4 : rester une ville des proximités et des mixités
- Axe 5 : s'engager pour la qualité de l'habitat

Le projet de révision du PLU a été présenté à la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysage du 27 juin 2018 qui a transmis son avis le 26 juillet 2018.

3°) Arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme :

A l'issue du constat et du diagnostic de l'existant, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été mis en forme.

Celui-ci a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal en date du 24 novembre 2017.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme a été élaboré après études et plusieurs séances de travail avec les personnes publiques consultées, en particulier les Services de l'Etat, associées à la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour faire suite à la phase d'études, de concertation, d'élaboration associée, et au regard des documents composant le projet de PLU, le Conseil municipal doit désormais arrêter ce projet de révision.

Après l'approbation de cette délibération, le projet de révision du PLU arrêté sera transmis pour avis aux personnes publiques, qui disposeront d'un délai de trois mois pour faire valoir leurs observations.

Le projet de révision du PLU arrêté sera soumis ensuite à enquête publique, ce qui permettra aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir leurs observations avant l'approbation du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur remettra son rapport et ses observations.

Le Conseil municipal pourra approuver le PLU en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques.

Les éventuelles modifications apportées après l'enquête publique ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet de révision du PLU arrêté.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

D'ARRÊTER le bilan de la concertation préalable, tel qu'annexé à la présente délibération.

D'ARRÊTER le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, tel qu'annexé à la présente délibération.

D'AUTORISER M. le Maire à poursuivre la procédure de révision générale du PLU.

DE DIRE que la présente délibération sera transmise à la Préfecture du Var, fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, conformément aux dispositions de l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme et publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.151-1 et suivant, L.153-1 et suivants et R.153-3,

Vu la délibération en date du 18 janvier 2007 complétée le 28 septembre 2011 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

2°) Bilan de la Concertation :

La concertation publique permet d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants de la Commune, les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées.

Les modalités de la concertation ont été définies par le Conseil municipal dans sa délibération du 18 janvier 2007 puis confirmées dans la délibération du 7 avril 2016, de la manière suivante :

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

Ces modalités ont été mises en œuvre pendant toute la durée de la concertation.

La concertation a fait l'objet en effet de :

- La mise en place d'un registre d'observations en mairie dès janvier 2007.
- La mise en place sur le site internet de la ville de Fréjus d'un onglet dédié au PLU dans la section "urbanisme" permettant la diffusion d'informations en lien avec la procédure de révision du PLU.
- La mise en place d'un site dédié à la révision générale du PLU pour permettre l'information de la population au fur et à mesure de l'avancée du projet.
- La publication d'articles de presse dans le journal Var matin les 17 mai 2016, 24 novembre 2017, 5 décembre 2017, 16 juin 2018 et 29 juin 2018.
- La publication d'un article dans « Fréjus le Magazine » de février 2018.
- La mise en place au service de l'urbanisme de panneaux d'affichage de type roll-up afin notamment de présenter le diagnostic et le PADD.
- L'organisation de trois réunions publiques les 19 mai 2016 en mairie Centrale, le 1er décembre 2017 à la salle Hyppolite Fabre et 4 juillet 2018 en mairie centrale.
- La mise à disposition en mairie des porter à connaissance de l'Etat et des pièces composant le PLU au fur et à mesure de leur avancée.
- La réalisation de publicités en vue de l'information sur les réunions publiques, par le biais notamment de publications dans le Var Matin, d'articles publiés sur le site internet de la ville et sur les panneaux lumineux de la ville.

La population a pu ainsi, de manière continue, prendre connaissance et suivre l'évolution des éléments du dossier, par la mise à disposition d'éléments d'information en mairie et sur le site internet.

Elle a également pu faire état de ses observations par la mise à disposition du public en mairie d'un registre de concertation.

L'ensemble de ces moyens de concertation est détaillé dans le bilan de la concertation joint en annexe de la présente délibération.

L'ensemble des observations émises par la population dans les registres de concertation est également synthétisé dans le bilan de la concertation.

Au vu de ce qui précède, il convient de tirer une conclusion positive de la concertation engagée depuis janvier 2007.

Vu la délibération du 7 avril 2016 confirmant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation de la révision du Plan Local d'Urbanisme et décidant d'appliquer les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme résultant du décret du 28 décembre 2015.

Vu le débat en Conseil municipal qui s'est tenu le 24 novembre 2017 concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

Vu le Rapport et le Bilan de la Concertation Préalable,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme mis à la disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 23 août 2018,

Considérant que les orientations du PADD sont conformes aux objectifs énoncés en préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme et aux articles L. 101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration,

Après avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à l'UNANIMITE des membres présents et représentés par 33 voix POUR et 10 ABSTENTIONS,

APPROUVE le bilan de la Concertation Préalable, conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 et L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

MET à la disposition du Public le Rapport et le Bilan de la Concertation.

ARRETE le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

COMMUNIQUE pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, et application des dispositions de l'article L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, à :

- Monsieur le Préfet du Var,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Var,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture du Var,
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers du Var,
- Monsieur le Président de la Chambre du commerce et d'industrie du Var,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée en charge de l'élaboration et de la gestion du Schéma de Cohérence Territoriale, en charge du Plan Local de l'habitat et en charge du Plan de Déplacements urbains,
- Aux autorités organisatrices des transports,
- La section régionale de la conchyliculture.

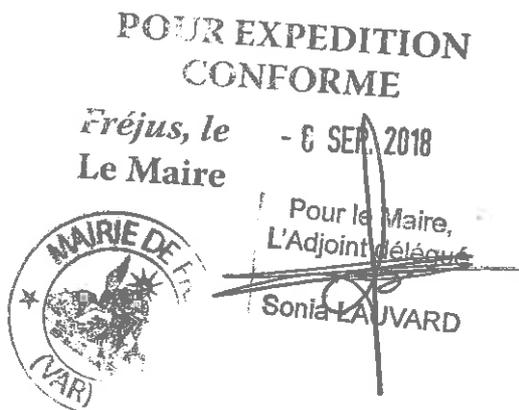
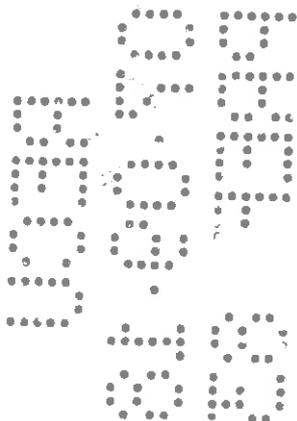
Le projet sera également communiqué pour avis :

- Aux associations agréées et aux communes voisines qui en ont fait la demande au titre de l'article L.132-12 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme,
- Aux EPCI voisins compétents et aux organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune, à leur demande, en vue de l'application de l'article L.132-13 du Code de l'Urbanisme,
- En application de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme, à Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière et à Monsieur le représentant de la section régionale de l'Institut National des Appellations d'origine contrôlée,
- En application de l'article L.112-1-1 du Code rural, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- A la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale,

AUTORISE M. le Maire à poursuivre la procédure,

DIT que la présente délibération sera transmise à la Préfecture du Var, fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, conformément aux dispositions de l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme et publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Ainsi fait et délibéré à Fréjus, le 28 août 2018 et ont signé les membres présents après lecture faite.





PLU

Plan Local
d'Urbanisme

DE LA VILLE DE FREJUS

0B-Synthese de la concertation publique



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 04/07/2019, approuvant les dispositions de la Révision du Plan Local d'Urbanisme de Fréjus.

Sommaire

1. Contexte réglementaire de la concertation	5
2. Historique de la concertation publique	7
3. Informations et mise à disposition	11
4. Les panneaux d'exposition.....	26
5. Les réunions publiques	34
6. Le registre d'observations	104
7. Bilan de la concertation	117
Annexes.....	119
Délibération du conseil municipal du 18 janvier 2007.....	119
Délibération du conseil municipal du 28 septembre 2011	123
Délibération du conseil municipal du 7 avril 2016.....	129
Délibération du conseil municipal du 24 novembre 2017	134
Rapport des associations (mai 2018)	137
Rapport de l'ASL Mas du Soleil (zac des Darboussières).....	149
Rapport de L'Associations des Propriétaires de la Bastide des Darboussières	158

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION

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

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

«Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

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

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

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

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

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

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

2. HISTORIQUE DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

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

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

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

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

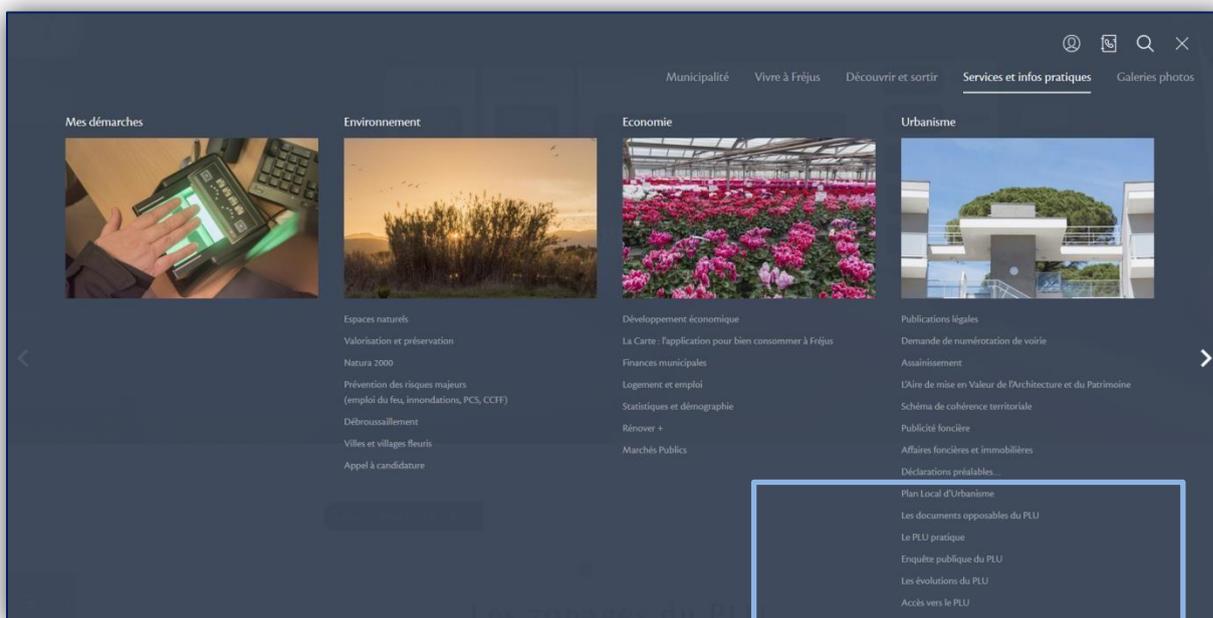
Modalités de la concertation inscrites dans les délibérations	Actions de la commune			
<p>Mise à disposition du dossier et d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées durant toute la procédure au Service Urbanisme en Mairie aux heures et jours ouvrables du service</p>	<p>Mise à disposition du dossier</p>	<p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> - document complet de « diagnostic territorial » 	<p>19 mai 2016</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - « Projet d'aménagement et de développement durables » (PADD) 	<p>25 novembre 2017</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - liste des emplacements réservés 	<p>8 décembre 2017</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Règlement - plan de zonage général de la commune - plan des emplacements réservés 	<p>11 décembre 2017</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - plans de zonage - plans de gabarit - plan des emplacements réservés mis à jour au 13 mars 2018 - document de présentation des orientations d'aménagement et de programmation 	<p>13 mars 2018</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - règlement mis à jour le 3 avril 2018 	<p>4 avril 2018</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - plan des emplacements réservés et de la liste des emplacements réservés mis à jour 	<p>3 mai 2018</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - plans Z0 Saint aygulf et Z8 Saint jean de l'Estérel mis à jour 	<p>4 mai 2018</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - plan et de la liste des emplacements réservés mis à jour 	<p>22 mai 2018</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Tous les plans de zonages 	<p>4 juillet 2018</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Rapport de présentation 	<p>13 juillet 2018</p>
	<p>Mise à disposition d'un registre d'observation</p>	<p>X</p>	<p>La ville a mis en place un registre de concertation, sous forme de cahier, pour donner à tous la possibilité de s'exprimer sur l'élaboration du PLU. Ce registre a été mis à la disposition des habitants, tout au long de la procédure, directement en mairie au service urbanisme.</p>	<p>18 janvier 2007</p>
	<p>Mise à disposition d'autres documents en lien avec la procédure (délibération et porter à connaissance)</p>	<p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> - délibération du conseil municipal du 18 janvier 2007 - délibération du conseil municipal du 28 septembre 2011 - délibération du conseil municipal n°853 du 7 avril 2016 	<ul style="list-style-type: none"> - 18 janvier 2007 - 28 septembre 2011 - 29 avril 2016
<ul style="list-style-type: none"> - porter à connaissance » de Monsieur le Préfet du Var du 17 décembre 2007 - « porter à connaissance des servitudes d'utilité publique sur la commune de Fréjus » du Ministère de la Défense - porter à connaissance de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var (UDAP) 	<ul style="list-style-type: none"> - 21 décembre 2007 - 19 mai 2008 - 3 avril 2018 			
<p>Au moins une réunion publique en Mairie annoncée dans les journaux locaux</p>	<p>la réunion publique du 19 mai 2016</p>	<p>X</p>	<p>La publicité réalisée pour la promotion de cette réunion s'est faite à travers un article dans Var Matin, le site internet et par des affichages dans la commune</p> <p>Le support de présentation de cette réunion est mis à disposition sur le site internet.</p>	
	<p>la réunion publique du 1er décembre 2017</p>	<p>X</p>	<p>La publicité réalisée pour la promotion de cette réunion s'est faite à travers un article dans Var Matin, le site internet et par des affichages dans la commune</p> <p>Le support de présentation de cette réunion est mis à disposition sur le site internet.</p>	

	<p>la réunion publique du 4 juillet 2018</p>	<p>X</p>	<p>La publicité réalisée pour la promotion de cette réunion s'est faite à travers un article dans Var Matin, le site internet et par des affichages dans la commune</p> <p>Le support de présentation de cette réunion est mis à disposition sur le site internet.</p>
<p>Des exposés ou des articles dans la presse locale ou dans « Fréjus le Magazine ».</p>	<p>Expositions</p>	<p>X</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 19 mai 2016 : 2 panneaux d'affichage de type roll-up afin de présenter le diagnostic - 1er décembre 2017 : 2 panneaux d'affichage de type roll-up afin de présenter le PADD - 4 juillet 2018 : 3 panneaux d'affichage de type roll-up afin de présenter le plan de zonage général, les plans de gabarit et les deux OAP réglementaires (OAP des Sables et OAP Boulevard de la Mer),
	<p>Articles dans la presse locale</p>	<p>X</p>	<p>La révision du PLU compte plusieurs parutions dans le Var matin (cf. annexes):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le 19 mai 2016 ; - Le 24 novembre 2017 ; - Le 5 décembre 2017 ; - Le 16 juin 2018 ; - Le 29 juin 2018. <p>La procédure compte également une parution dans le Fréjus Magazine du mois de Février.</p>

3. INFORMATIONS ET MISE A DISPOSITION

a. Les parutions sur internet

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



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

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

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



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

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

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

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



Attestations de mise à disposition des délibérations de conseils municipaux



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
CONCERTATION PUBLIQUE

Vous êtes invités à venir consulter les documents en cours de réalisation et donner votre avis sur le registre mis à votre disposition, pendant toute la durée de la procédure au service urbanisme (Mairie centrale, 1^{er} étage) aux heures d'ouverture au public (9h00 – 13h00).



ATTESTATION

Le Maire de la Ville de Fréjus

ATTESTE

qu'à partir du 28 juin 2018, ont été mis à la disposition du Public dans le cadre de la Concertation de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme les documents suivants :

- Règlement,
- Plans de zonages :
 - Z0 SAINT AYGULF à FREJUS NORD,
 - Z1 CENTRE URBAIN - LA PLAINE,
 - Z2 CENTRE URBAIN,
 - Z3 SAINT AYGULF VILLEPEY,
 - Z4 VALESCURE - LA TOUR DE MARE,
 - Z5 CAIS - CAPITOU - LA LEGUE,
 - Z6 FREJUS NORD OUEST,
 - Z7 FREJUS NORD EST,
 - Z8 SAINT JEAN ESTEREL.
- Plans de Gabarits :
 - G1 SAINT AYGULF,
 - G2 CENTRE ET PORT FREJUS,
 - G2 bis FREJUS PLAGE,
 - G2 ter PORT FREJUS,
 - G3 CENTRE NORD,
 - G3 bis PARADIS,
 - G4 CAIS CAPITOU,
 - G5 GARGALON,
 - G6 ESCLAPES BEAL,
 - G7 SAINT JEAN ESTEREL.

Fait à Fréjus le 28 juin 2018

Pour le Maire,
Premier Adjoint,

Richard SERT

Mairie de ville
Place Fornigat
CS 70106
83600 Fréjus Cedex
Tel. 04 94 57 66 00

En vertu de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978, nous avons formé une copie de ce document en respectant son intégrité.
Le service gestionnaire de votre email est responsable des informations collectées. Le droit d'accès et de modification s'exerce auprès du service de courrier.

Attestation de mise à disposition des documents du PLU



ATTESTATION

Le Maire de la Ville de Fréjus

ATTESTE

qu'à partir du 03 juillet 2018, a été mis à la disposition du Public dans le cadre de la Concertation de la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mis à jour.

Fait à Fréjus le

Pour le Maire,
Premier Adjoint,

Richard SERT

Mairie de ville
Place Fornigat
CS 70106
83600 Fréjus Cedex
Tel. 04 94 57 66 00

En vertu de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978, nous avons formé une copie de ce document en respectant son intégrité.
Le service gestionnaire de votre email est responsable des informations collectées. Le droit d'accès et de modification s'exerce auprès du service de courrier.

Attestation de mise à disposition du cahier des OAP



Attestation de mise à disposition du Plan des Emplacements Réservés



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

c. Information pour les réunions publiques

1. La publicité réalisée pour la **promotion de la réunion publique du 19 mai 2016** s'est faite à travers :
 - Une publication dans le Var Matin
 - Le Site internet de la Ville de Fréjus : information sur la réunion publique et mise en ligne du document Diagnostic Territorial
 - L'information sur les panneaux lumineux de la Ville
 - L'affichage en Mairie centrale, dans les mairies annexes, à l'office de tourisme, au syndicat d'initiative de Saint-Aygulf
 - La transmission par mail aux Adjointes au Maire de la ville de Fréjus
 - La transmission par mail aux Directeurs de l'administration de la Ville de Fréjus
 - La transmission par mail aux représentants des associations de commerçants
 - La transmission par mail aux présidents des conseils de quartier

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

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

d. Les parutions dans la presse

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

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

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

Annonces

var-matin
Mardi 17 mai 2016 32

www.emploi.var-matin.com - www.emploi-nice-matin.com

Particulars
passer votre annonce
et payer par
04.93.18.79.00

MAIRIE D'AVIGNON
MAGASINIER, recherche employé re-
tail, expérience générale, avec ex-
cellente maîtrise de caisse d'achat.
Tel: 04.93.18.79.00

RESTAURANT, HOTELIER
PROMOTEUR, Maitre, restauration,
niveau élevé. Tel: 04.93.18.79.00

PRETRES SPECIALISES, 20 ans d'expe-
rience, clientèle variée, état particu-
lier et en entreprises, disponibilité im-
médiatement, salaire, entretien. Tel: 04.93.18.79.00

CARREUR, MAISON, PAYSAGE,
MAGASINIER DE PAYSAGE, 20 ans d'expe-
rience, clientèle variée, état particu-
lier et en entreprises, disponibilité im-
médiatement, salaire, entretien. Tel: 04.93.18.79.00

REPRESENTATION spécialisé en
logiciel, démarrage et démarrage, ventes et
support aux clients, salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

MAGASINIER FRANCAIS plus de 10 ans
d'expérience, polyvalent, clientèle
variée, excellente maîtrise de caisse,
état particulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

20 ans d'expérience, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

RESTAURANT, HOTELIER
PROMOTEUR, Maitre, restauration,
niveau élevé. Tel: 04.93.18.79.00

DANSER-POZZALDO DE METIER
DANSER-POZZALDO DE METIER
professionnelle, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

COMMERCE avec expérience de 20 ans
en vente, clientèle variée, état particu-
lier et en entreprises, disponibilité im-
médiatement, salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

FEMME DE COUR, 20 ans d'expe-
rience, polyvalente, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

20 ans d'expérience, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

RESTAURANT, HOTELIER
PROMOTEUR, Maitre, restauration,
niveau élevé. Tel: 04.93.18.79.00

DANSER-POZZALDO DE METIER
DANSER-POZZALDO DE METIER
professionnelle, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

COMMERCE avec expérience de 20 ans
en vente, clientèle variée, état particu-
lier et en entreprises, disponibilité im-
médiatement, salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

CHIFFRE, 20 ans d'expérience, poly-
valent, clientèle variée, excellente ma-
îtrise de caisse, état particulier, avec sa-
laire, entretien. Tel: 04.93.18.79.00

20 ans d'expérience, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

RESTAURANT, HOTELIER
PROMOTEUR, Maitre, restauration,
niveau élevé. Tel: 04.93.18.79.00

DANSER-POZZALDO DE METIER
DANSER-POZZALDO DE METIER
professionnelle, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

COMMERCE avec expérience de 20 ans
en vente, clientèle variée, état particu-
lier et en entreprises, disponibilité im-
médiatement, salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

POZZALDO, 20 ans d'expérience, poly-
valent, clientèle variée, excellente ma-
îtrise de caisse, état particulier, avec sa-
laire, entretien. Tel: 04.93.18.79.00

20 ans d'expérience, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

RESTAURANT, HOTELIER
PROMOTEUR, Maitre, restauration,
niveau élevé. Tel: 04.93.18.79.00

DANSER-POZZALDO DE METIER
DANSER-POZZALDO DE METIER
professionnelle, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

COMMERCE avec expérience de 20 ans
en vente, clientèle variée, état particu-
lier et en entreprises, disponibilité im-
médiatement, salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

SARTE, SUD
RECHERCHEUR DE TRAVAIL, expérience
généraliste, clientèle variée, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

20 ans d'expérience, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

RESTAURANT, HOTELIER
PROMOTEUR, Maitre, restauration,
niveau élevé. Tel: 04.93.18.79.00

DANSER-POZZALDO DE METIER
DANSER-POZZALDO DE METIER
professionnelle, clientèle variée,
excellente maîtrise de caisse, état par-
ticulier, avec salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

COMMERCE avec expérience de 20 ans
en vente, clientèle variée, état particu-
lier et en entreprises, disponibilité im-
médiatement, salaire, entretien.
Tel: 04.93.18.79.00

Légales

Avis Administratifs



VILLE DE TOULON
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE TOULON

Après avoir procédé à l'avis public du 12 février 2016 et le 19 mars 2016, le
Conseil Municipal de la Ville de Toulon, dans sa séance du 20 avril 2016, a décidé
d'approuver la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Toulon et la modification des articles de son règlement de zonage aux articles de
la nomenclature descriptives situés à l'adresse de TOULON sans avis favorable de
Commission d'Urbanisme.
Cette délibération sera affichée au Mairie de Toulon du 17 mai 2016 au 17 juin 2016
inclus, et sera publiée au Journal des Actes Administratifs, conformément aux
dispositions des articles P10-01 et P10-02 du Code de l'Urbanisme.
La présente est mise à la disposition du public au Mairie de Toulon, Direction de
Développement Urbain, Service Urbanisme/Permis de Construire, aux heures et lieux
indiqués ci-dessous.
Hubert FALCI, Sécrétaire Mairie de Toulon, Ancien Maires

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PEURON FLORENCE - Jeudi 10 mai 2016 - 16h 30 en Mairie, Salle des Mariages.
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Toulon, une séance
publique de concertation se tiendra le 10 mai 2016 à 16h 30 à l'adresse de TOULON, salle
des mariages, pour présenter le nouveau règlement de zonage et les modifications.

Vie des Sociétés

AVIS DE CLOTURE DE LIQUIDATION DE LA SCI FOSSEMBAS

Nous, liquidateurs en liquidation et dissolutions d'actifs sociaux
SCS FOSSEMBAS, Au Capital social : 300 000 Euros.
Siège social : FOSSEMBAS, 101 avenue des PAYS-D'ANNEE sur MER,
065 000 TOULON.
L'AGL, en date du 10 avril 2016, les délégués à l'assemblée désignés et Aurore de
la SCI FOSSEMBAS au sein d'un conseil de liquidation et Aurore de
la SCI FOSSEMBAS, 101 avenue des PAYS-D'ANNEE sur MER,
065 000 TOULON.
L'AGL, en date du 10 avril 2016 a autorisé les comptes de liquidation, dressés par
les liquidateurs (délégués M. Jacques FOSSEMBAS et M. Monty FOSSEMBAS,
qui ont été désignés en leurs mandats et ont procédé à l'effacement des opérations de
liquidation de la SCI FOSSEMBAS), à compter du 10 avril 2016.
Les comptes de la liquidation sont déposés au Greffe de TOULON
LIQUIDATION.
L'AGL, en date du 10 avril 2016 a autorisé les comptes de liquidation (délégués
M. Jacques FOSSEMBAS et M. Monty FOSSEMBAS) qui ont procédé à l'effacement des
opérations de liquidation de la SCI FOSSEMBAS, à compter du 10 avril 2016.
Les liquidateurs (délégués)
M. Jacques FOSSEMBAS et M. Monty FOSSEMBAS.
Conformément à l'article du règlement de la Culture et de la
Communication (PROPM - MACE-1071210) le prix de la ligne de télé-
vision des nouvelles régionales, tel que défini à l'article précédent, est fixé
pour l'année 2016 au tarif de base de 4,12 € HT pour le Var.

LES ALBUMS DE JEAN GILLETTA
LITTORAL DE LA CÔTE D'AZUR
Quand le rivage
se met à la page

NOUVELLE COLLECTION 2016
TITRES ANCIENS

Retrouvez toutes les photos de vos albums sur
www.jeangilletta.com

En vente en librairie, maison de presse
et sur 0478 611 www.editionsdela.com

Appels d'offres

Avis de Procédure Adaptée

Projet de construction de la ligne 1 - Out-
let N° 5 - Gros-croix-Saint-est
Lot N° 2 - Gisement COCOA
Maitrise d'ouvrage
Lot N° 3 - Aménagement (aménagement
sécuritaire)
Cahiers d'invitation : Offre
économiquement la plus avantageuse
soumise en fonction des critères im-
portants de devis avec les particularités
60 % Plus de prestations
40 % Valeur technique.
Remise des offres : 10/05/2016 à
13h00 au plus tard.
E-mail à la préfecture le 1
10/05/2016
Renseignements sur le dossier, l'envoi
de dossier et le dossier de dossier sur
l'application électronique

Cegelec
recrute (H/F) pour son activité réparation navale dans le Var
MÉCANICIENS
« navale » motoristes et mécaniciens générale
CHAUDRONNIERS
sûliers bords
TUYAUTEURS bords
5 ans d'expérience minimum pour chaque métier

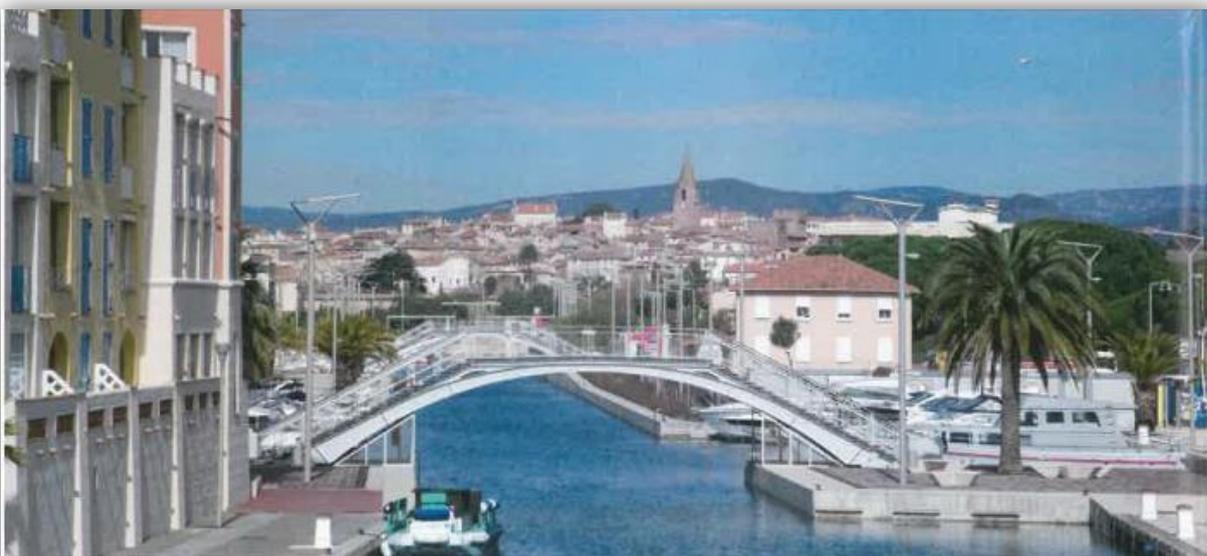
Envoyer CV et LM à
Cégelec Océanique et Naval Sud Est - ZAE de Malesherbes
Avenue Amédée Roussé - 83200 Toulon ou mail :
recrutement.navale@cegelec.com

LE VAR, ACTEUR DE VOTRE QUOTIDIEN
Devenez
MÉDECINS VACCINATEURS I (H/F)
La direction de l'Agence de Conseil Départemental de
la Santé en appelle à candidature pour le recrutement
de Médecins vaccinateurs (Médecin et spécialiste)
sur tout le département et pour une durée d'un an renouvelable.
Vous serez chargé de réaliser toutes vaccinations,
sans oublier vos autres tâches à la demande
des intervenants du territoire.
CANDIDATURE À RETOURNER AVANT LE MARDI 21 MAI 2016

Direction de l'Agence, Service des Agences de Santé,
Cité Sennar, 177 av. Sennar, Toulon
BP 1207 - 83078 Toulon Cedex 01 01 43 91 31 60 - Le Documental

Var-matin
VENDEURS SAISONNIERS H/F
SECTEUR VAR

Votre mission : vendre le journal Var-Matin sur
les plages pendant les mois de juillet et août.
Profil recherché : à partir de 16 ans, attitude
relationnelle, souriant, dynamique, ponctuel,
en bonne forme physique et avec un moyen de
locomotion (indispensable).
Heureux d'avoir le plaisir de vous rencontrer
*10 ans minimum avec expérience possible



URBANISME

Un nouveau PLU pour Fréjus

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

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

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

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

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

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

OBJECTIF 2017: UNE ANNÉE D'ÉTUDES ET DE CONCERTATION

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

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

Pour bâtir ce projet stratégique, une large démarche de concertation est en effet nécessaire. Élus, acteurs institutionnels et économiques, citoyens et associations sont invités à contribuer au nouveau projet de PLU tout au long de la procédure. La réunion publique¹⁾ qui se tiendra le jeudi 19 mai en mairie permettra ainsi d'échanger avec tous les intéressés sur les nouveaux enjeux du territoire pour les dix prochaines années et de finaliser la première étape.

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

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

¹⁾ Jeudi 19 mai, Salle des mariages de l'Hôtel de Ville, à 18h30.

[Publication de Var Matin pour la promotion de la réunion publique de 19 mai 2016](#)

RECENSEMENT DE LA POPULATION

C'EST PARTI!

Depuis janvier 2004, le recensement général de la population, jusqu'alors organisé tous les sept à neuf ans, a été remplacé par des enquêtes de recensement annuelles, de manière à fournir des informations plus actualisées. À Fréjus, il a débuté le 18 janvier et se poursuit jusqu'au 24 février (1).

Si votre logement appartient à l'échantillon recensé cette année, vous avez reçu (ou recevrez) la visite d'un agent recenseur, aisément identifiable grâce à sa carte officielle tricolore, avec photographie, et la signature du maire. Cet agent recenseur vous remettra vos identifiants pour vous faire recenser en ligne. Voici alors la marche à suivre :

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

■ si vous ne pouvez pas répondre en ligne, l'agent recenseur vous remettra lors de son passage les questionnaires papier concernant



vos logements et les personnes qui y résident.

Remplissez-les lisiblement. L'agent recenseur peut vous aider au besoin. Il viendra ensuite les récupérer à un moment convenu avec vous.

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

- soit confier vos questionnaires remplis, sous enveloppe, à une personne qui les remettra à l'agent recenseur,
- soit les retourner au service du recensement (Tél. 04 94 17 67 77), mairie de Fréjus, CS 70108, 83608 Fréjus Cedex,
- soit les déposer à l'accueil de la mairie ou dans la mairie annexe de votre quartier.

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

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

LA CONCERTATION CONTINUE

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

ors de la deuxième réunion publique relative à la révision générale du P.L.U. le 1^{er} décembre



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

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

Ce PADD se décline selon cinq axes :

- AXE 1 : développer Fréjus à partir de ses atouts,
- AXE 2 : renforcer le centre urbain,
- AXE 3 : hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus,
- AXE 4 : rester une ville de proximité,
- AXE 5 : poursuivre l'engagement pour la qualité de l'habitat.

INFOS

POSTE : LE POINT RELAIS CHANGE D'ADRESSE

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

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

COMMERCES : DÉROGATION À LA RÈGLE DU REPOS DOMINICAL POUR 2018

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

Annonces légales

var-matin
Vendredi 24 novembre 2017

AVIS ADMINISTRATIFS

COMMUNE DE LA CRUJ

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°20170946 REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE MISE EN REVISION

La délibération n° 20170946 du 9 novembre 2017 a été convoquée par le conseil municipal afin de voter en révision le règlement local de publicité approuvé le 13/06/2006. Un extrait de cette délibération est reproduit ci-dessous.

Monseigneur le Maire informe ses collègues que la commune considère son Règlement Local de Publicité (RLP), approuvé le 13/06/2006, et qui est un document de planification de la publicité extérieure, des enseignes et des présentoirs sur la commune qui régit l'usage de ces supports en ce qui concerne le cadre de vie.

Le règlement local de publicité définit les zones de publicité autorisées en fonction de l'agencement et de l'usage de la commune et de son territoire, sur le Centre Long.

Après la séance du 20/10/16 du 28/09/2016, un règlement local de publicité a été voté par le conseil municipal le 10/10/16. Au-delà de cette date, et si l'on ne peut pas réviser, il devient caduc et les compétences d'instruction et de police de la publicité reviennent au Maire. Dans ce contexte, il apparaît indispensable d'élaborer le règlement local de publicité de la commune.

Il s'agit de mettre à jour le règlement local de publicité en tenant compte des enseignes, des présentoirs et des publicités sur l'ensemble du territoire national (réglement national de publicité ou RNP), au regard d'un règlement national pour l'environnement, afin d'assurer la visibilité de la commune et de respecter le cadre de vie.

La mise à jour du règlement local de publicité est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

Le règlement local de publicité est soumis à l'approbation du conseil municipal et de la population. Elle est soumise à l'approbation du conseil municipal et de la population.

AVIS

INSTALLATION D'UN DROIT DE PREEMPTION RENFORCE DANS LES ZONES U ET AU POUR LE PASSAGE AU PLU

Monseigneur le Maire rappelle à l'assemblée que la Commune lors de son passage au Règlement National d'Urbanisme le 13/03/2017 se voit plus en priorité de son droit de préemption renforcé et ce à compter de la date de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

Il s'agit de la mise en œuvre de l'article L210-1 et L211-2.

AVIS D'ENQUÊTES

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REUNION PUBLIQUE

Vendredi 1^{er} décembre 2017 à 19h30, Salle HUBER, Place Piège
Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Cruj, une réunion publique de concertation se tiendra le 1^{er} à la salle HUBER le vendredi 2017 à 19h30, rue Hippolyte Fabert pour présenter le nouveau PLU.

VIE DES SOCIÉTÉS

AVIS

S.C.L. « JAB »

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL ET CHANGEMENT DE GERANT

En date du 12/11/2017, l'Assemblée Générale des associés de la S.C.L. « JAB » a décidé de transférer son siège social de la S.C.L. « JAB » à la rue Hippolyte Fabert, 10220 TRITH SAINT-LEGER.

AVIS DE CONSTITUTION

CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 septembre 2017, il a été constitué une société dont les principales caractéristiques sont les suivantes:

Dénomination Sociale: « JAB »
Forme: Société civile immobilière
Capital social: 200 €
Siège social: 100 Route des Arènes, 82400 HUYERES
Objet social: Acquisition, construction, gestion, vente de biens immobiliers
Gérance: M. Sébastien TALON, demeurant 889 Route de l'air encre, 82400 HUYERES

Classe d'apurement: Les parts représentent une classe d'apurement des classes de parts.
Durée: 99 ans à compter de sa immatriculation au RCS de TOULON.

PROFESSIONS DU CHIFFRE ET DU DROIT, COLLECTIVITÉS

PUBLIEZ VOTRE ANNONCE LÉGALE EN QUELQUES CLICS

legales pro

VOS ANNONCES EN 1 CLIC

ABONNEZ-VOUS AU

N°Cristal 09 69 32 83 83

APPEL NON SURTAXÉ

Keno Trappe du JEUX 23 NOVEMBRE 2017

1 2 4 6 11 12 14 18 20 21
23 26 31 35 36 44 49 52 57 64

JOKER 1 135 622

JOKER 2 227 019

Conformément à l'article du ministère de la Culture et de la Communication (NORM : MCE1227120A) le prix de la ligne de référence des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixé pour l'année 2017 au tarif de base de 4,15 € HT pour le Vc.

L'urbanisation à venir dévoilée aux Fréjusiens

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

À croire que le sujet n'intéresse pas tant que ça la population. La salle Hippolyte Fabre résonnait, l'autre soir, sans les habitants soit venus en petit nombre à la rencontre des élus. La municipalité dévoilait pourtant un sujet d'importance : ces projets d'aménagement de la commune sur les quinze prochaines années.

« La révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Fréjus se finit par une étape importante avec l'ouverture d'une nouvelle phase de la concertation publique. L'enquête publique aux fins de l'adoption prochaine, ont souligné les responsables. La publication du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est un moment clé de l'élaboration du PLU, puisqu'il fixe le cap des objectifs de développement urbain et durable pour l'horizon 2030. Ce PADD a été bâti autour d'orientations qui mettent l'accent sur la protection d'un cadre de vie exceptionnel, la Revue de l'attractivité économique et culturelle de Fréjus et les conditions de son renforcement, l'atout de la proximité des quartiers et l'engagement pour la qualité de la vie ».

Équilibre, commerce, logements, mobilité...

Pour les élus, trois grands principes ont été choisis :

– Le principe d'équilibre qui privilégie le renouvellement urbain du centre et l'affirmation des quartiers, et assure en même temps la sauvegarde des espaces naturels,



Le Projet d'aménagement et de développement durables, dévoilé au public à la salle Hippolyte Fabre, sera le socle du futur Plan local d'urbanisme de Fréjus. (Photos Philippe Arnaux)

des terres agricoles et des fonctions écologiques réintégré au sein d'une trame verte et bleue.

– Le principe de la diversité des fonctions avec des projets urbains ambitieux pour le renouveau du développement de la ville dans la zone des Sables, à Caïs, au Capitou, la partie bâtie de la base nature.

– Le principe d'un meilleur respect de l'environnement, d'une réduction de l'exposition aux risques naturels, et d'une plus forte protection des patrimoines et des paysages, sources de l'esthétique romaine et méditerranéenne de Fréjus.

Pour les élus qui avouent ne pas avoir voulu adapter le PLU de 2005

mais revoir complètement la copie, « ces nouveaux objectifs de développement du PLU respectent une réelle évolution avec le modèle de développement urbain qui a émergé de la salle au cours des dernières décennies. Avec une protection accrue des terres agricoles, des sites naturels et la mobilisation d'un potentiel de renouvellement urbain

exceptionnel lui permettant de refaire la ville sur la ville, ce PLU sera l'outil d'une nouvelle souffle aux mutations économiques, aux investissements publics, affirmant ainsi les fonctions et le rayonnement de Fréjus ».

Croissance démographique à 0,6 %

Nombre de sujets ont été abordés – ou plutôt surveillés – lors de la présentation de ce PADD : la modernisation et le renouvellement urbain de la zone des Sables, la conservation de quartiers de proximité avec des services, des modes doux de cheminement pour rejoindre la mer, l'Estérel, la base, l'amélioration de l'écobâtiment...

Également le renforcement du centre urbain, des réponses quant aux transports, un véritable engagement pour de nouveaux logements, notamment des logements sociaux de qualité.

Mais aussi la valorisation du patrimoine de Fréjus, notamment romain, l'utilisation de la loi littorale pour éviter la densification sur certains secteurs, un hameau agricole exclusivement réservé à l'agriculture (et les services techniques), une croissance démographique projetée à 0,6 % pour les quinze prochaines années...

Le PADD, socle du PLU, est consultable sur Internet. Et, à partir du 11 décembre, au service urbanisme de la mairie, chacun pourra y noter ses avis.

DOCELYNE JORIS
joris@nicematin.fr

Ce que les auditeurs voulaient savoir

La concertation publique qui a suivi la présentation du PADD a permis aux auditeurs de poser leurs questions. « l'habitat ou l'emploi de l'Estérel et on espère augmenter la constructibilité de nos bastidons. On a demandé de jeunes qui n'arrivent et déposent des projets d'aménagement ».

Le premier adjoint au maire, Richard Sert, a précisé la date des projets et, à une question sur les immeubles construits en bas et place de villas individuelles à Fréjus-Plage, provoquant des engagements de pluralité :

« On a renoncé à la révision du plan et à des projets d'amélioration du réseau, inscrits dans le Papi, on a aussi remplacé beaucoup de pompes de relevage ».

La circulation « qui va devenir impossible » était au cœur des préoccupations d'une administrée. « Le budget des voiries tous les ans est d'un million d'euros », a répondu le

premier adjoint. On va d'ailleurs rejoindre la rue Malbouquet. Pour les ronds-points, l'agrandissement des écoles comme Paul-Roux, la construction d'un gymnase à Caïs, la réalisation de plusieurs équipements publics, nous associons les promoteurs. Nous travaillons aussi au dédoublement de la RN7. Et concernant l'aménagement de la zone des Sables, on débattre aussi le trafic avec une route... Nous avons prévu une voie Nord-Sud à réaliser en 2020 ».

Un membre d'une association écocitoyenne s'est inquiété de la redynamisation de l'activité économique. « Sur la zone des Sables, il est prévu de mixer des espaces commerciaux, artisanaux, des logements, mais pas d'industrie... sur 200 000 m² », a précisé Richard Sert qui a ajouté : « On travaille à la mise en valeur des quais du port, la butte Saint-Antoine, la lanterne d'Auguste. On

veut développer l'agriculture dans la plaine de l'Argens et la plaine du Reyran en organisant une zone agricole protégée ».

Un des participants est monté au créneau pour que la municipalité associe davantage la population aux décisions concernant le PADD. Ce qui a pu en faire souvenir plus d'un, vu la petite trentaine de personnes présentes. « Quatre admissibles ont déjà eu lieu. Dans cette deuxième étape, il y a cette concertation publique. Les élus dessinent le PLU, la municipalité ne peut pas toucher à grand-chose une fois que toutes les lois, règlements, contraintes environnementales, de l'État, du schéma de cohérence territoriale... ont été suivis. On ne peut pas prendre en compte les avis de la population s'ils sont en marge des règles. Vous pouvez donner votre avis sur les ajustements dès le 11 décembre. »



Appels d'offres

Annonces légales

var-matin
Samedi 16 juin 2018

▼ Avis d'Appels

AVIS DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC

La présente annonce est un avis de publicité complémentaire. Il ne constitue pas un avis de mise en concurrence dans l'aire de compétence de service public prévu à l'article 17 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 relative à la République numérique.

SECTION I - VOIES NAVIGABLES
TEURNAUTE ADJUDICATICE

1.1) NOM ET ADRESSE :
COMAN 46000 LE THORONNET Hôtel de Ville 4 Place Saint-Carnet, 83340, LE THORONNET, France

Nom et adresse d'identification :
SIRET : 31838136400012

Code NAF : 7712Z
Pouvoir de contracter : Mairie de la Maine Toulonnaise - 123 4 01 73 87 11, Fax : (+33) 4 94 46 10 51 Courriel : secretariat@lethoronet.fr

Adresse Internet :
<http://www.lethoronet.fr>

Adresse du profil acheteur :
<https://www.profil-acheteur.fr>

1.2) COMMUNICATION :
Les documents de marché sont disponibles gratuitement en accès direct sans restriction et complet, à l'adresse : <https://www.profil-acheteur.fr> ou sur demande écrite (cf. « Informations complémentaires » ci-dessous).

Les candidatures ou, le cas échéant, les offres doivent être envoyées :
- par voie électronique via : <https://www.profil-acheteur.fr>
- ou par postal de contact e-mail :

mailto:lethoronet@lethoronet.fr

mailto:lethoronet@lethoronet.fr

SECTION II - OBJET :
8.1) EXTENSION DU MARCHÉ :
Le contrat a vocation touristique et culturelle de la Communauté de Communes du Canton de Toulonnaise - Académie de Musique Ancienne - à l'ajout d'un service de location de matériel et de location de locaux pour des événements touristiques et culturels de 14 événements et salle porte d'entrée et de 14 événements de 14 jours.

8.2) Durée de la concession :
Durée en année : 02

1.2) RENDUS/ENGAGEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF :
R.2.2) Date limite de remise des candidatures ou de réception des offres : 09/07/2018 à 12h

SECTION Ibis - ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

VI.2) INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES : La procédure de concession de service public est lancée en phase successive. Le règlement de la consultation - « phase candidate » - est accessible en ligne sur le portail acheteur numéroté 31838136400012.

Seuls les candidats admis à présenter une offre seront admissibles à l'ouverture de l'offre. Toute demande de consultation sur le base duquel il sera ouvert à l'admission de l'offre.

▼ Avis Administratifs

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FREJUS

1^{er} RENDEZ-VOUS PUBLIC DE CONSULTATION
Mercredi 4 juillet 2018 à 19h30

Salle des mariages, Hôtel de Ville de Fréjus

Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Fréjus, une troisième réunion publique de consultation se tiendra le mercredi 04 juillet 2018 à 19h30 à la salle des mariages, Hôtel de Ville, Place Forénius, pour présenter le projet de PLU en cours de production.

La séance sera ouverte de 18h30 à 20h30 à la salle des mariages pour vous informer et répondre à vos questions.

Le service urbanisme se tiendra à disposition du public dès 15 h à la salle des mariages pour vous informer et répondre à vos questions.

LI DÉPARTEMENT

VILLE D'HYÈRES

MAIRIE DE Toulonnaise

HYÈRES LES FILMERS

AVIS
Requalification du B6 de la Marine

Aménagement d'un promenade de front de mer
Réunion publique le 21 juin 2018

M. Jean-Pierre GRAM, Maire de la Ville d'Hyères et Vice-Président de la Métropole Toulonnaise et M. Marc GRADU, Président du Comité Départemental, ont le plaisir de vous inviter à la réunion publique de concertation qui se tiendra le mercredi 21 juin 2018 à 19h30 à la salle des mariages, Hôtel de Ville, Place Forénius, pour présenter le projet de PLU en cours de production.

Dans le cadre de cette consultation, une réunion publique de présentation de projet est organisée le 21 juin 2018 à 19h30 à l'espace caennais Hyères, 14 Av. du 20e Août à Hyères.

Seuls les candidats admis à présenter une offre seront admissibles à l'ouverture de l'offre. Toute demande de consultation sur le base duquel il sera ouvert à l'admission de l'offre.

▼ Vie des Sociétés

DISSOLUTION

au nom de la loi

Société civile immobilière au capital de 824 700 €
SIRET n° 391 19 00 000 - N° SIRET 391 19 00 000 LA STE BALME
RCS DRAGUIGNAN 50047291

Par décision du 10 juin 2018, l'assemblée générale a décidé la dissolution anticipée de la société, à compter du 10 juin 2018, et en met en liquidation.

A été nommé Liquidateur M. CAILLES Gilles, demeurant 381 impasse de l'Espérance (84157 MAXVAIN LA STE BALME), avec les pouvoirs les plus étendus pour réaliser la liquidation de la société et (parvenir à la clôture de celle-ci).

Le siège de la liquidation est fixé 381 impasse de l'Espérance, 84157 SAINT MAXVAIN LA SAVITTE SAUBIE, adresse à laquelle toute correspondance devra être envoyée, et, actes et documents relatifs à la liquidation devront être notifiés.

Le dépôt des actes et des pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de Commerce de DRAGUIGNAN.

Mention en vertu de la loi au RCS de DRAGUIGNAN.

AVIS DE DISSOLUTION

CUMA DE MARITSA
SOCIÉTÉ EN LIQUIDATION

N° d'agrément : 32-404-C
N° SIRET : RCS DRAGUIGNAN 400 443 274
N° d'immatriculation au RCS de France 303 595 488

Siège social : Domaine de la République - 83 580 LA VERDÈRE

Casier judiciaire générale sans condamnation depuis le 16 mai 2016 à 9 h 38 a décidé la dissolution anticipée de la CUMA à compter de ce jour et désigné à la fonction de liquidateur :

M. MENET Christian demeurant à Saint-Julien Le Montagnier, lequel dispose à cet effet des pouvoirs les plus étendus.

Les actes et documents relatifs à la liquidation doivent être adressés à l'adresse de la Direction de la République - 83580 La Verdère, siège de la liquidation.

Le dépôt des actes et des pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de Commerce de Draguignan.

Conformément à l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication (NORM : MCE121327) la prise de la ligne de référence des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixé pour l'année 2018 au tarif de base de 4,30 € HT, pour le 1er.

Le numéro TV Magasin Var-matin du 16 juin 2018 contient un encart régional : Edition Est Var/Dracagnais « Communauté d'Agglomération Dracénoise » de 2 pages, mis sous blister et tirés à 8.000 exemplaires.

« VAR-MATIN »
Président - Directeur de la publication : Jean-Michel Fournier
Directeur des rédactions : David Carreau
Personnes physiques ou morales détenant au moins 10 % du capital : S.C.I.C. Nice-Matin et la Société Anonyme Développement
Siège social et imprimerie : Groupe Nice-Matin
Capital : 840 000 000 €
274, boulevard du Montebello
83200 Nice Cedex 3 - Tél. : 04 93 18 28 38
Dépôt légal à parution
CNPF 8420 0 8394 - ISSN 0291 3024
Droits réservés de la presse et de l'information
SUPPLÉMENT TV MAG N° 167 - SUPPLÉMENT ANNUÉ N° 7
« VAR-MATIN » est édité par la Société Anonyme Développement, 274 boulevard Montebello, 83200 Nice, France.
« VAR-MATIN » est édité par la Société Anonyme Développement, 274 boulevard Montebello, 83200 Nice, France.

« CÔTÉ JEUX : GAGNEZ DES CADEAUX »

LE LIVRE COUP DE CŒUR DE LA SEMAINE
" HISTOIRE DE L'ISLANDE, DES ORIGINES À NOS JOURS " de MICHEL SALLÉ et ESA SIGURJÓNSSÓTTIR
avec @Tallandier
Pour participer, merci d'adresser un mail à : jeux@nicematin.fr le samedi 16 juin 2018 en communiquant votre numéro d'annonce, votre nom, prénom, adresse postale et numéro de téléphone.
Le tirage au sort aura lieu le 18 juin 2018. Les gagnants seront contactés par mail pour leur expliquer les modalités à suivre pour le retrait de leur lot le lundi 18 juin 2018.

Keno 6/10
Résultats des tirages du vendredi 15 juin 2018
Mise : 3 7 12 15 22 24 26 28 29 33
36 38 40 43 45 46 51 54 58 62
x 3
6 324 258
7 9 14 17 21 23 24 28 30 38
39 42 43 45 47 52 61 62 66 69
x 2
1 361 787
JEU COMPORTE DES RISQUES - DÉPENDANCE - ISOLEMENT - APPELEZ LE 09 74 75 13 13 (appel non gratuit)

TIRAGE DU VENDREDI 15 JUIN 2018
23 26 33 38 49
Des tirages vous sont communiqués à titre d'information. La responsabilité du tirage « Nice-Matin » ne saurait être engagée en cas de publication de chiffres erronés.
Avez-vous tenté de vérifier vos résultats auprès des sites officiels de la Française des Jeux : www.francaisedesjeux.com

Des tirages vous sont communiqués à titre d'information. La responsabilité du tirage « Nice-Matin » ne saurait être engagée en cas de publication de chiffres erronés.
Avez-vous tenté de vérifier vos résultats auprès des sites officiels de la Française des Jeux : www.francaisedesjeux.com

var-matin
Découvrez nos formules d'abonnement exceptionnelles au 04 93 16 28 85

4. LES PANNEAUX D'EXPOSITION

a. Exposition « diagnostic »

LE DIAGNOSTIC



Révision du

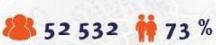
PLU

Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FRÉJUS

FRÉJUS, 4ÈME COMMUNE DU VAR

UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE STABLE

- Un dynamisme démographique stabilisé depuis 2006
- Une très forte fréquentation touristique, notamment durant l'été
- Une population homogène en termes de classes d'âge mais plus jeune que la moyenne du Var
- Une évolution du profil social : un vieillissement progressif et une taille des ménages qui diminue (3,3 personnes par ménage en 1968 contre 2,1 en 2012 du fait de la décohabitation, du vieillissement et de l'évolution des modes de vie).
- Des revenus inférieurs à ceux de la Communauté d'agglomération et du département.



52 532 HAUTANTS EN 2012, EN STAGNATION DEPUIS 2007, MAIS TOUJOURS LA 4ÈME VILLE DU VAR

73 % DES MÉNAGES COMPOSÉS D'UNE OU DEUX PERSONNES

UNE POPULATION QUI TRIPLE DURANT L'ÉTÉ

UNE COMMUNE RÉSIDENIELLE

- Un parc de logements en constante augmentation
- Une majorité de résidences principales et des résidences secondaires en diminution
- Une majorité de logements collectifs
- Une distorsion entre taille des ménages et logements : les 3 et 4 pièces majoritaires (55,5% du parc), une offre en petits logements (T1 et T2) insuffisante mais en légère progression (+1 point)
- 10,8 % de logements locatifs sociaux en 2014





39 182 LOGEMENTS

60,8 % DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

36 % DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

3.2 % DE LOGEMENTS VACANTS

LES ENJEUX POUR DEMAIN

- Maintenir l'attractivité résidentielle :
 - Développer la formation et l'emploi
 - Développer la mobilité résidentielle
- Poursuivre la diversification du parc de logements par typologie (taillle notamment) et par statut (logement social et aide pour les seniors notamment).

UNE ÉCONOMIE QUI CAPITALISE SUR SON TERRITOIRE

- Un pôle économique d'importance dans le Var : 5356 établissements, 24 356 emplois en 2011
- Une augmentation continue de la population active jusqu'en 2012 mais un retour à la baisse du chômage à partir de 2012
- 60 % des actifs travaillent sur le territoire communal en 2012 mais des migrations alternantes en progression
- Une économie tertiaire et présentielle avec un secteur du commerce, des services et des transports dominant (48% des emplois) suivi par l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.
- Une économie touristique qui s'essouffle avec un nombre d'emplois en diminution et la menace de l'hébergement alternatif
- Des filières en mutation et développement : l'agriculture fragilisée tournée vers les circuits courts et le maraîchage, l'industrie avec le Pôle de Production Nord du parc d'activités du Capitou, la culture avec l'obtention de labels.

LES ENJEUX POUR DEMAIN

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



72,1 % UN TAUX D'ACTIVITÉ EN 2012 DE



83 % D'EMPLOIS TERTIAIRES

DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DIVISÉES PAR DEUX EN 20 ANS

LES ENJEUX POUR DEMAIN

- Maintenir l'attractivité résidentielle :
 - Développer la formation et l'emploi
 - Développer la mobilité résidentielle
- Poursuivre la diversification du parc de logements par typologie (taillle notamment) et par statut (logement social et aide pour les seniors notamment).



20 % UN NOMBRE D'EMPLOIS SUPÉRIEUR AU NOMBRE D'ACTIFS



20 % DES ACTIFS ET 5000 ÉQUIVALENTS EMPLOI À L'ANNÉE DANS L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE




VILLE DE FRÉJUS

+ D'INFOS SUR www.ville-fréjus.fr

© Clavin - sans Pictogramme - 2016

LE DIAGNOSTIC



Révision du **PLU** Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FRÉJUS

LE NOUVEAU PLU DE FRÉJUS, QUELS ENJEUX ?

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) définira la stratégie du développement urbain de Fréjus pour les 10 prochaines années et déterminera, pour chaque secteur de la ville, les règles de constructibilité qui devront s'y appliquer.

LES NOUVEAUX OBJECTIFS FIXÉS PAR LA VILLE



- L'articulation de l'urbanisation avec les déplacements ;
- Le développement de l'offre en logements et en activités concilié avec une gestion économe de l'espace ;
- La maîtrise de l'énergie et l'emploi des énergies renouvelables ;
- La préservation de la biodiversité et des écosystèmes ;
- La prise en compte des risques ;
- La valorisation des nouvelles activités agricoles comme l'agritourisme ;
- L'offre nouvelle et diversifiée en logements.

LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Appartenant à la CAVEM, le PLU de Fréjus doit prendre en compte :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale, en cours de révision
- Le Programme Local de l'Habitat, adopté en 2011
- Le Plan de Déplacements Urbains, en cours d'élaboration
- Le Plan Climat Energie Territorial, validé en 2015.



L'ÉVOLUTION LÉGISLATIVE

La loi « Grenelle II » de juillet 2010 s'est traduite par des exigences environnementales plus fortes pour le PLU :

- La protection des espaces naturels, paysagers et agricoles ;
- La prise en compte des risques et nuisances ;
- La préservation des espaces agricoles ;
- La diminution des déplacements en voiture ;
- L'utilisation des énergies renouvelables...



En réponse à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renoué), le PLU de Fréjus devra trouver des solutions à la pression foncière tout en favorisant une utilisation économe et équilibrée des espaces.

LES ÉTAPES DU PLU



© Clairie - Aire Publique - 2015

➕ D'INFOS SUR www.ville-fréjus.fr



LE DIAGNOSTIC

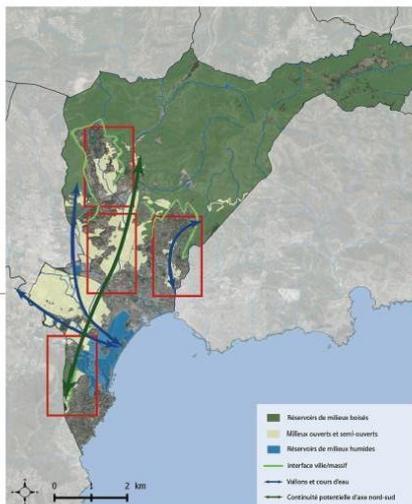


Révision du PLU Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FREJUS

UN TERRITOIRE EMBLÉMATIQUE, UNE VILLE AUX PAYSAGES DIVERSIFIÉS ENTRE NATURE ET CULTURE

UNE CADRE PAYSAGER EXCEPTIONNEL ET DIVERSIFIÉ

- Les massifs, promontoires naturels sur l'est varois : l'Estérel qui occupe les 2/3 du territoire communal et les petites Maures.
- La vallée du Reyran, support de découverte du paysage fréjusien
- La plaine de l'Argens, un terroir agricole à préserver
- Le littoral, une succession d'ambiances aux identités marquées, entre préservation et animation : St-Augulf, les étangs de Villepey, site protégé, la base nature, Port-Fréjus, le front de mer...
- Des entrées de ville à requalifier (A8, RDN7 marquées notamment par la publicité...) et à valoriser (DN7 et D37)



UNE BIODIVERSITÉ REMARQUABLE RECONNUE

- 1 site classé : le Massif de l'Estérel pour lequel toute modification est soumise à autorisation. Il fait l'objet d'un projet d'opération Grand Site, projet, concerté avec l'Etat, de restauration, préservation et mise en valeur.
- 2 sites inscrits : les parties de la colline de Pauvadour et la Villa Aurélienne (parc et alentours) qui doivent être conservés en l'état et préserver de toutes atteintes graves.
- Une réserve biologique des Sulfrières gérée par l'ONF
- Des périmètres de protection : 4 sites Natura 2000 (La Plaine et Massif des Maures, Embouchure de l'Argens, Estérel et Val d'Argens), 1 Zone importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), des terrains acquis par le conservatoire du littoral, des zones concernées par le plan national d'actions Torque d'Hermann
- Des périmètres d'Inventaire écologique : 20 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des zones humides identifiées par le département

UN PATRIMOINE URBAIN REMARQUABLE

- Des zones de présomption de prescription archéologique identifiées lors de fouilles et de campagnes de prospection
- 84 entités archéologiques : aqueduc, voie aurélienne...
- Les Monuments historiques : villa aurélienne, citadelle, chapelles...
- L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, outil de gestion du patrimoine qui inclut l'héritage antique, le Noyau historique, les résidences de villégiature de la fin du XIX^e siècle et de Saint-Augulf, les quartiers en périphérie du noyau historique

LES ENJEUX POUR DEMAIN

- Préserver et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles
- Riser des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés, agricoles et naturels ;
- Maintenir et valoriser les axes depuis les massifs, sur les plaines de l'Argens et la vallée du Reyran
- Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique
- Valoriser les entrées de ville
- Préserver et valoriser le patrimoine archéologique et bâti remarquable
- Intégrer le projet d'ANRP dans le PLU

UN TERRITOIRE TRÈS CONTRAINT PAR LES RISQUES

- Un risque inondation important : PPRI Argens/Vernède/Reyran (phénomène de crues de plaine), PPRI Pédégal/Valescure (phénomène de crues torrentielles), directive « inondation » sur les TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation)
- Un risque incendie : Plan de Prévention des Risques d'incendies de Forêt (P.P.R.I.F) sur les Maures, l'Estérel et le secteur Valescure / la Tour de Mare
- Et aussi : risque sismique, de rupture de barrage, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, transport de matières dangereuses

LES ENJEUX POUR DEMAIN

- Comprendre avec les citoyens
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation et submersion
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement
- Adapter l'urbanisation aux systèmes de gestion des eaux pluviales actuels et futurs
- Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés
- Travailler au réduire l'exposition des personnes et des biens face aux nuisances

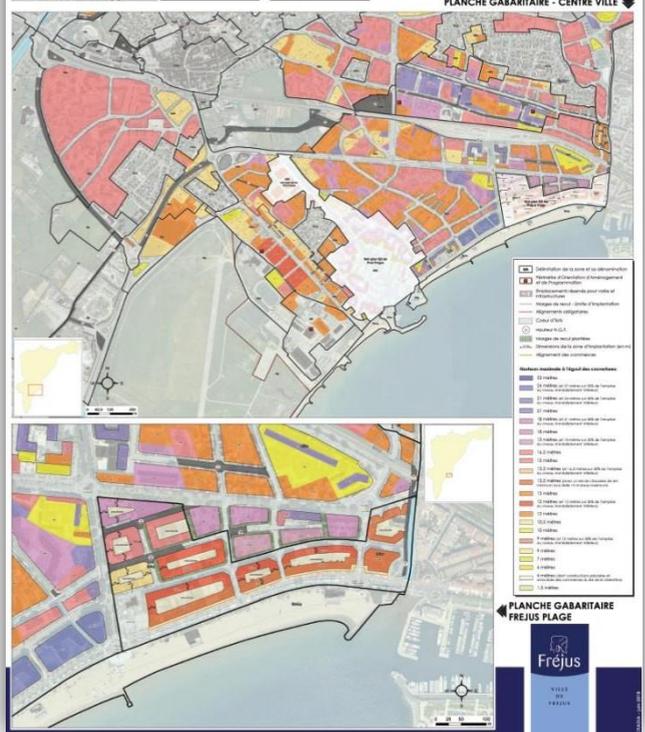
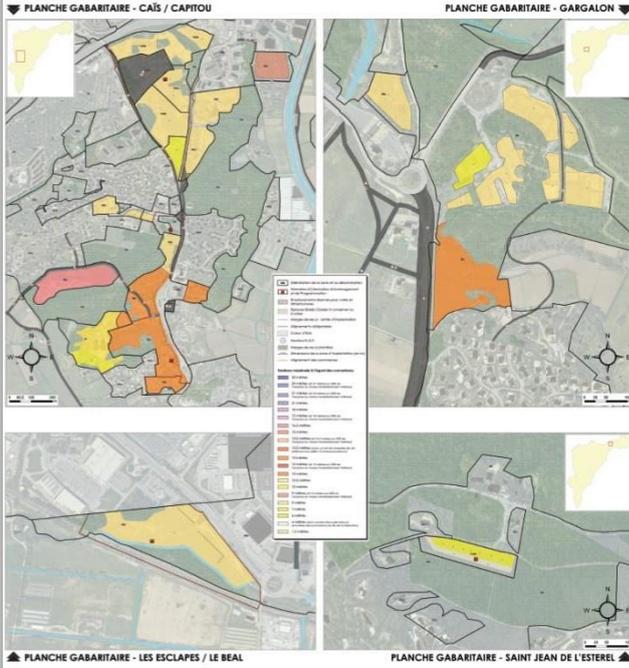
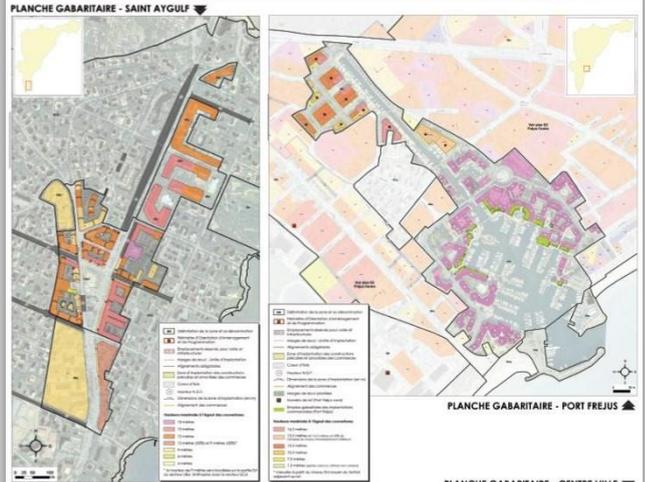
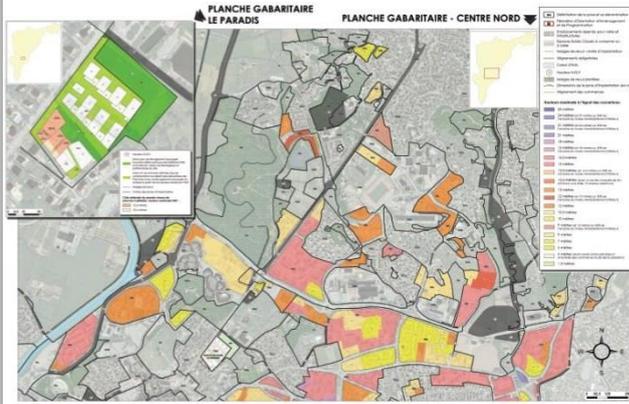
NUISANCES, DÉCHETS, ÉNERGIE, RESSOURCES, LES ENJEUX POUR DEMAIN

- Limiter les risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués
- Limiter ou réduire l'exposition des personnes face aux nuisances
- Réduire les émissions de GES

- Réduire les émissions d'ozone, surtout en période estivale (déplacements et tourisme)
- Maîtriser les émissions de particules fines afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires

➕ D'INFOS SUR www.ville-frejus.fr





5. LES REUNIONS PUBLIQUES

a. Les réunions publiques

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

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



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

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



Photographie de la réunion publique du 04 juillet 2018

b. Réunion publique du jeudi 19 mai 2016

Le support de présentation de la réunion

VILLE DE FREJUS

PLU Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FREJUS

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT | ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

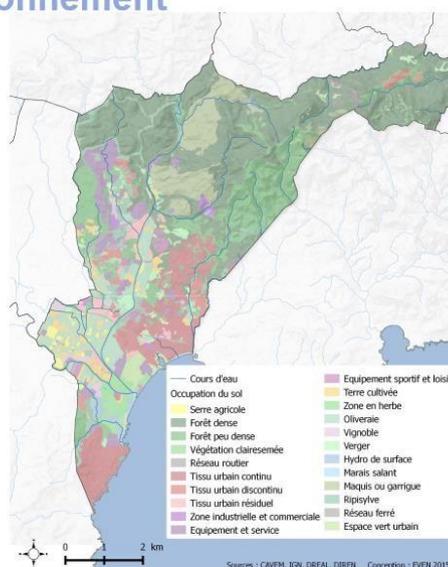
Sommaire de la présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

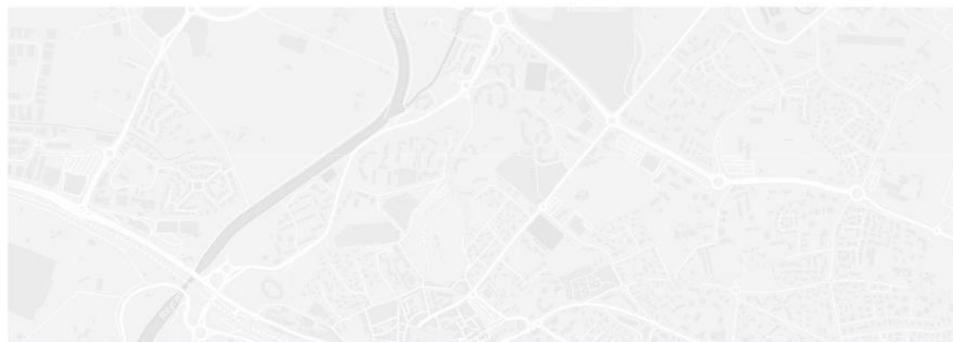
1/ Habiter Fréjus, Efficience du parc et fluidité sociale

2/ Fréjus Ville des proximités

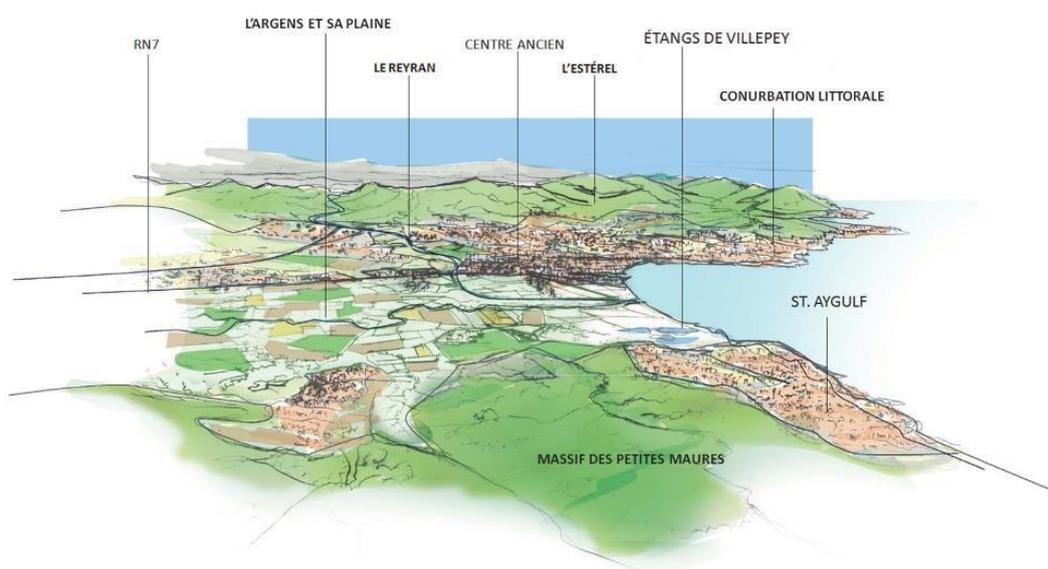
3/ Fréjus Ville d'identités

4/ Fréjus Ville de la performance environnementale

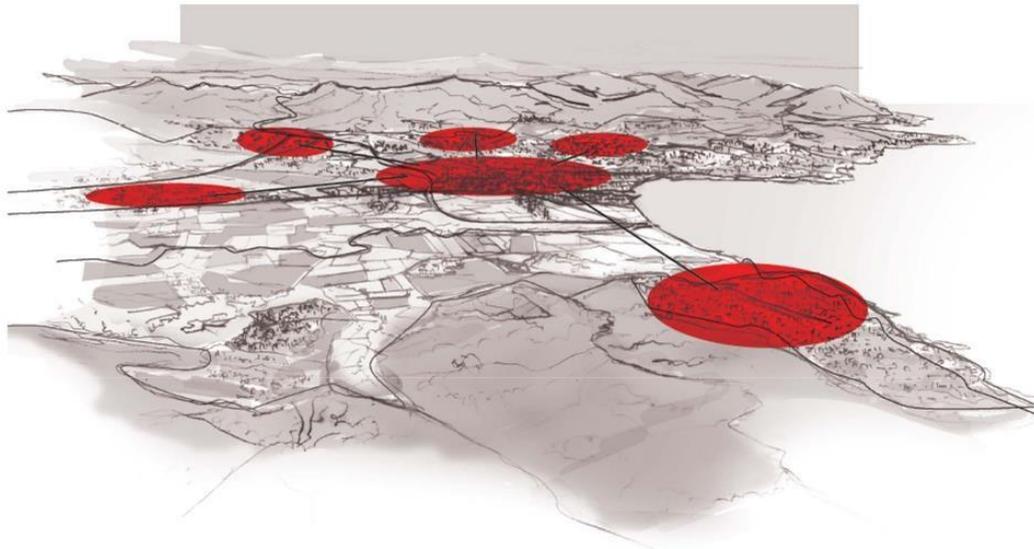




Habiter Fréjus, Efficience du Parc et fluidité sociale



L'organisation urbaine de FREJUS



I/ La démographie et les besoins en logements

Constats issus du diagnostic

- Une population en augmentation 52 532 habitant en 2012 (+ 2500 habitants entre 2007 et 2013);
- Des secteurs urbains **en moindre croissance** (Centre-ville, les Sables, Saint-Lambert) mais Port Fréjus qui permet de limiter ce manque d'attractivité (24 000m² d'habitat);
- Un parc de logements qui stagne entre 2007 et 2012;
- Une adéquation perfectible du parc de logements à la population;
- Un objectif triennal de production de logements sociaux fixé à 935;
- Un rattrapage à effectuer (3591 logements sociaux manquants en 2014).

I/ La démographie et les besoins en logements

Enjeux et objectifs

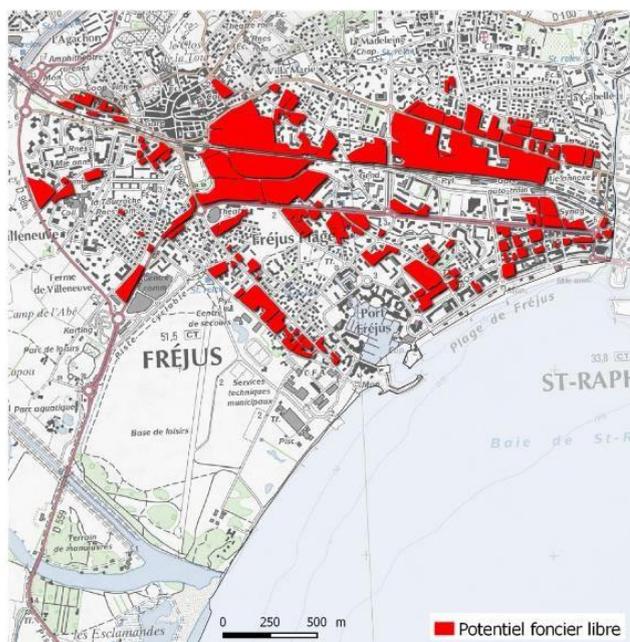
- Volonté affichée de création de logements sociaux (rattrapage + 25%)
- Une offre qui doit s'adapter à la réduction de la taille des ménages;
- Redynamiser les secteurs du Centre-ville et des quartiers adjacents;

PLU de Fréjus

II/ Le renouvellement Urbain : Atlas des espaces mutables

Enjeux et objectifs

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



PLU de Fréjus

III/ Le Vieillissement de la population

Enjeux et objectifs

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

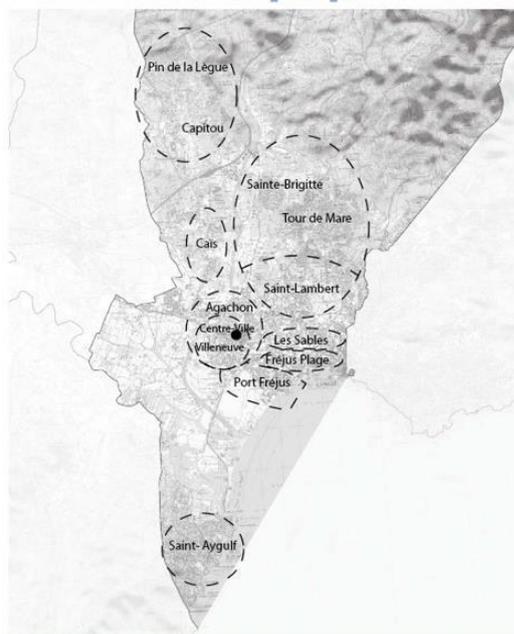
Constats issus du diagnostic

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

Enjeux et objectifs

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

IV/ Les équipements



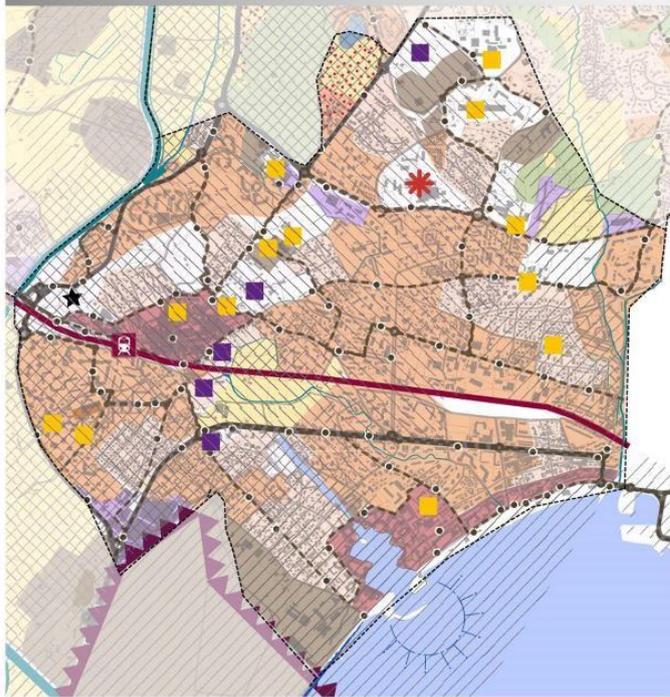
Constats issus du diagnostic

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

Enjeux et objectifs

- Accompagner la multcentralité;
- Trouver les complémentarités

Fréjus centre



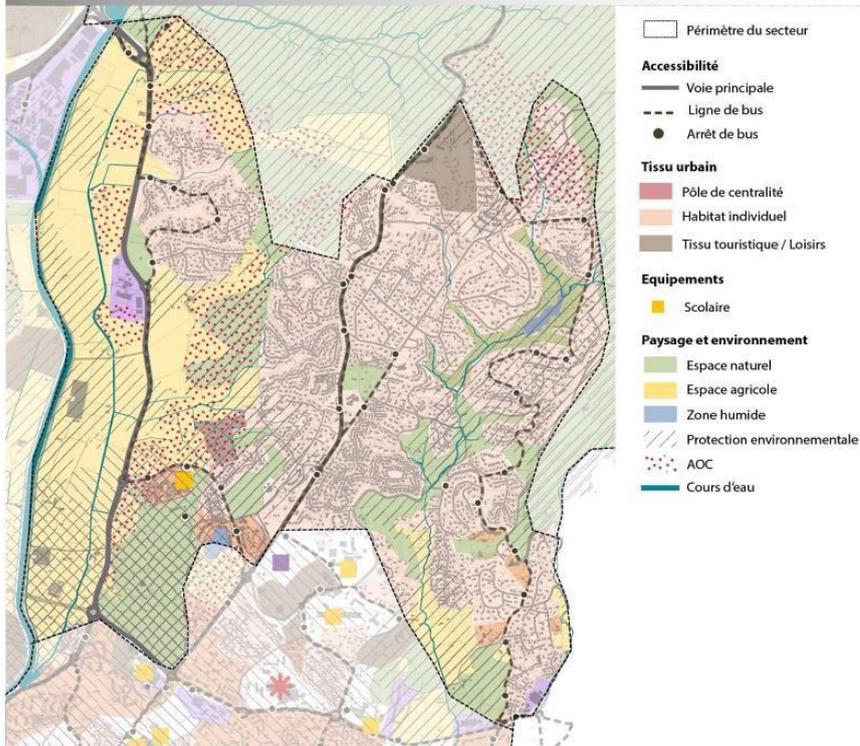
- Périmètre du secteur
- Accessibilité**
 - Voie principale
 - - - Ligne de bus
 - Arrêt de bus
 - Voie ferrée
 - Gare
- Tissu urbain**
 - Pôle de centralité
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Tissu touristique / Loisirs
 - Tissu économique
- Equipements**
 - Scolaire
 - Culturel
 - ★ Santé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

Caïs

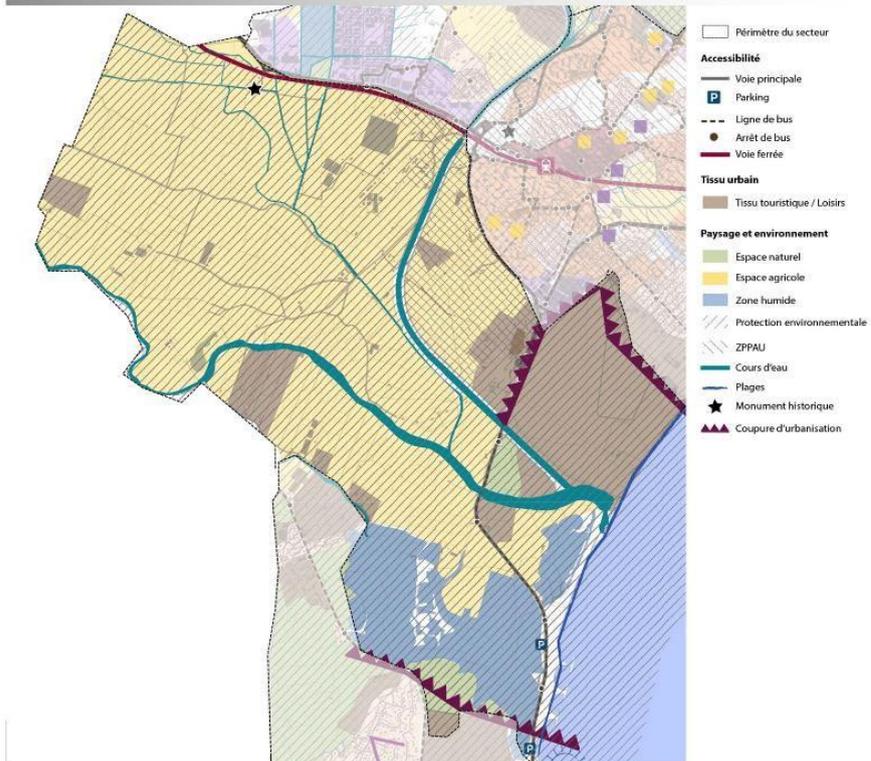


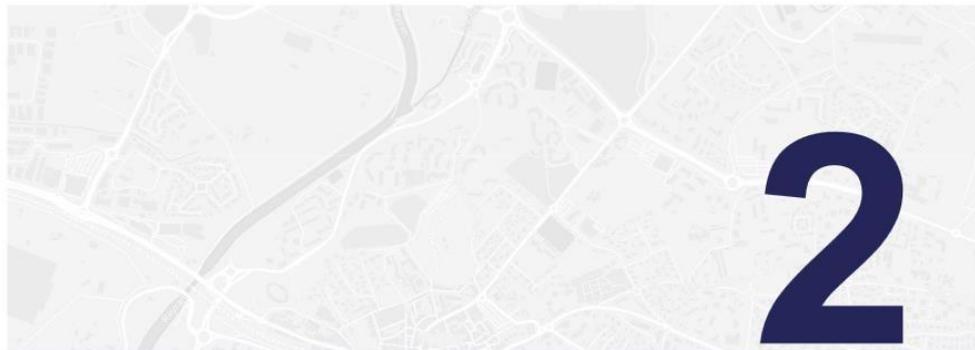
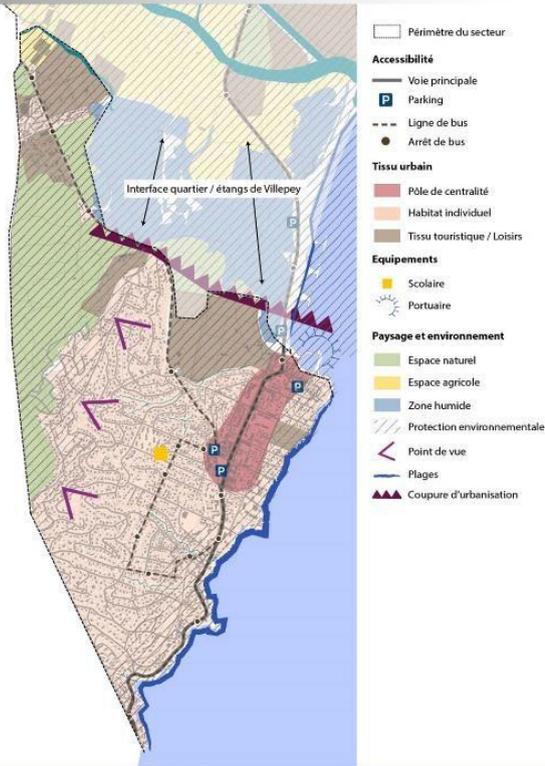
- Périmètre du secteur
- Accessibilité**
 - Voie principale
 - - - Ligne de bus
 - Arrêt de bus
 - Voie ferrée
- Tissu urbain**
 - Pôle de centralité
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Tissu touristique / Loisirs
 - Tissu économique
- Equipements**
 - Scolaire
- Paysage et environnement**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

Tour de mare



Plaine agricole de l'Argens



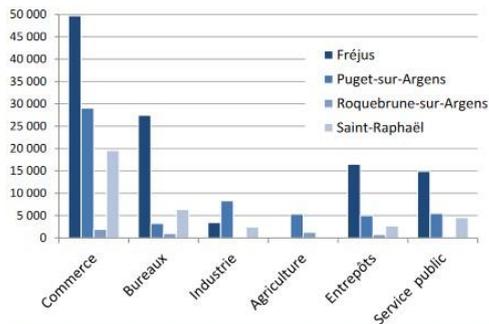


Fréjus Ville des proximités

I/ L'équipement commercial

Enjeux et objectifs

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



PLU de Fréjus

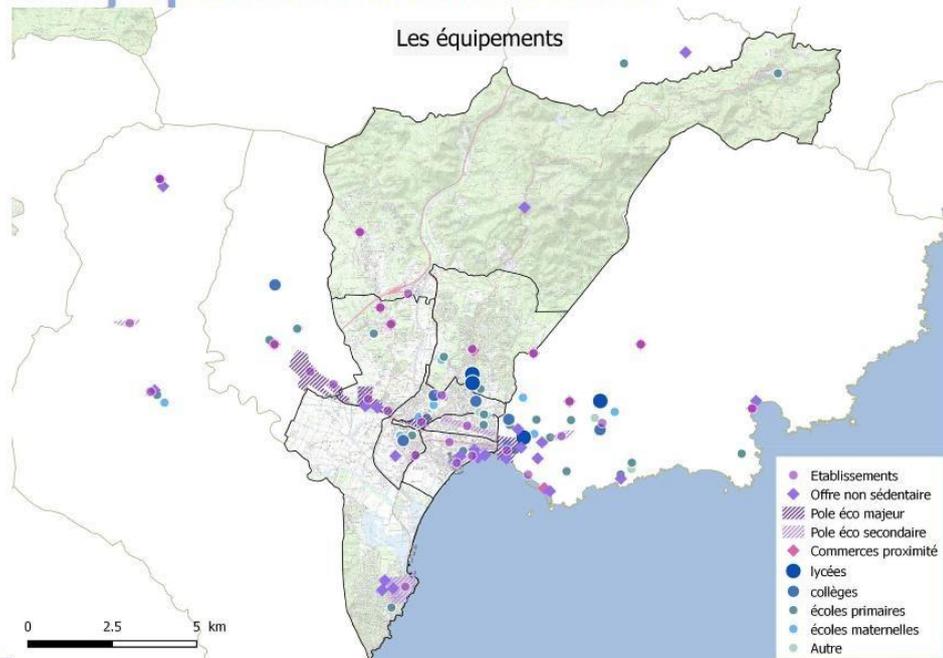
Constats issus du diagnostic

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

Enjeux et objectifs

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

I/ L'équipement commercial



PLU de Fréjus

II/ L'emploi



Constats issus du diagnostic

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

Enjeux et objectifs

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

PLU de Fréjus

III/ Les Déplacements



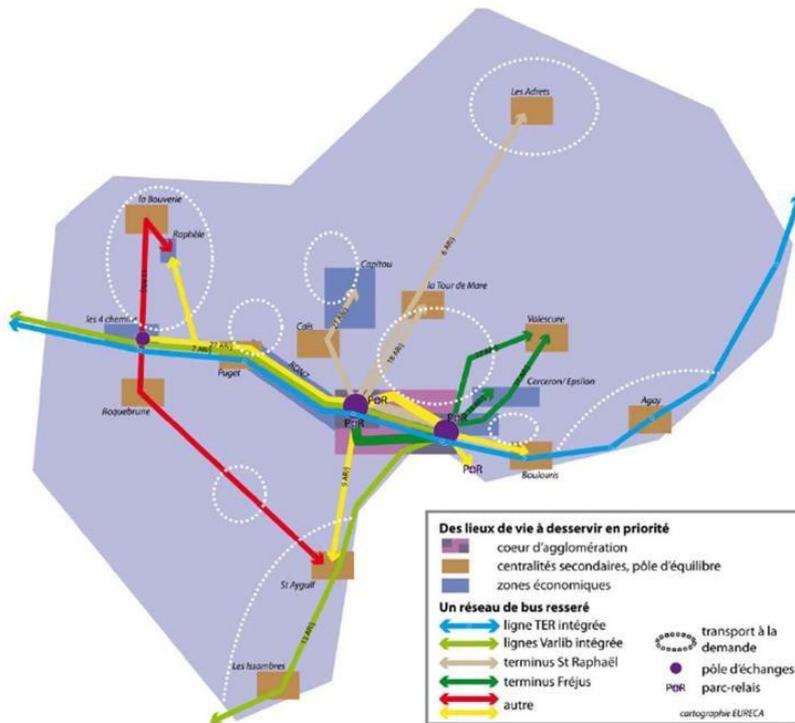
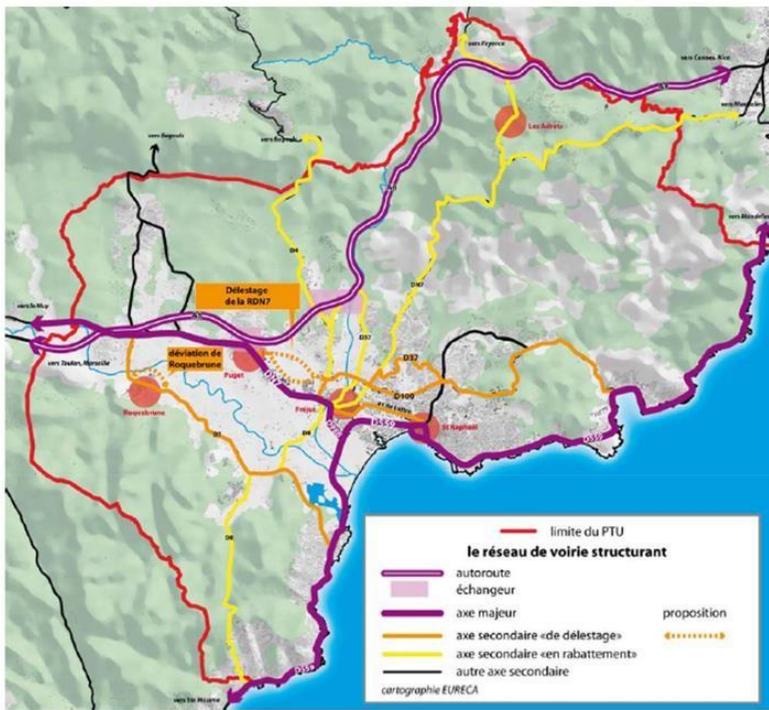
Constats issus du diagnostic

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

Enjeux et objectifs

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

PLU de Fréjus





Fréjus Ville d'identités

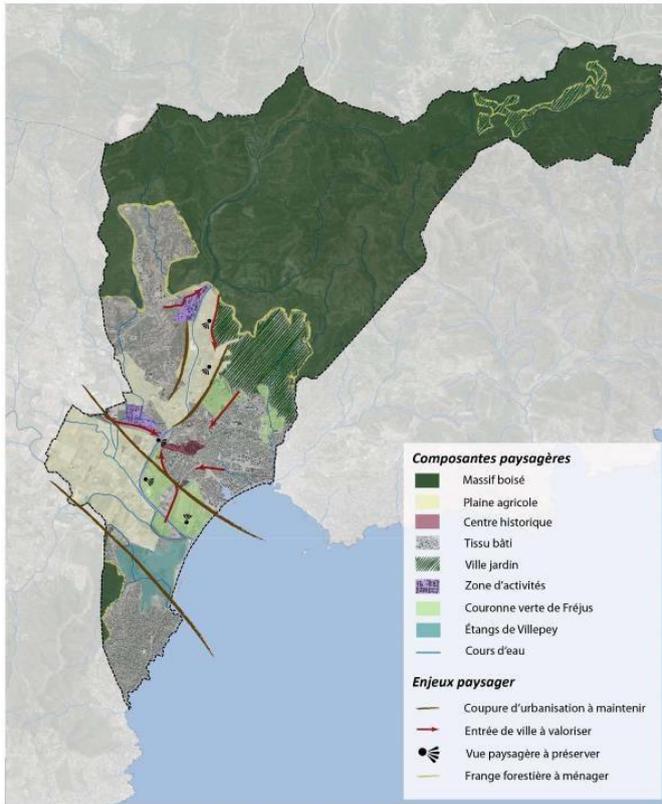
I/ L'identité naturelle

Enjeux et objectifs

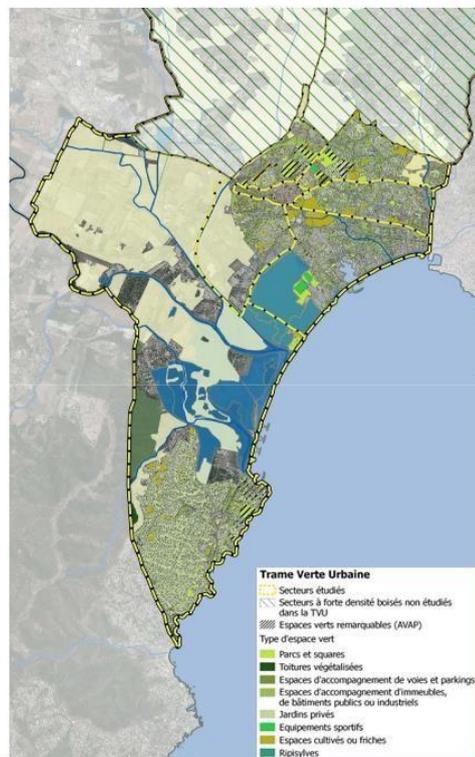
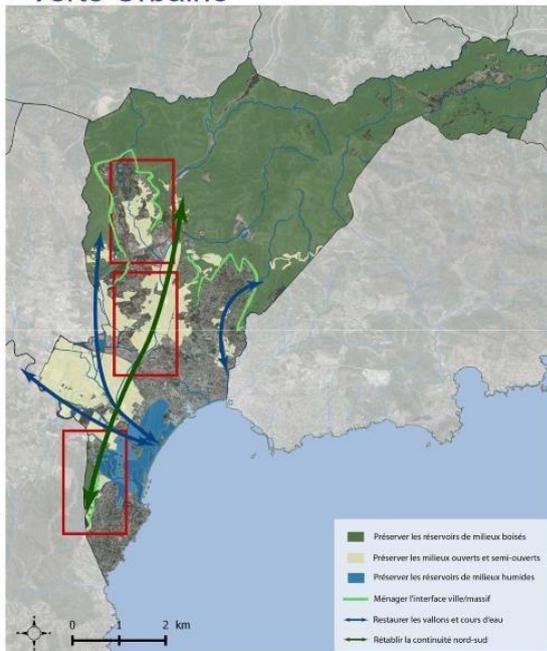
- Manque de reconnaissance du patrimoine naturel (problème de fréquentation touristique et des espaces non reconnues quotidiennement par les habitants)
- Des logiques à trouver pour lier les espaces

Constats issus du diagnostic

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



La trame verte et bleue et la Trame Verte Urbaine



I/ l'identité naturelle

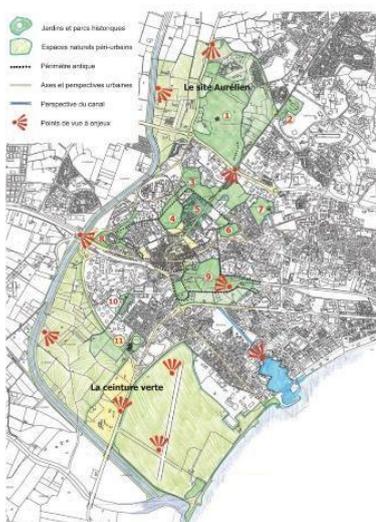
Enjeux et objectifs

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

PLU de Fréjus

II/ Identité patrimoniale

- Un patrimoine riche et parfois méconnu.



Constats issus du diagnostic

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

Enjeux et objectifs

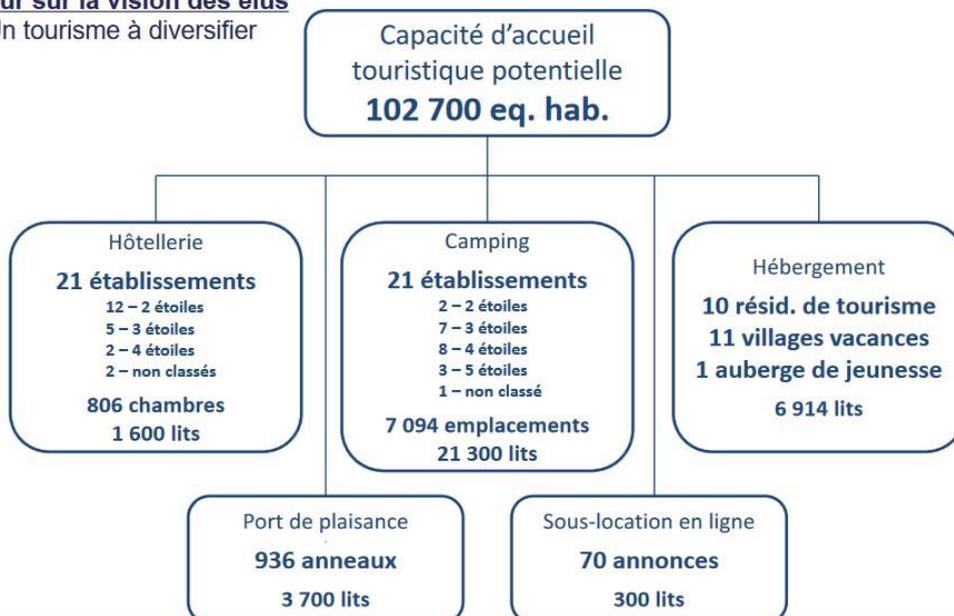
- Proposer des itinéraires de découverte du patrimoine (modes doux);
- Mettre en valeur la patrimoine pour un tourisme 4 saisons;
- Des formes urbaines à inventer/à intégrer.

PLU de Fréjus

II/ Identité touristique

Retour sur la vision des élus

- Un tourisme à diversifier



PLU de Fréjus

II/ Identité touristique

Constats issus du diagnostic

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

Enjeux et objectifs

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

PLU de Fréjus



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

Les économies d'énergie et l'énergie renouvelable

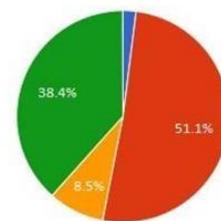
Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie_primaire_tep

Constats issus du diagnostic

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

Enjeux et objectifs

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



● Biomasse et déchets assimilés
● Electricité
● Gaz naturel
● Produits pétroliers
● Autres

L'énergie utilisée à Fréjus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M. Julien BERTRAND procède à la présentation du diagnostic.

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

Questions & Remarques	Réponses
Face à une forte croissance de la population, avec plus de 60% d'habitants permanents, l'agrandissement des petites constructions était souhaité mais la mise en Révision du PLU a stoppé ces demandes. [Résident Capitou Esterel]	la Ville veut limiter la division foncière et donc s'est opposée à l'application stricte de la loi ALUR qui préconise la densification entraînant les problèmes de réseaux, d'équipements publics, d'imperméabilisation des sols. La problématique exposée sera étudiée..
Deux lycées - 3 collèges - avec une population jeune qui pourtant quitte la ville pour étudier ailleurs, et finalement désactivée la vitalité de la Ville. Va-t-on développer les formations universitaires pour que les jeunes restent à Fréjus ?	la Ville s'engage pour le développement de la formation des jeunes avec de nouvelles structures en cours de constitution. Il faut aussi intégrer l'apport du numérique qui change la donne.

Quelle est la possibilité de transformer les résidences secondaires en logements pour actifs et logements pour personnes âgées	les ORIL (Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir) ont été tentées pour transformer des résidences secondaires en résidences principales, elles ont été très coûteuses pour les collectivités qui se sont engagées dans cette démarche..
Comment continuer à faire de l'urbanisme dans ce pays avec cette somme de contraintes (loi Littoral, loi ALUR, le PPR Inondation...)? Où en est le projet de la base nature? Il faudrait également des réunions publiques par quartier pour cette concertation. [Monsieur Aymard]	Des réunions seront proposées pour expliciter le PLU et en valider le contenu. Concernant la base nature, seuls les services techniques vont évoluer car vraiment en mauvais état, avec en remplacement un complexe d'hébergement et de loisirs.
Comment seront nous prévenus pour les futures réunions de quartier? Et quelles seront les évolutions envisagées pour la place de la République à Fréjus Plage ?	ce seront les présidents des comités de quartiers qui feront le relais. Concernant la Place de la République, le projet n'est pas du tout mûr, et il sera présenté en concertation publique une fois qu'il sera suffisamment avancé. Les annonces des réunions seront par ailleurs faites sur le site de la ville, internet, facebook, le magazine, la presse locale.
Saint Jean de Cannes - quel avenir dans le futur PLU ? Comment résoudre le problème de pression d'eau ?	La nouvelle voie PPRIF est difficile à faire avancer en raison de l'impact sur un cheminement de tortues qui doit être protégé. Concernant le réseau d'adduction d'eau potable, il est hélas vieillissant. La solution envisagée apparaît longue et coûteuse.
Qu'en est-il de la réhabilitation de la chapelle de Valescure ?	ce dossier est sur le très long terme car il est complexe et coûteux.
Quelle solution pour les modes doux sur la RDn7 ? Ne faut-il pas déconnecter les réseaux modes doux des voies routières pour offrir un territoire agréable et cyclables - et ajouter un atout ?	La ville s'engage dans cette démarche sur plusieurs sites de la commune, notamment le long du Reyran pour connecter Capitou au centre-ville, sur CAIS OUEST pour faciliter l'accès aux commerces par voie cyclable, sur le chemin des Vernèdes qui sera moins fréquenté lors de la réalisation de la voie digue de la Palud.

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

c. Réunion publique du 1er décembre 2017

Support de présentation de la réunion

Fréjus
VILLE DE FRÉJUS

PLU Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FREJUS

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Version débattue le 24/11/2017

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT | ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

Fréjus
VILLE DE FRÉJUS

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elles fixent l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme en présentant le projet de territoire et les objectifs en matière de développement durable.

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

2

Axe 1: Développer Fréjus à partir de ses atouts

➤ La force de la Géographie- la logique des lieux

- Axes valléens et risque d'inondation ;
- Imbrication de la ville avec le massif de l'Esterel ;
- Mer et littoral ;
- Originalité de la vieille ville.



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



« sanctuaire de nature »,



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



Surplombant la plaine littoral et héritage historique

➤ L'importance du patrimoine – la ville héritée

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



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

➤ Des paysages emblématiques de la côte d'azur – un cadre de vie d'exception

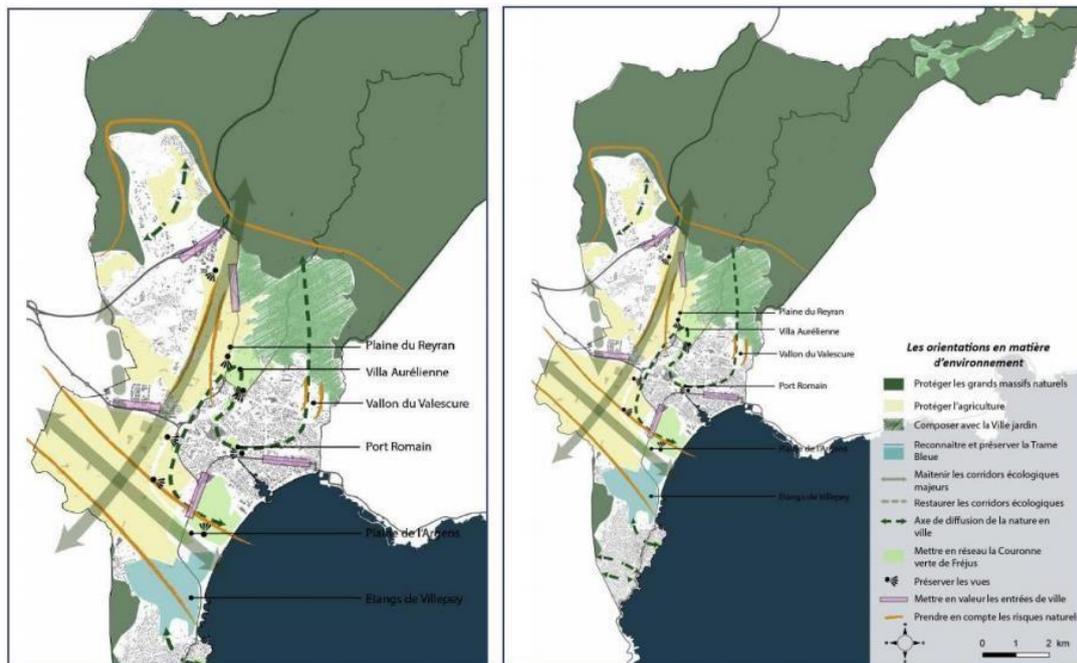
- Nécessité de protection du cadre paysagers unique et diversifié tout en renforçant le rayonnement de la ville



- Constitution d'une TVB pour souligner le potentiel naturel;
- Outils adaptés à la conservation des ambiances végétale et de l'urbanisme de villégiature;
- Mise en valeur des grands espaces publics;
- Requalification des espaces bâtis de la base nature,

3

Axe 1: Développer Fréjus à partir de ses atouts



4

Dispositions particulières de la loi littoral pour le PLU de Fréjus



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



La délimitation des espaces proches du rivage



Les coupures d'urbanisation

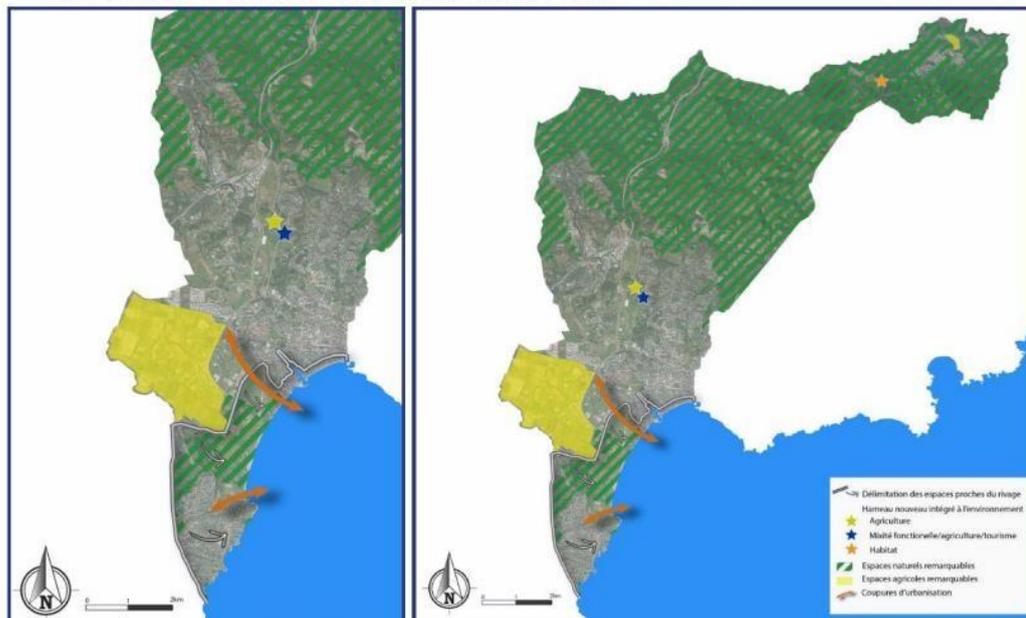


La notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux

5

Dispositions particulière de la loi littoral pour le PLU de Fréjus

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL



6

59

Fréjus 2017-2030 : Un scénario démographique volontariste et choisi

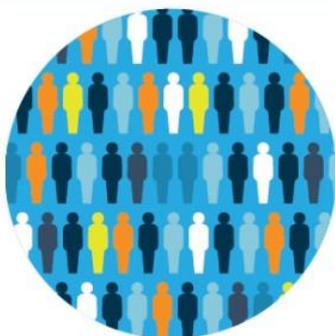
Taux de croissance démographique d'ici 2030 = 0,75%
par an soit 6 000 nouveaux habitants en 2030

+

Capacité d'accueil touristique maximale = 103 000
habitants

Besoin en équipements et mobilités

Fréjus 3eme commune du Var



**Programmation de 7 930 logements sur les 13
prochaines années**

Soit 720 unités/an, dont :

- 610 résidences principales
- 110 résidences secondaires

Une population principalement familiale

En moyenne 2,07 occupants par ménage en 2030

**Rattrapage déficit logements publics et aidés
selon les exigences règlementaires**

7

Axe 2: Renforcer le centre urbain



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

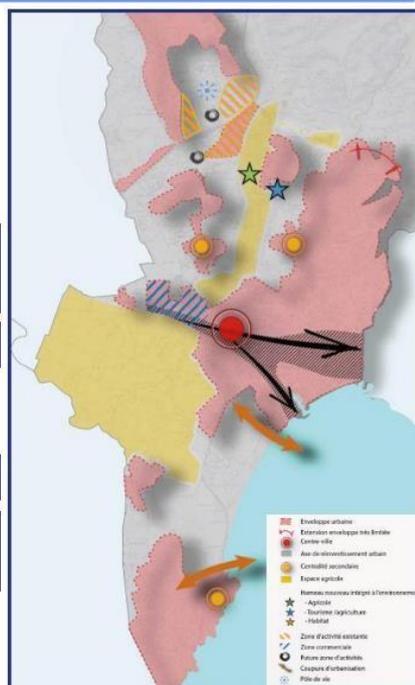
➤ **Deux grands périmètres de projets urbains**

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

➤ **Modernisation du centre urbain**

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

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



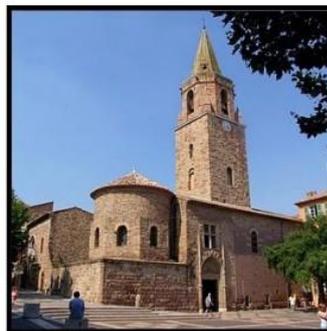
8

Axe 3: Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus

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

➤ Le patrimoine comme première ressource de l'économie locale

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



➤ Le Tourisme une force économique à amplifier

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

➤ L'agriculture, un potentiel économique à stimuler

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

9

Axe 3: Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus

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

➤ Rester une ville ouverte sur la mer

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

➤ Repositionner l'emploi au sein du centre urbain

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



10

Axe 4: Rester une ville des proximités

➤ Accorder le développement urbain avec l'offre de transport

Territoire structuré autour de plusieurs lignes:

- Un axe principal de desserte;
- Des axes de transport public ;
- Des lignes régulières.

+ Souhait de proposer des solutions innovantes en matière de mobilité publique.



➤ Des mobilités actives

- Mise en place maillage plus fins de pistes cyclables dans le centre urbain;
- Création d'un réseau d'éco-mobilités;
- Aménagement du réseau de voirie départemental;
- Prolongement de la desserte cyclable;
- Poursuite de la desserte Littoral;
- Sécurisation des traversées routières des centralités;
- Liaisons cyclables et piétonnes du centre-historique;
- Conception d'espaces publics nouveaux;
- Repositionnement en périphérie du stationnement domicile-travail sur des parkings relais;
- Facilitation du covoiturage.



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

11

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

➤ Renforcer l'attractivité du centre urbain

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

➤ Agir pour la diversité de l'Habitat

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



➤ Finaliser l'aménagement du secteur Capitou

Renforcement de la centralité avec des équipements et espaces publics.

➤ Modérer la densification collinaire

Conservation de l'ambiance de villégiature de Saint Aygulf.

12

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

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

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



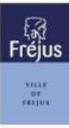
➤ Poursuivre la réalisation du projet Cais

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

➤ Préparer les secteurs d'urbanisation complémentaire



13



LES ORIENTATIONS OPÉRATIONNELLES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elles décrivent les intentions et les outils pouvant être mis en œuvre par le Plan Local d'Urbanisme pour réaliser les objectifs généraux du PADD.

En matière de développement économique

➤ OE1 – Assurer la diversité commerciale dans toutes les centralités



15

En matière de développement économique

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



16

En matière de développement économique

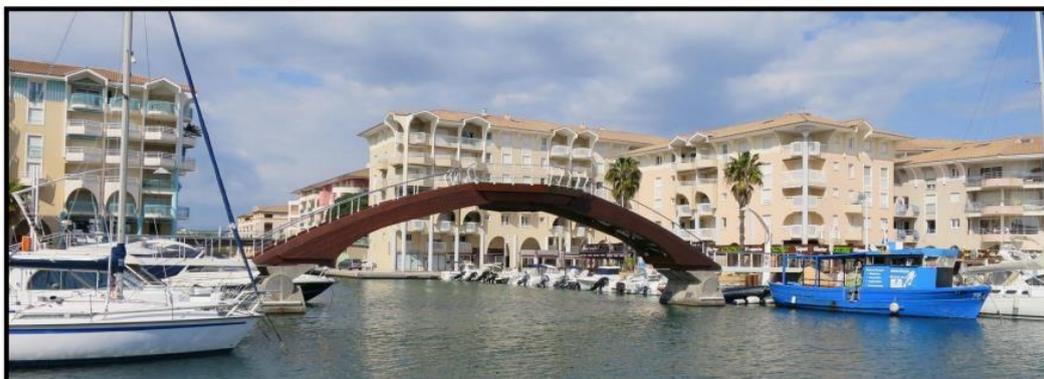
➤ OE3 Optimiser les zones d'activités économiques



17

En matière de développement économique

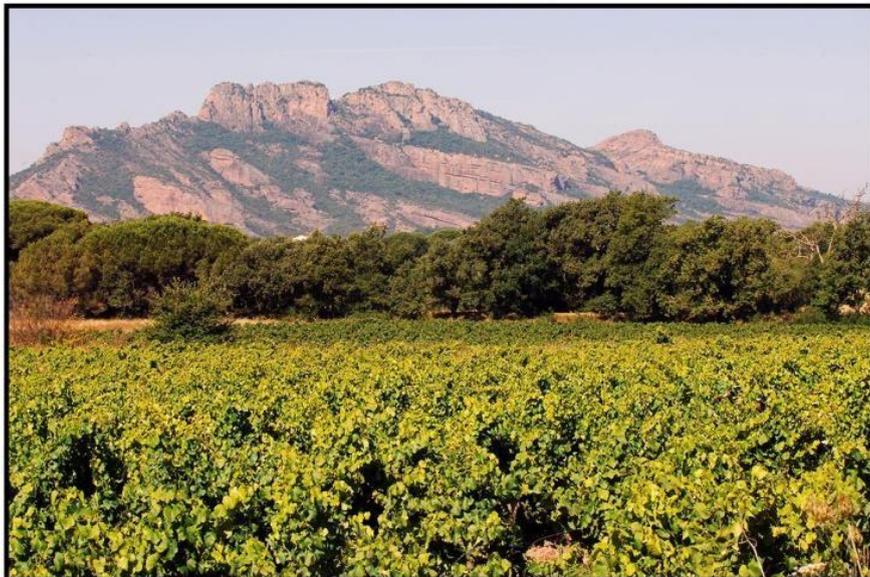
➤ OE4 – Développer les capacités d'accueil touristiques nouvelles



18

En matière de développement économique

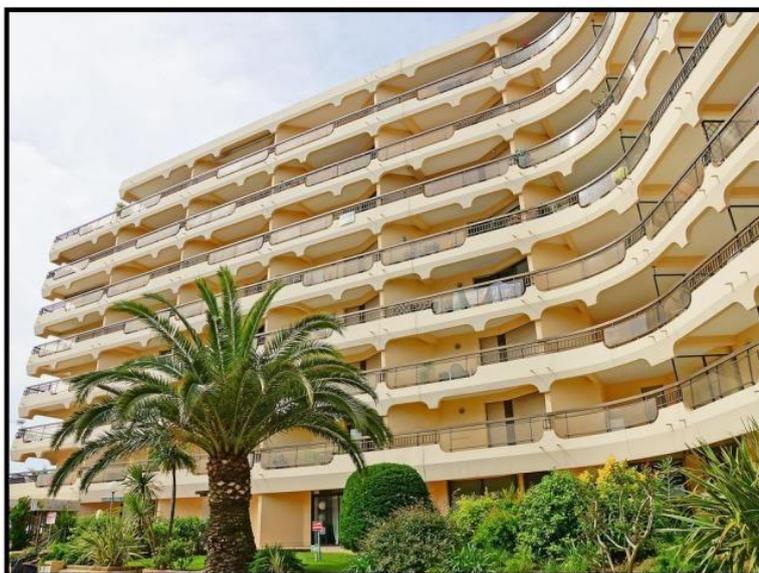
➤ OE5 – Renforcer l'agriculture et ses capacités de production



19

En matière d'Habitat

➤ OH1 – Atteindre les objectifs de production



20

66

En matière d'Habitat

➤ OH2 – Poursuivre la mixité sociale



21

En matière d'Habitat

➤ OH3 – Dynamiser le renouvellement urbain pour réduire la consommation de l'espace



22

67

En matière d'Habitat

➤ OH4 – Conserver les ambiances résidentielles et littorales



23

En matière de mobilités durables

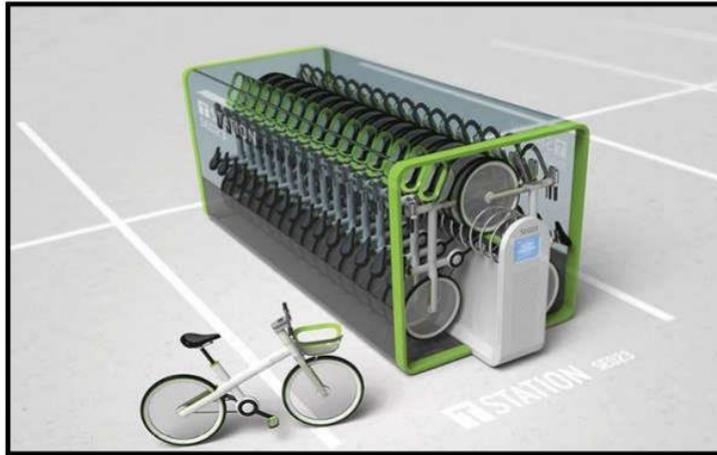
➤ OM1 – Accélérer le développement des éco-mobilités



24

En matière de mobilités durables

➤ OM2 – Renforcer l'offre de stationnement des éco-mobilités



Source technocollège

25

En matière de mobilités durables

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



26

En matière d'environnement

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



29

En matière d'environnement

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



30

En matière d'environnement

➤ **OECV4 – Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique**



31

En matière d'environnement

➤ **OECV5 – Préserver les ressources naturelles**



32

En matière d'environnement

➤ OECV6 – Mettre en œuvre la transition énergétique



33

En matière d'environnement

➤ OECV7 – Prendre en compte les risques naturels



34

MESURES PRISES POUR LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

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

Consommation foncière des 10 dernières années

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

➤ Un potentiel de réinvestissement urbain exceptionnel

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

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

- 3 sites de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

➤ Des ouvertures à l'urbanisation limités et conditionnées

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

Le projet urbain

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

37

Merci pour votre attention

Compte-rendu de la réunion

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

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

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

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

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

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

d. Réunion publique du mercredi 04 juillet

Support de présentation de la réunion



Fréjus
VILLE DE
FRÉJUS

Réunion publique du 04 juillet 2018

PLU Plan Local d'Urbanisme
DE LA VILLE DE FREJUS

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT | ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE



1

Un territoire patrimoine à protéger

PARTIE I : UN TERRITOIRE PATRIMOINE A PROTEGER

Le patrimoine historique

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



Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable

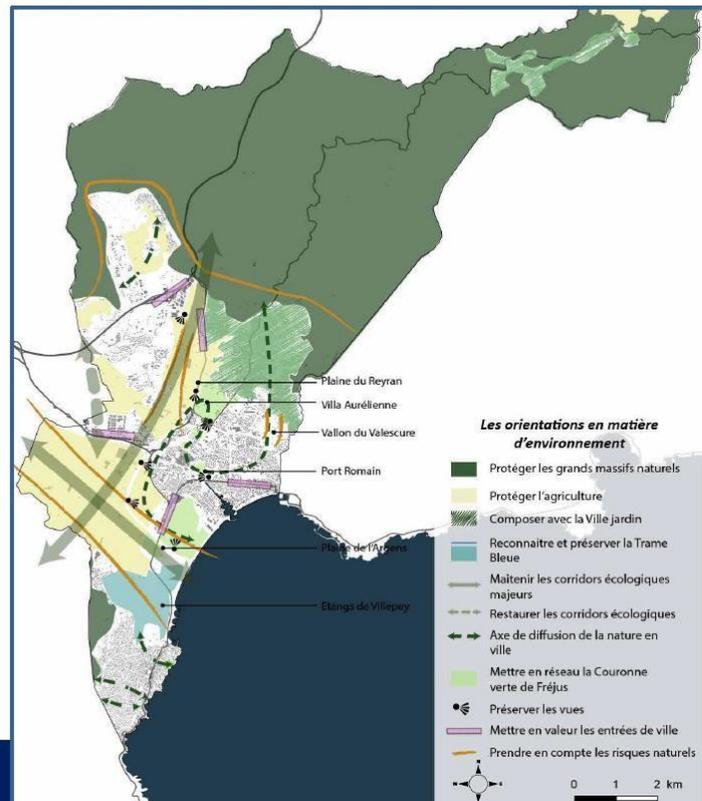


PARTIE I : UN TERRITOIRE PATRIMOINE A PROTEGER

Le patrimoine naturel

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

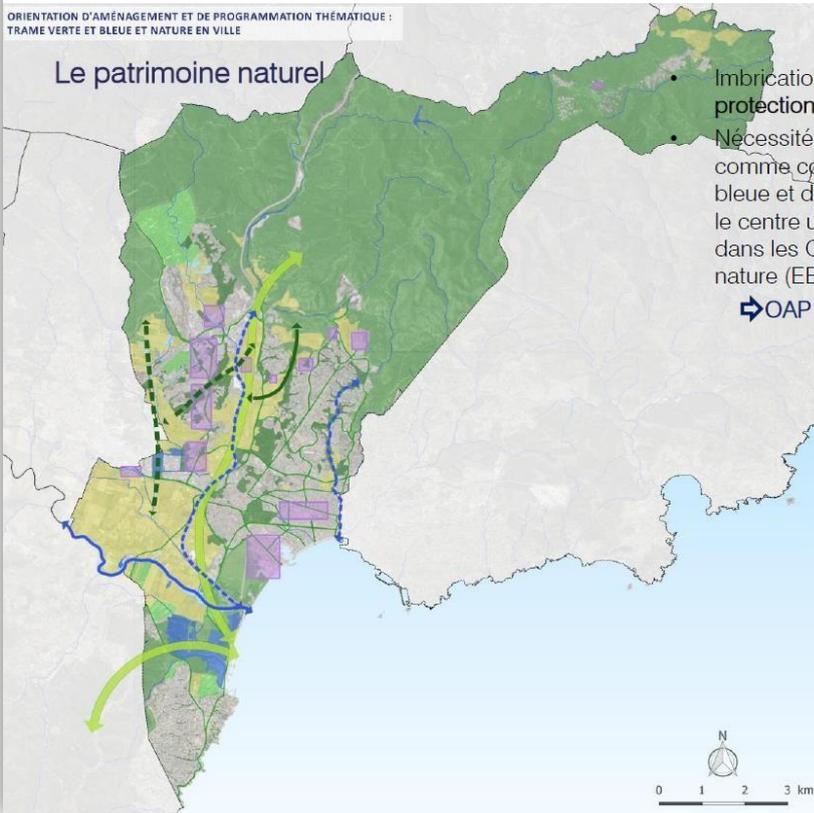
Le PLU identifie 4 secteurs sous tensions dont la continuité Nord/Sud du Reyran et le Vallon de Valescure



PARTIE I : UN TERRITOIRE PATRIMOINE A PROTEGER

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE :
TRAME VERTE ET BLEUE ET NATURE EN VILLE

Le patrimoine naturel



- Imbrication avec le massif de l'Estérel : **protection des coulées vertes**
- Nécessité de reconnaître la **nature en ville** comme composante de la trame verte et bleue et d'établir un véritable réseau dans le centre urbain (EVPEVF, espaces verts dans les OAP, les espaces agricoles et de nature (EBC))

➔ OAP TVB

Légende

- Limites communale de Fréjus
- OAP sectorielles à enjeux d'intégration et de valorisation de la TVB

TRAME VERTE

Réservoirs de biodiversité

- Espaces naturels à préserver
- Espaces agricoles à protéger

Corridors écologiques

- ➔ Corridors d'intérêt extra-communal à préserver (identifiés au SCOT CAVERN)
- ➔ Corridors fonctionnels d'intérêt communal à préserver
- ➔ Corridors dégradés d'intérêt communal à renforcer

Trame verte urbaine

- Espaces de nature en ville à conforter
- Densité végétale des campings à préserver
- Végétation des abords des axes structurants à préserver et/ou renforcer

TRAME BLEUE

Réservoirs de biodiversité

- Zones humides à protéger
- Cours d'eau et leurs abords à valoriser
- Ripisylvies à préserver/renforcer
- Façade littorale du Golfe de Fréjus à valoriser

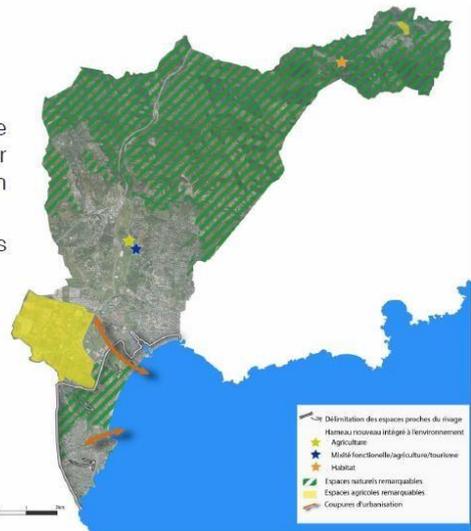
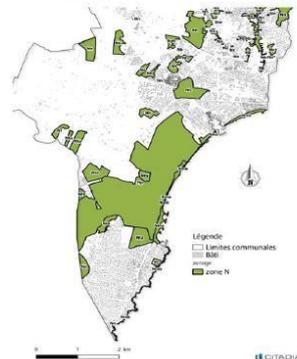
Corridors écologiques

- ➔ Corridors fonctionnels à préserver
- ➔ Corridors dégradés à valoriser/renforcer

PARTIE I : UN TERRITOIRE PATRIMOINE A PROTEGER

Le littoral

- mieux ménager l'espace littoral dans le respect des modalités de la loi littorale et en réduisant les pressions de l'urbanisation par le classement en espace naturel remarquable et la requalification urbaine dans le respect du patrimoine présent .
- Protection du trait de Côte : classement en zones naturelles (Nmb, Nma, NI et Np)



- Delineation des espaces proches du rivage
- Habitat nouveau intégré à l'environnement
- ★ Agricolture
- ★ Multi-fonctionnelle/agriculture/tourisme
- ★ Habitat
- Espaces naturels remarquables
- Espaces agricoles remarquables
- Coquilles d'urbanisation

- littoral fréjussien congestionné en période estivale par l'automobile
➔ favoriser le **développement des modes doux**, notamment pour les déplacements inter-quartier et pour l'accès à la mer.

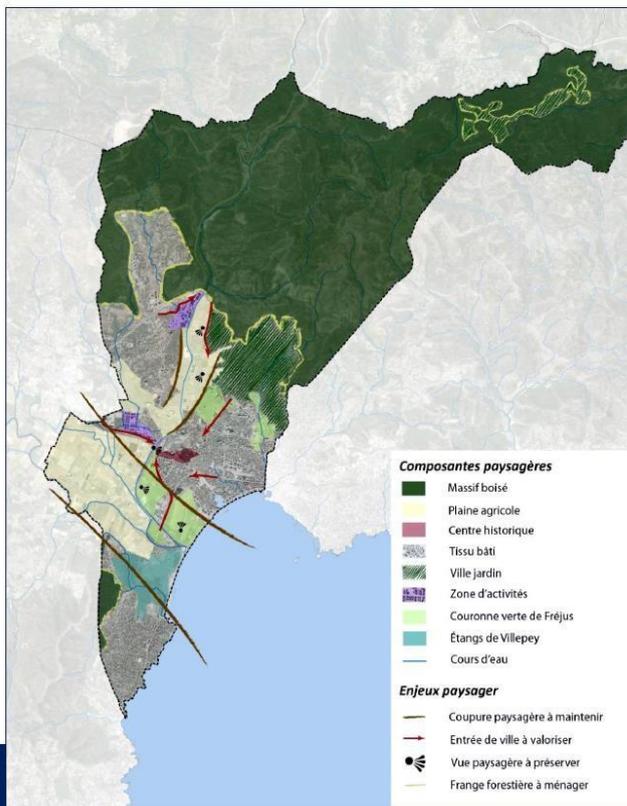
PARTIE I : UN TERRITOIRE PATRIMOINE A PROTEGER

Les paysages

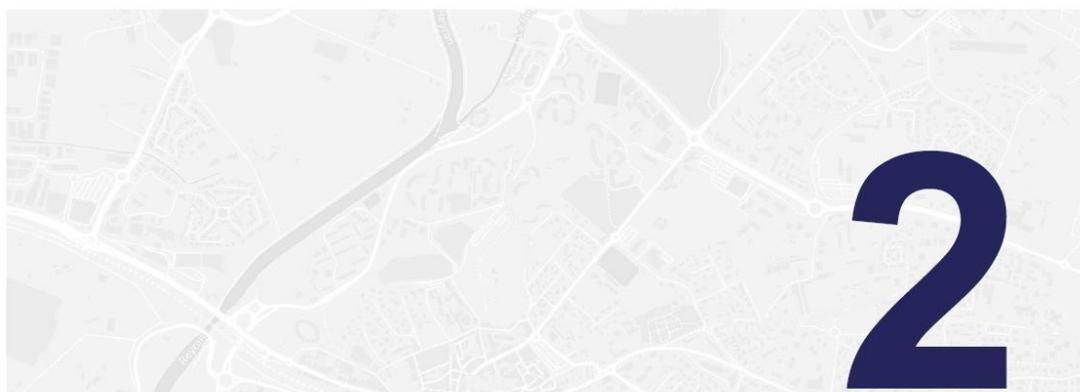
De grandes percées visuelles : de grandes entrées de ville, des espaces collinaires de la Ville Jardin, des vallées agricoles, des propriétés remarquables.

Objectifs :

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



PLU de Fréjus



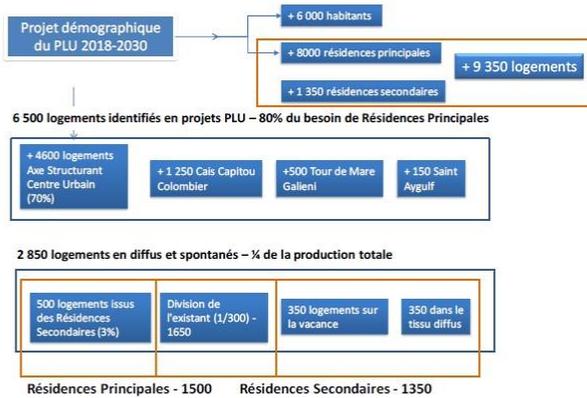
Le projet urbain



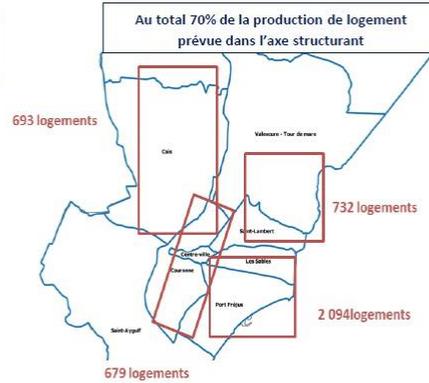
PARTIE II : LE PROJET URBAIN

Scénario démographique & qualité de l'habitat

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



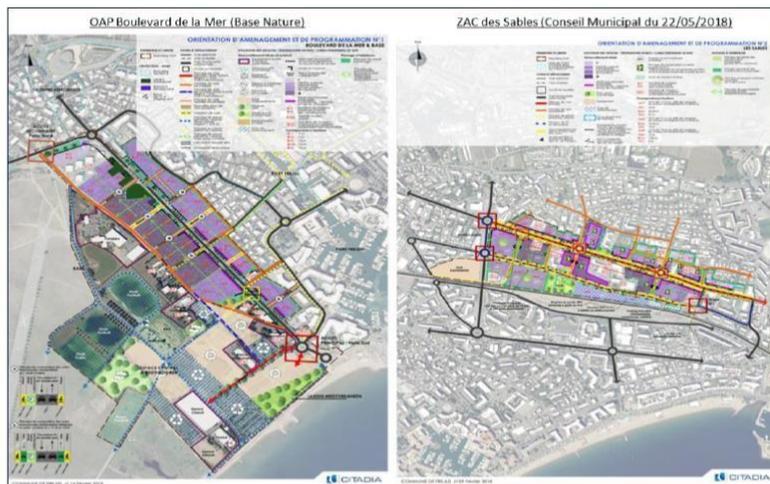
Synthèse de la production de logements par grand secteur de Fréjus	nombre de logements identifiés	dont logements aidés	Part de l'effort de production
Secteur Nord Fréjus	1820	900	33%
Axe structurant	4600	1800	66%
Secteur Sud Fréjus	145	45	2%
Total	6565	2745	33%



PARTIE II : LE PROJET URBAIN

Renforcement du Centre Urbain

- potentiel de renouvellement urbain de l'agglomération centrale avec plus de 35 hectares de foncier mutable capable de générer plus de 500 000 m² de superficie de plancher
- Equilibre indispensable entre équipements, économie et habitat,
- Restructuration du Boulevard de la Mer (OAP réglementaire n°1) qui participe à l'ouverture de l'agglomération sur la mer et la vallée de l'Argens et qui (re)dynamise l'Ouest de l'Agglomération en combinant le regain d'attractivité économique et touristique autour de nouveaux équipements d'importance et la relance de l'offre de logements
- Renouvellement urbain des Sables (OAP réglementaire n°2) qui raccroche à l'agglomération le quartier populaire de la Gabelle, et enclenche une dynamique de régénération économique et sociale au profit de ses habitants (repositionnement de l'emploi, des savoirs et des solidarités publiques)



PARTIE II : LE PROJET URBAIN

Amplifier le rayonnement de la ville

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

PARTIE II : LE PROJET URBAIN

8 OAP de mixité urbaine

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

- OAP 3 du Colombier:

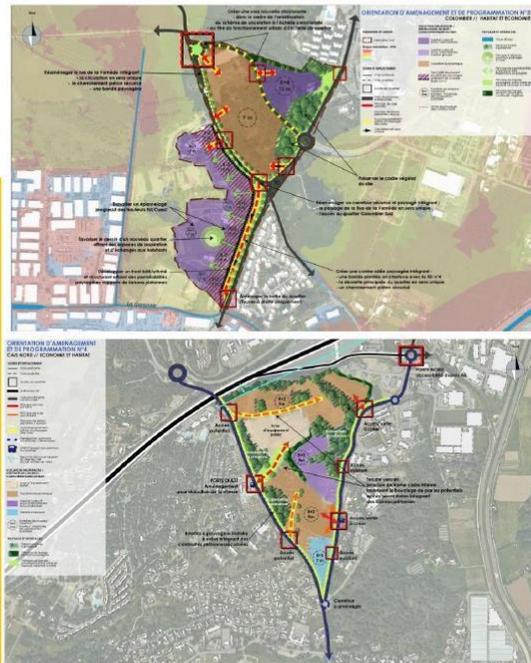
Le secteur du Colombier, en entrée Ouest de l'agglomération de Fréjus, de l'ordre de 7,5 hectares, se situe à la jonction entre ces deux infrastructures, et son aménagement est l'occasion d'accueillir deux fonctions nouvelles :

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

- OAP 4 de Cais Nord:

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

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



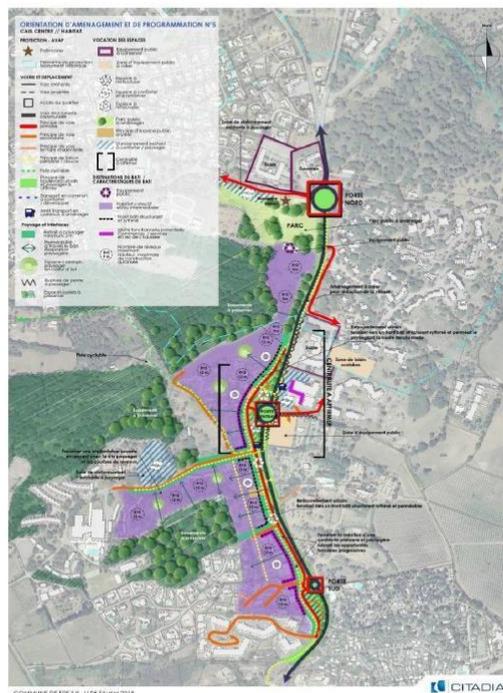
Axe structurant Cais-Capitou

PARTIE II : LE PROJET URBAIN

8 OAP de mixité urbaine

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

- La capacité d'accueil de l'OAP Cais centre est importante avec :
- autour de 115 logements réalisés sur les espaces mutables du secteur
 - 375 logements stockés dans les 3 Emplacements Réservés Logements (dont
 - 260 logements estimés dans les parties constructives en R+3 au Nord et au Sud
 - soit un total de 750 logements nouveaux à réaliser d'ici 2030.



PARTIE II : LE PROJET URBAIN

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

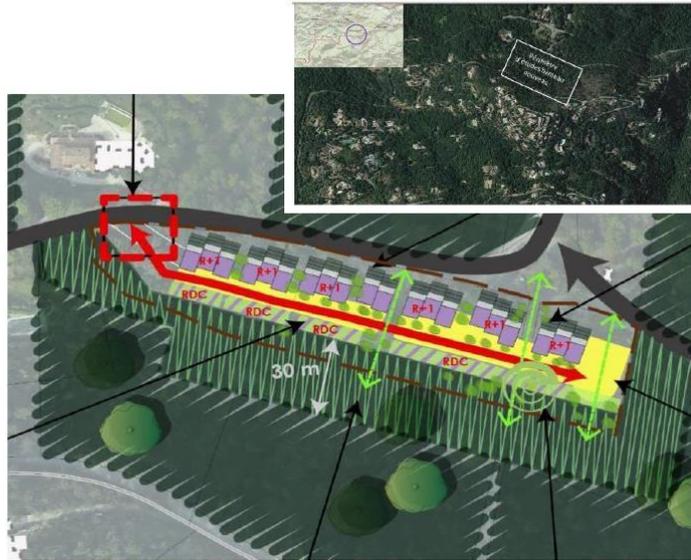
- L'OAP 6 Combe de Rome : estimation de 17 logements
- L'OAP 7 Gargalon : estimation de l'ordre de 27 logements
- L'OAP 8 Darboussières : estimation de l'ordre de 45 logements



PARTIE II : LE PROJET URBAIN

8 OAP de mixité urbaine

- Le HNIE de Saint Jean de l'Estérel
 - Le Plan de Prévention des Risques (PPR) Incendies de Forêt a fortement pénalisé plusieurs copropriétaires du Domaine de Saint Jean de l'Estérel.
 - remplacement d'une urbanisation diffuse et le plus souvent discontinue
 - Ce hameau nouveau est une opération compacte et dense se développant sur une superficie de 12 700m² avec:
 - une vingtaine de constructions alignées en front bâti avec pour fonction d'en marquer la présence dans le massif de l'Estérel avec
 - des hauteurs maximales fixées à 7 mètres et deux niveaux de construction
 - un front bâti rythmé mais perméable avec des transparences sur l'arrière-plan collinaire
 - un paysagement important du premier plan avec des
 - Des jardins restanqués servant à la fois à la végétalisation du hameau, mais aussi d'ouvrages de rétention du ruissellement pluvial
 - aucune présence de stationnement automobile à l'air libre
 - un espace commun avec une place publique à l'extrémité Est du hameau servant à la fois d'aire de jeux du quotidien (boulodrome, fontaine...) et lieu de vie pour la communauté



PARTIE II : LE PROJET URBAIN

De nouveaux grands sites économiques

3 sites potentiels d'aménagements nouveaux :

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

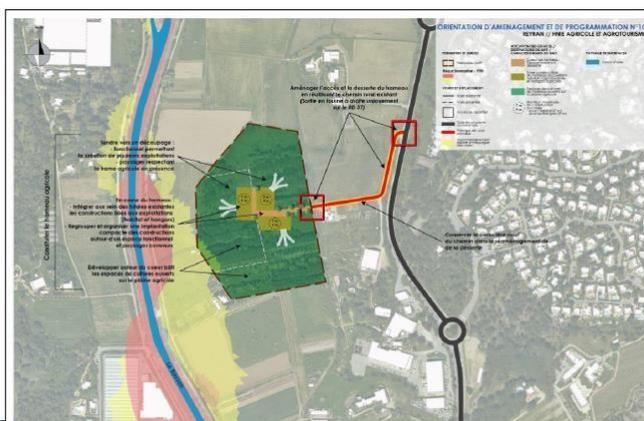


- le Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement du secteur de Sainte Brigitte pour le développement d'une activité touristique liée à l'écotourisme

PARTIE II : LE PROJET URBAIN

Amplifier le rayonnement de la ville

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



PARTIE II : LE PROJET URBAIN

De nouveaux grands équipements publics

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

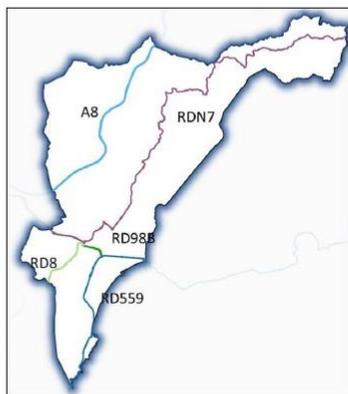
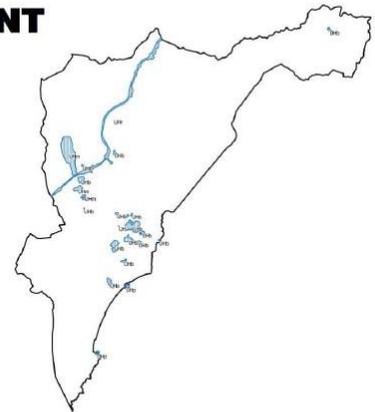


Le Règlement

PARTIE III : LE REGLEMENT

Les points majeurs du règlement d'urbanisme

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



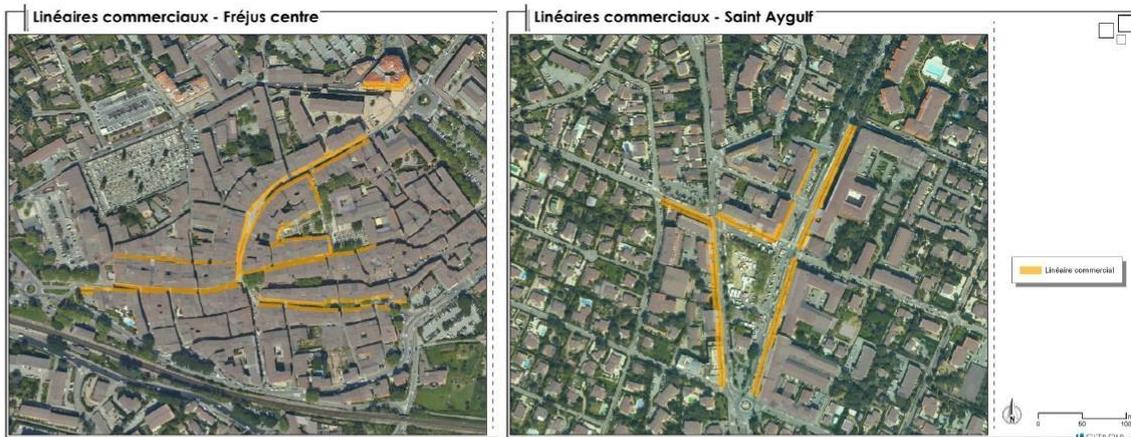
- Les secteurs d'application de la servitude d'entrée de ville

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

PARTIE III : LE REGLEMENT

Les points majeurs du règlement d'urbanisme

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

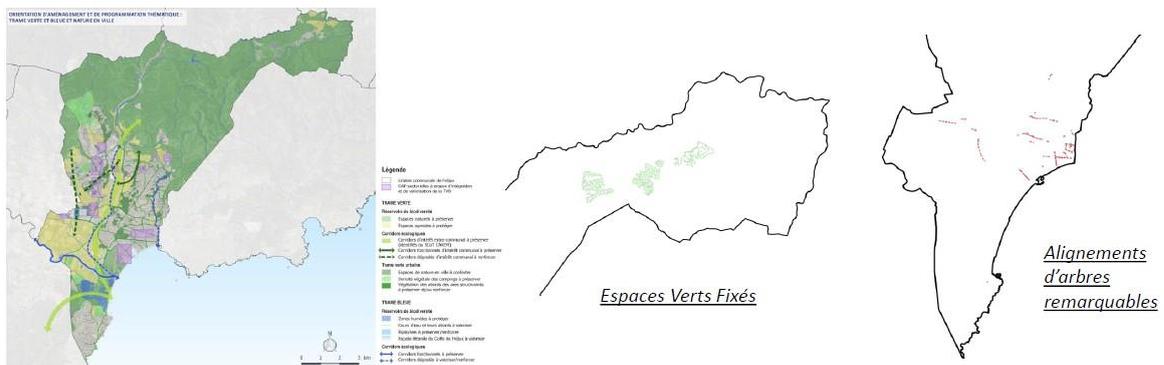


- Les conditions de mise en œuvre de la **mixité sociale**
 - **9 Servitudes de Mixité Sociale** générant un total de 935 logements sociaux
 - **26 Emplacements Réservés Logement** générant un total de 1 991 logements sociaux

PARTIE III : LE REGLEMENT

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

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

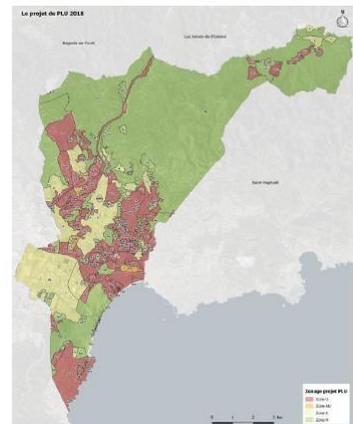




Le Zonage

PARTIE IV : LE ZONAGE

Bilan évolution PLU opposable- PLU 2018



Bilan du PLU en vigueur

Bilan du projet de PLU 2018

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

Soit 159 hectares de consommation foncière en moins

Bilan des évolutions PLU 2015 / PLU 2018

PARTIE IV : LE ZONAGE

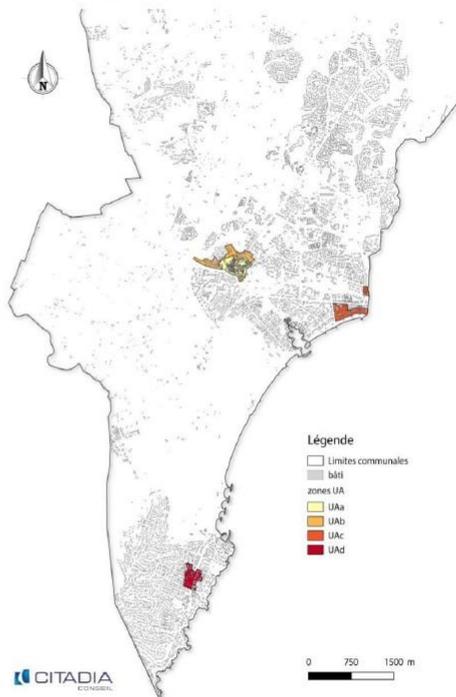
Les zones urbaines

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

▪ Les zones UA

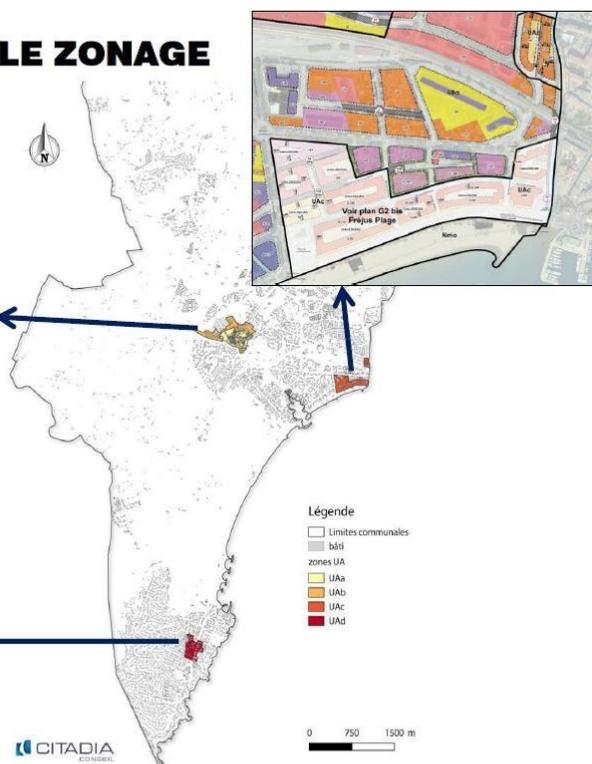
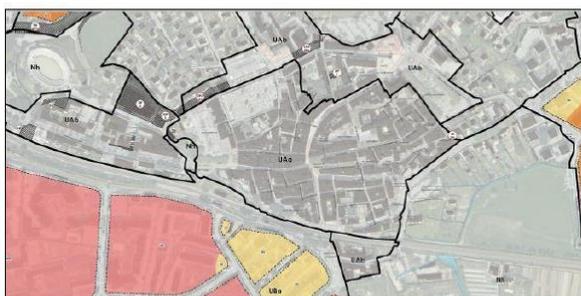
La zone UA, déjà urbanisée, correspond aux **espaces urbains denses à tissus le plus souvent continus**. Elle comprend quatre secteurs distincts:

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



PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones urbaines



PARTIE IV : LE ZONAGE

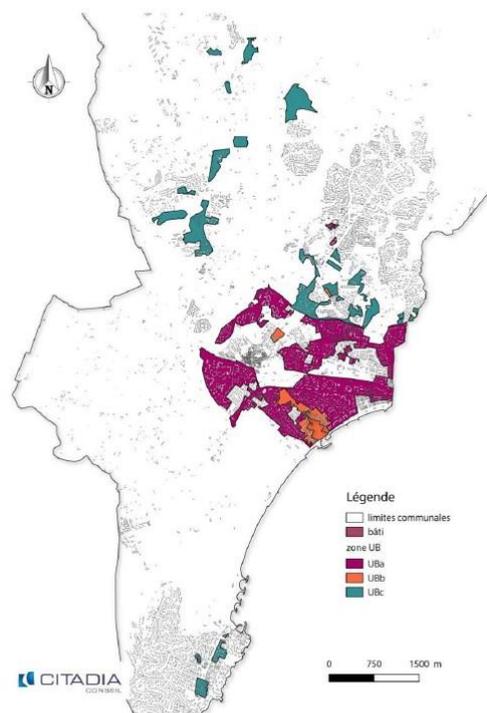
Les zones urbaines

▪ Les zones UB

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

La zone UB comprend les secteurs :

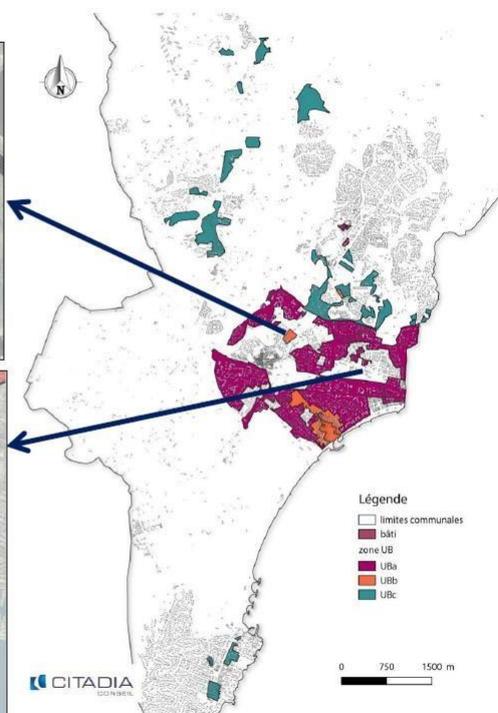
- **UBa** représentant le cœur du centre urbain en intensification (Villeneuve, boulevard de la mer, Fréjus Plage, les Horts, la Madeleine, Saint Lambert, la Gabelle, le Suveret)
- **UBb** délimitant Port Fréjus
- **UBc** regroupant les centralités périphériques du quartier Aurélien, Valescure, Galliéni,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



PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones urbaines

▪ Les zones UB



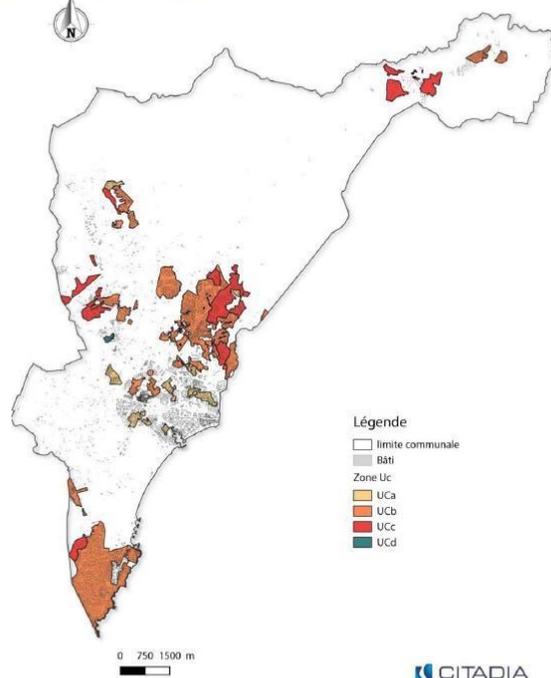
PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones urbaines

▪ Les zones UC

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

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



CITADIA
CONSEIL

PARTIE IV : LE ZONAGE

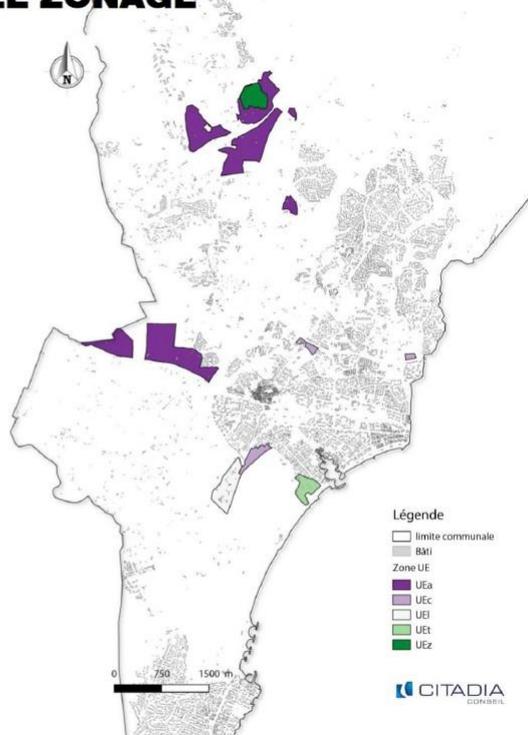
Les zones urbaines

▪ Les zones UE

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

La zone est répartie en 5 secteurs :

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



CITADIA
CONSEIL

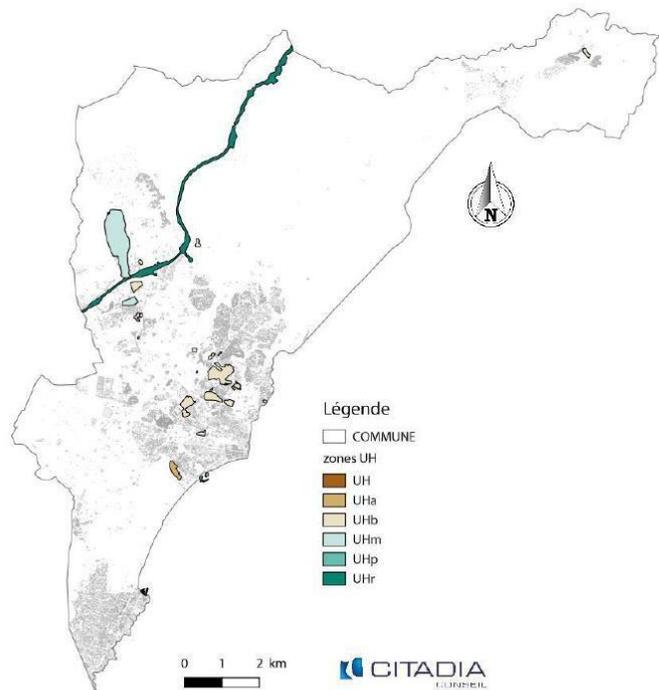
PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones urbaines

▪ Les zones UH

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

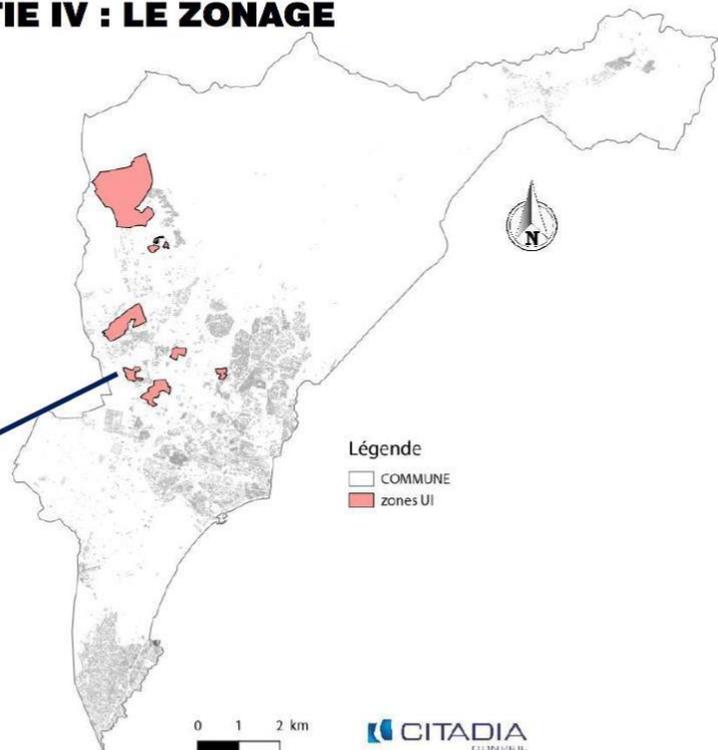
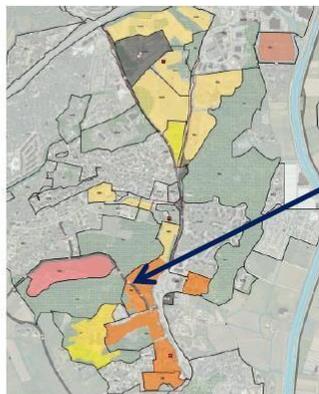
- les secteurs UHa pour le secteur urbain la base nature
- les secteurs UHb pour les équipements publics et collectifs
- les secteurs UHm pour les sites militaires
- les secteurs UHp pour les emprises portuaires
- le secteur UHr pour les emprises de l'autoroute A8



PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones urbaines

▪ Les zones UI – les grands campings



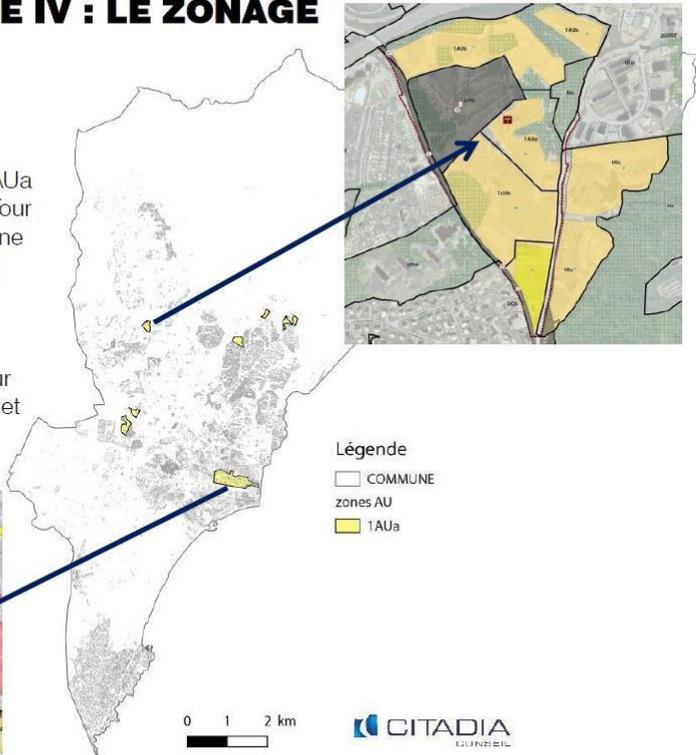
PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones à urbaniser

▪ Les zones 1AUa

La commune de Fréjus compte 8 zones 1AUa dont quatre dans le secteur de Valescure-Tour de Mare, trois dans le Secteur de Caïs et une dans le secteur de Fréjus Centre-Plage qui est concernée par l'OAP des Sables.

La zone 1AUa délimite les **futurs quartiers d'habitat et de mixité urbaine** de Fréjus pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées.

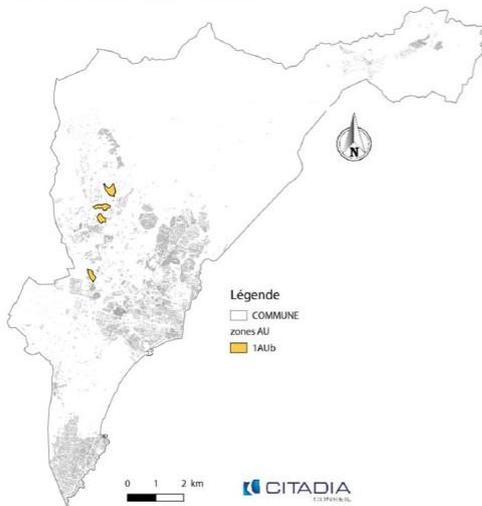


PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones à urbaniser

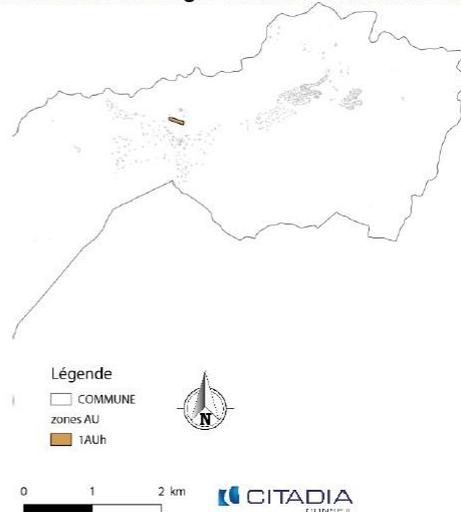
▪ Les zones 1AUB

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



▪ Les zones 1AUh

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



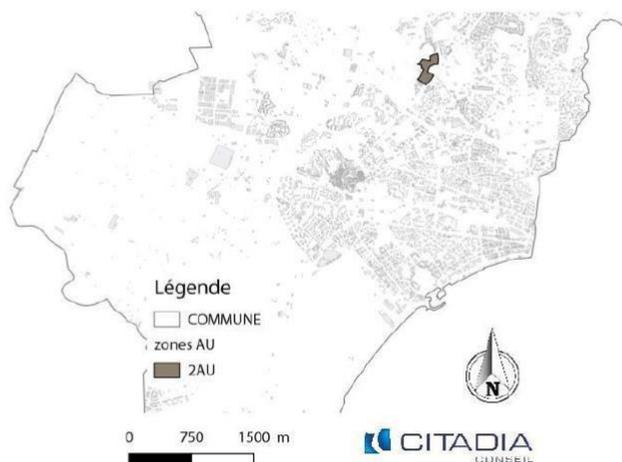
PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones à urbaniser

- La zone 2AU

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

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



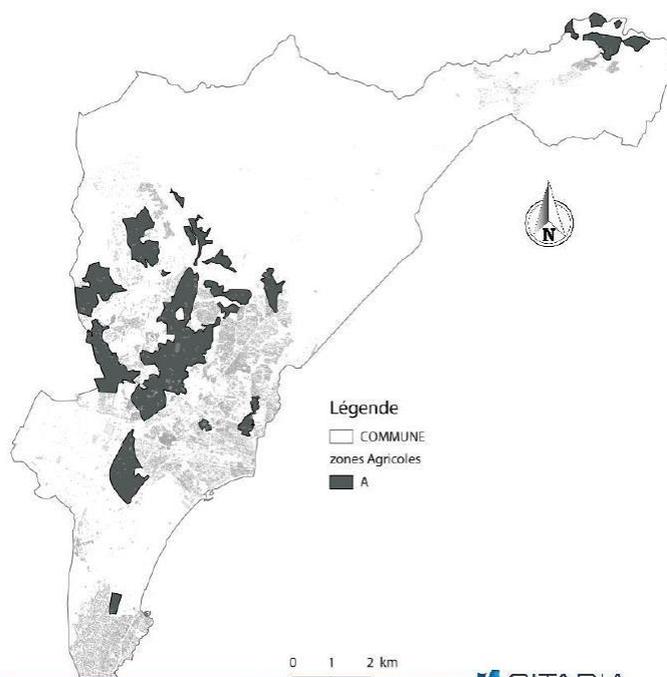
PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones agricoles

- Les zones A

La commune de Fréjus compte 22 zones A.

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

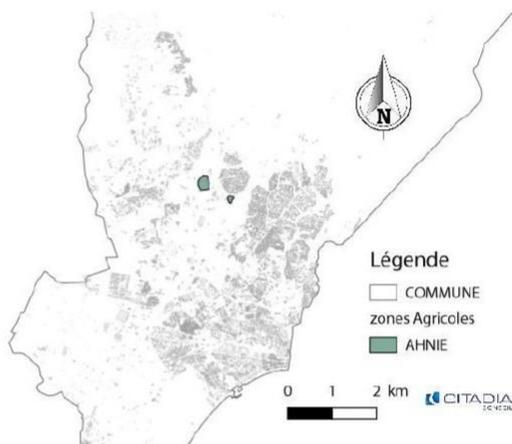


PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones agricoles

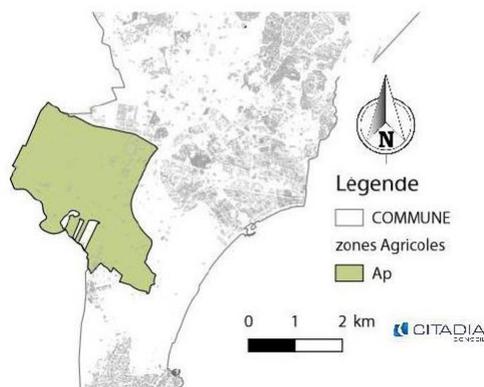
▪ Les HANIE

La commune de Fréjus compte 2 hameaux agricoles nouveaux intégrés à l'environnement : un de 6 hectares dans le secteur de Caïs et un de 1.4 hectares dans le secteur de Valescure. (OAP 11 et 10)



▪ La Zone Agricole Protégée

La commune de Fréjus compte une unique zone Ap au Nord du secteur de Saint Aygulf. Le secteur Ap délimite un **espace agricole reconnu comme espace naturel remarquable de la loi Littoral**, dans lesquels s'appliquent les dispositions admises par le décret du Conseil d'Etat pour les espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral.

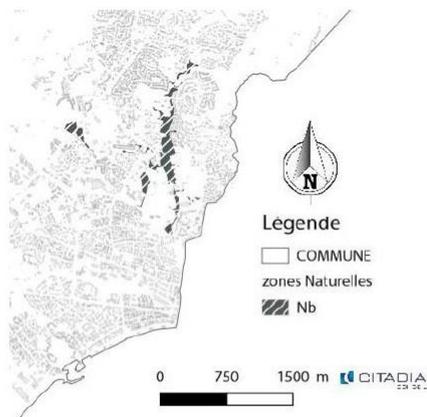


PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones naturelles

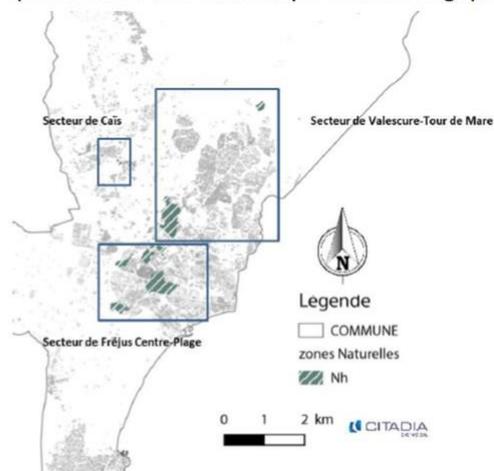
▪ Les zones Nb

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



▪ Les Zones Nh

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



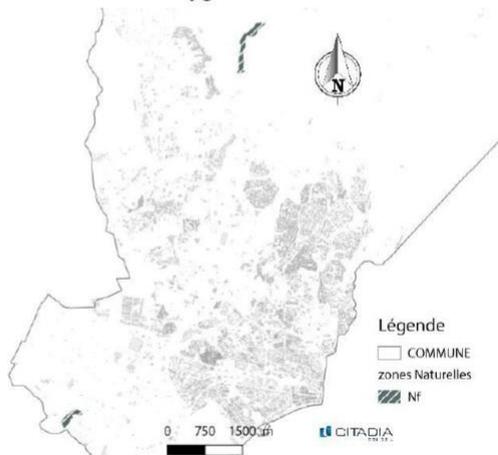
PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones naturelles

▪ Les zones Nf

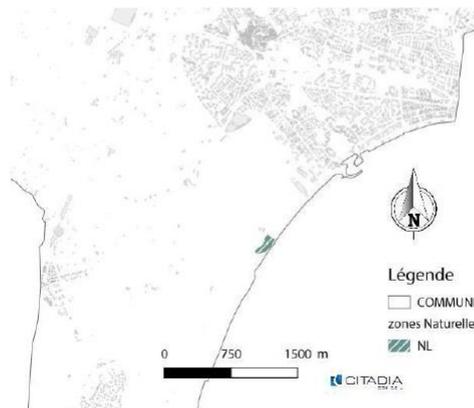
Le secteur Nf délimite les **secteurs de traitement et de valorisation des déchets** de Bozon et de l'Argens.

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



▪ La Zone Ni

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

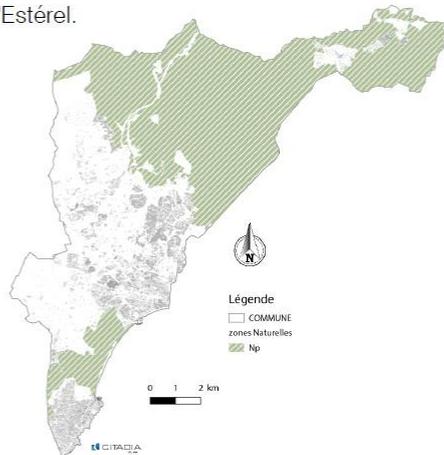


PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones naturelles

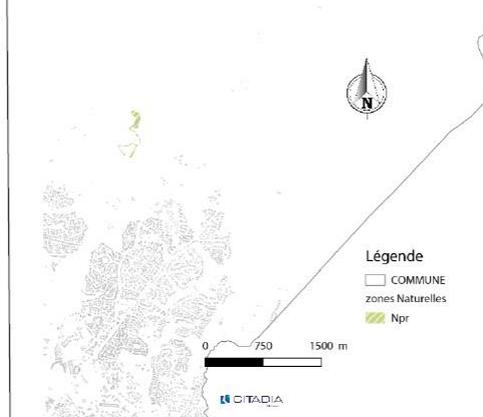
▪ Les zones Np

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



▪ La Zone Npr

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

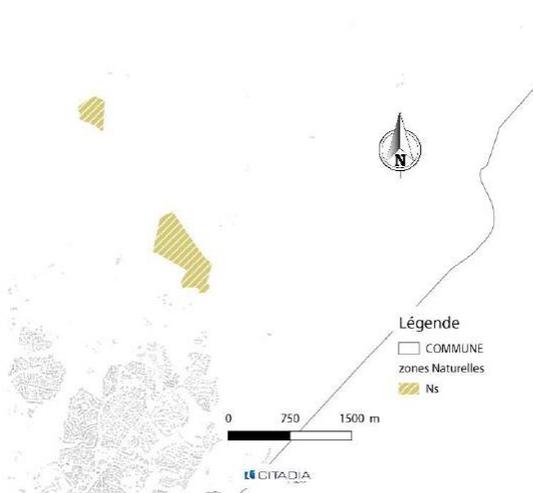


PARTIE IV : LE ZONAGE

Les zones naturelles

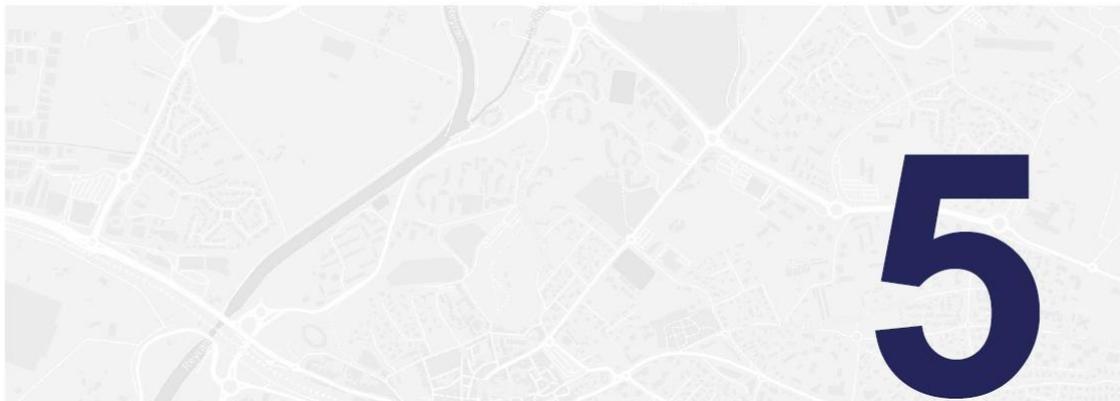
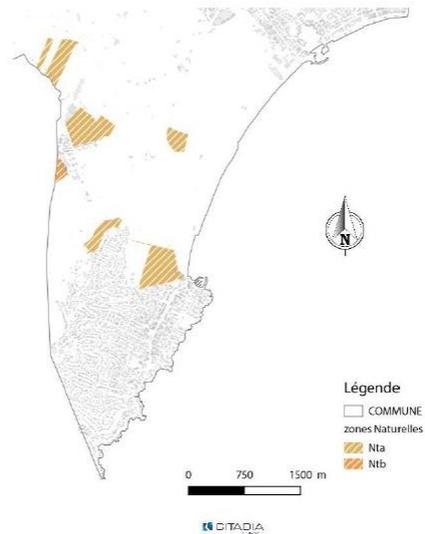
▪ Les zones Ns

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



▪ La Zone Nt

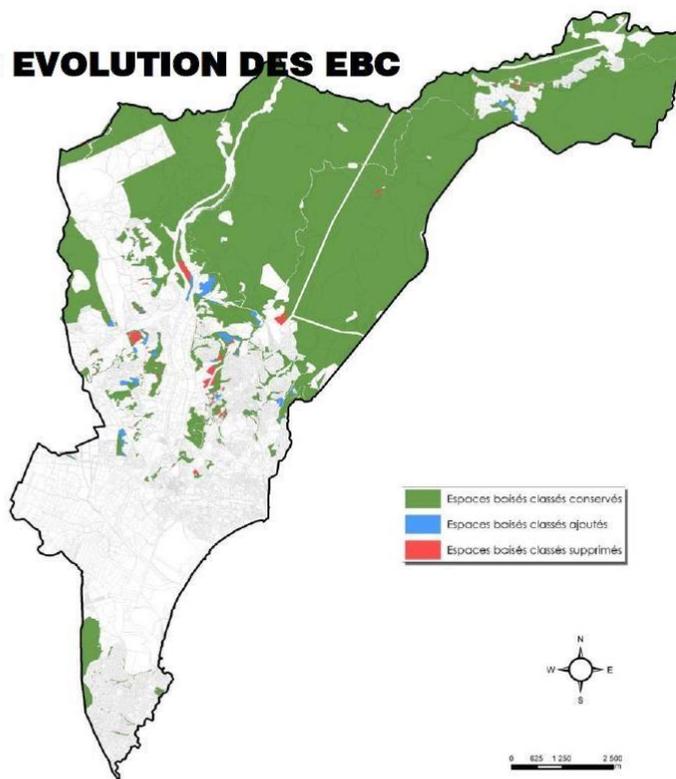
La commune de Fréjus compte sept zones Nt dans le secteur de Saint Aygulf. Ces zones délimitent les campings de la plaine de l'Argens.



Evolution des Espaces Boisés Classés

PARTIE VI : EVOLUTION DES EBC

- Les évolutions des Espaces Boisés Classés sont très majoritairement le fait d'une meilleure prise en compte des terres agricoles (AOC Provence – une demande répétée de la Chambre d'Agriculture), le projet Cais Nord porté par tous les acteurs institutionnels de l'Est Var.
- Les reclassements sont très majoritairement portés au bénéfice des réservoirs de biodiversité, du site de l'Estérel et des interfaces ville/nature où chaque recomposition d'Espace Boisé Classé est compensée.



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

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

Le compte-rendu de la réunion

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

1/ Comité de Défense de Fréjus Plage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Monsieur Sert renvoie vers le contenu des OAP :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. LE REGISTRE D'OBSERVATIONS

a. Les observations et demandes individuelles

Dans le registres d'observations

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

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

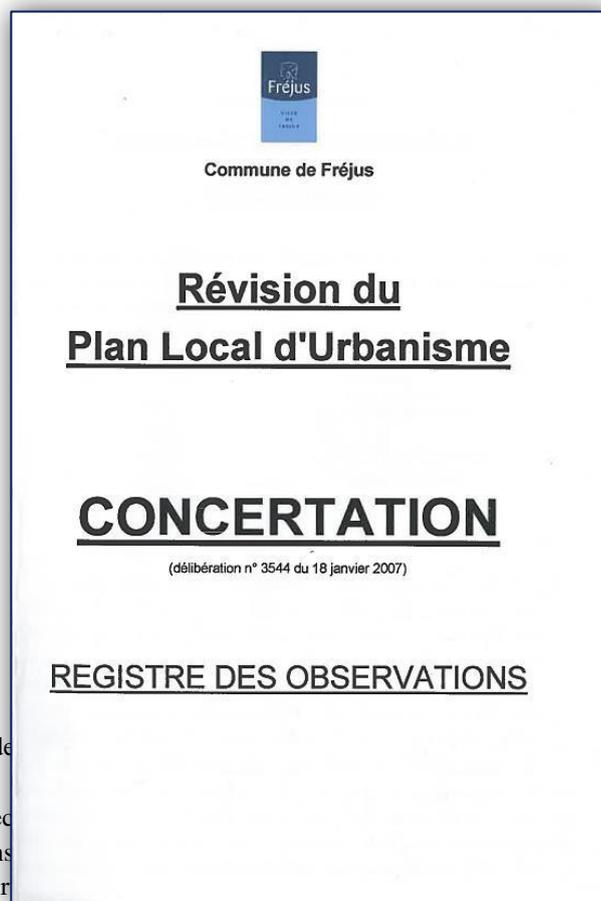
En effet nous avons pu constater un grand nombre de remarques sur la **période de janvier à octobre 2007**. On décompte 70 remarques individuelles qui montrent cette période comme une phase de révision active et qui soulignent les attentes de la population. Ces attentes concernent en majorité la zone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

des voies. La nécessité de mettre en conformité les cahiers de

énoncée. Durant la **période de 2009 à 2017**, très peu de remarques sont recueillies, que deux avis individuels et les années 2010 et 2011 en recensent plus, ces avis sont globalement plus nombreux mais restent moins importants.

La procédure de concertation atteignait son point culminant avec des réunions publiques, des publications dans la presse, etc. Deux remarques sont des oppositions au projet sur la place de la république.

La dernière phase débute en **mars 2018**. Dans cette dernière phase les contributions sont plus nombreuses avec au total 10 avis individuels et deux avis collectifs (associations).



Sur la période de février 2007 à octobre 2007

Date	Lieu concerné	Objet
12/02/07	Fréjus Plage - Rue Lacaille	Modifier le règlement de la zone : alignement de l'immeuble Paladien et de pouvoir bénéficier d'une emprise au sol supérieure à 30%
14/02/07	?	UiA → Ucc avec un coefficient d'occupation des sols de 20% et reclassement de la SARL Camping saint George en zone UCc
21/02/07	Rue Vauvenargues établissement « New Bar »	Opposition à l'élargissement de 10 m de la rue.
23/02/07	Rue Vauvenargues	Opposition à l'élargissement de la rue Vauvenargues
27/02/07	Chemin de Valescure	Demande de constructibilité de 20 parcelles (passage en zone UC)
28/02/07	Chemin de Valescure	Opposition au projet de tracé de route & Passage de zone 2AUa → UC
28/08/07	Chemin de Valescure	Opposition au projet de tracé de route & Passage de zone 2AUa → UC
28/02/07	?	Passage zone Nh en zone constructible
02/03/07	Chemin de Valescure	Demande de constructibilité de 20 parcelles (passage en zone UC)
28/02/07	?	Passage d'une partie du terrain : Nn → UC
02/03/07	Chemin de Valescure	Demande de constructibilité de 20 parcelles (passage en zone UC)

05/03/07		Modification de zonage
16/03/07	Camping la pierre verte	Suppression EBC et passage zone Nn → Uta Opposition à l'emplacement réservé ER 92 qui coupe le camping en deux
?	Fréjus Plage	Demande pour une emprise au sol plus importante (>30%) et réduire à 4,5m la distance à la limite séparative
23/03/07	Vers le Reyran	Demande de modification de l'emplacement réservé ER81
23/03/07	Chemin du Plan guinet	Opposition au projet d'élargissement du chemin (ER72)
23/03/07	Chemin du Plan guinet	Opposition au projet d'élargissement du chemin (ER72)
23/03/07		Demande de déplacement plus au sud de l'ER 85
03/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
26/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
26/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
27/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
27/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
27/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
28/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
28/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
29/03/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCc
29/03/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe ou UCc
29/03/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
29/03/07	Quartier de La Baume	demande construction pôle habitat sur ancien terrain de camping
29/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
29/03/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
02/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
03/04/07		Demande de suppression de l'ER25 Et changement zonage 2UAb → UBa
03/04/07	Valescure	Demande de constructibilité du lotissement de Valescure
05/04/07	Domaine de la Gabelle	Demande de mise en conformité du cahier des charges du lotissement avec le PLU
05/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
05/04/07	Chateau Gallieni	Demande de déclassement de l'emplacement réservé
19/04/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
20/04/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
23/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCe
23/04/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCe
24/04/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
04/05/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
04/05/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
09/05/07	Chemin de Compassis	Demande passage UR → UC d'un terrain déjà construit (résidence individuelle) pour un futur agrandissement
10/05/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage A → UCc
22/05/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
25/05/07		Désaccord avec le règlement : Risque d'appauvrissement architectural à cause d'une prise en compte des débords de toitures et corniche dans le calcul de l'emprise par rapport aux limites parcellaires
01/06/07	Domaine de la Gabelle	Demande de mise en conformité du cahier de charge du lotissement avec le PLU
04/06/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Demande passage en zone urbaines (UCC) avec un coefficient de 0.20.

12/06/07		Opposition avec l'ER 81 (coupe la propriété en deux)
	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCE
13/06/07		Questionnements sur la politiques « espaces verts » du PLU face au problématique d'arrosage en sécheresse Désaccord avec le règlement : Demande de définition plus spécifique de la notion d'espace vert
17/06/07	Avenue du golf	Suppression EBC sur un terrain acquis avec permis de construire (2003)
24/06/09	Curebeasse et le Compassis	Demande d'intégration au projet de pôle d'habitat
09/07/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
16/07/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
23/07/07	Rue du Vallon d'or	Changement d'une zone actuellement 1AUc
23/07/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Changement zonage Nn→UCc avec un coefficient d'occupation du sol de 0,20
03/08/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Changement zonage Nn→UCe avec un coefficient d'occupation du sol de 0,20
		Demande passage en zone UCc
20/08/07	Lieu-dit « curebeasse »-chemin de claviers	Passage en zone UCe
21/08/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone constructible
28/08/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone UCe
04/09/07	Lotissement du Vallon – ancien chemin de claviers	Passage en zone constructible
04/09/07		Demande aménagement du fossé qui recueille les eaux pluviales (à maintenir couvert)
10/09/07	Lotissement les Mas d'Argent-vernèdes chemin de	Passage en zone constructible
01/10/07	Calvani	Déblocage de la bande de terrain réservé à un projet de voirie abandonné Et demande élargissement zone constructible jusqu'à la limite de la rue (suppression recul par rapport à la voie)

Sur la période de 2009 à 2017

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

A partir de 2018

Date	Lieu concerné	Objet
20/03/18	Rue Aresteide Briand	Demande changement zonage sur une partie du terrain Nh→UC (avec avis favorable du Conservateur Régional des Monuments historiques 2013)
20/03/18		Demande de consultation avant validation définitive des modifications de la zone
16/04/18		Proposition d'un projet immobilier sur pilotis
20/04/18	Quartier des Sables	Opposition au pourcentage de logements sociaux (30%) jugé trop important
26/04/18		Demande d'interdiction des pelouses irriguées
03/05/18		Opposition à la hauteur de la zone UET en front de mer jugée trop importante et demande l'application des normes de verdissement et traitement paysager (DP6) sur cette zone

11/05/18		<p>demande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter le bétonnage systématique des aires publiques et privées - limiter les sols imperméables tels que le bitume - mettre en place une véritable politique d'urbanisme de proximité : en veillant à limiter la ghettoïsation lors de concentration des populations dites « défavorisées », en dé-densifiant les logements sociaux dans le quartier de la Gabelle et en y créant un regroupement de services. - mise en place d'un bon réseau de transports publics adaptés et sécurisé notamment scolaire - recycler les parcs à bateaux et envisager une vision d'ensemble Fréjus/Saint Raphael avec un pôle international de voile légère. <p>Perplexe face aux projets de hameaux agricoles et opposition face au projet de la place de la république.</p>
28/05/18		Insertions d'un rapport d' « observations des associations sur le projet de révision du PLU de la ville de Fréjus » (détaillé ci-dessous)
04/06/18	Rue Abbé Léon Spariat	<ul style="list-style-type: none"> - Demande d'aménagements pour diminuer les problèmes de trafic rue Abbé Léon Spariat. - Fait état de stationnement anarchique sur le seul trottoir mettant en danger les piétons.
05/06/18	Rue Abbé Léon Spariat	<ul style="list-style-type: none"> - Demande d'aménagements pour la rue Abbé Léon Spariat. - Fait état de stationnement anarchique sur le seul trottoir mettant en danger les piétons. - demande aménagement pistes cyclables
26/06/18	Avenue du général Riera	Demande de revêtement anti-bruit sur 80m de l'artère
29/06/18	Boulevard de la mer	<p>règlementations urbanistiques bloquant le projet de reconstruction de la résidence Le Mistral. Opposition au maintien des espaces verts et des pins (énoncé dans l'AVAP) Opposition au pourcentage de 40% de LLS du fait de la proximité d'une résidence HLM (effet de ghettoïsation)</p>
02/07/18	ZAC des Darboussières	Opposition à l'OAP Darboussières- non prise en compte du risque ruissellement qui serait intensifié et de la diversité floristique et faunistique existante
03/07/18	ZAC Lou Gabian	Besoin de stationnement pour désengorger les voies de circulation
04/07/18	Route du Pigeonnier	Besoin de stationnement
04/07/18	Saint Aygulf nord	Camping en contradiction avec les OLD car situé à moins de 200m du bois au centre du camping Opposition avec l'augmentation à 400/450 m des OLD qui va se heurter à des contradictions (ex : villa belvédère)
04/07/18	Villeneuve	<p>Secteur déjà construite classée en zones Nh et A (malgré des correspondances avec Mr le Maire depuis 2000) Demande de concertation sur la zone contiguë au secteur UE1 devant le manque de logement pour les saisonniers.</p>
04/07/18	Bastide des Darboussières	Opposition à l'OAP 8 pour des raisons de d'inondations augmentant le risque de ruissellement pour les habitants en amont.
04/07/18	Route de Cannes	Demande de correction du zonage NS pour correspondre au périmètre de la carrière autorisée par l'AP du 25 avril 2018
09/07/18		<ul style="list-style-type: none"> - Projet en inadéquation financière avec les besoins en logements et manque de logements pour saisonniers - Manque Logement social locatif - Pas de renouvellement des anciens quartiers « ghetto » et pas de logements sociaux en zone peu dense - Equipements et infrastructures non pris en compte face aux objectifs de densification - Viser le qualitatif plus que le quantitatif - Redynamisation du centre-ville pas assez audacieuse : besoin d'une réhabilitation des logements et d'une restructuration des commerces plus fortes - Espaces naturels, boisés, agricoles grignotés - Nécessité de réimplanter les friches agricoles - Illisibilité dans le PLU des espaces sportifs et culturels - Rechercher l'innovation - Diversifier et requalifier le tourisme - Trop de zones importantes hors des réglementations de verdissement - Viser l'excellence énergétique de manière plus globale - Lutter contre les impacts du réchauffement climatique - Nécessité d'une vue plus large (Agglo) - Absence d'engagement et de calendrier des projets de circulation d'embellissement et de zones d'activités permettant une meilleure lisibilité aux habitants
10/07/18	Rue du pigeonnier	Opposition au projet d'élargissement de la voie en raison d'une zone rouge PPRI, de nuisance sonore, de pollution ainsi que de stationnement anarchique.
13/07/18	Rue du thoron/avenue Lattre de Tassigny	Demande d'augmentation à 15 m des gabarits de quatre parcelles en zone UBa

17/07/18	Rue du Pigeonnier	Demande implantations de parking pour répondre aux besoins actuels et futurs Demande la réfection des Fossés en imposant aux propriétaires de les entretenir. Demande de suppression du talweg au niveau de la naissance de la Garonne pour limiter l'inondation dans les copropriétés. Demande d'installation de ralentisseur en interdisant les véhicules de plus de 2,5T.
18/07/18	Fréjus Centre - Plage	S'oppose à l'autorisation de pente de 0,35m qui s'additionne à une hauteur de 12m. Ces autorisations dégradent la qualité urbaine et paysagère des lieux. Demande que seules les toitures plates soient autorisées.
20/07/18	Colombier	Demande à ce que les propositions d'aménagement passent en R+2 (au lieu de simplement du R+1)

Par courrier

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

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

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

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

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

Centre-Ville

Demandes prises en compte

Néant

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

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

Saint-Aygulf

Demandes prises en compte

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

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

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

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

Demandes prises en compte

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

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

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

	Jardinerie Loisirs, etc ...
capou	locaux animaux et stockage

Quartiers Valescure et Tour de Mare

Demandes prises en compte

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

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

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

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

Quartiers Capitou et Saint-Jean de Cannes

Demandes prises en compte

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

	2AUb en 1AUb
Capitou	Nn è U1a et suppression de l'EBC
Saint-Jean de l'Estérel	Nn è UCe
Saint-Jean de l'Estérel	Nn è UCe Modification zone UCe
Saint-Jean de l'Estérel	UCe et Nn Nn è UCe
Saint-Jean de l'Estérel	zone Nn fond de parcelles tout le lotissement
Saint-Jean de l'Estérel	suppression EBC
Saint-Jean de l'Estérel	étude globale de tout le lotissement pour les Bo qui sont en zone Nn

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

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

Fréjus Plage

Demandes prises en compte

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

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

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

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

Demandes prises en compte

Lieu-dit concerné	Objet
Cais	Ui en UBa
Cais	IAU en N

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

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

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

b. Les rapports d'associations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. BILAN DE LA CONCERTATION

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

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

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

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

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

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

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

Annexes

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JANVIER 2007

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	43
Conseillers en exercice	43

SEANCE DU
18 JANVIER 2007

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

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

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

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

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

SECRETAIRE DE SEANCE : M. FOURNET.

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

ACTE
- 6 FEV. 2007

M. ACCARY, Premier Adjoint, expose :

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

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

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

19 mars 1982
- 6 FEV. 2007
LE MAIRE



Pour le Maire
Premier Adjoint
ACCARY

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

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

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

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

°
° °

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

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

VU l'avis des Commissions Municipales compétentes ;

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

DECIDE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POUR LA COMMUNE
CONFORME

Fréjus, le - 1 FEV. 2007
LE MAIRE,

Pour le Maire
Le Premier Adjoint



M. Accary
M. ACCARY

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2011

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	43	SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2011	Téltransmission en S-Préfecture	
Conseillers en Exercice	43		Transmission en S-Préfecture	26 OCT. 2011
			Date Réception	26 OCT. 2011

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

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

REPRESENTES : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : M. TARDIF à M. GROSSO, M. MIGNON à Mme DUBREUIL (aux questions 27 à 34 puis de la question 37 à la fin), Mme BRISQ-DIEU à M. TOSELLO, Mme GAILLARD-LENOIR à Mme BASSET (à la question 1, aux questions 26 à 30, aux questions 35 et 36 puis aux questions 42 à 47), Mme PARENT à Mme SEGOND, M. REGNIER à M. BOISSONNET (aux questions 27 à 34 puis de la question 37 à la fin), M. FAURE à M. POINAT (aux questions 27 à 34 puis de la question 37 à la fin), Mme DURAND à M. DI MEO.

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

SECRETARE DE SEANCE : M. Jean-Claude TOSELLO

DELIBERATION N° 2223

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

ACTE	
PUBLIE LE 26 OCT. 2011	AFFICHE DU 26 OCT. 2011
NOTIFIE LE _____	AU 26 NOV. 2011
CERTIFIE EXECUTOIRE	
LE 26 OCT. 2011	
	
Pour le Maire Le Premier Adjoint F. TOSI	

M. TOSI, Premier Adjoint, expose :

Par délibération n° 3544 du 18 janvier 2007, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire communal, d'ouvrir une procédure de concertation préalable et de définir ses modalités.

Depuis cette date, est entrée en vigueur la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle 2", modifiée par la loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne.

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

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

I - Complément des objectifs

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

Il est proposé de la compléter par les objectifs suivants :

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

II - Choix du régime juridique

La loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne permet d'envisager deux hypothèses :

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

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

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

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

III - Confirmation des modalités de la concertation

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

Il est proposé de confirmer les modalités de concertation suivantes :

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

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

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

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

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

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

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

DE CONFIRMER les modalités de concertation suivantes :

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

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

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

DE DIRE que la présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de M^{me} le Sous-Prefète de l'Arrondissement de Draguignan, et publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

" "

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code de l'urbanisme ;

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle 2" ;

VU la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne ;

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

CONSIDERANT qu'il est aujourd'hui nécessaire de compléter les objectifs de cette procédure de révision du PLU, de choisir son régime juridique et de confirmer les modalités de concertation ;

VU l'avis des Commissions Municipales compétentes ;

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

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

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

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

CONFIRME les modalités de concertation suivantes :

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

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

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

DIT que la présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de M^{me} la Sous-Préfète de l'Arrondissement de Draguignan, et publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

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

POUR EXPEDITION
CONFORME

Fréjus, le 26 OCT. 2011

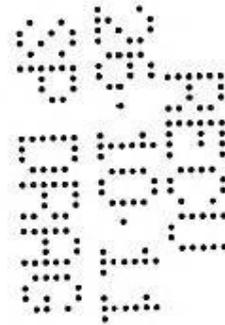
Le Maire



Pour le Maire
Premier Adjoint

Francis TOSI

A large, fluid handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Francis Tosi', is written over the printed name and extends upwards into the date line.



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 AVRIL 2016

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU
7 AVRIL 2016

Télétransmission en Préfecture	
Transmission en Préfecture	
Date Réception	23 AVR. 2016

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

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

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

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

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme SELVES

DELIBERATION N° 853

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

POUR EXPEDITION
CONFORME

Fréjus, le
Le Maire Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,

7 AVR 2016

M. JOLY
M. SERT
M. LONGO
M. AUREILLE
M. CHIOCCA
M. LECHANTEUX
M. MEUNIER
M. PIPITONE
M. BEAUMONT
M. RENARD
M. MARCHAND
M. CURTI
M. LAGUETTE
M. MONTESI
M. VANDRA
M. SELVES
M. FIHIPALAI
M. MONET
M. FERRERI
M. BIANCUZZI
M. CROZET
M. LATOUCHE
M. LOYER
M. RIGAILL
M. THOLLET-PAYSANT
M. MOUGIN
M. CHARLIER DE VRAINVILLE
M. THOLLET
M. PLANTAVIN
M. SOLER
(VAR)

SERVICE URBANISME/JMA/LD/SC

ACTE	
PUBLIE LE _____	AFFICHE DU 25 AVR. 2016
NOTIFIE LE _____	AU 25 AVR. 2016
CERTIFIE EXECUTOIRE	
LE 25 AVR. 2016	
 Mairie de Fréjus Pour le Maire, Le Premier Adjoint Richard SERT	

Monsieur Richard SERT, Premier Adjoint, expose :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3/ Préserver un capital environnemental exceptionnel :

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

4/ Préparer le territoire aux évolutions démographiques attendues :

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

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

II- Confirmation des modalités de la concertation.

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

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

Il convient de confirmer ces modalités.

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

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

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

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

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

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

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

DE CONFIRMER les modalités de concertation établies précédemment,

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

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

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

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

DE CONFIRMER les modalités de concertation établies précédemment ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'urbanisme ;

VU l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

VU le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

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

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

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

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

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

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

CONFIRME les modalités de concertation établies précédemment ;

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

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

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

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 NOVEMBRE 2017

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU
24 NOVEMBRE 2017

Télétransmission en Préfecture	
Transmission en Préfecture	12 DEC. 2017
Date Réception	12 DEC. 2017

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

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

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

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

ABSENTES : Mme DE STEFANO et Mme PLANTAVIN,

SECRETARE DE SEANCE : Mme Jocelyne MONTESI

DELIBERATION N° 1301

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

POUR EXPEDITION
CONFORME

le 12 DEC. 2017



Pour le Maire
L'Adjoint délégué

ACTE	
PUBLIE LE _____	AFFICHE DU 12 DEC. 2017
NOTIFIE LE _____	AU 12 JAN. 2018
CERTIFIE EXECUTOIRE	
LE 12 DEC. 2017	
	

Monsieur Richard SERT, Premier Adjoint, expose :

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

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

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

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

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

- 1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- 3° il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

- Axe 1 : développer Fréjus à partir de ses atouts
- Axe 2 : renforcer le centre urbain
- Axe 3 : hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus
- Axe 4 : rester une ville des proximités
- Axe 5 : l'engagement pour la qualité de l'habitat

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

De fait, il est proposé au Conseil municipal :

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

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

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

VU la délibération n° 3544 du 18 janvier 2007 ;

VU la délibération n° 2223 du 28 septembre 2011 ;

VU la délibération n° 853 du 07 avril 2016 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

3ÈME DE 28 MAI 2018
S. PAUL RADIGÈS P^r DU C.D.I.C-FP

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

Fréjus, le 24 mai 2018

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

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

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

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

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

Récapitulation des points majeurs:

- *une concertation publique sans vision d'ensemble affirmée, bien que Fréjus soit pointé comme le territoire de développement prioritaire de la CAVEM comme rappelé à la réunion publique de présentation du PADD (décembre 2017)*

- *absence de vision d'avenir pour le développement économique de Fréjus et sa lisibilité en littoral PACA entre les pôles majeurs de Nice - Côte d'Azur et Toulon - Provence - Méditerranée*

- *la densification de l'habitat actuel vers du collectif est engagé sans le préalable indispensable de la redéfinition des tracés et du redimensionnement des voies et réseaux qui sont déjà inadaptés et saturés*

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

Présentation des observations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Un projet de développement urbain manquant d'ambition

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Zone commerciale indigente en entrée de ville**

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

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

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

➤ Un projet sur la base nature éminemment contestable

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

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

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

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

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

- **Le choix de procéder à des occupations privatives du domaine public est éminemment contestable** et contraire à la destination initiale de la base nature et à l'acte de cession de 1995. La modification de zonage du P.L.U sur une surface de 32.122m² est une transgression de l'obligation d'affecter les terrains à des installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**. Le risque à terme est celui d'une privatisation de ces espaces.

Nous estimons qu'il existe un risque sérieux de **privatisation de la plage publique** au bénéfice du promoteur qui réalisera l'hôtel de luxe. Nous nous y opposons fermement. .

Le PLU doit respecter strictement les principes, édictés par l'Etat et validés par la ville, lors de la cession, pour **maintenir exclusivement sur la Base des aménagements publics de sport, détente et loisirs pour la plus large partie de la population (acte de cession de 1995).**

- Nous contestons le choix de classer en zone UEt ce secteur UHa, car il ouvre la voie à des constructions nouvelles, renforçant ainsi notre crainte d'une « privatisation » accrue de la Base Nature

- **Nous attirons l'attention sur le Hangar Albert Caquot.** Cet ouvrage, de loin le plus vaste de la Base, pâtit du piètre aspect qui résulte des ajouts et fermetures réalisés au fil du temps pour les besoins militaires. Mais c'est un ouvrage d'exception par sa structure à double voile de béton armé suspendu qui se trouve cachée du regard public. Sa sauvegarde doit être assurée au titre du patrimoine industriel (aéronautique) du XXème siècle (DRAC). Corrélativement, la Ville doit étudier le devenir de cet ouvrage qui pourrait être débarrassé des ses enlaidissements pour rendre visible sa remarquable structure, de près comme de loin. La Villa des Sables, dans l'emprise Défense à l'embouchure de l'Argens a généré une Aire de valorisation du patrimoine (AVAP). Il faut envisager qu'il en soit de même pour le hangar Caquot.

- **Nous préconisons la prise en compte d'une dimension environnementale et de développement durable :** la valorisation de la liaison et des accès à la mer, le traitement des accès routier (Bd de la mer, rue des batteries), la création de liaisons douces et l'aménagement et le traitement des parkings dans un esprit paysager, dégagé du bord de mer, concentrés pour minimiser l'espace construit et s'inscrire dans « l'après pétrole ».

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

➤ Une absence de projet ambitieux pour le front de mer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **La prise en compte par le PLU de la loi SRU sur la mixité sociale, mais une absence de volonté d'intégration des quartiers dans la ville**

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

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

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

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

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

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

➤ Les hameaux agricoles : un risque de conflits d'intérêts

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

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

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

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

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

➤ Une absence de nouvelles perspectives pour le tourisme

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

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

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

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

Le PLU ne réserve rien en ce sens.

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

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

Notre synthèse prend en compte :

- 1) Le Plan « Orientation d'aménagement et de programmation N°8 Version 15 janvier 2018 » que nous commentons avec nos propositions d'évolution (Annexé à ce document),
- 2) La présentation faite dans « Aménagement du secteur des Darboussières au verso du Plan N°8 Version 1- janvier 2018 » (Chapitre A de ce document)
- 3) Les thèmes du document « 1 E – Orientations d'Aménagements et de Programmation (Habitat- Déplacement – Aménagement – Environnement- Patrimoine) qui impactent directement la Zac des Darboussières » (Chapitre B de ce document)
- 4) Les éléments de synthèse de l'ASL les Mas du Soleil
- 5) Notre recommandation en conclusion (Chapitre 5):



Synthèse

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

FREIUS, le 14-juin-2018

Version ASL Mas du Soleil 20180614

2 sur 9 pages

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

N/Réf : Remarques PLU2 Version 20180614

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

Introduction :

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

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

Les dispositions du Règlement d'Urbanisme.

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

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

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

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

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

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

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

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

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

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

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

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

PROMOTION DE LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

RAS

INSERTION DANS LE RESEAU DE MOBILITE COLLECTIVE ET INDIVIDUELLE

- **Alerte sur la mobilité collective :** La création d'une continuité piétonne vers l'impasse de Lucanie n'apporte pas vraiment de commodité pour accéder à l'Avenue Nicolai, mais nécessitera nécessairement la mise en place de barrières anti véhicules à moteur, et devra rester vouée, comme à ce jour, aux secours incendie.
- **Alerte sur la mobilité personnelle :** Nous contestons fermement le choix de faire un nœud de connexion principal à l'emplacement de la fin de l'impasse de l'ancienne route d'Italie et d'en faire la voie primaire, **sachant que l'ancienne route d'Italie est privée.** La Zac des Darboussières serait coupée en deux, perdrait de son entité et devrait de surcroit subir et gérer les nuisances générées par le trafic des futurs lotissements (déchets de voirie, bruit, pollutions diverses). Les statistiques montrent que les trois quarts des déplacements privés et professionnels se font vers la zone du Capitou et la RN7 (c'est-à-dire vers le nord du projet). De ce fait cela engendrerait un accroissement des distances de déplacement, de la pollution et du trafic à l'intérieur de la résidence privée Les Mas du Soleil, ce qui est antinomique avec les

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

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

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

B- Nos remarques sur les thèmes suivants :

Habitat :

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

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

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

Déplacement :

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

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

Aménagements :

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

Environnement :

Incohérence entre :

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

et

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

Patrimoine :

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

5 – Conclusions relatives à nos préoccupations et alertes :

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

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

De ce fait nous souhaiterions que ce projet de PLU2 propose une affectation de zone plus respectueuse des risques évoqués en étudiant la possibilité :

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

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

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

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

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

P/O le Bureau de l'ASL, le Secrétaire



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



Association des Propriétaires de la Bastide des Darboussières

Fréjus le 2/07/2018.

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

Etat des lieux de l'existant :

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

Première remarque fondamentale :

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

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

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

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

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

Deuxième remarque :

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

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

Troisième remarque :

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

Dernière remarque :

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

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

Restant à votre disposition pour vous rencontrer sur le terrain.

Pour l'association,

La présidente,



Pièce jointe : Plan cadastral répertoriant les parcelles mentionnées



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

PRÉFECTURE
Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de
l'Appui Territorial
Bureau de l'Environnement et du Développement Durable

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES FORMATION "SITES ET PAYSAGES"

Séance du 27 juin 2018

COMMUNE	FREJUS
DOSSIER	Classements et déclassements d'espaces boisés classés
PÉTITIONNAIRE	M.SERT, Mme DUMOULIN, Mme AUZOLAT, Mme GHORIS et M.WAZYLYNA
RAPPORTEUR	DDTM
TEXTES	Code de l'urbanisme – Articles L.121-27 et R.146-1

AVIS

Les membres de la CDNPS émettent un avis favorable à l'unanimité sur les propositions de classements et de déclassements d'EBC sauf sur les secteurs ou parties de secteurs mentionnés dans le tableau ci-dessous.

Secteur	Pour	Abstention	Avis CDNPS	Observations
DM-A2	2 votes favorables : Messieurs DECARD ET MICHEL		Avis défavorable Avis défavorable à l'unanimité pour le parking	
DM-A3				
DM-SCP2		1 abstention : M. DANGEARD	Avis favorable	le projet de route sera revu par la CDNPS
DS DEVECO 2		2 abstentions : Mme LEPINE Et M. LAFITTE	Avis favorable	Le projet de voie sera revu par la CDNPS le dossier devra faire référence au repérage dans le PLU et au vieillissement des végétaux et intégrer les prescriptions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme Dans le PLU.
DS DEVECO 3		1 abstention : M. LAFITTE	Avis favorable avec réserve	
DM SCP3			Avis favorable à l'unanimité	retrait du plan projet.
DS CP4			Avis défavorable à l'unanimité	
DS CP3		2 abstentions : Messieurs DANGEARD et LAFITTE	Avis favorable	

S'agissant de la famille 5 « les évolutions des espaces boisés classés pour prise en compte d'erreurs matérielles », l'avis intègre le caractère exhaustif et définitif de ces régularisations afin que la CDNPS n'ait pas à se prononcer ultérieurement sur un nouvel ensemble de régularisations dans 5 ou 10 ans à l'occasion, notamment, de la révision du plan local d'urbanisme. Les futurs « déclassements pour erreurs matérielles » seront dorénavant considérés comme des infractions et la remise à l'état naturel sera prescrite.

La présidente de séance,

Caroline BERRETTA

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU
04 JUILLET 2019

Télétransmission en Préfecture	
Transmission en Préfecture	12 JUIL. 2019
Date Réception	12 JUIL. 2019

Le quatre juillet deux mille dix-neuf, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, M. David RACHLINE.

PRESENTS : M. SERT, M. LONGO, M. AUREILLE, Mme LANCINE, M. CHIOCCA, Mme LECHANTEUX, Mme MEUNIER, M. PIPITONE, Mme LAUVARD, M. RENARD, Mme RIGAILL, M. MARCHAND, M. CURTI, Mme MONTESI, M. LAGUETTE, Mme VANDRA, Mme SELVES, M. SIMON-CHAUTEMPS, Mme FERRERI, Mme AULOY, Mme LE ROUX, M. INGRAND, Mme THOLLET-PAYSANT, M. MOUGIN, M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Mme DUBREUIL, Mme THOLLET, Mme PLANTAVIN et Mme SOLER.

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

M. BEAUMONT à M. RENARD, Mme MILIOTI à Mme RIGAILL, M. JOLY à Mme LANCINE, M. FIHIPALAI à M. AUREILLE, Mme MONET à Mme VANDRA, M. BIANCUZZI à M. MARCHAND, M. LATOUCHE à Mme LAUVARD, Mme CROZET à M. CHIOCCA, Mme SAUBIAC à M. LONGO, Mme MERLINO à M. CURTI, Mme DAUNAY à Mme LECHANTEUX, M. TOSELLO à Mme THOLLET-PAYSANT, M. HOUOT à M. MOUGIN, Mme CAUWEL à Mme PLANTAVIN.

ABSENT : M. BARBERO.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. INGRAND

DELIBERATION N° 1734

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



ACTE	
PUBLIE LE _____	AFFICHE DU <u>15 JUL. 2019</u>
NOTIFIE LE _____	AU <u>19 AOUT 2019</u>
CERTIFIE EXECUTOIRE	
LE <u>15 JUL. 2019</u>	
 Pour le Maire, Le Premier Adjoint Richard SERT	

M. Richard SERT, Premier Adjoint, expose :

Prescription

Par délibération du 18 janvier 2007 complétée le 28 septembre 2011, le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur tout le territoire de la commune et précisé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation publique.

Le Conseil municipal a confirmé par délibération du 7 avril 2016 les objectifs initiaux de la révision du PLU précisés dans les délibérations précitées, pris acte des orientations guidant l'élaboration du PLU et confirmé les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme résultant de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015.

Elaboration

La révision du Plan Local d'Urbanisme s'est poursuivie avec l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu le 24 novembre 2017 par le conseil municipal. Le projet de Plan Local d'Urbanisme a par la suite été élaboré, comprenant un règlement écrit et graphique (plan de zonage et de gabarits), un rapport de présentation et des annexes.

Le projet a été transmis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, laquelle a rendu un avis favorable le 27 juin 2018.

Objectifs :

Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme sont :

- accompagner le développement économique Fréjusien pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois ;
- adapter Fréjus au changement climatique et en atténuer ses effets ;
- préserver un capital environnemental exceptionnel ;
- préparer le territoire aux évolutions démographiques attendues.

La première phase de travail préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial et environnemental de la commune destiné à dresser le portrait du territoire tout en faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses (analyse sociodémographique, économique, environnementale et morpho-paysagère).

Arrêt et transmission du projet du Plan Local d'urbanisme

Par délibération en date du 28 août 2018, le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et a arrêté ce projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet a été transmis aux personnes publiques associées et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour avis, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Les personnes publiques associées ou consultées suivantes ont rendu des avis favorables avec observations ou réserves :

- La Chambre de commerce et d'industrie, par courrier en date du 20 décembre 2018
- Le CDPENAF, par courrier en date du 20 décembre 2018, à la suite de l'examen du dossier de Plan Local d'Urbanisme en Commission en novembre 2018
- La DDTM, par courrier parvenu en mairie hors délai le 9 janvier 2019
- La Chambre d'agriculture, par courrier en date du 19 novembre 2018
- GRT Gaz, par courrier en date du 30 novembre 2018
- RTE, par courrier en date du 24 octobre 2018
- Le SMIDDEV, par courrier en date du 14 septembre 2018
- L'UDAP, par courrier en date du 30 novembre 2018
- La CAVEM, par courrier du 21 décembre 2018
- L'INAO, par courrier du 9 octobre 2018

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a par ailleurs émis le 18 décembre 2018 un avis comportant 13 recommandations.

L'association LACOVAR a émis un avis favorable sans restriction le 10 décembre 2018. Les autres personnes publiques ou personnes consultées n'ont pas émis de remarques ou d'avis.

Enquête publique

Par décision n° E19000001/83 du 11 janvier 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon a désigné une commission d'enquête composée de trois commissaires :

- Monsieur Bernard ROUSSEL en qualité de Président ;
- Mesdames Elisabeth WINKLER et Marie-Christine RAVIART en qualité de membres de la commission d'enquête.

Par arrêté municipal n° 2019-0437 du 8 février 2019, le projet de révision du PLU a été mis à l'enquête publique pour une durée de 33 jours, du lundi 4 mars 2019 au vendredi 5 avril 2019 inclus, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

Dix permanences ont été organisées respectivement dans les locaux de la mairie centrale par deux commissaires et dans les locaux des services techniques de la ville de Fréjus, à la base Nature, par une autre commissaire.

En mairie centrale, cinq permanences ont été organisées par Madame RAVIART et Monsieur ROUSSEL :

- lundi 4 mars 2019 de 9h à 12h
- samedi 9 mars 2019 de 9h à 12h
- mercredi 20 mars 2019 de 9h à 12h et de 14h à 17h
- mardi 26 mars 2019 de 9h à 12h
- vendredi 5 avril 2019 de 9h à 12h et de 14h à 17h

Dans les locaux des services techniques de la ville, une permanence a été organisée par M. ROUSSEL, le lundi 4 mars 2019 de 14h à 17h. Madame WINKLER a organisé quatre permanences supplémentaires les :

- samedi 9 mars 2019 de 9h à 12h
- mercredi 20 mars 2019 de 14h à 17h
- mardi 26 mars 2019 de 14h à 17h
- vendredi 5 avril 2019 de 14h à 17h



Conclusions et avis de la commission d'enquête

Le rapport d'enquête et les conclusions motivées ont été remis le 3 mai 2019. La Commission d'enquête a rendu un avis favorable assorti d'une recommandation relative à la liaison aéro-souterraine Fréjus-Trans n°1 et 2 : le report du tracé des ouvrages existants doit être davantage visible. Cette modification a été prise en compte dans le cadre de l'approbation du plan local d'urbanisme

Les modifications après enquête publique

La prise en compte des remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique a nécessité d'apporter des corrections au projet de Plan Local d'Urbanisme. Compte tenu de leurs caractéristiques, celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

La synthèse de ces modifications est la suivante :

I Les personnes publiques associées :

1/ S'agissant des remarques de Monsieur le Préfet du Var et de ses services :

a) Concernant les évolutions des zones constructibles :

- incompatibilité de l'OAP n°7 dite Gargalon avec les principes de continuité d'urbanisation de la loi Littoral imposant de supprimer cette zone 1AU et de reclasser ce secteur en zone naturelle ;
- pour les mêmes motifs de discontinuité à l'urbanisation existante, reclassement en zone Nn de l'ancien camping des Pins situé du côté Ouest de la RDN 7 ;
- incompatibilité avec les principes de continuité de l'urbanisation de la loi Littoral du projet de zone économique des Tuilières (OAP n°13) et reclassement en zone naturelle de ce projet de zone économique ;
- reclassement en zone A de l'arrière du périmètre de projet de la Combe de Rome (OAP 6), considéré comme portant atteinte à des terres à valeur agronomique AOC ;
- retrait de la possibilité de changement de destination dans le secteur du Malpey des constructions existantes pour leur transformation par le Syndicat Intercommunal de l'Estérel en un espace pédagogique, le niveau de risque incendie de ce secteur étant incompatible avec l'accueil des jeunes publics ;
- ajout des temporalités avec échéanciers dans les O.A.P.

b) Concernant la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

- en lien avec le SCoT de la CAVEM, repositionnement de la coupure d'urbanisation au plus près du bâti de l'ex B.A.N. ;
- ajout dans le rapport de présentation des justifications sur les densités retenues sur les secteurs de Caïs Nord, Combe de Rome et Colombier au regard du SCoT ;
- amélioration de l'intégration des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la CAVEM en ajoutant des Emplacements Réservés Logements au Plan Local d'Urbanisme (ERL 27 à 33), les services de la Ville ayant toutefois vérifié la faisabilité opérationnelle des programmations du PLH ;
- augmentation des servitudes de mixité sociale de 35 à 40% sur les secteurs de Caïs Nord et Darboussières.

c) Concernant la compatibilité du PLU avec les prescriptions réglementaires des Plans et Programmes supra-communaux et des Plans de Prévention des Risques

- prise en compte du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt dans le haut de la Tour de Mars avec l'instauration d'un emplacement réservé pour créer une voie nouvelle DFCI vers l'avenue Nicolai ;

- réajustement des limites du PPRIF à Saint Jean de Cannes, Saint Jean de l'Estérel, dans les zones A et N, et explication des contraintes du PPRIF sur le futur équipement public de Caïs Nord ;
- prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation qui ne permet pas la réalisation d'un parking au sud de l'avenue du 8 mai dans une zone de risque fort (suppression de l'ER n°5) ;
- rajout sur les documents graphiques et les textes des OAP, des zones de sensibilité de la tortue et du risque inondation, quand ils existent (OAP Boulevard de la Mer et OAP des Sables) ;
- reclassement du bassin de rétention de la ZAC du Pôle BTP en zone Nn ;
- intégration du PGRI dans le rapport de présentation et mention du PAPI Argens dans ce même document

d) Concernant la prise en compte de demandes de justification des choix de zonage dans le rapport de présentation, de corrections d'erreurs matérielles ou de mise à jour de servitudes et annexes du Plan Local d'Urbanisme

- justification avec le périmètre d'arrêté préfectoral de l'extension de la zone UI du camping de la Pierre Verte ;
- ajout d'une marge de recul dans le règlement du PLU le long des vallons, ruisseaux et rivières ;
- ajout de la carte et du règlement du nouveau portier à connaissance de mars 2019 de la zone de submersion marine ;
- ajout dans le règlement du PLU de la possibilité de traitement des déchets du BTP sur la carrière du Pont du Duc ;
- ajout de la justification des capacités en eau et en assainissement en adéquation avec le projet de PLU.

D'autres corrections mineures demandées (coquilles, Servitudes d'Utilité Publique, précisions ponctuelles dans les pièces écrites) ont également été prises en compte.

2/ S'agissant des remarques de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée et ses services

- la liste des emplacements réservés au profit de la CAVEM a été modifiée et le tableau de consommation foncière agricole et AOC ajusté ;
- la présence des PPRI a été ajoutée dans les OAP 1 et 2 ainsi que l'aléa submersion marine ;
- dans le rapport de présentation, le PCAET est cité et les orientations du Plan de Déplacement Urbain ont été mises à jour.

3/ S'agissant des remarques de Monsieur le Directeur de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

- identification sur un plan du PLU des Monuments Historiques conformément au décret D631-14 du code du patrimoine ;
- le rapport de présentation a été complété avec le label Architecture Contemporaine pour la cave coopérative ;
- dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Boulevard de la Mer le bâtiment du Caquot est explicitement préservé ;
- ajout des prescriptions architecturales et paysagères dans le futur hameau agricole de St Pons afin de conserver une ambiance rurale ;
- préservation des Espaces Boisés Classés du futur hameau agricole de Ste Brigitte ;
- nouvelle intégration du futur hameau nouveau de St Jean de l'Estérel en fonction de la topographie et des boisements en laissant plus d'espaces communs ;

- reclassement de la zone 2AU du Lac Aurélien en zone agricole. Ce secteur dit « château Aurélien » est situé dans le site inscrit, en site patrimonial remarquable et en abord des parties protégées des Monuments Historiques. Il faut donc préserver le patrimoine paysagé de ce secteur qui de surcroît est en secteur AOC cotes de Provence.

4/ S'agissant des remarques de Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var :

- le règlement de la zone A a été modifié et la définition des exploitations agricoles voulue par la Chambre a été ajoutée ;
- comme il a déjà été dit, le changement de destination a été supprimé sur le secteur du Malpey. Telle était également la volonté de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Var ;
- la Carte des cours d'eau a été modifiée ;
- une carte de synthèse a été insérée dans le rapport de présentation pour faire état des évolutions des zones A entre 2005 et 2019 ;
- le projet de Zone Agricole Protégée du Reyran est désormais mentionné dans le rapport de présentation ;
- le nombre d'hectares agricoles AOC reclassés en zone A et N est précisé ;
- la réalisation d'une largeur végétalisée de 5m est rajoutée en linéaire des zones agricoles ;
- les annexes sont réduites de 60 à 40m² en zone A et N.

5/ S'agissant des remarques de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

- les objectifs de création de 9350 logements ont été davantage justifiés ainsi que les mesures d'évitement prises sur les zones sensibles ;
- l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a été ajouté sur les cartouches des plans de zonage ;
- le recul de 3 mètres a été imposé le long des vallons, ruisseaux, rivières, comme le préconisaient les services de l'Etat ;
- un plan annexe dans le règlement a été ajouté sur les zones de tortue (plan A0 rendant désormais l'information visible et connue de tous) ;
- un renvoi a été créé à l'annexe 4D pour l'assainissement collectif et individuel.

6/ S'agissant des remarques des autres personnes publiques associées :

A la suite de l'avis du Ministère des Armées, les modifications ont été les suivantes :

- ajout des notions de zones A et N dans le DG 24 ;
- suppression des servitudes AR3 et PT 2 ;
- modification de la SUP AR6.

A la suite de l'avis du SMIDDEV, l'installation de stockage de déchets non dangereux des Lauriers (presque exclusivement située sur le territoire de Bagnols-en-Forêt), dont une très petite partie touche le territoire communal de Fréjus, a été reclassée en zone Nf et il a été rajouté le « traitement des déchets ménagers et assimilés » dans le règlement du PLU.

A la suite de l'avis de la CDPENAF, le hameau nouveau de Ste Brigitte a été modifié (réduction des extensions possibles), et la possibilité de changer de destination dans le secteur de Malpey a été supprimée. Le règlement de la zone A et N a été modifié, comme détaillé ci-avant dans la réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture.

A la suite de l'avis de l'INAO, les secteurs en AOC de la Combe de Rome et du château Aurélien ont été reclassés en zone Agricole.



Les réponses aux avis des personnes publiques associées sont annexées à la présente délibération sous la forme de deux dossiers, l'un comportant les avis des PPA pris en compte par la Ville, l'autre les avis des PPA non pris en compte par la Ville et les justifications de ces décisions. La réponse de la Ville aux recommandations de la MRAE a été inscrite dans le tome 4 du rapport de présentation, le « résumé non technique » ainsi qu'en annexe à la présente.

II Les observations et remarques du public et des associations :

La procédure d'enquête publique a été largement suivie par les Fréjusiennes et Fréjusiens, comme en témoigne la somme d'avis reçus tant dans le registre papier que dans le registre dématérialisé. La commission d'enquête a salué la qualité des conditions d'accueil, de l'information au public et la possibilité de consulter l'ensemble des documents (Internet, 2 lieux d'enquête, disponibilité du service urbanisme pour l'accueil et le renseignement de la population).

L'enquête publique a été l'occasion pour plusieurs associations et propriétaires ou citoyens d'émettre des observations argumentées concernant notamment :

- le devenir des zones résidentielles de Saint Jean de l'Estérel ;
- l'évolution de la grande zone d'urbanisation future 2AU des Darboussières (OAP 8) ;
- le devenir du quartier du boulevard de la mer et de l'ancienne base aéronavale (OAP 1) ;
- le devenir du secteur de la Combe de Rome (OAP 6)
- le secteur des Sables (OAP 2)

Globalement, étant donné les marges de manœuvre limitées de l'urbanisation de la commune (SCoT, loi Littoral, PPRI, PPRIF, Natura 2000, Espaces Boisés Classés), les évolutions du Plan Local d'Urbanisme à la suite de l'enquête publique sont peu nombreuses.

Pour tenir compte des avis de la population tout en respectant les contraintes réglementaires qui s'imposent, le projet a fait l'objet des modifications suivantes :

- exclusion de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dans les zones AU et UB afin de permettre la densification des centralités constituées ;
- distance de 4 mètres à respecter par rapport à l'ER de l'Aqueduc ;
- reprise du plan de gabarits dans le secteur des Sables pour conserver une hauteur à 12 mètres sur un espace de renouvellement urbain ;
- comme dit précédemment, suppression de l'OAP du Gargalon; réduction de l'OAP de la Combe de Rome et modification du hameau nouveau de Ste Brigitte ;
- reclassement de parcelles de UAb en UAa dans le centre ville de Fréjus afin de ne pas grever d'inconstructibilité ce secteur protégé ;
- augmentation des espaces verts protégés à Saint Aygulf pour mieux prendre en compte un cours d'eau jouant le rôle de continuité écologique ;
- modification ponctuelle d'un Espace Vert Protégé au Capitou ;
- modification du seuil de stationnement intégré aux bâtiments dans les zones UB et 1AU ;
- ajustement de trois ERL pour tenir compte de la réalité des projets en cours d'élaboration.

Au sujet des observations des associations ou particuliers auprès du commissaire enquêteur, il est proposé les réponses suivantes :

- concernant le projet de redynamisation de la Base : le futur PLU reprend les droits à construire de la convention de cession signée avec l'Etat et ne procède à aucune densification. Le projet d'urbanisme proposé recompose le lieu, donne la priorité aux espaces publics et aux mobilités douces, ouvre la Base à la fois sur Port Fréjus et la partie naturelle, au profit de tous les Fréjusiens pour qui la Base est le lieu privilégié des temps en famille, de sports, et de nature ;

- concernant la problématique du ruissellement pluvial et de la préservation des vallons : le futur Schéma Directeur des Eaux Pluviales et les dispositions générales du nouveau PLU vont efficacement réduire l'imperméabilisation des sols et améliorer la rétention en eau. Dans les zones d'urbanisation future, la problématique eau pluviale est désormais inscrite comme une des conditions de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, et ce à partir d'une réponse globale et non plus au cas par cas ;
- concernant la réalisation du hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Jean de l'Estérel, il convient de souligner que la Ville a défendu ce dossier tant lors de la création du Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM que lors de la révision du PLU en obtenant un accord administratif sur la solution d'un hameau nouveau. La Ville tient également à rappeler que la création de la DFCI entre l'actuelle RDN7 et la voirie principale du lotissement est désormais devenue urgente à mettre en œuvre, car elle conditionne la réalisation du hameau dont la durée de validité est restreinte avec l'entrée en vigueur de la loi ELAN de novembre 2018 ;
- concernant la zone d'urbanisation future du Gargalon, celle-ci a été supprimée à la demande de l'Etat pour non conformité avec le principe d'urbanisation continue imposée par la loi Littoral. Il est rappelé que le PLU avait levé la servitude d'entrée de ville sur ce site ;
- concernant la demande de fenêtre dans les Espaces Boisés Classés à la Tour de Mare, celle-ci avait été refusée par la Commission des Sites du Var ;
- concernant la zone d'urbanisation future des Darboussières, la Ville a opté pour la seule configuration conforme à la loi Littoral, c'est à dire le comblement des deux dents creuses de l'Est et de l'Ouest de la propriété d'une superficie de 4,8 ha environ en continuité du bâti existant. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation garantit la cohérence d'un projet d'ensemble, la bonne prise en compte de la problématique ruissellement pluvial, et la réalisation des voies nécessaires à la défense contre l'incendie tel que prévu au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt.

La note explicative de synthèse a été adressée aux membres du conseil municipal avec la convocation, comme prévu par l'article L2121-12 du Code Général des Collectivités territoriales.

Ainsi exposé, l'ensemble des modifications apportées ne porte aucunement atteinte à l'équilibre et à l'économie du Plan Local d'Urbanisme, prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme. Pour une parfaite information des élus, un exemplaire complet du dossier a été tenu à leur disposition au service du secrétariat général.

De fait, il est proposé au Conseil municipal :

DE DÉCIDER d'approuver, telle qu'annexée à la présente délibération, la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fréjus.

DE DIRE que, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme et R.2121-10 du Code général des Collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au registre des actes administratifs.

DE DIRE que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à l'issue de l'accomplissement des modalités de publicité, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

DE DIRE que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie de Fréjus aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département.

DE DIRE que la présente délibération, accompagnée du dossier de Plan Local d'Urbanisme, sera transmise à Monsieur le Préfet du Var.

ENTENDU l'exposé des motifs,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-11 à L.153-26,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération en date du 18 janvier 2007 complétée le 28 septembre 2011 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU le débat sur les orientations du PADD organisé au sein du Conseil municipal du 24 novembre 2017,

VU la délibération en date du 28 août 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire en date du 8 février 2019 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les OAP, le zonage, le règlement et les annexes,

VU les avis des personnes publiques associées et consultées,

VU le rapport d'enquête, les conclusions, l'avis favorable, la recommandation émise par la commission d'enquête, rendus le 3 mai 2019,

VU la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération conformément à l'article L 2121-12 du CGCT,

VU les réponses de la ville aux avis des PPA annexées à la présente,

VU l'avis de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 27 juin 2019,

VU le dossier annexé à la présente délibération,

CONSIDÉRANT les réponses aux observations et remarques de l'ensemble des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur,

CONSIDÉRANT qu'aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet procèdent de l'enquête publique et des avis des Personnes Publiques Associées,

CONSIDÉRANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 27 juin 2019 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à la MAJORITE par 34 voix POUR, 6 voix CONTRE (M. MOUGIN et son mandant M. HOUOT, Mme THOLLET-PAYSANT et son mandant M. TOSELLO, Mme DUBREUIL et Mme SOLER) et 4 ABSTENTIONS (M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Mme PLANTAVIN et son mandant Mme CAUWEL et Mme THOLLET) ;

DÉCIDE d'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fréjus.

DIT que, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme et R.2121-10 du Code général des Collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au registre des actes administratifs.

DIT que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à l'issue de l'accomplissement des modalités de publicité, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

DIT que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie de Fréjus aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département.

DIT que la présente délibération, accompagnée du dossier de Plan Local d'Urbanisme, sera transmise au Préfet.

AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 4 juillet 2019 et ont signé les membres présents après lecture faite.

POUR EXPEDITION
CONFORME

Fréjus, le 12 JUL. 2019

Le Maire

Pour le Maire,
Le Premier Adjoint



Richard SERT



AVIS PPA PRIS EN COMPTE

AVIS DU PREFET

Rajouter les temporalités avec échéancier approximatif des OAP (la première date mentionnée correspondrait au début des travaux de l'OAP en fonction des procédures préalables à mener) :

- OAP des sables : 2025/2035
- OAP Bd de la mer/base : 2020/2030
- OAP Darboussières : à partir de 2020
- OAP Combe de Rome : à partir de 2020
- OAP Colombier : 2021
- OAP économique et équipement public Caïs Nord : à partir de 2021
- OAP Caïs centre : 2021/ 2030
- OAP économique Gonfaron : à partir de 2021

Ce calendrier est à titre indicatif

- Justifier les densités sur Caïs Nord, Combe de Rome, Colombier par rapport au SCOT.
- Passer de 35 à 40 le % de LLS dans l'OAP Caïs Nord. PJ
- Passer de 35 à 40 le % de LLS dans l'OAP des Darboussières. PJ
- Justifier la production des LLS en conformité avec le PLH et SRU. PJ
- Rajouter des ERL sur les sites stratégiques du PLH. PJ
- Rajouter le PPRI et la carte de sensibilité de la tortue sur l'OAP du Bd de la mer / base.
- Placer la coupure d'urbanisation au plus près du bâti de la base.
- Rajouter la référence au SDAEP dans l'OAP des Sables et du Bd de la mer. L'enquête publique du SDAEP est conjointe avec celle du PLU.
- Rajouter l'ER sur la voie PPRIF des Darboussières.
- Classer en zone N le bassin de rétention existant de la ZAC Pôle BTP.
- Intégrer les préconisations de l'UDAP dans l'OAP HANIE St Pons.
- Modifier la forme urbaine du HNIE et l'OAP de St Jean de l'Esterel. Laisser plus d'espaces communs.
- Rester dans les capacités et les volumes d'accueil existants pour les projets de la base. La SP future sera identique à celle de l'acte d'acquisition de la base. Rajouter les hauteurs dans le texte de l'OAP.

- Reclasser l'OAP du Gargalon et le camping des Pins en zone N indiquée en application de la loi littoral et de la carte des extensions d'urbanisation du SCOT. PJ.
- Reclasser l'arrière de l'OAP de Combe de Rome en zone A afin de préserver la totalité de l'AOC, conserver l'EBC central, classer en 1AU le secteur le long de la RN7.
- Reclasser l'OAP de la Tuilière en zone N.
- Reclasser le Lac Aurélien Sud en zones N et A en application de la loi littoral et de la carte des extensions d'urbanisation du SCOT. PJ.
- Ne pas autoriser le changement de destination pour Malpey en application du PPRIF.
- Expliquer l'extension du Pin de la Lègue qui n'est rien d'autre que l'application de l'arrêté préfectoral du PRL existant sans augmentation de la capacité d'accueil.
- Réajuster les limites du PPRIF rouge à St Jean de Cannes et de l'Esterel.
- Expliquer les contraintes PPRIF pour les ERP dans l'OAP de Caïs Nord. Le futur stade d'agglomération prendra en compte ces contraintes.
- Réajuster les zones rouges du PPRI avec les zones naturelles ou agricoles.
- DG4 du règlement à préciser en fonction du SDAEP (réduction du ruissellement urbain).
- Rajouter dans le règlement une marge de recul de 3 mètres le long des zones de protections identifiées des vallons, ruisseaux, rivières.
- Remplacer « plateforme de cantonnement » par « zone refuge ».
- Rajouter la zone de submersion marine.
- ER5 à supprimer en haut de l'avenue du 8 mai. Le parking n'est pas compatible avec le PPRI.
- PGRI à intégrer et à faire apparaître.
- PAPI à faire apparaître.
- ER Cavem et syndicat à dimensionner en fonction du SDAEP.
- Rajouter le transport de matières dangereuses, les mouvements de terrains, la rupture de barrage, le risque minier et le captage de Verteil tout au moins le périmètre de risques, sur une carte récapitulative.
- Compléter les ressources en eau et les capacités d'assainissement en fonction de l'urbanisation future.
- Rajouter la dernière carte de submersion marine ainsi que le règlement.

- Rajouter la Siagnole et la liaison Verdon – St Cassien.
- Rajouter les prescriptions pour le radon.
- Rectifier zonages et règlement Nta pour les campings de l'Argens.
- Rajouter la possibilité de traitement des déchets du BTP sur la carrière du pont du duc.
- Mettre à jour la servitude de transport de gaz et compléter les dispositions générales du règlement. Compléter le plan 3H. Rappeler la servitude I3. Compléter les SUP avec l'arrêté Préfectoral du 28/12/2017. Joindre l'arrêté Préfectoral du PPRI approuvé du 6 mai 2002.
- Rajouter la référence à l'atelier national Vallée de l'Argens dans le rapport de présentation.
- Rajouter la servitude T7 qui s'applique sur l'ensemble de la commune.
- Dématérialiser les documents.

AVIS DE LA CAVEM

- Supprimer l'ER 12 de Gargalon.
- Rajouter le tableau de la consommation foncière agricole et des AOC.
- Rajouter le PPRI dans les OAP 1 et 2.
- Citer le PCAET.
- Corriger la page 88 sur le PDU.
- Reprendre la nouvelle charte graphique des transports.

AVIS DE LA CDPENAF

- Modifier le règlement de la zone A tel que le propose la chambre d'agriculture.
- Supprimer le changement de destination de Malpey.

AVIS DE LA MRAE

- Justifier les objectifs de création de 9350 logements.

- Expliquer les mesures d'évitement des zones sensibles.
- Rajouter la prise en compte de l'article L151-23 du CU sur les cartouches de tous les plans de zonage (protection écologique).
- Rajouter dans le règlement un recul de 3 mètres le long des zones de protections identifiées des Vallons, ruisseaux, rivières pour une meilleure préservation des continuités écologiques et ripisylves.
- Prendre en compte le Plan National d'Action de la tortue d'Herman selon les secteurs de la commune.
- Pour chaque zone se reporter à l'annexe 4D pour l'assainissement collectif et non collectif.

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

- Reprendre toutes les zones agricoles dans la carte de synthèse et faire un récapitulatif des hectares concernés au PLU 2005 / PLU 2019.
- Mentionner le projet de ZAP.
- Rajouter le nombre d'hectares d'AOP reclassés en zone agricole.
- Rajouter dans les OAP en limite de zone agricole, une largeur végétalisée de 5 mètres minimum pour éviter les conflits d'usages.
- Les annexes passeront de 60 à 40 m².
- Reprendre dans le règlement la définition de l'exploitation agricole et la notion de construction nécessaire à l'activité agricole.

AVIS RTE

- SUP 3A et 3B à vérifier et modifier l'adresse du référant.

AVIS SMIDDEV

- Classer l'ICPE de l'ISOND des Lauriers en zone Nf au lieu de Nn.

- Rajouter dans le règlement « traitement des déchets ménagers et assimilés » pour les Lauriers.

AVIS DE L'UDAP

- Identifier sur un plan du PLU les MH conformément au décret D631-14 du code du patrimoine.
- Compléter le rapport de présentation avec le label Architecture Contemporaine pour la cave coopérative.
- Préciser dans l'OAP de la base que le Caquot sera préservé.
- Prescriptions des futures constructions du hameau agricole de St Pons à inclure dans l'OAP.
- Préserver les EBC du HNIE Ste Brigitte.
- Revoir l'intégration du HNIE de St Jean de l'Esterel en fonction de la topographie et des boisements en laissant plus d'espaces communs.
- Prendre en compte les observations relatives au rapport de présentation.

AVIS DU MINISTERE DES ARMEES

- Dans le règlement P21, rajouter « A et N » dans la DG 24.
- Supprimer les servitudes AR3 et PT2.
- Modifier le plan des SUP »AR6 « conformément à la décision du 27/10/2010.
- Supprimer l'emplacement réservé « PAPI 1 » sur le site du camp marin.

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

1942
1943
1944

AVIS DES PPA NON PRIS EN COMPTE

- Demande :** Appliquer la règle de majoration des volumes constructibles pour le logement social.

Justification de la commune : il n'est pas souhaitable de rendre trop dense la partie sociale des projets afin de privilégier l'équilibre social.

- Demande :** Le secteur du Bd de la mer est concerné par les espaces proches du rivage et le PLU doit s'assurer qu'il ne permet pas une évolution significative des formes urbaines présentes.

Justification de la commune : seuls les deux premiers Ilots les plus au Sud en R+3 dans l'OAP sont concernés par cette mesure, mais ils sont situés dans un environnement urbain dense et sont donc en continuité de cette forme urbaine. Le reste de l'OAP du Bd de la mer est situé en dehors de la carte des espaces proches approuvée par le SCOT.

- Demande :** Reclasser le Compassis au nord de l'autoroute en zone Naturelle au titre de la loi littoral.

Justification de la commune : On ne peut pas déclasser cette zone en N car ce secteur est en enveloppe urbaine au PADD et en urbanisation nouvelle complémentaire au SCOT. A ce stade de la procédure il n'est pas possible de modifier le PADD.

- Demande :** Reclasser Bonfin Nord en zone Naturelle au titre de la loi littoral.

Justification de la commune : Ce secteur figure dans la carte des extensions d'urbanisation du SCOT au titre des urbanisations nouvelles complémentaires ainsi que dans le tableau joint P21 du schéma (le bonfin). Ce secteur figure également dans l'enveloppe urbaine existante du PADD.

- Demande :** Reclasser Bonfin Sud en zone Naturelle au titre de la loi littoral.

Justification de la commune : Il s'agit d'une part d'une activité de loisirs existante qui souhaite se restructurer et d'autre part d'une copropriété existante en mitoyenneté sous forme de plusieurs collectifs. Vu le nombre et la densité significative des constructions la ville maintient le zonage urbain.

- Demande :** Reclasser la zone UC de camp Lecoq en zone N au titre de la loi Littoral.

Justification de la commune : cette zone est desservie par les réseaux, elle est en zone bleue du PPRIF, en continuité de l'urbanisation de la zone militaire dite « Camp Lecocq » identifiée dans la carte des extensions de l'urbanisation du SCOT au titre des urbanisations nouvelles d'accompagnement et dans le tableau du schéma P 20.

- Demande** : Reclasser la zone Gargalon au péage A8 en zone N au titre de la loi Littoral.

Justification de la commune : un permis de construire a été accordé et il est en cours de validité. La zone N serait incohérente par rapport à ce projet en cours de réalisation.

- Demande** : Appliquer 50 % de logements sociaux dans la zone des Sables.

Justification de la commune : la proximité de la copropriété de la Gabelle qui est un parc social de fait de plus de 500 logements et les 875 LLS à venir sur l'opération des Sables seront de nature à déjà concentrer le logement social sur la partie Est de la commune. La municipalité ne souhaite pas densifier le logement social de cette opération.

- Demande** : Intégrer la SNCF à l'OAP des Sables.

Justification de la commune : la SNCF viendra en son temps exposer son projet à la municipalité. A ce jour nous n'avons aucun interlocuteur.

- Demande** : OAP Caïs Nord à densifier.

Justification de la commune : la densification en terme de logements de cette OAP est de 10 000 m². Le SCOT situe ce secteur comme un pôle de proximité, d'intensité moyenne, avec un potentiel de 50 logements à l'hectare. Les zones 1AUa et Ucb proposées, diminuées des EBC à conserver, représentent une superficie de 4,5 hectares. En application du SCOT la production devrait être de 225 logements. L'OAP en prévoit 140 afin de respecter une topographie accidentée et d'un boisement existant à préserver. La différence, de 85 logements, sera trouvée dans la zone UB créée à proximité de l'autre côté de l'Avenue de Lachenaud.

- Demande** : OAP Caïs centre, changer l'emplacement du parking situé à côté de la mosquée Missiri.

Justification de la commune : le parking est existant et à proximité de l'école qu'il dessert. Il appartient à l'armée qui devrait le céder à la ville et il sera paysagé pour une meilleure intégration. Déplacer ce parking au sud ne permettrait plus de déposer les enfants dans de bonnes conditions.

- Demande :** Rappeler la bande des 100 mètres sur le zonage PLU dans la coupure d'urbanisation identifiée au SCOT.

Justification de la commune : Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de faire apparaître la bande des 100 mètres sur les plans de zonages des communes littorales.

- Demande :** OAP le Colombier n'est pas suffisamment dense et le développement économique n'est pas prévu au SCOT.

Justification de la commune : la densité doit se calculer en additionnant la densité du Colombier Nord et Sud. La zone à urbaniser sous forme de logements (1UAa) est d'une superficie de 7,5 hectares comme il est indiqué dans l'OAP. Si l'on considère que ce secteur est en lisière du cœur d'agglomération il serait appliqué une densité de 70 logements à l'hectare soit 525 logements au total. En effet il en est prévu environ 360 logements soit un déficit de 165 logements. Cela est dû d'une part à la zone PPRI qui identifie un risque aléa exceptionnel sur la partie sud de cette zone et d'autre part à la situation de ce secteur qui est positionné en mitoyenneté d'une zone pavillonnaire existante. Cette OAP viendra terminer l'urbanisation avant de rentrer dans la zone agricole des Vernédes. En ce qui concerne l'activité économique il nous semble devoir présenter cette opération comme une opération mixte, logements commerces services dans le cœur de l'agglomération et non comme une opération économique.

- Demande :** Reclasser Villepey Ouest en zone N indiquée en application de la loi littoral et de la carte des extensions d'urbanisation du SCOT. PJ.

Justification de la commune : Le PADD caractérise cette zone en enveloppe urbaine, comme l'a jugé le Tribunal Administratif de Toulon le 18 avril 2017 et ce au vu de son occupation effective en bordure d'une voie de circulation et de la densité existante.

- Demande :** Rajouter les bâtiments des thermes romains classés en zone Nh pour autoriser le changement de destination.

Justification de la commune : Aucun changement de destination ne sera autorisé en zone Nh ; Aucun autre bâtiment en zone A ou N n'est concerné par cette mesure.

- Demande :** CAP Darboissières : supprimer l'urbanisation à l'Est.

Justification de la commune : la partie Est est située en dehors du site classé et elle a été diminuée par rapport à la superficie constructible du PLU de 2005.

Ce secteur figure dans la carte des extensions d'urbanisation du SCOT au titre des urbanisations nouvelles complémentaires. Ce projet termine l'urbanisation de ce secteur en comblant une dent creuse.

- Demande** : Zone économique de Gonfaron : diminuer l'OAP pour préserver la ZEC et classer le bassin de rétention en zone N.

Justification de la commune : aucune carte de ZEC n'est opposable à ce jour. Une étude hydraulique sera faite dans le cadre du projet global et cette problématique sera étudiée. Le bassin de rétention existant sur Pôle BTP sera reclassé en zone N.

- Demande** : Reclasser Aqualand, Luna par et Karting en zone N indiquée en application de la loi littoral.

Justification de la commune : A ce stade de la procédure, on ne peut déclasser cette zone bâtie qui est incluse dans l'enveloppe urbaine au PADD. L'occupation est existante et elle est à vocation exclusive de parcs de loisirs.

- Demande** : OAP : HNIE Ste Brigitte : défavorable au HNIE.

Justification de la commune : ce projet de développement touristique en lien avec l'exploitation agricole ne remet pas en cause les zones cultivées existantes. Le HNIE se fait sous forme d'un hameau homogène et compact autour du bâti existant. Le HNIE ne peut être supprimé car il est inscrit au SCOT et au PADD. Il est cependant proposé de réduire l'importance du projet dans l'OAP.

- Demande** : Il est préconisé de procéder à des inventaires environnementaux dans chaque OAP.

Justification de la commune : les inventaires seront faits au moment des projets.

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



Modalités de prise en compte de l'avis de la MRAE –

AVIS	REPOSES
Recommandation 1 : Justifier les objectifs de création de logements (9 350 logements) à l'aune des perspectives démographiques identifiées (6 000 habitants).	Les objectifs de création de logements ont été définis dans le cadre du SCOT et en relation avec les différentes lois et les besoins en logements sociaux. La justification des choix du PLU permet de développer les arguments.
Recommandation 2 : Mieux distinguer les mesures d'évitement et de réduction et expliciter l'incidence résiduelle.	La partie VIII. "Evaluation des incidences sur les sites de projet" (page 34 à 82 du Tome 3) présente pour chaque site de projet un tableau synoptique précisant les mesures d'évitement et de réduction retenues. Les mesures des incidences générales sur l'environnement ont été identifiées au sein des différentes parties.
Recommandation 3 : Procéder à une rigoureuse identification du potentiel de densification des espaces bâtis. Justifier strictement et revoir le cas échéant à la baisse les besoins fonciers en extensions d'urbanisation, à l'aune de ce potentiel de densification et des enjeux environnementaux identifiés.	Les extensions d'urbanisation ont déjà été revues à la baisse par rapport au PLU de 2005 et notamment Compaësis, Bonfin, Plandua, Darboussières, Valescure, les Vernèdes, qui ont été reclassés en zones agricoles ou naturelles. La densification est comprise dans les secteurs du centre urbain et des quartiers périphériques historiquement urbanisés à savoir Caïs et la zone économique du Capitou dans lesquelles les équipements complémentaires sont prévus dans le PLU.

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

Recommandation 4 : Assurer une meilleure prise en compte des continuités écologiques (zone humides et ripisylves (9) des cours d'eau) pour les secteurs de Reyran, Gonfaron et Valescure, par une analyse rigoureuse des incidences sur ces milieux.



Recommandation 5 : Réviser l'analyse Natura 2000 sur un plan méthodologique et la compléter par l'étude des emplacements réservés ainsi que des zones U situées à proximité des sites Natura 2000.

La révision du PLU intègre déjà la protection des continuités écologiques présentes sur le territoire, celles d'intérêt inter-communal identifiées au SCoT CAVEM ainsi que celles d'intérêt plus local. En effet, le rapport de présentation présente dans le Tome 1 (page 186 à 197) la Trame Verte et Bleue et les espaces écologiques sous tensions, à savoir : l'interface du Tanneron avec le quartier du Gonfaron, la continuité Nord/Sud du Reyran, le quartier de St-Aygulf ainsi que le Vallon de Valescure. Dans le PADD la plaine du Reyran est identifiée comme un corridor écologique majeur (en compatibilité avec le SCoT CAVEM) tandis que les secteurs de Gonfaron et Valescure sont identifiés comme axes de diffusion de la nature en ville. La Trame verte et bleue a fait l'objet d'une OAP thématique permettant d'identifier les différentes composantes du territoire communal dont les zones humides et les ripisylves. Les 3 espaces nommés dans l'Avis font l'objet de protection : Classement en zone A pour la plaine du Reyran, Classement en zone A ou Nn et EBC pour Gonfaron et enfin classement en zone Nn, Nb et EBC pour le vallon de Valescure et sa ripisylve. Bien qu'accueillant un site de projet dans le PLU, le secteur de Gonfaron fait l'objet d'une OAP (n°9) dans laquelle est indiquée la préservation de la ripisylve du Gonfaron. La plaine du Reyran fait l'objet d'une OAP (n°10) concernant l'aménagement d'un hameau agricole. Ce dernier est d'une surface limitée et sa position permet de maintenir la perméabilité du milieu. La plaine est également concernée par des Emplacements réservés (élargissement de voirie et création d'un aménagement de protection contre les inondations). L'analyse des incidences des ER sur les sites 2000 a été ajoutée au rapport de présentation. Enfin, les espaces naturels bordant le vallon de Valescure ainsi que sa ripisylve sont protégés. Ce dernier est concerné par 2 ER visant à son aménagement et à la création de bassin visant à lutter contre les inondations. L'analyse des incidences des ER sur le milieu sera présentée dans le Tome 3.

Il s'agit aussi de rappeler que le PLU impose une marge de recul de 3 mètres dans les dispositions générales de toutes les zones.

La partie a été complétée telle que demandée. Le secteur Gargalon et Tuillière ont été supprimés.

<p>Recommandation 6 : Garantir la prise en compte de l'enjeu relatif aux espèces protégées au niveau des extensions d'urbanisation (zone AU) mais également dans certaines zones U (secteurs « Gonfaron », « Capitou »...). Préciser également les modalités de prise en compte par le projet de PLU, du Plan National d'Action de la Tortue d'Hermann en lien avec le degré de sensibilité des secteurs potentiellement affectés.</p>	<p>Le PLU n'a pas vocation à mener des études faune-flore. Ces dernières seront menées dans le cadre des études d'impact et permettront de juger plus précisément des impacts potentiels des projets urbains sur les sites. Le règlement du PLU a été complété pour faire référence au plan national d'actions.</p>
<p>Recommandation 7 : Compléter l'analyse des incidences paysagères (cônes de vue sur le grand paysage et massifs boisés notamment) des extensions de l'urbanisation, en particulier des secteurs « Cais », « Colombier » et « Saint Pons ».</p>	<p>Au stade de connaissance des projets au sein du PLU, les incidences ne peuvent être connues plus précisément. Néanmoins, les OAP ont été travaillées afin de préserver les espaces qui garantissent le maintien de la qualité paysagère. Les hauteurs ont-elles aussi été réfléchies afin de garantir les cônes de vue.</p>
<p>Recommandation 8 : Démontrer l'adéquation de la ressource en eau avec les besoins futurs</p>	<p>La gestion de l'eau s'effectue à l'échelle de la CAVEM. Lors de l'élaboration du SCoT, cette adéquation a été démontrée. Les 4 réservoirs de Saint-Aygulf haut et bas, Gargalon, Bellevue ont été redimensionnés pour une desserte en eau de 10.700 m³. La partie a été complétée.</p> <p>Le plan 4Ba définit les tracés du réseau d'adduction d'eau potable dans les secteurs urbanisés et à urbaniser.</p>

Recommandation 9 : Démontrer la bonne adéquation entre les capacités d'épuration du système d'assainissement collectif et les besoins générés par le projet de développement de la commune. Le cas échéant, conditionner les ouvertures à l'urbanisation en conséquence.

Les extensions et remises aux normes effectuées sur les stations d'épuration et de traitement (STEP) du Reyran et d'Agay permettent de répondre aux besoins actuels et surtout futurs de l'Est Var. Cette double extension, dont la réalisation a permis à la CAVEM de s'inscrire en pionnière dans le domaine technologique, architectural et environnemental, constitue ainsi une réelle anticipation sur l'urbanisation des 20 prochaines années au minimum.

Recommandation 10 : Pour chaque zone définir explicitement, dans le règlement le type d'assainissement « collectif » ou « non collectif » qui doit être mis en place. Revoir le cas échéant, les ouvertures à l'urbanisation, dans les secteurs défavorables aux dispositifs non collectifs.

La carte et la notice d'assainissement 4D définit les secteurs d'assainissement collectif et non collectif. Ce dossier a été élaboré par EGIS. Il définit les secteurs d'assainissement par secteur, par quartier, par zone, notamment 1AU, 2AU selon leur destination. Il définit également les possibilités de raccordement de chaque ouverture à l'urbanisation. Une note de synthèse fait ressortir tous les secteurs à urbaniser et leur mode d'assainissement obligatoire et en cohérence avec la zone proposée.

Recommandation 11 : Analyser les incidences des différents emplacements réservés dédiés à la voirie sur la qualité de l'air et la santé humaine et, le cas échéant, adopter des mesures d'évitement et de réduction afférentes dans un souci d'amélioration de la qualité de l'air.

- La CAVEM a élaborée son Plan de Déplacements Urbains (PDU) définissant les principes d'organisation du transport et du stationnement sur son territoire, tous modes de déplacements confondus. Il a été approuvé lors du conseil communautaire du 12 décembre 2016. Les perspectives démographiques du PLU identifient 6000 habitants supplémentaires d'ici 2030. Si Fréjus reste une ville organisée pour l'usage du déplacement automobile, le nouveau PLU croit en l'inflexion du tout voiture à l'échéance de sa mise en oeuvre. La promotion des écomobilités est une attente forte pour la qualité de vie et comme solution de déplacements. Le déploiement des micromobilités et mobilités douces est actée par le PLU à travers :
 - une réglementation nouvelle et volontariste pour le stationnement des éco-mobilités
 - la préfiguration d'une partie de site propre pour les transports collectifs au coeur de l'opération des Sables
 - l'insertion de réseaux de mobilités douces au sein des OAP notamment pour les opérations des Sables et du Boulevard de la Mer/la Base où la mise en réseau de l'existant et des réseaux prolongés permet de constituer des boucles de desserte de grande ampleur
 - La présence d'équipements publics de proximité
 - la conception de liaisons douces dans chaque OAP structurante
 - l'élargissement des grandes routes départementales pour l'ajout de pistes cyclables sécurisées;
 - la réalisation de pistes cyclables autour du Reyran et le long des grands axes de circulation ;
 - l'imposition de points intermodaux entre les grands axes routiers et l'entrée des grandes opérations d'aménagement

Les éléments ci dessus représentent des mesures d'évitement et de réduction d'émissions de pollutions et nuisances occasionnées par les déplacements automobiles.

Recommandation 12 : Assurer une meilleure prise en compte des sols pollués par une localisation plus précise des sites sensibles et, le cas échéant, par une meilleure information notamment au titre de l'article L.125-6 du code de l'environnement.

La carte du BRGM page 222 du Tome 1 concernant les sites BASIAS et BASOL. Les données disponibles ont été exploitées et ajoutées.

Recommandation 13 : Revoir et justifier les partis d'aménagement retenus au regard du risque de submersion marine.

La carte de submersion marine est dans le dossier Servitudes d'Utilité Publiques. Aucun projet n'est situé en zone à risque fort. Les zones d'aménagement et de densification de l'urbanisation sont situées en aléa faible.



Fréjus

VILLE
DE
FREJUS

PLU

Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FREJUS

Note de synthèse

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



HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

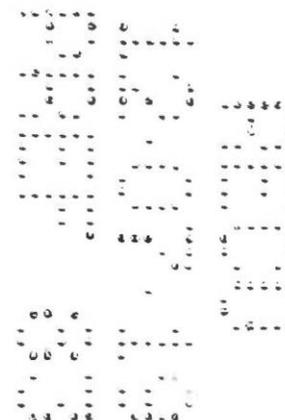
PATRIMOINE

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-3200
WWW.CHICAGO.EDU

TABLE DES MATIERES

1

1 Résumé du diagnostic territorial	5
2 Résumé de l'état initial de l'environnement	7
3 Résumé des choix retenus.....	12
4 Résumé de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.....	14
Incidences sur la ressource en eau et mesures.....	14
Incidences sur les pollutions, nuisances et risques	15
Les incidences sur les milieux naturels, agricoles et la trame verte et bleue et mesures de protection	16
Les incidences sur le paysage et le patrimoine	17



Nuisances, déchets et pollutions

Des sites potentiellement pollués

Sur le territoire communal de Fréjus, aucun site BASOL n'a été recensé. Toutefois 132 sites BASIAS ont été recensés (dont des stations-services, des dépôts de gaz et d'hydrocarbures, des garages...).

Plusieurs voies bruyantes

Voie ferrée : La commune de Fréjus est concernée par la ligne Marseille-Vintimille. La largeur du tronçon affecté par le bruit est de 300 m.

L'autoroute A8 : Le secteur affecté par le bruit est de 300m de part et d'autre de l'A8 à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les routes départementales : Fréjus est concernée par de nombreuses voies départementales bruyantes (D100, D37, D559, D4, D6, D7, Avenue Henri Giraud, Avenue de l'Argens, Avenue de l'Europe, etc...).

Les routes communales : Fréjus est concernée par de nombreuses voies communales bruyantes (Avenue Jean Lachenaud, Boulevard d'Alger, Boulevard de la libération, etc...).

Le transport, principal élément dégradant la qualité de l'air

La bande côtière très urbanisée engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les émissions de polluants du littoral varois connaissent par ailleurs une forte saisonnalité, avec l'afflux de touristes durant l'été. Les principaux centres urbains (Toulon, Fréjus, Draguignan...), présentant une forte densité de population, sont les principaux pôles émetteurs du département.

La gestion des déchets

La CAVEM est compétente en matière de collecte des ordures ménagères sur l'ensemble de son territoire. Elle a également en charge le tri sélectif sur son territoire ainsi que la construction et la gestion des déchèteries. On estime à 103 450 tonnes la quantité de déchets (OM et assimilés) collectés sur le territoire de l'agglomération en 2011, dont près de 52 000 tonnes sont des ordures ménagères. Cela représente une moyenne de 457 kg de déchets produits par habitant soit plus que la moyenne française (374 kg/hab/an).

La qualité de l'eau

La commune de Fréjus est concernée par le bassin « **Côtiers Côte d'Azur** » et par les trois cours d'eau suivants identifiés au SDAGE :

- **Rivière le Reyran :** présente un mauvais état écologique mais un bon état chimique.
- **Rivière la grande Garonne :** présente un bon état écologique mais un mauvais état chimique.
- **L'Argens de la Nartuby à la mer** présente un mauvais état écologique mais un bon état chimique.

La commune est concernée par trois masses d'eau souterraines qui présente globalement un bon état général :

- **Alluvions de l'Argens.**
- **Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant pays provençal.**
- **Socle Massif de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères.**

La ville de Fréjus est également concernée par les eaux côtières suivantes. La qualité des eaux de baignades est bonne sur le littoral Fréjusiens.

- **Cap Camarat - Ouest Fréjus,**
- **Fréjus - Saint Raphaël - Ouest Sainte Maxime**
- **Saint Raphaël - Pointe de la Galère**

Alimentation en eau potable

Le territoire du Var-Est est approvisionné en eau potable par le Syndicat de l'Eau de Var Est (SEVE) : les Adrets de l'Estérel, Saint Raphaël, Le Muy, Roquebrune-sur-Argens, Fréjus, Sainte Maxime, Puget-sur-Argens et Bagnols-en-Forêt.

Le réseau d'eau potable de la CAVEM d'étend sur 974 km, utilise 45 réservoirs et consomme un volume de 12 485 403 m³ et comprend 49 555 clients. L'eau distribuée oscille entre 17 et 19 millions de m³/an. La consommation est fortement impactée par les variations saisonnières. Elle est multipliée par 3 ou 4 en été.

À ce jour la capacité de stockage est inférieure aux volumes de pointe. Pour exemple sur les Communes de Fréjus Saint-Raphaël, il faudrait augmenter la capacité de stockage de 15 053 m³ pour faire face à la demande en jour de pointe. Pour limiter ce risque une campagne d'investissement est actuellement en cours pour répondre à ce déficit :

- Amélioration de l'étanchéité des réseaux ;
- Multiplication des lieux de captages ;
- Gestion de l'arrosage ...

Assainissement

La commune de Fréjus dispose de deux stations d'épurations sur son territoire :

- STEP du Reyran : Cette station traitant les eaux de 346 600 Équivalents Habitants est conforme en équipement mais pas en performance (donnée au 31/12/2013).
- STEP de Saint-Jean de Cannes : Cette station traitant les eaux de 2250 Équivalents Habitants est conforme en équipement mais pas en performance (donnée au 31/12/2013).

La Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée est compétente en matière d'assainissement non collectif.

Sur le territoire de FREJUS-SAINT-RAPHAEL, 540 particuliers n'était pas raccordés au réseau d'assainissement collectif en 2014.

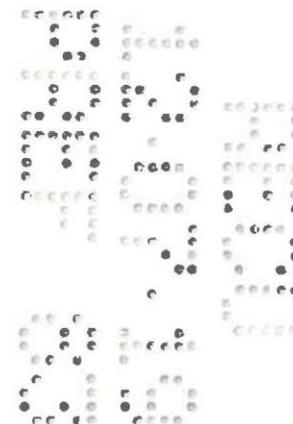
Les résultats des contrôles montrent que de nombreuses installations sont non-conformes et peuvent constituer une menace pour l'environnement et la santé publique.

La gestion de l'eau pluviale

La commune de Fréjus possède un schéma directeur approuvé en 2004. La révision du schéma directeur d'eau pluvial est en cours (2016).

Consommation énergétique

La consommation totale d'énergie à Fréjus s'élève à 132 876.57 Tep/an. Conséquence directe de la présence d'un réseau routier dense, le secteur le plus consommateur est le résidentiel, suivi de près par le secteur du résidentiel/tertiaire. Le résidentiel renvoie à l'ensemble des consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude...).



3 Résumé des choix retenus

Le projet d'urbanisme de la commune de Fréjus se base sur trois fondements comprenant :

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

Les objectifs du PLU sont donc :

La Prise en compte et gestion des risques et des nuisances

- o Réduire l'exposition des personnes et des biens face aux risques inondation et incendie notamment,
- o Limiter l'urbanisation et l'étalement urbain
- o Préserver les milieux naturels et agricoles pour la non aggravation du risque inondation

Cadre de vie et Environnement

- o Pérenniser la préservation des grands sites naturels et les paysages emblématiques de Fréjus ainsi que les corridors écologiques
- o Protéger le trame bleue pour la protection des corridors écologiques
- o Affirmer les vallées agricoles de Fréjus : l'Argens, le Reyran, le Valescure, la Vernède, le Compassis, le Bonfin ;
- o Reconnaître les canaux et cours d'eaux en zone agricole pour leur valeur écologique.
- o Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique
- o Préserver la richesse patrimoniale de Fréjus

- o Préserver l'ambiance résidentielle des quartiers collinaire et de villégiature
- o Renouveler le centre urbain avec la restructuration du Boulevard de la Mer, de l'ancienne Base Aéronavale et des Sables
- o Mettre en valeur la présence du littoral,
- o Développer les équipements publics

Transport/Déplacement

- o Accorder le développement urbain avec l'offre de transport urbain
- o Développer les micromobilités, les mobilités actives et l'intermodalité
- o Standardiser le stationnement

Economie

- o Redynamiser l'activité agricole par la préservation des terres cultivées et l'affirmation de la vocation agricole des terres aujourd'hui en friche ;
- o Développer les infrastructures pour le développement des filières de distribution locale ;
- o Faciliter l'insertion de l'économie urbaine à chaque point du territoire en faisant du centre urbain le secteur prioritaire d'intensification
- o Soutenir l'attractivité artisanale et commerciale du territoire notamment à travers la mise en place de linéaires commerciaux
- o Poursuivre le développement touristique
- o Repositionner l'emploi au sein du centre urbain.
- o Créer une nouvelle vitrine littorale avec le secteur renouvelé de la Base aéronavale

Habitat :

- o Renforcer l'attractivité du centre urbain
- o Répondre aux besoins actuels et futurs
- o Agir pour la diversité du parc de logement
- o Veiller à la mise en œuvre de la mixité sociale
- o Doter l'agglomération de nouveaux grands sites économiques

Energie

- o Promouvoir les énergies renouvelables
- o Atteindre l'excellence énergétique (OAP 1 et 2)

Cela se traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables par cinq axes de développement :

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

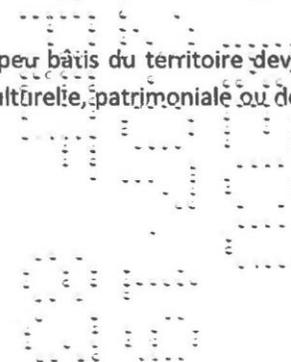
La commune de Fréjus a fait le choix d'un scénario de croissance démographique fort (+0,75%) de sa population. Dans cette optique, la commune compte augmenter, diversifier et adapter son offre de logement dans le respect des règles de renouvellement urbain. Des mesures ont aussi été prises dans le cadre du PLU afin d'intégrer au mieux cette croissance à la dynamique communale, tout en limitant les incidences sur l'environnement.

Douze Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement de secteurs à enjeux de développement, de renouvellement urbain ou encore de protection environnementale (OAP Trame Verte et Bleue). Des outils sont également mis en place en faveur de la mixité sociale (OAP habitat, 26 emplacements réservés ainsi que 9 Secteurs de Mixité Sociale pour la réalisation d'un total de 2 754 logements sociaux)

Le zonage traduit les objectifs du PADD :

- o La zone urbaine UA, qui représente les espaces urbains denses à tissus le plus souvent continus, et qui répond à l'objectif de conforter les centralités historiques de Fréjus en densifiant le tissu bâti existant tout en respectant ses caractéristiques propres.
- o La zone UB qui délimite les quartiers d'habitat dense de l'agglomération où les constructions s'organisent de manière discontinue et qui sont de véritables centralités
- o La zone UC qui délimite les quartiers d'habitat individuel du centre urbain et des quartiers périphériques
- o La zone urbaine UE qui regroupe les secteurs dédiés à l'accueil des activités économique (industrie, tourisme, activités tertiaires et loisirs)
- o La zone urbaine UH qui correspond à la zone réservée aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC)

- o La zone urbaine UI pour le développement de l'offre en hébergement touristique
- o Les zones 1AU « à urbaniser » qui **comprend** les secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUh.
 - Les secteurs 1AUa délimitant les futurs quartiers d'habitat et de mixité urbaine de Fréjus pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées.
 - Les secteurs 1AUa1 représentant les quartiers d'habitat collectif.
 - Les secteurs 1AUa2 représentant les quartiers d'habitat individuel.
 - Les secteurs 1AUB représentant les futures zones économiques de Fréjus pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées
 - Et enfin le secteur 1AUh du Parc Résidentiel de l'Estérel qui délimite le hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Jean de l'Estérel
- o La zone agricole A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Elle comprend des secteurs Ap, espaces agricoles reconnus comme espaces naturels remarquables de la loi Littoral, ainsi que les Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement.
- o La zone N regroupe les secteurs non urbanisés ou peu bâtis du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte.



Les incidences sur la consommation d'espaces (classement/déclassement)

L'évolution du zonage traduit la volonté communale de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels remarquables de son territoire et également de maintenir l'activité agricole.

Ainsi si près de 52 hectares de zones naturelles au PLU précédent deviennent des zones U (51,94 ha) et AU (3,5 ha), à l'inverse plus de 179 hectares de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassés en zone N.

Les zones agricoles bénéficient également d'une redistribution de l'espace et ainsi d'une croissance positive. En effet, si près de 3,5 hectares de zones Agricoles au PLU opposable sont déclassées au profit de zones U et AU, à l'inverse 55,14 hectares de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassés en zone A.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole.

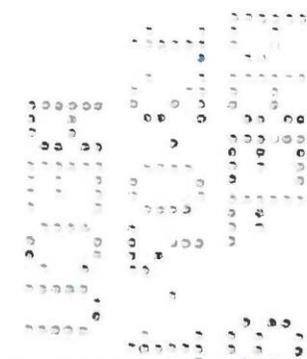
Les secteurs de confirmation de l'urbanisation programmée au PLU précédent

Environ 183,24 ha ont été confirmés à l'urbanisation entre le PLU en vigueur et le futur PLU.

Les secteurs de confirmation de l'urbanisation correspondent à :

- Des secteurs de report d'urbanisation : zones U non bâties devenues AU et zones AU non bâties restées AU
- Des secteurs de structuration de l'urbanisation : des zones AU devenues U

Les secteurs de report de l'urbanisation concernent environ 73 ha, tandis que les secteurs de structuration de l'urbanisation représentent environ 109 ha.



Zones		PLU 2019				Surface marine (supprimée du projet de zonage)	Total (en Ha)	Total (en %)
		U	AU	N	A			
PLU opposable (en Ha)	U	2178,44	27,89	98,36	6,45	5,17	2316,31	22,0%
	AU	109,47	45,88	81,09	48,69	0,00	285,13	2,7%
	N	51,94	8,91	6296,01	45,55	8,95	6411,36	61,0%
	A	3,42	0,00	5,63	1493,68	0,0	1502,73	14,3%
Total (en Ha)		2343,27	82,68	6481,09	1594,37	14,12	10515,53	
Total (en %)		22,3%	0,8%	61,6%	15,2%			100%

ROUGE « DECLASSEMENT » ET VERT « RECLASSEMENT »

Évolution de la consommation foncière du PLU Révisé

Au regard des évolutions du zonage, l'artificialisation réelle des sols est estimée à un peu moins de 115 hectares. Ce bilan chiffré correspond :

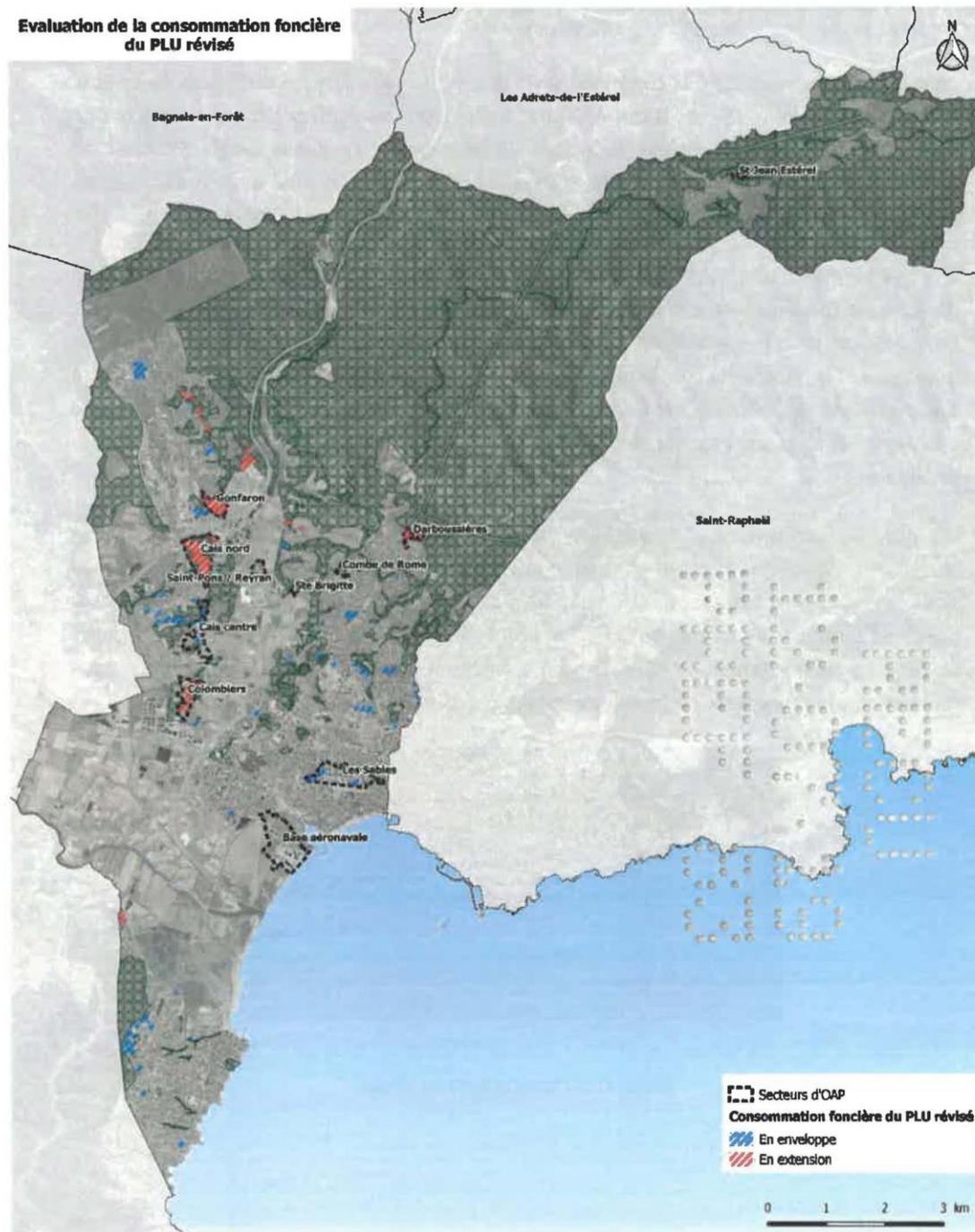
- aux sites de projets (OAP hors sites de renouvellement urbains déjà artificiels) dans lesquels sont déduites les surfaces naturelles protégées (EBC, EVP).
- aux dents creuses aujourd'hui encore non artificielles localisées en zones urbaines

Le détail quantitatif de la consommation foncière est présenté dans le tableau ci-dessous :

En enveloppe	Surface en hectares	dont agricole	dont naturel
Capitou	12,6	6,3	6,3
Cais	11,3	6,3	5
	0		0
Tour de Mare Valescure	17,5	2,9	14,6
Saint Aygulf	12,1		12,1
Total	53,5	15,5	38

En extension		dont agricole	dont naturel
OAP Gonfaron (site économique)	10,6		10,6
OAP Cais Nord (site économique)	19,2		19,2
OAP Colombier	14		14
	0		0
Autres Capitou	1,9		1,9
Autres Cais RDn7	0,9		0,9
OAP Darboussières	4,8		4,8
Tour de Mare Valescure	5,7		5,7
OAP Saint Jean	1,1		1,1
Saint Aygulf	2,4		2,4
Total	60,6	0	60,6

Total Consommation foncière	114,1
------------------------------------	--------------



Incidences sur le réseau Natura 2000

Tous les projets inclus dans la commune de Fréjus et dans le cadre de la révision de ce PLU, sont tous exclus des espaces Natura 2000, car situés principalement dans le centre urbain de la commune, en dehors des réservoirs de Biodiversité reconnus par le SRCE, et en continuité tissu urbain. Sur la totalité, 2 sites, se situent en proximité directe des espaces Natura 2000 (moins de 1 kilomètre) : Darboussières et Saint Jean de l'Estérel.

En règle générale, les projets sont centrés sur la construction d'infrastructures, la réfection de voies de circulation et le comblement de dents creuses dans le centre urbain de la ville. Le but de ces projets est à la fois de combler ces dents creuses dans les aires urbaines, de développer l'économie, la culture de la commune, de préserver une partie du patrimoine et des pratiques agricoles et surtout de répondre à la demande en logements. Les espaces devraient être aménagés sur le plus ou moins long terme en fonction des zones considérées.

Les projets, bien que répartis dans le centre-ville de la commune et principalement en marge des espaces naturels et des réservoirs de biodiversité, se retrouvent très proches pour quelques uns. Les projets de Saint-Jean-de-l'Estérel, et Darboussières ne sont qu'à quelques centaines de mètres de la ZSC de l'Estérel. Même si les projets ne sont pas censés se faire en même temps, et qu'à l'heure actuelle, il apparait difficile de juger de leurs interactions, le seul critère de proximité implique des impacts cumulés significatifs.



Localisation des, Darboussières et Saint Jean de l'Estérel vis-à-vis de la ZSC de l'Estérel en jaune et du tissu urbain en rouge



Localisation du projet Colombier (gauche) vis-à-vis des limites est de la ZSC embouchure de l'Argens en jaune et du tissu urbain en rouge

D'ailleurs, au vu des résultats obtenus dans le tableau ci-dessous, les projets cités précédemment présentent un niveau d'impact modéré faible / faible modéré (en raison du score proche de la classe supérieure ou inférieure dans les deux cas).

Lors des phases de chantier, la venue des engins peut engendrer une destruction partielle des habitats présents en bordure de l'espace Natura 2000 concerné. Ces espaces peuvent être des habitats d'intérêt communautaire et /ou prioritaire, et représenter des espaces de vie pour des espèces faunistiques d'intérêts communautaires et patrimoniales.

Les engins peuvent accidentellement déverser des polluants dans l'environnement, qui par présence de cours d'eau à proximité, peut impacter significativement des espaces naturels localisés plus loin. C'est le cas par exemples des projets à proximité du **Reyran « le Reyran »** et du **Gonfaron « Gonfaron »**. Cependant, étant donné l'écoulement de l'eau, la **ZSC de l'Estérel** apparait préservée vis-à-vis de cet impact indirect, de même que **l'embouchure de l'Argens**, protégée par l'Étang de Villepey, pouvant éventuellement jouer le rôle de « barrière » pour une intervention rapide, afin de ne pas impacter la ZSC au sud-ouest, et provoquer des réactions en cascade.

La phase de chantier peut induire des risques de collision avec la faune volatile. Les nuisances sonores peuvent provoquer des diminutions d'activités des espèces et induire une baisse du succès reproducteur. Dans le cas de chantier de nuit, les collisions et les effets peuvent s'extrapoler sur les espèces nocturnes, notamment volatiles, comme les oiseaux et les chauves-souris, particulièrement vulnérables et protégées pour la plupart. Etant donné que la plupart des projets sont situés dans le tissu urbain, ces espaces sont déjà en grande partie perturbés et sont depuis longtemps mis en lumière lors des périodes nocturnes. La réalisation d'un chantier dans ces espaces ne devrait donc pas exposer plus d'impacts, que ceux déjà présents.

Cependant, le site de projet « Colombier », se situe sur une zone présentant des gîtes à chiroptères avérés. Le risque de collision et de dérangement des espèces en présence est donc à prendre en considération. Les espèces volatiles et à large dispersion recensées dans les deux ZSC, de la commune de Fréjus, sont particulièrement remarquables. Ce sont des espèces sensibles aux conditions environnementales exigeantes et qui fréquentent très rarement les espaces urbains. Au contraire ces espèces ont plus tendance à se concentrer dans les espaces de Nature.

L'emprise stricte sur le réseau Natura 2000 est non significative pour les dix projets présentés. Ils sont en dehors des deux ZSC.

Un seul projet, le **projet « Base aéronavale »** est localisé dans un **réservoir de biodiversité**, au niveau de sa partie sud. Il est important de noter que la délimitation des réservoirs de biodiversité est issue du SRCE c'est-à-dire de l'échelle régionale. L'utilisation de ces données sur une échelle communale plus fine est donc à nuancer. Il s'agit ici de prendre des repères de façon élargie. À l'échelle de la commune, les réservoirs de biodiversité sont certainement plus restreints et n'englobent donc pas en grande partie les espaces urbains, où sont localisées actuellement les zones de projets. IL serait nécessaire donc d'affiner les réservoirs de biodiversité au niveau communal. Ceci permettrait de se rendre compte que les projets de ce PLU, sont tous situés en dehors.

En ce qui concerne les autres projets, les espaces sont déjà urbanisés et ne présentent donc pas d'éléments du paysage importants dans le fonctionnement du réseau écologique. D'autre part, pour les sites de projet se situant en limite des aires urbaines, les aménagements prévus prévoient un renforcement du réseau écologique et une préservation des rôles liés (corridors écologiques, espaces de refuge ...). Les projets prennent en considération les connections écologiques au niveau local comme cela se présente dans les plans d'aménagement. L'intégration paysagère est bien ancrée dans les projets et permet donc de recréer un réseau de haies et d'espaces verts au sein d'un centre urbain dense et fortement fragmenté par les voiries et les îlots d'habitats.

Les haies et les corridors aquatiques du réseau Natura 2000 sont conservés. Aucun axe potentiel de dispersion de la faune volatile ne présente de rupture. Les projets sont situés dans la continuité des aires urbaines. Le mitage urbain n'est pas amplifié. Au contraire les dents creuses sont privilégiées.

Le dire d'expert, qui permet de faire valoir les cas particuliers dans chaque projet, n'a pas été utilisé ici. **Tous les projets ont reçu une cotation ne dépassant pas la classe des**

incidences modérés-faibles. Le PLU de Fréjus intègre dans sa révision, sa préoccupation environnementale et la conservation des entités naturelles, qui font l'identité de la commune et du département du Var. **Les cours d'eau principaux comme l'Argens apparaissent épargnés, ce qui réduit fortement le risque de diffusion des pollutions et l'affaiblissement du réseau Natura 2000 dans un second temps. Les risques sont cependant envisageables via le Gonfaron et le Reyran.**

Les résultats de l'outil de qualification des incidences sur le réseau Natura 2000, exposent des notes comprises entre 12.25 /50 et 22/50. Ce sont des **impacts faibles à modérés** selon l'échelle de hiérarchisation présentée dans la partie méthodologie. En considérant cette même échelle et en prenant en compte le fait que le dire d'expert n'a pas été utilisé, les projets présentant les scores les plus élevés sont concernés par des incidences modérées faibles. Au regard des OAP proposées, le dire d'expert pourrait facilement faire abaisser les notes de 2 points et donc aligner tous les projets au même niveau c'est-à-dire au niveau **des incidences faibles.**

Les installations urbaines en place depuis plusieurs années ont permis à la faune remarquable de se concentrer dans les cœurs de sites plutôt qu'aux frontières. Les bordures des espaces Natura 2000 disposent donc d'une petite zone tampon permettant d'atténuer les nuisances anthropiques. Les concentrations urbaines dans le périmètre du PLU ont conduit à créer des zones d'obstacles contournées par les déplacements de la faune. Les principaux axes inter Natura 2000 sont donc conservés à l'écart de ces projets et ne se retrouvent donc pas impactés.

En conclusion, aucune incidence résiduelle ni significative n'est à considérer sur les espaces Natura 2000 vis-à-vis des projets présentés ci-dessus, dans le cadre du PLU de Fréjus.

Cela concerne les espaces Natura 2000 suivants :

- **ZSC FR9301628 ESTEREL**
- **ZSC FR9301627 EMOUCHURE DE L'ARGENS**
- **ZSC FR9301622 LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES**
- **ZSC FR9301625 FORET DE PALAYSON -BOIS DU ROUET**
- **ZSC FR9301626 VAL D'ARGENS**
- **ZPS FR9312014 COLLE DU ROUET**

