



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme

**DE LA VILLE DE FREJUS**

## 1D – Liste des Emplacements Réservés



Document notifié aux personnes publiques associées

PHASE ENQUETE PUBLIQUE

## Liste des emplacements réservés

|  |    |
|--|----|
| 1/ OUTILS POUR L'AMENAGEMENT ET L'EQUIPEMENT DE LA VILLE DE FREJUS.....  | 3  |
| 1-A// Emplacements réservés au profit du Département du Var .....  | 4  |
| 1B// Emplacements réservés au profit du Syndicat Mixte de l'Argens .....   | 4  |
| 1B// Emplacements réservés au profit de la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur<br>Agglomération ..... | 5  |
| 1C// Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-aménagement de<br>voiries .....      | 6  |
| D// Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-d 'équipements<br>publics.....        | 8  |
| 1E// Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-de voies d'accès<br>pompiers.....    | 10 |
| 2/ OUTILS POUR LA MISE EN OEUVRE DE LA POLITIQUE D'HABITAT DE LA VILLE DE FREJUS.....                            | 11 |
| 2A// Emplacements réservés pour la mise en œuvre de la mixité sociale.....                                       | 12 |

# **1/ OUTILS POUR L'AMENAGEMENT ET L'EQUIPEMENT DE LA VILLE DE FREJUS**

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

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

### 1B// Emplacements réservés au profit du Syndicat Mixte de l'Argens

| N° | DESIGNATION                       | Largeur<br>plate forme<br>Emprise | DELIMITATION    |
|----|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| P1 | Création d'un ouvrage hydraulique | 25 937 m <sup>2</sup>             | Les Esclamandes |

**1B// Emplacements réservés au profit de la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération**

| N°    | DESIGNATION   | Largeur<br>plate forme<br>Emprise | DELIMITATION   |
|-------|---|-----------------------------------|--|
| CA 1  | Aménagement du Valescure  | 20 m                              | Valescure le Castellas   |
| CA 2  | Recalibrage du Pédégal  | 2 250 m <sup>2</sup>              | en limite entre Fréjus et Saint-Raphaël                              |
| CA 3  | Recalibrage du Pédégal et création d'une voirie                         | 4 444 m <sup>2</sup>              | La Gabelle   |
| CA 4  | Entretien du petit Pédégal  | 611 m <sup>2</sup>                | Valescure  |
| CA 5  | Aménagement de locaux annexes au Château Galliéni                       | 928 m <sup>2</sup>                | La Gabelle - Parcelle BH n° 746                                      |
| CA 6  | Création du bassin André LEOTARD  | 5 755 m <sup>2</sup>              | Rive droite du Valescure<br>Au Sud de l'avenue André Léotard         |
| CA 7  | Création du bassin André LEOTARD  | 41 255 m <sup>2</sup>             | Rive droite du Valescure<br>Au Nord de l'avenue André Léotard        |
| CA 8  | Création du bassin du Hameau de Valescure                               | 37 946 m <sup>2</sup>             | Rive gauche du Valescure<br>Au Nord de l'ER CA 12                    |
| CA 9  | Création d'un réseau d'eaux pluviales en rive gauche du Valescure       | 2 537 m <sup>2</sup>              | Rive gauche du Valescure<br>Au Nord, à l'Est et au Sud de l'ER CA 13 |
| CA 10 | Création du bassin du Counillier  | 6 404 m <sup>2</sup>              | Rive droite du Valescure<br>Le Counillier                            |
| CA 11 | Création du bassin des serres   | 13 020 m <sup>2</sup>             | Rive droite du Pédégal<br>Valescure - en limite avec Saint-Raphaël   |
| CA 12 | Création d'aménagements de protection contre les inondations et Voiries | 45 512 m <sup>2</sup>             | La Palud   |
| CA 13 | Création d'aménagements de protection contre les inondations            | 81 056 m <sup>2</sup>             | Le Reyrannet   |
| CA 14 | Recalibrage de la Garonne   | 15 063 m <sup>2</sup>             | Ouest de La Palud  |

**1C// Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-aménagement de voiries**

| N° | DESIGNATION  | Largeur<br>plate forme<br>Emprise                 | DELIMITATION  |
|----|--|---|---|
| 1  | Création d'une voie  | 10 m  | de l'avenue du 8 mai 1945 au Reyran canalisé  |
| 2  | Aménagement d'un accès à la zone de loisirs :                      | 2 800 m <sup>2</sup><br>15 m                      | entre la RN 7 et l'ER 1   |
| 3  | Création d'un trottoir   | Emprise   | Villeneuve sur parcelle BK n° 576   |
| 4  | Elargissement de l'avenue de l'Argens (RD 559)                     | 18m   | du rond-point de l'Aéronautique Navale au rond-point de la Miougrano                      |
| 5  | Elargissement de l'impasse du Mas                                  | 8 m   |   |
| 6  | Elargissement de la rue des Campanettes et de la rue Louis Blériot | 8 m   |   |
| 7  | Elargissement de la rue des Batteries                              | 10 m  |   |
| 8  | Elargissement du passage du Grand Esca                             | 8 m   |   |
| 9  | Elargissement de la rue du Grand Esca                              | 8 m   |   |
| 10 | Elargissement de la rue Paul Bret                                  | 8 m   |   |
| 11 | Elargissement de la rue Emile Zola                                 | 8 m   |   |
| 12 | Elargissement de la rue Lou Chamecisso                             | 8 m   |   |
| 13 | Création d'un accès piétonnier sur le Béal                         | 105 m <sup>2</sup>                                | Angle Béal et rue Noël Garnier (parcelle BI 1 500p)                                       |
| 14 | Aménagement de la rue du Littoral                                  | 15 m  |   |
| 15 | Aménagement de la rue Priol et Laporte                             | 12 m  | A : entre la rue Roland Garros et au delà de la rue Pierre Curie<br>B : de la rue Pasteur |
| 16 | Elargissement de la rue Stanislas Huguetto                         | 10 m  |   |
| 17 | Elargissement de la rue du Commerce                                | 12 m  |   |
| 18 | Elargissement de la rue du Pédégal                                 | 7 m<br>225 m <sup>2</sup>                         |   |
| 19 | Elargissement de la rue des Marsouins                              | 12 m  | entre l'avenue du X <sup>vème</sup> Corps et le rond-point de la Ville de Bazeilles       |
| 20 | Elargissement de l'impasse des Poiriers                            | 8 m   |   |
| 21 | Aménagement de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny          | Entre 26,5 et 29 m env.<br>120 000 m <sup>2</sup> | Parties nord et sud   |
| 22 | Prolongement de la rue de l'Estérel                                | 13 m  | entre l'ER 30 et avant la rue du Malpey   |
| 23 | Création d'une voie  | 9 m   | entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'ER 22 (avenue de l'Estérel)         |
| 24 | Création d'une voie  | 9 m   | entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'ER 22 (avenue de l'Estérel)         |
| 25 | Création d'une voie  | 8 m   | entre le rond-point Paola et le Reyran  |

|      |  |                               |  |
|------|--|-------------------------------|--|
| 26   | Création d'une voie  | 3 m                           | entre l'avenue André Léotard et la rue Giono   |
| 27   | Elargissement de la rue du Paouvadou                       | 6 m                           |  |
| 28   | Création d'une voie piétonne                               | 2 m                           | de la place de Versailles à la rue Aristide Briand   |
| 29   | Mise en valeur de la Porte des Gaules                      | 210 m <sup>2</sup>            | Parcelles BE n° 2 et 961   |
| 30   | Création d'une voie et alignement sur l'avenue de Verdun   | 7 m                           | Entre l'avenue de Verdun et la rue Henri Vadon   |
| 31   | Création d'un chemin piéton                                | 6 m                           | du passage des Arènes à la place Saint Etienne   |
| 32   | Aménagement de l'entrée de ville Ouest                     | 775 m <sup>2</sup>            | au sud de l'avenue de Verdun   |
| 33   | Création d'une petite esplanade                            | 621 m <sup>2</sup>            | Parcelles BD n° 188, 189 et 219  |
| 34   | Elargissement du chemin du Councillier                     | 7 m<br>12 m                   | A : de l'avenue Calliès à la parcelle AY 47<br>B : de l'avenue du Général Riéra à l'avenue dei Portisols               |
| 35   | Elargissement du chemin de Valescure                       | 10 m                          | de l'avenue de Valescure au Valescure  |
| 36   | Création d'une voie de liaison                             | 10 m                          | entre la rue de la Montagne et la zone AU  |
| 37   | Aménagement paysager et de sécurité de la RDN 7            | 17 m                          | de l'avenue André Léotard au carrefour avec le chemin du Gargalon  |
| 39   | Elargissement du chemin du Casteu                          | 10 m                          |  |
| 40   | Elargissement de l'ancienne route d'Italie                 | 9 m                           | de l'ER 41 à la ZAC des Darboussières  |
| 41   | Aménagement de l'avenue Nicolaï                            | 12 m                          |  |
| 42   | Création d'une voie d'accès à la Chapelle Cocteau          | 8 m                           |  |
| 43   | Aménagement du chemin du Gargalon : voie et piste cyclable | 8 850 m <sup>2</sup>          | du rond-point du Gargalon au rond-point Jean Cocteau   |
| 44 A | Création d'une voie de liaison                             | 8 m                           | entre l'avenue Lachenaud et le secteur UBa   |
| 44 B | Création d'une piste cyclable et piéton                    | 3 m                           | entre l'avenue Lachenaud et le Reyran  |
| 45   | Aménagement d'un carrefour                                 | 4574 m <sup>2</sup>           | Avenue des Combattants d'Afrique du Nord (RD 4) et avenue Lachenaud  |
| 46   | Création d'une voie de liaison                             | 10 m                          | entre l'avenue du Malbousquet et l'ER 47   |
| 47   | Création d'une voie de liaison                             | 12 m<br>14 500 m <sup>2</sup> | A : voie entre le carrefour giratoire de Caïs et la B<br>B : Piste cyclable et pompier<br>C voie entre le B et l'ER 48 |
| 48   | Elargissement du chemin des Vernèdes                       | 12 m                          | A : de l'ER CA 15 à la limite de la Commune avec Puget sur Argens<br>B : de l'ER CA 15 à la route de Bagnols (RD 4)    |
| 49   | Elargissement du chemin dit de Claviers                    | 4 m                           | demie voie en limite communale   |
| 50   | Elargissement d'une voie                                   | 34 850 m <sup>2</sup>         | Rive gauche du Reyran  |
| 51   | Création d'une voie de liaison                             | 20 m                          | Entre le carrefour giratoire avec le chemin de la Vernède (ER 54) et le carrefour giratoire RD 4                       |
| 52   | Aménagement d'une voie                                     | 10 m                          | entre le carrefour giratoire de la RD N 7 et la zone d'activités de Puget sur Argens                                   |
| 53   | Elargissement de la rue du Pigeonnier                      | 10 m                          |  |

|    |  |       |  |
|----|--|-------|--|
| 54 | Elargissement du chemin de halage              | 8 m   | rive droite du Reyran jusqu'à l'ER 25  |
| 55 | Elargissement du chemin de la Palissade        | 10 m  |  |
| 56 | Elargissement du chemin Saint Lambert          | 12 m  | Chemin Saint Lambert   |
| 57 | Elargissement de l'avenue Clovis Hugues        | 10 m  |  |
| 58 | Elargissement de l'avenue Louis Castillon      | 12 m  | Parcelles BY 57 et 451   |
| 59 | Elargissement du boulevard Balzac              | 12 m  | A : de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon<br>B : de la RN 98 à l'avenue Musset         |
| 60 | Elargissement de l'avenue Millet               | 12 m  | de l'avenue Flaubert à l'avenue Castillon  |
| 61 | Elargissement du boulevard Berlioz             | 10 m  |  |
| 62 | Elargissement de l'avenue de l'Agachon (RDN 7) | 20 m  | Du rond-point de l'Infanterie de Marine au rond-point RDN 7 / Rue G. Bret / Av A. Sakharov |
| 63 | Création d'un aménagement paysager             | 259 m | Sur une partie de l'avenue de la Corniche d'Azur à Saint Aygulf                            |

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

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



|       |                                    |  |
|-------|------------------------------------|--|
| EP 19 | Création d'un aménagement paysager | Parcelle BL 158 proche du rond-point des Harkis                    |
| EP 20 | Création d'un parking              | Parcelle BH 612 à proximité de la Villa Marie                      |
| EP 21 | Création d'un équipement public    | Parcelle AX 1141 et AX1142 à proximité de l'impasse de la Montagne |
| EP 22 | Création d'un équipement public    | Parcelle CD 173 à Saint Aygulf                                     |

**1E// Emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-de voies d'accès pompiers**

| N°  | DESIGNATION                  | Largeur<br>plate forme<br>Emprise | DELIMITATION                               |
|-----|------------------------------|-----------------------------------|--|
| F 1 | Création d'une voie          | 6 m                               | Parcelle AL n° 275                         |
| F 2 | Création d'une voie pompiers | 6 m                               | Parcelle AL n° 116, ancienne voie d'Italie |
| F 3 | Création d'une voie          | 9 m                               | Chemin du Bonfin, jusqu'à l'ER F 4         |
| F 4 | Création d'une voie          | 9 m                               | De l'av. Laurent BARBERO à l'ER F 3        |
| F 5 | Création d'une voie          | 9 m                               | De l'ER F 3 à la RD 4                      |
| F 6 | Création d'une voie          | 9 m                               | De l'ER F 4 au chemin du Bonfin            |
| F 7 | Création d'une voie          | 6 m                               | De l'ER F 8 au chemin du Compassis         |
| F 8 | Création d'une voie          | 6 m                               | De l'ER 51 au Compassis                    |

## **2/ OUTILS POUR LA MISE EN OEUVRE DE LA POLITIQUE D'HABITAT DE LA VILLE DE FREJUS**

## 2A// Emplacements réservés pour la mise en œuvre de la mixité sociale

Le Code de l'Urbanisme stipule à l'article L151-41-4eme que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : "4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ". Le Plan Local d'Urbanisme associe à un statut d'emplacement réservé logement les opérations de mixité sociale entièrement dédiées à la réalisation du logement social.

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