



# PLU

Plan Local  
d'Urbanisme

**DE LA VILLE DE FREJUS**

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

### ENQUETE PUBLIQUE

C. Note de présentation de la modification du PLU





## **Coordonnées du maître d'ouvrage :**

### **Commune de Fréjus**

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

## **Objet de l'enquête :**

L'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Fréjus prescrit par Arrêté municipal n°2023-2548 du 27 septembre 2023 de Monsieur le Maire.

## **Caractéristiques les plus importantes / justification de la procédure :**

### Le Plan Local d'Urbanisme

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

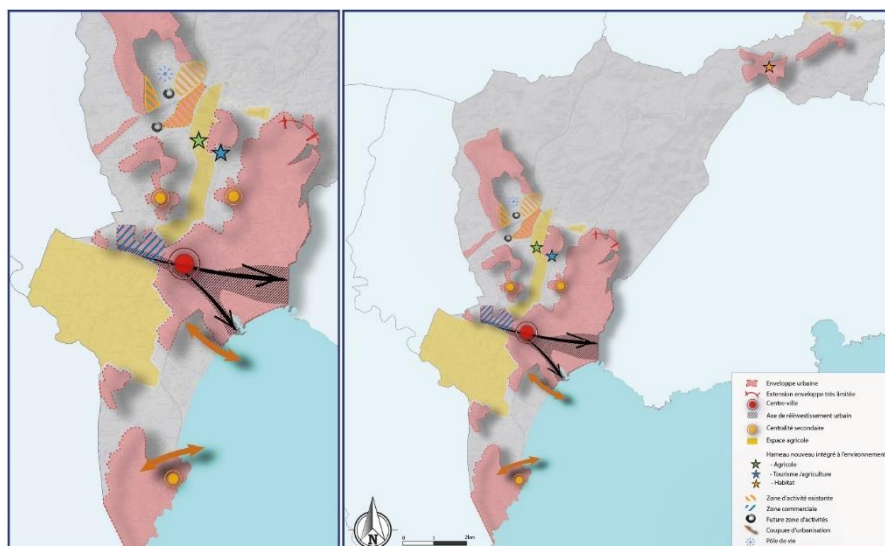
Le PADD du PLU de Fréjus s'organise autour de 5 axes :

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

Quelques chiffres sont donnés dans le PADD :

- Fréjus 2030 – 60500 habitants
- +0,75% de croissance démographique
- + 6000 habitants
- + 7930 résidences principales (constructions neuves et divisions du parc existant)
- + 1430 résidences secondaires
- + 720 unités annuelles

Le projet de modification n°2 du PLU ne remet nullement en cause les axes définis dans le PADD ou les ambitions chiffrées.



Au règlement graphique apparaissent notamment les zones urbaines et à urbaniser suivantes :

- La zone UA qui représente les espaces urbains denses à tissus le plus souvent continus avec les secteurs :
  - UAa autour du groupe épiscopal, le coeur de ville, la vieille ville, la butte Saint-Antoine,
  - UAb composant l'îlot Mangin, les Arènes, le Clos de la Tour,
  - UAc regroupant Fréjus Plage, Galliéni,
  - UAd marquant la centralité de Saint Aygulf.
- La zone UB qui représente les secteurs denses et à tissu discontinu avec les secteurs :
  - UBa représentant le coeur du centre urbain en intensification,
  - UBb délimitant Port Fréjus, Pourcin et Poirier (et bientôt XVe Corps avec la modification en cours)
  - UBc regroupant les centralités périphériques.
- La zone UC qui représente les secteurs d'intensité moyenne et à tissu discontinu avec les secteurs :
  - UCa limitée à des entités très denses,
  - UCb regroupant les grands secteurs agglomérés,
  - UCc réglementant les tissus urbains peu denses.
- La zone UE qui représente les zones d'activités économiques avec les secteurs :
  - UEa dédiées aux zones industrielles, artisanales et tertiaires,
  - UEc dites commerciales et tertiaires,
  - UEI dédiée aux loisirs,
  - UEt à destination de l'hôtellerie, la restauration, des activités connexes, des activités de loisirs et touristiques,
  - UEz liée au zoo.
- La zone UH qui couvre les terrains réservés aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC) avec les secteurs :
  - UHa pour le secteur urbain de la base nature,
  - UHb pour les équipements publics et collectifs,
  - UHm pour les sites militaires,
  - UHp pour les emprises portuaires,
  - UHr pour les emprises de l'autoroute A8.
- La zone UI qui représente les zones d'hébergement touristique de l'hôtellerie de plein air
- Les zones 1AUa qui ont une vocation liée à l'habitat
- Les zones 1AUb qui sont à vocation économique
- La zone 1AUh qui est dédiée au Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement de Saint Jean de l'Estérel.

Dans le PLU en vigueur, le règlement graphique et le règlement écrit sont notamment complétés par :

- Neuf plans gabarits (chaque îlot a des contraintes de hauteur ou d'alignement)

- Douze orientations d'aménagement sectorielles

A noter que les emplacements réservés sont nombreux.

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

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

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.

### **Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu :**

Toutes les évolutions sont décrites dans le complément du rapport de présentation.

#### LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

##### **SAINT AYGULF :**

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

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

- Au Nord-Est de la place de la poste, les parcelles CE 300, CE 301 et CE 002 accueillent un emplacement réservé EP n°17 pour réaliser un équipement public (parking, ...) afin de répondre au besoin du secteur.
- Sur l'avenue Castillon, suite à une erreur matérielle, il est modifié le plan de gabarit de l'îlot à l'ouest de la place de la poste afin de remplacer la représentation graphique de « l'alignement obligatoire » par « un recul galerie couverte obligatoire » sur certaines parties de l'îlot. La mention du « recul galerie couverte obligatoire » est donc ajoutée dans la légende du plan.

- Sur l'avenue Castillon, suite à une erreur matérielle, lors de la précédente modification du PLU, la représentation d'un cœur d'îlot avait été ajoutée, n'étant pas nécessaire, cette représentation doit être supprimée.
- Rue Vauvenargues, suite à une erreur de numérotation l'emplacement réservé sur la parcelle CD 174 est renommé EP 18 au lieu de EP 8 dans le règlement graphique et dans la liste des emplacements réservés afin de distinguer les deux emplacements réservés.
- Sur l'Avenue de la Corniche d'Azur, il est ajouté un emplacement réservé EP 22 pour la création d'un équipement public sur la parcelle cadastrée CD 173 d'une surface d'environ 875 m<sup>2</sup>.
- Rue d'Alsace, les parcelles CE 242 et CE 243 totalisent environ 3 138 m<sup>2</sup> et se situent à proximité du pont et la plage de la Galiote. Ces parcelles sont occupées par un hôtel qui va faire l'objet de travaux de réaménagement important. Afin de permettre la requalification de cet équipement existant, il est proposé de modifier le zonage UCb et de créer un nouveau zonage UE1 voué aux occupations et utilisations du sol destiné à l'hôtellerie et la restauration. Suite à ce reclassement, il est ajouté sur ces deux parcelles un gabarit avec une hauteur NGF de 24.12 et des marges de recul-limites d'implantation.

#### **FREJUS PLAGES :**

- Au Sud de Fréjus Plage sur le Boulevard d'Alger proche du port Fréjus, une erreur matérielle a été observée, il faut modifier la hauteur de 6 mètres afin de la diminuer à 4 mètres pour les terrasses des restaurants du bord de mer, afin de reprendre la hauteur autorisée dans le PLU opposable avant la révision de 2019.
- Au centre de Fréjus plage, entre le port Fréjus, l'Avenue de Provence et le bord de mer, plusieurs gabarits de 9-12 mètres à 15 mètres de hauteur sont modifiés pour atteindre une hauteur maximale de 9 mètres afin de mieux maîtriser le développement de ce secteur au vu de la croissance majeure des nouvelles constructions saturant à la fois les axes routiers et la capacité des groupes scolaires existants.
- Sur l'Avenue Victor Raybaud, les parcelles CK 169 et CK 168 sont concernées par une marge de recul plantée. Cette marge de recul d'environ 10 mètres de largeur ne longe aucune voie, ne répond pas à une logique urbaine, ni de transparence avec le front de mer et grève considérablement les parcelles qu'elle couvre. Il est proposé, suite à la demande des propriétaires, de supprimer cette marge de recul plantée.
- Lors de la modification n°1 du PLU, il y a eu une erreur matérielle sur la représentation graphique de 4 îlots sur l'Avenue Victor Hugo. Ces îlots ont un contour représentant un alignement obligatoire des constructions (traits rouges) alors qu'ils devraient avoir des marges de recul et limites d'implantation (traits noirs) comme le plan de gabarit de la révision du 2019. Cette erreur est donc corrigée.
- Au centre de Fréjus plage, entre le port Fréjus et la limite communale avec Saint Raphaël, plusieurs gabarits de 15 mètres à 18 mètres de hauteur sont modifiés pour atteindre une hauteur maximale de 9 mètres afin de mieux maîtriser le développement de ce secteur au vu de la croissance majeure des nouvelles constructions saturant à la fois les axes routiers et la capacité des groupes scolaires existants.
- Rue du Maréchal Gallieni en limite avec la commune de Saint Raphaël, il convient de remettre la représentation graphique du cœur d'îlot sur les deux zones qui ont une hauteur de 9 mètres ainsi que l'alignement obligatoire en rouge sur une partie des bords des zones qui ont une hauteur de 12 mètres, afin de reprendre les mêmes éléments que le plan de gabarits antérieur.
- Lors de la révision du PLU de 2019, une erreur matérielle avait été créée

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

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

#### **VILLENEUVE ET LES ARENES**

- Au cœur du quartier de Villeneuve, rue de la Tourrache, suite à une erreur matérielle, il est modifié le zonage UBa en zonage UHb des parcelles cadastrées BL 324 et BL 50 afin de remettre le zonage adéquat, car ces parcelles sont occupées par un équipement public, le collège Villeneuve d'enseignement secondaire. Au vu de ce changement de zonage, il convient donc de supprimer le gabarit de 15 mètres qui n'est pas nécessaire sur ces parcelles.
- A côté du rond-point des Harkis, rue du Capitaine Blazy, dans le quartier des Arènes, la parcelle cadastrée BL 158 se voit accueillir un emplacement réservé EP n°19 pour la création d'un aménagement paysager. La parcelle étant en zone rouge inondable, il est envisagé de créer un parc au vu de l'impossibilité de construire sur cette parcelle.

#### **CENTRE HISTORIQUE ET SAINT-LAMBERT**

- Dans le centre historique, il est ajouté un linéaire commercial au sud de la rue Saint François de Paule, et également sur les deux côtés de l'Avenue de Verdun pour une meilleure cohérence avec le reste des rues principales et améliorer l'attractivité commerciale du centre historique.
- Dans le quartier Saint-Lambert, Avenue du 15 ème corps, le plan de gabarits a besoin d'être modifié suite à une erreur matérielle. Il faut repositionner les deux gabarits de 5 mètres de part et d'autre du bâtiment de l'ancienne parfumerie, afin que les deux gabarits de 5 mètres qui concernent la reconstruction des deux bâtis existants, soient fixées au bâtiment conformément à l'OAP n°6.

#### **LE THORON**

- Sur l'Avenue Aristide BRIAND, face à la Villa Marie, la parcelle cadastrée BH 612 d'une superficie d'environ 1 207 m<sup>2</sup> et contiguë à un parking public existant se voit accueillir un emplacement réservé EP 20 pour la création d'un équipement public de type parking afin de répondre au besoin de stationnement dans la périphérie du centre historique.
- A l'Est du monument historique inscrit qui est le Port Romain, la parcelle cadastrée BH 1083 d'environ 1 405 m<sup>2</sup> qui est une propriété de la commune, fait l'objet d'un changement de zonage passant d'une zone UBa à une zone Nh, car cette parcelle est incluse dans le monument historique inscrit du Port Romain. A la suite de ce changement de zonage, il convient de supprimer le gabarit de 15 mètres et la marge de recul-limite d'implantation sur cette parcelle.

#### **SAINTE BRIGITTE**

- Le Hameau nouveau Agricole Intégré à l'Environnement (AHNIE) de Saint Pons dans la Vallée du Reyran qui concerne les parcelles cadastrées AP 113a et AP 113b est supprimé et remplacé par un zonage A (suite à la modification de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme). Ce changement de zonage entraîne la suppression de l'OAP n°10 ainsi que le gabarit de 7 mètres.
- Le Hameau nouveau Agricole Intégré à l'Environnement (AHNIE) de Sainte Brigitte où se situe le Clos des Roses dans la Vallée du Reyran qui concerne les parcelles cadastrées AP 1315, AP 1316 et AP 13 est supprimé et remplacé par un zonage A (suite à la modification de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme).

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

- Suite à une erreur matérielle, il convient de modifier le plan de gabarits G5 afin de supprimer le gabarit de 9 mètres des parcelles AK 439 et AK 438, car ces parcelles ont été classées en zone Np lors de la modification n°1 du PLU et de supprimer le nom de l'ancienne zone pour ajouter le nom de la zone opposable « Np » sur les parcelles concernées.

### **CAÏS**

- Le quartier de Caïs (rue des combattants d'Afrique du Nord) est concerné par plusieurs changements qui vont engendrer la modification du plan gabarits et la suppression du SMS 8. En premier lieu, le centre du quartier bordant la rue des Combattants d'Afrique du Nord, a fait l'objet d'un développement relativement important durant ces dernières années, saturant à la fois cet axe routier très emprunté, mais également la capacité des groupes scolaires existants. Ce secteur fera l'objet d'une baisse de ses gabarits, ramenant la hauteur des constructions à 7 mètres. Ce choix permettra de contenir l'urbanisation en attente de la réalisation d'un nouvel axe routier reliant Fréjus à Puget-sur-Argens à l'arrière de la Palud et de la construction d'un nouveau groupe scolaire. Suite à ces modifications, la réglementation et le plan de l'OAP n°5 sont modifiés en conséquence. Dans la réglementation, les mentions des gabarits R+1, R+2 et R+3 sont ajoutés ainsi qu'un rappel concernant la réalisation de mixité sociale.
- Rue du Malbousquet, à proximité de la Mosquée Missiri, sur la parcelle cadastrée AS 1154, les délimitations de l'ERL 22 et du zonage UBc sont modifiées afin que ces classements prennent l'intégralité de la parcelle. Le zonage UHb est modifié en conséquence.
- Dans la liste des ER et sur le plan de zonage, il faut scinder l'ER D3 en deux. Il faut les renommer « D 3A /12 » pour l'élargissement de 12 m et « D 3B /20 » pour l'élargissement de 20 m afin de mieux les identifier.

### **LA TOUR DE MARE, VALESCURE ET BELLEVUE**

- Dans le quartier de Bellevue, avenue Deis Portisol, l'emplacement réservé EP 17 voué à la création d'un équipement public communal sur la parcelle cadastrée AV 351 doit être supprimé, il n'est plus nécessaire d'avoir cet emplacement réservé car la parcelle est communale et contient un Espace Boisé Classé.
- Dans le quartier de la Tour de Mare, l'OAP 6 de la Combe de Rome se situant sur la route de Cannes, sur les parcelles cadastrées AP 49 d'une superficie d'environ 25 320 m<sup>2</sup> et AO 102 d'une superficie d'environ 2 703 m<sup>2</sup> est supprimée et change de zonage passant d'une zone 1AUa2 à une zone Nn à la suite de la demande des propriétaires des parcelles et de nombreuses observations par les propriétaires voisins lors de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU approuvée le 22 septembre 2022. Suite à ce changement de zonage, le gabarit de 7 mètres sur ces deux parcelles n'a plus lieu d'être et est supprimé.
- Dans le quartier de Valescure, proche du Mémorial des Guerres en Indochine, la parcelle AN 98 d'une surface d'environ 7 400 m<sup>2</sup> fait l'objet d'un changement de zonage UBc en zone UCb. A la suite de ce changement de zonage, le gabarit de 9-12 mètres de cette parcelle est donc supprimé.
- Dans le quartier de Valescure proche du lycée Albert Camus, il est ajouté un emplacement réservé EP 21 pour la réalisation d'un équipement public (groupe scolaire) sur la parcelle cadastrée AX 1141 d'une surface cadastrale d'environ 6 233 m<sup>2</sup> et sur la parcelle cadastrée AX 1142 d'une surface cadastrale d'environ 3 965 m<sup>2</sup>.

### **CAPITOU**

- Les parcelles où se situe le Zoo de Fréjus au Nord du péage du Capitou changent de zonage passant de la zone UEz à la zone UEa dédiée aux activités industrielles,



artisanales et tertiaires afin de pérenniser ce secteur et être en cohérence avec l'activité des zones alentour. La zone UBc au nord du zoo est reclassée en zone UEa car il n'est pas prévu de logement dans ce secteur très industriel et proche de l'autoroute.

### **SAINT JEAN DE CANNES**

- Le Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) de Saint Jean de Cannes (OAP 12) d'une emprise d'environ 11 147 m<sup>2</sup> qui concerne partiellement les parcelles CP 466, CP 52, CP 16 n'a pas été mis en œuvre. Les parcelles sont en zone PPRIF avec un risque B0 (rouge). De fait, ces parcelles font l'objet d'un changement de zonage d'une zone 1AUh pour un zonage Nn. Ce changement de zonage fait suite à la modification du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme qui se voit remplacé la mention « soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » par « en continuité avec les agglomérations et villages existants » suite à l'article 42 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 et la suppression des HNIE. Ce changement de zonage entraîne la suppression de l'OAP n° 12 ainsi que les gabarits de 3 mètres, 6 mètres et 9 mètres.

### **LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX**

- L'ERL 34 situé avenue de Verdun sur les parcelles cadastrées BD 478 et BD 480 près de la gare de Fréjus d'une superficie totale d'environ 1 826 m<sup>2</sup> est déplacé sur les parcelles cadastrées BD 43, BD 42, BD 44, BD 364, BD 365, BD 366, BD 46, BD 47 et BD 48 d'une superficie totale d'environ 1 827 m<sup>2</sup> qui se situe avenue de Verdun également, juste en face de l'emplacement actuel de celui-ci afin d'améliorer la réalisation de ce programme. La capacité de cet ERL reste identique.
- L'ERL 28 situé rue de la Magdeleine sur les parcelles cadastrées BH1406, BH1407, BH1412 d'une superficie totale d'environ 3 315 m<sup>2</sup> en zone UCa à caractère résidentiel est déplacé rue du Général Brosset sur la parcelle cadastrée BH1307 d'une superficie totale d'environ 1 523 m<sup>2</sup> en zone UBa qui est un zonage plus en adéquation avec ce type de programme. Cet ERL garde le même potentiel.

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

- L'ER D3 situé dans le quartier de Caïs au profit du Département du Var est dissocié en deux pour une meilleure compréhension.
- L'ER 63 situé à Saint Aygulf est ajouté à la liste des emplacements réservés au profit de la Ville de Fréjus pour réalisation-aménagement de voiries.
- La suppression d'un emplacement réservé Avenue Deis Portisol (EP 17), la création de 5 ER et la redénomination de l'EP 8 devenu EP 18 sont ajoutés à la liste.
- L'EP 14 pour un équipement sportif change de destination et devient un ER EP pour la création d'équipements publics communaux (école,...).
- L'ERL 28 ayant été déplacé et changé d'adresse, le tableau des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements est modifié en conséquence.

### **ACTUALIATION DU REGLEMENT ECRIT**

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

## LES DISPOSITIONS GENERALES

- A l'article DG 2 – D/ relatif au contenu des documents graphiques du PLU, la mention « UEz » liée au zoo est supprimée, car cette zone change de zonage pour être en zone UEa.
- A l'article DG 2 relatif au contenu des documents graphiques du PLU, dans la liste des zones à urbaniser – dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3, il est supprimé les mentions : « et 1AUh » et « La zone 1AUh est dédiée au hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Jean de l'Estérel » car la zone 1AUh du PLU devient une zone Nn.
- A l'article DG 2 relatif au contenu des documents graphiques du PLU, les HNIE étant supprimés du PLU, il faut supprimer les mentions :
  - « - Le hameau agricole à l'environnement de Saint Pons,
  - Le hameau Nouveau Intégré à l'Environnement de Sainte-Brigitte »
- A l'article DG 2 relatif au contenu des documents graphiques du PLU, il est ajouté dans la liste des zones naturelles la mention de la nouvelle zone Nhm ajoutée lors de la modification simplifiée du PLU approuvé le 16/02/2023 : « Le secteur Nhm correspondant au site du Clos de la Tour ».
- A l'article DG 2 relatif au contenu des documents graphiques du PLU, les OAP 6,10,11 et 12 sont supprimées de la liste.
- A la fin de l'article DG 4 relatif à la réduction du ruissellement urbain, il est ajouté la phrase « Tout aménagement lié à une autorisation d'urbanisme ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. »
- A la fin de l'article DG 14 relatif aux conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux entrées de ville, il est ajouté « ou 3 lots ».
- A l'article DG 21-3/ Condition du stationnement automobile ou motorisé, il est ajouté des précisions dans le paragraphe en ajoutant dans le premier tiret : « uniquement dans les opérations de logements » et « autorisé pour les opérations de logements dans les conditions suivantes : ». Dans troisième tiret, il est supprimé la phrase « à réaliser pour les opérations de plus de 3 logements » pour être remplacé par « dédié au logement » afin d'apporter plus de précisions.
- A l'article DG 22 et DS-UB 3 relatif à la mise en œuvre de la mixité sociale, le SMS 8 du secteur de Caïs centre est supprimé, le SMS 9 change donc de numéro dans le tableau du DG 22.
- Le tableau des ERL est modifié, car la localisation de l'ERL 28 change, la rue « Rue de la Magdeleine » est remplacée par « Rue du Général Brosset ».
- A l'article DG 24 relatif aux destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est supprimé la mention « , après enquête publique » dans le texte.

- A l'article DG 26 lexique, dans la définition de « Annexe », il est supprimé la phrase « Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux ».
- A l'article DG 26 lexique, la définition de « clôture » présente dans chaque zone du PLU a été déplacé dans ce DG pour éviter les répétitions et avoir toute la réglementation au même endroit. Il a été ajouté la réglementation des clôtures applicable aux zones A et N également. Un renvoi vers le DG 26 a été créé dans toutes les zones.
- A l'article DG 26 lexique, dans la définition de « emprise au sol », il est modifié la définition pour ajouter « Sont exclus du calcul de l'emprise au sol : » ainsi que « et les dalles » dans le premier tiret. Il est supprimé la partie de la phrase « ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol » dans le premier tiret et ajouté dans la liste des éléments exclus du calcul « les pergolas bioclimatiques ».
- A l'article DG 26 lexique, il est supprimé la définition de « Emprises perméables ».
- A l'article DG 26 lexique, dans la définition de « Espaces verts », il est supprimé la phrase « En cas d'impossibilité technique, les espaces verts pourront être considérés sous la condition d'être au minimum de 70% en pleine terre et au maximum en espaces verts sur dalle (minimum 40 cm de terre) » et ajouté la phrase « La superficie maintenue sous forme d'espaces verts s'apprécie au regard de toute la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone du PLU concernée, y compris la partie grevée d'un emplacement réservé. Aucun surplomb des espaces verts ne sera autorisé. »

## **LA ZONE URBAINE UA**

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

- A l'article DS-UA 7 relatif au stationnement, il est ajouté dans le dernier paragraphe au-dessus du tableau : « Pour les constructions d'immeubles collectifs, à ».
- A l'article DS-UA 7 relatif au stationnement, les cases de la réglementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.

### **LA ZONE URBAINE UB**

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

### **LA ZONE URBAINE UC**

- A l'article DS-UC 1 et DS-UC 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.

- A l'article DS-UC 1, il est ajouté la mention « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans le tableau des destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
- A l'article DS-UC 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
- A l'article DS-UC 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté « , conteneurs (...) »
- A l'article DS-UC 2 : destinations, sous destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est supprimé la phrase du dernier tiret « l'ensemble des prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017. » car cette phrase est déjà notée en amont.
- A l'article DS-UC 4 C relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, il est ajouté la phrase « 15m de la zone Nmb comprise entre le port de Saint Aygulf et la limite communale au sud avec Roquebrune-sur-Argens.
- A l'article DS-UC 4-D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est modifié le deuxième tiret qui indique « Soit en une seule limite ou entre des limites séparatives et la distance d'implantation autorisée. (...) » par la phrase « En limite ou entre les limites séparatives et la distance d'implantation autorisée. (...) ».
- A l'article DS-UC 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
- A l'article DS-UC 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».
- A l'article DS-UC 6.5 relatif à la surface minimale maintenue sous forme d'espaces verts et perméables, il est supprimé les mots « et perméables » et ajouté en dessous de ce titre un renvoi vers le DG 26.
- A l'article DS-UC 7 relatif au stationnement, il est ajouté dans le dernier paragraphe au-dessus du tableau : « Pour les constructions d'immeubles collectifs, à ».
- A l'article DS-UC 7 relatif au stationnement, les cases de la règlementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.

#### **LA ZONE URBAINE UE**

- A l'article DS-UE, il est supprimé la mention « -le secteur UEz dédié au zoo » car cette zone est modifiée pour un zonage UEa.

- A l'article DS-UE 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
  - A l'article DS-UE 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté «, conteneurs (...) ».
  - A l'article DS-UE 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, les mentions de la zone UEz dédiée au zoo sont totalement supprimées dans le règlement d'urbanisme.
  - A l'article DS-UE 2 A relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans toute la zone UE, il est supprimé « bâtiments communaux » de la dernière phrase et remplacé par « équipements publics d'intérêt collectif et les services publics ».
  - A l'article DS-UE 2 E relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans les secteurs UEt, il est ajouté en bas du paragraphe : « - Dans la zone UEt1, les occupations et utilisations du sol destiné à l'hôtellerie et la restauration ».
  - A l'article UE 4 B 2 relatif à la hauteur maximale des constructions, il est ajouté la phrase « celle définie dans le plan de gabarit de Saint Aygulf pour la zone UEt1 ».
  - A l'article UE 4 C relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est supprimé la phrase « et jusqu'à 30 mètres de l'alignement de l'ouvrage dans les parties indiquées par les documents graphiques » et ajouté « 40 mètres par rapport à l'axe pour les constructions autres qu'habitation dans les secteurs non concernés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme ».
- Il faut également ajouter la phrase « 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 559 » ainsi que la phrase « Jusqu'à l'alignement des autres voies ouvertes pour la zone UEt ».
- A l'article UE 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « jusqu'aux limites séparatives pour la zone UEt » est ajoutée.
  - A l'article UE 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « jusqu'aux limites séparatives pour la zone UEt » est ajoutée.
  - A l'article DS-UE 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
  - A l'article DS-UE 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».

- A l'article DS-UE 6.5 relatif à la surface minimale maintenue sous forme d'espaces verts et perméables, il est supprimé les mots « et perméables » et ajouté en dessous de ce titre un renvoi vers le DG 26.
- A l'article DS-UE 7 relatif au stationnement, les cases de la règlementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.
- A l'article DS-UE 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.

#### **LA ZONE URBAINE UH**

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

#### **LA ZONE URBAINE UI**

- A l'article DS-UI 1 et DS-UI 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
- A l'article DS-UI 1, il est ajouté la mention « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans le tableau des destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
- A l'article DS-UI 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
- A l'article DS-UI 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté « , conteneurs (...) ».
- A l'article DS-UI 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « s'appliquent les règles définies à l'article DG 15 page 17 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : » est ajoutée.
- A l'article DS-UI 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
- A l'article DS-UI 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».

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

## **LA ZONE URBAINE 1AU**

- A l'article DS-1AU, toutes les mentions et réglementations faisant référence au zonage 1AUh sont supprimées, car ce zonage est reclassé en zone Nn dans la procédure.
- A l'article DS-1AU, le secteur de la combe de Rome étant modifié passant d'un zonage 1AUa2 à une zone Nn, la mention du secteur est supprimée de la liste des sous-zones.
- A l'article DS-1AU 1 et DS-1AU 7, la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
- A l'article DS-1AU 1, il est ajouté la mention « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans le tableau des destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, suite au décret n°2023-195 du 22 mars 2023.
- A l'article DS-1AU 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est supprimé la phrase « 5- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admis dans la zone ».
- A l'article DS-1AU 1 : destinations, sous destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdit, il est ajouté « , conteneurs (...) ».
- A l'article DS-1AU 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « s'appliquent les règles définies à l'article DG 15 page 17 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : » est ajoutée.
- A l'article DS-1AU 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
- A l'article DS-1AU 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».
- A l'article DS-1AU 6.5 relatif à la surface minimale maintenue sous forme d'espaces



verts et perméables, il est supprimé les mots « et perméables » et ajouté en dessous de ce titre un renvoi vers le DG 26.

- A l'article DS-1AU 7 relatif au stationnement, il faut ajouter dans le dernier paragraphe au-dessus du tableau : « Pour les constructions collectives, à ».
- A l'article DS-1AU 7 relatif au stationnement, les cases de la réglementation du stationnement des deux roues motorisées sont complétées pour plus de précision.

## **LA ZONE AGRICOLE**

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

« La réalisation des occupations et utilisations du sol désignées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui les concernent sous réserve: d'être réalisés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble assurant une unité architecturale et programmatique du hameau,  
de présenter les espaces publics et/ou communs inscrits dans le schéma d'aménagement qui les composent assurant l'unité du hameau et sa logique de fonctionnement. »

- A l'article DS-A 4 B relatif à la hauteur des constructions, il est supprimé le paragraphe « - les constructions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les Hameaux Nouveaux Agricoles Intégrés à l'Environnement :  
- HNIE de Saint-Pons : 7 m à 9 m,  
- HNIE de Sainte-Brigitte : 7 m. »
- A l'article DS-A 4 D relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la phrase « s'appliquent les règles définies à l'article DG 15 page 17 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : » est ajoutée.
- A l'article DS-A 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.

- A l'article DS-A 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».
- A l'article DS-A 6.3 relatif aux mesures prises pour le verdissement, il est supprimé le paragraphe entier :  
« Mesures prises pour le verdissement\_  
Dans le AHNIE de Saint-Pons, des haies seront implantées sur les limites de lots et les limites séparatives, ainsi que dans les marges de reculs et les zones tampons afin de limiter les conflits de voisinage et d'usage entre les habitations et des bâtiments pouvant accueillir du public et/ou les parcelles agricoles avoisinantes. »

## **LA ZONE NATURELLE**

- A l'article DS-N, il est ajouté la mention « Le secteur Nhm du Clos de la Tour » dans la liste car cette zone a été créé lors de la précédente modification simplifiée du PLU, il est donc opportun d'ajouter ces modifications.
- A l'article DS-N 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectations du sols, natures d'activités autorisées et interdites, il est ajouté «, conteneurs (...) ».
- A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur Nh, il est ajouté « Dans le secteur Nhm est également autorisé la création d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine avec une emprise au sol maximale des constructions fixée à 15 %. ». Il est également ajouté dans le troisième tiret la mention « le changement de destination ».
- A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, il est ajouté derrière les mentions « Dans les seuls secteurs Ni, Dans les seuls secteurs Nm, Dans les seuls secteurs Nn, Dans les seuls secteurs Np, Dans le sous-secteur Npr, Dans les seuls secteurs Ns1 et Ns2 » la mention « ne sont admis que : ».
- A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Nn, il est supprimé deux mentions « annexes » dans le quatrième tiret, est ajouté la mention « ou d'intérêt collectif » dans le quatrième tiret et est également supprimée la phrase « la superficie des annexes ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et/ou de surface de plancher. »
- A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Np, il est supprimé de la première phrase la mention « après enquête publique » afin d'être cohérent avec la DG 24.
- A l'article DS-N 2 : destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur Nt, la mention « à l'exploitation des campings et des villages de vacances existant » est remplacée par « des établissements touristiques ».
- A l'article DS-N 4 A relatif à l'emprise au sol des constructions, il est ajouté « Dans le secteur Nhm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%. »

- A l'article DS-N 5 B relatif aux équipements techniques du bâtiment, il est supprimé la définition de clôture et ajouté un renvoi vers le DG 26.
- A l'article DS-N 5 C relatif aux dispositifs de production d'énergies renouvelables de la zone, il est supprimé la phrase « en évitant l'effet de superstructures surajoutées ».

### **Les caractéristiques principales, valeurs et vulnérabilités du territoire :**

Le PLU en vigueur a mis en évidence les enjeux environnementaux, paysagers du territoire et les points de vulnérabilité (notamment par rapport aux risques mais aussi par rapport aux qualités d'entrée de ville, aux espaces verts en ville, etc).

Les enjeux écologiques et agricoles :

Il en résulte une surface très importante de zones agricoles (1594,33 ha) et naturelles (6497,83 ha).

Le PLU a pris en compte la présence des espaces d'inventaire et de protection de la biodiversité identifiés en phase de diagnostic et a fait en sorte d'éviter d'y étendre l'urbanisation (Estérel, Petites Maures, plaines du Reyran, de l'Argens, etc). Ces espaces sont classés en zones N, A et EBC dans lesquelles l'urbanisation est très limitée.

Les espaces agricoles participent au fonctionnement écologique du territoire dans la mesure où ils constituent une trame de milieux ouverts qui représentent un habitat favorable à l'accueil de certaines espèces. Fortement présent sur le territoire et notamment en périphérie de l'enveloppe agglomérée avec la plaine de l'Argens et la plaine du Reyran, leur protection s'est vu être renforcée.

La commune est concernée par les masses d'eau du littoral de Fréjus et notamment par les rivières de l'Argens, le Reyran et la Garonne, référencée au SDAGE. Ces dernières, ainsi que les nombreux vallons du massif de l'Estérel, sont protégées soit par un classement en zone N ou A ou par l'instauration d'EBC ou d'EVP sur leurs abords.

Certains quartiers bien que bâtis, s'inscrivent dans un environnement naturel d'exception et présentent un caractère encore très naturel. C'est pourquoi le PLU a fait le choix de renforcer la protection des lisières des massifs de l'Estérel et des petites Maures par l'instauration d'Espaces boisés classés, d'espaces verts fixés ou encore d'espaces verts protégés. Les quartiers les plus concernés par ces protections sont : Saint-Jean de l'Estérel, la Tour de Mare, Sainte-Brigitte, Caïs et Saint-Aygulf.

Les zones agricoles et naturelles présentes ne sont pas impactées par la modification n°2 du PLU. De même, les espaces boisés classés et les espaces verts paysagers sont très étendus sur le territoire et ne sont pas concernés par la présente modification. La procédure n'a donc pas d'incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité et n'a pas pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ces modifications n'ont pas d'impact négatif sur les ZNIEFF, car les modifications sont dans un secteur urbanisé où les parcelles sont reclassées en zone agricole ou en zone naturelle. Il ne s'agit pas d'ouverture à l'urbanisation et toutes les prescriptions et protections restent applicables.

Concernant les HNIE du territoire, la modification du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme qui se voit remplacer « soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à

l'environnement » par « en continuité avec les agglomérations et villages existants » suite à l'article 42 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 impose de reconsidérer les HNIE.

En conséquence de la modification de cet article, la procédure de modification n°2 du PLU comprend la suppression de deux AHNIE dans le quartier de Sainte-Brigitte reclassés en zone A d'une superficie d'environ 6,30 ha et 1,37 ha et la suppression de la zone 1AUh du Parc de l'Estérel dans le quartier de Saint-Jean-de-Cannes qui délimite le Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement dont les conditions de mise en œuvre sont énoncées au SCOT est reclassé en zone Nn d'une superficie d'environ 1,11 ha.

\* AHNIE : Hameau Nouveau Agricole Intégré à l'Environnement

### **Les risques :**

Les zones de risques sont connues sur Fréjus avec notamment les PPRI Argens/Vernède/Reyran et Valescure/Pédégal ainsi que le PPRIF en vigueur sur le territoire.

Diverses modifications sont dans le périmètre du PPRI et du PPRIF, mais n'apportent aucune incidence.

La procédure n'a pas d'incidence sur une zone humide, sur les eaux potables et pluviales et également sur l'assainissement et les déchets.

Les modifications sont également comprises dans les périmètres de protection de la tortue Hermann, du risque sismique, du risque retrait-gonflement d'argiles, du risque rupture de barrage, du risque transport de matières dangereuses, du risque submersion marine, mais elles n'aggravent pas les risques.

### **Les enjeux paysagers et patrimoniaux :**

Les enjeux paysagers sont pris en compte dans la modification du PLU puisque cette procédure permet notamment :

- une amélioration de l'entrée du centre historique, avenue Verdun, avec l'insertion d'un linéaire commercial de part et d'autre de l'avenue,
- le changement de zonage UCb en Nn et la suppression de l'OAP n°6,
- le changement de zonage UBa en zone Nh d'une parcelle, car elle est intégrée dans le périmètre du monument historique inscrit du port Romain,
- l'ajout d'un emplacement réservé pour la création d'un parc public dans le quartier des Arènes.

Les modifications dans les périmètres de protection des monuments historiques étant mineures, elles n'ont pas d'impacts notables.

**Les impacts et mesures :**

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

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

La procédure vise à améliorer la réglementation en zones urbaines (suppressions et créations d'emplacements réservés, suppressions et modifications d'OAP, amélioration des plans gabarits et zonages, modification du règlement écrit).

La modification n'impacte aucune zone agricole ou naturelle. Elle ne conduit pas à augmenter les surfaces urbanisables ou à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Elle permet de mieux prendre en compte certains enjeux paysagers et patrimoniaux et ne porte pas d'impact aux enjeux écologique et agricole.