

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Révision*

Département du VAR  
Commune de FREJUS



N° 2A

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) - Orientations générales

P.L.U.

- P.O.S. approuvé par A.P. du 5 février 1980
- Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 1985
- Révision partielle approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 février 1987
- Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juin 2001
- Débat au Conseil Municipal du 29 novembre 2002
- Débat au Conseil Municipal du 28 février 2003
- Débat au Conseil Municipal du 31 octobre 2003
- Modifié par le Conseil Municipal du 12 février 2004
- Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du 23 avril 2004
- Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 janvier 2005



**Rédaction**

Agence AGIS : aménagement-environnement-urbanisme

23-25 avenue de la Californie, 06200 Nice

P. NALBERT, urbaniste SFU

P.P. DANNA, juriste, docteur en droit

C. BASSIGNY, paysagiste dplg

F. RENAUD DE VELLIS, socio-géographe

Claude LABRO, socio-économiste

16, rue Saint-Michel, 06140 Vence

Atelier Alain PHILIP, architecte-urbaniste

27, boulevard Joseph Garnier, 06000 Nice

Réalisation graphique : Cortex Infographie

**Coordination et suivi**

J. MARCO, Directrice de l'Aménagement du Territoire

L. DUMOULIN, Service Urbanisme

M. BOURRAINDELOUP, Service Urbanisme

**Apports techniques**

BDU : J.M. PRIEUR, Service d'Information du Territoire

Statistiques : J.L. ÉPURON, Service des Institutions Municipales

Archéologie : C. GÉBARA, Service Archéologique Municipale

Environnement : J.C. BERTINI, Service Environnement

Politique de la Ville et développement économique : P. TROUVILLIEZ

Grands projets : L. FONTAINE

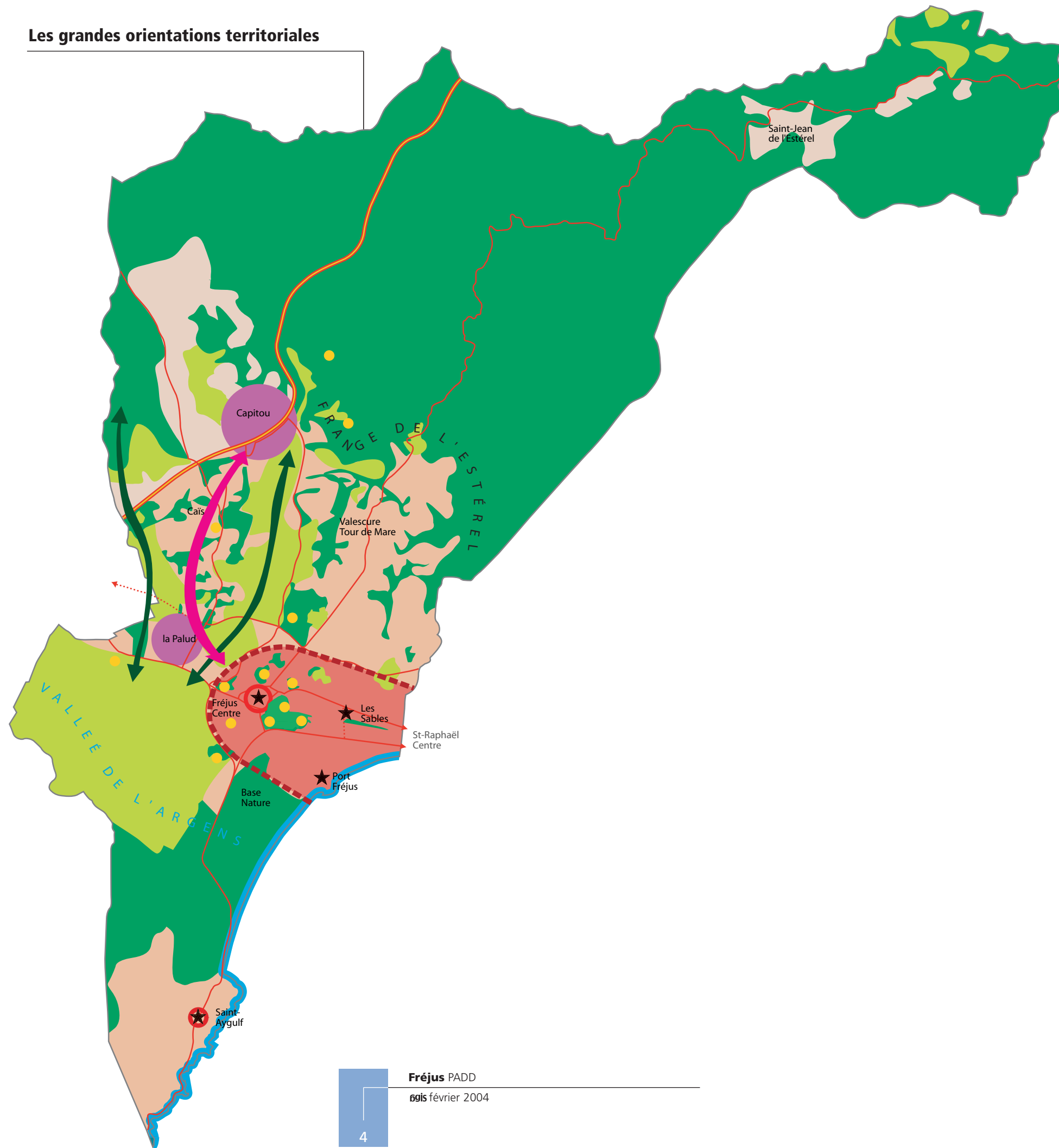
Services Techniques : M. THOMAS

Photographies : R. HACQUARD

# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	5
<b>Déclinaison des orientations générales par rapport à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme</b> .....	7
1 - Principe d'équilibre .....	7
2 - Principe de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité .....	8
3 - Principe du respect de l'environnement .....	8
<b>I - Maîtriser un développement urbain équilibré</b> .....	9
1 - Le renouveau du Centre Urbain .....	9
2 - Les quartiers périphériques du Centre Urbain .....	10
3 - L'urbanisation éloignée .....	10
<b>II - Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat</b> .....	11
1 - Les moyens mis en œuvre .....	11
2 - Des réserves à court, moyen et long terme .....	11
<b>III - Développer les activités économiques</b> .....	12
1 - Le redéploiement à travers le territoire communal .....	12
2 - L'accueil d'activités nouvelles sur de nouveaux espaces économiques .....	12
3 - Protéger et développer les activités traditionnelles .....	13
<b>IV - Protéger l'environnement naturel et les paysages</b> .....	15
1 - Protéger l'environnement naturel .....	15
2 - Préserver et mettre en valeur les paysages .....	15
<b>V - Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique</b> .....	17
1 - Protéger les monuments et les sites .....	17
2 - Mettre en valeur le patrimoine historique .....	17
<b>VI - Répondre aux besoins en déplacements</b> .....	19
<b>VII - Créer des équipements publics de quartiers</b> .....	20
<b>VIII - Assurer la prévention des risques</b> .....	21

# Les grandes orientations territoriales



- renforcement du centre urbain
- urbanisation périphérique contenue et complétée
- urbanisation éloignée maîtrisée
- des centralités à conforter ou à développer
- requalifier les pôles anciens
- pôles de développement économique
- patrimoine naturel protégé
- territoire à dominante agricole préservé
- mettre en valeur le patrimoine historique
- axe de développement



# Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le présent PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme adoptée le 1<sup>er</sup> juin 2001. Ces objectifs communaux sont :

- maîtriser un développement urbain équilibré par un renouveau du centre urbain et en contenant et complétant l'urbanisation périphérique,
- préserver le centre ancien et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- satisfaire les besoins présents et futurs de la population en matière d'habitat,
- développer les activités économiques, touristiques, commerciales, artisanales et industrielles, en particulier par la création de nouvelles zones et par la requalification et l'extension des anciennes,
- protéger l'environnement naturel et les paysages du littoral par la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des écosystèmes, du littoral, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- protéger et mettre en valeur le patrimoine historique,
- préserver les espaces affectés aux activités agricoles,
- répondre aux besoins en déplacements par l'amélioration du réseau viaire et par un développement des transports en commun, des pistes cyclables et piétonnes,
- prévoir les équipements publics nécessaires au développement urbain : administratifs, scolaires, sportifs de loisirs, culturels et techniques (voiries et réseaux divers),
- assurer la prévention des risques naturels, des pollutions et des nuisances.

**Les principaux enjeux** du projet d'aménagement et de développement durable de la commune sont liés à la maîtrise d'un développement urbain équilibré qui devra assurer :

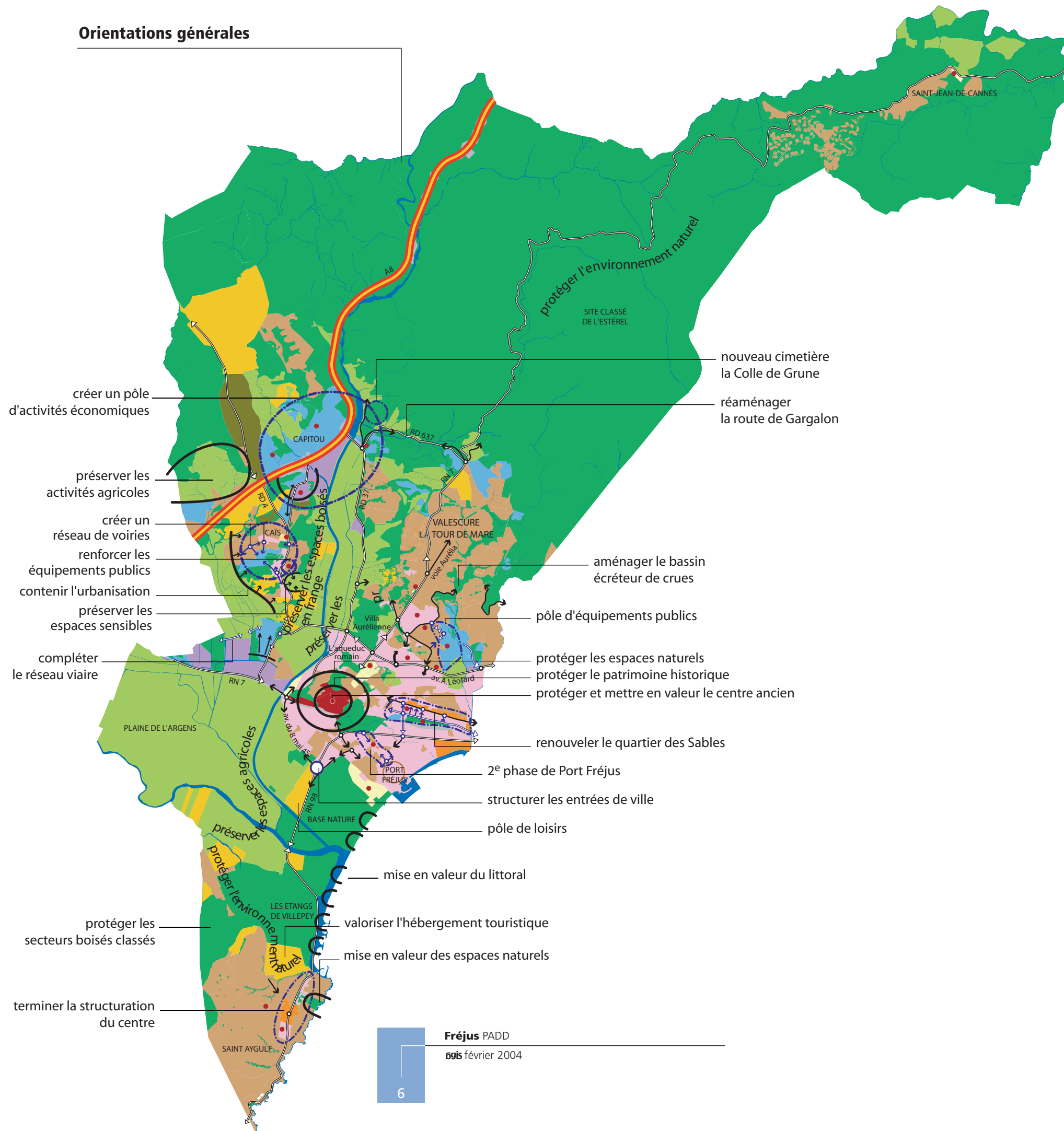
- d'une part la préservation des espaces naturels et agricoles,
- et d'autre part la mise en valeur des espaces urbains et du patrimoine historique.

**Les orientations principales** retenues par la ville pour structurer le développement urbain se déclinent comme suit :

- permettre le renouvellement du centre urbain et des centres de quartiers,
- contenir et compléter l'urbanisation périphérique (proche ou éloignée) tout en prenant en compte les besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, le développement économique, les besoins en déplacement, la protection des espaces naturels et historiques et la prévention des risques.

**Les axes de développement urbain** retenus correspondent aux axes inter-quartiers, et aux axes de liaison avec les communes limitrophes. Ils prennent appui sur la mise en relation et la structuration des pôles urbanisés du territoire d'une part (zones d'habitat, Centre Historique, Port-Fréjus, Les Sables...), sur le confortement des pôles d'activités économiques d'autre part (La Palud, Le Capitou...).

# Orientations générales



- espaces naturels préservés
  - espaces agricoles préservés
  - secteurs à urbaniser à court, moyen et long terme
  - espaces d'équipements touristiques et de loisirs
  - secteurs d'activités économiques
  - secteurs d'habitat individuel maintenu
  - secteurs d'habitat collectif contenu
  - équipements publics
  - secteurs d'équipement public
  - secteurs central dense
  - secteurs restructurés
  - terrains militaires bâtis
- 
- projets d'aménagement
  - voies existantes
  - voies à créer

# Déclinaison des orientations générales par rapport à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme

## 1) Principe d'équilibre

### Le renouvellement urbain et la maîtrise d'un développement urbain

Celui-ci est assuré par la mise en valeur et le renforcement de l'attractivité du centre ancien en favorisant le développement de l'habitat permanent et le renforcement des équipements publics. En outre, des actions seront poursuivies pour diversifier l'attractivité commerciale.

Autour du centre ancien et jusqu'à la limite avec Saint-Raphaël (centre urbain), le renouvellement urbain sera assuré notamment par la continuation de l'opération de Port Fréjus et par la restructuration du quartier des Sables.

Dans les quartiers périphériques du centre urbain, les orientations suivantes seront prises :

- à Valescure et Tour de Mare, le maintien des périmètres urbanisables existants tout en favorisant la réalisation d'opérations d'ensemble, en renforçant les équipements de proximité et en améliorant la qualité de desserte y compris le mode de déplacements doux,
- à Caïs, tout en respectant les espaces naturels et agricoles de qualité, favoriser l'émergence d'un pôle d'habitat pour les actifs lié à la réalisation progressive de la zone d'activités du Capitou et à l'extension de la zone d'activités de la Palud,
- à Saint Aygulf, le centre de vie sera renforcé tout en pérennisant dans les limites actuelles l'urbanisation à caractère individuel.

Concernant l'urbanisation éloignée, celle-ci sera contenue dans les limites existantes, à l'exception de petits secteurs situés en continuité des zones urbanisées et desservis par les réseaux.

### Le développement de l'espace rural

Des mesures seront prises afin de pérenniser les activités agricoles dans les plaines de l'Argens et du Reyran ainsi que dans le centre urbain pour ménager des coupures d'urbanisation.

Une attention particulière sera apportée aux terrains faisant l'objet d'un classement en AOC.



### La protection des espaces naturels et des paysages

L'ensemble des grands espaces naturels seront protégés comme le massif de l'Estérel, le quartier de la Lègue, les Petites Maures, la frange littorale, les étangs de Villepey, la base nature et loisirs...

Seront également protégées au niveau du paysage : les franges de l'Estérel, la plaine de Plandua et le Gargalon. La limite du massif classé de l'Estérel oriental sera strictement respectée.

En outre, il conviendra d'assurer la protection du patrimoine vert urbain : zones naturelles à finalité patrimoniales, jardins de caractère recensés, création d'espaces verts de proximité dans chaque quartier et réalisation de plantations d'alignement d'arbres le long des voies et des pistes cyclables.

## 2) Principe de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité

Les actions suivantes permettent de contribuer aux besoins en matière d'habitat par :

- la mise en place d'une politique de l'habitat permettant des actions foncières favorisant la production de logements pour les actifs, intervenant sur le parc existant,
- la constitution de réserves foncières à long terme en périphérie urbaine,
- la réalisation de logements locatifs aidés dans chaque quartier, pour un total d'environ 1000 logements à l'horizon du PLU (2013).

En matière de développement économique, les orientations retenues doivent :

- permettre le redéploiement dans les centres urbains en favorisant le commerce de proximité,
- revaloriser les zones d'activités existantes de la Palud et du Capitou Industrie,
- aménager le lotissement de l'Intendance d'une surface de 4,5 hectares,
- créer un parc d'activités sur les sites du Capitou, Gargalon, et Jean Louis permettant sur une surface de 110 hectares de diversifier les activités tout en permettant le rééquilibrage de l'économie locale,
- développer l'activité touristique en favorisant sa mutation qualitative en allongeant sa fréquentation sur l'année,
- maintenir l'activité agricole en pérennisant les grands espaces agricoles.

Enfin, au niveau des équipements publics, la création de services publics sera réalisée ou renforcée dans chaque quartier de la commune.

## 3) Principe du respect de l'environnement

Le maintien des espaces naturels et ruraux sera assuré par la maîtrise de l'urbanisation en limitant l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation. A l'échelle du territoire communal, le choix a été fait de réduire les surfaces potentiellement urbanisables au profit des espaces naturels.

La réduction des nuisances automobiles sera assurée par le choix d'un scénario de développement des transports privilégiant les transports en commun et les modes de déplacement doux. Ainsi sera développé un réseau de bus à l'échelle intercommunale favorisant le report des déplacements automobiles vers les transports en commun. Un effort particulier sera engagé en matière de déplacements doux en favorisant et en sécurisant le parcours des piétons ainsi qu'en créant de nouvelles pistes et bandes cyclables.

En matière de prévention des risques naturels, les risques d'inondation seront strictement pris en compte et des actions viseront à la maîtrise et à la réduction de ces risques. En ce qui concerne le risque d'incendie de forêt, les mesures réglementaires seront renforcées.

## I - Maîtriser un développement urbain équilibré

Le développement urbain équilibré de Fréjus sera maîtrisé par un renouveau du Centre Urbain<sup>1</sup> tout en contenant et en complétant l'urbanisation périphérique, qu'elle soit proche<sup>2</sup> ou éloignée<sup>3</sup>.

### 1) Le renouveau du Centre Urbain

#### A - Préserver, mettre en valeur le Centre Ancien et le renforcer comme pôle urbain vivant

La commune de Fréjus est une "ville de quartiers" dont le cœur est le centre historique. Pour ce dernier, il a été engagé depuis plus de 20 ans différentes opérations de réhabilitation, rénovation et embellissements divers (OPAH, façades, PRI); il convient aujourd'hui de poursuivre les efforts entrepris.

L'objectif principal est de préserver, de mettre en valeur le Centre Ancien et de renforcer sa fonction de pôle urbain vivant. Pour ceci, différentes actions seront à pérenniser dans des domaines différents et complémentaires, qui seront développés pour certaines dans le cahier des orientations d'aménagement. Elles peuvent cependant être énumérées dès à présent :

**a) Valorisation du Centre Ancien Historique** : il est couvert par une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.) approuvée. Les dispositions du P.L.U., en particulier son règlement, devront répondre aux impératifs de valorisation du patrimoine et préservation des espaces naturels de qualité édictés par ce document.

#### b) Développement de l'habitat permanent :

- L'aménagement de l'espace Mangin (cf. *cahier des orientations d'aménagement*),
- La reconquête de l'espace Camelin (cf. *cahier des orientations d'aménagement*).

**c) Réalisation de nouveaux équipements publics** : dans l'espace Mangin, une nouvelle salle polyvalente, des locaux administratifs et un Office de Tourisme de qualité (cf. *cahier des orientations d'aménagement*).

**d) Soutien de l'activité commerciale** : Initiée par la Commune en 1999, l'opération "Circuit des Métiers d'Art" a pour but de favoriser l'implantation dans le centre ancien d'ateliers de fabrication-vente d'artisanat d'art, afin d'animer le Centre Ancien, d'augmenter son attractivité et de conforter ses fonctions commerciales et touristiques. Cette action sera poursuivie par l'acquisition de nouvelles cellules commerciales dans le centre ville.

## B - Renouveler les autres quartiers du Centre Urbain

Autour du Centre Ancien et jusqu'à la limite de Saint-Raphaël, l'objectif est de maîtriser le développement et l'achèvement de quartiers partiellement urbanisés.

Cet objectif sera atteint en mettant en œuvre le projet de continuation de Port-Fréjus et la restructuration du quartier des Sables d'une part, en favorisant l'achèvement d'ensembles homogènes d'habitat collectif ou individuels existants d'autre part.

#### a) La poursuite de l'aménagement du quartier de Port-Fréjus

Elle doit permettre d'assurer :

- la cohérence et la structuration du quartier du littoral pour en faire un véritable lieu de vie à l'année,
- une offre en espaces publics et équipements de quartier,
- la production de logements locatifs libres ou aidés,
- le respect des contraintes suivantes :
  - une densité de construction maîtrisée,
  - la préservation des ouvertures visuelles sur le Centre Ancien et les Massifs des Maures et de l'Estérel,
  - une architecture de qualité.

Le projet d'aménagement est exposé dans le cahier des orientations d'aménagement.

#### b) La restructuration du quartier des Sables

Situé entre le Centre Ville de Fréjus et de Saint-Raphaël, il constitue un enjeu stratégique dont l'aménagement permettra de favoriser l'émergence d'un cœur d'agglomération.

Cet objectif passe par :

- la création d'un pôle de centralité caractérisé par une densité plus importante et une organisation du bâti regroupant des équipements publics et de l'habitat locatif aidé,
- le développement de l'habitat permanent,
- le développement des activités commerciales et de services,
- un nouveau schéma de voirie,
- la création d'espaces verts ouverts au public, partiellement occupés par un bassin de rétention des eaux pluviales,
- la délocalisation vers le Capitou des entreprises du B.T.P.

Le projet de restructuration du quartier des Sables est précisé dans le cahier des orientations d'aménagement.

1. Partie centrale agglomérée comprenant le Centre Ancien, Fréjus-Plage et Villeneuve au sud, ainsi que les Sables, La Madeleine au nord.
2. Quartiers périphériques du Centre Urbain au nord-est (Bellevue, la Tour de Mare, ...) au nord-ouest (La Palud, Caïs, ...) et au sud (Saint-Aygulf-Villepey).
3. Quartiers au nord-ouest (Compassis, Capitou, La Lègue, ...) et au nord-est (Saint Jean).

### c) Permettre l'achèvement des ensembles homogènes d'habitat collectif ou individuels

Autour des opérations de Port-Fréjus et des Sables, l'urbanisation des quartiers centraux (limités par l'avenue André Léotard au Nord, l'avenue du 8 Mai 1945 à l'Ouest, et la mer au Sud) sera contenue et terminée tout en respectant les ensembles homogènes d'habitat.

Les îlots et les secteurs d'habitat à dominante d'habitat individuel seront préservés. Ceux à dominante d'habitat collectif seront complétés dans des volumes s'harmonisant avec ceux des immeubles existants. Les espaces naturels existants seront protégés. Le site de l'Ancien Port Romain sera épargné de toute urbanisation.

## 2) Les quartiers périphériques du Centre Urbain

### A - Valescure – Tour de Mare

Le développement péri urbain au Nord s'est largement réalisé sous forme d'habitat individuel. Il convient de garantir et de pérenniser ce type d'occupation de l'espace. Dans les secteurs d'habitat collectif, l'urbanisation devra être achevée dans les mêmes formes.

Des secteurs de taille et de qualité limitée, situés en continuité des zones d'habitat, seront ouverts à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.

Au cœur du Counillier et en bordure de la R.N.7 s'est développé le centre du quartier comprenant une Mairie annexe avec une salle pour les associations et un bureau de poste, ainsi qu'un centre commercial.

L'objectif sera de conforter ces activités qui participent à la vie de ce quartier et de les pérenniser par un apport d'équipements publics permettant d'assurer des services quotidiens : agrandissement de l'agence postale et création de services pour la petite enfance.

L'amélioration des voiries existantes, la réalisation de nouveaux giratoires sécurisant la circulation, et le développement de pistes cyclables et piétonnes favoriseront les déplacements dans ce quartier à forte capacité d'habitat permanent.

### B - Caïs

Ce quartier façonné par la présence de l'armée a plus que doublé en 20 ans. Il s'étend entre la zone d'activité du "Capitou" et celle de "La Palud", en plein cœur du développement économique des toutes prochaines années. Il a été désenclavé par le barreau du Reyran qui positionne ce quartier à quelques minutes du centre ville.

La zone d'urbanisation de Caïs sera contenue dans les limites naturelles qui la borde (zones agricoles, espaces boisés).

Elle constituera un réservoir d'habitat pour actifs en relation avec le développement économique situé à proximité. Ce développement sera appuyé par la création de voiries nouvelles, l'aménagement de nouveaux giratoires, la requalification de voiries existantes dans l'objectif de mieux réguler les flux de circulation inter quartiers.

D'autre part, les équipements publics seront renforcés.

### C - Saint-Aygulf

Afin de préserver la qualité de vie du quartier et son environnement naturel, l'habitat individuel sera pérennisé et contenu dans les limites actuelles.

Seul le centre du quartier sera renforcé, afin de répondre aux objectifs de développement du secteur.

## 3) L'urbanisation éloignée

Dans les secteurs de la Lègue, du Capitou de l'Estérel au nord-ouest, ainsi que de Saint-Jean de l'Estérel et Saint-Jean de Cannes au nord-est, l'urbanisation sera strictement contenue dans les limites existantes.

Les espaces boisés ou naturels de qualité inclus dans les zones urbanisées existantes, feront l'objet de protections spécifiques.



## II - Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat

L'ensemble des dispositions du P.L.U devra tendre à assurer dans tous les quartiers une croissance équilibrée et mesurée en veillant notamment à la production de logements pour actifs.

Les grandes orientations pour une politique locale de l'habitat sont :

- détente du marché et rééquilibrage de l'offre,
- poursuite des actions ayant eu des effets positifs notamment au centre ville, à la Gabelle, et sur le parc HLM.,
- développement de la prévention en matière d'évolutions urbaines et sociales.

Ces objectifs devront se concrétiser dans chaque quartier afin de faire face à une demande en logements sans cesse croissante.

### 1) Les moyens mis en œuvre

Trois types d'actions seront menées :

#### A - L'action foncière et la production neuve :

- poursuivre et orienter la relance de la production de logements neufs en résidences permanentes,
- rééquilibrer le parc des résidences principales,
- prévoir dans chaque quartier une production de logements locatifs libres ou aidés.

#### B - Interventions sur l'existant :

- poursuivre la revalorisation du centre-ville,
- valoriser et réhabiliter le parc privé des années 50 à 80,
- éradiquer les logements indignes,
- améliorer et rééquilibrer géographiquement le parc de logements HLM,
- rééquilibrer et valoriser le quartier de La Gabelle.

#### C - Solidarité urbaine et intercommunalité :

- politique de peuplement et solidarité intercommunale,
- accès aux Services Publics,
- politique de déplacements.

Dans chaque quartier pourront être réalisés des logements locatifs aidés pour un total d'environ 1000 logements (cf. tableau).

D'autre part, il sera préconisé un quota de 20 % de logements aidés dans chaque opération de production de logements.

### 2) Des réserves à court, moyen et long terme

Les besoins futurs à **court et moyen terme** pourront être satisfaits d'une part dans les zones urbanisées à restructurer ou à rénover, d'autre part par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés en périphérie immédiate du Centre Urbain dont l'objectif exposé plus avant est de structurer des centres de quartiers.

Enfin, à **long terme** certaines des zones auront une vocation de réserves foncières affectées à l'habitat ; elles concernent des secteurs en périphérie urbaine éloignée et/ou insuffisamment équipés.

Programme de logements locatifs aidés	
Nombre minimum de logements	Localisation
<b>1. Création</b>	
5	Centre - Ilot Mangin
50	Port-Fréjus
50	Les Sables Centre (ER 201)
50	Les Sables
30	Chemin des Batteries
40	Valescure-Galliéni
140	Galliéni (étudiants)
150	Caïs (Défense Nationale)
30	Caïs sud
20	Caïs ouest
60	Le Compassis
60	Capitou
45	Gargalon
50	Darboussières
<b>780</b>	<b>Total création</b>
<b>2. Réhabilitation</b>	
50	Centre Ancien
80	Villeneuve
100	Groupe Galliéni-Valescure (La Gabelle)
<b>230</b>	<b>Total réhabilitation</b>

### III - Développer les activités économiques

Le développement économique du territoire Fréjusien constitue un enjeu primordial pour la Commune.

Dans ce domaine, l'objectif municipal est bien de réunir toutes les conditions pour rendre effectives la création et la diversification des emplois en suscitant d'abord :

- 1) un redéploiement à travers les zones existantes, et en organisant ensuite :
- 2) l'accueil d'activités nouvelles sur de nouveaux espaces économiques, tout en protégeant :
- 3) les activités traditionnelles.

#### 1) Le redéploiement à travers le territoire communal

##### A - Dans le Centre Urbain

Les dispositions retenues tant dans le cœur de ville que dans les centres de quartier à développer et à créer permettront une valorisation et une dynamisation des activités de proximité.

Les actions d'accompagnement, analysées par ailleurs, telles que la requalification urbaine ou l'amélioration de la desserte joueront un rôle d'impulsion décisif.

- Pour le centre ancien : l'opération (citée précédemment) de soutien aux commerces par le circuit des métiers d'art ;
- Pour le quartier des Sables, la délocalisation des activités nuisantes et consommatrices d'espace, et la création d'un axe commercial sur l'avenue de Lattre de Tassigny ;
- Pour Saint Aygulf, le renforcement du centre de quartier permettra de compléter l'offre en surfaces commerciales ;
- Pour Port-Fréjus Nord, un secteur sera plus particulièrement destiné à recevoir des activités de proximité propres à animer le quartier.

##### B - Dans les zones existantes

L'amélioration et la revalorisation des zones d'activités existantes ( La Palud, Capitou Industrie ) participent de façon prépondérante aux objectifs de la Commune pour répondre aux attentes des entreprises en terme d'accueil et d'amélioration de leurs outils de travail.

Ainsi, la zone de "Capitou Industrie", créée en 1963 sur 20 ha et qui accueille près de 50 entreprises, nécessite des travaux de réhabilitation qui seront entrepris immédiatement.

La zone de la "Palud", créée en 1975, va également bénéficier d'un programme de travaux visant principalement à améliorer la desserte de ce quartier économique qui compte plus de 180 entreprises.

#### 2) L'accueil d'activités nouvelles sur de nouveaux espaces économiques

Au-delà des possibilités d'accueil que recèlent les zones susvisées et qui devraient permettre de répondre aux besoins locaux, la Commune grâce à sa position dans le contexte de l'Est-Varois, constitue un enjeu territorial majeur en termes de développement économique.

Cet atout, conjugué à une demande très forte d'espaces d'accueil d'entreprises, a conduit la Commune à réfléchir à la mise en place d'un cadre économique organisé selon le schéma suivant :

##### A - Aménagement du lotissement de l'Intendance

Sur un espace de 4,5 ha, situé à l'entrée ouest de Fréjus, cette opération doit compléter les actions de redynamisation lancées sur la Palud dont cette zone constitue l'extension naturelle. Le maillage routier de ce secteur permettra de rendre cohérent le fonctionnement de ce quartier économique. Une extension à long terme sera prévue au nord de cette zone.

##### B - Création d'un parc d'activités sur les sites de Capitou, Gargalon et Jean Louis

Cette action représente l'opération qui permettra à la Commune de proposer une offre diversifiée aux entreprises dans différents types d'activités et de rééquilibrer l'économie du territoire dépendante du tourisme et de l'immobilier (cf. *cahier des orientations d'aménagement*).

Ainsi, l'aménagement de cette vaste zone de près de 110 ha, située à proximité de l'autoroute et localisée sur trois sites, se déclinera d'abord par l'émergence de deux pôles :

- l'un à **vocation tertiaire** (nouvelles technologies, laboratoire...) organisé en site privé de 13 ha et situé à l'échangeur Est de l'autoroute (le Gargalon),
- l'autre destiné à recevoir des **entreprises** ou **activités de production à forte valeur ajoutée** (pépinière d'entreprises, accueil de services de proximité nécessaires au bon fonctionnement des autres activités du quartier) sur un site de 8 ha, maîtrisé par la Communauté d'Agglomération (Hôpital Jean Louis).

Ces deux pôles encadreront un territoire situé au Nord de l'autoroute, destiné à des activités dites de production (entreprises **BTP, PME, PMI**) mais aussi aux entreprises locales installées en milieu urbain (quartier des Sables) ou sur d'autres zones (notamment la Palud), et qui souhaitent redéployer leurs activités ou délocaliser leurs entreprises.

### 3) Protéger et développer les activités traditionnelles

Parmi les activités traditionnelles de la commune figurent en première place l'agriculture par l'importance des territoires qu'elle occupe et le tourisme par le caractère balnéaire et la richesse du patrimoine historique de la commune.

#### A - L'agriculture

Fréjus, Ville rurale, était connue pour la qualité de son agriculture. Il convient aujourd'hui de pérenniser l'activité agricole dans les plaines de l'Argens et du Reyran, dans les secteurs des Vernèdes, Curbéasse, Capou, Compassis, ainsi que dans le Centre Urbain.

Le développement des exploitation viticoles sera encouragé : le plan des A.O.C. sera reporté sur les documents d'urbanisme, et la possibilité d'extension de ces exploitations sera envisagée.

#### B - Le tourisme

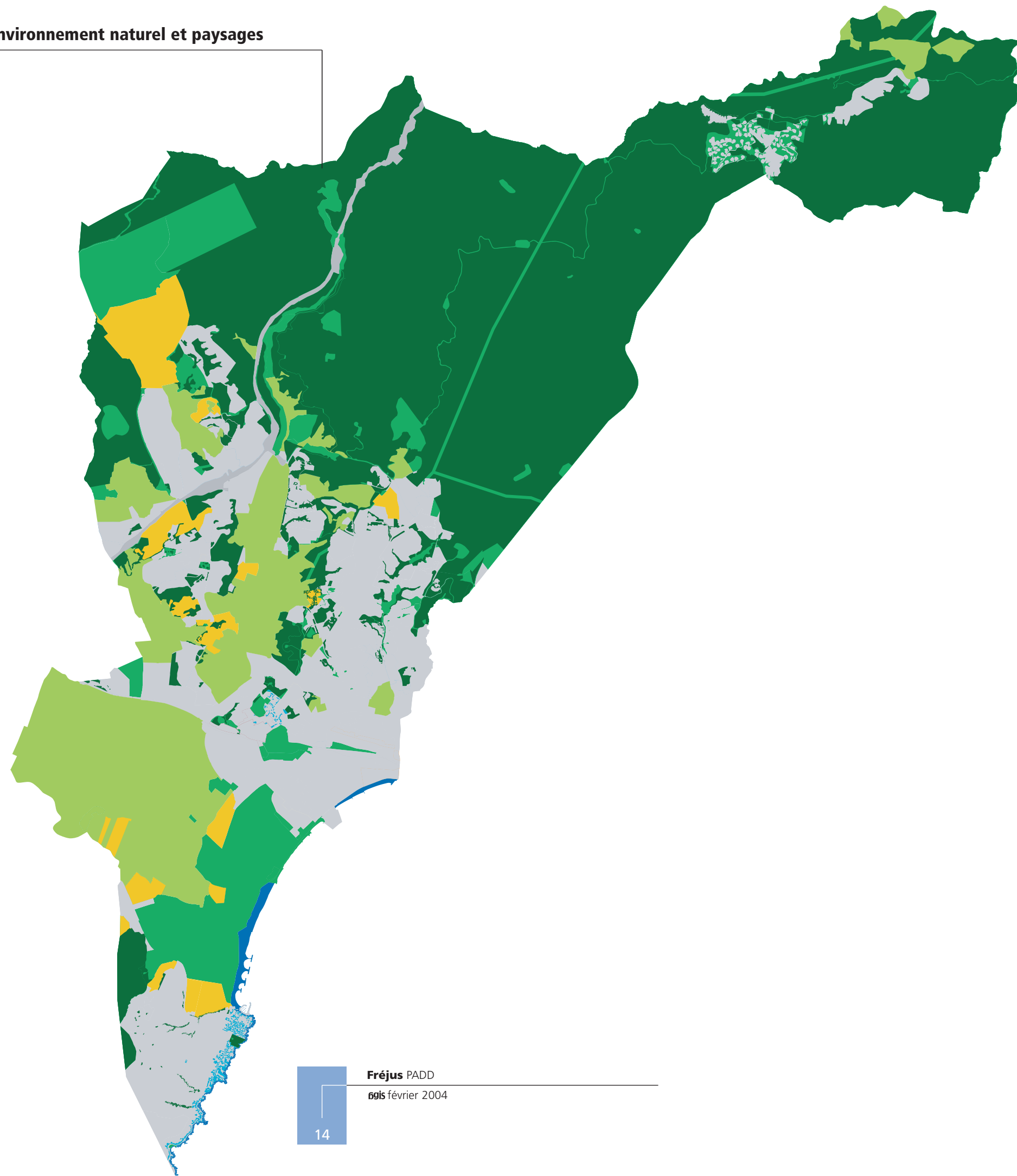
L'objectif de la Municipalité est de faire évoluer qualitativement l'accueil touristique sur la commune.

Ainsi aucune nouvelle zone réservée au camping-caravaning ou au Parc Résidentiel de Loisirs ne sera prévue. Seules des extensions très mesurées des implantations existantes seront autorisées.

En revanche, la transformation et la requalification de celles-ci seront stimulées par les dispositions du PLU.

Les structures d'accompagnement touristiques propres à échelonner la fréquentation de la clientèle sur l'ensemble de l'année et sous des formes autres que balnéaires seront encouragées par les règles du PLU.





- espaces naturels protégés
- espaces agricoles préservés
- boisements protégés
- jardins protégés
- espaces d'équipements touristiques et de loisirs
- littoral protégé

## IV - Protéger l'environnement naturel et les paysages

### 1) Protéger l'environnement naturel

Les grands espaces naturels bénéficieront d'une protection réglementaire :

- le massif de l'Estérel,
- le quartier de la Lègue,
- les Petits Maures à Saint-Aygulf,
- l'ensemble de la frange littorale côte sableuse et rocheuse,
- les étangs de Villepey, espace acquis par le Conservatoire du Littoral, font l'objet d'un plan de gestion afin d'assurer la protection du milieu et des espèces tout en permettant la fréquentation du public,
- la base nature et de loisirs accueillera des aménagements liés aux activités de pleine nature qui devront prendre en compte la proximité du cordon dunaire et des étangs de Villepey.

### 2) Préserver et mettre en valeur les paysages

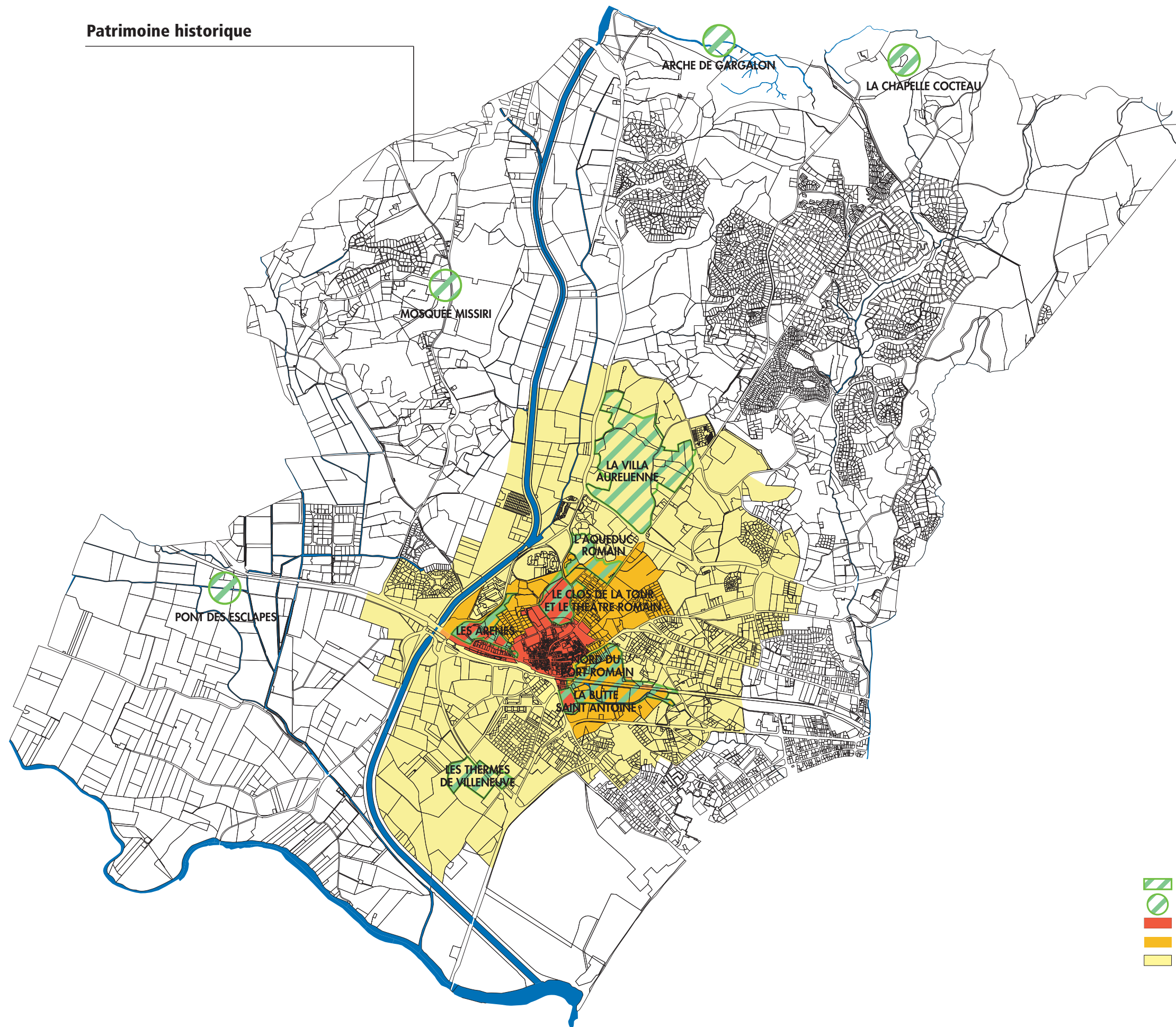
Seront protégés parce qu'ils participent aux paysages significatifs de Fréjus :






- les grands espaces agricoles du Reyran, de l'Argens, Vernèdes, Curebéasse, Capou.
- les franges de l'Estérel, la plaine de Plandua, le Gargalon,
- tout le patrimoine vert de la ville urbaine avec l'inscription d'espaces boisés ou agricoles intra-muros ou en périphérie immédiate,
- les jardins sur Saint-Aygulf et le centre ancien, publics ou privés, seront répertoriés et protégés au même titre que les arbres remarquables compris dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager,
- la création d'espaces verts de proximité dans chaque quartier, et la réalisation ou le renforcement de plantations d'arbres d'alignement le long des voies ou pistes cyclables.

Parce qu'ils participent au caractère aéré ou boisé de la Commune, qu'ils soient de taille réduite ou importante, les espaces interstitiels seront également protégés afin de constituer de véritable ambiance paysagère à proximité des lieux bâtis.

Enfin, pour les secteurs situés le long de voies classées à grande circulation et recensés au titre des entrées de ville (autoroute A8, Nationales 7 et 98), un certain nombre d'actions et d'orientations d'aménagement seront mises en œuvre (cf. *cahier des orientations d'aménagement*).

## Patrimoine historique



-  espaces naturels à finalité patrimoniale
-  autres sites classés mis en valeur
-  ZPPAUP : zone centrale
-  ZPPAUP : zone de protection à valeur de contact
-  ZPPAUP : zone périphérique



## V - Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique

### 1) Protéger les monuments et les sites

Afin de pérenniser la protection des nombreux monuments et sites classés ou inscrits, le règlement du P.L.U. devra reprendre les impératifs édictés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

D'autre part, le P.L.U. aura pour objectif la protection et la mise en valeur des monuments et sites archéologiques dans leur environnement naturel. C'est ainsi qu'ils seront inscrits, dans la mesure du possible, dans des zones naturelles à protéger en raison de leur qualité et de leur intérêt historique et archéologique.

### 2) Mettre en valeur le patrimoine historique

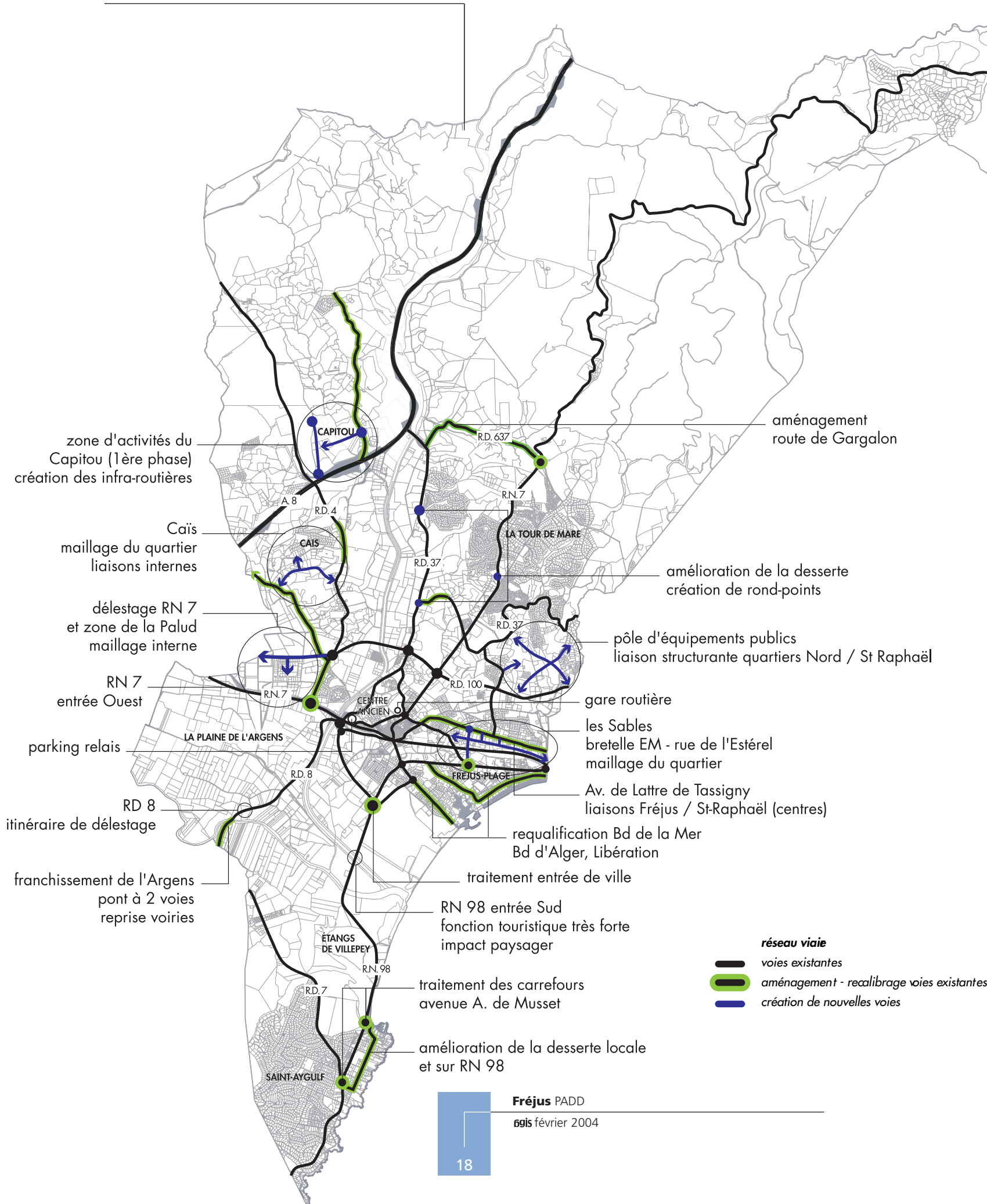
Le Plan Etat-Région aura pour objectif principal de restaurer l'Amphithéâtre Romain, tout en l'adaptant aux besoins événementiels de la cité. Ce Plan associe l'Etat, la Région et le Conseil Général.

Les autres monuments feront l'objet de programmes spécifiques, tels que l'Aqueduc (restauration de l'arche Sénèque, piste cyclable sous l'arche de Gargalon), le pont des Esclapes, la mosquée de Missiri.

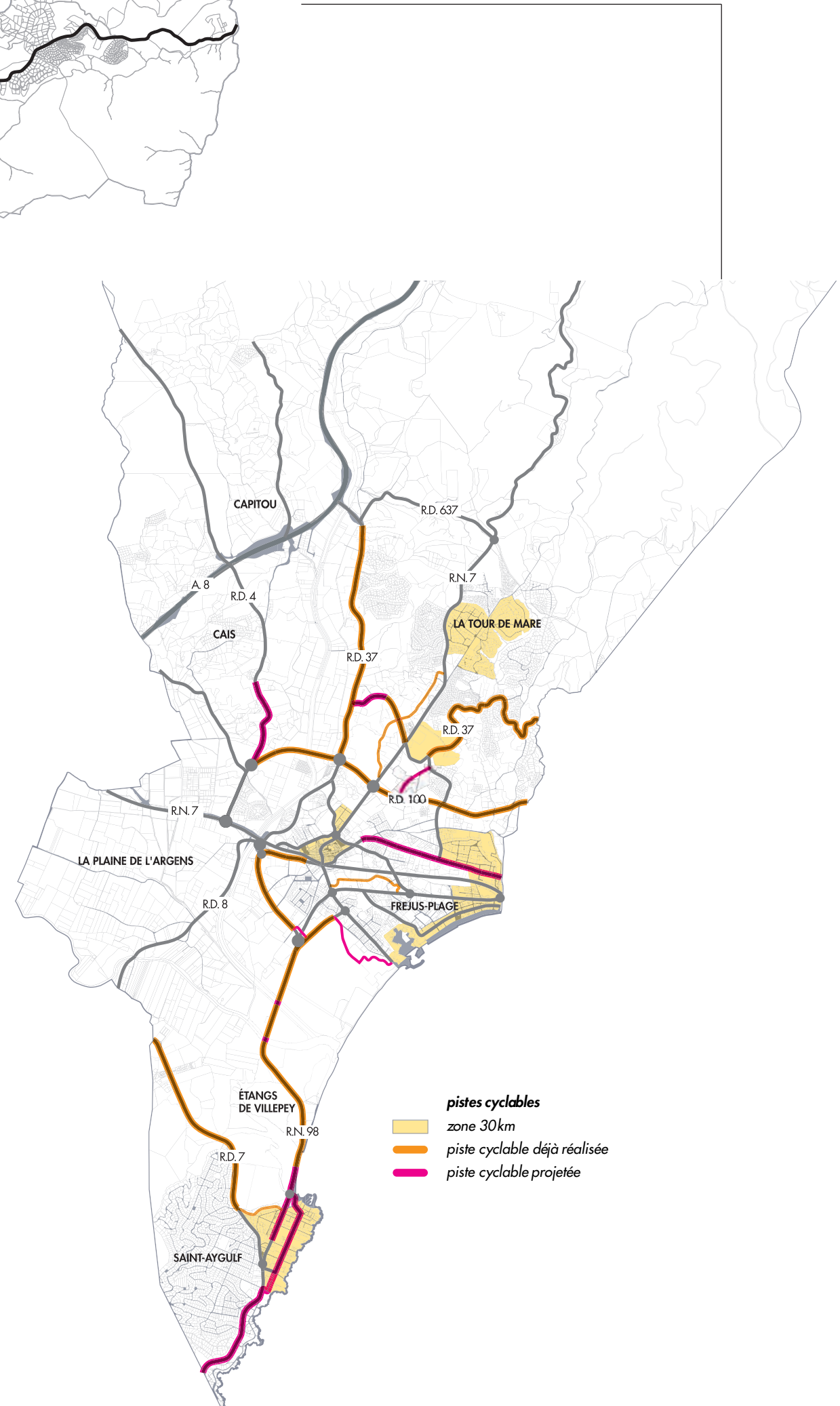
En mesure d'accompagnement de ce programme important, il est prévu un *plan lumière*, destiné à mettre en valeur l'ensemble du patrimoine appartenant à la Ville, à l'Etat (ensemble épiscopal) et à des privés (Lanterne d'Auguste, Cariatides, etc...).

Le développement d'une politique du tourisme culturel sera affirmée par la création d'un Musée Archéologique Départemental, au nord de la Ville ancienne, à proximité de l'Aqueduc Romain, incluant un site archéologique de plein air, la nécropole romaine.

## Déplacements urbains



## Pistes cyclables



## VI - Répondre aux besoins en déplacements

La Communauté d'agglomération de Fréjus/Saint-Raphaël a réalisé une étude de déplacements urbains. L'objectif de cette étude est de proposer des modes de transports alternatifs à la voiture, des aménagements, des actions, et l'élaboration d'un plan de circulation dans le but d'améliorer le cadre de vie de l'agglomération.

### 1) Transports Collectifs

- Il convient de restructurer l'ensemble du réseau intercommunal pour optimiser dès le court terme l'efficacité et la qualité du réseau et de ses dessertes (projet papillon). L'aménagement d'un pôle d'échanges sera réalisé au Clos de la Tour sur des terrains communaux nécessitant ainsi le transfert de la halte "Vernet".
- L'harmonisation et l'intégration tarifaire entre les divers réseaux de transports collectifs intercommunaux doivent être mises en place, de même que la correspondance libre et gratuite et ce, avant 2005.

### 2) Véhicules particuliers

Il est nécessaire, pour des besoins de régulation des flux et de gestion d'une circulation sans cesse en augmentation, de réaliser, non seulement des aménagements sur le réseau viaire existant, mais aussi de créer de nouvelles voies de contournement, de délestage ou de desserte.

### 3) Stationnement

Depuis de nombreuses années, l'effort de la Commune s'est porté sur la création ou l'aménagement de nouveaux parkings. Cela fut le cas à Fréjus-Plage, à Port Fréjus, à Saint-Aygulf, au Centre Ville. Ces efforts seront prolongés par l'aménagement d'un Parc Relais, positionné à l'entrée du cœur de Ville, à proximité des Arènes. Celui-ci devrait être réalisé pour 2006. De ce stationnement en périphérie urbaine devront partir les transports en commun, vers des destinations stratégiques, et surtout, intercommunales. Ce *parc relais* devrait diminuer la circulation dans les centres-villes de Fréjus et de Saint-Raphaël.

### 4) Marche

Une politique de sécurisation des franchissements et des déplacements des personnes sera engagée à court terme, plus particulièrement aux abords des établissements scolaires et équipements sportifs dans chaque quartier. Il conviendra de développer une "zone 30" dès le court terme.

Des itinéraires piétons seront mis en œuvre, notamment le long des axes routiers qui nécessitent une sécurisation. La politique des chemins piétons et des randonnées dans les sites naturels sera poursuivie et améliorée.

### 5) Deux roues

Un effort particulier continuera à être fait sur l'accroissement du réseau des pistes cyclables. Dans la mesure du possible, toute création de voies nouvelles, ou tout réaménagement de voies existantes, devra prévoir la création ou l'amélioration d'une piste cyclable, afin de pouvoir relier chacun des quartiers de la périphérie urbaine en vélo.

### 6) Multimodalité

Il convient de renforcer et de favoriser l'intermodalité, en assurant des lieux de correspondance entre les modes de transport.

Le maintien des équipements S.N.C.F. est nécessaire, tout en définissant la desserte ferroviaire interne à moyen terme.

### 7) Transports de marchandises

Une réglementation et des actions d'aménagement seront prises afin d'assister à un report du trafic des poids lourds, hors des hypers centres, et ce, dès le court terme.





## VII - Créer des équipements publics de quartiers

L'objectif est de réaliser des équipements publics en concordance avec le développement estimé des quartiers. Comme il a été dit plus avant, la configuration géographique de Fréjus en fait une ville de quartiers. Ainsi, dans le souci du développement de services de proximité, la Municipalité interviendra fortement, dans la création de services publics dans chaque quartier. Cette volonté s'inscrit dans le cadre d'une forte demande de la part des Administrés d'une part, et dans l'objectif développé plus avant, de réduire les déplacements automobiles inter quartiers.

### 1) Centre Ancien

- Création, avenue du XV<sup>e</sup> Corps, d'un Musée Archéologique Départemental afin d'affirmer l'écriture historique de Fréjus.
- Réalisation d'une nouvelle salle polyvalente et d'un Office de Tourisme de qualité dans l'espace Mangin.

### 2) Fréjus-Plage

- Dans le cadre de l'aménagement de Port Fréjus II, un effort tout particulier sera mené en faveur des équipements ouverts au public. La réalisation d'un canal navigable, d'un mail piétons et cyclable, participent à cette volonté.
- Construction d'un théâtre d'agglomération le long de l'avenue de Provence, à mi-chemin, entre la Ville ancienne et Port Fréjus. Une liaison piétonne reliera ces deux axes majeurs.

### 3) Villeneuve

Le P.L.U devra prévoir le renforcement des équipements publics dans ce quartier très actif :

- rénovation de l'école primaire des Eucalyptus,
- création d'un Centre de la Petite Enfance,
- extension de la Salle des Sports, et du bureau de Poste.

### 4) Les Sables

- Une importante réserve foncière permettra la réalisation d'un nouveau Centre Administratif, équipement scolaire, et autres services à l'échelle de l'agglomération.

### 5) La Gabelle

Ce quartier est inscrit dans un contrat de Plan. Il y sera prévu notamment :

- l'implantation d'un nouveau bureau de Poste,
- la restructuration des espaces extérieurs,
- la requalification de la voirie principale.

### 6) Valescure-Galliéni

- A l'issue de l'étude du P.P.R.I. du Valescure, plusieurs travaux hydrauliques devront être réalisés à court terme. Il sera donc réservé les terrains nécessaires à la réalisation d'un bassin écrêteur de 30.000 m<sup>3</sup> en haut du Castellas et au recalibrage du Valescure.
- Une vaste zone au lieu-dit Galliéni sera affectée aux équipements publics communaux, inter communaux ou d'intérêt collectif. Ce secteur dont une grande partie est propriété de la Ville, sera ouvert à court terme à cette urbanisation.

### 7) Caïs

Ce quartier qui sera, dans le cadre du futur P.L.U., le quartier en voie d'urbanisation, constituera le réservoir d'habitat dont la zone d'activité du Capitou aura besoin. Il devra se doter d'équipements publics à la hauteur de son évolution :

- extension du groupe scolaire,
- développement des équipements sportifs,

### 8) Saint-Aygulf

- Création d'un centre aéré avenue Musset (Parc Areca).

### 9) Colle de Grune

- Réalisation du nouveau cimetière et prévision d'une extension comprenant un crématorium.

## VIII - Assurer la prévention des risques

### 1) Les risques d'inondation

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation du Valescure et du Pédégal a été approuvé et les travaux qui en résultent ont été inscrits au budget de la Communauté d'Agglomération, afin d'être réalisés en temps voulu. Le périmètre du P.P.R.I. du Valescure et du Pédégal est inscrit dans le document d'urbanisme.

Les études menées par l'Etat sur la zone inondable de l'Argens ont été communiquées à la Ville. Le périmètre est retranscrit dans plan d'urbanisme.

Une étude hydraulique complémentaire a été menée par la Ville concernant les secteurs du Capou, Vernèdes, Compassis, Garonnes. Les périmètres de ces zones inondables sont retranscrites au P.L.U. révisé.

Au niveau réglementaire, les prescriptions traduiront les mesures à prendre pour assurer, dans ces secteurs, la sécurité et la sauvegarde des personnes et des biens.

### 2) Les risques d'incendie

- Le Code Forestier impose le débroussaillage autour de toutes les habitations et à proximité des voies privées ; Cette réglementation est renforcée par arrêté municipal (extension du périmètre de débroussaillage obligatoire) ;
- Le P.I.D.A.F. prend en compte la protection de la forêt en créant des coupures incendie (zones débroussaillées) et la création de voies D.F.C.I. ;
- Le futur P.L.U. devra contenir l'urbanisation diffuse en massif boisé ;
- Enfin, une procédure de Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt sera engagée à court terme.