



# **Schéma de Cohérence Territoriale De la CAVEM**

## **Modification de droit commun N°1**

**SUBSTITUTION D'UNE URBANISATION NOUVELLE COMPLEMENTAIRE A  
VOCATION ECONOMIQUE DITE DU PÔLE DU SAFARI AU SITE  
D'URBANISATION NOUVELLE COMPLEMENTAIRE A VOCATION D'HABITAT  
CAPITOU A FREJUS**

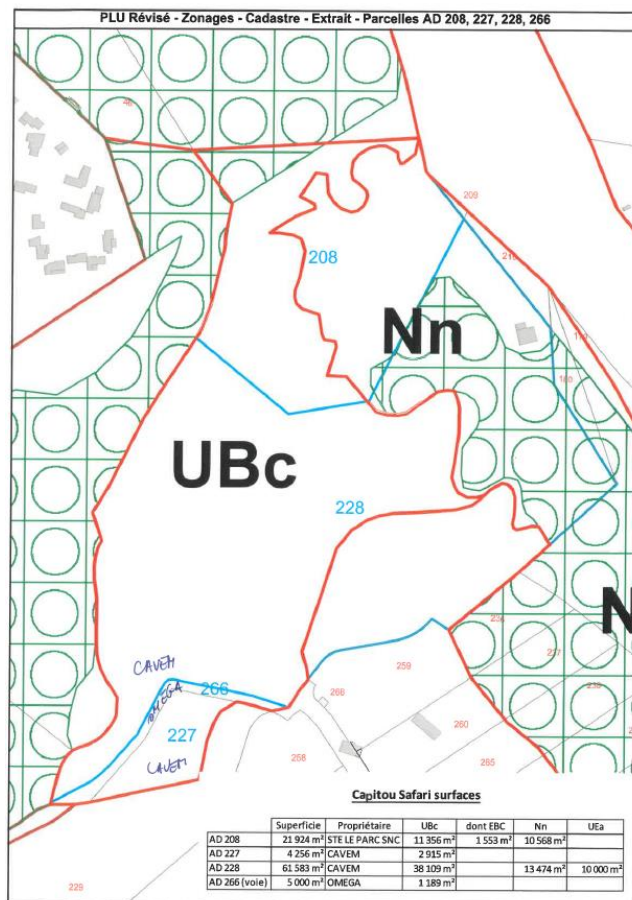
## **RAPPORT DE PRESENTATION**

**AR Prefecture**

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

## I – Exposé des motifs :

La Communauté d'agglomération a acquis en 2008 les parcelles cadastrées AD 227 et AD 228 d'une superficie totale de 65 839 m<sup>2</sup> sur le site dit de « l'ancien Safari » de Fréjus et classée en zone UBc du PLU de Fréjus révisé le 4 juillet 2019.



Le SCoT approuvé par délibération n° 33 en date du 11 décembre 2017 identifie ce secteur en urbanisation nouvelle complémentaire dédié à l'habitat sous le nom de l'UNC Capitou.

Ce projet d'aménagement à usage d'habitat inscrit au SCoT et au PLH de la CAVEM reposait sur la possibilité de créer une voirie indépendante contournant le parc zoologique par le Nord-Ouest.

Afin d'étudier cette desserte indépendante du site Pôle Safari, la CAVEM a fait réaliser par le cabinet « Eau et perspectives » en juillet 2018, une étude hydraulique avec un avant-projet chiffré. Cette étude démontre que cet accès indépendant n'est pas réalisable tant sur le plan hydraulique qu'économique.

Par ailleurs, le DOO du SCoT de la CAVEM identifie l'UNC Capitou parmi les pôles de proximité.

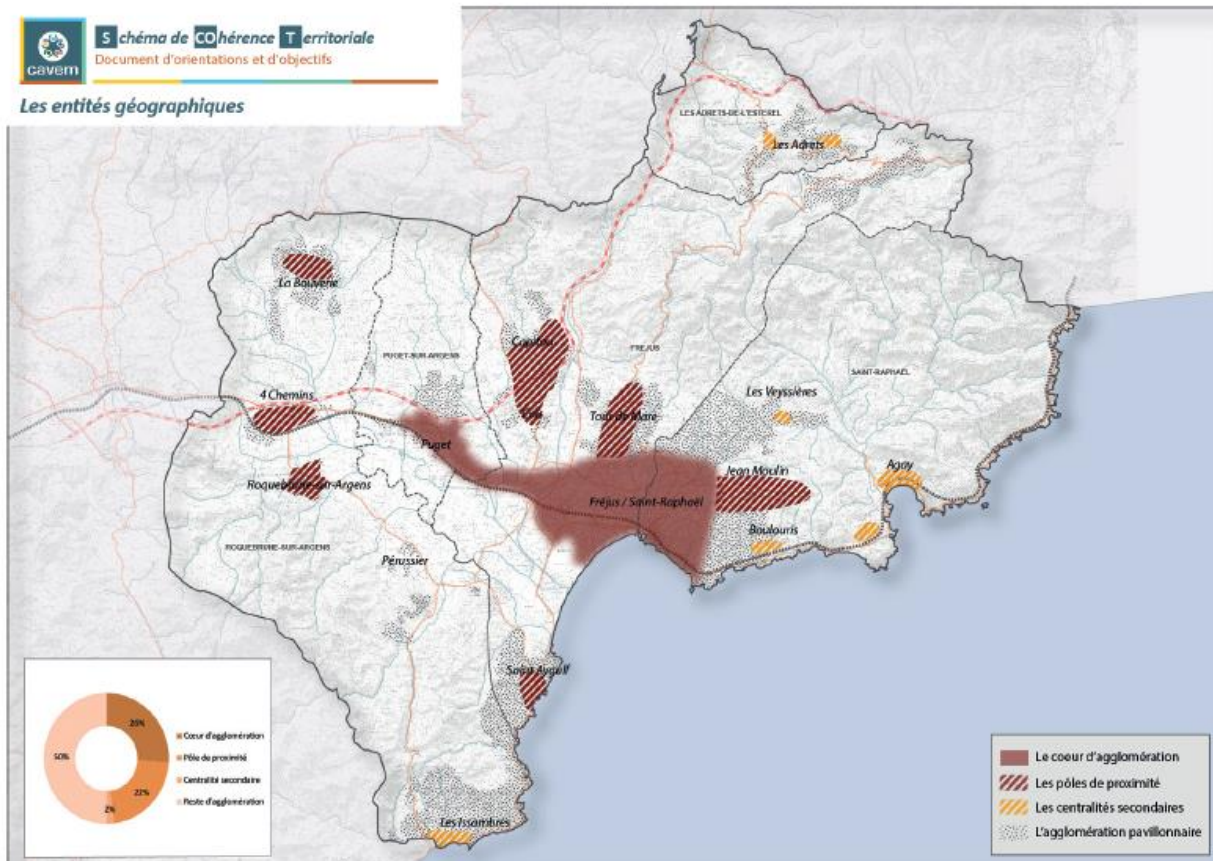
Selon le DOO du SCoT page 32, les pôles de proximité sont « dotés d'une offre de transport en commun, d'équipements publics et privés à l'usage du quotidien ».

Or, si des logements étaient créés sur le site de l'ancien Safari au Capitou, ils se trouveraient éloignés des commerces de proximité et des transports ainsi qu'en cohabitation difficile avec d'une part, le Parc Zoologique et d'autre part, les entreprises du Pôle Production identifié au SCoT sous le nom d'UNC Capitou nord.

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

### 3. UN TERRITOIRE HIÉRARCHISÉ AUTOUR DE 4 TYPOLOGIES URBAINES



Dans ces conditions, c'est donc une vocation économique du site en extension d'une continuité bâtie du Pôle Capitou Nord qui doit être retenue pour 1,5 hectare de la surface prévue, le reste de la surface étant mobilisé par les bassins, voiries et réseaux compte tenu de la situation topographique.

L'abandon de ce site foncier à des fins d'habitat occasionne donc une perte du potentiel de production de logements qu'il est nécessaire de compenser pour ne pas diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements. Un travail en amont avec la ville de Fréjus a permis d'identifier deux nouveaux sites en renouvellement urbain, qui ne génèrent donc pas de consommation foncière supplémentaire : un nouveau site sur le secteur « Fréjus Plage Est » et l'extension d'un site déjà identifié sur le secteur « Entrée de ville – Avenue de Verdun ». Le potentiel de logements sur ces deux sites compense la perte occasionnée par le changement de vocation du site du Capitou.

**AR Prefecture**

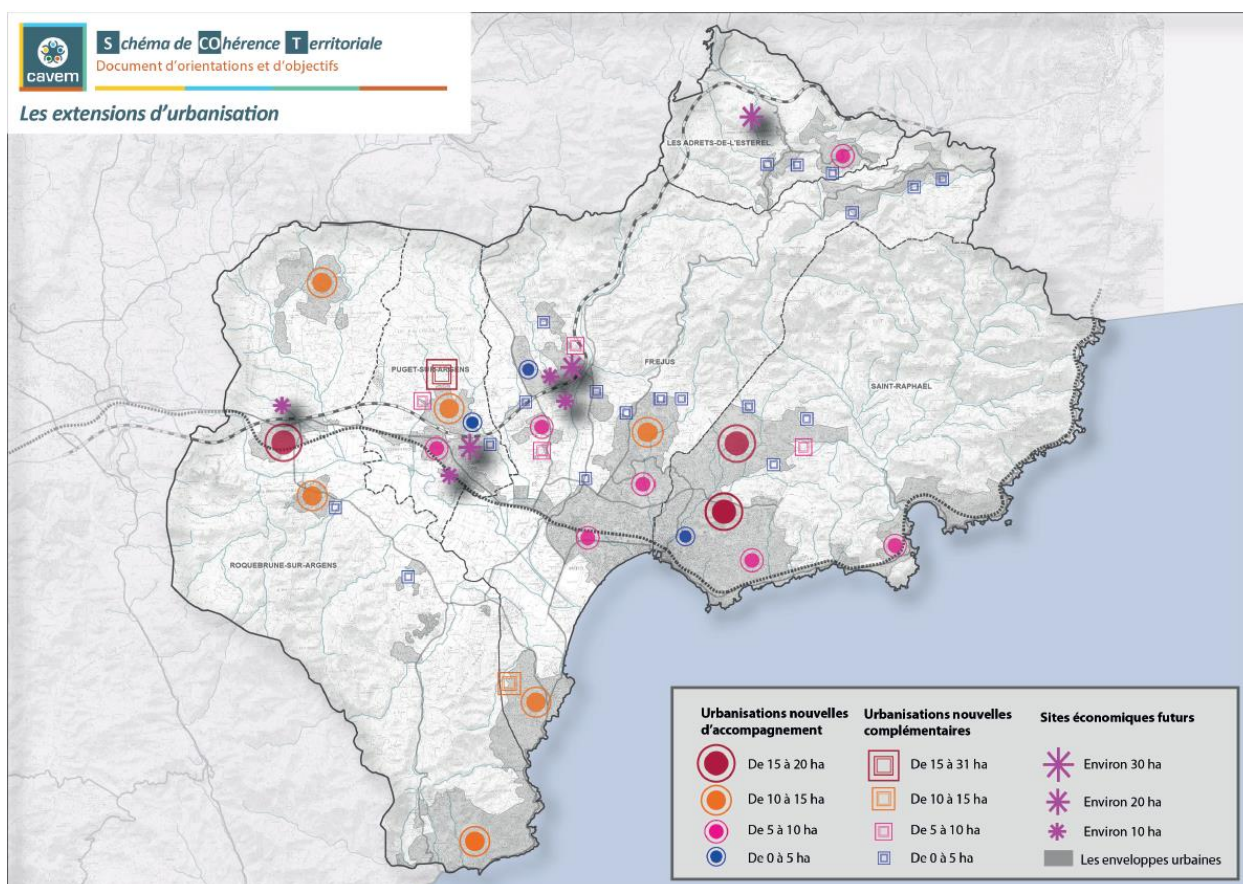
083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

## II – Contenu de la modification :

### **A- Eléments graphiques :**

La carte du DOO représentant les extensions d'urbanisation est à modifier pour supprimer la matérialisation de l'urbanisation nouvelle complémentaire habitat « Capitou ». Le nouveau site économique étant d'une surface inférieure à 10ha, il n'est pas matérialisé.

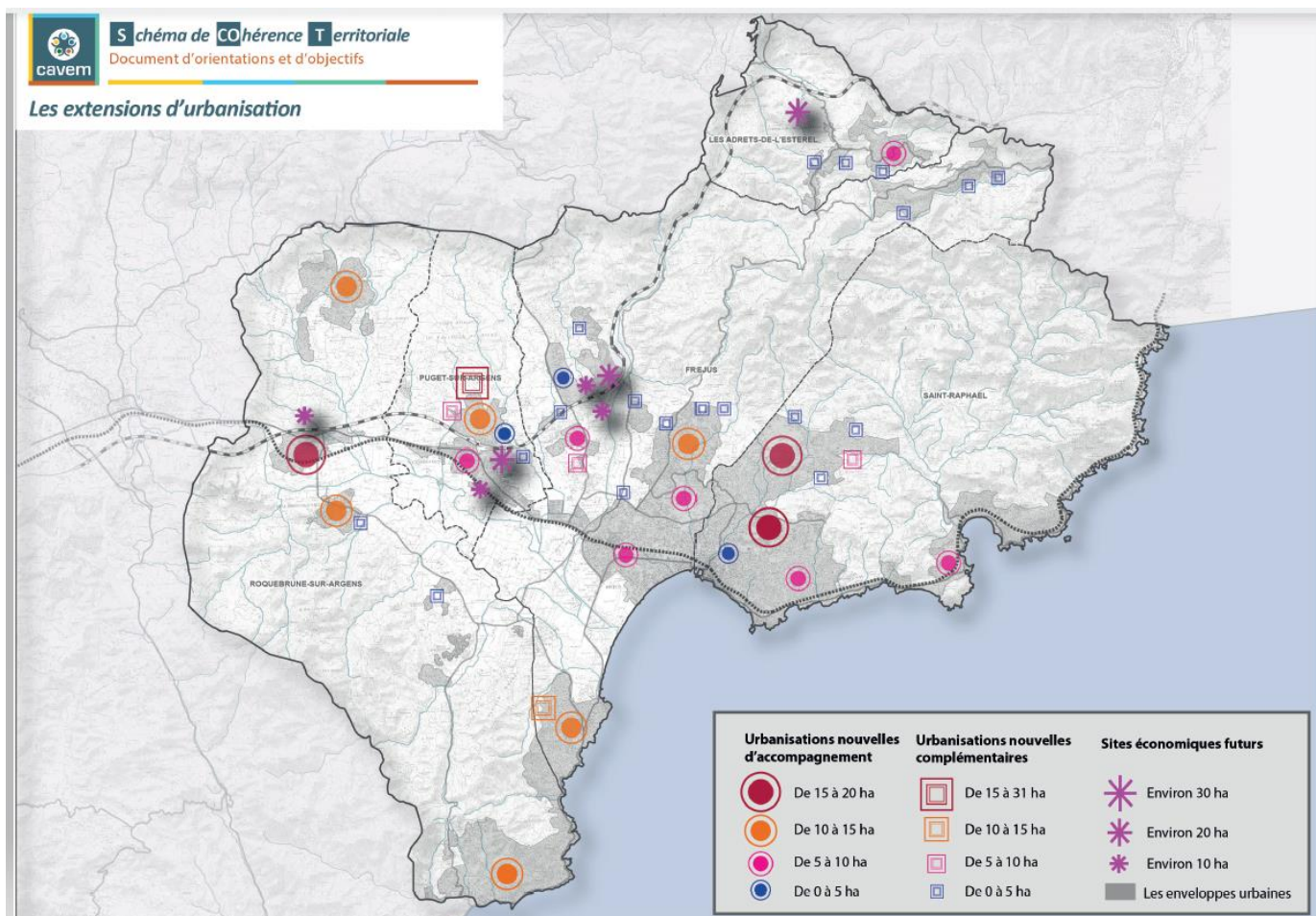
Les extensions d'urbanisation (page 18 du DOO du SCoT) - **Carte à modifier**



**AR Prefecture**

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021



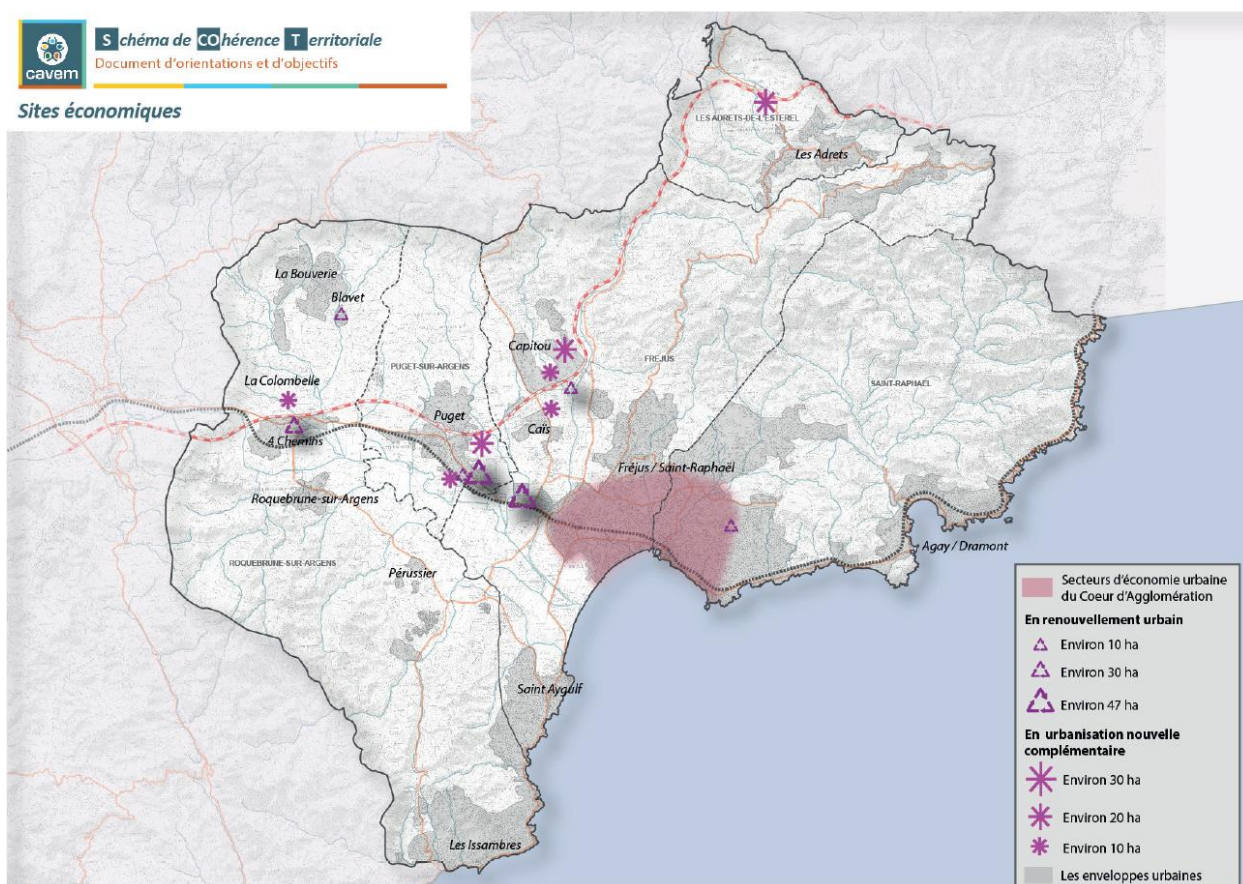


AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

La carte du DOO représentant les sites économiques reste inchangée. Le secteur de Capitou étant identifié au titre des zones de Capitou Nord et Capitou Bonfin. La surface de Capitou Safari étant de 1,5 hectare, elle ne modifie pas la représentation graphique.

Les sites économiques (page 42 du DOO du SCoT) – Carte inchangée.



AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

## B- Eléments écrit :

### La page 17 du DOO doit être modifiée pour ajouter le secteur Fréjus plage Est aux sites de renouvellement urbain

Sites de renouvellement urbain habitat/économique (à gauche) et économique (à droite) sur la CAVEM

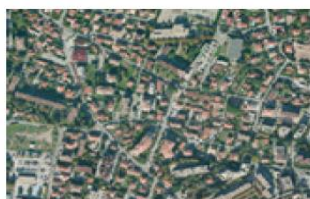
Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain correspondent à des sites déjà urbanisés d'au moins 1 hectare, sans effet sur la consommation foncière et :

- Devront faire l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour les plus significatives d'entre elles,
- Concernent à la fois les sites urbains résidentiels et les sites économiques,
- Sont identifiées par les PLU dans le cadre des études de densification et sélectionnées au sein du PADD en fonction de leur capacité à être mis en œuvre dans l'échéance du document d'urbanisme. Les sites inférieurs à 1 hectare pourront également faire l'objet d'une identification au sein des PLU,
- Peuvent faire l'objet de mesures spécifiques assurant leur mise en œuvre opérationnelle (intervention foncière, sursis à statuer, périmètres d'études...),
- Développent les conditions favorables pour la réalisation d'équipements publics et de locaux économiques assurant leur mixité urbaine,
- Sont éco-conçues selon les grands principes édictés par le Plan Climat Energie Territorial en vigueur.

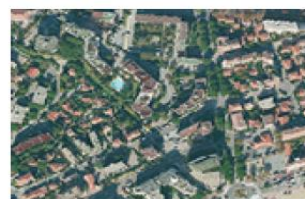
Sur Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens, le potentiel de mutabilité est plus fin. Les PLU doivent proposer un calibre plus petit en matière de détection d'unités prioritaires de renouvellement urbain.

Sur la CAVEM, sont ainsi répertoriés 246 hectares en renouvellement urbain répartis de la manière suivante : 110 hectares pour Fréjus, 31 hectares pour Saint-Raphaël, 45 hectares pour Puget-sur-Argens et 60 hectares pour Roquebrune-sur-Argens.

Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)
Fréjus	Boulevard de la Mer	Entre 40 et 60
Fréjus	Fréjus Plage	
Fréjus	Les Sables	
Fréjus	Saint-Aygulf	
Fréjus	Avenue de Verdun	Entre 20 et 30
Saint-Raphaël	Les Plaines	
Saint-Raphaël	Jean Moulin	
Saint-Raphaël	Leclerc Verdun	
Saint-Raphaël	Pin Bernard	
Puget-sur-Argens	Centre-ville	Entre 3 et 5
Puget-sur-Argens	Première couronne	Entre 15 et 20
Roquebrune-sur-Argens	Village	
Roquebrune-sur-Argens	Bouverie	



Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)
Fréjus	La Palud	50 et 60
Fréjus		
Fréjus		
Puget	Capitou Industrie	Entre 40 et 50
Puget	Puget RDN7	
Puget		
Puget		
Puget	Les meissuges	Entre 40 et 50
Roquebrune	4 Chemins	
Roquebrune		
Roquebrune	Blavet	Entre 0 et 10
S' Raphaël	Les Genêts-Jean Moulin	



Exemples de sites prioritaires de renouvellement urbain : Pin Bernard à Saint-Raphaël (à gauche) et Fréjus Plage à Fréjus (à droite)

#### INVENTAIRE

Les Unités de Renouvellement Urbain représentent 246 hectares dont :

- 99 hectares sur les 13 sites habitat-mixité urbaine
- 147 hectares sur les 7 sites pour les activités économiques

#### ORIENTATIONS

- Les opérations de renouvellement urbain devront requérir les conditions nécessaires à leur mise en œuvre (assainissement, eaux pluviales, voiries et réseaux divers, hydrants, espaces verts, stationnement, équipements etc.). Les PLU devront en évaluer les impacts au regard de la population projetée.

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021



## La page 17 du DOO est modifiée comme suit : (Les modifications apparaissent en rouge)

Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain correspondent à des sites déjà urbanisés d'au moins 1 hectare, sans effet sur la consommation foncière et :

- Devront faire l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour les plus significatives d'entre elles,
- Concernent à la fois les sites urbains résidentiels et les sites économiques,
- Sont identifiées par les PLU dans le cadre des études de densification et sélectionnées au sein du PADD en fonction de leur capacité à être mis en œuvre dans l'échéance du document d'urbanisme. Les sites inférieurs à 1 hectare pourront également faire l'objet d'une identification au sein des PLU,
- Peuvent faire l'objet de mesures spécifiques assurant leur mise en œuvre opérationnelle (intervention foncière, sursis à statuer, périmètres d'études...),
- Développent les conditions favorables pour la réalisation d'équipements publics et de locaux économiques assurant leur mixité urbaine,
- Sont éco-conçues selon les grands principes édictés par le Plan Climat Energie Territorial en vigueur.

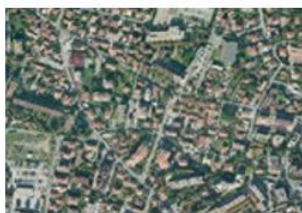
Sur Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens, le potentiel de mutabilité est plus fin. Les PLU doivent proposer un calibre plus petit en matière de détection d'unités prioritaires de renouvellement urbain.

Sur la CAVEM, sont ainsi répertoriés 246 hectares en renouvellement urbain répartis de la manière suivante : 110 hectares pour Fréjus, 31 hectares pour Saint-Raphaël, 45 hectares pour Puget-sur-Argens et 60 hectares pour Roquebrune-sur-Argens.

Sites de renouvellement urbain habitat/économique (à gauche) et économique (à droite) sur la CAVEM

Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)
Fréjus	Boulevard de la Mer	Entre 40 et 60
Fréjus	Fréjus Plage	
Fréjus	Fréjus Plage Est	
Fréjus	Les Sables	
Fréjus	Saint-Aygulf	
Fréjus	Avenue de Verdun	Entre 20 et 30
Saint-Raphael	Les Plaines	
Saint Raphael	Jean Moulin	
Saint Raphael	Leclerc Verdun	
Saint Raphael	Pin Bernard	
Puget-sur-Argens	Centre-ville	Entre 3 et 5
Puget-sur-Argens	Première couronne	Entre 15 et 20
Roquebrune-sur-Argens	Village	
Roquebrune-sur-Argens	Bouverie	

Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)
Fréjus	La Palud	50 et 60
Fréjus		
Fréjus	Capitou Industrie	Entre 40 et 50
Puget	Puget RDN7	
Puget		
Puget		
Puget	Les meissuges	
Roquebrune	4 Chemins	Entre 40 et 50
Roquebrune		
Roquebrune	Blavet	Entre 0 et 10
S' Raphaël	Les Genêts-Jean Moulin	



Exemples de sites prioritaires de renouvellement urbain : Pin Bernard à Saint-Raphael (à gauche) et Fréjus Plage à Fréjus (à droite)

INVENTAIRE
Les Unités de Renouvellement Urbain représentent <b>249</b> hectares dont :
• 102 hectares sur les 14 sites habitat-mixité urbaine
• 147 hectares sur les 7 sites pour les activités économiques

ORIENTATIONS
• Les opérations de renouvellement urbain devront requérir les conditions nécessaires à leur mise en œuvre (assainissement, eaux pluviales, voiries et réseaux divers, hydrants, espaces verts, stationnement, équipements etc.). Les PLU devront en évaluer les impacts au regard de la population projetée.

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021



**La page 21 du DOO doit être modifiée** pour faire apparaître le secteur du Capitou Pôle Safari parmi les sites d'Urbanisations Nouvelles Complémentaires à vocation économique.

## 2.2.2. LES URBANISATIONS NOUVELLES COMPLÉMENTAIRES

Les urbanisations nouvelles complémentaires sont des sites non urbanisés en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle. Concernant les sites économiques, des dispositions foncières particulières assurent les objectifs de vocation économique



### INVENTAIRE

Les Urbanisations nouvelles Complémentaires représentent 213 hectares dont :

- 125 hectares sur les 28 sites habitat ;
- 88 hectares sur les 7 sites pour les activités économiques.

### Sites d'urbanisations nouvelles complémentaires Economique

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)
Roquebrune	La Colombe	Entre 5 et 10
Puget	Jas Neuf	Entre 20 et 30
Puget	L'étang	
Les Adrets	Les Adrets	Entre 10 et 20
Fréjus	Capitou Nord	Entre 30 et 40
Fréjus	Capitou Bonfin	
Fréjus	Cais éco	

Sur la CAVEM, sont répertoriés 35 sites d'urbanisations nouvelles complémentaires sur un total de 213 hectares:

- 4 sites à Saint-Raphaël sur 14 hectares ;
- 19 sites à Fréjus sur 101 hectares (dont trois sites économiques) ;
- 5 sites à Puget-sur-Argens sur 53 hectares (dont deux sites économiques) ;
- 3 sites à Roquebrune-sur-Argens sur 15 hectares (dont un site économique) ;
- 4 sites aux Adrets-de-l'Estérel sur 30 hectares (dont un site économique de 20 hectares).

### Sites d'urbanisations nouvelles complémentaires Habitat

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)
SAINT-RAPHAEL	Le Mas des Veissières	Entre 10 et 20
SAINT-RAPHAEL	Les Cous	
SAINT-RAPHAEL	Avenue des Golfs	
SAINT-RAPHAEL	Le Barban	Entre 60 et 70
FREJUS	S' Jean de Cannes	
FREJUS	L'Escaillon	
FREJUS	Le Bonfin	
FREJUS	Le Gonfaron	
FREJUS	Echangeur	
FREJUS	Villepey	
FREJUS	Bellevue	
FREJUS	La Baronne	
FREJUS	RN7	
FREJUS	Cais	
FREJUS	Vert Estrel	
FREJUS	Les Bosquets	
FREJUS	Les Darboussières	Entre 30 et 40
FREJUS	Capitou	
FREJUS	Parc résidentiel de L'Estrel	
FREJUS	Le Colombier	Entre 5 et 10
PUGET-SUR-ARGENS	La clairière des Vernedes	
PUGET-SUR-ARGENS	Le Gabre	
PUGET-SUR-ARGENS	La Bastiane	Entre 5 et 10
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	La Valette	
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	Le Pérussier	Entre 5 et 10
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Lei Bouturo	
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Les Mendigond	
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Le Planestel	

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

**La page 21 du DOO est modifiée comme suit :**  
(Les modifications apparaissent en rouge)

## 2.2.2. LES URBANISATIONS NOUVELLES COMPLÉMENTAIRES

Les urbanisations nouvelles complémentaires sont des sites non urbanisés en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle. Concernant les sites économiques, des dispositions foncières particulières assurent les objectifs de vocation économique



### INVENTAIRE

Les Urbanisations nouvelles Complémentaires représentent **21** hectares dont :

- **122** hectares sur les **27** sites habitat
- **90** hectares sur les **8** sites pour les activités économiques

### Sites d'urbanisations nouvelles complémentaires Economique

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (Hectares)
Roquebrune	La Colombe	Entre 5 et 10
Puget	Jas Neuf	Entre 20 et 30
Puget	L'étang	
Les Adrets	Les Adrets	Entre 10 et 20
Fréjus	Capitou Nord	Entre 30 et 40
Fréjus	Capitou Bonfin	
Fréjus	Capitou Pôle Safari	
Fréjus	Cais éco	

Sur la CAVEM, sont répertoriés 35 sites d'urbanisations nouvelles complémentaires sur un total de 213 hectares :

- 4 sites à Saint-Raphaël sur 14 hectares ;
- 19 sites à Fréjus sur 101 hectares (dont **quatre** sites économiques) ;
- 5 sites à Puget-sur-Argens sur 53 hectares (dont deux sites économiques) ;
- 3 sites à Roquebrune-sur-Argens sur 15 hectares (dont un site économique) ;
- 4 sites aux Adrets-de-L'Estérel sur 30 hectares (dont un site économique de 20 hectares).

### Sites d'urbanisations nouvelles complémentaires Habitat

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)
SAINT-RAPHAEL	Le Mas des Veissières	Entre 10 et 20
SAINT-RAPHAEL	Les Cous	
SAINT-RAPHAEL	Avenue des Golfs	
SAINT-RAPHAEL	Le Barban	
FREJUS	S' Jean de Cannes	Entre 60 et 70
FREJUS	L'Escailon	
FREJUS	Le Bonfin	
FREJUS	Le Gonfaron	
FREJUS	Echangeur	
FREJUS	Villepey	
FREJUS	Bellevue	
FREJUS	La Baronne	
FREJUS	RN7	
FREJUS	Cais	
FREJUS	Vert Estrel	Entre 30 et 40
FREJUS	Les Bosquets	
FREJUS	Les Darboussières	
FREJUS	Capitou	
FREJUS	Parc résidentiel de L'Estrel	Entre 5 et 10
FREJUS	Le Colombier	
PUGET-SUR-ARGENS	La clairière des Vernedes	Entre 5 et 10
PUGET-SUR-ARGENS	Le Gabre	
PUGET-SUR-ARGENS	La Bastiane	Entre 5 et 10
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	La Valette	
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	Le Pérussier	Entre 5 et 10
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Lei Bouturo	
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Les Mendigond	Entre 5 et 10
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Le Planestel	

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

**Le tableau page 23 du DOO du SCoT** représentant la mobilisation du foncier estimée sur la CAVEM entre 2015 et 2035 pour l'habitat, les équipements et les activités économiques, en hectare **est à modifier**, pour prendre en compte le nouveau site de renouvellement urbain de Fréjus plage de 2,7 hectares et l'extension du site Avenue de Verdun de 0,4 hectares.

*Mobilisation du foncier estimé sur la CAVEM entre 2015 et 2035 pour l'habitat, les équipements et les activités économiques, en hectares*

Commune	Urbanisation en renouvellement Urbain	Urbanisation nouvelle d'accompagnement	Urbanisation nouvelle complémentaire	TOTAL/ besoin foncier par Commune	TOTAL/ consommation foncière par Commune
Les Adrets	0	9	30	39	39
Fréjus	110	40	101	251	141
Puget-sur-Argens	45	21	53	119	74
Roquebrune Sur Argens	60	58	15	133	73
Saint Raphael	31	58	14	103	72
Total	246	186	213	645	399

*Mobilisation du foncier estimé sur la CAVEM entre 2015 et 2035 pour l'habitat, les équipements et les activités économiques, en hectares*

Commune	Urbanisation en Renouvellement Urbain	Urbanisation Nouvelle d'accompagnement	Urbanisation Nouvelle Complémentaire	TOTAL/ besoin Foncier par Commune	TOTAL/ Consommation foncière par Commune
Les Adrets	0	9	30	39	39
Fréjus	113	40	101	254	141
Puget sur Argens	45	21	53	119	74
Roquebrune-sur-Argens	60	58	15	133	73
Saint-Raphaël	31	58	14	103	72
Total	249	186	213	648	399

**AR Prefecture**

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021



**La page 29 du DOO doit être modifiée** pour prendre en compte la diminution du nombre de logements à produire sur les centralités secondaires et les pôles de proximités Bi-pôle Capitou Caïs (160 logements) et l'augmentation du nombre de logements à produire sur la diamétrale de centralité Fréjus Axe structurant (184 logements).

La CAVEM doit être pensée autour d'entités territoriales nouvelles et transcommunales capable de créer des synergies de développement, comme énoncé dans le PADD.

La CAVEM souhaite donc se doter de :

- Un premier axe structurant correspondant à la « Diamétrale de centralité » où 15 000 logements seront réalisés d'ici 2035 :
- Puget Axe Structurant ;
- Fréjus Axe Structurant ;
- Saint-Raphaël Axe Structurant ;
- Plusieurs centralités secondaires et des pôles de proximité qui accueilleront 7 000 logements, répartis sur l'ensemble de ces secteurs :

- Arc Ouest Roquebrunois ;
- Bi-pôle Capitou
- Collinaire de Fréjus - Saint-Raphaël ;
- Agglomération littorale Boulouris-Agay ;
- Agglomération littorale Saint-Aygulf- Les Issambres ;
- Les Adrets de l'Estérel.

Nombre de logements à produire sur la diamétrale de centralité

	%	Nombre de Logement à Produire
Puget	15%	2250
Fréjus Axe structurant (centre-plage-sables)	55%	8250
S' Raphaël Axe Structurant (Arène-Centre-Jean Moulin-Les plaines)	30%	4500
Total	100 %	15 000

**OBJECTIFS**

- Environ 15 000 logements sur la Diamétrale de centralité. Cet objectif, auquel les communes devront s'efforcer de répondre, n'a pas de valeur prescriptive mais représente une bonne pratique de la planification. Si les communes ne peuvent produire la totalité des logements sur la Diamétrale de Centralité, elles pourront les reporter sur les centralités secondaires et les pôles de proximité.

Nombre de logements à produire sur les centralités secondaires et les pôles de proximité

	%	Nombre de Logement à Produire
Arc Ouest Roquebrunois	41%	2850
Bi-pôle Caïs Capitou	32%	2250
Collinaire de Fréjus Saint Raphaël	10	700
Agglomération littorale Boulouris- Agay	4%	275
Agglomération Littorale Saint Aygulf les Issambres	9%	600
Les Adrets de L'Estérel	5%	350
	100%	7000

**OBJECTIFS**

- Environ 7 000 logements sur les centralités secondaires et les pôles de proximité.

**ORIENTATIONS**

- Recentrer au moins 70% de la croissance du développement urbain attendu dans la Diamétrale de centralité avec un rythme de 750 logements par an ;
- Dynamiser les deux grands pôles de proximité que sont Roquebrune-sur-Argens et Caïs-Capitou.

**RAPPEL DU PADD**

**L'axe d'Agglomération comme cœur de développement**

Intensifier les fonctions urbaines le long de l'axe de l'Agglomération ; Finaliser la reconstitution des espaces urbains mutables sur les périmètres spécifiques identifiés par le SCOT ; Traiter la coupure de la voie SNCF et du Parc Auto Train pour unifier et rapprocher les quartiers nouveaux

**L'affirmation des grandes centralités existantes**

Consolider les fonctions d'accueil, d'emplois et de services dans les centralités citées par le SCOT ; Confirmer le rôle des pôles de proximité des entités urbaines littorales .

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

## La page 29 du DOO est modifiée comme suit :

(Les modifications apparaissent en rouge)

La CAVEM doit être pensée autour d'entités territoriales nouvelles et transcommunales capable de créer des synergies de développement, comme énoncé dans le PADD.

La CAVEM souhaite donc se doter de :

- Un premier axe structurant correspondant à la « Diamétrale de centralité » où 15 000 logements seront réalisés d'ici 2035 :
- Puget Axe Structurant ;
- Fréjus Axe Structurant ;
- Saint-Raphaël Axe Structurant ;
- Plusieurs centralités secondaires et des pôles de proximité qui accueilleront 7 000 logements, répartis sur l'ensemble de ces secteurs :

Arc Ouest Roquebrunois ;

- Bi-pôle Capitou
- Collinaire de Fréjus - Saint-Raphaël ;
- Agglomération littorale Boulouris-Agray ;
- Agglomération littorale Saint-Aygulf- Les Issambres ;
- Les Adrets de l'Estérel.

### Nombre de logements à produire sur la diamétrale de centralité

	%	Nombre de Logement à Produire
Puget	15%	2250
Fréjus Axe structurant (centre-plage-sables)	55%	8434
S' Raphaël Axe Structurant (Arène-Centre-Jean Moulin-Les plaines)	30%	4500
Total	100 %	15 184

#### OBJECTIFS

- Environ 15 000 logements sur la Diamétrale de centralité. Cet objectif, auquel les communes devront s'efforcer de répondre, n'a pas de valeur prescriptive mais représente une bonne pratique de la planification. Si les communes ne peuvent produire la totalité des logements sur la Diamétrale de Centralité, elles pourront les reporter sur les centralités secondaires et les pôles de proximité.

### Nombre de logements à produire sur les centralités secondaires et les pôles de proximité

	%	Nombre de Logement à Produire
Arc Ouest Roquebrunois	42%	2850
Bi-pôle Cais Capitou	30%	2090
Collinaire de Fréjus Saint Raphaël	10%	700
Agglomération littorale Boulouris- Agray	4%	275
Agglomération Littorale Saint Aygulf les Issambres	9%	600
Les Adrets de L'Estérel	5%	350
	100%	6865

#### OBJECTIFS

- Environ 7 000 logements sur les centralités secondaires et les pôles de proximité.

#### ORIENTATIONS

- Recentrer au moins 70% de la croissance du développement urbain attendu dans la Diamétrale de centralité avec un rythme de 750 logements par an ;
- Dynamiser les deux grands pôles de proximité que sont Roquebrune-sur-Argens et Cais.

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

## La page 45 est à modifier pour inclure le secteur du Capitou aux unités nouvelles complémentaires à vocation économique

### 3.2. LES UNITÉS NOUVELLES COMPLÉMENTAIRES À VOCATION ÉCONOMIQUE À L'EXCLUSION DU COMMERCE

La CAVEM identifie 7 unités Nouvelles Complémentaires à vocation économique.

Les secteurs Colombelle, Jas Neuf, l'Étang, les Adrets, Capitou Nord, Capitou Bonfin et Cais Eco, accueilleront des activités productives (non commerciales) et/ou tertiaires et seront développés en extension des secteurs urbains existants de l'agglomération de la CAVEM.

**Roquebrune-sur-Argens :** Opération engagée depuis bien des années, la poursuite de la mise en œuvre de « La Colombelle » est placée sous réserve de la prise en compte de la problématique du passage de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur, d'une intégration paysagère renforcée notamment en façade de l'autoroute A8, et de la réalisation d'ouvrages de rétention hydraulique mettant en sécurité le secteur des 4 Chemins et la prise en compte du risque incendie et du passage de pipeline.

La CAVEM considère comme consubstantielle la mise en sécurité nécessaire des Garillans et l'aménagement de la Colombelle afin de mettre en œuvre des parades de protection face aux risques hydrauliques.

La mise en œuvre de la Colombelle doit préalablement s'inscrire dans un projet de réaménagement d'ensemble des sites économiques Roquebrunois des 4 Chemins et des Garillans afin de rationaliser la consommation de l'espace, réorganiser les déplacements, requalifier la façade urbaine de l'A8 et l'ensemble de cette entrée de ville.

L'unité de site de la Colombelle et son rattachement naturel à l'espace économique des 4 Chemins assure sa compatibilité de continuité de l'urbanisation au-delà de l'autoroute A8 avec le franchissement routier comme lien de continuité.

L'opération d'aménagement sera initiée en étroite collaboration avec l'observatoire foncier monté par l'opérateur en charge de la LNPCA

**Puget-sur-Argens :** Opération du « Jas Neuf » en lien avec le projet d'aménagement de la Voie de contournement Fréjus-Puget et l'opération de l'Étang.

**Les Adrets de l'Estérel :** Site du Plan Grimon, opération d'ensemble à l'étude avec une vocation environnementale et paysagère appuyée, mais des contraintes PPRIF fortes qui impactent le site. Le projet devra également prendre en compte le fuseau de la LN PCA et la proximité au site classé de l'Estérel.

**Fréjus :** Opérations de « Capitou Nord », « Capitou Bonfin » et de « Cais Eco » sur le foncier disponible sur les secteurs du Capitou Nord et de Cais.

#### OBJECTIFS

- Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Nouvelles Complémentaires

#### ORIENTATIONS

- le SCoT prévoit la mise en œuvre prioritaire (10 ans) de l'extension ou la création des sites économiques préférentiels dans la limite du potentiel foncier maximum qu'il fixe. Compte tenu du retard pris dans l'aménagement de zones économiques dédiées, elles sont réalisées sans condition de densification préalable des unités prioritaires de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement
- les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités
- leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur recherchent un objectif de densité économique d'au moins 25 emplois à l'hectare
- la présence de commerce ne peut y être que localisé sur zone et limitée aux besoins liés à son fonctionnement ; Exemple : point de restauration, ...

#### Unités nouvelles complémentaires à vocation économique

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)	Vocation
Roquebrune	La Colombelle	Entre 5 et 10	Préférentiellement productif
Puget	Jas Neuf	Entre 20 et 30	Productif et tertiaire
Puget	L'Étang		
Les Adrets	Plan Grimon	Entre 10 et 20	Préférentiellement productif
Fréjus	Capitou Nord	Entre 30 et 40	Productif et tertiaire
Fréjus	Capitou Bonfin		
Fréjus	Cais Eco		

SCoT de la CAVEM | 45

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021



## La Page 45 du DOO est modifiée comme suit : (Les modifications apparaissent en rouge)

### 3.2. LES UNITÉS NOUVELLES COMPLÉMENTAIRES À VOCATION ÉCONOMIQUE À L'EXCLUSION DU COMMERCE

La CAVEM identifie 8 unités Nouvelles Complémentaires à vocation économique.

Les secteurs Colombelle, Jas Neuf, l'Étang, les Adrets, Capitou Nord, Capitou Bonfin et Cais Eco, accueilleront des activités productives (non commerciales) et/ou tertiaires et seront développés en extension des secteurs urbains existants de l'agglomération de la CAVEM.

**Roquebrune-sur-Argens** : Opération engagée depuis bien des années, la poursuite de la mise en œuvre de « La Colombelle » est placée sous réserve de la prise en compte de la problématique du passage de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur, d'une intégration paysagère renforcée notamment en façade de l'autoroute A8, et de la réalisation d'ouvrages de rétention hydraulique mettant en sécurité le secteur des 4 Chemins et la prise en compte du risque incendie et du passage de pipeline.

La CAVEM considère comme consubstantielle la mise en sécurité nécessaire des Garillans et l'aménagement de la Colombelle afin de mettre en œuvre des parades de protection face aux risques hydrauliques.

La mise en œuvre de la Colombelle doit préalablement s'inscrire dans un projet de réaménagement d'ensemble des sites économiques Roquebrunois des 4 Chemins et des Garillans afin de rationaliser la consommation de l'espace, réorganiser les déplacements, requalifier la façade urbaine de l'A8 et l'ensemble de cette entrée de ville.

L'unité de site de la Colombelle et son rattachement naturel à l'espace économique des 4 Chemins assure sa compatibilité de continuité de l'urbanisation au-delà de l'autoroute A8 avec le franchissement routier comme lien de continuité.

L'opération d'aménagement sera initiée en étroite collaboration avec l'observatoire foncier monté par l'opérateur en charge de la LNPCA

**Puget-sur-Argens** : Opération du « Jas Neuf » en lien avec le projet d'aménagement de la Voie de contournement Fréjus-Puget et l'opération de l'Étang.

**Les Adrets de l'Estérel** : Site du Plan Grimon, opération d'ensemble à l'étude avec une vocation environnementale et paysagère appuyée, mais des contraintes PPRIF fortes qui impactent le site. Le projet devra également prendre en compte le fuseau de la LN PCA et la proximité au site classé de l'Estérel.

**Fréjus** : Opérations de « Capitou Nord », « Capitou Bonfin » « **Capitou pole Safari** » et de « Cais Eco » sur le foncier disponible sur les secteurs du Capitou Nord et de Cais.

#### OBJECTIFS

- Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Nouvelles Complémentaires

#### ORIENTATIONS

- le SCoT prévoit la mise en œuvre prioritaire (10 ans) de l'extension ou la création des sites économiques préférentiels dans la limite du potentiel foncier maximum qu'il fixe. Compte tenu du retard pris dans l'aménagement de zones économiques dédiées, elles sont réalisées sans condition de densification préalable des unités prioritaires de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement
- les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités
- leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur recherchent un objectif de densité économique d'au moins 25 emplois à l'hectare
- la présence de commerce ne peut y être que localisé sur zone et limité aux besoins liés à son fonctionnement ; Exemple : point de restauration, ...

#### Unités nouvelles complémentaires à vocation économique

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)	Vocation
Roquebrune	La Colombelle	Entre 5 et 10	Préférentiellement productif
Puget	Jas Neuf	Entre 20 et 30	Productif et tertiaire
Puget	L'Étang		
Les Adrets	Plan Grimon	Entre 10 et 20	Préférentiellement productif
Fréjus	Capitou Nord	Entre 30 et 40	Productif et tertiaire
Fréjus	Capitou Bonfin		
Fréjus	<b>Capitou Pole Safari</b>		
Fréjus	Cais Eco		

SCoT de la CAVEM | 45

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

### III – Choix et Exposé de la procédure :

La nature de la présente modification du SCoT de la CAVEM entre parfaitement dans le champ d'application de la modification de l'article L143-32 du code de l'urbanisme.

#### Article L143-32

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 143-29, le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 décide de modifier le document d'orientation et d'objectifs.

La présente procédure ne rentre pas dans le champ d'application de la procédure de révision définie à l'article L.143-29 du code de l'urbanisme.

#### Article L143-29

Le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 envisage des changements portant sur :

- 1° Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application des articles L. 141- 6 et L. 141-10 ;
- 3° Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat prises en application du 1° de l'article L. 141-12 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

La nature de la présente modification ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Elle ne modifie pas les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs relatives à la protection des espaces fragiles ;

Elle ne contribue pas à diminuer l'objectif global de production de nouveaux logements prévu par les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs.

Conformément à l'article L143-34, la présente procédure entre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

#### Article L143-34

Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L. 141- 5, L. 141-12, L. 141-13, L. 141-16, L. 141-17, L. 141-20, L. 141-23, L. 141-24 et du premier alinéa l'article L. 141-14, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont joints au dossier d'enquête publique.

Le Président de la CAVEM, par arrêté en date du 5 décembre, a engagé la procédure de modification de droit commun N°1 du SCoT. La délibération n° 32 du conseil communautaire du 16 Décembre 2019 a fixé les modalités de concertation.

#### **AR Prefecture**

La consultation des personnes publiques associées est prévue pendant une durée d'un mois.

083-20003529-20210329-C\_20210329-18-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

La modification de droit commun n°1 ne concernant que le territoire de la commune de Fréjus, l'enquête publique n'interviendra que sur ce territoire.

#### **IV –Les Impacts de la modification du document :**

Le projet de modification du DOO :

- N'engendre pas de modification des objectifs chiffrés de production de logements de la CAVEM, ni de la Ville de Fréjus, puisque le site à vocation habitat supprimé est remplacé par deux sites de renouvellement urbain sur le secteur de Fréjus plage et le secteur Avenue de Verdun en extension de sites de renouvellement urbain déjà identifiés.

-Engendre une légère augmentation de l'objectif de création de logements au profit de la diamétrale de centralité sans impact sur l'équilibre entre la diamétrale de centralité, les centralités secondaires et les pôles de proximité.

- Conforte le modèle de développement défini dans le PADD du SCOT en privilégiant le renouvellement urbain,

- N'a aucun impact en matière de consommation foncière, puisque l'unité d'urbanisation nouvelle complémentaire économique du Capitou pôle Safari est d'une superficie de 2 hectares contre une superficie prévue initialement pour l'habitat de 3 hectares.

-A un impact neutre en matière environnementale, le site d'urbanisation nouvelle complémentaire étant déjà prévu au SCoT. Les activités économiques prévues sur ce site n'étant pas des activités industrielles mais des activités tertiaires ou artisanales, elles ne seront pas polluantes et peu impactantes sur le plan paysager.

Les incidences sur le réseau Natura 2000 sont nulles. Le projet n'étant pas inclus directement dans un espaces Natura 2000.

**AR Prefecture**

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021





## **Schéma de Cohérence Territoriale De la CAVEM**

### **Modification de droit commun N°1**

**SUBSTITUTION D'UNE URBANISATION NOUVELLE  
COMPLEMENTAIRE A VOCATION ECONOMIQUE  
DITE DU PÔLE DU SAFARI AU SITE  
D'URBANISATION NOUVELLE COMPLEMENTAIRE A  
VOCATION D'HABITAT CAPITOU A FREJUS**

## **ANNEXES**

- Arrêté n°2019/13 du Président de la CAVEM en date du 5 décembre 2019

- Délibération n°31 du Conseil du 16 décembre 2019 de prise d'acte d'engagement de la procédure de modification N°1 du SCoT

#### **AR Prefecture**

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021