

2

Présentation du projet

## 2 Présentation du projet

# 1 Description du projet

### 1.1 Localisation

Le projet se situe sur la commune de Fréjus dans le Var à 73 km au sud-est de Toulon et 26 km à l'ouest de Cannes. Plus précisément, le projet est situé au sein du quartier de Valescure et desservi du chemin du même nom.

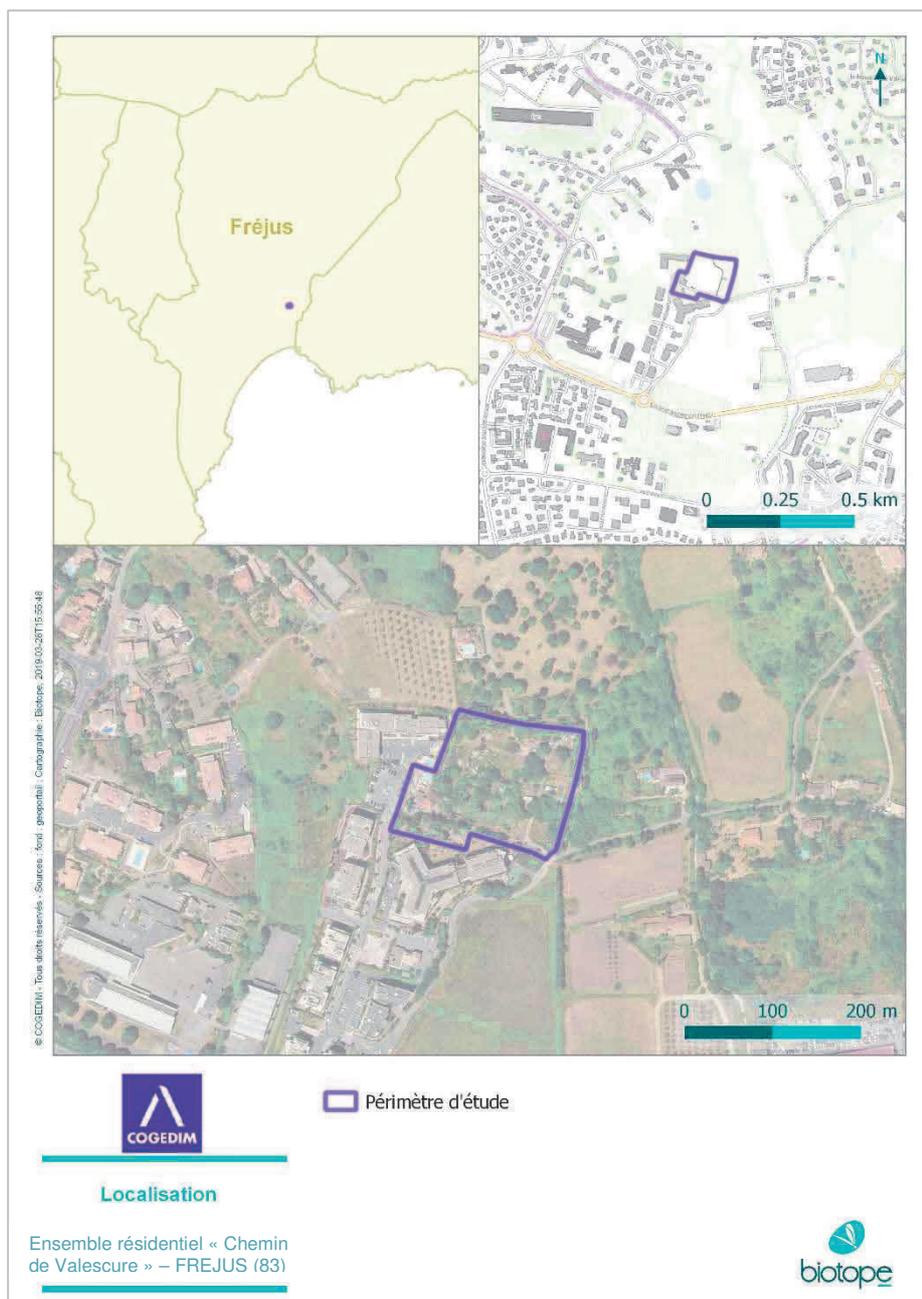


Figure 2 : Localisation des parcelles concernées par le projet, Biotopie 2019



## 2 Présentation du projet

- 1 à 2 copropriétés(s) pour les logements sociaux comprenant 4 bâtiments en R+4 partiel avec 1 niveau de sous-sol pour un total de 93 logements (9 T1 – 36 T2 – 24 T3 – 19 T4 – 5 T5) ;
- 414 places de stationnement dont l'essentiel est en sous-sol (environ 18 % en extérieur) ;
- 2 voiries de desserte en enrobé y compris stationnements sur l'ensemble de l'opération pour une superficie de 2250 m<sup>2</sup>; avec une voirie d'accès à l'angle sud-est directement relié au chemin de Valescure existant et une voie d'accès en bordure est (une servitude sera mise en place pour permettre cette utilisation)
- 350 m<sup>2</sup> en chemin piétonnier en béton désactivé ;
- L'espace en cœur d'ilot pour les logements libres représentera 800 m<sup>2</sup> dont 200 m<sup>2</sup> réservés à la piscine et ses plages.

Il permettra d'accueillir 587 nouveaux habitants qui pourront être accueillis au sein de ce nouvel ensemble de logements.

L'ensemble sera structuré par une voirie générale d'une largeur de 5 m et des aires de retournement conforme aux exigences des pompiers (cumul des voiries = 1 267 m<sup>2</sup> environ). Les accès se feront via le chemin de Valescure, l'un en partie Sud Est et l'autre en partie Est (par l'intermédiaire d'une servitude).

Le projet amènera à l'imperméabilisation d'environ 7230 m<sup>2</sup> de surface (4430 m<sup>2</sup> pour les bâtiments et locaux, environ 2250 m<sup>2</sup> pour la voirie et stationnement et environ 350 m<sup>2</sup> pour le cheminement piéton et 200 m<sup>2</sup> pour la piscine). Les eaux pluviales issues de cette imperméabilisation seront dirigées vers le bassin de rétention qui sera positionné en sous-sol.

La structure des bâtiments sera composée comme suit :

- Structure béton,
- Dalle en béton,
- Plancher dalle pleine en béton armé.

Traitement de façade : selon choix de l'architecte : béton + RPE de couleur suivant la palette de la commune et éléments décoratifs en matériaux à définir (parement pierre, panneaux type TRESPA...).

Les espaces intérieurs et les abords des bâtiments seront plantés de massifs d'ornement, d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Les aménagements paysagers seront conformes aux mesures édictées par le PLU.

Le raccordement des installations se feront aux réseaux existants.

Les bâtiments existants sur le site (maison et ses annexes, et quelques cabanons) seront démolis. Ils feront l'objet d'un diagnostic avant travaux pour l'amiante (diagnostic en cours).

### 1.3 Description du mode opératoire

Pour mettre en œuvre ce projet, plusieurs types de travaux seront réalisés :

- du débroussaillage et du défrichage ;
- des travaux de terrassements et de chaussées ;
- des travaux de construction et d'aménagement des bâtiments (+ intérieur) ;
- des travaux d'assainissement et de prise en charge des eaux pluviales ;
- implantation des réseaux (AEP, électricité, téléphone) ;
- l'aménagement des extérieurs : pose de clôtures, aménagements paysagers, circulations, voiries, piscine...

## 2 Présentation du projet

La mise en œuvre des terrassements aura pour objectif, autant que possible, de tendre vers une balance déblais/remblais proche de 0. À ce stade, il devrait y avoir des déblais en excédent qui seront évacués conformément aux dispositions en vigueur dans le Var dans un centre de traitement adapté et à proximité du site.

Le bitume servant aux couches superficielles de la voirie proviendra d'une centrale extérieure et sera amené par toupie. Il ne sera pas stocké sur place (utilisation direct).

Le chantier, ses installations (base-vie, stationnement des engins, zone de ravitaillement) et ses zones de stockages seront cantonnés à la zone de projet, et préférentiellement sur les surfaces imperméabilisées existantes.

La durée des travaux est prévue pour 24 mois et s'adapteront aux différentes contraintes environnementales. Des balisages de sécurité seront mis en place pour assurer la sécurité du trafic pendant les travaux sur la RD100 et le chemin de Valescure. Le coût des travaux est estimé à 19 millions d'euros HT.

En phase exploitation, en termes d'entretien, la zone sera régulièrement contrôlée et nettoyée (entretien réalisé sans produits phytosanitaires). Des réfections seront effectuées au besoin. Des éclairages pourront être mis en œuvre conformément à la réglementation.

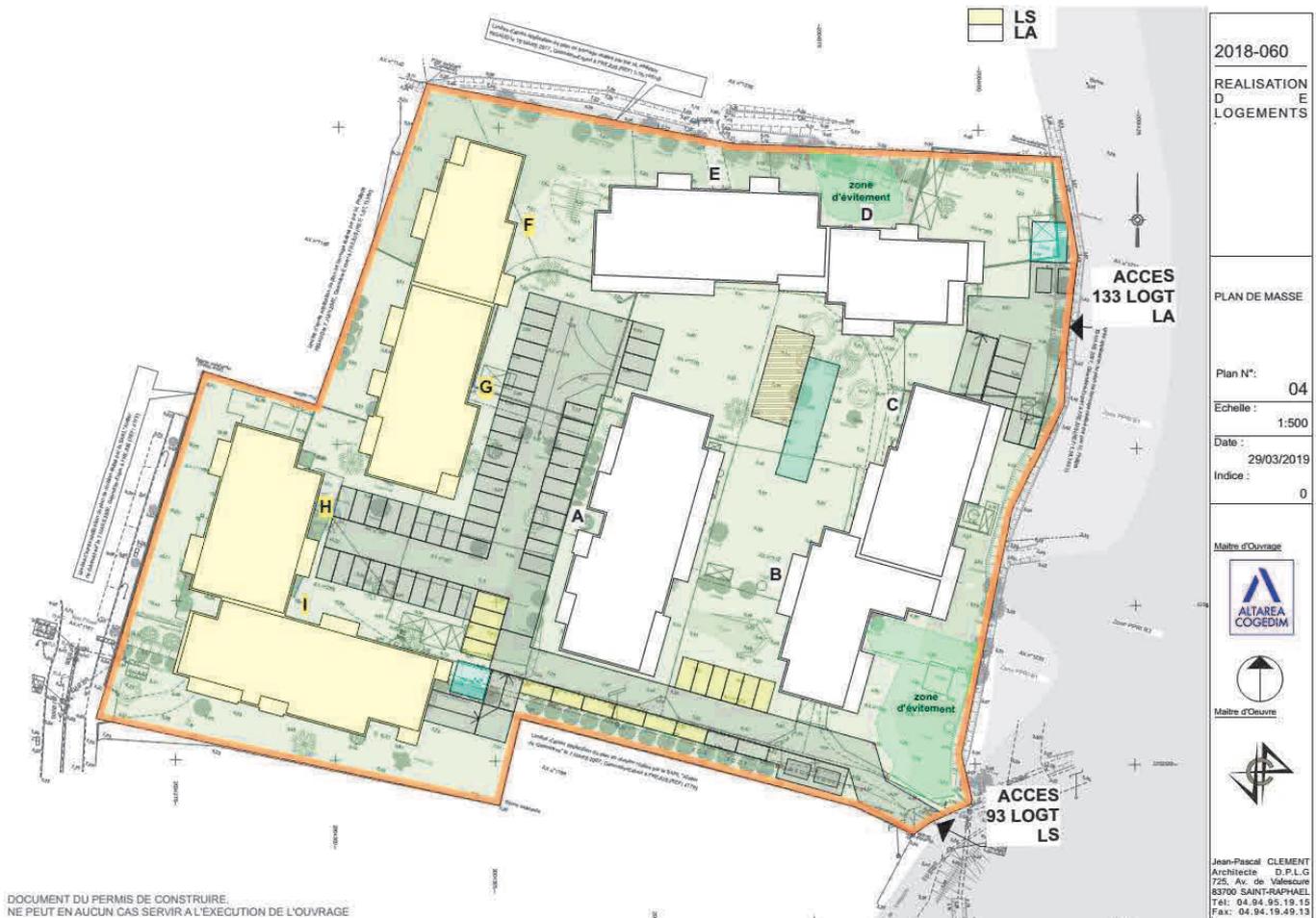


Figure 4 : Plan de masse « Chemin de Valescure » (Source : COGEDIM MEDITERRANEE), cf. Annexe C – Rapport de présentation du projet par l'Architecte - Avril 2019, document fourni en pièce jointe

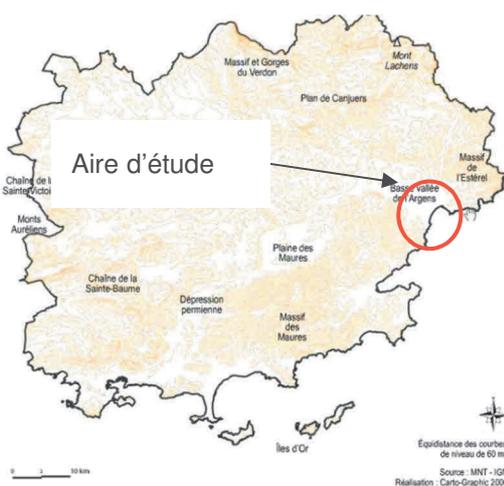
3

Analyse de l'état initial du  
site et de son  
environnement

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

## 1 Milieu physique

### 1.1 Contexte topographique



À l'échelle départementale, le relief présente une grande diversité alternant paysages côtiers, massifs plateaux et plaines. Le littoral est caractérisé par un linéaire de 432 km avec une succession de falaises rocheuses et de baies et plages de sables. L'arrière-pays est marqué par des massifs relativement importants : massif du Verdon et mont de Lachens (1715 m) au nord, la chaîne de la Sainte Baume (1147 m) à l'ouest massif des Maures (779 m) et de l'Esterel à l'est (618 m).

Figure 5: Topographie du département du Var (Source : Atlas des paysages du Var - 2007).

Le territoire communal se découpe en 3 entités :

- le massif de l'Esterel au Nord et à l'Est (618 m sur la commune) ;
- le massif des Petites Maures au sud (10 m au-dessus du niveau de la mer) ;
- les deux plaines alluviales de l'Argens et du Reynan scindent le territoire d'ouest en est et du nord-ouest au sud-est.

L'aire d'étude s'inscrit au sein de la plaine alluviale du Reynan au pied du massif de l'Esterel. Plus localement, l'emprise du projet à des altitudes comprises entre 3,7 m au sud-est et à l'est de l'aire d'étude et 10 m à l'ouest (Source : plan topographique, COGEDIM). Le dénivelé global est ouest/est. Les pentes moyennes sont de l'ordre de 4% avec des pentes plus fortes pouvant aller à 9%.

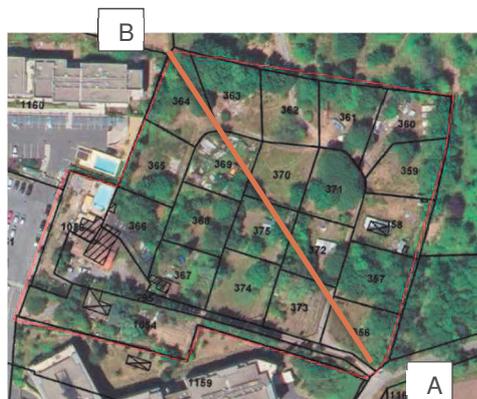
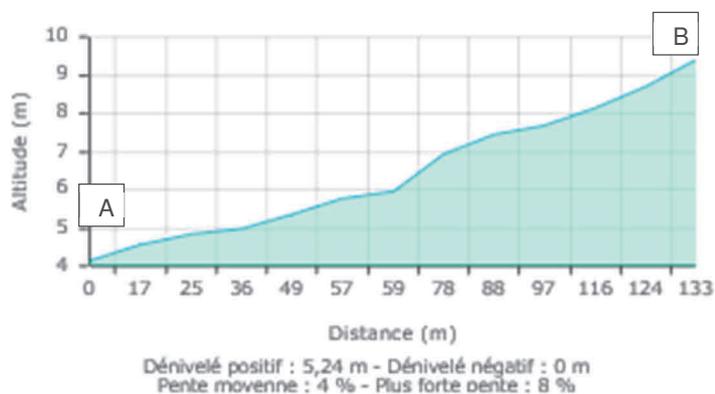


Figure 6 : Profil altimétrique (Source : extrait géoportail).

Ainsi, la surface de l'emprise du projet est relativement plane.

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 1.2 Sols

Source : Rapport d'étude de sol – Mission G2 AVP (SOL-ESSAIS, Février 2019) – Annexe 1 du présent document, Étude historique et documentaire, KALIES – Février 2019 – Annexe 2 du présent document.

L'aire d'étude se trouve au sein de la dépression permienne séparant la Provence calcaire de la Provence siliceuse sur une formation géologique nommée Formation du Mitau (conglomérat à galet de socle, rhyolite, roche sédimentaire et argile).

La réalisation d'une étude de sol par le cabinet SOL-ESSAIS réalisée *in situ* en 2019 permet de disposer d'éléments précis au sein de l'aire d'étude immédiate.

- D'une manière générale, le terrain, concerné par le projet, est situé dans une zone où prédomine, normalement, un substratum argilo-marneux, d'âge Pliocène, pouvant présenter, localement, un faciès sablo-graveleux ou même conglomératique, mais ces formations sont généralement surmontées par des épaisseurs plus ou moins importantes de dépôts alluvionnaires, à structure fine prédominante, et de compacité assez limitée. La sensibilité de ce type de matériaux, notamment aux phénomènes de retrait par dessiccation, reste cependant modérée.
- Les niveaux observés correspondent à une **nappe peu profonde (entre 1,70 m et 3,75 m)**, en écoulement dans les différents horizons recoupés par les sondages, et susceptible de fluctuations saisonnières non négligeables que seul un suivi piézométrique, de longue durée, permettra d'apprécier avec précision.



Figure 7: Localisation des points de forage réalisés dans le cadre de l'étude des sols (Source: SOL-ESSAIS, Février 2019)

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

Concernant la qualité des sols, l'étude historique a été réalisée par KALIES (Annexe 2). Elle fait ressortir :

- Un usage agricole du secteur de 1943 à 1989 ;
- Un usage avec des zones de dépôts avec une habitation de 1989 à 2019 ;
- des zones potentiellement concernées des pollutions de sols et nécessitant des compléments d'investigation :

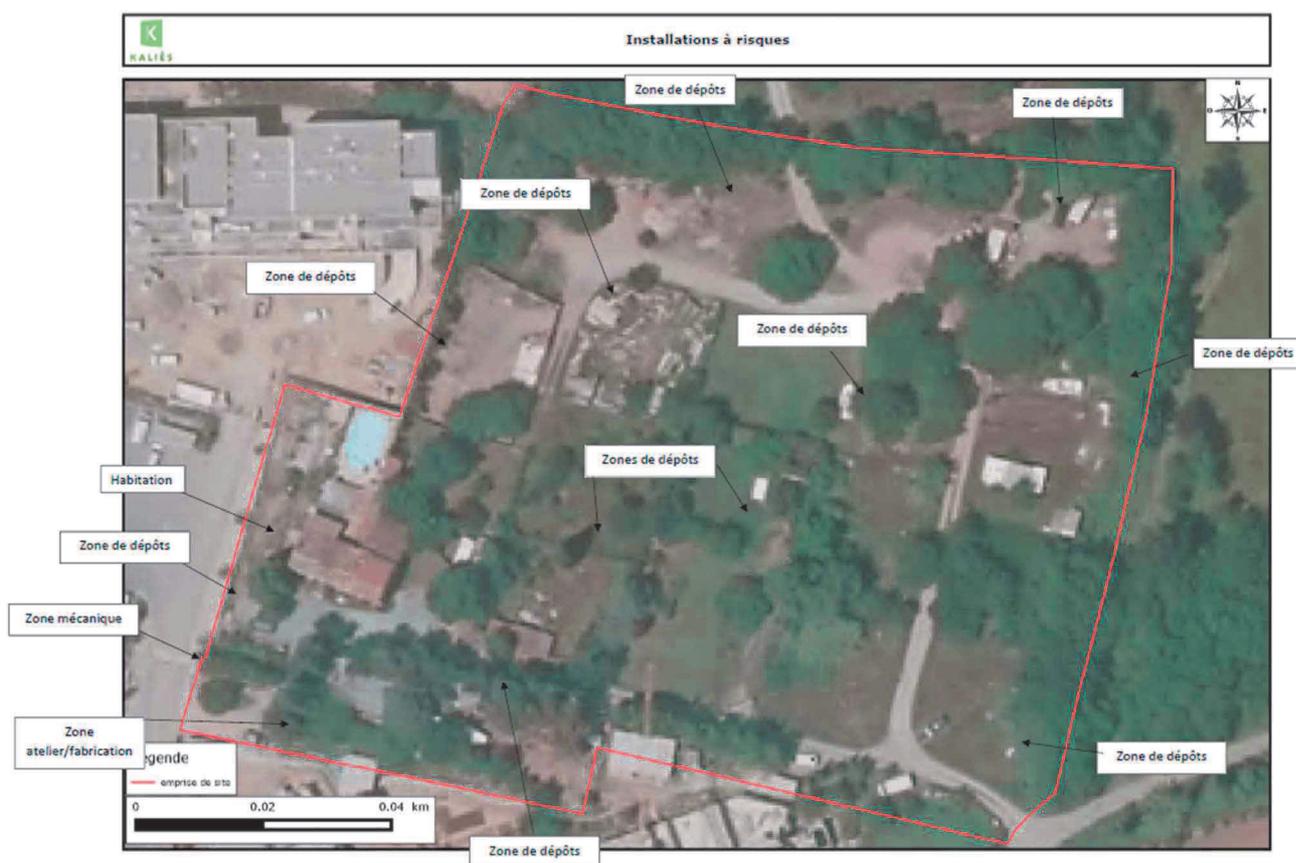


Figure 8 : Zones à risques de pollution (source : rapport Kaliès)

Le site est potentiellement concerné par des pollutions localisées regard des usages constatés sur le site. Elles concernent les HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques), les HCT (Hydrocarbures Aliphatiques), les BTEX (benzène, toluène, éthylbenzènes, xylènes), les COV (composés organo-volatiles) et les métaux.

---

Le secteur est potentiellement concerné par des pollutions localisées.

---

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 1.3 Eaux souterraines et superficielles

Source : Géoportail, PLU de Fréjus, PPRi Le Valescure – Le Pédégal, SDAGE RM, Rapport d'étude de sol – Mission G2 AVP (SOL-ESSAIS, Février 2019)

Le réseau hydrographique communal se caractérise par la présence de plusieurs cours d'eau autour de l'Argens.

Ce cours d'eau qui prend sa source à Seillon (dans le massif de la Sainte-Baume à 268 mètres d'altitude) traverse le département d'Ouest en Est sur plus de 100 kilomètres ; inondable sur plus de 3 500 hectares et jusqu'à environ 15 kilomètres à l'intérieur des terres, la plaine de l'Argens est d'une grande richesse agricole. Le Reyran qui prend sa source au Nord de Bagnols en Forêt, se jette dans l'Argens au niveau de l'estuaire. La Grande Garonne est un autre affluent de l'Argens.

Le Valescure et le Pédégal situés en limite Est de la commune sont deux petites rivières au régime torrentiel, descendant du Sud de l'Estérel ; elles se jettent dans la mer en rejoignant la Grande Garonne dans une zone très urbanisée comprise entre Fréjus-Plage et Saint-Raphaël. Les crues du Valescure et de la Grande Garonne sont amorties par deux barrages collinaires (barrages de Saint-Esprit et des Cousins).

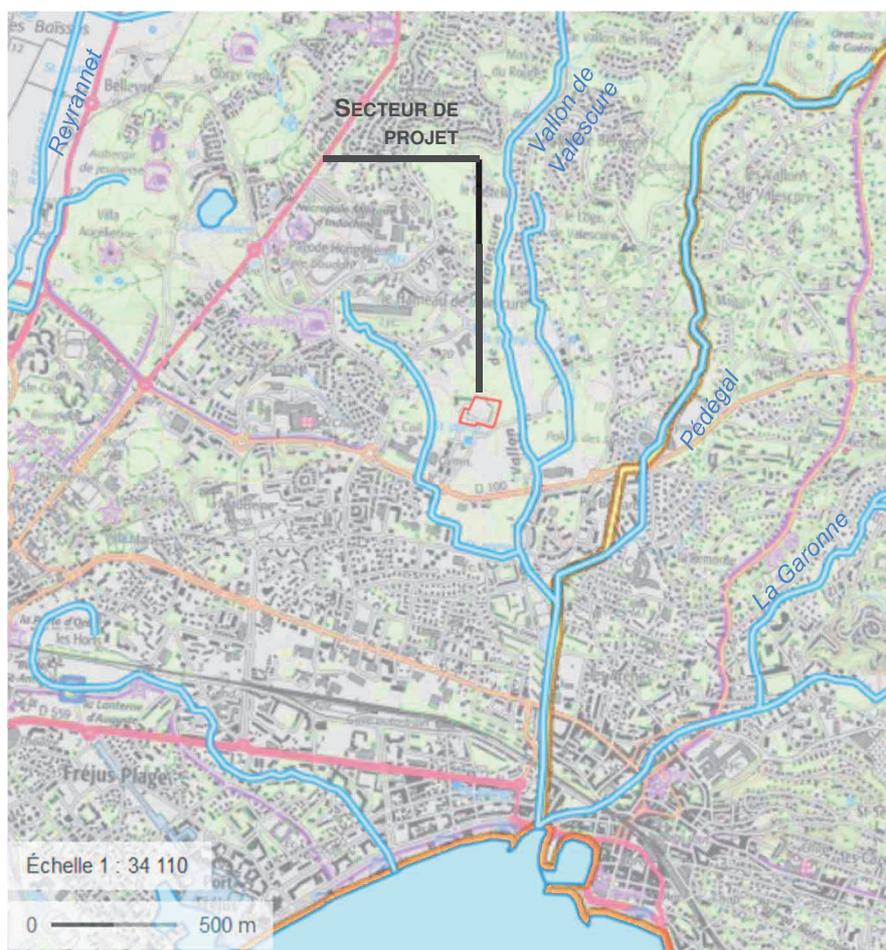


Figure 9 - Cartographie du réseau hydrographique principal (Source : Géoportail)

Le site de projet se place à 70 m à l'est du Vallon de Valescure. un fossé longe le site en bordure est. Les écoulements suivent la topographie du site.

Le projet se situe au droit de l'aquifère « Grès et pélites du Trias inférieur et du permien du bassin versant de l'Argens ». Elle ne constitue pas un domaine hydrogéologique car elle est dépourvue d'aquifère majeur. Cette masse d'eau, à l'affleurement au droit de l'aire d'étude, est d'une superficie totale de 1272,6 km<sup>2</sup>. Ainsi, les eaux souterraines s'inscrivent dans un contexte peu perméable, les infiltrations en profondeur sont réduites et les phénomènes de ruissellement et d'alimentation directe du réseau hydrographique sont dominants. La perméabilité de cette nappe est globalement faible mais elle peut être élevée au droit de série carbonatées du Lias et de karsts locaux dans le gypse. L'étude de sol montre la présence d'une nappe d'eau peu profonde (1,7 m à 3,75 m).

Ainsi, au regard du contexte peu perméable et de la faible profondeur de la nappe au droit du site, la nappe d'eau présente une relative vulnérabilité aux phénomènes de pollution.

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

## 2 Risques et nuisances

Source : DDRM de l'Hérault, Base de données Géorisques, PPR en vigueur, Base de données SIG Var et DDTM du Var

Le secteur d'étude est soumis aux risques majeurs naturels suivants :

- L'aléa inondation est présent sur la commune au travers de plusieurs phénomènes (crues torrentielles, crues de plaines, submersion marine).  
Le PPR applicable à Fréjus pour le Valescure et le Pédégal délimite une zone de prescription (B1) sur le bord ouest de la zone de projet et une zone d'interdiction (R3) en frange de la future opération d'aménagement (Approuvé le 15 juillet 2015 (cf. figure ci-après). Sur ce secteur, pour la crue de référence, les hauteurs sont inférieures à 0,5 m et la vitesse est inférieure à 0,5 m/s (aléa inondation faible).  
Le site est très peu concerné par le zonage B1 qui implique notamment que toute nouvelle construction respecte des normes spécifiques de construction : premier plancher à 0,40 m au-dessus de la côte de référence, fondations résistantes aux affouillement, tassement et érosions, piscine balisée, non aggravation du risque par la mise en œuvre des réseaux, clôtures assurant l'équilibre hydraulique.  
La commune de Fréjus est également incluse dans le TRI « Territoire à Risque Inondation » Est Var. Les zones définies dans ce cadre comme pouvant être inondées ne concerne pas la zone de projet.
- L'aire d'étude est également concernée par le phénomène de remontée de nappes.
- L'ensemble des espaces boisés de la commune est soumis au risque de feux de forêt, bien que l'aléa apparaisse très faible localement. Le PPR applicable à la commune identifie la zone comme non concernées par le risque.
- Aucun mouvement de terrain particulier n'est répertorié au niveau de la zone de projet.
- L'aléa retrait et gonflement des argiles est caractérisé de faible sur le secteur étudié.
- La totalité de la commune est inscrite en zone de sismicité 1a, qui est une zone de très faible sismicité.

Concernant les risques industriels, il peut être indiqué que :

- Aucun site SEVESO ou ICPE n'est situé sur le site d'étude ou ses environs.
- Un risque de transport de matières dangereuses concerne la RD 100 traversant la commune et passant à 250 m au sud du site.
- La commune de Fréjus est soumise au risque de transport de matières dangereuses vis-à-vis d'un passage de gazoduc. Le projet de logements n'est pas concerné par ce dernier.
- Aucun site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'est répertorié sur le site d'étude et ses abords dans la base de données nationale BASOL, il en est de même pour les anciens sites industriels et activités de services (BASIAS). Il est à noter, comme vu précédemment, qu'un risque local de pollution des sols est possible.

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

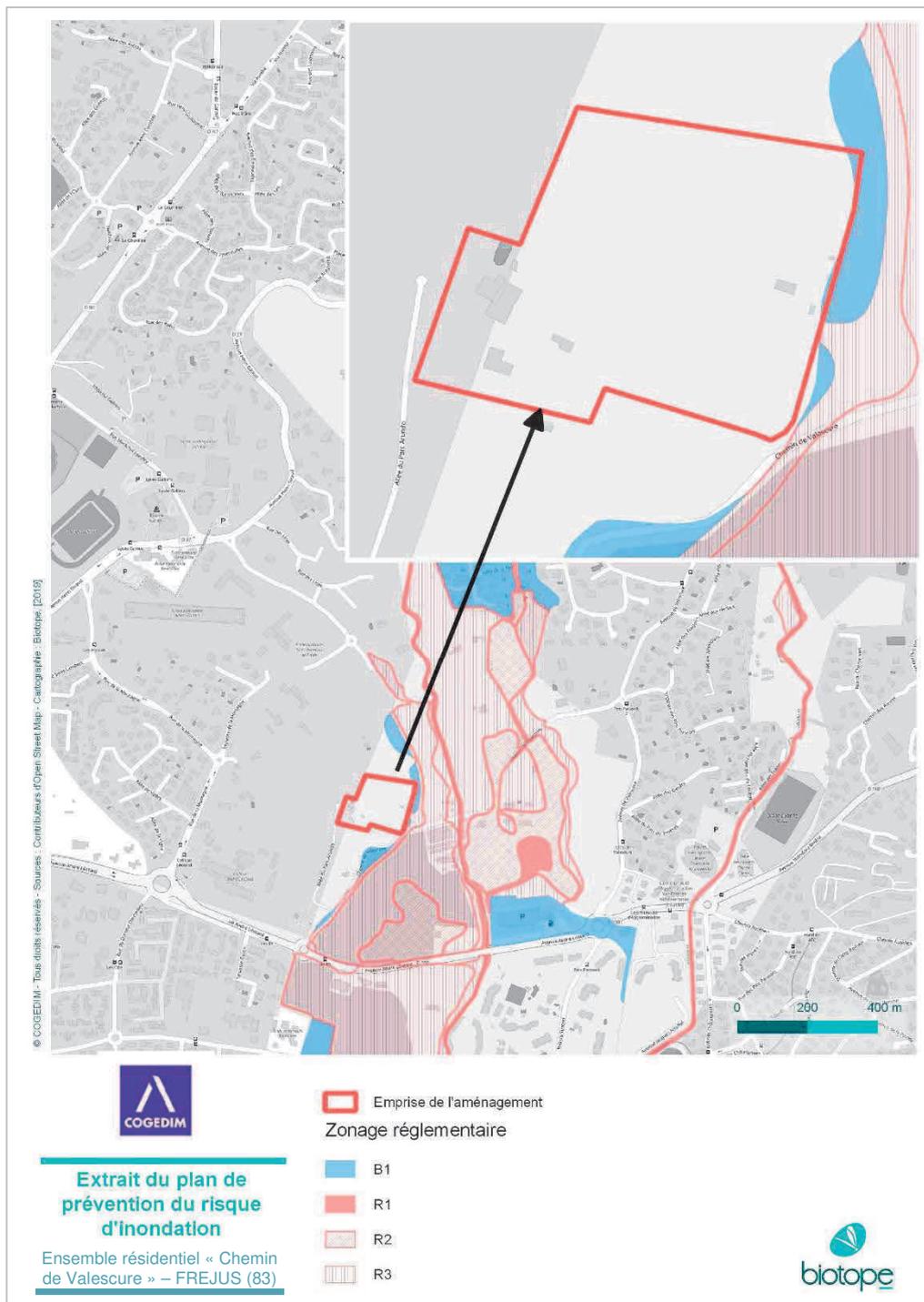


Figure 10 : Extrait du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de Fréjus - complété et approuvé en Juillet 2015 (source : PPRI Fréjus)

Analyse de l'état initial du site et de son environnement

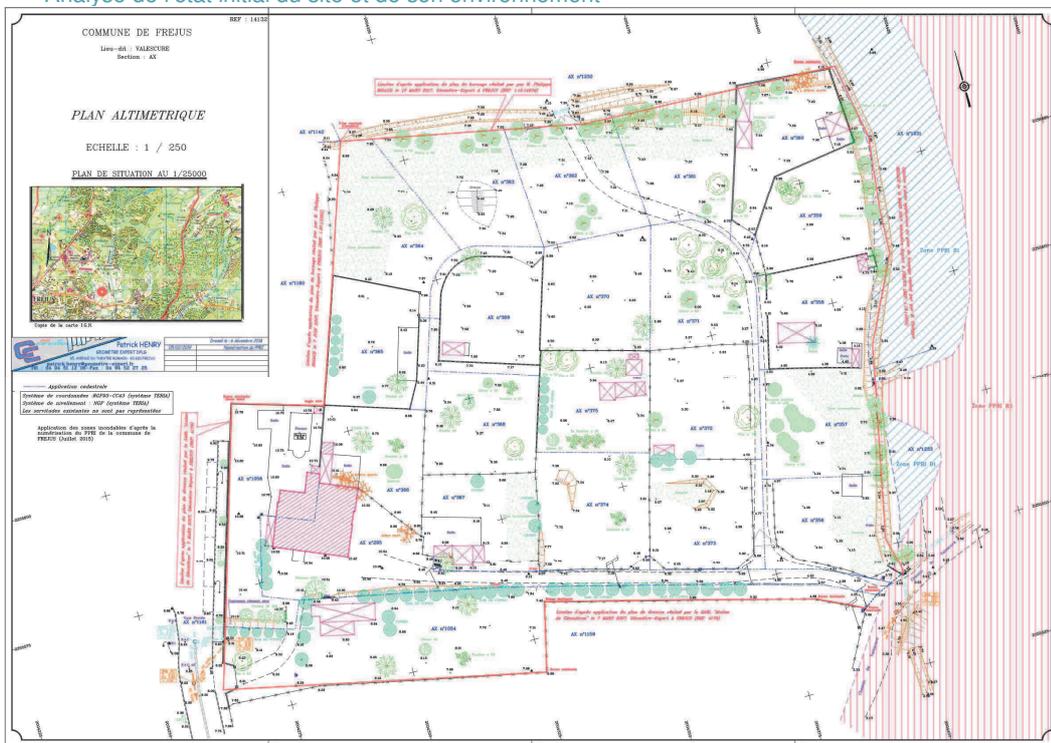


Figure 11 : Plan géomètre et zonage PPRI (tiret bleu :zone B1 ; tiret rouge : zone R1) (source : COGEDIM)

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

## 3 Milieux naturels

Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

### 3.1 Zonages du patrimoine naturel

Le bilan a été établi sur le site de projet et dans un rayon de 5 km. Ce rayon permet d'inclure les espèces à grande capacité de déplacement pouvant potentiellement fréquenter le site. Au-delà, il s'agit des mêmes espèces qui ont des territoires vastes et pour lesquels le projet n'a aucune incidence compte tenu de sa nature et de sa taille.

#### 3.1.1 Espaces naturels réglementés

Seuls sont retenus ici les zonages concernant spécifiquement les milieux naturels et la biodiversité, hors urbanisme. Les cartographies sont présentées en suivant :

Zonages réglementaires du patrimoine naturel		
Aucun zonage réglementaire ne concerne la zone d'étude		
Zonages de protection contractuelle		
ZSC « ESTEREL » (FR9301628)	2,25 km au nord	Ce site qui s'étend sur une superficie 15 088 ha. Il est composé d'une partie terrestre et d'une partie marine. Sur la partie terrestre, la flore et la végétation sont particulièrement riches et diversifiées, du littoral aux ensembles forestiers intérieurs. Des influences méridionales et orientales s'y manifestent : chênaie verte à Frêne à fleur, chênaie de chêne liège à Genêt, à Sorbier et Chêne pubescent. Un cortège remarquable d'espèces animales d'intérêt communautaire s'y trouve dont notamment la Tortue d'Hermann, 8 espèces de chiroptères sont à l'origine de la désignation du site Natura 2000.
ZSC « EMBOUCHURE DE L'ARGENS » (FR9301627)	2,9 km au sud-ouest	L'Embouchure de l'Argens constitue une zone humide côtière où les échanges continus entre eaux douces et marines induisent une grande diversité de milieux humides de salinités différentes. En retrait s'étendent des pelouses, fourrés, dunes boisées et forêts galeries, constituant un éco-complexe remarquable. Les espèces d'intérêt communautaire sont représentées par des espèces aquatiques (Cistude d'Europe, 3 poissons), 6 espèces de chiroptères et 3 espèces d'insectes (1 libellule, 1 papillon et 1 espèce de coléoptère saproxylophage).

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

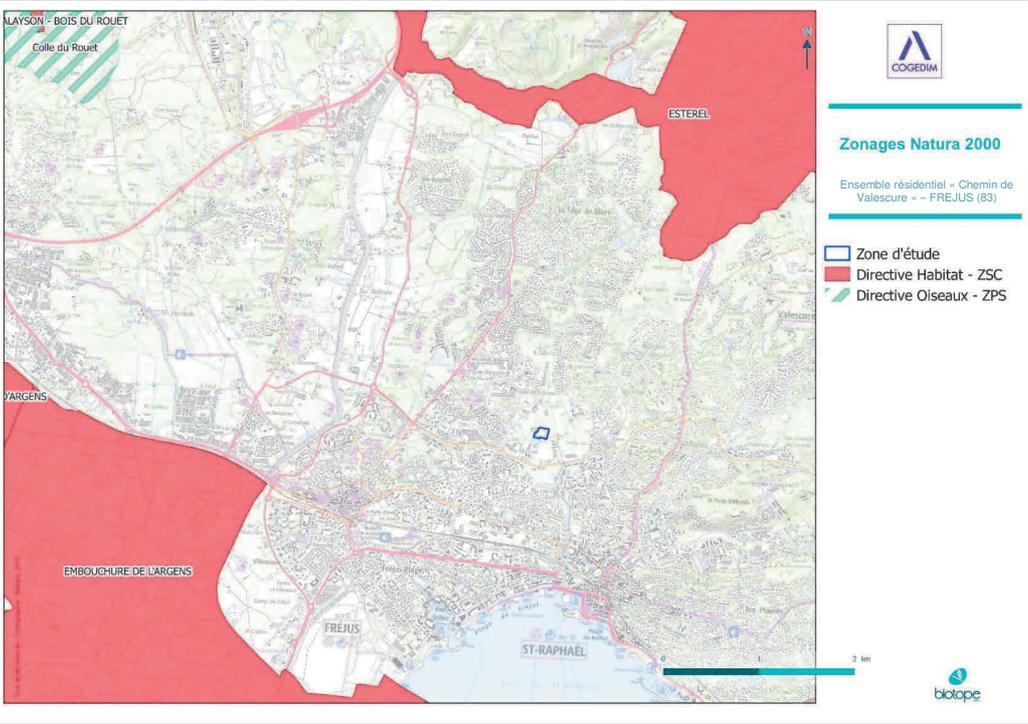


Figure 12 : Les zonages Natura 2000 au droit de l'aire d'étude, Biotope 2019

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 3.1.2 Espaces naturels d'inventaires

Le site d'étude intercepte la ZNIEFF de type 2 « Plaine et vallon de Valescure. Plusieurs sites remarquables sont également localisés à proximité :

Zonages d'inventaires du patrimoine naturel	
ZNIEFF de type 2 « Plaine et vallon de Valescure » (83143100)	La zone d'étude est incluse dans ce zonage
ZNIEFF de type 1 « Bombardier » (83189129)	1,5 km au nord-est
ZNIEFF de type 2 « Esterel » (83189100)	1,6km au nord
ZNIEFF de type 1 « Vallons de la Garonne, de Maltemps, de Roussiveau et de leurs affluents » (83189157)	2,6 km à l'est
ZNIEFF de type 2 « Ancienne base aéronavale de Fréjus » (83141100)	3,4 km au sud-ouest

À noter également que la commune de Fréjus est concernée par le Plan National d'Action de la Tortue d'Hermann. Le secteur d'étude est situé dans une zone non-sensible pour cette espèce (Source : DREAL PACA).

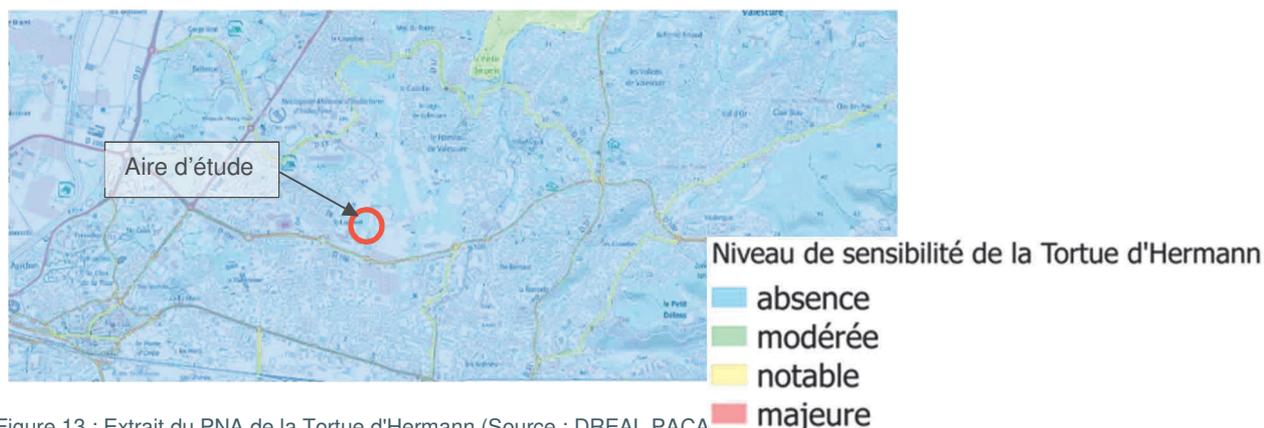


Figure 13 : Extrait du PNA de la Tortue d'Hermann (Source : DREAL PACA)

3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

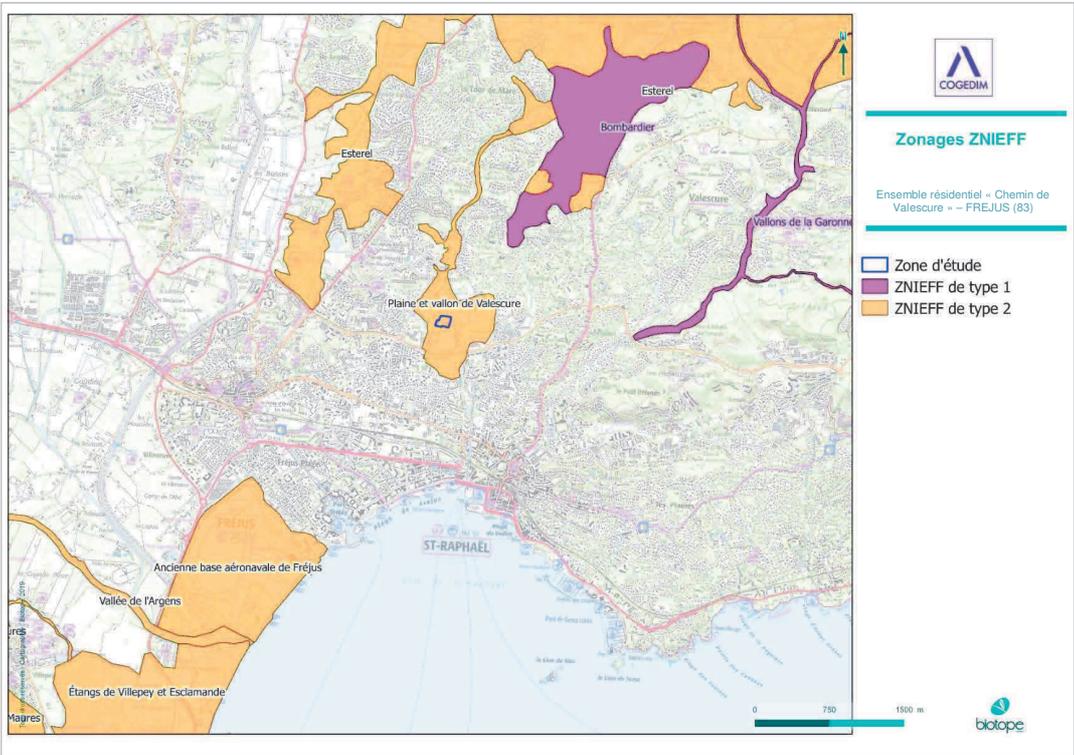


Figure 14 : Les zonages d'inventaire au droit de l'aire d'étude (Source : DREAL PACA)

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 3.2 Continuités écologiques

Le site et ses abords sont-ils concernés par des réservoirs de biodiversité à prendre en compte ?			OUI / NON
Réservoir de biodiversité	Source	Sous-trame	Niveau d'intérêt
Basse Provence siliceuse. Cette entité est à 2,8 km au nord-est de la zone d'étude. Réservoir à préserver	SRCE	Ouvert	National Régional Local

Le site et ses abords sont-ils concernés par des corridors écologiques à prendre en compte ?			OUI / NON
Corridor	Source	Sous-trame	Niveau d'intérêt
Basse Provence siliceuse à 3,3 km au nord-est > corridor à remettre en bon état	SRCE	Ouvert	National Régional Local

Le réservoir Basse Provence siliceuse est découpé en plusieurs entités. Les entités dans un rayon de 10 km se compose majoritairement de milieux ouverts et de milieux humides pour celle qui couvre l'embouchure de l'Argens et les étangs de Villepey. Il s'agit d'un réservoir à vocation à être préservé.

Les corridors restent assez éloignés de la zone d'étude, le plus proche étant à plus de 3 km.

3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

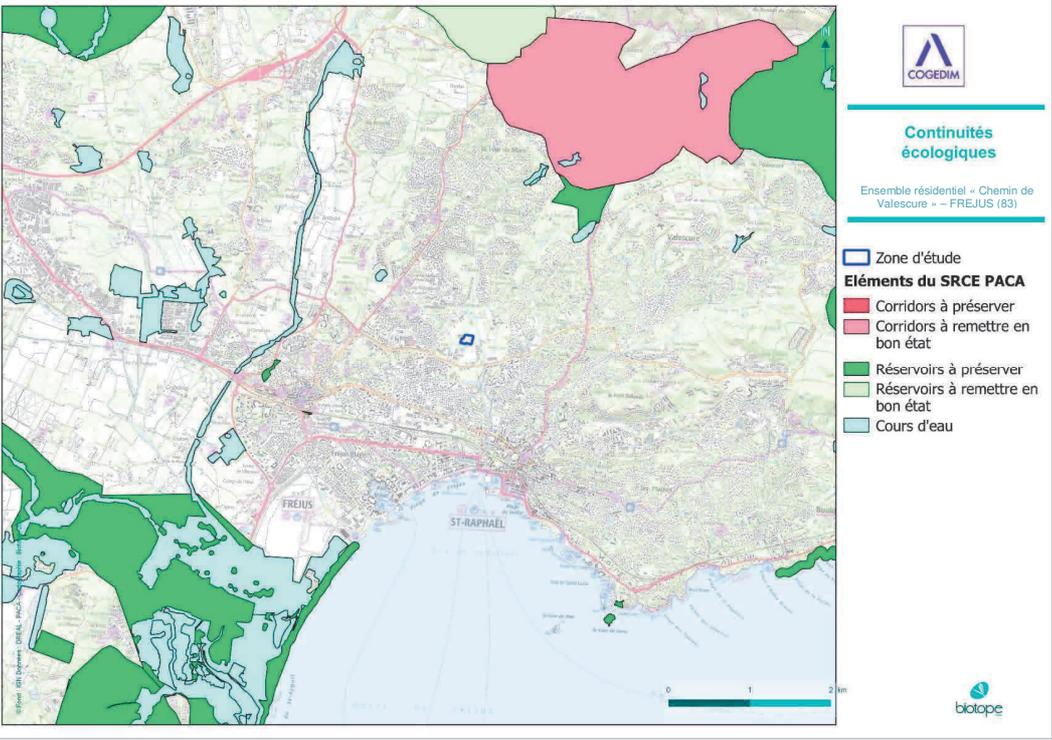


Figure 15 : Continuité écologique (Source : SRCE PACA).

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 3.3 Zones humides

Bilan établi sur le site de projet et au niveau des espaces périphériques en continuité fonctionnelle avec celui-ci.

Le site et ses abords sont-ils concernés par des zones humides à prendre en compte ?		OUI / NON
Zone humide	Source	Localisation
Étang Pagode Bouddhique est une zone humide artificielle	SDAGE PACA	À 1,7 km au nord-ouest de la zone d'étude dans l'enceinte du Château Aurélien
La Tour de Mare est une zone humide artificielle	SDAGE PACA	À 2,8 km au nord de la zone d'étude
Étangs de Villepey et marais associés	SDAGE PACA	À 5,5 km au sud-ouest de la zone d'étude
Des ruisseaux à écoulement temporaire sillonnent le vallon de Valescure	-	A une centaine de mètres de part et d'autre de la zone d'étude

Un fossé bordé de frênes et de chênes est présent en bordure est de la zone d'étude, sans pour autant constituer de véritables ripisylves. Par conséquent, ces linéaires de frênes ne sont pas considérés comme habitats humides d'après l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement n'a été recensé.

Aucun habitat humide n'a été mis en évidence au sein de la zone d'étude.

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 3.1 Pré-diagnostic écologique

Ce pré-diagnostic est basé sur l'analyse des données bibliographiques et un repérage de terrain réalisé le 21/11/2018 réalisé par Florence DELAY, experte naturaliste. Les principaux résultats sont présentés ci-dessous :

##### 3.1.1 Bilan des données consultées

Données publiques disponibles relatives au site d'étude*				
Base de données	Organisme gestionnaire	Groupes concernés	Date de consultation	Espèces et cortèges patrimoniaux et/ou protégés
SILENE	CBN Méditerranée	Flore	13/02/19	65 espèces protégées en droit français connues à l'échelle de la commune
SILENE Faune	CEN PACA	Toute faune	Janvier 2019	<p>Par une recherche communale, Fréjus recense :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 18 espèces d'amphibiens/reptiles protégée par la législation ou par les textes communautaires. On notera la présence de la Tortue d'Hermann, de la Cistude d'Europe, du Lézard ocellé, du Seps strié, de l'Orvet fragile, de la Coronelle girondine, des Couleuvres à échelons et de Montpellier, de l'Hémidactyle verruqueux, des Couleuvres d'Esculape, helvétique et vipérine.</li> <li>- Concernant l'entomofaune, sur la commune de Fréjus, on notera la présence de la Proserpine, de la Diane et de la Magicienne dentelée.</li> <li>- Pour les mammifères, 3 espèces protégées sont à noter : l'écureuil roux, le Hérisson d'Europe et le Campagnol amphibie.</li> <li>- Pour l'avifaune enfin, 67 espèces protégées ont été recensées sur Fréjus. On notera entre autres le Verdier d'Europe, le Serin cini, le Pouillot de Bonelli, la Pie grièche à tête rousse, le Pic épeichette, le Monticole bleue, le Milan noir, le Petit duc, les Guépriers d'Europe, le Grand-duc d'Europe, les Fauvettes pitchou et passerinette, l'Engoulevent d'Europe, le Cisticole des joncs, le Circaète Jean le blanc, le Chardonneret élégant, les Bruants zizi, fou et proyer, l'accenteur mouchet et l'Alouette lulu.</li> </ul>
Faune PACA	LPO	Herpétofaune, avifaune, mammifères et entomofaune	Janvier 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 338 espèces d'oiseaux recensées sur la commune du projet dont certaines remarquables telles que la Chouette effraie, l'Hirondelle rousseline, la Pie-grièche à tête rousse, le Bruant ortolan, le Grand-duc d'Europe et le Tarier pâtre</li> <li>- 10 espèces de Chauve-souris recensées sur la commune du projet : le Molosse de Cestoni, le Murin de Daubenton, la Noctule de Leisler, les Pipistrelles commune, de Kulh et de Nathusius, les Sérotine bicolor et commune, le Vespère de Savi et le Minoptère de Schreibers.</li> <li>- 26 espèces de mammifères (hors Chiroptères) recensées sur la commune dont le Campagnol amphibie, le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux.</li> <li>- 16 espèces de reptiles recensées sur la commune dont la Cistude d'Europe, la Tortue d'Herman, le Lézard ocellé, l'Hémidactyle verruqueux et le Psammodrome d'Edwards.</li> </ul>

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 espèces d'Amphibiens dont le Crapaud calamite, le Pélodyte ponctué et la Rainette méridionale.</li> <li>- 264 espèces d'insectes dont l'Agrion de Mercure, l'Anax ephippiger, le Gomphe de Graslin, la Proserpine, le Thècle de l'arbousier, la Magicienne dentelée et la Diane.</li> </ul>
Enquêtes et Atlas	ONEM	Diane, Proserpine, Magicienne dentelée, Lézard ocellé	Janvier 2019	<p>Sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une observation de Proserpine en 2013.</li> <li>- Deux observations en 2010 et 2011 de la Magicienne dentelée.</li> <li>- Aucune observation sur la commune de la Diane et du Lézard ocellé.</li> </ul>
Diagnostic des continuités écologiques à l'échelle d'un département	DREAL PACA	Continuités écologiques	Mars 2019	N'est pas concernée par un corridor écologique ni par un réservoir de biodiversité

\* Données de moins de dix ans

#### État des connaissances avant investigations de terrain

FAIBLE et ANCIEN	MOYEN ou VARIABLE et RECENT	BON et RECENT
État de conservation et fonctionnalité des milieux		
Éléments qualitatifs de la bibliographie sur la biodiversité remarquable et ordinaire / Lien entre les espèces connues sur le site et la qualité et la fonctionnalité des milieux présents sur le site et dans sa proche périphérie		

#### 3.1.2 Résultats du repérage de terrain

##### Caractère naturel du site d'étude

De manière globale, le site d'étude présente un caractère :

Artificiel Site dominé par des bâtiments désaffectés	Plutôt naturel Site occupé par une mosaïque de milieux naturels et de milieux artificiels	Naturel Site dominé par des milieux naturels spontanés

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### Principaux milieux présents

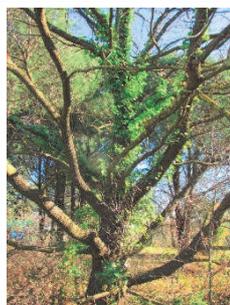
Les principaux milieux présents sur le site d'étude sont :



#### Fourrés arbustifs et roncier

Des broussailles assez denses souvent dominées par des ronces colonisent les zones délaissées et servent de zones refuge à la petite faune locale. Ces broussailles sont dispersées

sur l'ensemble de la zone d'étude et se mêlent aux haies d'espèces ornementales anciennement plantées.  
Habitat assez représenté sur la zone d'étude.



#### Petits bosquets de Chêne pubescent et Pin parasol

Quelques arbres plus ou moins matures couvrent la zone d'étude. Ils peuvent être isolés ou peuvent former de petits bosquets. Des frênes (*Fraxinus angustifolia*) et des chênes (*Quercus pubescent*) assez âgés délimitent le nord et l'est de la zone d'étude. Cet habitat sert de support et d'axe de déplacement pour la faune

Habitat minoritaire mais régulier au sein de la zone d'étude.



#### Maquis à cistes

Une petite zone est occupée par un maquis bas dominé par des cistes (*Cistus salviifolius*, *Calycotome spinosa*, *Pistacia lentiscus*), habitat relictuel et en partie dégradé. Il n'est pas exclu d'y observer quelques

taxons patrimoniaux en sous-strate. Il s'agira d'espèces peu exigeantes en termes de qualité d'habitats tels que : *Bisserula pelecinus* et *Kickxia commutata*, tous deux protégés et connus sur la commune.

Habitat anecdotique au sein de la zone d'étude.



#### Pelouses apparentées au groupement à Brachypode de Phénicie ou apparentées au groupement à *Cynodon dactylon*

On retrouvera le groupement à Brachypode de Phénicie au niveau des parcelles abandonnées. Certaines sont en cours de fermeture par des ligneux (Ronce, Chêne pubescent, Frêne à feuilles étroites...). Les fourrés peuvent servir de zones refuges pour la faune locale (reptiles, amphibiens, petits mammifères).

Les parcelles plus régulièrement fréquentées présentent, quant à elles, une végétation plus rase caractérisée par un groupement à *Cynodon dactylon*, classique des terrains piétinés et enrichis.

Habitat assez représenté sur la zone d'étude.



#### Zones rurales et anthropiques

Il s'agit d'une végétation à caractère nitrophile et pionnière qui colonise les terrains remaniés et dégradés (dépôts de gravats) et les bords de chemins. Des fourrés de

ronces participent également à ce type de végétation.  
Habitat assez représenté sur la zone d'étude.

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

<b>Des éléments évidents permettent-ils d'identifier d'ores et déjà des enjeux écologiques importants et/ou ayant des implications réglementaires sur le site ?</b>	<b>OUI / NON</b>
---	------------------

Les éléments d'ores et déjà identifiés sur le site, constituant des enjeux écologiques importants et/ou ayant des implications réglementaires sont résumés dans le tableau ci-après.

<b>Présence avérée d'espèces protégées communes :</b> <input type="checkbox"/> Amphibiens <input type="checkbox"/> Reptiles <input type="checkbox"/> Mammifères <input checked="" type="checkbox"/> Oiseaux (Passereaux communs : Roitelet triple bandeaux, Mésanges, Rougequeue noir, Pinson des arbres, Pic vert, Fauvette mélanocéphale, Fauvette à tête noire, Rougegorge...) <input type="checkbox"/> Insectes		
<b>Végétations ou habitats naturels à enjeu</b>	<b>Niveau d'enjeu écologique</b>	<b>Réglementation</b>
Aucun habitat naturel n'a été mis en évidence		
<b>Espèces ou cortèges d'espèces à enjeu, avérés</b>	<b>Niveau d'enjeu écologique</b>	<b>Réglementation</b>
Canne de Pline ( <i>Arundo plinii</i> ou <i>Arundo donaciformis</i> ). Un foyer a été repéré au sein de la parcelle au sud-est de la zone d'étude	<b>Moyen / Fort / Très fort</b>	<b>Aucune / Protection / Natura 2000</b>
Pic épeichette au niveau des Pin parasol au sein de la zone d'étude	<b>Moyen / Fort / Très fort</b>	<b>Aucune / Protection / Natura 2000</b>
<b>Continuités écologiques</b>	<b>Niveau d'enjeu écologique</b>	<b>Réglementation</b>
Zone refuge pour la faune dans un contexte péri-urbain	<b>Faible / Moyen / Fort / Très fort</b>	<b>Oui / Non</b>

<b>Présence de zones humides nécessitant une étude de leurs fonctions ?</b>	<b>OUI / NON</b>
---	------------------

<b>D'autres enjeux écologiques potentiels importants et/ou ayant des implications réglementaires sont-ils à considérer ?</b>	<b>OUI / NON</b>
--	------------------

Les éléments pressentis sur le site qui peuvent constituer des enjeux écologiques importants et/ou qui peuvent avoir des implications réglementaires sont résumés dans le tableau ci-après :

<b>Présence potentielle d'espèces protégées communes :</b> <input checked="" type="checkbox"/> Amphibiens (Crapaud commun, Crapaud calamite) <input checked="" type="checkbox"/> Reptiles (Couleuvre vipérine, Lézard des murailles, Lézard vert) <input checked="" type="checkbox"/> Mammifères (Hérisson, Écureuil roux) <input checked="" type="checkbox"/> Oiseaux <input checked="" type="checkbox"/> Insectes		
<b>Végétations ou habitats naturels à enjeu, potentiels</b>	<b>Niveau d'enjeu écologique</b>	<b>Réglementation</b>
Aucun habitat naturel à enjeu n'est pressenti		
<b>Espèces ou cortèges d'espèces à enjeu, potentiels</b>	<b>Niveau d'enjeu écologique potentiel</b>	<b>Réglementation potentielle</b>
Flore : <i>Bisserula pelecinus</i> et <i>Kickxia commutata</i> potentielles au niveau du maquis à ciste	<b>Moyen / Fort / Très fort</b>	<b>Aucune / Protection / Natura 2000</b>
Reptiles : Lézard ocellé faiblement potentiel dans la friche au Nord dans l'aire d'étude. Utilisation possible des haies, gravats, tas de bois comme habitat pour la Couleuvre à échelons, la Couleuvre de Montpellier et le Seps strié. Les zones plus fraîches sur l'aire d'étude peuvent également servir pour l'Orvet fragile.	<b>Moyen / Fort / Très fort</b>	<b>Aucune / Protection / Natura 2000</b>

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

D'autres enjeux écologiques potentiels importants et/ou ayant des implications réglementaires sont-ils à considérer ?		OUI / NON
Amphibiens : Pélodyte ponctué : Utilisation possible des petits canaux et surcreusement en eau autour du site pour la reproduction. Utilisation de l'aire d'étude immédiate comme lieu d'hivernage.	Moyen / Fort / Très fort	Aucune / Protection / Natura 2000
Avifaune pouvant fréquenter le site ou ses environs immédiats : Hirondelle rustique pouvant nicher sur les quelques bâtis du site, Fauvette passerinette et pitchou, Serin cini, Verdier d'Europe, Petit-duc pouvant nicher dans les vieux arbres sur le site, Huppe fasciée...	Moyen / Fort / Très fort	Aucune / Protection / Natura 2000
Chiroptères : espèces pouvant gîter dans les vieux arbres à cavités ou recouverts de lierres et les pins aux écorces décollées. (Pipistrelle de Nathusius, Noctule de Leisler) Aire d'étude pouvant être utilisée comme zone de chasse également (Molosse de Cestoni, Vespère de Savi, Pipistrelle de Kuhl).	Moyen / Fort / Très fort	Aucune / Protection / Natura 2000
Entomofaune : Diane présente aux alentours du site d'après la bibliographie. Pas d'Aristoloches observés sur l'aire d'étude immédiate (non visible à cette époque de l'année). Agrion de Mercure potentiel dans les petits canaux entourant le site d'étude.	Moyen / Fort / Très fort	Aucune / Protection / Natura 2000
<b>Continuités écologiques potentielles</b>	<b>Niveau d'enjeu écologique potentiel</b>	<b>Réglementation potentielle</b>
Présence de haies et de linéaires d'arbres pouvant servir de corridor écologique à la faune, notamment aux chiroptères, aux reptiles et à l'avifaune.	Faible / Moyen / Fort / Très fort	Oui / Non

Présence d'espèces végétales exotiques envahissantes qui nécessiteront d'être prises en compte dans le projet ?	OUI / NON
---	-----------

Le repérage de terrain a d'ores et déjà permis de mettre en évidence les espèces végétales exotiques envahissantes suivantes au niveau du site d'étude :

Espèces végétales exotiques envahissantes	Importance des populations locales
Canne de Provence ( <i>Arundo donax</i> )	Une station isolée / Quelques stations de taille réduite / Une ou plusieurs station(s) importante(s)
Figuier de Barbarie ( <i>Opuntia</i> sp.)	Une station isolée / Quelques stations de taille réduite / Une ou plusieurs station(s) importante(s)

2. Analyse de l'état initial du site et de son environnement

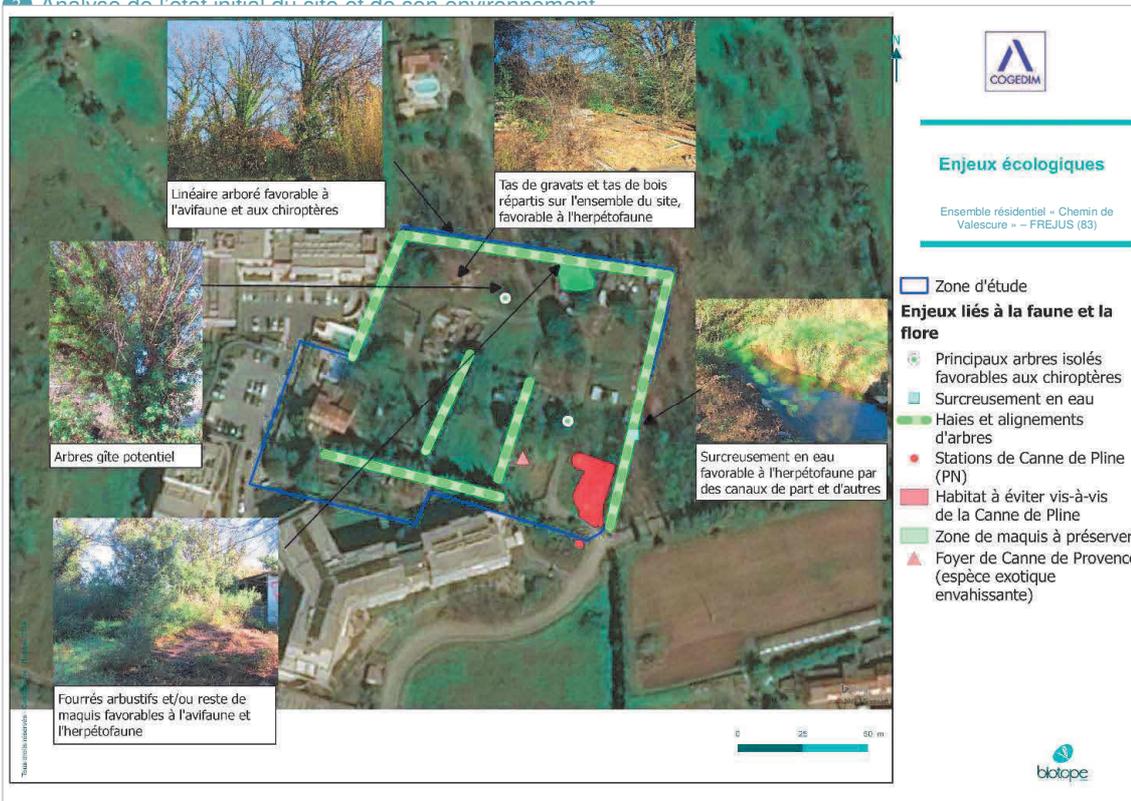


Figure 16 : Synthèse des enjeux écologiques en présence, Biotope 2019

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

La bibliographie et le repérage terrain a mis en évidence plusieurs éléments représentant des enjeux écologiques :

- Un site plutôt naturel occupé par une mosaïque de milieu naturel et artificiels qui fait office de zone refuge pour la faune de ce contexte péri-urbain. Le site comprend notamment une maison et ses annexes, accompagnée d'une piscine, des parcelles clôturées disposant pour certaines de cabanons. Le site comporte également des zones de gravats et déchets divers.
- La présence avérée au sein de l'aire d'étude d'enjeux modéré à fort :
  - La Canne de Pline (*Arundo plinii* ou *Arundo donaciformis*) est présente au sein de la parcelle au sud-est de la zone d'étude (présence avérée);
  - La Pic épeichette au niveau des Pin parasol au sein de la zone d'étude (avérée) ainsi que des passereaux communs sur l'aire d'étude : Roitelet triple bandeaux, Mésanges, Rougequeue noir, Pinson des arbres, Pic vert, Fauvette mélanocéphale, Fauvette à tête noire, Rougegorge...
- La présence potentielle au sein de l'aire d'étude de plusieurs enjeux modérés :
  - Reptiles : Couleuvre à échelons, la Couleuvre de Montpellier, le Seps strié, Orvet fragile.
  - Amphibiens : le Pélodyte ponctué peut utiliser les petits canaux et les surcreusements en eau autour du site pour la reproduction. Le site peut également être utiliser comme site d'hivernage.
  - Avifaune : Hirondelle rustique, Fauvette passerinette et pitchou, Serin cini, Verdier d'Europe Petit-duc, Huppe fasciée
  - Chiroptères : espèces pouvant gîter dans les vieux arbres à cavités ou recouverts de lierres et les pins aux écorces décollées. (Pipistrelle de Nathusius, Noctule de Leisler). Aire d'étude pouvant être utilisée comme zone de chasse également (Molosse de Cestoni, Vespère de Savi, Pipistrelle de Kuhl).
  - Insectes : Diane potentielle, absence d'Aristoloches observés sur l'aire d'étude immédiate (non visible à cette époque de l'année). Agrion de Mercure potentiel également dans les petits canaux entourant le site d'étude.
- Le réseau de haies et de linéaire d'arbres peut-être, à l'échelle locale, utilisé notamment par les chiroptères, les reptiles et l'avifaune. Il constitue un élément de continuité écologique à préserver au maximum ;

---

Le site est globalement rudéralisé et les enjeux sont potentiellement modérés pour la plupart des groupes.

---

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

## 4 Milieu humain

### 4.1 Population et habitant

Source : INSEE -dossier complet, PLU de Fréjus

Le projet s'inscrit dans le quartier de Valescure au sein de la commune de Fréjus en continuité de l'urbanisation existante.

Avec 52 897 habitants en 2015, la démographie de la commune présente une croissance démographique qui est arrivée à maturité : une croissance constante depuis 1968 mais qui tend à ralentir ces 30 dernières années (+0,4 % d'augmentation entre 2010 et 2015 contre +2,9 % de la population entre 1968 et 1975). Ainsi, en 50 ans, la population fréjusienne a doublé (+ 29268 habitants) avec notamment la venue de nouveaux arrivants. C'est aussi une population qui tend au vieillissement de sa population (augmentation des tranches d'âge les plus âgées). Elle est également marquée par une variabilité estivale de sa population avec jusqu'à un triplement de sa population.

Le parc de logement de Fréjus est dominé par les résidences principales avec une part importante de résidences secondaires : 38,6% des logements sont des résidences secondaires ou occasionnels (chiffre en augmentation) alors que 57,7% sont des résidences secondaires (chiffre en baisse). Ce phénomène est lié à l'attractivité touristique de la commune. Le type d'habitat est majoritairement de l'appartement pour près de 67% des logements. Le déficit de logement par rapport à la demande est mentionné dans le PLU de la commune.

72,8 % des habitats sur la commune sont actifs (le taux de chômage est de 17,7 %) dont une majorité d'employés et de professions intermédiaires.

---

Fréjus est une commune dynamique démographiquement avec une tendance aux vieillissements de sa population. C'est également une commune avec une pression foncière marquée où les demandes en logement sont importantes.

---

### 4.2 Occupation du sol

Source : PLU de Fréjus, IGN Scan25, Pré-diagnostic écologique (Biotope, 2019)

Le projet s'inscrit au sud-est de la commune de Fréjus, sur les toutes premières pentes du massif de l'Estérel (altitude moyenne de 15-20 m). Ce secteur est constitué d'une mosaïque entre parcelles agricoles (vigne), milieux naturels à tendance arborée et urbanisation.

Localement, quelques bâtis (dont des mobil – homes), ponctuent le site présentant un relief peu accidenté. Le reste du parcellaire est marqué par la présence de jardins, plus ou moins entretenus. Des dépôts de natures diverses ponctuent le secteur (bateaux, gravats, ...).

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

Figure 17 : Plan des abords (Source ; Géoportail)



Figure 18 : Vues sur le site de projet (Source: Biotope, Février 2019).

---

L'aire d'étude n'est pas associée à une activité en particulier.

---

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 4.3 Réseaux et déplacements

Source : IGN

##### 4.3.1 Réseaux viaires

L'aire d'étude est desservie par le chemin de Valescure (voie communale) qui permet de rejoindre à 300 m la route départementale RD 100 puis la DN7.



Figure 19 : Réseau routier au droit de l'aire d'étude (Source : Extrait Géoportail)

La RD100 (liaison Fréjus-Saint Raphaël) est identifiée par le Plan de Déplacements Urbains de la CAVEM comme un axe de délestage aux principales voies que constituent la DN7 et l'autoroute A8. En 2011, le trafic moyen journalier annuel était estimé à 12425 véhicules/jours (source : DDTM Var - Carte de Bruit Stratégique, échéance 2014). Dans le cadre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Var (2015) le TMJA est estimé à 28368 véhicules/jour pour 2030 soit, en considérant une évolution constante un TMJA estimé à 19170 véhicule/jour pour fin 2018. Aucune donnée n'a été trouvée pour le chemin de Valescure concernant le trafic. Par ailleurs, aucune piste cyclable ne dessert le chemin de Valescure. La plus proche est sur la RD100 à 200 m.

En termes de transport en commun, une desserte par bus existe : la ligne 2 avec la station des lfs, est située à 200 m de l'aire d'étude. Elle dessert la gare routière de Saint Raphael. Les lignes 9 et D à la station Collège A. Léotard sont à 650 m : elles desservent la gare routière de Fréjus située à 1,2 km au sud de l'aire d'étude.

Ainsi, le site est localisé à proximité d'axe routier au trafic relativement important. Les transports en commun sont situés à proximité.

##### 4.3.2 Réseaux électriques, EDCH et assainissements

Au regard de la configuration du site, les réseaux mentionnés ci-dessus sont en bordure de l'aire d'étude ou à proximité immédiate.

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 4.4 Équipements

À proximité de l'aire d'étude se situent plusieurs équipements :

- Une école maternelle et élémentaire à 300 m au nord et 3 écoles élémentaires dans un rayon de 1 km ;
- Un collègue à 300 m au sud-ouest ;
- Un lycée à 500 m au nord ;
- Deux centres hospitaliers dans un rayon de 700 m ;
- Des équipements sportifs (piscine, stade) dans un rayon de moins d'1 km ;
- Une résidence Séniors et un EHPAD ;
- Des commerces de proximité dans un rayon de 500 m (pharmacie, boulangerie, ...).

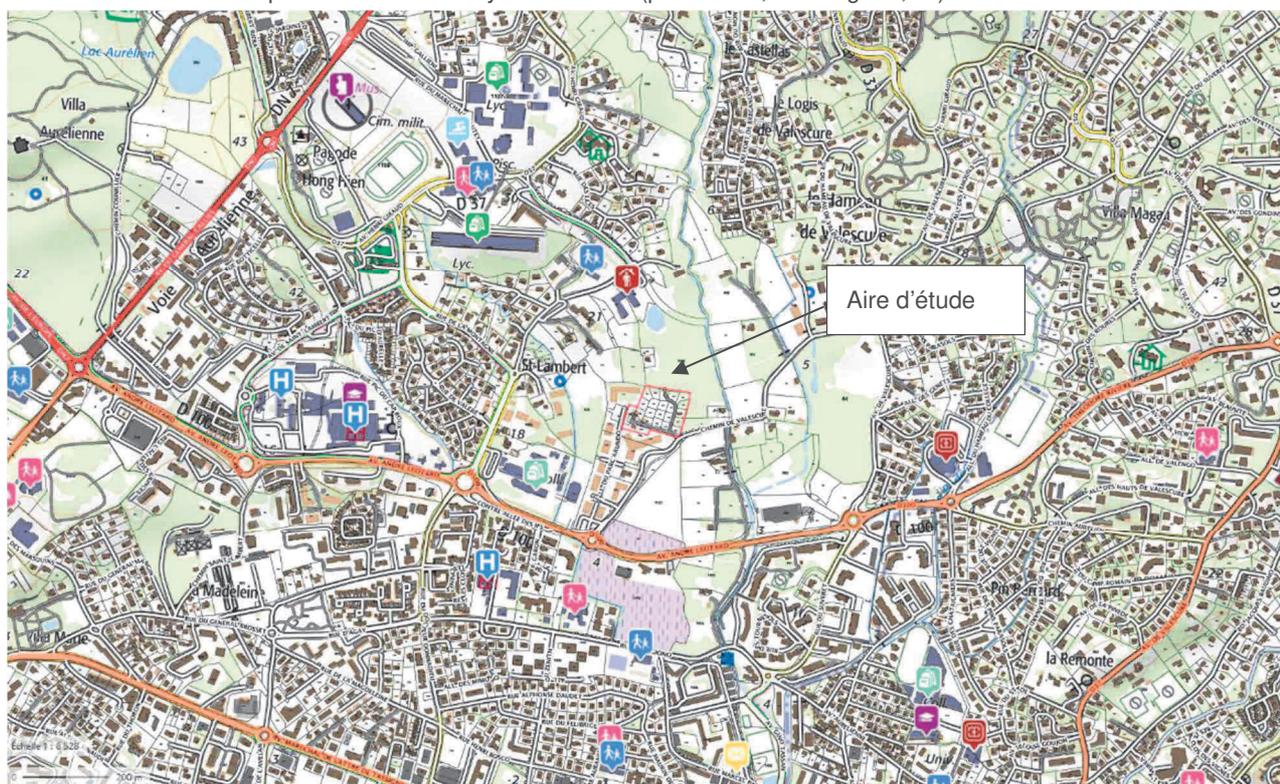


Figure 20 : Équipements à proximité de l'aire d'étude (Source : Géoportail).

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 4.5 Urbanisme

Source : SCoT de la CAVEM ; PLU de Fréjus

##### 4.5.1 SCoT de la CAVEM

La Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée a été approuvée le 11 décembre 2017. Le PADD du SCoT de la CAVEM approuvé développe ainsi les orientations générales suivantes :

- les orientations générales en matière de performance environnementale : un cadre environnemental exceptionnel protégé, une implication nouvelle face aux enjeux du changement climatique, un engagement fort dans la transition énergétique,
- les orientations générales en matière de développement urbain : retrouver la compétitivité économique, l'intermodalité au service de l'Accessibilité et de la Proximité, des valeurs fortes pour la solidarité et le vivre ensemble.

Le **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** prévoit des orientations et objectifs dans plusieurs domaines dont la prévention des risques et des nuisances ainsi que la promotion de la performance environnementale. Il identifie le projet comme intégrant la **zone d'extension d'urbanisation nouvelle d'accompagnement « Fréjus-Valescure »** (carte « les extensions d'urbanisation » du DOO).

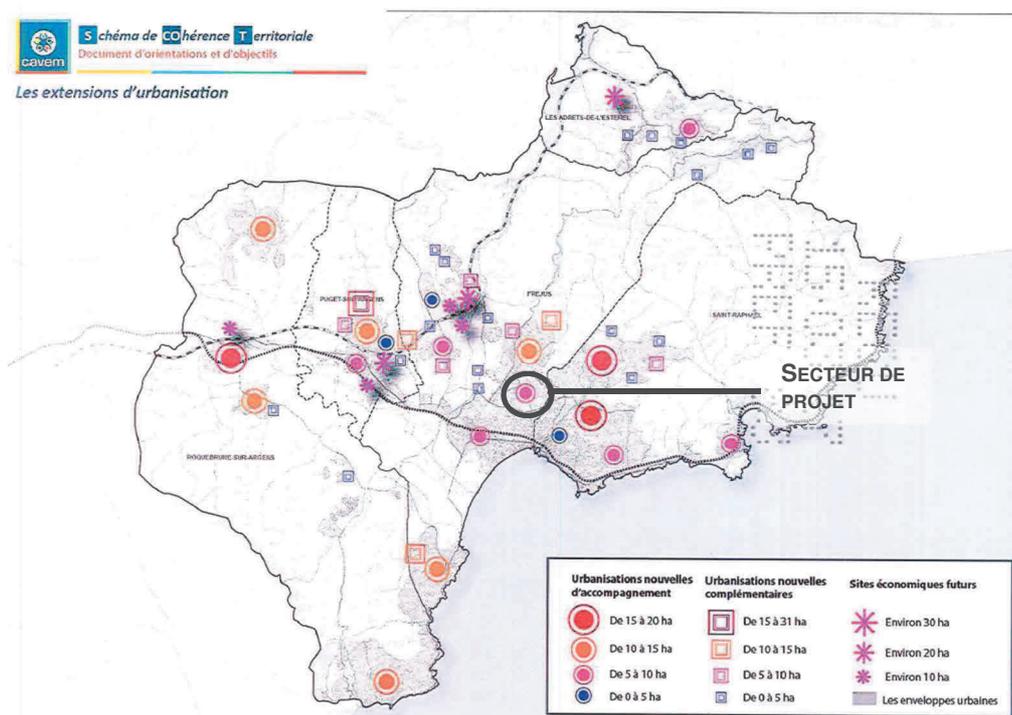


Figure 21 : Carte « les extensions d'urbanisation » du DOO du SCoT de la CAVEM

Le secteur de projet est identifié dans le SCoT pour porter le développement urbain au sein de la Communauté d'Agglomération.

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 4.5.2 PLU de Fréjus

La commune de Fréjus dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), actuellement en cours de révision.

- Dans le **PLU en vigueur en janvier 2019**, les parcelles de projet y sont associées à un **zonage 1AUc**. La zone 1 AU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. **Le secteur 1 AUc y est destinée à recevoir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- Dans le **projet de révision du PLU**, les parcelles seront associées à un **zonage UBc**. Dans ce secteur les opérations d'ensemble sont autorisées sous réserve d'avoir au moins 30% d'espaces vert et perméables et sous réserve d'avoir au moins 50% de logements sociaux ou à minima 40 unités (cf. notation ERL12 sur l'illustration suivante).
- Le **projet de révision du PLU**, dispose d'un emplacement réservé (cf. notation 35 – 10 m sur l'illustration suivante) au niveau du chemin de Valescure qui prévoit l'élargissement de la voie à 10 m de l'avenue de Valescure au Valescure.

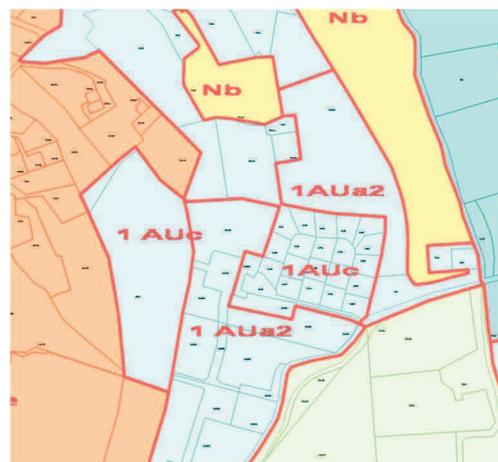


Figure 22 : Extrait du plan de zonage actuel du PLU de Fréjus

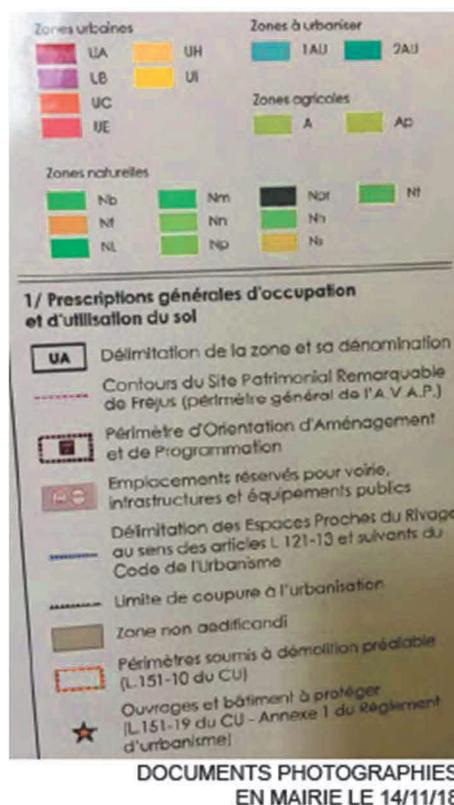
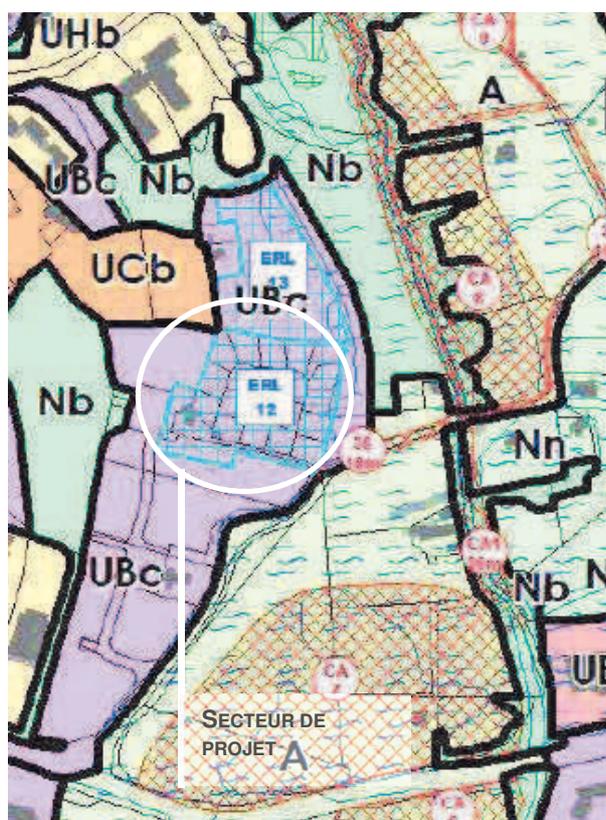


Figure 23 : Extrait du plan de zonage du projet de révision du PLU de Fréjus (version novembre 2018)

Le projet sera compatible avec le PLU actuellement en cours de révision une fois que ce dernier aura été approuvé.

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

#### 4.6 Santé – cadre de vie, environnement sonore

##### 4.6.1 Qualité de l'air

Concernant la qualité de l'air, la station la plus proche est celle de l'Estérel à 600 m à l'est de l'aire d'étude. Cette station est représentative de la situation actuelle sur l'aire d'étude. Elle a été ouverte en 2015 et traite des PM 2,5 et 10, du dioxyde d'azote et de l'ozone. Depuis cette période, aucun dépassement des valeurs seuils ou limites pour la santé n'a été enregistré.

Polluant / Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Particules PM2,5 (µg/m³)	-	-	-	-	-	-	-	-	13	12.9
Dioxyde d'azote (NO2) (µg/m³)	-	-	-	-	-	-	-	13	15	11.2
Particules PM10 (µg/m³)	-	-	-	-	-	-	-	-	21	19.3
Ozone (O3) (µg/m³)	-	-	-	-	-	-	-	62	63	62.7

Figure 24 : Synthèse des données relatives à la qualité de l'aire - station de l'Estérel (Source : Atmosud).

Ainsi, la qualité de l'air au droit du projet est essentiellement influencée par le trafic routier. Elle est relativement bonne.

##### 4.6.2 Ambiance sonore

La commune de Fréjus est concernée par un Plan de Prévention du Bruit en 2ème échéance pour le réseau routier national et les autoroutes concédées approuvé le 21 juin 2016. Ce PPBE concerne la traversée de l'A8 à 4 km au nord de l'aire d'étude et n'impacte pas cette dernière.

Aucune source d'émissions sonores particulière n'est identifiée aux abords de l'aire d'étude à l'exception de l'environnement urbain (école, lycée).

La source de bruit la plus proche est le réseau routier et notamment la RD100. Les cartes de bruit du réseau routier départemental pour le département du Var – 2ème échéance ont été arrêtées le 16 décembre 2014. Ces cartes incluaient le traitement de la RD100 à proximité de l'aire d'étude. Elles ne font état d'aucune nuisance sonore parvenant jusqu'à l'aire d'étude.

Ainsi, le secteur d'implantation n'apparaît pas particulièrement soumis à des nuisances sonores et présente une ambiance modérément calme.

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

## 5 Paysage et Patrimoine

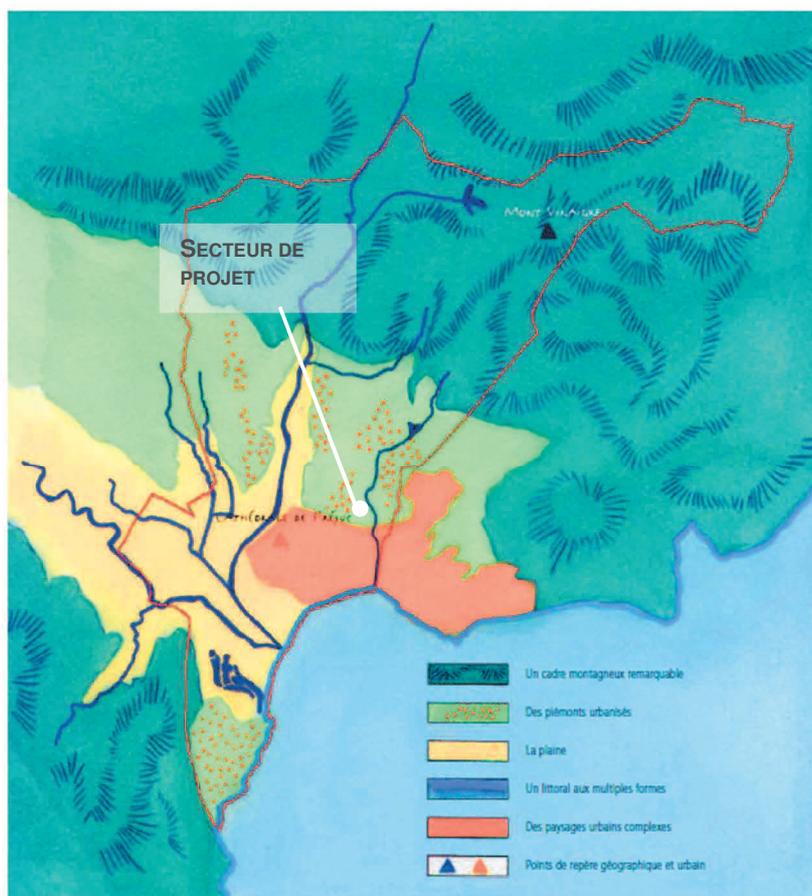
Source : Atlas des paysages du VAR, DREAL PACA, PLU de Fréjus, Bases de données de la DREAL PACA et de l'Atlas du patrimoine (Ministère de la Culture)

### 5.1 Grand paysage

La commune de Fréjus est située dans un cadre géographique remarquable : au sud-ouest, le massif des Maures et au nord / nord-est, le massif de l'Estérel, encadrent la plaine de l'Argens ; au Sud se développent des horizons maritimes.

Le secteur de projet s'inscrit à l'**interface** entre :

- les **collines** qui constituent le piémont de l'Estérel où de nombreux **lotissements** (Sainte-Brigitte, les Jardins de César, le Castellans) ont pris place sans organisation spatiale bien définie, aux dépens des pinèdes et suberaies.
- les **paysages urbains de la ville centre**, complexes en termes de lecture paysagère, de repères et de liaisons.

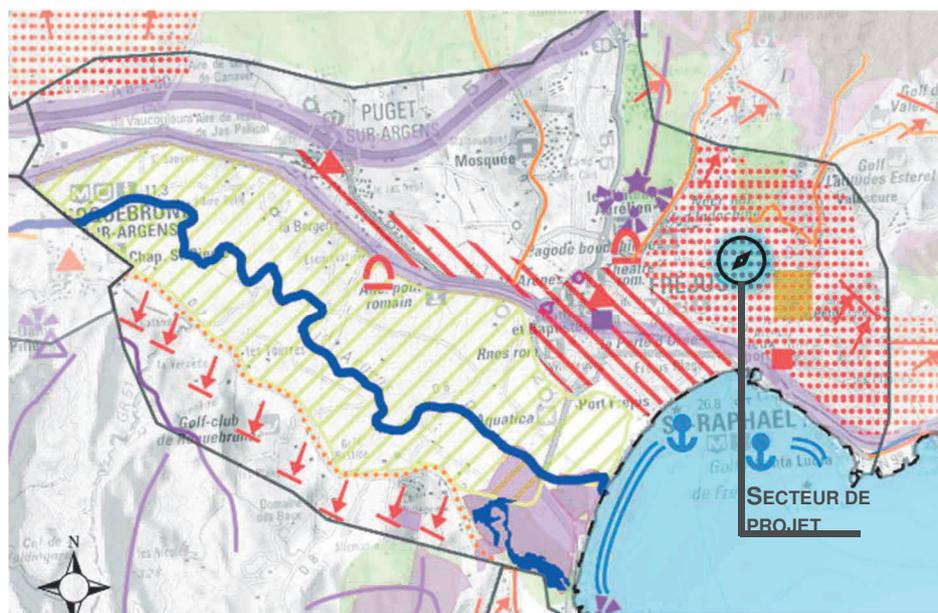


Les entités paysagères de Fréjus

Figure 25 : Carte des entités paysagères de Fréjus, extrait du rapport de présentation de la modification « secteur de Valescure » du PLU de Fréjus

### 3 Analyse de l'état initial du site et de son environnement

Le site et ses environs correspondent à un **secteur pavillonnaire** sur les versants où l'enjeu paysager apparaît être la maîtrise de l'extension, la densification et l'amélioration de la qualité paysagère.



Secteur pavillonnaire sur les versants et dans les plaines

Maîtrise de l'extension, densification / Amélioration de la qualité paysagère et limite de l'étalement

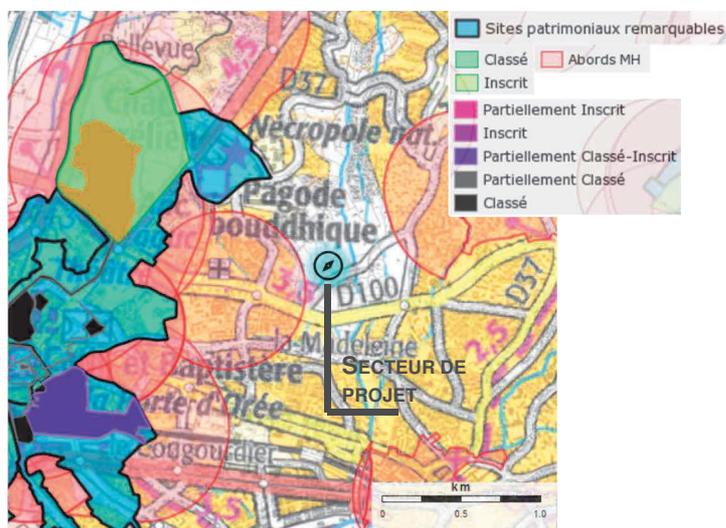
Figure 26 – Extrait de la cartographie des enjeux paysagers de l'atlas départemental – Atlas des paysages du Var.

## 5.2 Patrimoine

Fréjus possède un patrimoine historique exceptionnel avec de nombreux monuments, sites et vestiges archéologiques. Ces derniers participent à l'identité de la ville et contribuent à son attractivité, touristique notamment. Ce patrimoine bénéficie déjà de protections réglementaires (Monuments Historiques, ZPPAUP).

Le site retenu pour l'opération visée ici n'intercepte aucun des périmètres de protection associés à ce patrimoine. Le périmètre de 500 m autour du monument historique de la Chapelle Saint-Lambert se positionne à près de 80 m à l'ouest.

Figure 27 - Localisation du patrimoine autour de la zone de projet – Base de données Atlas des Patrimoines (consultée en janvier 2019)



D'après l'atlas des paysages du Var, l'enjeu paysager prédominant dans le secteur du site d'étude est la maîtrise de l'extension de l'urbanisation ainsi que l'amélioration de la qualité paysagère.

Aucune sensibilité particulière en lien avec le patrimoine n'est identifiée.