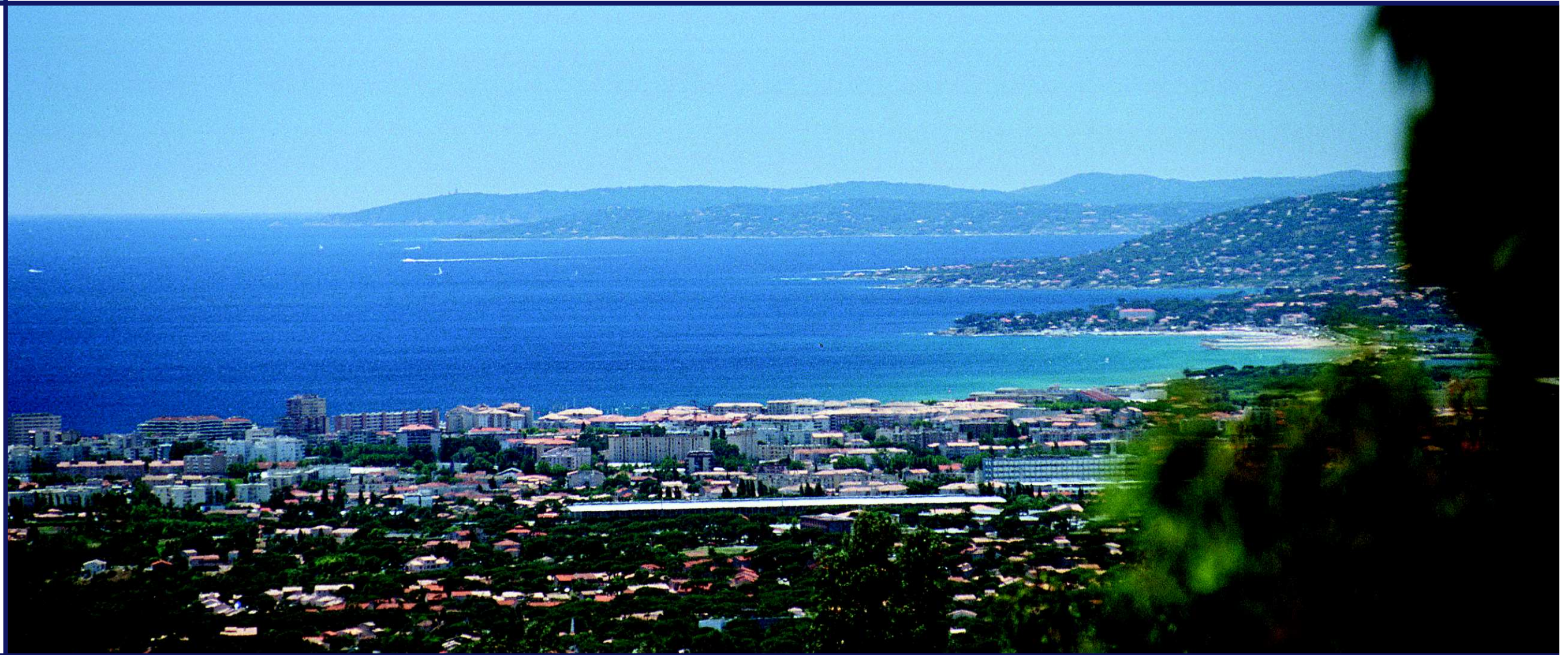


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Secteur du Haut Capitou

Département du VAR
Commune de FREJUS



N° 2B

CAHIER DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (pages modifiées)

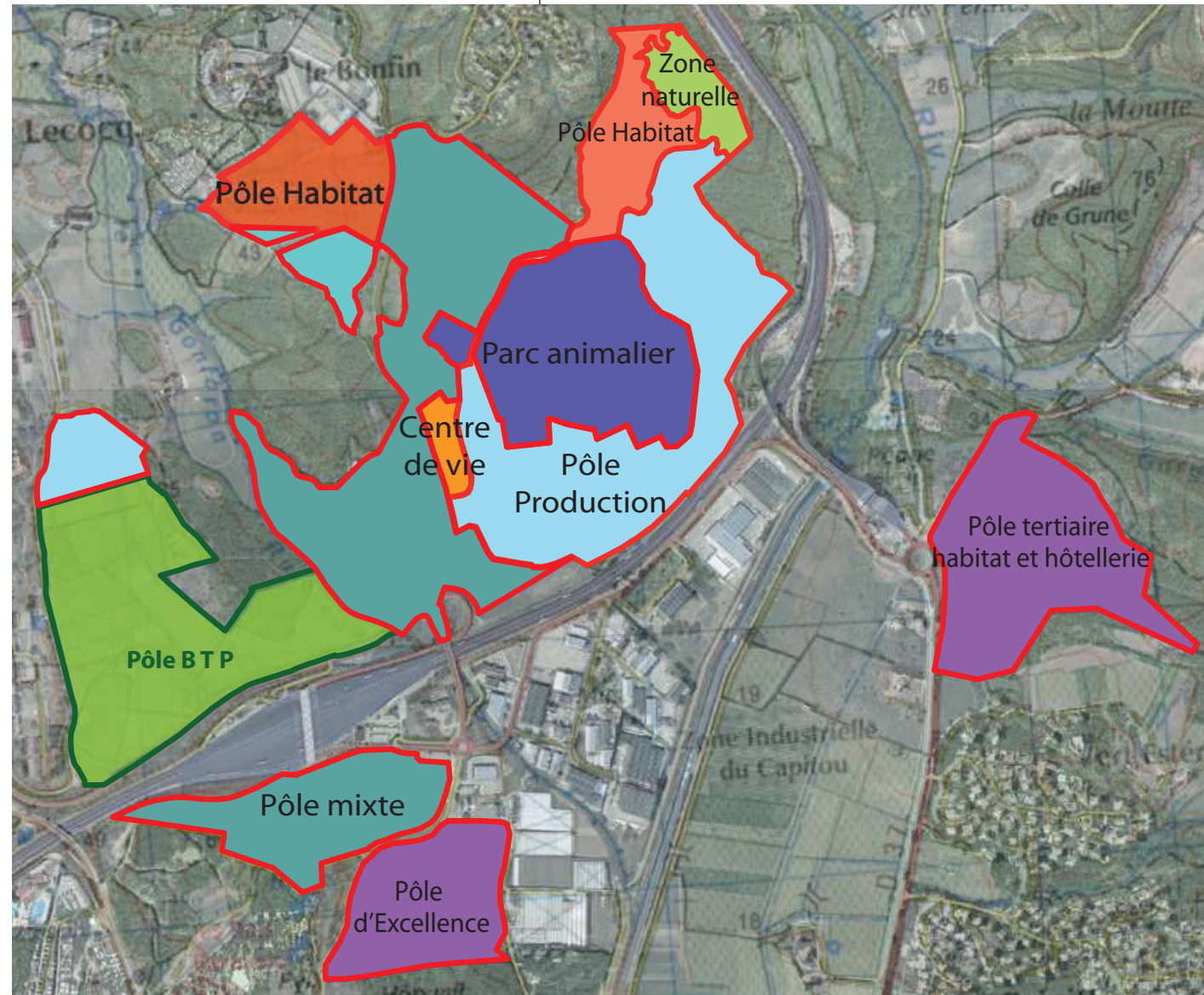
P.L.U.

- POS approuvé par A.P. du 5 février 1980
- Révisions du POS approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 27 mars 1985 et du 23 février 1987
- Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 janvier 2005
- Révisions simplifiées du PLU approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 19 septembre 2007, 6 décembre 2010, 19 avril 2011, 27 mars 2012
- Modifications du PLU approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 18 janvier et du 28 novembre 2007, 25 septembre 2008, 19 février 2010, 28 septembre 2011, 25 juin 2013, 19 septembre 2013, 28 octobre 2014
- Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 2017

Sommaire

| | |
|--|----|
| Introduction | 3 |
| Cahier des orientations d'aménagement | |
| Le Centre Ancien..... | 5 |
| Port-Fréjus Nord | 9 |
| Les Sables | 11 |
| Le Thoron | 15 |
| Capitou | 17 |
| Les entrées de ville..... | 20 |

Distribution schématique de l'espace dans le secteur de Capitou



Capitou

Une des grandes ambitions du PADD est de donner une impulsion nouvelle aux activités économiques. Il s'agit de compenser leurs fragilités structurelles, d'une part en incitant au redéploiement d'activités existantes, et en prévoyant l'implantation de nouvelles activités d'autre part. Cet objectif se traduit par la nécessité de prévoir l'espace nécessaire à l'accueil des entreprises et de mettre en oeuvre une stratégie du développement économique sur ces espaces.

Le projet de parc d'activités au Capitou a pour objet de répondre à ces impératifs. Il s'agit d'un projet qui relève de la compétence de la communauté d'agglomération de Fréjus Saint-Raphaël ; il a donc une vocation intercommunale.

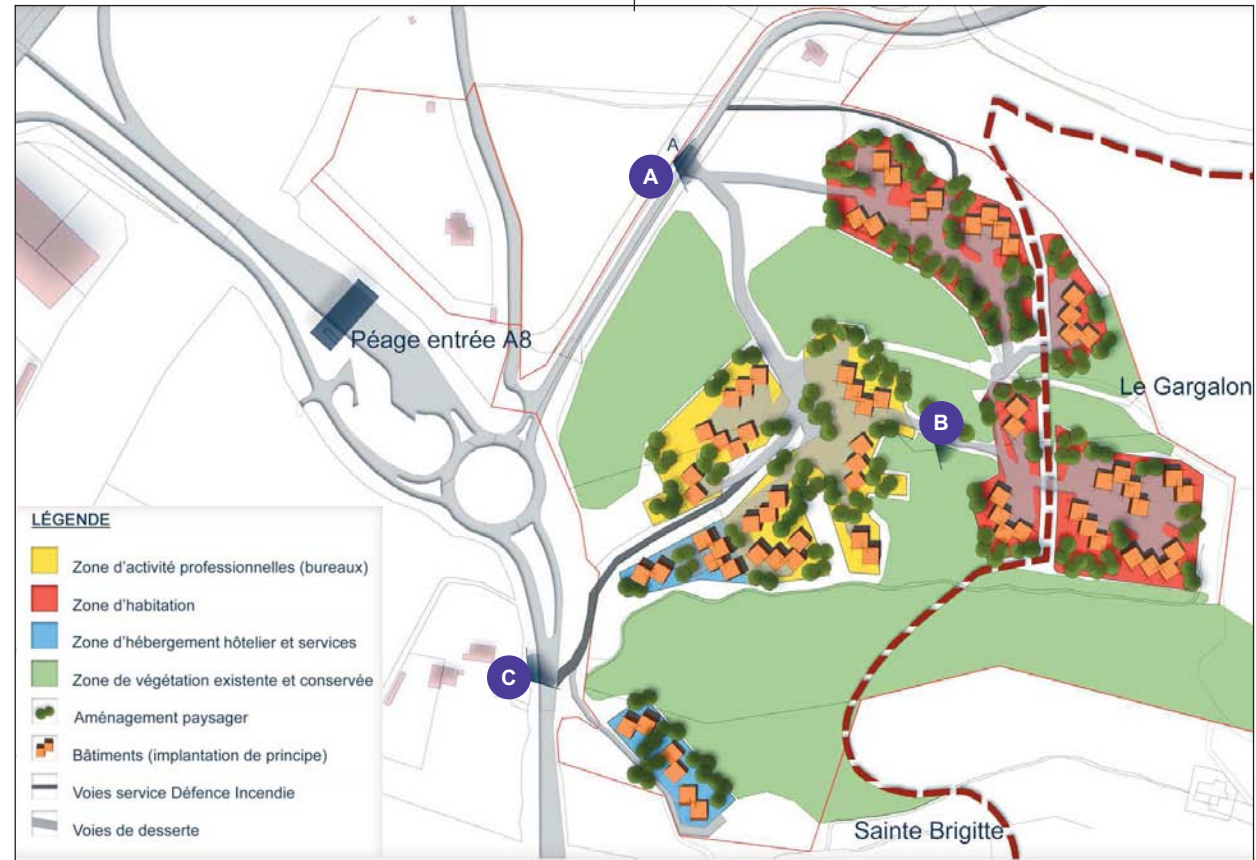
Les secteurs concernés par le projet sont situés de part et d'autre de l'autoroute, soit au Sud l'actuelle zone d'activités du Capitou, l'ancien hôpital Jean Louis, le Gargalon, et en position symétrique les secteurs au Nord de l'A8.

Cet ambitieux projet passe par une maîtrise du foncier, soit par la communauté d'agglomération, soit par la commune de Fréjus.

Le projet distingue 6 pôles permettant d'organiser et de contrôler la croissance du parc d'activités :

- le Pôle d'Excellence Jean-Louis, incubateur et PME à grande valeur ajoutée (en violet dans le schéma ci-contre),
- le Pôle Tertiaire, Habitat et Hôtellerie de haut niveau (Gargalon, projet privé, en violet),
- le Pôle BTP à l'Ouest, au Nord de l'A 8, en cours de réalisation (en vert) hormis sa partie nord à aménager (en jaune).
- le Parc Animalier du Capitou (en bleu foncé),
- le Pôle Production au nord de l'autoroute (Capitou Nord), constitué de 2 secteurs :
 - un pôle multi-activités (en bleu clair),
 - un centre de vie (en orange foncé),
- le Pôle Habitat, constitué de 2 secteurs :
 - Le Bonfin au Nord-Ouest, ouvert partiellement à l'urbanisation (partie Nord, en orange), la partie sud restant une réserve foncière (en bleu clair).
 - le Haut Capitou au Nord-Est, destiné à l'habitat (en orange clair) avec une partie naturelle au Nord-Est (en vert).

Gargalon, pôle tertiaire - habitat



Simulation d'un plan de masse (image Sandrine Hacquard)



Depuis la route du Gargalon



Depuis l'entrée du pôle



Depuis la RD 37

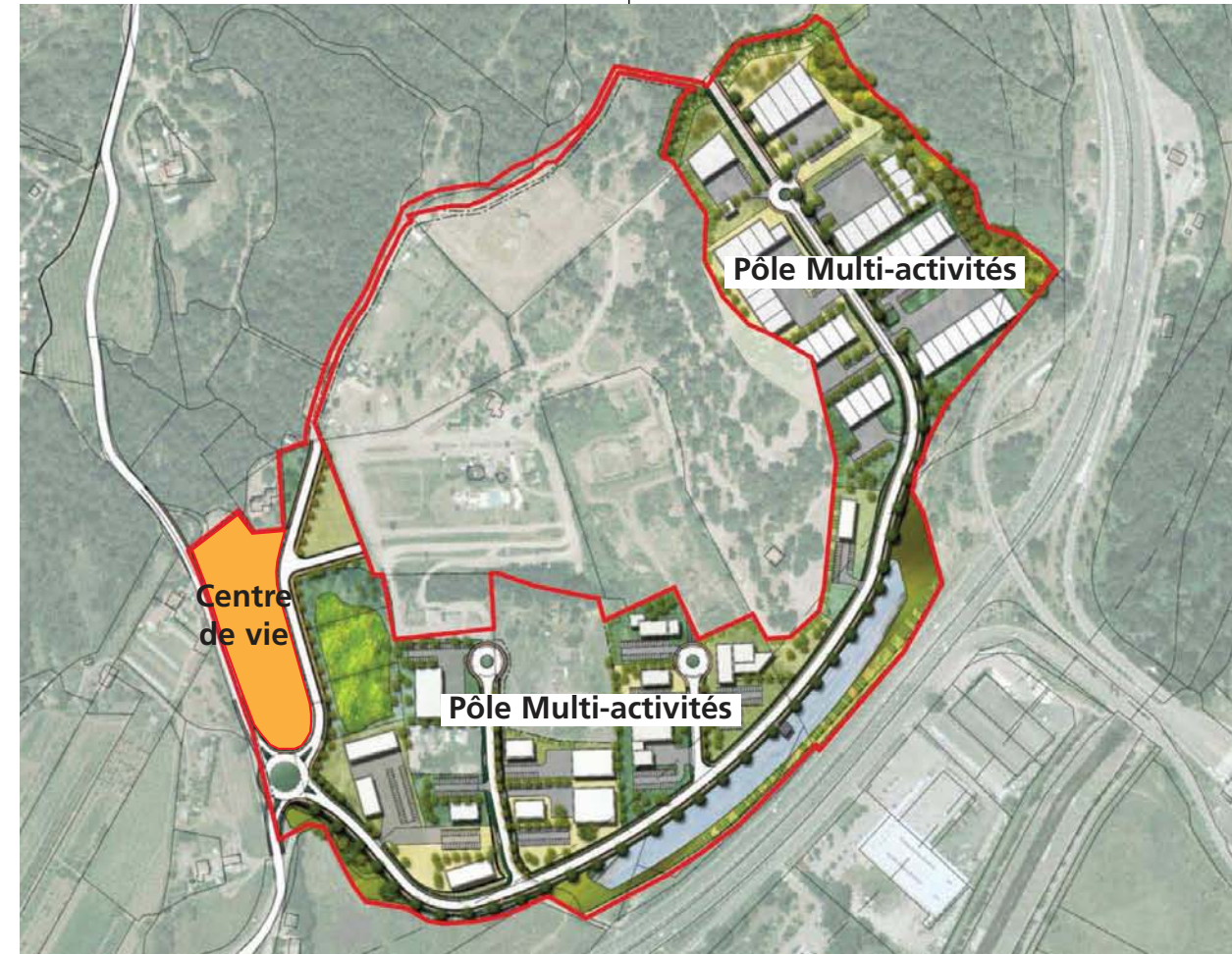
Gargalon, simulation d'insertion (images Sandrine Hacquard)



Le Haut Capitou

Simulation d'un plan de masse

Pôle Production



Simulation d'un plan de masse

Le Bonfin, pôle habitat



Schéma d'aménagement

1) Pôle d'excellence Jean-Louis (ancien hôpital Jean Louis)

Vocation de la zone :

- recherche et développement,
- formation,
- espace d'exposition pour les entreprises du Capitou,
- contrôle de qualité,
- centre d'appel,
- auditorium,
- services.

2) Pôle Tertiaire, Habitat et Hôtellerie au Gargalon

Vocation des zones :

- Habitat (1 AUa8) :

- logements.

- Pôle d'activités tertiaires (1 AUb1) :

- bureaux, laboratoires, activités de haute technologie, hôtels.

Du fait de la sensibilité du site et de son caractère naturel, des règles contraignantes sont adoptées. L'aménagement du site fait l'objet d'un plan de gabarit (emprise, recul, hauteur, etc.). L'ensemble des zones remarquables ou sensibles telles qu'elles ressortent des études préalables sont protégées par des espaces boisés classés.

3) Pôle BTP

Le Pôle BTP est en cours de réalisation dans le secteur 1 AUb 3. Il permettra la relocalisation des entreprises de la zone des Sables et de la Palud et l'installation d'activités manufacturières et agro-alimentaires. Il reste sa partie nord à aménager.

4) Le parc animalier du Capitou (1AUz)

La restructuration de cette activité contribue au rayonnement de la commune et vient renforcer une offre de divertissements accessible toute l'année.

Par conséquent, ce nouvel espace dévolu exclusivement à cette activité sera l'occasion d'améliorer son fonctionnement et sa fréquentation.

5) Pôle Production

Ce pôle multi-activités (1AUb4) accueillera des entreprises de production (artisanat, petites et moyennes entreprises), des activités de stockage et de distribution et du tertiaire, sur une superficie de 13,75 hectares, Il abritera également un centre de vie (1AUa10) avec équipements publics, logements et commerces de proximité à l'entrée du site sur 1,1 hectare.

Les espaces publics (voiries, aménagements paysagers) ont une superficie de 5,6 hectares.

L'opération projetée est en continuité et s'intègre dans le tissu existant, et démontre qu'elle constitue une étape vers un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone.

La partie Ouest constitue une réserve (2AUb) qui sera débloquée en fonction de la demande d'extension du Pôle production.

6) Pôle Habitat

- Le Bonfin (1 AUa 9) :

Afin de répondre aux besoins en habitat, en particulier générés par la réalisation du Pôle BTP, la partie nord, d'une superficie de 61 345 m² sera ouverte à l'urbanisation après réalisation des extensions et renforcements des réseaux Eau Potable, Eaux Usées et Electricité en 2011.

Le schéma d'aménagement page précédente met en évidence que l'opération projetée est en continuité et s'intègre dans le tissu existant, et démontre qu'elle constitue une étape vers un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone.

Ce secteur est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L. 123-2-b, à destination de logement locatif aidé.

- Le Bonfin (partie sud) :

Cette zone constituera une réserve d'habitat (2AUa) qui sera débloquées en fonction de la demande de logements nécessaires au développement de la zone d'activité.

- le Haut Capitou (1 AUa 13 - 1 AUb 4 - Nn) :

Afin de permettre sur ces terrains la réalisation de constructions à usage d'habitation, la partie Sud-Ouest, d'une superficie de 54 000 m² sera ouverte à l'urbanisation en la reclassant dans le secteur 1AUa 13 à vocation d'habitat.

La partie sud-est sera intégrée dans le secteur 1 AUb 4 à vocation d'activités économiques pour répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'implanter dans la zone du Capitou.

La partie Nord-Est où sont présents des milieux et espèces à protéger sera reclassée dans la zone naturelle Nn qui sera préservée.