

PLU Plan Local d'Urbanisme DE LA VILLE DE FREJUS

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Version débattue le 24/11/2017 - Vu pour être annexé à la délibération du 4 juillet 2019 Approuvant le Plan Local d'Urbanisme



HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE



SOMMAIRE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

INTRODUCTION

PASSER DES PRINCIPES AUX FONDEMENTS..... 4

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....5

- ♦ Axe 1 – Développer Fréjus à partir de ses atouts6
- ♦ Axe 2 – Renforcer le centre urbain8
- ♦ Axe 3 – Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus9
- ♦ Axe 4 – Rester une ville des proximités11
- ♦ Axe 5 – L'engagement pour la qualité de l'habitat13

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE LA LOI LITTORAL POUR LE PLU DE FRÉJUS 16

FRÉJUS 2017-2030 - UN SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE VOLONTARISTE ET CHOISI18

LES ORIENTATIONS OPÉRATIONNELLES DE MISE EN OEUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES21

- ♦ en matière de développement économique.
- ♦ en matière de production d'habitat
- ♦ en matière de mobilités durables
- ♦ en matière de mise en valeur de l'environnement, du cadre de vie et de prise en compte du changement climatique

MESURES PRISES POUR LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....27

PASSER DES PRINCIPES AUX FONDEMENTS

Les objectifs de développement durable du premier PLU de Fréjus approuvé le 19 janvier 2005 ont fait l'objet d'une évaluation au titre de l'article L 153-27 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi ALUR de 2014.

Cette analyse des résultats de l'application du plan, consignée par la délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2015, a mis en évidence un bilan globalement positif de la mise en œuvre des 8 orientations fondatrices du plan avec en synthèse :

- sa capacité à avoir amélioré l'attractivité au centre urbain par des projets d'aménagement structurants (réhabilitation des îlots du centre ancien, réalisation de Port Fréjus 2), sans être toutefois parvenu à enclencher une dynamique de renouvellement urbain sur les grands quartiers de mutabilité urbaine que sont les Sables et Fréjus Plage;
- son adaptation à satisfaire les besoins d'habitat, à partir d'une typologie d'habitat plus diversifiée, nettement orientée vers l'habitat collectif. En revanche, l'insuffisance de prise en compte de la mixité sociale dans l'effort productif d'habitat depuis 2005 a conduit la Ville à décrocher de ses objectifs de production de logements sociaux, et se trouver dans une situation dite de « carence », prononcée par les services de l'État;
- la dynamisation de l'économie locale avec la mise en œuvre de nouveaux grands sites économiques et le renforcement des capacités d'accueil touristiques. La « périphérisation » de l'emploi (éloignement des sites économiques par rapport aux grands quartiers résidentiels) est aujourd'hui notable et induit à la fois un accroissement du besoin de déplacement, et un sentiment de stagnation de la diversité urbaine (commerces, emplois...) au sein du centre urbain;

- une meilleure protection des sites et des grands espaces agricoles et naturels (faible impact de consommation foncière sur ces espaces) mais n'empêchant cependant pas la poursuite de la fragmentation des ensembles écologiques et la mise sous pression des corridors de continuité;
- une amélioration sensible des conditions de déplacement automobile par la réalisation d'ouvrages routiers importants (Bretelle Esterel / réaménagement de la route du Gargalon..) et la montée en charge des transports publics (réseau Agglobus de la CAVEM). La complémentarité entre tous les modes de déplacements reste aujourd'hui encore à améliorer, notamment le développement des modes doux à faible impact sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.

Convaincus de l'intérêt d'améliorer ses aspects du développement durable, les élus de Fréjus ont choisi de poursuivre la procédure de Révision.

Le nouveau projet de territoire reprend et y développe les grandes orientations générales du PADD de 2005, à savoir :

- le principe d'équilibre du développement qui privilégie le renouvellement urbain du centre urbain et l'affirmation des centralités constituées, avec une organisation multipolaire totalement assumée, et la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages. Ce principe est au cœur du projet d'agglomération transcrit par les Orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de réalisation;
- le principe de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité avec la mise en place d'une politique d'habitat offensive et l'identification de larges réserves foncières, à partir, notamment, de l'atlas de mutabilité urbaine conçu en parallèle du PADD;

- le principe du respect de l'environnement rassemblant les logiques de déplacement mutualisé, la protection des personnes et des biens face aux risques naturels et la réduction de la consommation de l'espace.

C'est à partir de ces 3 fondements que se déterminent les 5 axes du projet de Révision du PLU - Fréjus 2030

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





LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elles fixent l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme en présentant le projet de territoire et les objectifs en matière de développement durable.

AXE 1 - DÉVELOPPER FRÉJUS À PARTIR DE SES ATOUTS

AXE 2 - RENFORCER LE CENTRE URBAIN

AXE 3 - HAUSSER LES FONCTIONS ET LE RAYONNEMENT DE FRÉJUS

AXE 4 - RESTER UNE VILLE DES PROXIMITÉS

AXE 5 - L'ENGAGEMENT POUR LA QUALITÉ DE L'HABITAT

AXE 1: DÉVELOPPER FRÉJUS À PARTIR DE SES ATOUTS

LA FORCE DE LA GÉOGRAPHIE - LA LOGIQUE DES LIEUX

Ville Romaine installée à la confluence de deux fleuves côtiers, Fréjus s'inscrit dans un site particulier qui détermine la configuration de son agglomération, à l'origine de sa singularité :

- **l'importance des axes valléens, et le risque inondation qui les accompagne**, jusqu'ici considérés comme des ruptures et des handicaps à l'agrandissement de l'urbanisation. En inversant le regard, le réseau valléen (Argens, Reyran et Valecure) commande l'organisation de l'espace et révèle toutes les potentialités du cadre de vie; ce sont des plaines agricoles qui forment des respirations vitales dans une agglomération très étendue. Elles sont deux matrices essentielles, support de biodiversité et promises à des fonctions d'usage nouvelles autour de l'agrément, des loisirs, de l'agriculture de proximité;
- **l'imbrication de la ville avec le massif de l'Estérel**, «sanctuaire de nature» aux multiples connexions entre l'urbain et ce vaste espace naturel protégé par son classement. La réalisation de corridors de mobilité douce entre les quartiers et le massif doit permettre de faciliter son accessibilité pour les usages récréatifs;

- l'attractivité de la mer et du littoral avec la réalisation au cours des dernières décennies des deux phases du projet Port Fréjus en choisissant de redonner une dimension portuaire à la Ville et de s'inscrire comme une destination maritime de choix (pôle croisière) en Méditerranée;
- l'originalité de la vieille ville sur son promontoire surplombant la plaine littorale avec la présence de son socle paysager et ses témoins prestigieux de son histoire successivement romaine, épiscopale et militaire.

L'IMPORTANCE DU PATRIMOINE - LA VILLE HÉRITÉE

Dans une agglomération en profonde évolution depuis plus d'un demi-siècle, le patrimoine prestigieux de Fréjus lui assure des repères et des atouts pour faire valoir son identité, en résonance avec la démarche de transformation de la ZPPAUP en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R) :

- la Romanité avec des composantes fortes que sont le site de l'ancien port et le cheminement de l'aqueduc qui doivent être mis en valeur au service du projet économique, touristique, et culturel;
- la Ville Episcopale qui confère un intérêt architectural fort au centre historique et propose un cadre urbain de qualité, typique de l'art de vivre en Provence;

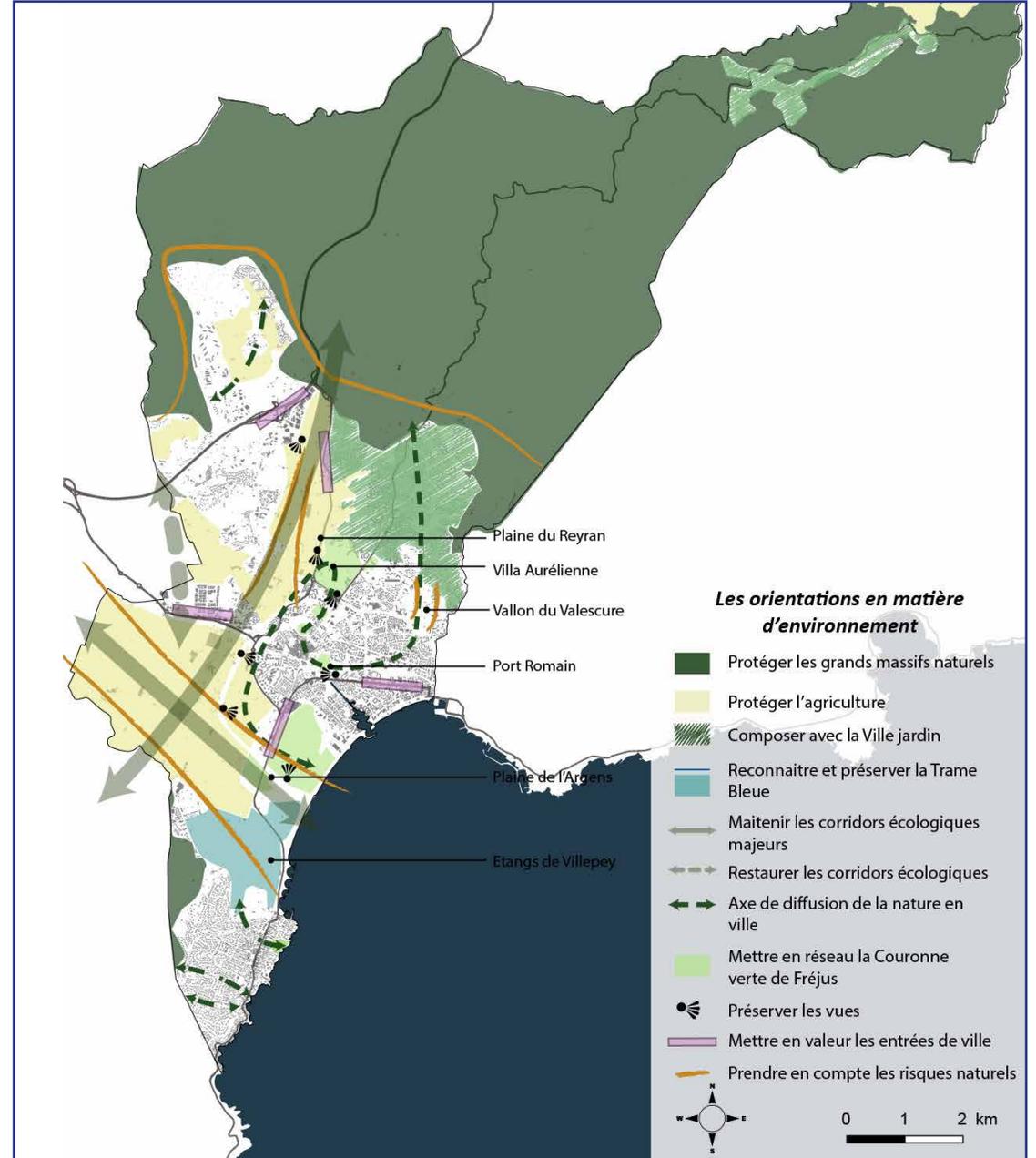
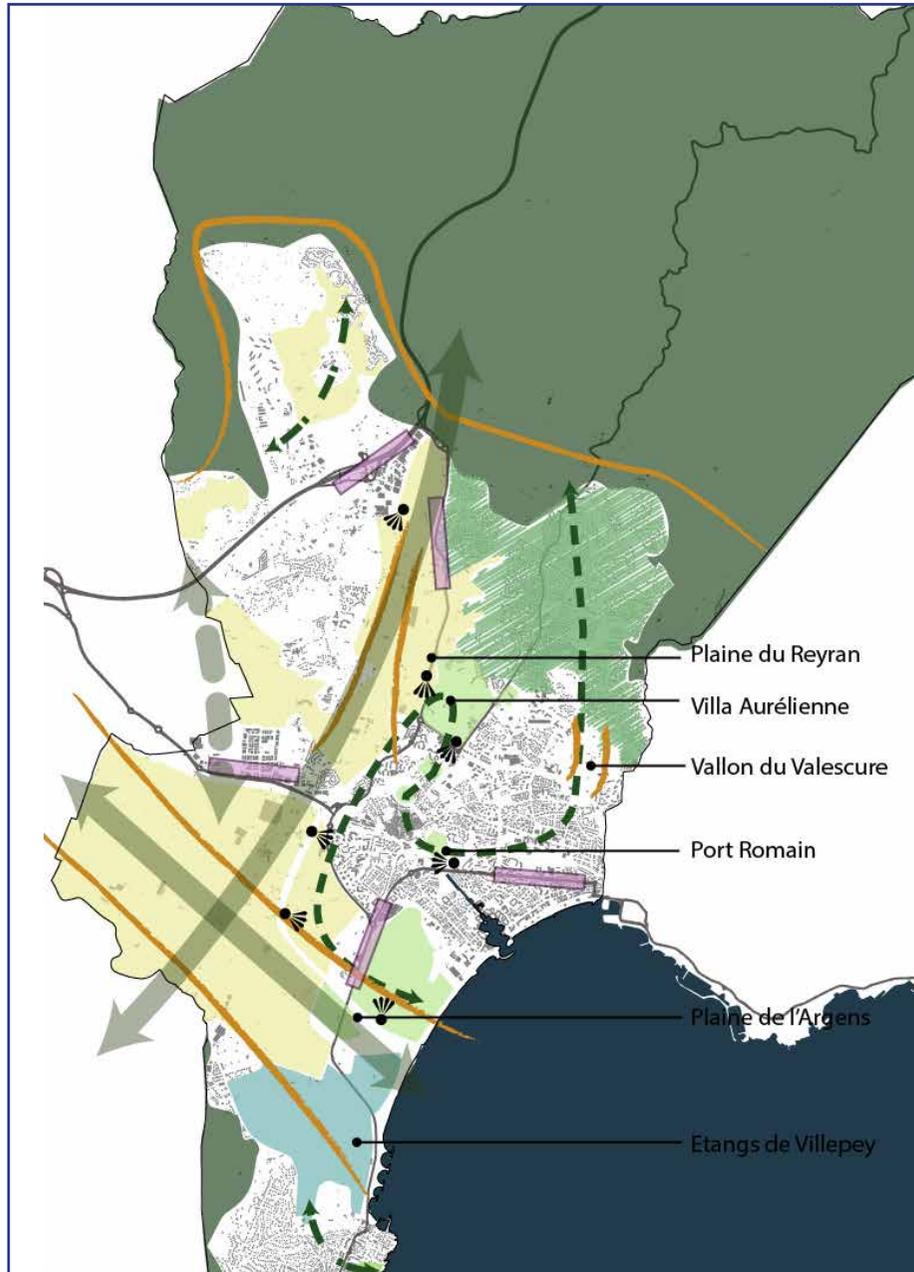
- l'histoire militaire, Fréjus, porte nationale des Colonies de la République, qui lègue des monuments singuliers.

DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES DE LA CÔTE D'AZUR - UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

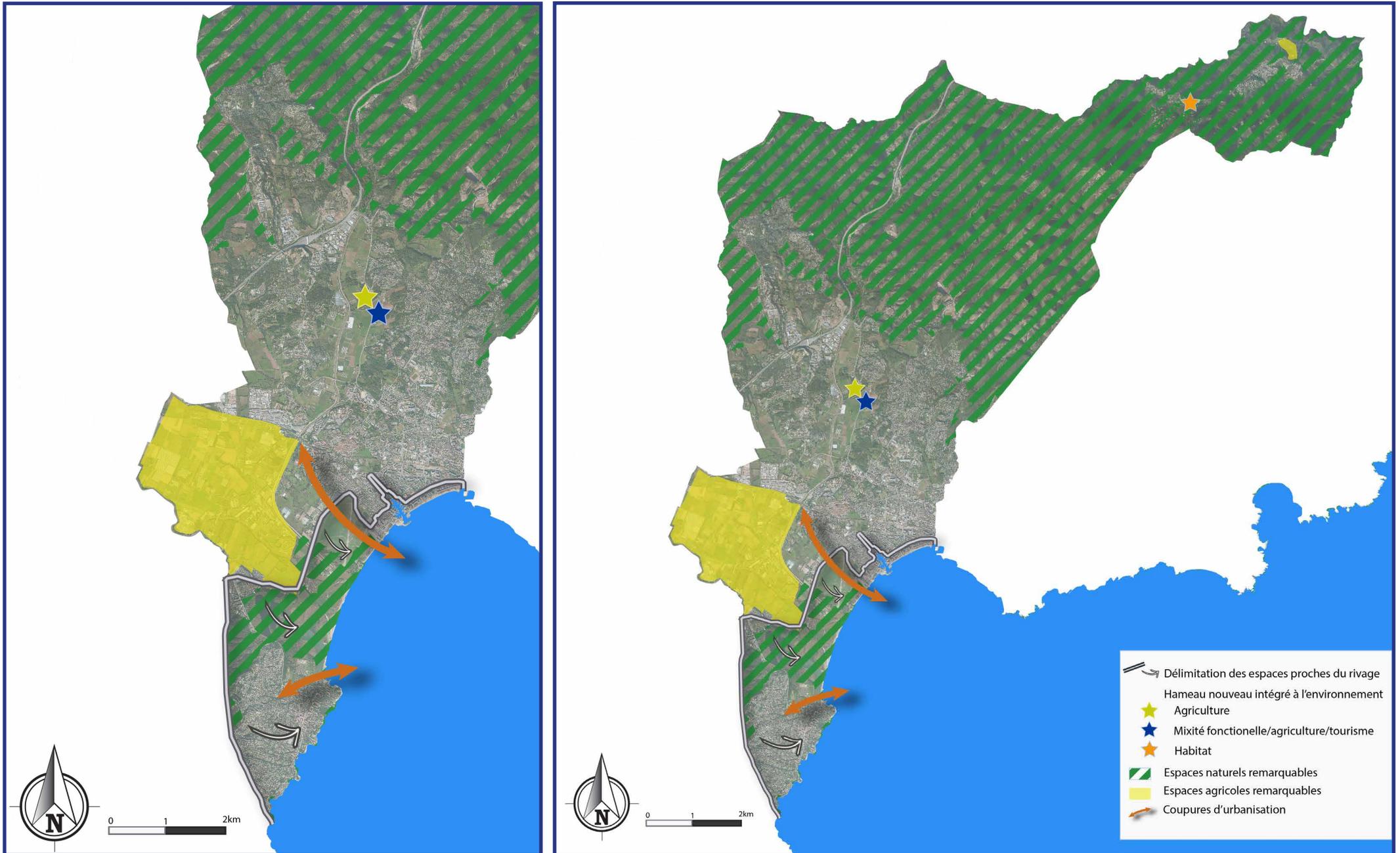
Dans un contexte de ville littorale et de massif, le PLU recherche toutes les actions possibles assurant la protection d'un cadre paysager unique et diversifié tout en renforçant le rayonnement de la ville, facteur de développement touristique et économique, en optant :

- pour la constitution d'une trame verte urbaine, matrice de la ville douce, mettant en évidence le potentiel de nature urbaine au sein du centre urbain et ses ramifications vers les centralités secondaires et les accroches (agrafes) avec l'Estérel;
- pour la préservation des environnements résidentiels littoraux et des quartiers collinaires de l'Estérel en mettant en place les outils adaptés à la conservation des ambiances végétales et d'un urbanisme de villégiature;
- pour la mise en valeur des grands espaces publics du front de mer dans le centre urbain et Saint Aygulf, et notamment la qualité d'accueil des plages;
- pour la requalification des espaces bâtis de la base nature.





MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE LA LOI LITTORAL POUR LE PLU DE FRÉJUS

LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES À PRÉSERVER EN FONCTION DU PROJET DE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

- ♦ L'intégralité du site classé de l'Estérel
- ♦ l'ensemble des zones humides de la vallée de l'Argens incluant les étangs de Villepey
- ♦ La massif de la Lègue
- ♦ le site du parc Aurélien

LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- ♦ Dans le centre urbain, les espaces urbanisés du premier rang correspondant aux premiers îlots de grande hauteur face à la mer
- ♦ à l'Ouest du centre urbain, la partie naturelle de l'ancienne base aéronavale du littoral jusqu'à la RD 559
- ♦ à l'Ouest de la base, l'ensemble de la vallée de l'Argens jusqu'à la hauteur des étangs de Villepey
- ♦ dans Saint-Aygulf, l'ensemble de l'agglomération littorale

LES COUPURES D'URBANISATION

Le territoire de Fréjus accueille une seule grande coupure d'urbanisation qui protège l'ensemble valléen de l'Argens. Elle couvre la plaine de l'Argens :

- ♦ des espaces de loisirs réalisés sur l'ancienne base aéronavale, à l'Ouest du centre urbain, au-delà des parkings d'accueil du public
- ♦ jusqu'à l'Entrée Est de Saint Aygulf, au droit de la plage de la Galiole et la ligne d'urbanisation la plus nord du bourg

LA NOTION D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX

- ♦ la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement sur le secteur de Saint Jean de l'Estérel pour apporter une centralité
- ♦ la création d'un second hameau nouveau intégré à l'environnement dans le secteur de Sainte Brigitte pour le développement d'une activité liée à l'oenotourisme
- ♦ la création dans la vallée du Reyran d'une expérience pilote de hameau agricole intégré à l'environnement permettant de concentrer les nouvelles installations agricoles.

FRÉJUS 2017-2030- UN SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE VOLONTARISTE ET CHOISI

Le taux de croissance démographique attendu d'ici à 2030, de l'ordre de 0,75% par an, est équivalent aux dynamiques enregistrées lors de la décennie passée.

S'il reste inférieur à la moyenne du Var, il souligne le caractère attractif de Fréjus et de son agglomération, et sa capacité à attirer l'installation de toutes les typologies de ménages (séniors, actifs, jeunes en début de trajectoire résidentielle).

Cette progression démographique attendue de l'ordre de **6 000 nouveaux habitants** à l'échéance 2030 portera la population de la Ville autour de **60 500 habitants** plaçant Fréjus 3eme commune du Var. Combinée à la capacité d'accueil touristique maximale de l'ordre de 103 000 habitants, cette importance démographique (analogue à Toulon) démontre l'ensemble des besoins en équipements et mobilités que réclame la Ville pour son fonctionnement au quotidien.

Les incidences de ce scénario de croissance démographique de 0,75%, conforme à celui retenu par le futur Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM, sont :

1/ la programmation de **7 930 logements sur les 13 prochaines années**, soit un rythme annuel de production de l'offre de 720 unités (dont 610 résidences principales), dont une part de résidences secondaires qui se maintiendra autour de 20% (soit 110 résidences secondaires);

2/ une population qui restera principalement familiale, avec **un nombre moyen d'occupants par ménage tenu autour de 2,07 en 2030**, largement au dessus des moyennes des villes de la Cote d'Azur;

3/ un rattrapage rapide du déficit de logements publics et aidés au regard des exigences réglementaires (lois SRU et suivantes...).

LES CHIFFRES DU PLU

Fréjus 2030 – 60 500 habitants

+0,75% de croissance démographique

+ 6000 habitants

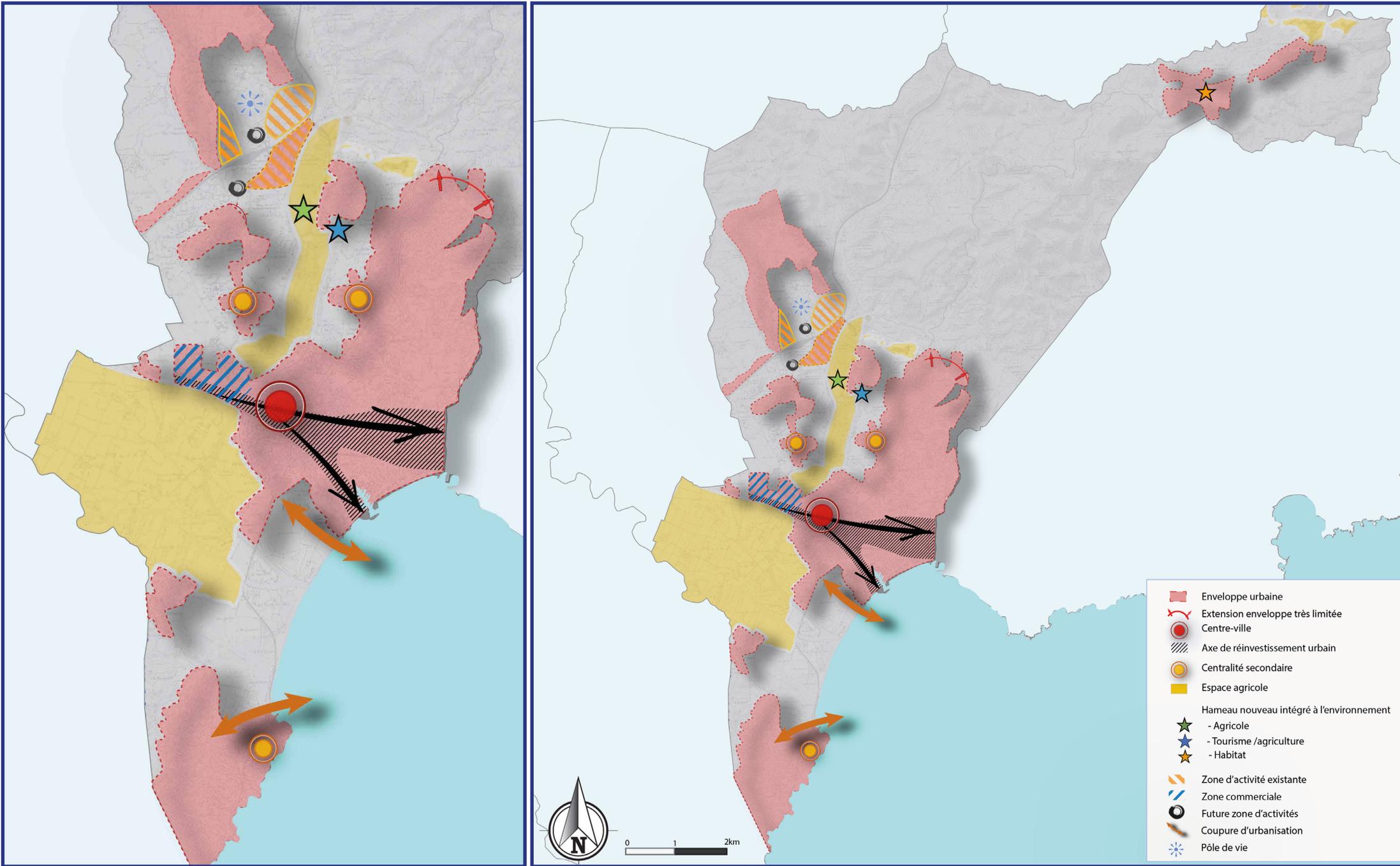
+ 7 930 résidences principales
(constructions neuves et divisions du parc existant)

+ 1 430 résidences secondaires

+ 720 unités annuelles



CARTE SYNTHÈSE



AXE 2: RENFORCER LE CENTRE-URBAIN

Fortement contrainte par les risques et les sites d'importance écologique, l'extension de l'urbanisation n'est plus dorénavant le modèle de croissance urbaine privilégiée de la ville.

Le nouveau schéma d'urbanisme qui se met en place, plus économe en matière d'espaces naturels et agricoles, s'attache à renforcer la force d'attractivité du centre urbain actuel.

Le projet d'urbanisme identifie clairement deux grands périmètres de projet urbain d'envergure qui bordent le centre ancien :

- la frange Est du centre urbain associant de part et d'autre de la voie ferrée Marseille-Nice les quartiers des Sables et de Fréjus Plage, le secteur prioritaire du réinvestissement urbain pour les dix prochaines années
- l'entrée de ville Ouest de Fréjus le long de la RDn 7, conditionnée par la reconversion préalable de l'axe routier en boulevard urbain.

Ce renforcement du centre urbain donne naissance à un axe de reconquête et de modernisation du territoire, dessinant une représentation historique des étapes de la formation du centre urbain : **un axe de modernité** qui unit Fréjus d'Ouest en Est à partir de son époque Romaine, puis Médiévale, Moderne et enfin contemporaine sur les Sables et Port Fréjus.

Fréjus entend à partir de son projet urbain redonner de la force et de l'attractivité à l'ensemble des fonctions économiques présentes dans son centre urbain. Le PLU favorise et stimule le retour de l'emploi tant dans son centre-ville que sur les quartiers limitrophes au moyen:

- de la facilitation des installations économiques et artisanales
- le développement de nouveaux locaux économiques
- la protection de la diversité commerciale



AXE 3: HAUSSER LES FONCTIONS ET LE RAYONNEMENT DE FRÉJUS

Devenue une ville de près de 55 000 habitants permanents (population résidente et semi-permanente), au sein d'une grande agglomération de plus de 120 000 habitants, Fréjus entend désormais se positionner comme **un territoire d'attractivité économique et un pôle d'accueil des nouvelles économies urbaines**. Elle peut compter sur ses 3 atouts initiaux (le site, le patrimoine et le cadre de vie) pour réussir cet objectif :

LE PATRIMOINE COMME PREMIÈRE RESSOURCE DE L'ÉCONOMIE LOCALE

- la mise en valeur du site du port Romain autour d'un projet de découverte de son fonctionnement et de son empreinte dans la Ville;
- le parcours de l'aqueduc dans la ville qui doit proposer un axe touristique et de mobilités douces connectant le centre ancien, les quartiers collinaires et l'accès au massif de l'Estérel;
- l'ouverture et la valorisation du site de la plateforme romaine;
- l'acquisition et la mise en valeur des thermes romains de Villeneuve;
- la réaffirmation du centre médiéval comme **cœur de ville attractif** pour ses aménités urbaines reconnues (espaces publics, appareil commercial de proximité, évènements culturels).

LE TOURISME UNE FORCE ÉCONOMIQUE À AMPLIFIER

- la promotion du patrimoine naturel et culturel communal pour enrichir la destination;
- l'amélioration de l'offre d'hébergement;
- le développement des équipements d'animation et de découverte permettant de réduire l'incidence de la saisonnalité.

L'AGRICULTURE, UN POTENTIEL ÉCONOMIQUE À STIMULER

Même si un document de planification ne peut pas agir sur les paramètres de l'économie agricole, la préservation de l'agriculture locale est d'abord une question de choix et d'objectifs au premier rang desquels **la protection des terres agricoles contre l'étalement urbain et la spéculation foncière** est du plein ressort du Plan Local d'Urbanisme.

Après des décennies de recul face à l'urbanisation, et les incidences négatives en matière d'emplois agricoles et d'imperméabilisation des sols, l'agriculture fréjusienne a besoin de nouvelles ambitions et de nouveaux outils pour se reconstruire, et poursuivre également son rôle de gestionnaire d'écosystème dans ces milieux singuliers :

- soutenir l'agriculture et ses besoins d'équipements en définissant des périmètres agricoles protégés sur les deux ensembles agricoles de référence que sont les vallées de l'Argens et du Reyran (dont la Zone Agricole Protégée), et à plus petite échelle sur la vallée du Valescure;
- fixer des limites franches et pérennes entre zone urbaine et agricole, et en traitant chaque interface;
- créer un périmètre de hameau agricole,
- associer dans les secteurs le permettant l'agriculture au projet touristique communal en autorisant le développement de l'agro-tourisme;
- combiner au sein des exploitations agricoles la filière de production et de transformation dans la perspective de voir émerger des unités agrico-artisanales au soutien de l'emploi de l'Est Var;

- favoriser les circuits courts et les points de vente locaux;
- intégrer l'agriculture comme un partenaire privilégié du projet énergétique communal, et notamment la valorisation de la biomasse.





RESTER UNE VILLE OUVERTE SUR LA MER

Après avoir retrouvé ses fonctions portuaires avec les deux phases de réalisation de Port Fréjus, la Ville entend poursuivre la valorisation de sa façade maritime pour affirmer son rôle de destination touristique d'importance nationale avec :

- un meilleur accueil du tourisme de croisière en fort développement;
- la requalification de la partie bâtie de l'ex BAN au profit de fonctions d'accueil et d'animations touristiques;
- le réaménagement des fronts de mer pour y favoriser l'extension des espaces piétons et cyclables et la priorité donnée aux transports en commun, et en améliorer l'esthétique et l'attractivité.
- l'amélioration de la qualité des concessions des plages pour un meilleur accueil sur le bord de mer
- l'engagement pour une meilleure lutte contre l'érosion littorale et la perte des superficies des plages

REPOSITIONNER L'EMPLOI AU SEIN DU CENTRE URBAIN

Constatant l'éloignement de nombreuses activités économiques en périphérie de l'agglomération, le nouveau Plan Local d'Urbanisme entend inverser cette tendance de périphérisation de l'emploi.

Dans ce cadre, le vaste projet de réinvestissement de tout le centre urbain (les Sables, Fréjus Plage...) est une opportunité forte pour réussir cette régénération économique.

Les actions choisies par le PLU pour y parvenir sont :

- amplifier l'offre immobilière économique artisanale et tertiaire dans les périmètres des grands projets de renouvellement urbain afin d'y retrouver une réelle mixité fonctionnelle permettant l'installation de nouvelles entreprises et d'y abaisser le coût de l'incidence locative (prix au m²)
- dynamiser le renouvellement urbain par l'innovation numérique avec pour pré-requis la reconnaissance du centre urbain comme territoire à très haut débit numérique;

- programmer la croissance du parc d'hébergement touristique au sein du centre urbain pour faciliter l'implantation d'équipements hôteliers et d'animation propices au développement du tourisme d'affaire et l'accueil des croisiéristes;
- mettre en œuvre des pôles d'accueil pour les nouvelles économies urbaines (Economie Créative, Economie Circulaire...) pour faire émerger des compétences spécialisées (les métiers de la mer, le Patrimoine et la Conservation, l'éco-construction, l'animation touristique...);
- protéger les linéaires de diversité commerciale dans le centre ancien et sur chaque pôle de proximité pour éviter la mutation d'un tissu de petites unités commerciales vers des fonctions tertiaires plus banales;
- réussir le rééquilibrage de l'offre commerciale entre le centre urbain et la périphérie en offrant l'attractivité nécessaire (architecture, fonctionnement) aux futurs grands linéaires de la Ville Renouvelée, notamment pour capter les équipements commerciaux de moyenne surface capables d'assurer une réelle complémentarité entre le petit commerce et cette offre plus généraliste, ou bien les segments commerciaux encore absents de l'agglomération.

AXE 4: RESTER UNE VILLE DES PROXIMITÉS

Fréjus est une ville qui associe un vaste centre urbain et des centralités secondaires dont le poids démographique s'est affirmé au cours des dernières décennies (Saint Aygulf, Cais-Capitou, Tour de Mare).

La force des quartiers est d'apporter une réelle facilité de vie au quotidien aux Fréjusiens leur permettant ainsi de réduire leur besoin de déplacement et d'exprimer des liens sociaux forts à leur échelle de proximité.

Si le nouveau PLU poursuit cette logique de Fréjus, ville de quartiers, il souhaite mettre en avant l'importance d'une meilleure offre de déplacement entre chacune des entités de la ville.

ACCORDER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AVEC L'OFFRE DE TRANSPORT

Avec la mise en place du Plan de Déplacement Urbain, le territoire se structure autour de plusieurs lignes de transport public parmi lesquelles se démarquent :

- l'axe principal de desserte qui unifie le centre urbain entre l'entrée de ville des Arènes et la frange Est en renouvellement urbain (les Sables, Port Fréjus). Il est le secteur principal de développement urbain de la ville;

- des axes de transport public renforcés en étoile autour du centre urbain en direction des centralités secondaires que sont Saint Aygulf et le binôme Cais-Capitou;

- des lignes régulières desservant le long de la route de Cannes les centralités de la Tour de Mare et les hameaux de l'Estérel.

La Ville souhaite également proposer des solutions innovantes en matière de mobilité publique avec par exemple des boucles de navettes électriques capables de se substituer à l'accessibilité automobile en haute saison touristique.

Ainsi pour exemple, pourront être mise en place des circuits de desserte mettant en relation les parkings afin d'éloigner la circulation automobile du bord de mer, voire une gare de navettes électriques qui desserviraient le front de mer en site propre.





DES MOBILITÉS ACTIVES

Si Fréjus reste une ville organisée pour l'usage du déplacement automobile, le nouveau PLU croit en l'inflexion du tout voiture à l'échéance de sa mise en œuvre.

La promotion des écomobilités est une attente forte pour la qualité de vie et comme solution de déplacements. Les multiples centralités de quartier marquent Fréjus comme une **Ville des petites distances**, une organisation territoriale propice et favorable aux solutions des mobilités douces.

L'engagement du PLU pour les mobilités actives et se concrétise par :

- un maillage plus fin du réseau de pistes cyclables au sein du centre urbain, là où les distances de déplacement sont plus courtes et où la fluidité du trafic routier est la plus contrainte;
- la création d'un réseau d'éco-mobilités dans la vallée du Reyran et le long du parcours de l'acqueduc;

- l'aménagement du réseau de voirie départementale entre Cais, Capitou et le Pin de la Lègue pour se connecter au réseau existant;
- le prolongement de la desserte cyclable jusqu'à la Tour de Mare puis en profondeur dans le Massif de l'Estérel;
- la poursuite de la desserte littorale à Saint Aygulf en direction des Issambres.

Cette stratégie de diversification de la mobilité doit s'accompagner d'actions en parallèle sur :

- la sécurisation des traversées routières des centralités (zones de rencontre, piétonnalisations ponctuelles, rééquilibre des répartitions accordées entre stationnement de surface et mobilités actives);
- Liaisons cyclables et piétonnes du centre-historique, ver le Port Romain, puis vers le Port de Fréjus jusqu'à la mer.
- la conception d'espaces publics nouveaux (places, parvis, mails, sentes..);

- le volonté de repositionner en périphérie le stationnement domicile travail sur des parkings relais connectés à l'offre de transport public ou au réseau des éco-mobilités;
- la facilitation du covoiturage sur les périphéries du centre urbain, mais également au sein de chaque centralité de quartier (Capitou, Tour de Mare, Cais).

L'ACCÈS FACILITÉ AUX EQUIPEMENTS DE LOISIRS ET DE CULTURE

La présence d'équipements publics de proximité pour l'accès aux loisirs et la culture est prévue par le nouveau PLU, notamment dans les quartiers en croissance où des réservations significatives pour leur réalisation doivent être prévues.

AXE 5: L'ENGAGEMENT POUR LA QUALITÉ DE L'HABITAT

Le choix du réinvestissement urbain comme nouveau modèle de développement est un urbanisme plus exigeant que l'étalement urbain. La densification modérée du centre urbain de Fréjus n'est équilibrée que si elle procède en parallèle:

- à un maillage fin d'espaces publics et d'espaces verts nouveaux offrant des nouveaux usages aux citoyens (enfants, sportifs);
- à la mise en réseau des grands projets urbains avec les espaces naturels périphériques, au premier rang desquels le littoral, l'Estérel, les vallées agricoles, la Base Nature...et les grands espaces verts de l'agglomération;
- à des principes simples de qualité architecturale, du rapport à la rue et à l'alignement (frontage, espaces semi-publics...);
- à des exigences strictes en matière de performance énergétique avec la désignation possible de périmètres d'expérimentation de la très haute performance voire la performance positive (plus de production que de consommation énergétique).

Le PLU doit également s'engager sur la réhabilitation de l'habitat collectif existant, notamment sur les secteurs d'habitat dégradé (copropriétés en difficultés).

Pour réussir cet enjeu de la Ville Renouvelée, le PLU mise sur 7 orientations générales en matière d'organisation de l'espace et de planification du développement urbain :

♦ ORIENTATION 1: RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE URBAIN

Le PLU engage la mise en œuvre de l'opération des Sables et de Fréjus Plage dans la continuité des orientations générales retenues dans le cadre du PLU de 2005 (plan gabaritaire, épannelage important, en y intégrant les objectifs de développement urbains et économiques.

Ce vaste périmètre de renouvellement urbain, d'importance régionale, est aussi un secteur privilégié d'implantation des fonctions économiques et des grands équipements publics de la ville.

Le centre urbain est aussi en recomposition sur des périmètres plus petits détectés à partir de l'étude de densification réalisée en amont du projet d'urbanisme. Sont également envisagés comme des périmètres de mutation :

- les abords du Port Romain situés en dehors de tout périmètre de protection, une fois les éléments de sensibilité archéologiques obtenus;
- la rive Est du canal portuaire et les derniers ténements non bâtis de Port Fréjus;
- le quartier du boulevard de la Mer.

Avec plus de 75 hectares de renouvellement urbain situés sur le seul centre urbain, Fréjus est dotée d'une réserve de foncier de premier ordre, capable de limiter les besoins en matière de consommation d'espace et de faire face aux besoins de la future décennie. Dans ces réserves se constitueront en majeure partie les équipements publics de demain. D'autres renforceront les quartiers périphériques déjà constitués.



♦ **ORIENTATION 2: AGIR POUR LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT**

La diversification de l'habitat par une meilleure prise en compte de la mixité sociale est engagée depuis plusieurs années comme en atteste l'effort entrepris pour combler le déficit de logements sociaux au regard des obligations issues de la loi SRU.

Tout en respectant le rythme et le volume de production inscrits au Programme Local de l'Habitat, le PLU fixe les conditions de réalisation de la mixité sociale à partir de plusieurs critères cumulés que sont :

- répondre aux besoins de mixité sociale en mobilisant toute la palette de la diversité de l'habitat (accession sociale à la propriété, copropriétés volontaires, cohabitation générationnelle, monoparentalité, logements pour personnes âgées seules...);
- réaliser l'habitat public aidé en lien avec la desserte en transport en commun pour s'assurer que les publics les plus modestes conservent une facilité de mobilité (accès à l'emploi et aux services);

Puisque le logement social est un bien public commun, un capital et un patrimoine au bénéfice des Fréjusiens, le PLU s'attache également à la qualité de sa réalisation et sa capacité à demeurer dans le temps un habitat attractif, accessible, abordable et fonctionnel. Plus que pour le logement banalisé, sa réalisation doit s'inscrire dans une démarche de qualité prônant :

- son efficacité énergétique;
- son intégration au sein d'espaces publics ou privés et verts;
- son positionnement au plus près des lieux d'emplois et de services.

♦ **ORIENTATION 3: FINALISER L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR CAPITOU**

Il s'agira ici de compléter l'offre foncière encore disponible en dotant Capitou des équipements et des espaces publics nécessaires permettant de renforcer cette centralité secondaire.

Des poches nouvelles d'habitat seront également proposées, à proximité des nouvelles grandes zones d'emploi de l'agglomération.

♦ **ORIENTATION 4: MODÉRER LA DENSIFICATION COLLINAIRE**

La conservation de l'ambiance de villégiature de Saint Aygulf est l'objectif du PLU sur cette entité littorale. Cette ambition se traduit par :

- le renforcement du pôle de centralité à partir de l'affirmation des fonctions tertiaires et des formes urbaines;
- le contrôle de la densification du tissu pavillonnaire du bord de mer et collinaire;
- la protection accrue des masques paysagers (espaces arborés, respirations...) ou des jardins possédant une végétation à préserver.

♦ **ORIENTATION 5: CONSERVER LES AMBIANCES RÉSIDENTIELLES DES QUARTIERS COLLINAIRES ET DES HAMEAUX DE L'ESTÉREL**

Le PLU ne recherche pas la densification de ces quartiers d'habitat individuel, densification incompatible avec le niveau d'équipements publics (AEP, pluvial, voiries...) et leur rôle de transition et d'interface avec le massif de l'Estérel, et leur qualité paysagère.

Le PLU s'attache à y conserver la forme urbaine présente, conçue autour de l'habitat individuel, d'une forte proportion d'espaces libres, d'un paysage urbain arboré, d'une ambiance résidentielle de qualité. Le contrôle de la minéralisation des sols, la protection du couvert végétal, l'instauration de nouvelles exigences paysagères serviront à la protection de l'agglomération pavillonnaire, la protection contre les risques naturels (PPRIF).

Un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement prévu par le projet de SCoT est mis en œuvre sur le secteur de Saint Jean de l'Estérel.



♦ ORIENTATION 6: POURSUIVRE LA RÉALISATION DU PROJET CAIS

Centralité en croissance s'intégrant dans un binôme avec le quartier de Capitou (espaces économiques et résidentiels), Cais est actuellement en forte évolution avec l'engagement de programmes d'habitat d'importance.

Le PLU est vigilant au maintien d'un bon équilibre entre le poids démographique du quartier et son niveau d'équipements publics et s'engage :

- à doter Cais des équipements sportifs et de loisirs nécessaires;
- à composer un réseau d'espaces verts de quartier;
- à privilégier un réseau de mobilités douces alternatif à l'axe de la RD 4;
- à améliorer la circulation automobile et sécuriser les accès (giratoires, aménagements...);
- à renforcer l'offre de stationnement au sein du coeur de quartier;
- à conforter les équipements scolaires et de vie de quartier.

♦ ORIENTATION 7: PRÉPARER LES SECTEURS D'URBANISATION COMPLÉMENTAIRE

Le pari d'un projet urbain axé sur la reconstruction de la Ville sur elle-même est un scénario complexe à réaliser. La dureté foncière (rétention des terrains constructibles), la nécessité de maîtriser des périmètres suffisants pour l'intervention en requalification, l'obligation d'atteindre des bilans financiers équilibrés, l'ensemble de ces paramètres peut être la source de retards dans sa mise en œuvre.

Dans un contexte de pression immobilière, et d'engagements pris pour la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat, le PLU s'assure qu'en parallèle du renouvellement urbain, des sites d'ouverture à l'urbanisation soient rendus disponibles pour combler d'éventuels décalages. Dénommés sites d'urbanisation complémentaires, ils agrègent les zones d'urbanisation future retenues par le futur Schéma de Cohérence Territoriale.

Conçues au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en pratique les principes du développement durable (écologiques, paysagers, énergétiques, sociaux et fonctionnels), ces opérations d'aménagement d'ensemble s'attachent à travers la compacité de l'urbanisation nouvelle à la bonne maîtrise de la consommation foncière.





LES ORIENTATIONS OPÉRATIONNELLES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elles décrivent les intentions et les outils pouvant être mis en œuvre par le Plan Local d'Urbanisme pour réaliser les objectifs généraux du PADD.

ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE MISE EN OEUVRE DU PADD EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

<p>O E1 – Assurer la diversité commerciale dans toutes les centralités</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Créer des périmètres de maintien et d'essor des fonctions commerciales; ◆ Proposer un droit des sols simplifiés et facilitateur pour le commerce en ville; ◆ Renforcer le tissu commercial le long des grands axes du centre urbain; ◆ Contrôler l'intensification de l'urbanisme commercial sur l'entrée de ville Ouest de Fréjus. ◆ Définir des périmètres réservés à l'implantation d'activités économiques au sein des opérations de renouvellement urbain;
<p>O E2 – Stimuler l'implantation des activités économiques dans le centre urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Accélérer et démocratiser l'accès au très haut débit numérique pour toutes les entreprises; ◆ Réserver des périmètres spécifiques pour le développement de l'artisanat en ville.
<p>O E3 – Optimiser les zones d'activités économiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Identifier les délaissés techniques pouvant être mis à disposition des entreprises; ◆ Intégrer tous les parcs d'activités dans la boucle du très haut débit numérique; ◆ Réaliser de nouvelles zones d'activités sur les secteurs du Capitou et Cais; ◆ Proposer des solutions de mutualisation du stationnement pour libérer des emprises; ◆ Agir sur la qualité paysagère globale des parcs d'activités..
<p>O E4 – Développer des capacités d'accueil touristiques nouvelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Conserver dans leurs fonctions les grands équipements d'accueil touristique, et notamment l'hôtellerie de plein air ainsi que le parc résidentiel de loisir; ◆ Prévoir des sites réservés à l'hôtellerie haut de gamme au sein du centre urbain. ◆ Intégrer de nouveaux équipements attractifs tout au long de l'année.
<p>O E5 – Renforcer l'agriculture et ses capacités de production</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Protéger les terres agricoles reconnues comme à bonne valeur agronomique; ◆ Retrouver le foncier de l'agriculture traditionnelle de massif dans l'Estérel (viticulture, oléiculture, arboriculture); ◆ Mettre en œuvre des hameaux agricoles pour faciliter la réalisation d'exploitations nouvelles (et leur relocalisation) et le développement de l'artisanat de transformation et valorisation.

ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE MISE EN OEUVRE DU PADD EN MATIERE DE PRODUCTION D'HABITAT (REALISATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT)

<p style="text-align: center;">O H1 Atteindre les objectifs de production d'habitat décidés par le Programme Local de l'Habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Retenir pour la période 2017-2030 un scénario d'accroissement démographique inférieur à la tendance constatée lors des dernières années - 0,75% par an; ♦ Réaliser en moyenne 610 résidences principales par an, permettant de combler le déficit de logements sociaux; ♦ Satisfaire toutes les demandes d'habitat, et notamment l'habitat des seniors et de toutes les typologies de famille (notamment monoparentalité).
<p style="text-align: center;">O H2 Poursuivre la mixité sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Identifier les périmètres de mixité sociale nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH; ♦ Traiter sous forme d'emplacements réservés logements lorsque nécessaire la production de logements aidés au sein des centralités secondaires; ♦ S'assurer du maintien de la diversité sociale à chaque point du territoire communal.
<p style="text-align: center;">O H 3 Dynamiser le renouvellement urbain pour réduire la consommation de l'espace</p>	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Utiliser tous les outils disponibles pour la maîtrise du foncier; ♦ Libérer les règles d'urbanisme dans les périmètres de renouvellement urbain les plus complexes au profit d'orientations d'aménagement et de programmation. ♦ Agir sur le prix du foncier par des procédures de ZAD; <p>Le PLU se fixe l'objectif de réalisation d'au moins 2/3 de la production neuve d'habitat au sein des 75 hectares de mutation du centre urbain.</p>
<p style="text-align: center;">O H 4 - Conserver les ambiances résidentielles et littorales</p>	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Mettre en place des outils paysagers adéquats pour contrôler l'imperméabilisation des sols et protéger la Ville Jardin; ♦ Instaurer des coefficients de biotope dans les secteurs en interface avec le massif de l'Estérel pour lier droits à construire et protection de la biodiversité; ♦ Suspendre les divisions foncières dans les secteurs paysagers les plus sensibles.

OORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE MISE EN OEUVRE DU PADD EN MATIÈRE DE MOBILITÉS DURABLES (RÉALISATION DU PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN)

<p>O M1 – Accélérer le développement des éco-mobilités</p>	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Créer une Orientation d'Aménagement Éco-mobilités permettant de compléter la maille du réseau des modes doux sur l'ensemble du territoire; ♦ Etudier la faisabilité d'un nouveau pôle multimodal (gare nouvelle) sur le quartier des Sables ♦ Réaliser des axes structurants modes doux pour interconnecter les vallées, le centre urbain, le littoral et l'Estérel; ♦ Intégrer les grandes plateformes de stationnement (et notamment co-voiturage) au réseau des écomobilités; ♦ Organiser chaque projet urbain autour des notions d'espaces publics et de continuités pour la micromobilité pour rendre évident l'avantage de la marche et des modes actifs face au déplacement automobile.
<p>O M2 – Renforcer l'offre de stationnement des éco-mobilités</p>	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Créer une offre de stationnement deux roues à chaque point du territoire, notamment sur les portes de l'agglomération, dans le centre-historique, en front de mer; ♦ Instaurer des exigences de stationnement écomobilités dans les projets de constructions collectives.
<p>O M3 – Innover autour des solutions de foisonnement et de mutualisation du stationnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Promouvoir le stationnement en ouvrage dans le centre urbain au profit d'autres usages (espaces publics, espaces verts, mixité urbaine); ♦ Abaisser les ratios de stationnement requis le long des grandes axes de transport public.
<p>O M4 – Contribuer à la généralisation du déplacement partagé</p>	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Réserver des sites de co-voiturage au sein des opérations et le long des grands axes de déplacement, ainsi que dans les quartiers situés à proximité.

ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DE MISE EN OEUVRE DU PADD EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE (REALISATION DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL)

<p>O ECV 1 - Pérenniser la préservation des grands sites naturels de Fréjus ainsi que les corridors écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Consacrer le site classé de l'Esterel, les étangs de Villepey et les petites Maures comme le socle du paysage et de la biodiversité du territoire fréjusien; ◆ Définir les corridors écologiques de la commune en s'appuyant sur le réseau hydrographique ainsi que sur les espaces naturels et agricoles et assurer leur protection.
<p>O ECV 2 - Reconnaître la nature en ville, comme composante primordiale dans la trame verte et bleue communale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Protéger la grande richesse écologique présente dans les espaces libres des zones urbaines. C'est le cas particulièrement sur le secteur de la Tour de Mare et de Sainte Brigitte sur lesquels il s'agira de limiter la densification; ◆ Mettre en réseau, dans le centre urbain, les espaces de nature (et de culture) afin de rendre lisible la trame verte urbaine. Les espaces à lier prioritairement sont : le Reyran, la villa Aurélienne, le site de l'aqueduc Romain, le centre-ville, la Porte d'Orée et le port romain. Cet itinéraire urbain pourra être étendu, d'un côté vers la Base Nature et de l'autre vers l'Esterel.
<p>O ECV 3 - Protéger la trame bleue pour le double objectif de protection des corridors écologiques et de non aggravation du risque inondation</p>	<p>En continuité des travaux menés dans le cadre du projet Agricole de la Basse Vallée de l'Argens, le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Affirmer les vallées agricoles de Fréjus : l'Argens, le Reyran, le Valescure, la Vernède, le Compassis, le Bonfin; ◆ Redynamiser l'activité agricole par la préservation des terres cultivées et l'affirmation de la vocation agricole des terres aujourd'hui en friche; ◆ Développer les infrastructures pour le développement des filières de distribution locale; ◆ Reconnaître les canaux et cours d'eaux en zone agricole pour leur valeur écologique.

<p>O ECV 4 - Protéger le paysage naturel et urbain pour pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attrait touristique</p>	<p>La protection de la trame verte et bleue aura pour effet la protection du grand paysage et des entités paysagères propres à Fréjus comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Le massif de l'Estérel qui fait l'objet d'une Opération Grand Site de France; ◆ Les plaines agricoles; ◆ La base nature et les étangs de Villepey; ◆ Le massif des petites Maures. <p>Le PLU doit parallèlement préserver son patrimoine bâti et promouvoir un paysage urbain de qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Mettre en réseaux les espaces de nature en ville (la couronne verte de Fréjus); ◆ Renforcer les prescriptions de protection des sites, et notamment le patrimoine végétal; ◆ Promouvoir des formes urbaines et une architecture s'intégrant dans le paysage; ◆ Protéger les espaces de respiration en milieu urbain et intégrer le végétal dans les nouvelles opérations d'aménagement (afin notamment de limiter les îlots de chaleur); ◆ Mettre en valeur les entrées de ville; ◆ Préserver les principaux points de vue.
<p>O ECV 5 - Préserver les ressources naturelles</p>	<p>L'eau et l'assainissement sont des compétences de la communauté d'agglomération. Néanmoins, la commune par le biais de son PLU souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Limiter l'accroissement du besoin en eau; ◆ Limiter la pollution des sols et de l'eau; ◆ Veiller à l'adéquation entre projet urbain et capacité des réseaux d'eau potable et d'eaux usées.
<p>O ECV 6 - Mettre en œuvre la transition énergétique</p>	<p>En application du PCAET de la CAVEM, le PLU s'engage pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ L'exemplarité énergétique et de sobriété des opérations sous maîtrise d'ouvrage publique; ◆ L'obligation de respect de performance élevée dans les opérations d'aménagement (et notamment les nouvelles zones économiques) et la recherche systématique du déploiement de réseaux d'énergie mutualisés; ◆ L'autorisation et l'incitation des systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique dans le respect du patrimoine architectural et paysager (solaire, échanges thermodynamique avec l'eau de mer...); ◆ Le développement des bornes de recharge électrique pour les véhicules.
<p>O ECV 7 - Prendre en compte les risques naturels</p>	<p>La commune de Fréjus est soumise à des risques naturels importants. Des plans de prévention de risque sont applicables sur le territoire et seront intégrés au PLU.</p> <p>Néanmoins, concernant la gestion de l'eau pluviale, la commune souhaite s'engager dans la maîtrise du ruissellement urbain par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ La mise en œuvre du projet Basse Vallée Argens (BVA) comportant l'exécution des orientations du PGRI, et notamment les aménagements inscrits aux Programme d'Aménagement pour la prévention d'inondation de l'Argens (PAPI) ◆ La mise en place de coefficients d'emprise au sol adaptés ; ◆ La végétalisation des espaces Libres ; ◆ L'autorisation de systèmes innovants de gestion de l'eau pluviale (rétention, récupération...).

A blue-tinted map of the city of Frejus, France, showing streets, buildings, and the coastline. A white box in the top left corner contains the text 'VILLE DE FREJUS'.

VILLE
DE
FREJUS

MESURES PRISES POUR LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

MESURES PRISES POUR LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont conditionnés par la réussite du renouvellement urbain Fréjusien, de la capacité à reconquérir des espaces sous occupés ou mal utilisés, et « réaliser la ville sur la ville » en étant soucieux de la préservation des espaces agro-écologiques.

Conformément aux orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale, le PLU s'engage, d'une part à optimiser les espaces déjà urbanisés et le potentiel de greffes urbaines et, d'autre part à réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine.

En maintenant en zone agricole les grands espaces agronaturels en couronnement de l'agglomération, le nouveau PLU signe une démarche volontariste de réduction de la consommation de l'espace.

RAPPEL DES CHIFFRES DE CONSOMMATION DE L'ESPACE DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

A partir de la comparaison des photographies aériennes sur une échéance de dix ans, le diagnostic territorial révèle une consommation foncière élevée de 125 hectares depuis 2007, et un rythme de 6000 m² par mois d'extension de l'urbanisation.

- 51 hectares d'urbanisation nouvelle inscrite au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (40% de la consommation foncière totale)
- 38 hectares d'urbanisation nouvelle émergeant sur un site auparavant naturel ou semi-naturel (30% de la consommation foncière totale)
- 11,8 hectares d'urbanisation nouvelles gagnée sur des sols à caractère de bois et masses boisées (10% de la consommation foncière totale)
- 23,4 hectares d'urbanisation nouvelles gagnée sur des sols à caractère agricole (20% de la consommation foncière totale);

1/ UN POTENTIEL DE RÉINVESTISSEMENT URBAIN EXCEPTIONNEL

Un inventaire des sites de renouvellement urbain et des dents creuses (terrains non construits) dans la zone agglomérée a démontré l'adaptation de la capacité d'accueil dans l'agglomération aux perspectives de croissance démographique et de la satisfaction du besoin d'habitat.

Les conclusions concernant les capacités foncières pour l'accueil du développement économique sont en revanche plus contrastées, nécessitant pour la Ville d'opter pour une extension de l'urbanisation des zones économiques dans les secteurs géographiques adaptés à la recevoir.

7 secteurs de réinvestissement urbain ont été ainsi identifiés, avec pour potentiel :

- 2 000 logements sur le secteur Fréjus plage
- 1 400 logements autour de Port Fréjus et le Boulevard de la mer
- 2 000 logements sur le grand pourtour du centre ville
- 3 900 logements sur le grand quartier des Sables
- 250 logements sur Saint-Aygulf
- une centaine de logements sur le secteur de Caïs
- à peine une cinquantaine de logements sur le secteur de la Tour de Mare.

Cette étude met ainsi en avant la possibilité de réaliser plus de 9 600 logements au sein de la zone urbanisée actuelle (processus de démolition-reconstruction, restructuration, requalification...).

2/ UNE PROTECTION ACCRUE DES TERRES AGRICOLES ET DES SITES NATURELS D'INTÉRÊT MAJEURS

Le territoire de Fréjus se caractérise par de vastes entités boisées, des milieux ouverts agricoles, et des espaces de ville nature. Le PADD protège ces différents espaces dans le but de préserver la qualité environnementale de ce territoire.

Ponctuellement, le PLU programme 3 sites dits de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement permettant de regrouper sur un périmètre limité des constructibilités attendues :

- à Saint Jean de l'Estérel
- à Saint Pons dans la vallée du Reyran avec une orientation de type hameau agricole promu par le projet de SCoT
- à Sainte Brigitte pour la promotion de l'Oenotourisme (ou STECAL).

3/ DES OUVERTURES À L'URBANISATION LIMITÉES ET CONDITIONNÉES

Conformément aux orientations du SCoT, le PLU distingue clairement deux typologies d'urbanisation nouvelle

- les urbanisations nouvelles d'accompagnement, c'est à dire inscrites au sein de l'enveloppe urbaine. Le PLU programme 6 opérations de ce type pour un total de consommation foncière de l'ordre de 50 hectares
- les urbanisations nouvelles complémentaires, c'est à dire en extension de l'enveloppe urbaine. Le PLU programme 20 sites de cette typologie pour un total de 129 hectares.

Soit un total de consommation foncière de l'ordre de 180 hectares à l'échéance 2030 :

- permise par le SCoT de la CAVEM Arrêté le 24 février 2017 qui désigne le territoire de Fréjus comme le territoire prioritaire du développement de la 5eme agglomération de la Région PACA,
- indispensable pour redonner un nouveau souffle aux installations économiques et d'investissements publics
- attendue puisque l'urbanisation nouvelle s'inscrit dans la continuité des choix du PLU en vigueur.

4/ TABLEAU DE SYNTHÈSE

Objectifs de Renouveau Urbain pour l'habitat et la mixité urbaine à 2030	53 hectares	110 hectares
Objectifs de Renouveau Urbain pour l'économie à 2030	57 hectares	
Superficie de la consommation foncière des urbanisations nouvelles d'accompagnement Habitat (en enveloppe)	49 hectares	50 hectares
Superficie de la consommation foncière en extension urbaine pour le développement économique	36 hectares	130 hectares
Superficie de la consommation foncière en extension urbaine pour l'habitat	93 hectares	

A partir des études du PLU, la consommation foncière enregistrée au cours des dix dernières années a été chiffrée à 125 hectares.

Le nouveau PLU, qui projette des besoins d'habitat et de foncier économique, sans commune mesure avec la dynamique des 10 dernières années, et qui s'appuie sur les arbitrages intercommunaux du SCoT, limite à 130 hectares le besoin foncier en extension et 50 hectares en consommation interne, entendu que le document conserve encore plusieurs grandes zones dites d'urbanisation future de moyen terme qui ne seront pas mobilisées d'ici l'échéance 2030.



FREJUS

PLU Plan Local d'Urbanisme