

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE DES SABLES À FRÉJUS

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le PLU de Fréjus

Le PLU de la commune de Fréjus a été approuvé en juillet 2019.

Au coeur de l'agglomération, le secteur des Sables a été identifié au PLU et au sein du document d'orientations et d'objectifs du SCoT Esterel Côte d'Azur comme projet d'aménagement et de renouvellement urbain majeur de la commune. Cette opération est alors décrite comme le coeur de la stratégie de dynamisation sociale et économique du centre de l'agglomération. Elle est également inscrite au secteur prioritaire du réinvestissement urbain au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elle répond donc aux orientations générales fixées par le PADD, formulées en 5 axes :

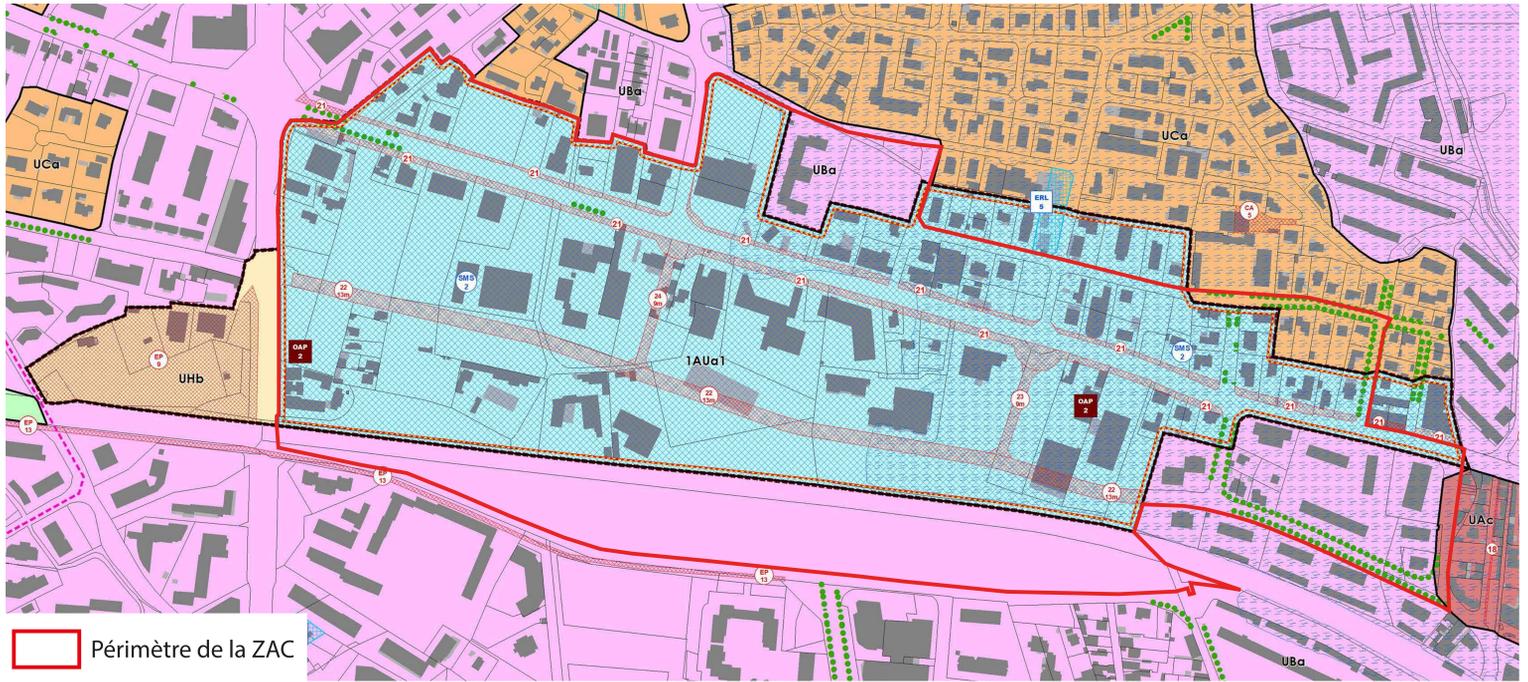
- Axe 1 – Développer Fréjus à partir de ses atouts,
- Axe 2 – Renforcer le centre urbain,
- Axe 3 – Hausser les fonctions et le rayonnement de Fréjus,
- Axe 4 – Rester une ville des proximités,
- Axe 5 – L'engagement pour la qualité de l'habitat.

Le secteur des Sables est au PLU :

- Classé en zone 1AUa1, dans laquelle s'applique une orientation d'aménagement et de programmation,
- Concerné par le secteur de mixité sociale n°2 imposant 35% de logement locatif social (soit 375 logements estimés),
- Concerné par 6 emplacements réservés principalement pour l'aménagement et la restructuration du réseau viaire.

Le règlement du PLU, concernant le quartier des Sables, renvoie à l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

L'extrait du plan de zonage ci-dessous, illustre les éléments exposés précédemment.



L'orientation d'aménagement et de programmation - Les Sables

Le quartier des Sables fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au PLU nommée OAP n°2 - Les Sables.

Les objectifs de cette OAP sont les suivants :

- La recomposition du quartier des Sables : réorganisation de sa frange Sud au contact avec les emprises ferroviaires.
- La prise en compte l'ensemble des dispositions inscrites au PPR Inondation dans le projet.
- Le réorganisation de la voirie : élargissement de l'avenue De Lattre de Tassigny, prolongement-crédation de l'avenue de l'Estérel, réalisation de nouveaux barreaux traversants.
- La mise en place de plots opérationnels comprenant diverses fonctions : stationnement, fonctions tertiaires en rez de chaussée, logements.

La commune de Fréjus a fait le choix de retenir l'outil OAP pour le règlement d'urbanisme concernant le secteur des Sables permettant d'apporter à l'aménageur les conditions d'agilité et de souplesse dans l'application du droit des sols pour s'adapter aux évolutions fréquentes de la réalité de la construction économique, résidentielle et publique.

L'OAP « Les Sables » possède sa propre réglementation spécifique portant entre autre sur l'insertion du projet dans le tissu urbain existant et dans le paysage environnants ainsi que sur la qualité urbanistique. On retrouve notamment les normes de stationnement, d'espaces verts, de réorganisation de la structure des voies, des notions de renouvellement urbain, les emprises au sol maximales, des zones de hauteur limitée... Cependant, les modalités opérationnelles de mise en oeuvre de l'OAP ne sont pas arrêtées permettant à la collectivité de faire un choix : ici la zone d'aménagement concertée.

Le projet de ZAC permettra de maintenir et de mettre en application l'orientation d'aménagement et de programmation concernant le quartier des Sables inscrite au PLU. Cependant des reprises devront être apportées à cette OAP puisque cet outil réglementaire impose notamment des hauteurs de constructions et laisse peu de latitude pour la création de nouveaux projets. Ainsi une mise en compatibilité du PLU au projet de ZAC sera envisagée pour la réalisation de cette opération d'aménagement.

