

Annexe 6 : Note de présentation du projet

Contexte

La société JOSEPH COSTAMAGNA est propriétaire sur la commune de FRÉJUS d'un important tènement foncier (lieudit Le Colombier, en bordure du chemin de La Vernède). Sur ces terrains ayant abrité dans le passé une tuilerie* et actuellement en friche, la société JOSEPH COSTAMAGNA étudiait la possibilité de valoriser ce bien patrimonial.

La ville de FRÉJUS étudiait également depuis longtemps, avec la ville de PUGET SUR ARGENS, la possibilité de réaliser une voie de contournement afin d'alléger le trafic de la RDN7 entre le rond-point Lucie Cousturier sur la RD4 et le quartier de la Vernède. Pour cela, une réserve foncière a été instaurée dans le PLU, traversant les terrains de la société JOSEPH COSTAMAGNA, et entraînant de fait la division de ceux-ci en 2 parties.

Afin de compenser cette contrainte, la ville de FRÉJUS a modifié son PLU permettant ainsi à la société JOSEPH COSTAMAGNA :

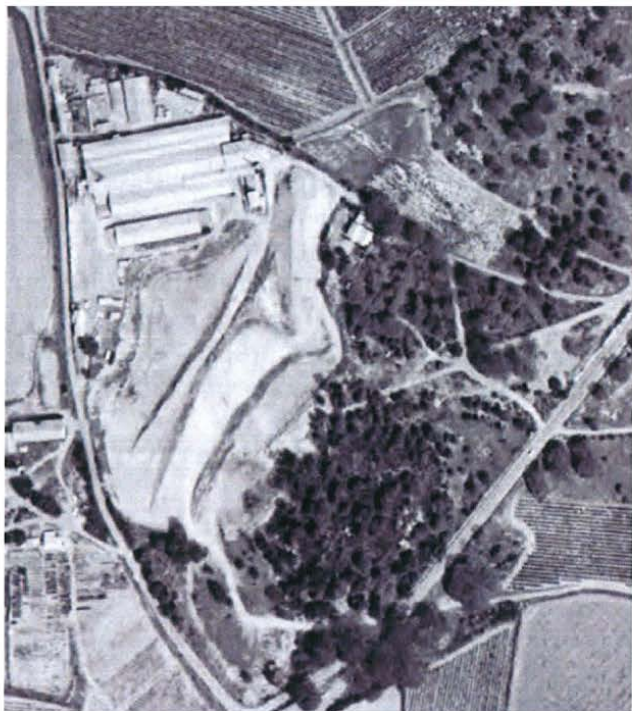
- d'élaborer sur la partie Nord de son tènement foncier un programme de **construction de logements dont 31% de logement sociaux** répondant ainsi aux objectifs communaux ;
- d'élaborer sur la partie Sud une **zone d'activités commerciales et tertiaires de 7 793 m²** de surfaces de vente devant accueillir :
 - le transfert de l'INTERMARCHÉ de FRÉJUS sur 2 500 m²,
 - des activités commerciales non alimentaires sur 5.293 m².

*Historique de l'occupation du site

À la fin du XIX siècle une **usine de terre cuite** est construite sur ce site car la matière première, l'argile, y était abondante. La **carrière** était exploitée en excavation ou en élévation sur la colline mitoyenne en fonction du type d'argile nécessaire à la fabrication. À la fin des années 60 le propriétaire, la société JOSEPH COSTAMAGNA SA, réalise d'importants investissements afin de construire une nouvelle usine destinée à produire principalement des tuiles rondes. La longue cheminée est conservée et la nouvelle usine se présente sous forme d'un vaste hangar métallique. Dorénavant l'argile sera extraite de la colline, l'ancienne excavation étant au fur et à mesure comblée par la découverte des terres issues de la carrière et impropre à la fabrication des tuiles.

L'exploitation de l'activité céramique s'est arrêtée dans les années 80 et l'ensemble des outils de production démonté. Le hangar a alors été exploité pendant une longue période comme local industriel puis le propriétaire a souhaité y implanter un dépôt de matériaux de construction. Compte tenu des projets de développement envisagé autour de ce secteur, la municipalité de l'époque a refusé l'utilisation du grand hangar de manière pérenne et demandera sa **démolition** en 2010. Cette dernière précédée d'un **désamiantage sera effectuée en 2011**.

Les photos en page suivante présente l'occupation du site durant les cinquante dernières années. Elles montrent bien les excavations et la recherche d'argile sur l'ensemble de la parcelle.



Tuilerie du Colombier en 1963



Tuilerie du Colombier en 1970



Tuilerie du Colombier en 2004



Tuilerie du Colombier en 2006

PHOTOS AÉRIENNES HISTORIQUES N°209C

maître d'ouvrage:

**SOCIÉTÉ JOSEPH
COSTAMAGNA**

Quartier de la tuilerie 83480 puget sur argens
téléphone 04.94.19.88.22 - télécopie: 04.94.45.59.83

maître d'oeuvre:

TECHNI
ARCHITECTURE

265 avenue de mazargues 13008 marseille
tél: 04 91 22 72 00 / fax :04 91 71 42 55
e.mail : technich.arch@wanadoo.fr

ETUDE D'URBANISME et
d'AMENAGEMENT sur les TERRAINS du COLOMBIER
à FREJUS

PHASE 1 ESQUISSE date: NOVEMBRE 2014



COMPOSITION du projet

Le rapport au site sera complètement bouleversé par la création de la voirie structurante. Il sera ainsi dégagé trois unités cohérentes d'aménagement :

- Au **Sud-Ouest** de la voie, l'ancienne plateforme industrielle, idéale pour accueillir commerces et activités.

Afin que soit trouvé un ordre à la composition, les bâtiments sont composés de manière orthogonale sur le site autour d'une voirie interne traitée en mail planté.

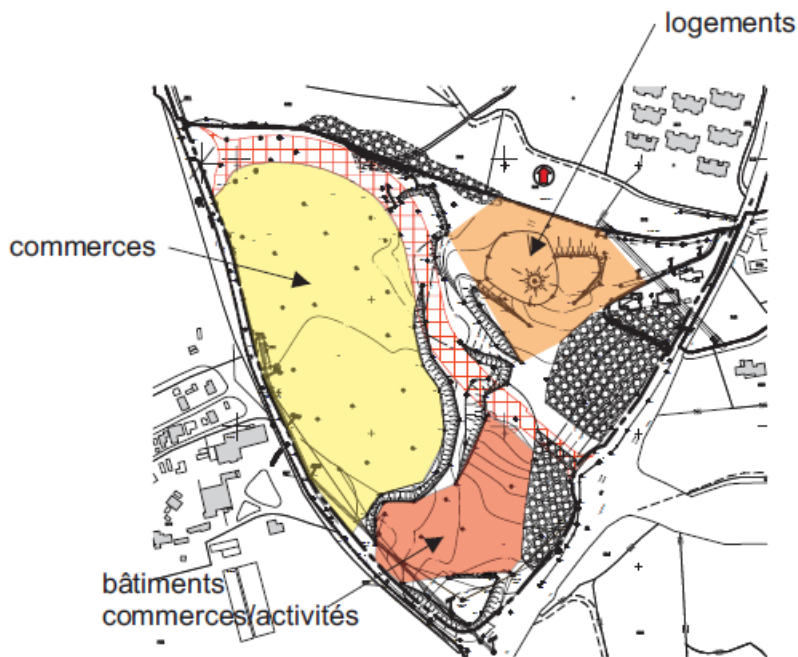
Un supermarché prend place dans cet espace encastré dans le relief du terrain pour limiter son impact visuel. Les stationnements sont gérés dans une place centrale bordée par les constructions, une partie sera installée sous des pergolas habillant le soutènement de la voirie.

- Au **Sud Est**, un autre espace homogène, calée sur le terrain naturel, qui verrait là aussi l'installation de commerces.

Les bâtiments d'activités sont organisés face aux pins de l'espace boisé classé. Les stationnements sont contenus entre les constructions et le supermarché en contre bas.

- Au **Nord** de la voie, il est proposé de réaliser la partie consacrée aux logements, en donnant à voir en premier plan les pins de l'espace boisé.

Pour le stationnement, on trouvera systématiquement un sous-sol pour abriter une partie des parkings, le solde étant disposé en allées le long des voies.



Le projet prévoit la **plantation d'arbres** conformément au règlement du :

- 350 arbres à planter pour la zone commerces avec 75 sujets existants et conservés ;
- 400 arbres à planter pour la zone Logements avec 50 sujets existants et conservés ;

Soit 750 arbres exigés dont 125 existants donc environs 625 arbres à planter.

PROGRAMME ET SURFACES

Partie commerce

	hauteur	surface plancher RDC	surface plancher étages	Surfaces totales de plancher	surfaces de vente RDC
Bâtiment A	7	1150	173	1 323	1 035
Bâtiment B	7	1276	191	1 467	1 148
Bâtiment C	7	1865	280	2 145	1 679
Bâtiment D	7	456	446	902	300
Bâtiment E	7	1000	1 000	1 678	900
Bâtiment F supermarché	7	4029	604	4 633	2 500
Boutiques du supermarché	7	288	-	288	259
TOTAL		10 064	2 694	12 758	7 821

Les bâtiments ABC sont plutôt destinés à recevoir des moyennes surfaces.

Le bâtiment D devrait être un restaurant

Le bâtiment E devrait accueillir des boutiques en rez de chaussée et une salle de sport en étage.

Partie logements

	Surfaces de plancher (en m²)	Totaux (en m²)	nb logement	total par zone		
logements libres						
immeuble 1	2142		38			
immeuble 2	1964		36			
immeuble 3	2797		50			
immeuble 5	700		12			
		7602		136		
logement sociaux						
immeuble 4	1964		33			
immeuble 5	1442		27	60	31%	en nombre
		3406			31%	en surface
Total LOGEMENTS	11 008	11 008		196		

Les immeubles 1, 2 et 3 sont destinés à accueillir des logements du secteur libre, l' immeubles 4 des logements sociaux et l'immeuble 5 des logements sociaux et libres

La proportion de logements sociaux est de 31 % en nombre et en surface. Le programme envisagé contribuera à diminuer le déficit sur la commune.

Typologie prévisionnelle des logements libres :

Type de logements	1P	2P	3P	3P	4P	5P et +
Surface habitable en m²	35/38 m²	41-43 m²	58-62 m²	62-65 m²	90/95 m²	> 100 m²
En pourcentage	10%	45%	15 %	30%	0	0

Typologie prévisionnelle des logements sociaux :

Type de logements	1P	2P	3P	4P	5P
Surface habitable en m²	33 m² minimum	46 m² minimum	68 m² minimum	83 m² minimum	93 m² minimum
En pourcentage	0 à 5%	30 à 40%	30 à 40%	25%	5%

Les logements sociaux devront être conformes à la délibération de la Cavem en date du 25/07/14.

Choix énergétique : RT2012

Choix gaz ou électricité à définir

STATIONNEMENT ET GESTION DES SURFACES

PARTIE ACTIVITES

SURFACES EXTERIEURES

- Emprise au sol des constructions	10 352 m ²
(Soit 18.16 % de la surface de la zone inférieurs au 30 % autorisés)	
- Parvis et trottoirs	4 982 m ²
- Voiries de desserte	7 038 m ²
- Stationnements et voirie associée	10 470 m ²
- Voirie pour services automobiles (station et drive)	636 m ²
- Espaces verts	10 374 m ²
(Soit 18 % supérieur au 10 % exigés dans le PLU)	
- EBC	4 085 m ²
- Voies d'accès programme et rond-point	9 045 m ²
TOTAL	57 007 m²

EXIGENCES DE STATIONNEMENT

Commerces calculés à la surface de vente :

- 1 place par 20 m ² pour les commerces de plus de 300 m ²	
Soit 6362/20 =	318
- 1 place par 30 m ² pour les commerces de moins de 300 m ²	
Soit 1159 /30 =	39
- Une place par 15 m ² de salle pour les restaurants	
Soit salle de 300m ² dans le bâtiment D =	20
- Une place par 20 m ² de bureaux	
Soit 446m ² dans le bâtiment D =	22
- Une place par 10 personnes reçues dans la salle à l'étage du bâtiment E	
Soit environ 50 personnes =	5
Total places exigées	404 places

Rapport du stationnement à la loi ALUR :

La loi impose une superficie du stationnement inférieure à 75 % de la surface de plancher soit 9 569m² en extérieur.

	Nombre	Surfaces	Surfaces retenues
Places de stationnement étanches	316	8 374 m ²	8 374 m ²
Places non étanches	119	1 523 m ²	762 m ² (comptent pour moitié)
Places de covoiturage	26	527 m ²	0 m ²
Place pour recharge véhicules électriques	5	63 m ²	0 m ²
TOTAUX	466	10 486m²	9 135 m² (soit inférieur au seuil de 9 569 m²)

PARTIE LOGEMENT

SURFACES EXTERIEURES

- Emprise au sol des constructions	2 706 m ²
(Soit 12 % de la surface de la zone inférieurs au 20 % autorisés)	
- Parvis et trottoirs	1 099 m ²
- Voiries de desserte	PM
- Stationnements et voirie associée	4 970 m ²
- Espaces verts	17 415 m ²
(Soit 66 % supérieur au 25 % exigés dans le PLU)	
TOTAL	26 190 m²

EXIGENCES DE STATIONNEMENT

Une place par logement social soit 60 logements soit	60 places
Deux places par logement libre soit 136 logements soit	272 places
Total exigé	332 places
Dont la moitié en sous-sol ou dans les bâtiments.	
Sont projeté 338 places dont 178 en sous-sol (ratios supérieur à l'exigence PLU).	