

Saint-Raphaël, le 24/05/2024

Monsieur David RACHLINE

Ancien sénateur

Maire de Fréjus

Vice-Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Hôtel de ville

Place Camille Formigé

83600 FREJUS

N//REF : FM/BR/IM/AB/D 2024 0029 25

Merci de rappeler les références dans votre courrier réponse

Affaire suivie par : Alexandra BUY- Chargée de mission SCoT
S/C Isabelle MEYNARD – Directrice Pôle Attractivité du territoire

OBJET : Avis des Personnes publiques associées à la modification N°2 du PLU de Fréjus

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles, L153-40, L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune engagé le 27 septembre 2023.

Après examen attentif de votre dossier dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, j'émet un avis favorable sur votre projet de modification n°2 du PLU au titre du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et de Plan de déplacements urbains au regard de l'analyse ci-jointe.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,



Frédéric MASQUELIER

Un destin en commun.

ESTERÉL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION
624, CHEMIN AURELIEN (ROND-POINT A. KARR) - CS 50 133 - 83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX
TEL. : 04 94 19 31 00 - contact@esterelcotedazur-agglo.fr

esterelcotedazur-agglo.fr

REVISION DU PLU DE FREJUS
AVIS D'ESTEREL COTE-D'AZUR AGGLOMERATION
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 ENGAGÉ LE 27/09/2023

Le projet de modification °2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fréjus a été engagé par arrêté N°2023-2448 du 27 septembre 2023. Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration. L'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme précise que les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Estérel Côte d'Azur Agglomération est consultée en tant qu'autorité compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, de Programme Local de l'Habitat et Autorité Organisatrice des Transports Urbains. Ces avis doivent être rendus courant avril 2024.

1. Au regard des projets intercommunaux
2. Au titre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
3. Au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH)
4. Au titre de l'organisation des Transports urbains

1. Au regard des projets intercommunaux :

Il a bien été pris note de la modification, de la suppression de l'emplacement réservé (EP 17) destiné à accueillir un bâtiment d'archives intercommunal, dans le quartier de Bellevue, avenue Denis Portisol. Ce foncier étant public, il n'est pas nécessaire de maintenir un emplacement réservé.

2. Au regard du Schéma de Cohérence territoriale adopté par délibération n° 33 du Conseil Communautaire du 11 décembre 2017, il est noté que :

- la modification N°2 du PLU prévoit des évolutions de règlement graphiques, de gabarit et de règlement d'OAP sur plusieurs quartiers notamment pour prendre en compte la croissance de ces secteurs afin de ne pas saturer les axes routiers et la capacité des groupes scolaires.

Parmi ces secteurs, le quartier de Fréjus plage est identifié au SCoT actuel en site de renouvellement urbain qui doit mobiliser de 10 à 15ha pour de l'habitat. De plus, le quartier se situe au sein de la diamétrale de centralité défini dans le SCoT. La partie Fréjussienne de la diamétrale de centralité doit produire 8250 logements soit 55% de la production de la diamétrale. En outre le SCoT préconise dans le cœur de l'agglomération de l'habitat collectif prépondérant avec une densité de 70 logements/hectare.

La diminution de la hauteur limite les objectifs du SCoT sur les logements collectifs, la densité, en cœur d'agglomération et l'accueil de la population dans la diamétrale de centralité.

Cependant cette volonté de diminuer la densité urbaine de ces quartiers va dans le sens des objectifs politiques de la révision du SCoT engagée le 16 juin dernier de ralentir la croissance démographique du territoire et « d'adapter l'armature urbaine pour respecter les ambiances urbaines, le cadre paysager et la qualité de vie des habitants en prenant en compte l'acceptabilité sociale ».

- la phrase suivante : « *les grandes aires de **stationnements publics existants** ont vocation à être renforcées et optimisées* » est modifiée par « ***l'offre de stationnement** a vocation à être renforcée est optimisée* » au sein de l'OAP 1 du boulevard de la mer.

Toutefois cette possibilité de renforcer l'offre de stationnement doit rester compatible avec les orientations du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) du SCoT qui indique « *la création d'ouvrage de stationnements publics nouveaux dans les corridors (TC) ne doit pas conduire à une augmentation globale de stationnement, ce qui reviendrait à créer un appel d'air pour du trafic routier supplémentaire* » et « *le stationnement en ouvrage doit libérer l'espace public nécessaire à la réalisation des modes actifs* ».

-la suppression de l'OAP6 en zonage AUa2, inscrite au SCoT en site d'urbanisation nouvelle complémentaire de moins de 5ha appelé « Les Bosquets ». Au regard de sa situation éloignée des centralités et au regard des nouveaux objectifs de diminution de la consommation foncière imposés au SCoT par la loi Climat et résilience du 22/08/2021, cette suppression n'apparaît pas incompatible avec le SCoT.

-le changement de zonage dans le secteur du Capitou de la zone UBc au Nord du Zoo reclassé en zone UEa pouvant accueillir des activités économiques pour une parfaite prise en compte de la modification de droit commun N°1 du SCoT approuvée par la délibération N°48 du Conseil communautaire en date du 25/03/2021.

- les objectifs du Schéma de cohérence territoriale sont respectés notamment en termes de qualité paysagère des entrées de ville avec la création d'un aménagement paysager au niveau du rond-point des Harkis.

Il n'est relevé aucune incompatibilité majeure avec le SCoT.

3. **Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH)**, adopté par délibération n° 21 du Conseil communautaire du 25 juin 2018 :

Il est noté concernant l'ERL 34, situé avenue de Verdun, que le périmètre de l'ERL qui comprenait la maison des associations communale a été ajouté lors de la modification n°1 du PLH par extension du site F8 (ajout de 23 LLS supplémentaires à la programmation initiale).

Par modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la commune a créé l'ERL 34 avec un taux de 100% de LLS représentant un potentiel de 23 logements locatifs sociaux.

Avec le projet de modification n°2 du PLU, l'ERL déplacé compenserait le potentiel initial mais la mobilisation de ce nouveau secteur est nettement plus complexe du fait de la multiplicité des propriétaires et l'émergence d'un projet ne semble réalisable qu'à condition d'un portage foncier public.

Par ailleurs, l'avenue de Verdun fait l'objet dans cette modification N°2 d'un ajout de linéaire commercial des deux côtés de l'avenue, linéaire commercial « pour améliorer l'attractivité commerciale du centre historique » ce qui pose la question de l'opportunité d'un projet plus structurant comprenant une mixité habitat- commerce.

-Concernant le quartier de Caïs, la modification N°2 prévoit la suppression du secteur de mixité sociale N°8 disposant d'un taux de Logements locatifs sociaux de 50%.

La suppression du SMS 8 a un effet limité sur la production de LLS dans la mesure où le règlement du PLU prévoit : « Dans l'ensemble du territoire communal, le PLU impose que pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire doit faire référence aux dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé » ; le taux de LLS du PLH étant de 48 %.

De plus, 3 ERL sur l'OAP n°5 permettent une production importante de LLS.

Le secteur de la SMS 8 n'étant pas non plus un foncier stratégique du PLH, sa suppression ne présente pas d'impact significatif.

-Concernant l'ERL 28, correspondant actuellement au site F6 dit « La Magdeleine » du PLH. La modification n°2 prévoit son déplacement mais avec un potentiel de logements et un taux de LLS maintenus (45% minimum de LLS). Le nouveau périmètre apparaît moins contraint pour la réalisation d'une opération de production de logements et vient compenser l'actuel.

Pour autant, le taux de LLS pourrait être augmenté au taux de LLS préconisé par le PLH, soit 48%.

4. **Au regard du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U)**, adopté par délibération n°21 du Conseil communautaire du 12 décembre 2016 : il est noté que

-la modification N°2 du PLU de Fréjus prévoit le renforcement de l'offre de stationnement.

Même si la création de parkings incite à l'utilisation de la voiture, les emplacements réservés pour les parkings de St Aygulf et rue Aristide Briand face à la Villa Marie semblent pertinents sous réserve qu'ils soient accessibles gratuitement et qu'ils soient l'occasion de développer l'offre en bornes de rechargement pour véhicules électriques IRVE.

En outre, le parking de St Aygulf pourra avoir une vocation de parc relais pour les transports en commun pour réduire le nombre de voitures en direction de Fréjus / Saint-Raphaël.

En conclusion, aucune incompatibilité n'est relevée entre le projet de modification du PLU de la Commune de Fréjus et les schémas d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

En conséquence, il est émis un avis favorable au regard du SCoT, du PLH et au titre de l'organisation des transports urbains.