

Nice, le 31 Août 2022

### **DESIGNATION DU BIEN**

**Commune** : FREJUS (83)  
**Propriétaire** : Mr COMBI  
**Acheteur** : DOMAINE  
**Adresse du bien** : 305, rue des Forces Françaises Libres  
**Références cadastrales** : CT 174 (8565 m<sup>2</sup>)

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

*N'ayant pas pour objet de définir la constructibilité du bien*

#### **Nature des dispositions d'urbanisme applicables au bien :**

*La loi n° 2014-366 du 24.03.2014 dite loi ALUR supprime les COS et les tailles minimum de terrain pour bâtir dans les règlements des PLU et PSMV qui devront être modifiés afin d'intégrer cette suppression. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme, en attendant cette modification, pourront écarter les règles relatives au COS et taille minimum dans l'instruction des dossiers (à noter les dispositions COS et taille de terrains subsistent en partie pour les POS)*

PLU. APPROUVE le 04.07.2019

#### **Secteur et zone :**

**UBb** : zone urbaine du Port de Fréjus

**C.E.S** : non règlementé

#### **Alignements ou réserves pour voirie:**

Les documents du P.L.U. ne font pas apparaître d'emplacement réservé pour voirie au droit de la propriété (les dispositions générales demeurent toutefois applicables en matière d'accès et voirie notamment les articles L 332.6.1 et R 332.15 du code de l'urbanisme).

#### **Prescriptions particulières :**

Parcelle comprise dans le périmètre des espaces proches du rivage.

Parcelle comprise dans le plan de gabarit - Emprise gabaritaire des implantations commerciales sur le Quai d'Octave.

#### **Servitudes publiques :**

Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.

Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

**Risques naturels (aléas de submersion marine selon porter à connaissance de février 2019)**

Zone portuaire - Aléa faible à moyen pour parties de la parcelle.

**Risques naturels d'inondation (PPR mis en opposabilité immédiate en date du 15.07.2015 - Le Pédégal et le Valescure):**

Parcelle hors zone inondable du PPR

**Risques naturels d'inondation (PPR approuvé le 26.03.2014 - L'Argens et la Vernède):**

Zone B1, urbanisée avec un aléa inondation par débordement faible à modéré pour parties de la parcelle.

Surplus en zone d'aléa exceptionnel.

**Risques naturels d'incendies de forêt (PPR approuvé le 19.04.06, modifié le 27.08.2012) :**

Zone non concernée par le risque.

**Aléa retrait-gonflement des sols argileux**

Parcelle située en zone d'aléa faible.

**DROIT DE PREEMPTION**

- Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département
- L'immeuble est inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain *étendu* aux cessions et aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme **(D.P.U. RENFORCE)**
- La propriété n'est pas dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (pas de droit de préemption au titre de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme-décret 2007-1827 du 26.12.07)
- Propriété non inscrite dans une Z.A.D.

**OBSERVATIONS**

- Commune où s'appliquent les dispositions de la Loi littoral (art. L 121-1 à 51 du code de l'urbanisme loi du 03.01.86)
- Secteur d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur

**DOCUMENT ANNEXE  
FREJUS**

**Références cadastrales :** CT 174 (8565 m<sup>2</sup>)

1 - La commune de FREJUS se situe se situe en zone de sismicité faible, zone de sismicité 2 (décret 2010-21254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique).

2 - La commune de FREJUS **est intégrée** au périmètre défini à l'arrêté préfectoral du 26.10.01 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

3 - L'ensemble du département est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb - Arrêté préfectoral du 14.05.01 concernant notamment les logements construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948.



Zones à urbaniser		Zones agricoles	
UA	UH	1AU	2AU
UB	UI		
UC			
UE		A	Ap

Zones naturelles	
Nb	Nm
Nf	Nh
NL	Np
	Npr
	Nr
	Ns

### 1/ Prescriptions générales d'occupation et d'utilisation du sol

	Délimitation de la zone et sa dénomination
	Contours du Site Patrimonial Remarquable de Préjús (périmètre général de l'A.V.A.P.)
	Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
	Emplacements réservés pour voirie, infrastructures et équipements publics
	Délimitation des Espaces Proches du Rivage au sens des articles L 121-13 et suivants du Code de l'Urbanisme
	Limite de coupure à l'urbanisation
	Zone non aedificandi
	Périmètres soumis à démolition préalable (L.151-10 du CU)
	Ouvrages et bâtiment à protéger (L.151-19 du CU - Annexe 1 du Règlement d'urbanisme)

### 2/ Prescriptions générales liées à la prise en compte des risques naturels et technologiques

	Report indicatif des zones concernées par l'application du PPR Inondation Argens/Reylan/Vernède, du PPR Inondation anticipé de Valescure/Pédégal
	Report indicatif des zones concernées par l'application du PPR Incendies de Feux de Forêt

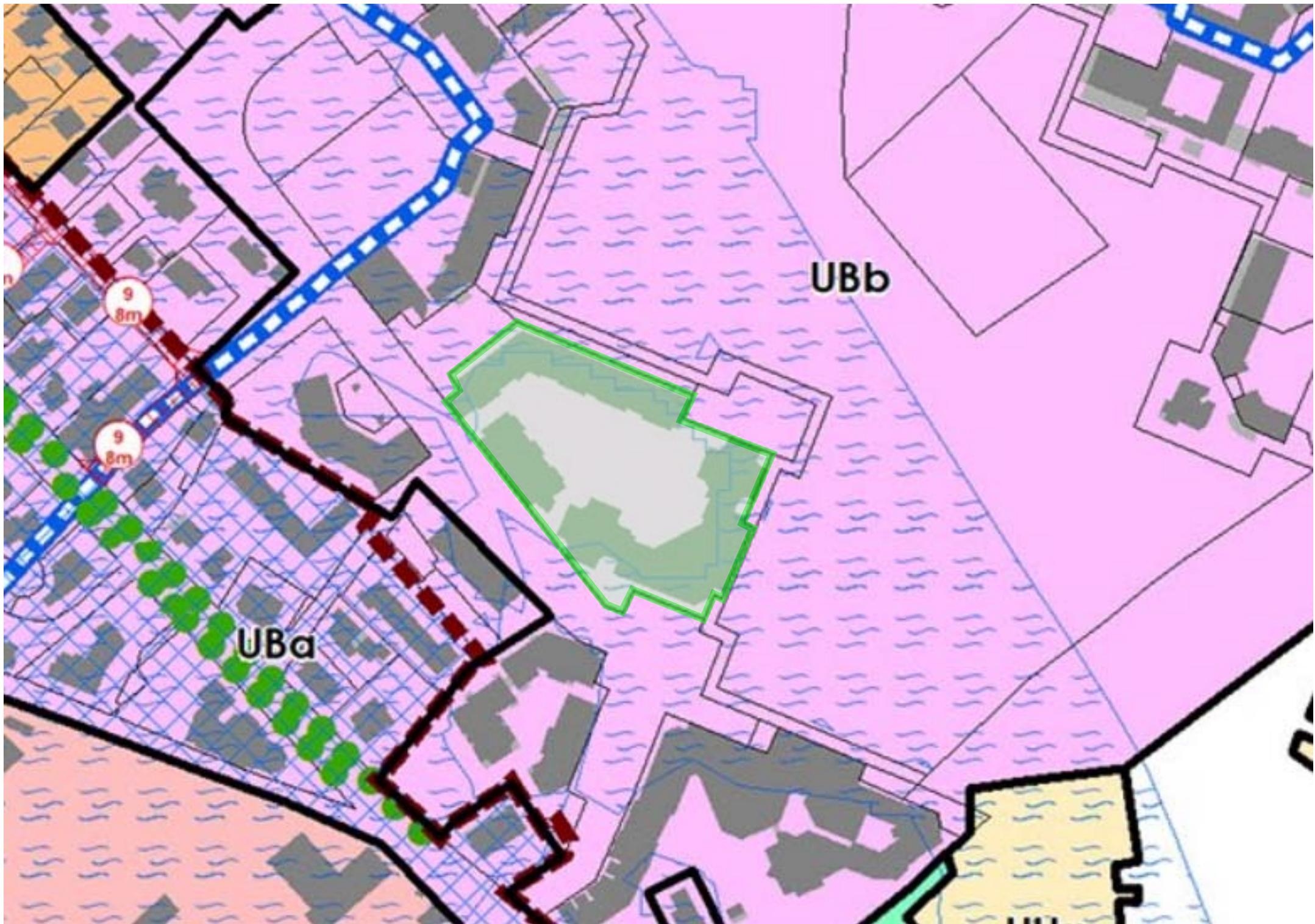
### 3/ Outils de mise en oeuvre de la mixité fonctionnelle et sociale

	Linéaire de diversité commerciale (DS UA3 - article L 151-16 du CU)
	Secteurs de Mixité Sociale (DG 23 ou DS UA3 - article L151-141-4° du CU)
	Emplacements réservés pour le logement (DG 23 - article L 151-41-4° du CU)

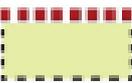
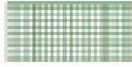
  

### 4/ Prescriptions de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue

	Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer
	Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (article L 151-19 du CU)
	Espaces Verts Fixés à conserver (article L 151-19 du CU)
	Alignement d'arbres remarquables à conserver (article L 151-19 du CU)
	Arbres remarquables à conserver (article L 151-19 et L 151-23 du CU)
	Parcs et jardins de grand intérêt / Jardins et plantations d'accompagnement (voir plan de l'A.V.A.P.)





-  Délimitation de la zone et sa dénomination
-  Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacements réservés pour voirie et infrastructures
-  Marges de recul - Limite d'implantation
-  Alignements obligatoires
-  Zone d'implantation des constructions précaires et amovibles des commerces
-  Coeur d'îlots
-  Hauteur N.G.F.
-  Dimensions de la zone d'implantation (en m)
-  Alignement des commerces
-  Marges de recul plantées
-  Numéro de lot (Port Fréjus nord)
-  Emprise gabaritaire des implantations commerciales (Port Fréjus)

### Hauteurs maximale à l'égout des couvertures \*:

-  R+4 (16,5 mètres)
-  R+3/R+4 (13,5 mètres (et 16,5 mètres sur 30% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur))
-  R+3 (13,5 mètres)
-  R+2 (10,5 mètres)
-  R+1 (7,5 mètres)
-  1,5 mètres (garde-corps ou clôture non compris)

\* mesurée à partir du niveau fini moyen du trottoir adjacent au lot