

Nice, le 21 Avril 2022

### **DESIGNATION DU BIEN**

**Commune** : FREJUS (83)  
**Propriétaire** : Succession PELLEGRINI  
**Acheteur** : DOMAINE  
**Adresse du bien** : 9, Rue Capitaine René Blazy  
**Références cadastrales** : BE 797 (40 m<sup>2</sup>), BE 989 (786 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 :**

**UBa** : zone urbaine qui délimite les quartiers d'habitat dense de l'agglomération où les constructions s'organisent de manière discontinue.

**C.E.S** : voir règlement ci-annexé

#### **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 :**

- Hauteurs maximale à l'égout de couverture R+2 - 9 mètres pour le bâtiment principal (cf plan de gabarits ci-joint).
- Parcelles comprises dans le périmètre de l'AVAP créée le 3.09.2015 (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine - loi du 12.07.2010 modifiant et faisant évoluer les anciennes ZPPAUP) - secteur 2 des quartiers périphériques

#### **Servitudes publiques :**

Périmètre de protection de monuments historiques  
Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.  
Patrimoine architectural urbain et paysager (AVAP)  
Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

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

Parcelles hors zone d'aléas

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

Parcelles hors zone inondable du PPR

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

Parcelles hors zone inondable du PPR.

**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**

Parcelles situées 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)
- Risques de transports de matières dangereuses au niveau de la rue du Capitaine René Blazy
- Secteur d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur
- Zone de saisine archéologique





















**DOCUMENT ANNEXE  
FREJUS**

**Références cadastrales :** BE 797 (40 m<sup>2</sup>), BE 989 (786 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 urbaines		Zones à urbaniser	
 UA	 UH	 1AU	 2AU
 UB	 UI		
 UC	Zones agricoles		
 UE	 A	 Ap	
Zones naturelles			
 Nb	 Nm	 Npr	 NI
 Nf	 Nn	 Nh	
 NL	 Np	 Ns	

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

-  **UA** Délimitation de la zone et sa dénomination
-  Contours du Site Patrimonial Remarquable de Fréjus (périmètre général de l'A.V.A.P.)
-  **OP** 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/Reyran/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.)

















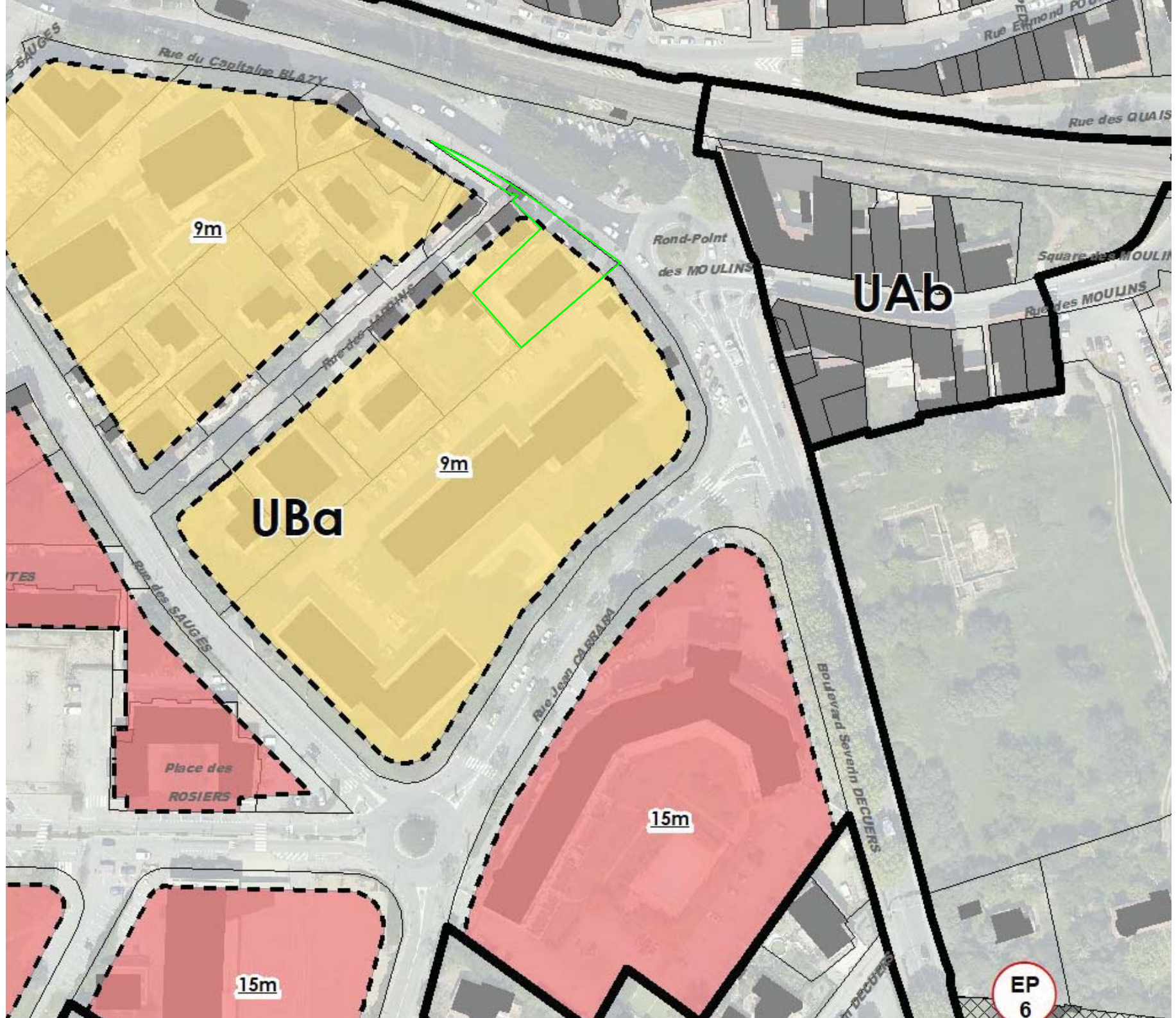
**UBa**

**UAb**

-  **UA** 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
-  Coeur d'îlots
-  **21** Hauteur N.G.F.
-  Marges de recul plantées
-  ← 15.51m → Dimensions de la zone d'implantation (en m)
-  Alignement des commerces

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

-  R+10 (33 mètres)
-  R+7/R+8 (24 mètres (et 27 mètres sur 30% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur))
-  R+7 (24 mètres)
-  R+6/R+7 (22.5 mètres)
-  R+6/R+7 (21 mètres (et 24 mètres sur 30% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur))
-  R+6 (21 mètres)
-  R+5/R+6 (19.5 mètres)
-  R+5/R+6 (18 mètres (et 21 mètres sur 30% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur))
-  R+5 (18 mètres)
-  R+4/R+5 (15 mètres (et 18 mètres sur 30% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur))
-  R+4 (16.5 mètres)
-  R+4 (15 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 (avec un rez de chaussée de 4m minimum sous dalle +3 niveaux maximum))
-  R+3 (13 mètres)
-  R+3 (12 mètres (et 15 mètres sur 30% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur))
-  R+3 (12 mètres)
-  R+2 (10.5 mètres)
-  R+2 (10 mètres)
-  R+2/R+3 (9 mètres (et 12 mètres sur 30% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur))
-  R+2 (9 mètres)
-  R+1 (7.5 mètres)
-  R+1 (7 mètres)
-  R+1 (6 mètres)
-  RDC (4 mètres (dont constructions précaires et amovibles des commerces du Bd de la Libération))
-  1.5 mètres



9m

9m

UBa

UAb

15m

15m

EP

6

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Département :  
VAR

Commune :  
FREJUS

Section : BE  
Feuille : 000 BE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

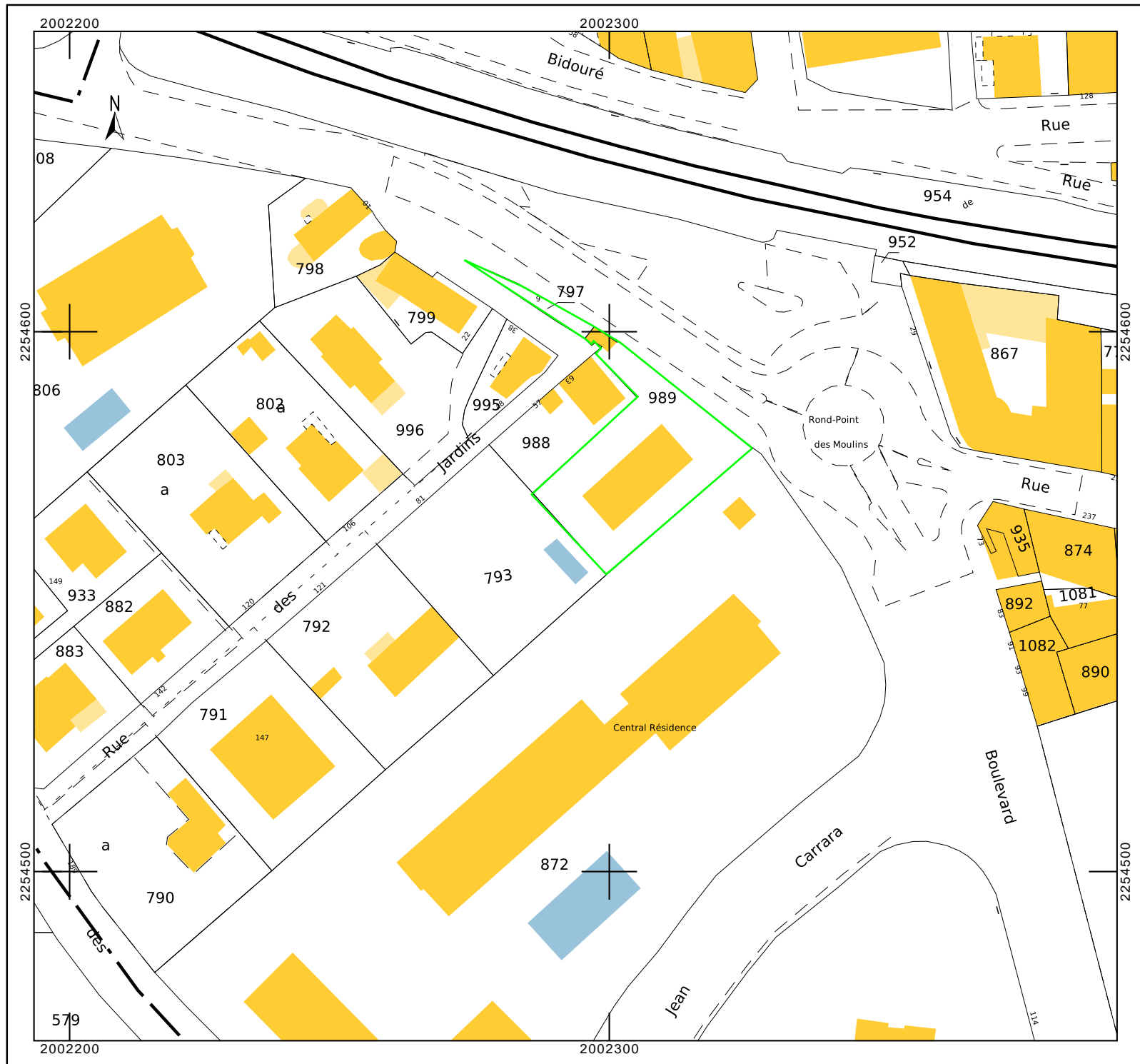
Date d'édition : 20/04/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :  
Centre des Impôts Foncier de Draguignan  
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407 83008  
83008 DRAGUIGNAN Cedex  
tél. 04/94/60/49/33 -fax  
cdf.draguignan@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics





## ZONE UB

**Caractère de la zone :** La zone **UB** délimite les quartiers d'habitat dense de l'agglomération où les constructions s'organisent de manière discontinue. La zone UB comprend les secteurs :

- UBa représentant le cœur du centre urbain en intensification (Villeneuve, boulevard de la mer, Fréjus Plage, les Horts, la Madeleine, Saint Lambert, la Gabelle, le Suveret)
- UBb délimitant Port Fréjus
- UBc regroupant les centralités périphériques du quartier Aurélien, Valescure, Galliéni, Caïs, Gargalon, Capitou, Saint Aygulf

### I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### DS-UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités autorisées et interdites

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel. Recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs	X	
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	X	
Commerce et activités de service	Artisanat	X	
	Commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X

# Ville de FREJUS

Sont également interdits :

- 1- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité publique, notamment les dépôts de toute nature.
- 2- Les créations de terrains de camping, de caravanning et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 3- Le stationnement isolé de caravanes, d'Habitations légères de Loisirs et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 5 – les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admise dans la zone.
- 6 – L'aménagement de parcs d'attraction.

## DS-UB 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article DS-UB 1 sont conditionnées à l'ensemble des dispositions générales du titre 1 (risques, servitudes, conditions environnementales, etc...)
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont conditionnées par la carte de sensibilité de la tortue d'Hermann disponible en annexe 1 du Règlement d'Urbanisme.
- S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser DG 24 page 21 auxquelles s'ajoutent l'ensemble des prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017,
- les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, aux services, à l'artisanat, ne sont admises que si elles sont directement compatibles avec le caractère de la zone, et qu'elles ne présentent pas de danger ou d'inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, et la salubrité publique.

## DS-UB 3 : Mixité sociale

S'appliquent les dispositions générales énoncées à l'article DG 22 page 19 et DG 23 page 20 du Titre 1 concernant les dispositions relatives à la mise en œuvre de la mixité sociale.

**Secteurs délimités pour réalisation de programmes de logements au titre de l'article L. 151-15 :**

N°	Pourcentage et nombre potentiel de Logements Locatifs Sociaux (LLS)		DELIMITATION	Secteur
	Pourcentage minimum	Potentiel estimé		
<b>Centre urbain :</b>				
SMS 1	40%	170	Bd de la Mer	UBa
SMS 3	50%	25	avenue Léotard	UBc
<b>Quartiers nord-est :</b>				
SMS 4	33%	35	rue Senghor est	UBc
<b>Quartiers nord-ouest :</b>				
SMS 8	50%	185	Caïs centre	UBc

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### DS-UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **UB 4 A- Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur UBa du boulevard de la Mer, l'emprise au sol est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 1) à valeur d'ordonnancement urbain,

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 45% dans le secteur UBa

# Ville de FREJUS

- non réglementée dans le secteur UBb
- 35% dans les secteurs UBc

## **UB 4 B- Hauteur des constructions**

### UB 4-B 1) conditions de mesure des constructions

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.).

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre l'égout des couvertures et le terrain naturel situé à l'aplomb et existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### UB 4-B 2) Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UBa du boulevard de la Mer, la hauteur ne peut excéder les dimensions prescrites par l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 1) à valeur d'ordonnancement urbain.

Dans les autres secteurs, la hauteur ne peut excéder :

- celles définies dans les plans gabarits,
- celles mentionnées dans le document Site Patrimonial Remarquable.

Sont exclus du calcul des hauteurs précitées :

- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, antennes, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., sous réserve d'une intégration particulièrement soignée,
- Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents.

Les hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque secteur, sans augmenter celle-ci.

A défaut d'être couvert par un plan de gabarit ou une OAP, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser 7 mètres, à l'exception du secteur UBc du Bonfin dans lequel la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

### UB 4-B 3) hauteurs maximales des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie.

Par dérogation, des exceptions à cette hauteur pourront être autorisées pour des motifs de sécurités ou dans le cadre des équipements publics.

### UB 4-C 4) hauteurs maximales des murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, la distance horizontale entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant.

Les murs de soutènement et de remblaiement ne pourront être surmontés que d'une clôture.

## **UB 4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le document Site Patrimonial Remarquable comporte ses propres spécifications concernant l'implantation des constructions.

S'appliquent les règles définies à l'article DG 14 page 16 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée à l'intérieur des polygones d'implantation portés aux documents graphiques formant les zones à gabarit, et les OAP.

A défaut, un recul minimal de 5 mètres sera respecté par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

# Ville de FREJUS

Néanmoins, toute construction doit être implantée en respectant un recul minimal de :

- 50m de l'axe de l'autoroute A8 (40m pour les constructions autre qu'habitation),
- 15m de l'alignement de la RDN7, de l'avenue André Léotard(RD100) et de la route de Bagnols(RD4),
- 10m de l'alignement de l'avenue de la corniche d'azur, (RD559), de l'avenue du 8 mai 1945, de l'avenue Henri Giraud(RD37) et de l'avenue du Général Riera,

## **UB 4-D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

S'appliquent les règles définies à l'article DG 15 page 17 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée à l'intérieur des polygones d'implantation portés aux documents graphiques formant les zones à gabarit et les OAP, avec en tout point un recul minimum par rapport aux limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur telle que définie à l'article UB4 – B1) avec un minimum de 4,50 mètres.

A défaut d'être couvert par un plan de gabarit ou une OAP, un recul minimum par rapport aux limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur telle que définie à l'article UB4 – B1) avec un minimum de 4,50 mètres devra être respecté dans le cas de constructions existantes.

## **UB 4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Toute construction doit être implantée en observant un recul minimum en tout point au moins égal à :

- 4,5 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieures ou égales à 9 mètres,
- 5 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieure à 9 mètres et inférieure à 15 mètres,
- 6 mètres pour les constructions d'une hauteur supérieures à 15 mètres.

## **DS-UB 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Le document Site Patrimonial Remarquable comporte ses propres spécifications concernant l'aspect des constructions.

### **UB 5 A - Aspects généraux des constructions**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 du titre 2 page 29 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée. Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement. Les éoliennes (sauf les micro-éoliennes) sont interdites.

### **UB 5 B - Les équipements techniques du bâtiment**

#### **Les toitures**

Les toitures forment la 5<sup>ème</sup> façade des constructions. Elles sont soignées, et intègrent de manière cohérente les éléments techniques du bâtiment.

**Les toitures terrasses** sont autorisées. En cas de végétalisation, elles pourront être autorisées sous réserve de les intégrer au paysage environnant et d'utiliser des systèmes pérennes et économes en eau. Sur une toiture terrasse, les équipements techniques devront être intégrés soit à la construction, soit à des caissons d'habillage ou en cas d'impossibilités techniques, par un habillage paysager.

# Ville de FREJUS

**Les toitures en pente** : elles sont simples avec des pendages sensiblement identiques aux toitures avoisinantes, sans pouvoir excéder 35%. Sur une toiture en pente, aucun équipement n'est admis au-delà du plan de couverture à l'exception des souches de ventilation et de cheminée.

En cas de couvertures tuiles, ces dernières devront présenter le même aspect et la même couleur que les tuiles environnantes.

## Les façades

- les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux de qualité et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

- les climatiseurs des constructions nouvelles doivent être intégrés à la construction. Pour les constructions existantes, ils doivent être disposés dans des caissons d'habillage, au pied des façades, en dehors des façades donnant sur les voies et les emprises publiques.

- sont interdits :

- l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

- L'emploi de couleurs vives/criardes et le blanc pur des matériaux de construction ou des enduits,

- les paraboles en façade donnant sur les voies et les emprises publiques.

## Les menuiseries (volets, fenêtres, encadrement...)

- les coffres de volets et de store en saillie de façade ne sont pas autorisés hormis impossibilité technique dans le cas d'une réhabilitation d'une installation existante.

## Les portails

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (Electricité, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres sont encastrés dans les parties maçonnées des clôtures ou des montants des portails. Leur intégration architecturale au portail est admise.

## Les clôtures

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

## Les murs de soutènement

Les murs de soutènement, tels que définis dans le lexique du Titre 1 page 26 du présent règlement sont maçonnés et revêtus ou parementés de moellons de pierre. Les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les enrochements de type cyclopéens peuvent être admis sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

## Les piscines

Pour l'adaptation au terrain, l'implantation des piscines sera déterminée en fonction de la configuration du terrain et de façon à limiter son impact sur le paysage.

## Les murs internes aux propriétés

Les murs (coupe vue, coupe bruit, coupe vent...) édifiés à l'intérieur de la parcelle, ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres.

Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.

## UB 5 C - Les dispositifs de production d'énergies renouvelables

La promotion de la transition énergétique est édictée à l'article PE 1 page 29.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques font l'objet d'une intégration soignée afin de ne porter atteinte ni à l'aspect extérieur de la construction, ni à son environnement.

## Ville de FREJUS

Sous réserve des dispositions dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et des secteurs de périmètres de protection historique modifiés, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et doivent être regroupés. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)

Pour les constructions neuves et les constructions existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

### **Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique dans la construction individuelle**

Tous les bâtiments neufs devront développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

### **Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher**

- Les principes de construction devront prendre en considération les éléments suivants : ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique,
- Les principes de construction devront justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc...).

### **DS-UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **6.1. Mesures prises pour la protection du patrimoine paysager**

Les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 page 29 du présent règlement et en particulier :

Alignements d'Arbres Remarquables : Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).

Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Les Espaces Verts Protégés (EVP) acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des places de stationnement non imperméabilisées, des tranchées techniques, des pools house, des piscines, des abris de jardins, et des aménagements de sécurité, dans une proportion de 25% maximum de l'espace vert protégés, cumulé à 10% maximum de l'unité foncière.

# Ville de FREJUS

## 6.2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres,
- l'aménagement des surfaces stabilisées des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

## 6.3. Mesures prises pour la conservation des arbres

Les arbres existants dans la zone de projet ne peuvent être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences méditerranéennes locales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige tel que définie par le lexique des Dispositions Générales.

Les arbres ne devront pas être abattus dans les zones de recul.

## 6.4. Mesures prises pour le verdissement

- les toitures-terrasses, sur les parcs de stationnement en souterrain, partiellement enterrés et sur les garages collectifs doivent comporter au moins 40 cm de terre, et être plantées avec des essences méditerranéennes locales.
- les toitures-terrasses sur les parcs de stationnement en superstructure doivent :
  - soit comporter au moins 40 cm de terre, et être plantées avec des essences méditerranéennes locales,
  - soit réalisées en stationnement surmonté de pergolas végétalisées ou équipées d'ombrières photovoltaïques.
- Les espaces libres de toute construction, installation et aires de stationnement doivent être traités en espaces verts, plantés et paysagés.
- La somme des arbres existants, et ceux devant être replantés ne devront pas être inférieurs à au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).
- Les marges de recul plantées définies au plan de gabarit doivent être aménagées en espaces verts à l'exclusion des accès et trémies des parkings enterrés, lesquels ne devront pas être implantés à moins de 3m les limites latérales du terrain afin d'assurer une continuité végétale.

## 6.5. La superficie minimale maintenue sous forme d'espaces verts et perméables est fixée à :

- 30% en secteur UBa,
- 25% en secteur UBb,
- 30% en secteur UBc.

## DS UB 7 : Stationnement

Les modalités d'application des normes de stationnement sont édictées à l'article DG 21 du Titre 1 page 18 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisée.

Il comporte également des mesures pour la promotion du stationnement en éco-mobilités : dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Aucune place de stationnement n'est requise pour tout changement de destination pour les locaux représentant une surface de plancher inférieure à 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les autorisations à titre précaires, la réalisation d'aires de stationnement est non réglementée.

A compter de plus de 25 places de stationnement requis, au moins 50% du volume des places de stationnement à réaliser doit être intégré au bâti.

# Ville de FREJUS

## Nombre de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Stationnement
Habitation	Logement	au minimum deux places par logement créé et une place visiteur par tranche de 5 logements réalisés. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
	Hébergement	1 place par 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce et activités de service	Artisanat	1 place pour 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Commerce de détail	1 place par 80m <sup>2</sup> jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente pour un seul commerce, 1 place par 20m <sup>2</sup> au-delà d'une surface de vente supérieure à 300 m <sup>2</sup> pour un seul commerce 1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de vente pour le Commerces de véhicules *
	Restauration	1 place de stationnement par 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée (sauf impossibilité technique)
	Hébergement hôtelier	1 place par chambre
	Hébergement touristique	1 place de stationnement pour 2 unités de logements et 0,2 places banalisée par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Cinéma	1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil

\* Les surfaces ainsi créées ne peuvent servir pour la présentation des véhicules à vendre (avec Véhicules Occasions ou Véhicules Neufs)

Destinations	Sous-destinations	Stationnement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Non règlementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non règlementé
	Salles d'art et de spectacles	1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil
	Equipements sportifs	1 place pour 10 places de capacité d'accueil
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est celui auquel ces constructions sont le plus directement assimilables
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 place de stationnement par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil



# Ville de FREJUS

## Deux roues motorisées

Destinations	Norme imposée
1. Habitation	pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements : 1 place deux-roues par logement
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues par 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé

## III – Equipements et réseaux

### DS-UB 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

#### **8.1 - Desserte :**

Conditions : l'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de (des) la construction(s) envisagée(s).

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et de la sécurité.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à :

- 4 mètres de chaussée desservant entre 1 et 3 logements,
- 5 mètres de chaussée desservant entre 4 et 10 logements,
- 5 mètres de chaussée + deux mètres de trottoir ou de circulation piétonne matérialisée desservant plus de 10 logements,
- 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique dans les opérations d'aménagement d'ensemble de moins de 10 logements.
- 3 mètres de chaussée + deux mètres de trottoir ou de circulation piétonne matérialisée pour les voies à sens unique dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements,
- 10 mètres de plateforme comprenant trottoirs, stationnement et voies nouvelles destinées à la circulation des véhicules automobiles dans les secteurs à vocation économique.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies en impasse nouvelles : les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie (en forme de T, de L ou en rond-point), conformément au schéma page 23.

Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente des voies ne pourra pas excéder 20 % en tout point, avec deux zones de 4 mètres de long à chaque extrémité présentant une pente limitée à 5%.

#### **8.2 - Accès :**

Conditions : L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction(s) envisagée(s).

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

# Ville de FREJUS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

## DS-UB 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### **9.1 - Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### **9.2 - Assainissement**

L'assainissement collectif et non collectif sont définis pages 30 et 35 de l'annexe 4 D – Notice d'assainissement.

#### A - Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### B - Eaux usées – Assainissement individuel

Les eaux résiduaires des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel (réalise sur la parcelle), ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations) après validation par le Service Public à l'Assainissement Individuel (SPANC).

L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eaux.

#### C - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 4 du Titre 1 page 12.

Les gouttières doivent être obligatoirement raccordées au réseau pluvial dans les conditions définies à l'article DG 4 du Titre 1 page 12.

### **9.3 - Réseaux divers**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **9.4 – Numérique**

Dans les zones U et AU, les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

### **9.5– Défense contre l'incendie**

Toute construction doit être desservie par un réseau de défense incendie conforme aux dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie et conformément au Plan de Prévention des Risques Incendies en vigueur.