



Modification n°2 du PLU



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

DE LA VILLE DE FREJUS

Règlement d'Urbanisme



Règlement annexé à la délibération du Conseil municipal du 25 février 2025 approuvant les dispositions de la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT | ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

Ville de FREJUS

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES.....	11
C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE	14
D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE.....	19
TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	29
TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A URBANISER ET NATURELLES.....	31
ZONE UA.....	33
ZONE UB.....	43
ZONE UC.....	53
ZONE UE.....	63
ZONE UH.....	73
ZONE UI.....	75
ZONE 1AU.....	83
ZONE Agricole (A).....	95
ZONE Naturelle (N).....	103
annexe 1 - patrimoine remarquable Malpey.....	113
annexe 2 - zones de sensibilité des tortues (voir plan A0).....	115
annexe 3 - marges de recul autour des cours d'eau (voir plan A0).....	117

Ville de FREJUS

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Ville de FREJUS

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral,
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvée le 15 mai 2017 devenue Site Patrimonial Remarquable ;
- les prescriptions inscrites dans les périmètres décrits aux articles R. 151-52 et R. 151-53 et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques dits Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instauré par délibérations du Conseil Municipal ;
- les périmètres sensibles définis en application de l'article L 142-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés ;
- les articles R 111-2, R111-4, R 111-14-1, R. 111-20 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme) ;
- les articles L451-1 à L451-3 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir) ;
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage) ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U. ;
- les dispositions de l'Arrêté du 10 novembre 2016 ;
- Le périmètre d'études du secteur des sables instauré au titre de l'article L102-13 du Code de l'urbanisme.

Décisions du Conseil Municipal portant applications de dispositions d'urbanisme supplémentaires

- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles, forestières ou militaires, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du 28 janvier 2008
- la délibération en date du 07 février 2008 maintient sur l'ensemble du territoire communal l'obligation d'obtention du permis de démolir
- la délibération en date du 10 mars 2005 impose sur l'ensemble des zones A et N une autorisation préalable de division foncière

ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Ville de FREJUS

1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A/ La zone UA qui représente les espaces urbains denses à tissu le plus souvent continu

- UAa autour du groupe épiscopal, le cœur de ville, la vieille ville, la butte Saint-Antoine,
- UAb composant l'îlot Mangin, les Arènes, le Clos de la Tour,
- UAc regroupant Fréjus Plage, Galliéni,
- UAd marquant la centralité de Saint Aygulf.

B/ La zone UB qui représente les secteurs denses et à tissu discontinu

- UBa représentant le cœur du centre urbain en intensification,
- UBb délimitant Port Fréjus,
- UBc regroupant les centralités périphériques.

C/ La zone UC qui représente les secteurs d'intensité moyenne et à tissu discontinu

- UCa limitée à des entités très denses,
- UCb regroupant les grands secteurs agglomérés,
- UCc réglementant les tissus urbains peu denses.

D/ La zone UE qui représente les zones d'activités économiques

- UEa dédiées aux zones industrielles, artisanales et tertiaires,
- UEc dites commerciales et tertiaires,
- UEI dédiée aux loisirs,
- UEt à destination de l'hôtellerie, la restauration, des activités connexes, des activités de loisirs et touristiques,

E/ La zone UH qui couvre les terrains réservés aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC)

- UHa pour le secteur urbain de la base nature,
- UHb pour les équipements publics et collectifs,
- UHm pour les sites militaires,
- UHp pour les emprises portuaires,
- UHr pour les emprises de l'autoroute A8.

F/ La zone UI qui représente les zones d'hébergement touristique

- UI pour l'ensemble des équipements d'hébergement touristique, sous forme de campings, caravanings, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs.

2/ les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ville de FREJUS

Les zones 1AUa, 1AUb :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les zones 1AUa ont une vocation liée à l'habitat

Les zones 1AUb sont à vocation économique.

3/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Les zones agricoles A de terres de production pouvant accueillir des exploitations,
- Les zones agricoles Ap reconnues comme Espaces Agricoles Remarquables de la loi Littoral.

4/ Les zones naturelles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Selon l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle est divisée en

- Les secteurs Nb identifiés au titre de la protection des espèces naturelles protégées,
- Les secteurs Nf correspondant aux sites de la plaine de l'Argens, Bozon, les Lauriers.
- Les secteurs Nh correspondant aux sites à protéger en raison de leur qualité et leur intérêt historique et archéologique,
- Le secteur Nhm correspondant au site du Clos de la Tour
- Le secteur Ni correspondant à la Villa des Sables,
- Les secteurs Nm destinés à l'accueil du public sur les plages,
- Les secteurs Nn dites de zones naturelles protégées,
- Les secteurs Np reconnus comme Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral,
- Le secteur Npm dit de mise en valeur du site de Malpasset,
- Le secteur NPr destiné à l'exécution du service de distribution d'eau potable,
- Les secteurs Ns correspondant aux carrières du Pont du Duc et Bozon,
- Les secteurs Nt dédiés aux campings existants.

5/ Autres outils de la mise en œuvre du développement durable

5.1 Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement ;

Ville de FREJUS

- les secteurs à constructibilité restreinte prises en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme le long des grands axes routiers dans les secteurs dits d'entrée de ville.

5.2 Outils de mise en œuvre de la trame verte et bleue du territoire de Fréjus

- les Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (article L 151-19 du CU) ;
- les Espaces Verts Fixés à conserver (article L 151-19 du CU) ;
- les alignements d'arbres remarquables à conserver (article L 151-19).

5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MIXITE URBAINE	
OAP 1	Restructuration du boulevard de la mer et valorisation de la partie urbanisée de l'ancienne base aéronavale
OAP 2	Opération de renouvellement urbain des Sables
OAP 3	Aménagement en mixité urbaine et économique du secteur du Colombier
OAP 4	Aménagement en mixité urbaine et économique de Caïs Nord
OAP 5	Aménagement en mixité urbaine du centre quartier de Caïs
OAP 6	Aménagement en mixité urbaine de l'entrée de ville du XV eme Corps
OAP 7	Aménagement en mixité urbaine des Darboussières
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	
OAP 8	Aménagement de la future zone économique du Gonfaron - Capitou

- les emprises maximales et les hauteurs maximales différenciées dans les plans de gabarits du PLU,
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- le périmètre d'études du secteur des sables au titre de l'article L 102-13 du code de l'urbanisme,
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme,
- les Secteurs de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme,
- les Emplacements réservés logements au titre de l'article L.151-41-4eme du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs de l'OAP 1, liée à la restructuration du boulevard de la mer et la valorisation de la partie urbanisée de l'ancienne bas aéronavale et de l'OAP 2, dite opération de renouvellement urbain des Sables, soumis aux règles de l'article L 151-10 du Code de l'urbanisme.

6/ Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-42, dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Ville de FREJUS

Les Zones d'Aménagement concerté en vigueur dans le PLU de Fréjus sont les suivantes :

NOM	DATE D'APPROBATION
ST JEAN DE CANNES	6 juillet 1982 (Arrêté Préfectoral)
LA PALUD	15 octobre 1985 (Arrêté Préfectoral)
HOLLIDAY LAND	19 décembre 1985 (commune)
LOU GABIAN	30 décembre 1985 (commune)
LE PALATIN	23 avril 1990 et 19 janvier 1999 (commune)
MUSSET	29 avril 1991 (commune)
LES HAUTS DU CAPITOU dite LES COLLINES DU CAPITOU	23 mai 1995 (commune) 31 mai 1996 (commune)
DES SABLES I	13 juin 1995 (Arrêté Préfectoral)
DES DARBOUSSIERES	30 mars 1999 (commune)
PÔLE BTP	22 septembre 2008 (CAVEM)
PÔLE PRODUCTION	23 novembre 2012 - 30 janvier 2015 (CAVEM)

7/ Prise en compte de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances

Les zones concernées par :

- les Plans de Prévention des Risques Inondation Valescure-Pédégat et l'Argens, le Reyran, la Vernède et les principaux vallons,
- le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt.

8/ Site Patrimonial Remarquable

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2017.

B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

PREMIERE PARTIE - LES RISQUES INONDATION, ET RUISSELLEMENT

ARTICLE DG 3 - PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION ET SUBMERSION MARINE

La commune est concernée par deux Plans de Prévention des Risques Inondation :

- l'Argens, le Reyran, la Vernède et les principaux vallons, approuvé par Arrêté Préfectoral du 26 mars 2014.
- Valescure-Pédégat approuvé par Arrêté Préfectoral du 15 juillet 2015.

La commune est également concernée par le risque de submersion marine avec prise en compte du changement climatique conformément au Porter à Connaissance de M. Le Préfet du Var du 28 avril 2017 complété le 15 mars 2019.

Ville de FREJUS

ARTICLE DG 4 -REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute augmentation de l'imperméabilisation des sols est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages.

- Dimensionnement

Les dispositifs de rétention seront dimensionnés selon les préconisations figurant dans le Schéma Directeur Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) en vigueur.

Les formules de dimensionnement des volumes de rétention ainsi que des débits de fuite y sont précisées.

- Déversement - Raccordement des eaux pluviales - conditions générales

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit à l'exception des surverses, aucune évacuation (de toiture, balcon, loggia, terrasse) ne devra se déverser en aérien sur le domaine public.

En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées ou de reconstruction, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront déterminés par les services techniques municipaux lorsqu'il existe un exutoire public (caniveau, vallon public) en se basant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Cas A - En l'absence d'exutoire :

Les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière.

Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec les Services Techniques de la Ville.

En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées pour l'étude de la filière pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

En zone d'assainissement collectif, le pétitionnaire fera réaliser une étude hydrogéologique, qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Il donnera les caractéristiques des dispositifs de rétention (comprenant leurs débits de fuite) et/ou du système drainant destiné à absorber les eaux.

Cas B - En présence d'un exutoire privé :

S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées avec les Services Techniques de la Ville.

Cas C - En présence d'un exutoire public :

Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncées ci-dessus.

Ville de FREJUS

Caractéristiques des ouvrages de rétention des conditions de déversement

Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit de fuite défini dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

Lorsqu'un ouvrage de rétention est prescrit à travers le règlement du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, le raccordement direct à l'exutoire est interdit : les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention.

Le rejet se fera dans des boîtes de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

- Contraintes

L'instruction des demandes par les services compétents permettra de s'assurer que le projet respecte les règles générales et particulières applicables aux eaux pluviales.

Mesures spécifiques aux nouveaux projets situés en zone de ruissellement

Les projets situés dans des zones cartographiées comme potentiellement soumises au risque de ruissellement seront soumises à des prescriptions particulières.

Prise en compte des fossés, vallons, ruisseaux et rivières

Le PLU interdit de modifier le tracé et la section des fossés et des vallons, à l'exception des travaux réalisés après une étude hydraulique engageant la responsabilité du bureau d'étude expert et démontrant que le projet n'aggrave pas le risque. Aucune construction ne sera admise dans les fossés.

Une marge de recul de 3 m sera appliquée pour les constructions par rapport aux bords des ruisseaux, vallons, rivières repérés dans le document graphique en annexe 3.

Tout aménagement lié à une autorisation d'urbanisme ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE

ARTICLE DG 5 - PRISES EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

La commune est concernée par :

- le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Var, approuvé par Arrêté Préfectoral du 8 février 2017,
- le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 avril 2006 modifié le 27 août 2012.

Sont rappelés :

- l'Arrêté Préfectoral du 30 mars 2015 fixant les conditions et obligations de débroussaillage qui couvre l'intégralité du territoire communal de Fréjus,
- l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 qui énonce les dispenses d'autorisation préalable des coupes et abattages dans les Espaces Boisés Classés sur le territoire de Fréjus.

ARTICLE DG 6 - PRISES EN COMPTE DU RISQUE TECHNOLOGIQUE

Une conduite de gaz naturel à haute pression traverse le territoire communal, son tracé est annexé aux Servitudes d'Utilité Publique.

3 zones de danger liées au risque d'explosion du scénario de référence sont portées aux documents graphiques.

- la bande de 105 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz au sein de laquelle peuvent être enregistrées des effets létaux significatifs (ELS)

Ville de FREJUS

- la bande de 150 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz au sein de laquelle peuvent être enregistrées les premiers effets létaux (PEL).
- la bande de 190 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz au sein de laquelle peuvent être enregistrées les effets irréversibles (IRE)

Toutes les occupations et utilisations du sol envisagées dans ces 3 périmètres sont soumises aux conditions réglementaires prescrites par l'autorité gestionnaire du réseau. Notamment, dès l'émergence du projet de demande d'autorisation d'urbanisme, les concepteurs doivent transmettre leurs éléments pour une analyse conjointe avec l'Autorité GRT Gaz.

TROISIEME PARTIE - SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

ARTICLE DG 7 - PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (2) sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010. L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

ARTICLE DG 8 -ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune ainsi que l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont annexés au PLU.

ARTICLE DG 9 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 10 - ADAPTATIONS FAVORISANT L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Il peut être dérogé aux articles 4 et 5 du règlement de chaque zone afin de faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux constructions et équipements préexistants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE DG 11 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Ville de FREJUS

ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 du titre 3.

Pour exemple, les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

ARTICLE DG 12 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories énoncées dans le code de l'urbanisme à l'article R151-27 et à l'alinéa 4 de l'article R.151-28 :

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 du titre 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE DG 13 – DEFINITION DES REGLES DE HAUTEUR 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.).

1. Hauteur absolue

La hauteur absolue est définie par la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction (faitage ou acrotère) et le point le plus bas des façades au niveau du terrain aménagé.

2. Hauteur à l'égout des couvertures :

La hauteur à l'égout des couvertures est définie par la différence d'altitude entre l'égout des couvertures et le terrain naturel situé à l'aplomb.

3. Sont exclus du calcul des hauteurs précitées au 1 et 2 :

- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, 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.
- Dans les zones concernées par le risque submersion marine, la hauteur sera mesurée à partir de la côte du premier plancher édifié en superstructure afin de respecter le « III – Principes de constructibilité en zones basses littorales" du Porter à Connaissance pour la prévention du risque submersion marine de M. le Préfet du Var du 15 mars 2019.
- Dans les zones soumises au SDAEP (Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales)
Le calcul de la hauteur à respecter sera réalisé en fonction de la côte la plus défavorable entre le PPRI, la submersion marine et le SDAEP.

ARTICLE DG 14– CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX ENTREES DE VILLE

Les articles 4.C "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique, d'une voie privée ouvertes à la circulation, d'une emprise publique, d'un emplacement réservé, toute servitude de passage desservant plus de 3 logements ou 3 lots.

Ville de FREJUS

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimal de :

- 4 mètres de l'ER EP10 (aqueduc romain),
- 20 mètres de l'ER CA1 (Valescure – le Castellans)

Le recul ne s'applique pas :

- aux voies de dessertes des constructions sur le terrain de l'opération à l'exception des lotissements,
- aux servitudes de passage ouvertes à la circulation desservant moins de trois logements,
- aux constructions ou parties de construction (cas des constructions enterrées) situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction
- aux rampes d'accès,
- aux constructions liées à la mise aux normes et en sécurité des bâtiments existants,
- aux clôtures et aux portails,
- à l'implantation des garages pour les terrains ayant une pente supérieure à 20%,
- aux éléments architecturaux (corniches, débords de toiture...) et aux balcons, dans la limite de 80 cm maximum sans aucun empiètement sur l'espace public sauf dispositions spécifiques mentionnées sur les documents graphiques "plans gabarits" et les secteurs concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (Site Patrimoine Remarquable au sens de la loi de juillet 2016) et les OAP.
- aux terrasses de plain pied,
- aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

Secteurs soumis à la servitude d'entrée de ville

Les règles relatives aux entrées de ville suivent les dispositions des articles L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatives à la constructibilité des entrées de ville.

Sont concernées par la servitude d'inconstructibilité dite d'entrée de ville les parties non agglomérées situées le long des infrastructures suivantes - Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation :

Nom	Début	Commune	Fin	Commune
A8	Limite communale	PUGET	Limite communale	LES ADRETS
RD 8	Rond-point des Harkis	FREJUS	Limite communale	ROQUEBRUNE
RD 98B	Rond-point des Harkis	FREJUS	RD 559	FREJUS
RDN 7	RD 825	LE MUY	Limite département 83/06	LES ADRETS
RD 559	Carrefour de la Foux RD 98	COGOLIN	Limite communale	SAINT-RAPHAËL

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans les secteurs d'entrées de ville portés aux documents graphiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La servitude d'entrée de ville a été levée le long des axes suivants :

- secteur de Cais Nord le long de l'A8 (réduction à 50 mètres - OAP 4 de levée de servitude d'entrée de ville),
- secteur de Gonfaron le long de l'A8 (OAP 9 de levée complète de servitude d'entrée de ville),
- secteur de Gargalon le long de la RD N7

Ville de FREJUS

ARTICLE DG 15 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SITUEES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les articles 4-D "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction (cas des constructions enterrées) situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction,
- aux rampes d'accès,
- aux constructions liées à la mise aux normes et en sécurité des bâtiments existants,
- aux débords de toiture dans la limite de 80 cm maximum sans aucun empiètement sur les propriétés voisines
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes sans aucun empiètement sur les propriétés voisines.

ARTICLE DG 16 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

L'aménagement des abords ne pourra aboutir à créer des exhaussements ou des excavations de plus de deux mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE DG 17 - APPLICATION DES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Les divisions de terrains bâtis en vue du détachement de terrains à bâtir ne pourront aboutir à créer des situations de non-conformité du bâtiment existant à conserver, au regard des règles de volumétrie et d'implantation fixées par les articles 4 des différentes zones.

ARTICLE DG 18 - APPLICATION DES REGLES SPECIFIQUES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Application des règles au regard de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme

Le PLU peut choisir de renoncer aux dispositions de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme qui stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 151-21 dans la zone UC.

ARTICLE DG 19 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant et régulièrement édifié n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 20 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS EXISTANTS

Conformément à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sauf si un Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques Prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE DG 21 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 des différentes zones.

Ville de FREJUS

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et des deux roues à l'article PE 2 du titre 2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

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 m² de Surface de Plancher.

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

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), nombre de logements ou par capacité d'accueil, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du calcul du nombre de place de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement présentent une taille minimale de 12,5 m² correspondant à un rectangle d'une dimension minimum de 5 mètres de long sur une largeur de 2,5 mètres et 3,30 m pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement piéton aisément accessible jusqu'aux accès de l'immeuble.

- Uniquement dans les opérations de logements, le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé dans les conditions suivantes :

- dans la limite de deux places par dispositif avec un minimum linéaire de 11 mètres sur 2,50 mètres de largeur,
- limité à 30% du volume de stationnement dédié au logement
- non autorisé pour la réalisation des places visiteurs et places PMR.

4/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum.

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Ville de FREJUS

5/ Verdissement des parcs de stationnement :

Les parcs et aires de stationnement à l'air libre réalisés au niveau du sol doivent être plantés d'un arbre pour 3 aires de stationnement.

D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE DG 22 – MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Explication du dispositif

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 et à défaut est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux conventionnés par l'Etat.

L'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les occupations et utilisations du sol à destination de l'habitat dans les secteurs de mixité sociale ou les emplacements réservés logements figurant aux documents respectant les objectifs et la ventilation en fonction de l'importance du projet.

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

N°	Pourcentage minimum et potentiel de Logements Locatifs Sociaux (LLS)		DELIMITATION
	Pourcentage minimum de logements locatifs sociaux	Potentiel de logements locatifs sociaux estimé	
SMS 1	40%	170	Centre urbain : Bd de la Mer
SMS 2	35%	375	Centre urbain : Les Sables
SMS 3	50%	25	Centre urbain : Av Léotard
SMS 4	33%	35	Quartier Nord-Est : Rue Senghor Est
SMS 5	46%	75	Quartiers Sud-Est : Avenue Victor Hugo
SMS 6	40%	18	Quartier Nord-Est : Darboussières
SMS 7	50%	70	Quartiers Nord-Ouest : Colombier sud
SMS 8	40%	58	Quartiers Nord-Ouest : La Beaume
	TOTAL	826	

Ville de FREJUS

ARTICLE DG 23 - MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-41-4^{ème} DU CODE DE L'URBANISME

Le Code de l'Urbanisme stipule que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : "4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ". Le Plan Local d'Urbanisme associe à un statut d'emplacement réservé logement les opérations de mixité sociale entièrement dédiées à la réalisation du logement social.

Emplacements réservés pour réalisation de programmes de logements au titre de l'article L. 151-41-4^{ème} :

N° Emplacement réservé pour du logement	Pourcentage minimum et potentiel de logements locatifs sociaux (LLS)		Délimitation
	% minimum de LLS	Potentiel de LLS estimés	
ERL 1	12%	11	Ilôt Camelin
ERL 2	50%	45	Les Poiriers
ERL 3	50%	32	Les Chênes
ERL 4	50% LLS 50% PSLA	30	Rue Aristide Briand
ERL 5	33%	13	Rue Aubanel
ERL 6	96%	80	Villeneuve
ERL 7	42%	15	Avenue de l'Argens
ERL 8	31%	10	Saint Aygulf ; Bd Berlioz
ERL 9	50%	28	Quartiers nord-est : Av Calliès
ERL 10	50%	72	Quartiers nord-est : Av Giraud
ERL 11	31%	13	Quartiers nord-est : Rue de la Montagne
ERL 12	41%	93	Quartiers nord-est : Valescure Sud
ERL 13	50%	58	Quartiers nord-est : Valescure Nord
ERL 14	50%	30	Quartiers nord-est : Rue Senghor Ouest
ERL 15	31%	31	Quartiers nord-est : Rue Lyautey
ERL 16	50%	125	Quartiers nord-est : RD 37
ERL 17	54%	45	Quartiers nord-ouest : La Garonette
ERL 18	37%	77	Quartiers nord-ouest : Colombier
ERL 19	100%	80	Quartiers nord-ouest : Caïs Sud
ERL 20	40%	104	Quartiers nord-ouest : Caïs Azuréva
ERL 21	83%	30	Quartiers nord-ouest : Caïs Nord
ERL 22	100%	44	Quartiers nord-ouest : Rue du Malbousquet
ERL 23	44%	91	Quartiers nord-ouest : Caïs Ouest
ERL 24	44%	139	Quartiers nord-ouest : Capitou sud
ERL 25	35%	15	Capitou : Pôle de Vie Nord
ERL 27	50%	20	Impasse Einaudi
ERL 28	45%	20	Rue du Général Brosset
ERL 29	48%	48	Avenue de Verdun
ERL 30	50%	10	Rue Denis Papin
ERL 31	48%	23	Bd Salverilli
ERL 32	46%	18	Rue de Triberg
ERL 33	46%	26	Impasse de la Pinède
ERL 34	100%	23	Avenue de Verdun
	TOTAL	1 499	

Ville de FREJUS

ARTICLE DG 24 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble des zones U, AU, A et N.

En application de l'article L 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires ne sont pas soumis aux dispositions des zones U, AU, A et N lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

En dehors des emprises publiques liées à la Défense Nationale, aucun mur-bahut n'est admis le long du Domaine Public Maritime et aucune clôture ne peut contraindre la servitude de libre passage le long du littoral.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au Titre 2 page 29.

Conformément aux dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les Espaces Remarquables de la loi Littoral délimités par les secteurs Ap et Np dans les cas prévus par le décret n°2019-482 du 21 mai 2019 : sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et

Ville de FREJUS

qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

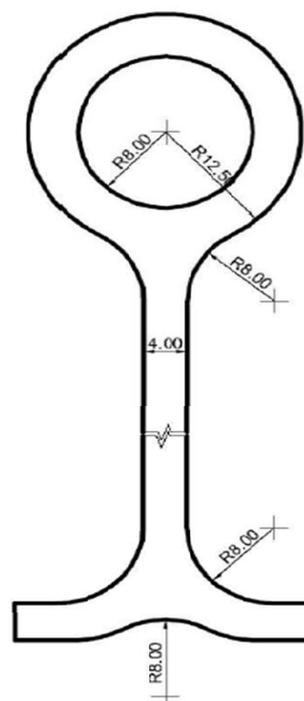
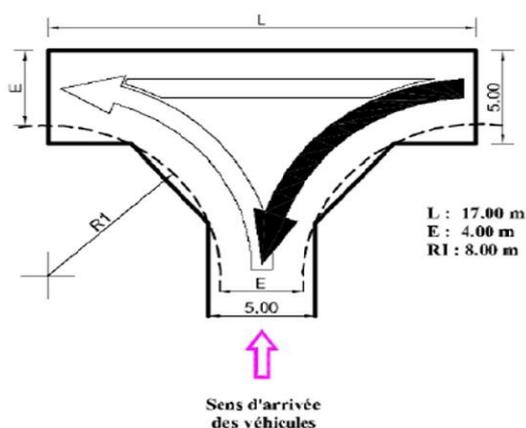
Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE DG 25 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

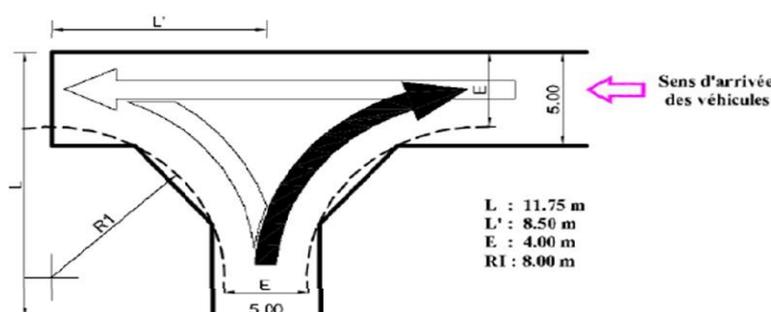
Les voies nouvelles en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie (en forme de T, de L ou en rond-point), conformément au schéma ci-après.

Voie en impasse avec rond point en bout.

Voie en impasse en forme de T en bout.



Voie en impasse en forme de L en bout.



Ville de FREJUS

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) ou installations 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 22.

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%.

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.

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.

Ville de FREJUS

ARTICLE DG 26 : LEXIQUE

Accès

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie de desserte, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin (servitude de passage). Cet accès doit par ses caractéristiques permettre d'assurer la sécurité des usagers, ainsi que la défense contre l'incendie et la protection civile.

Acrotère

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement

Limite des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

Annexe

Construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris pour le bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...).

Les constructions à usage agricole et forestières ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et à au moins 25cm de circonférence à 1mètre du sol.

Cabanisation

Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Claire-voie

Ouvrage composé d'éléments disjoints et qui laissent passer le jour ou qui sont ajourés par des motifs.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées.

La clôture doit parfois être édifiée en retrait de la limite de propriété notamment pour :

- la prise en compte des écoulements pluviaux et des reculs sur vallon
- pour une protection écologique ou patrimoniale
- pour la prise en compte de la sécurité routière
- pour le respect des alignements constitués ou à venir

Ville de FREJUS

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 mètre surmonté d'un dispositif privilégiant la claire voie.

Par dérogation, des exceptions à ces dispositions pourront être autorisées pour des motifs de sécurités, techniques et en privilégiant une intégration soignée.

En zone A et N, les clôtures doivent respecter la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée :

Toutes les clôtures, ne doivent pas empêcher la circulation des animaux sauvages et elles ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune,

Les clôtures doivent être posées à 0,30 mètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et être en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équin ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Desserte :

La voie publique ou privée ouverte à la circulation sur lesquelles débouche l'accès au terrain, s'apprécie à la fois en terme d'accessibilité, qu'en terme d'équipement réseaux (EU, EP, EDF ...).

Division

Action de séparer un terrain d'un seul tenant (unité foncière).

Égout du toit

Limite inférieure d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Dans le cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond à l'exutoire pluvial de la toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens est la projection verticale du volume de la construction telle que définie dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.420-1.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les bassins de piscine, les terrasses et les dalles dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 20 cm ainsi que tous les ouvrages enterrés,
- Les pergolas bioclimatiques

L'emprise au sol s'apprécie au regard de toute la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone du PLU concernée, y compris la partie grevée d'un emplacement réservé.

Ville de FREJUS

Eolienne et micro-éolienne

Une éolienne est un dispositif de production d'énergies conçue à partir d'un mat de portance.

Le **petit éolien**, ou **micro éolien** ou encore **éolien domestique**, désigne un dispositif de production d'énergie à partir du vent d'une puissance nominale inférieure ou égale à 36 kilowatts raccordées soit au réseau électrique ou bien autonomes en site isolé.

Espaces verts

Les espaces verts sont des espaces plantés en pleine terre. La superficie maintenue sous forme d'espaces verts ~~et perméables~~ s'apprécie au regard de toute la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone du PLU concernée, y compris la partie grevée d'un emplacement réservé. Aucun surplomb des espaces verts ne sera autorisé.

Extension ou dépendance

Augmentation des surfaces ou du volume par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

Faitage

Sommet des pans d'une toiture.

Habitation Légère de Loisir (HLL)

Construction d'habitation démontable et/ou transportable destinée à une occupation irrégulière (saisonnaire ou temporaire), dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif (parc résidentiel de loisirs, terrain de camping, villages de vacances).

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux unités foncières. Les limites séparatives sont de deux types :

- Les limites latérales qui séparent deux propriétés donnant sur les voies ou emprises publiques ;
- Les limites de fonds de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres qui s'écouleraient naturellement sous la pression des constructions et/ou de l'écoulement des eaux ou lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, mais un mur de remblaiement, celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Mur de remblaiement

Mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant sans modification du volume.

Résidence Mobile de Loisirs

Il s'agit d'une construction tractable conservant en permanence les moyens de traction mais devant exiger une

Ville de FREJUS

autorisation spécifique de circulation routière.

Servitude

Limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

Unité foncière

Terrain constitué d'une ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Zone non aedificandi : zone non constructible ne pouvant faire l'objet d'aucune construction y compris celles qui ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

**TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE
ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU
PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

ARTICLE PE 1 – PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En adéquation avec la Loi de Transition Energétique et le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée qui favorisent le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

ARTICLE PE 2 – PROMOTION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE ET ELECTRIQUES DANS LES ZONES D'ACTIVITES

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.

ARTICLE PE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

Les articles L.151-19 et L151-23-du Code de l'Urbanisme permettent au règlement *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*"

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le titre 3 page 31 du règlement, le patrimoine végétal et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Les prescriptions générales sont les suivantes :

- **Espaces Boisés Classés :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code Forestier.

En limite d'EBC, toutes constructions et aménagements devront respecter à minima un recul à la projection verticale du houppier des arbres implantés dans l'EBC.

- **Alignements d'Arbres Remarquables :**

Les Alignements d'arbres à conserver définis au titre des 32 articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

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.

Ville de FREJUS

- **Espaces Verts :**

Les Espaces Verts représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis, et étendre le réseau de trame verte.

Dans les périmètres des Espaces Verts, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière. L'élagage et l'entretien courant sont admis de plein droit.

Tout abattage d'arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle. Tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

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, des aménagements de sécurité ou une extension des constructions existantes légalement autorisées avant révision du PLU, dans une proportion de 25% maximum de l'espace vert protégés, cumulé à 10% maximum de l'unité foncière.

Les Espaces Verts Fixés (EVF) sont des espaces paysagers non bâtis qui doivent conserver leur aspect naturel et végétal, n'admettant que des accès, des tranchées ; et des aménagements techniques ponctuels et de faible ampleur indispensables aux ouvrages de sécurité, aux réseaux techniques, aux aménagements paysagers dans une proportion de 25% maximum de l'espace vert fixé, cumulé à 10% maximum de l'unité foncière.

**TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES
APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A
URBANISER ET NATURELLES**

ZONE UA

Caractère de la zone : La zone **UA** délimite les quartiers anciens, ayant une vocation de centre urbain. Les constructions y sont édifiées en ordre continu, les modes d'occupation du sol y sont diversifiés. La zone UA comprend 4 secteurs :

- UAa correspondant au centre historique
- UAb composant l'îlot Mangin, les Arènes, le Clos de la Tour
- UAc regroupant Fréjus Plage, Galliéni
- UAd marquant la centralité de Saint-Aygulf

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

DS-UA 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 sauf commerce de véhicules	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier	X	
	Hébergement touristique	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	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 activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		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, conteneurs (...).
- 2- Les créations de terrains de camping, de caravaning 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- Le commerce de véhicules.
- 6 - L'aménagement des parcs d'attraction.

DS-UA 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-UA 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 2 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.
- Dans le secteur UAc de Fréjus-Plage les constructions précaires et amovibles des commerces du boulevard de la Libération seront obligatoirement implantées dans la zone d'implantation définie au plan G 2bis.
- Dans le secteur UAd de Saint-Aygulf les constructions précaires et amovibles des commerces seront obligatoirement implantées dans la zone d'implantation définie au plan G 1.

DS-UA 3 : Mixité fonctionnelle

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur les documents graphiques en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour l'intégralité des locaux en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception des accès propres à l'immeuble :

- la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat, de restauration et de bureaux en une affectation autre est interdite afin de préserver l'attractivité et le dynamisme économique de ces secteurs
- Toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial devra accueillir un rez-de-chaussée proposant une activité commerciale, artisanale ou de bureau afin d'entretenir la vitalité de ces rues

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.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS-UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

UA 4 A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Ville de FREJUS

UA 4 B- Hauteur des constructions

UA 4-B 1) conditions de mesure des constructions

Voir l'article DG 13 page 15

UA 4-B 2) Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne peut excéder :

- celles définies dans les plans de gabarits et OAP,
- 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.

A l'exception des secteurs UAa et UAb, 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 dans les zones UAc et UAd, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout des couvertures.

UA 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 et/ou l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) pourra préconiser des prescriptions particulières, à défaut :

UA 4-C 1) implantations des constructions

Toute construction doit être implantée :

- **Dans les secteurs UAa et UAb :**
 - Dans le secteur UAa, les constructions devront respecter les limites d'implantations des constructions existantes ou ayant existées
 - Dans le secteur UAb, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- **Dans les secteurs UAc et UAd :**
 - au niveau du rez-de-chaussée : sur l'alignement obligatoire s'il est défini dans les plans de gabarits.
 - à partir du niveau R + 1 : à l'alignement sur une longueur de façade minimum de 3 m à partir des limites séparatives latérales.
 - Les éléments architecturaux (corniches, débords de toitures, etc...) et les balcons pourront déborder de 0,80 m maximum par rapport à l'alignement obligatoire. Sur le domaine public, ce débord sera autorisé à partir d'une hauteur de 5 m 50 par rapport au trottoir.
 - les constructions destinées à l'habitation sont obligatoirement implantées dans les zones d'implantation définies sur les plans de gabarits.
 - les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux pourront être implantées jusqu'en cœur d'îlot, tel que défini dans le plan de gabarit.
 - Les constructions précaires et amovibles des commerces seront implantées dans les zones d'implantation définies aux plans de gabarit.

UA 4-D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les façades latérales des constructions nouvelles devront être mitoyennes sur les limites séparatives latérales de façon à créer un ordre urbain continu.

Ville de FREJUS

Toutefois lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées), de baies sur les façades en retour des immeubles mitoyens, en limite de zone, lorsque la zone limitrophe n'autorise pas les constructions en ordre continu :

les façades latérales seront alors traitées comme les façades sur rues et la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons compris), au point le plus proche des limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, telle que définie à l'article UA4-B, sans pouvoir être inférieure à 4,50 m.

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 UA4 – B1) avec un minimum de 4,50 mètres.

- Dans les secteurs UAa et UAb :

En fond de parcelle, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à 3 m minimum de celles-ci.

Toutefois, en fond de parcelle, les constructions implantées en limites séparatives devront faire l'objet d'une autorisation écrite du ou des propriétaires voisins concernés lors de toute demande d'autorisation de construire.

- Dans les secteurs UAc et UAd :

Dans les Parties de l'unité foncière situées en cœur d'îlot :

Ne peuvent y être édifiées que les constructions ne créant pas de surface de plancher à usage d'habitation ou de bureaux. Elles devront respecter les zones d'implantation définies dans les plans de gabarit.

Les éléments architecturaux (corniches, débords de toitures, etc...) et les balcons pourront déborder de 0,80 m maximum par rapport à l'alignement obligatoire et à la limite d'implantation. Les balcons seront implantés avec un recul minimum de 2 m à partir des limites séparatives latérales.

Les constructions précaires et amovibles seront implantées dans les zones d'implantation définies aux plans de gabarit

UA 4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété à l'exception des piscines, des annexes et des annexes de piscine.

Sans objet

DS-UA 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

UA 5 A - Aspects généraux des constructions

Les constructions et aménagements, 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 réalisés 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 du présent règlement page 29.

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 soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Ville de FREJUS

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 et les micro-éoliennes sont interdites.

UA 5 B - Les équipements techniques du bâtiment

Les toitures

Les toitures forment la 5^{ème} façade des constructions. Elles sont soignées, et intègrent de manière cohérente les éléments techniques du bâtiment.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans les secteurs UAc et UAd. 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 dans des caissons d'habillage ou en cas d'impossibilités techniques, par un habillage paysager. Les toitures terrasses devront être planes ou avoir des pentes suffisantes permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en point bas au ras du sol.

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

Voir l'article DG 26 page 24

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

Ville de FREJUS

l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

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 ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

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.

UA5 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.

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 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 m² 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...).

Ville de FREJUS

DS-UA 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 R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

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 :

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.

6.1. Traitement des espaces libres

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, plantés et paysagés.

Dans le secteur UAc de Fréjus-Plage, les marges de recul définies au plan de gabarit doivent être aménagées en espaces verts plantés, à l'exclusion des accès, trémies de parking enterrés.

Cet espace vert sera aménagé de la limite de la zone d'implantation jusqu'à la construction :

- soit au même niveau que la voie publique,
- soit taluté en partant obligatoirement du niveau de la voie publique avec une pente de 30 % maximum.

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 en évitant l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes pour les populations sensibles.

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, cette règle ne s'applique pas en zone UAc et UAd.

6.4. Mesures prises pour le verdissement

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés et paysagés en fonction des prescriptions suivantes :

- les cœurs d'îlot (tel qu'indiqués sur les plans de gabarit), sont réalisés en espaces verts et plantés avec des essences méditerranéennes locales.

Ville de FREJUS

- les toitures-terrasses, réalisées en cœur d'îlot ou 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.
- 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 m² 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...).

DS UA 7 : Stationnement

Les modalités d'application des normes de stationnement sont édictées à l'article DG 21 du Titre 1 page 17 du présent règlement d'urbanisme.

Aucune place de stationnement n'est requise dans le seul secteur UAa.

Pour les constructions d'immeubles collectifs, à compter de 25 places de stationnement requises, au moins 50% du volume des places de stationnement à réaliser doit être intégré au bâti.

Nombre de places de stationnement :			Deux roues motorisées :
Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Norme imposée :
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.	pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements : 1 place deux-roues par logement
	Hébergement	1 place par 70 m ² de surface de plancher	
Commerce et activités de service	Artisanat	1 place pour 70 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues par 70m ² de surface de plancher
	Commerce de détail	1 place par 80m ² jusqu'à 300 m ² de surface de vente pour un seul commerce, 1 place par 20m ² pour une surface de vente supérieure à 300 m ² pour un seul commerce	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place de stationnement par 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant	1 place deux-roues par 50m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée (sauf impossibilité technique)	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier	1 place par chambre	1 place deux-roues pour 10 chambres
	Hébergement touristique	1 place de stationnement pour 2 unités de logements et 0,2 places banalisée par 100 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues pour 10 logements

Ville de FREJUS

	Cinéma	1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Non règlementé	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et noté à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA)	Non règlementé	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	1 place de stationnement pour 4 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 primaire, secondaire et tertiaire	Bureau	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...	1 place deux-roues par 50m ² de surface à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...

III – Equipements et réseaux

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

8.1 - Desserte :

Voir article DG 25 page 22

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).

8.2 - Accès :

Voir article DG 25 page 22

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).

DS-UA 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.

Ville de FREJUS

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 (réalisé sur la parcelle), ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations) après validation par le Service Public à l'Assainissement Individuel (SPANIC).

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.

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, Pourcin, Poiriers)
- 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	X	
	Hébergement touristique	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	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 activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
Exploitation agricole et forestière	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	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, conteneurs (...).
- 2- Les créations de terrains de camping, de caravaning 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 – 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 2 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		
Centre urbain :				
SMS 1	40%	170	Centre urbain : Bd de la Mer	UBa
SMS 3	50%	25	Centre urbain : Av Léotard	UBc
Quartiers nord-est :				
SMS 4	33%	35	Quartiers Nord-Est : Rue Senghor Est	UBc
SMS 5	46%	75	Quartiers Sud-Est : Avenue Victor Hugo	UBa

Ville de FREJUS

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
- 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

Voir l'article DG 13 page 15

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'Orientation 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.

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'égout des couvertures, à l'exception du secteur UBc du Bonfin dans lequel la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

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 15 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.
- 50m de l'axe de l'autoroute A8 (40m pour les constructions autres 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,

Ville de FREJUS

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.

Non réglementé en secteur UBb (Port Fréjus)

UB 4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété à l'exception des piscines, des annexes et des annexes de piscine.

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 et aménagements, 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 réalisés 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^{ème} 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. Les toitures terrasses devront être planes ou avoir des pentes suffisantes permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en point bas au ras du sol.

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

Voir l'article DG 26 page 24

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.

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 ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

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.

Ville de FREJUS

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. 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 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 m² 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.

5.1. 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

5.2. 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.

5.3. 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 en évitant l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes pour les populations sensibles.

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.

5.4. 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 m² 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.

5.5. La superficie minimale maintenue sous forme d'espaces verts est fixée à :

Voir l'article DG 26 page 24

- 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 17 du présent règlement d'urbanisme.

Pour les constructions d'immeubles collectifs, à 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 :			Deux roues motorisées :
Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Norme imposée :
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.	pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements : 1 place deux-roues par logement
	Hébergement	1 place par 70 m ² de surface de plancher	
Commerce et activités de service	Artisanat	1 place pour 70 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues par 70m ² de surface de plancher
	Commerce de détail	1 place par 80m ² jusqu'à 300 m ² de surface de vente pour un seul commerce, 1 place par 20m ² pour une surface de vente supérieure à 300m ² pour un seul commerce 1 place pour 100m ² de surface de vente pour le commerce de véhicules *	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place de stationnement par 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant	1 place deux-roues par 50m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée (sauf impossibilité technique)	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier	1 place par chambre	1 place deux-roues pour 10 chambres
	Hébergement touristique	1 place de stationnement pour 2 unités de logements et 0,2 places banalisées par 100 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues pour 10 logements
	Cinéma	1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil	Non réglementé

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

Ville de FREJUS

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Norme imposée :
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou Assimilés	Non réglementé	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et noté à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA)	Non réglementé	
	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 primaire, secondaire et tertiaire	Bureau	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...	1 place deux-roues par 50m ² 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	

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 :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

8.2 - Accès :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

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.

Ville de FREJUS

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.

ZONE UC

Caractère de la zone : La zone **UC** délimite les quartiers d'habitat individuel du centre urbain et des quartiers périphériques

- UCa représentant notamment le quartier du verger des Arènes, le quartier de la Gabelle, le secteur de Villeneuve, le quartier du thoron, les hauts de Capitou

- UCb délimitant la périphérie du centre urbain, Valescure, la Tour de Mare, Sainte Brigitte, Caïs Nord, le Capitou de l'Estérel, Saint-Aygulf

- UCc regroupant les quartiers d'habitat individuel périphérique que sont l'Est de la Tour de Mare, le secteur du Compassis, Saint-Aygulf, Saint-Jean de l'Estérel.

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

DS-UC 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	X	
	Hébergement touristique	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	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 activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X
Exploitation agricole et forestière	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	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, conteneurs (...).
- 2- Les créations de terrains de camping, de caravanning et les Parcs Résidentiels de Loisir.
- 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- Le commerce de véhicules,
- 6 - L'aménagement des parcs d'attraction.

DS-UC 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-UC 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 2 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-UC 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.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS-UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions

UC4 A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 30% dans le secteur UCa,
- 20% dans le secteur UCb,
- 10% dans le secteur UCc.

UC 4 B- Hauteur des constructions

UC 4-B 1) conditions de mesure des constructions

Voir l'article DG 13 page 15

La hauteur absolue est définie par la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction (faitage ou acrotère) et le point le plus bas des façades au niveau du terrain aménagé.

UC 4-B 2) Hauteur maximale des constructions

Les constructions auront une hauteur absolue de 7,50 m avec :

Ville de FREJUS

- Si le terrain naturel dans la zone d'emprise du projet présente une pente inférieure à 15 % :
La hauteur à l'aplomb de l'égout de la toiture ou de l'acrotère la plus défavorable sera de 6,50m maximum mesurée à partir du terrain naturel.
- Si le terrain naturel dans la zone d'emprise du projet présente une pente supérieure à 15 % :
Tout le volume de la construction s'inscrira dans un plan parallèle situé à 6,50m maximum du terrain naturel.
- L'aménagement des abords ne pourra aboutir à créer des exhaussements ou des excavations de plus de deux mètres par rapport au terrain naturel.

Sont exclus du calcul des hauteurs précitées :

- les trémies permettant le stationnement des véhicules au sous sol pour les terrains situés en amont des voies,
- 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.

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.

UC 4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques

S'appliquent les règles définies à l'article DG 14 page 15 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimal de :

- *4m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.
- *50m de l'axe de l'autoroute A8 (40m pour les constructions autres 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,
- * 15m de la zone Nmb comprise entre le port de Saint Aygulf et la limite communale au sud avec Roquebrune-sur-Argens.

UC 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 :

- Soit en respectant en tout point un recul minimal de 4 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.
- En limite ou entre les limites séparatives et la distance d'implantation autorisée. Ces constructions devront faire l'objet d'une autorisation écrite du ou des propriétaires voisins concernés lors de toute demande d'autorisation de construire en Mairie.

UC 4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété à l'exception des piscines, des annexes et des annexes de piscine.

Non réglementé.

DS-UC 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

UC 5 A - Aspects généraux des constructions

Les constructions et aménagements, 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 réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une

Ville de FREJUS

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.

UC 5 B - Les équipements techniques du bâtiment

Les toitures

Les toitures forment la 5^{ème} 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. Les toitures terrasses devront être planes ou avoir des pentes suffisantes permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en point bas au ras du sol.

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.

Ville de FREJUS

Les clôtures

Voir l'article DG 26 page 24

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.

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 ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

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...) édifés 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.

UC 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.

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 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

Ville de FREJUS

plus de 500 m² 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-UC 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 L. 151-23 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.

Les Espaces Verts Fixés (EVF) sont des espaces paysagers non bâtis qui doivent conserver leur aspect naturel et végétal, n'admettant que des accès, des tranchées ; et des aménagements techniques ponctuels et de faible ampleur indispensables aux ouvrages de sécurité, aux réseaux techniques, aux aménagements paysagers dans une proportion de 25% maximum de l'espace vert fixé, cumulé à 10% maximum de l'unité foncière.

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 en évitant l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes pour les populations sensibles.

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.

Ville de FREJUS

6.4. Mesures prises pour le verdissement

- les toitures-terrasses, sur les parcs de stationnement en souterrain, partiellement enterrés, en superstructure et sur les garages collectifs doivent comporter au moins 40 cm de terre, et être plantées avec des essences méditerranéennes locales.
- 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 m² 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...).

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

Voir l'article DG 26 page 24

- 30 % de l'unité foncière dans les secteurs UCa,
- 40 % de l'unité foncière dans les secteurs UCb,
- 50 % de l'unité foncière dans les secteurs UCC.

DS UC 7 : Stationnement

Les modalités d'application des normes de stationnement sont édictées à l'article DG 21 du Titre 1 page 17 du présent règlement d'urbanisme.

Pour les constructions d'immeubles collectifs, à compter de plus de 10 places de stationnement requis, au moins 50% du volume des places de stationnement à réaliser doit être intégré au bâti.

<u>Nombre de places de stationnement :</u>			<u>Deux roues motorisées :</u>
Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Norme imposée :
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.	Pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements : 1 place deux-roues par logement
	Hébergement	1 place par 70 m ² de surface de plancher	
Commerce et activités de service	Artisanat	1 place pour 70 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues par 70m ² de surface de plancher
	Commerce de détail	1 place par 80m ² jusqu'à 300 m ² de surface de vente pour un seul commerce, 1 place par 20m ² pour une surface de vente supérieure à 300 m ² pour un seul commerce	1 place deux-roues par 80m ² De surface de plancher
	Restauration	1 place de stationnement par 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant	1 place deux-roues par 50m ² de surface de plancher

Ville de FREJUS

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Norme imposée :
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée (sauf impossibilité technique)	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier	1 place par chambre	1 place deux-roues pour 10 chambres
	Hébergement touristique	1 place de stationnement pour 2 unités de logements et 0,2 places banalisées par 100 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues pour 10 logements
	Cinéma	1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Non réglementé	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et noté à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA)	Non réglementé	
	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 primaire, secondaire et tertiaire	Bureau	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...	1 place deux-roues par 50m ² de surface à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...

Ville de FREJUS

III – Equipements et réseaux

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

8.1 - Desserte :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

8.2 - Accès :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

DS-UC9 : 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 Publique à l'Assainissement Individuel (SPANIC).

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.

Ville de FREJUS

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.

ZONE UE

Caractère de la zone : Les zones **UE** représentent les zones économiques de Fréjus réparties en 4 secteurs :

- les secteurs UEa dédiés aux activités industrielles, artisanales et tertiaires
- les secteurs UEc dits commerciaux et tertiaires
- le secteur UEI destiné aux loisirs
- le secteur UEt à destination de l'hôtellerie, la restauration, des activités connexes, des activités de loisirs et touristiques

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

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

Sont interdites les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités suivantes :

- 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, conteneurs (...).
- 2- Les créations de terrains de camping, de caravaning 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,

Auxquelles s'ajoutent :

UE 1 A- Occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs UEa – industrie, artisanat et tertiaires

- l'hébergement hôtelier et les cinémas,
- les centres de congrès et d'exposition.

UE 1 B- Occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs UEc – zones commerciales et tertiaires

- l'hébergement hôtelier et les cinémas,
- l'industrie.

UE 1 C- Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur UEI – zone de loisirs

- le commerce de gros,
- l'industrie.

UE 1 D- Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur UEt – zone destinée l'accueil de l'hôtellerie, de la restauration, des activités connexes, des activités de loisirs et touristiques

- le commerce de gros,
- l'industrie,
- les entrepôts.

Ville de FREJUS

DS-UE 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-UE 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 2 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.

UE 2 A- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans toute la zone UE

Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'entité économique et d'être incluses dans les constructions économiques qui en génèrent le besoin, avec au maximum un logement de 45 m² de surface de plancher.

Non réglementé pour les équipements publics d'intérêt collectif et les services publics.

UE 2 B- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans tous les secteurs UEa

Les occupations et utilisations du sol à usage de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'entrepôt et de bureau, sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité du secteur.

UE 2 C- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans tous les secteurs UEc

Les occupations et utilisations du sol à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité commerciale, qu'elles soient accolées à la construction commerciale et qu'elles présentent la même harmonie architecturale.

UE 2 D- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans tous les secteurs UEI

Les occupations et utilisations du sol à usage de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'entrepôt et de bureau, sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité du secteur.

UE 2 E- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans tous les secteurs UEt

- les occupations et utilisations du sol à usage de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et de bureau, sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'activité du secteur autorisée qui en génère le besoin.
- Les hôtels, les équipements sportifs, de loisirs, les bâtiments d'accueil du public et d'accompagnement des activités sportives. La surface de plancher maximale est fixée à 36 447 m² correspondant à la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'acquisition du terrain par la commune de Fréjus après déduction de la surface de plancher de la zone UH.
- Dans la zone UEt1, les occupations et utilisations du sol destinés à l'hôtellerie et la restauration.

DS-UE 3 : Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS-UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

UE 4 A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 50% en zones UEa, UEc et UEt1
- Non réglementée en zones UEI

Ville de FREJUS

UE 4 B- Hauteur des constructions

UE 4-B 1) conditions de mesure des constructions

Voir l'article DG 13 page 15

UE 4-B 2) Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne peut excéder :

- celles définies dans les plans gabarits et OAP,
- celles mentionnées dans le document Site Patrimonial Remarquable,
- 12 mètres, sauf limitrophe avec une zone d'habitation, la hauteur sera fixée à 9 mètres.
- 13 mètres dans la zone UEt.
- 9 mètres dans la zone UEc.
- celle définie dans le plan de gabarit de Saint Aygulf pour la zone UEt1.

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.

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.

UE 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 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale :

- en respectant les marges de recul portées aux documents graphiques lorsqu'elles existent (plans de gabarit ou OAP),
- en respectant un recul minimal de :
 - * 50 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute A8 dans les secteurs de levée de la servitude d'entrée de ville, et jusqu'à 40 mètres par rapport à l'axe pour les constructions autres qu'habitation dans les secteurs non concernés par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme
 - * 25 mètres de l'axe de la RDN7,
 - * 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile
 - * 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 559
 - * Jusqu'à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation pour la zone UEt.

UE 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 en respectant en tout point un recul minimal par rapport à toutes les limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4,5 mètres.

Pour la zone UEt1, en limite avec la zone UCb, toute construction doit être implantée en respectant en tout point un recul minimal par rapport à toutes les limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4,5 mètres.

Jusqu'aux limites séparatives pour la zone UEt.

UE 4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété à l'exception des piscines, des annexes et des annexes de piscine.

Non réglementé

Ville de FREJUS

DS-UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

UE 5 A - Aspects généraux des constructions

Les constructions et aménagements, 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 réalisés 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 du présent règlement page 29.

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.

UE 5 B - Les équipements techniques du bâtiment

Les toitures

Les toitures forment la 5^{ème} 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. Les toitures terrasses devront être planes ou avoir des pentes suffisantes permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en point bas au ras du sol.

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 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 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.

Ville de FREJUS

Les clôtures

Voir l'article DG 26 page 24

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.

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 ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

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.

UE 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.

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 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

- Tous les bâtiments neufs devront développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.
- 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-UE 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 R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Ville de FREJUS

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'article L. 151-19 et L. 151-23 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.

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 en évitant l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes pour les populations sensibles.

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, en superstructure et sur les garages collectifs doivent comporter au moins 40 cm de terre, et être plantées avec des essences méditerranéennes locales.
- 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 m² 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...).

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

Voir l'article DG 26 page 25

- 20% de l'unité foncière dans les secteurs UEa, et UEc
- non réglementé dans les secteurs UEI, UEt.

La plantation et le verdissement des unités foncières est fixée à 1 arbre de haute tige et 10 arbustes d'essences méditerranéennes par tranche de 50 m² d'espaces verts.

Ville de FREJUS

DS-UE 7 : Stationnement

Les modalités d'application des normes de stationnement sont édictées à l'article DG 21 du Titre 1 page 17 du présent règlement d'urbanisme.

Nombre de places de stationnement :			Deux roues motorisées :
Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Norme imposée :
Habitation	Logement	au minimum deux places par logement	1 place deux-roues par logement
Commerce et activités de service	Artisanat	1 place pour 70 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues par 70m ² de surface de plancher
	Commerce de détail	1 place par 80m ² jusqu'à 300 m ² de surface de vente pour un seul commerce, 1 place par 20m ² pour une surface de vente supérieure à 300 m ² pour un seul commerce 1 place pour 100m ² de surface de vente pour le commerce de véhicules *	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place de stationnement par 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant	1 place deux-roues par 50m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	1 place de stationnement par 50 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues par 50m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée (sauf impossibilité technique)	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier	1 place par chambre	1 place deux-roues pour 10 chambres
	Hébergement touristique	1 place de stationnement pour 2 unités de logements et 0,2 places banalisées par 100 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues pour 10 chambres
	Cinéma	1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil	Non réglementé

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

Ville de FREJUS

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Norme imposée :
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Non réglementé	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et noté à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA)		
	Autres équipements recevant du public		

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie et Entrepôt	1 place de stationnement par 100m ² de surface de plancher pour les installations inférieures à 300 m ² de surface de Plancher 1 place de stationnement par 200 m ² de surface de plancher pour les installations supérieures à 300 m ² de Surface de Plancher	1 place deux-roues par 200 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...	1 place deux-roues par 50m ² de surface à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non réglementé	Non réglementé

III – Equipements et réseaux

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

8.1 - Desserte :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

8.2 - Accès :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

DS-UE 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

Ville de FREJUS

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

Ville de FREJUS

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.

Ville de FREJUS

Caractère de la zone : Les zones **UH** représentent les zones d'équipements publics et collectifs de l'agglomération :

- les secteurs UHa pour le secteur urbain de la base nature
- les secteurs UHb pour les équipements publics et collectifs
- les secteurs UHm pour les sites militaires
- les secteurs UHp pour les emprises portuaires
- le secteur UHr pour les emprises de l'autoroute A8

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

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

Sont interdites les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités suivantes :

- 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, conteneurs (...).
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3- les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- 4- les créations de terrains de camping, de caravanning et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Le stationnement isolé de caravanes, d'Habitations légères de Loisirs et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 8 – L'aménagement des parcs d'attraction.
- 9 - les constructions à usage de commerce de gros

DS-UH 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-UH 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 2 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.

UH 2 A- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans l'ensemble de la zone UH

- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'équipement public.
- les occupations et utilisations du sol à usage d'entrepôt et de bureaux sous réserve qu'elles soient en lien direct et exclusif avec l'équipement public autorisé qui en génère le besoin.

Ville de FREJUS

UH 2 B- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur UHa

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 3 682 m² de surface de plancher correspondant à la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'acquisition du terrain par la commune de Fréjus après déduction de la surface de plancher de la zone UE.

UH 2 C- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur UHb

- les occupations et utilisations du sol à usage, d'équipements publics ou répondant à un intérêt collectif ou relevant de l'intérêt général.

UH 2 D- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur UHm

- les occupations et utilisations du sol en lien avec les activités de la Défense Nationale.

UH 2 E- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur UHp

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation des ports maritimes, et notamment celles servant au commerce de détail et à l'accueil d'une clientèle utiles aux activités de plaisance.

UH 2 F- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le secteur UHr

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de l'autoroute A8, et notamment celles servant au commerce de détail et à l'accueil d'une clientèle utiles aux usagers.

DS-UH 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS-UH 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

DS-UH 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non réglementé.

DS-UH 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

DS-UH 7 : Stationnement

Non réglementé.

III – Equipements et réseaux

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Caractère de la zone : Les zones **UI** représentent les zones d'hébergement touristique de l'hôtellerie de plein air

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

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Habitation	Logement : recouvre les maisons individuelles strictement liées ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'équipement touristique	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	X	
	Hébergement touristique	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes sous-destinations		X
	Aires de jeux récréatives	X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Entrepôt, Bureau en lien direct et exclusif avec l'équipement touristique autorisé qui en génère le besoin	X	
	Industrie		X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

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, conteneurs (...).
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- 3- Le commerce de véhicules,
- 4 - L'aménagement des parcs d'attraction.

DS-UI 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-UI 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 2 du Règlement d'Urbanisme.

Ville de FREJUS

- S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser DG 24 page 21.
- Pour les terrains de camping et de caravaning, la densité ne peut excéder 50 emplacements par hectare.

DS-UI 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS-UI4 : Volumétrie et implantation des constructions

UI 4 A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 20% de la superficie de l'unité foncière pour les résidences de tourisme et les villages vacances,
- 5% de la superficie de l'unité foncière pour les campings caravanings et les parcs résidentiels de loisir, hors des emprises mobilisées par les Habitations Légères de Loisir et leurs terrasses.

UI 4 B- Hauteur des constructions

UI 4-B 1) conditions de mesure des constructions

Voir l'article DG 13 page 15

UI 4-B 2) Hauteur maximale des constructions

La hauteur ne peut excéder 7 mètres dans l'ensemble de la zone.

Pour les zones refuge imposées par les Plan de Prévention des Risques, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les zones concernées par des plans gabarits, les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation et respecter les hauteurs maximales figurant aux documents graphiques.

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.

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.

UI 4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les règles définies à l'article DG 14 page 15 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale :

- en respectant les marges de recul portées aux documents graphiques (plans de gabarit et OAP) lorsqu'elles existent,
- en respectant un recul minimal de :
 - * 50 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute A8 dans les secteurs de levée de la servitude d'entrée de ville, et jusqu'à 30 mètres de l'alignement de l'ouvrage dans les parties indiquées par les documents graphiques
 - * 25 mètres de l'axe de la RD N7,
 - * 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

UI 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 en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives externes de l'unité touristique.

Ville de FREJUS

UI 4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété à l'exception des piscines, des annexes et des annexes de piscine.

Non réglementé.

DS-UI 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

UI 5 A - Aspects généraux des constructions

Les constructions et aménagements, 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.

Tous travaux réalisés 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.

UI 5 B - Les équipements techniques du bâtiment

Les toitures

Les toitures forment la 5^{ème} 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. Les toitures terrasses devront être planes ou avoir des pentes suffisantes permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en point bas au ras du sol.

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 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.

Ville de FREJUS

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

Voir l'article DG 26 page 24

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.

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 ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

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.

UI 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.

Sous réserve des dispositions dans les 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 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.

Ville de FREJUS

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 m² 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-UI 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 R 421-23 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 L. 151-23 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 :

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.

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 en évitant l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes pour les populations sensibles.

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, en superstructure et sur les garages collectifs doivent comporter au moins 40 cm de terre, et être plantées avec des essences méditerranéennes locales.

Ville de FREJUS

- 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 m² 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...).

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

Voir l'article DG 26 page 24

- 40 % de l'unité foncière dans les Parcs Résidentiels de Loisirs et les villages vacances,
- 60% de l'unité foncière dans les campings caravansings.

DS-UI 7 : Stationnement

Les modalités d'application des normes de stationnement sont édictées à l'article DG 21 du Titre 1 page 17 du présent règlement d'urbanisme.

Pour les constructions d'immeubles collectifs, à compter de plus de 10 places de stationnement requis, au moins 50% du volume des places de stationnement à réaliser doit être intégré au bâti.

<u>Nombre de places de stationnement :</u>			<u>Deux roues motorisées :</u>
Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Norme imposée :
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	pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements : 1 place deux-roues par logement
Commerce et activités de service	Commerce de détail	1 place par 80m ² jusqu'à 300 m ² de surface de vente pour un seul commerce, 1 place par 20m ² pour une surface de vente supérieure à 300 m ² pour un seul commerce	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher

	Restauration	1 place de stationnement par 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant	1 place deux-roues par 50m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée (sauf impossibilité technique)	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier	1 place par chambre	1 place deux-roues pour 10 chambres

Ville de FREJUS

	Hébergement touristique	1 place de stationnement pour 2 unités de logements et 0,2 places banalisée par 100 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues pour 10 logements
Autres activités des Secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Entrepôt	1 place de stationnement par 100m ² de surface de plancher pour les installations inférieures à 300 m ² de surface de Plancher 1 place de stationnement par 200 m ² de surface de plancher pour les installations supérieures à 300 m ² de Surface de Plancher	1 place deux-roues par 50m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...	1 place deux-roues par 50m ² de surface à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...

III – Equipements et réseaux

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

8.1 - Desserte :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

8.2 - Accès :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

DS-UI 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
Page 82 - Règlement d'Urbanisme du PLU de Fréjus – 230917

Ville de FREJUS

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.

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone **1AU** comprend les secteurs **1AUa**, **1AUb**

Les secteurs **1AUa** délimitent les futurs quartiers d'habitat et de mixité urbaine de Fréjus pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées.

Les secteurs **1AUa1** d'habitat collectif comprennent :

- le secteur des Sables (dans laquelle s'applique une Orientation d'Aménagement valant règlement de l'ordonnancement urbain pour l'article **1AUa4**)
- le secteur du Colombier
- le secteur de la Beaume

Le secteur **1AUa2** d'habitat individuel comprend :

- le secteur des Darboussières

Les secteurs **1AUb** représentent les futures zones économiques de Fréjus pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées.

- le secteur du Colombier
- le secteur de la Beaume
- le secteur du Gonfaron

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

DS-1AU 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	
	Commerce de véhicules	1AUb	1AUa
	Restauration	X	
	Commerce de gros	1AUb	1AUa
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier	X	
	Hébergement touristique	X	
	Cinéma	X	

Ville de FREJUS

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
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	1AUb	1AUa
	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 primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	1AUb	1AUa
	Entrepôt	1AUb	1AUa
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale qui recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.		X
	Exploitation forestière constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines		X

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, conteneurs (...).
- 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 - L'aménagement de parcs d'attraction.

DS-1AU 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-1AU 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 2 du Règlement d'Urbanisme.

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser DG 24 page 21 auxquelles s'ajoutent :

- dans le secteur 1AUa1 des Sables, s'appliquent les dispositions de l'article L 151-10 du Code de l'Urbanisme stipulant que toute nouvelle autorisation d'urbanisme situées dans les parties opérationnelles de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est désormais subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants où l'implantation de la construction est envisagée.
- dans les secteurs 1AUb :
 - les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'entité économique et d'être incluses dans les constructions économiques qui en génèrent le besoin, avec au maximum un logement de 45 m² de surface de plancher,

Ville de FREJUS

- à l'exception du secteur 1AUb du Colombier, les commerces de détail, la restauration et les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent être strictement liées au fonctionnement et à la vie de la zone d'activités.

DS-1AU 3 : Mixité sociale

S'appliquent les dispositions générales énoncées à l'article DG 22 page 19 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		
<u>Centre urbain :</u>				
SMS 2	35%	375	Centre urbain : Les Sables	1AUa
<u>Quartiers nord-est :</u>				
SMS 6	40%	18	Quartiers Nord-Est : Darboussières	1AUa
<u>Quartiers nord-ouest :</u>				
SMS 7	50%	70	Quartiers Nord-Ouest : Colombier sud	1AUa
SMS 8	40%	58	Quartiers Nord-Est : La Beaume	1AUa

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS-1AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1AU 4 A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol s'apprécie au regard de toute la superficie de l'unité foncière inscrite dans la zone du PLU concernée, y compris la partie grevée d'un emplacement réservé.

Dans le secteur 1AUa des Sables, l'emprise au sol est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 2) à valeur d'ordonnancement urbain des Sables.

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

- 35 % de l'unité foncière en zone 1AUa1.
- 20% de l'unité foncière en zone 1AUa2.
- 50% de l'unité foncière en zone 1AUb.

1AU 4 B- Hauteur des constructions

1AU 4-B 1) conditions de mesure des constructions

Voir l'article DG 13 page 15

1AU 4-B 2) Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur 1AUa des Sables, la hauteur ne peut excéder les dimensions prescrites par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 2) à valeur d'ordonnancement urbain.

Dans les autres secteurs 1AUa la hauteur ne peut excéder les dimensions prescrites par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les plans de gabarits.

Dans les secteurs 1AUb la hauteur ne peut excéder les hauteurs indiquées aux documents graphiques (gabarits et OAP), avec une exception jusqu'à 12 mètres si l'activité le justifie et sous réserve d'une intégration soignée.

Ville de FREJUS

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.

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.

1AU 4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les règles définies à l'article DG 14 page 15 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée :

- en respectant les intentions prescrites par l'orientation d'aménagement à valeur d'ordonnancement urbain des Sables,
- en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile dans les autres zones.

1AU 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 :

Dans les secteurs 1AUa 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, 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 1AUa4 – B1) avec un minimum de 4,50 mètres.

Dans le secteur 1AUb, toute construction doit être implantée à d'une distance égale à la moitié de la hauteur telle que définie à l'article 1AUa4 – B1) avec un minimum de 4,50 mètres devra être respecté.

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 1AUa4 – B1) avec un minimum de 4,50 mètres devra être respecté.

1AU 4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété à l'exception des piscines, des annexes et des annexes de piscine.

Toute construction doit être implantée en observant un recul minimum en tout point au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieur à 4,50 mètres.

DS-1AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1AU 5 A – Aspect généraux des constructions

Les constructions et aménagement, 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 réalisés 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

Ville de FREJUS

1AU 5 B - Les équipements techniques du bâtiment

Les toitures

Les toitures forment la 5^{ème} 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. Les toitures terrasses devront être planes ou avoir des pentes suffisantes permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en point bas au ras du sol.

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.

- 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

Voir l'article DG 26 page 24

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.

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 ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

Ville de FREJUS

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 inférieurs écrans (coupe vue, coupe bruit, coupe-vent...) 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.

Ils doivent être conçus de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

1AU 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.

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 et devront 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 m² 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...).

Dispositions supplémentaires pour les occupations et utilisations du sol situées dans les zones 1AUb

Ces zones représentent les sites d'excellence énergétique du territoire communal. Pour les constructions le requérant, les performances énergétiques minimales sont fixées à 20% supérieur aux normes de la réglementation thermique 2012.

Nota : ces normes ne s'appliquent pas aux Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Ville de FREJUS

DS-1AU 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.

5.1. 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 L. 151-23 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.

5.2. 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.

5.3. 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 en évitant l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes pour les populations sensibles.

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.

5.4. Mesures prises pour le verdissement

- les toitures-terrasses, sur les parcs de stationnement en souterrain, partiellement enterrés, en superstructure et sur les garages collectifs doivent comporter au moins 40 cm de terre, et être plantées avec des essences méditerranéennes locales.
- 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 m² 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...).

Ville de FREJUS

5.5. La superficie minimale maintenue sous forme d'espaces verts est fixée à :

Voir l'article DG 26 page 24

- Non règlementé dans le secteur 1AUa des Sables,
- 30 % de l'unité foncière dans les secteurs 1AUa1,
- 40 % de l'unité foncière dans les secteurs 1AUa2,
- 20 % de l'unité foncière dans les secteurs 1AUb,

DS 1AU 7 : Stationnement

Les modalités d'application des normes de stationnement sont édictées à l'article DG 21 du Titre 1 page 17 du présent règlement d'urbanisme.

Pour les constructions collectives, à 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.

Nombre de places de stationnement			Deux roues motorisées :
Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Norme imposée :
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.	pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements : 1 place deux-roues par logement
	Hébergement	1 place par 70 m ² de surface de plancher	
Commerce et activités de service	Artisanat	1 place pour 70 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues par 70m ² de surface de plancher
	Commerce de détail	1 place par 80m ² jusqu'à 300 m ² de surface de vente pour un seul commerce, 1 place par 20m ² pour une surface de vente supérieure à 300 m ² pour un seul commerce 1 place pour 100m ² de surface de vente pour le commerce de véhicules *	1 place deux-roues par 80m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place de stationnement par 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant	1 place deux-roues par 50m ² de surface de plancher

Ville de FREJUS

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par 80 m ² de surface de plancher Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée (sauf impossibilité technique)	1 place deux-roues par 80m ² de surface de Non réglementé
	Hébergement hôtelier	1 place par chambre	1 place deux-roues pour 10 chambres
	Hébergement touristique	1 place de stationnement pour 2 unités de logements et 0,2 places banalisées par 100 m ² de surface de plancher	1 place deux-roues pour 10 logements
	Cinéma	1 place de stationnement pour 4 places de capacité d'accueil	Non réglementé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Non réglementé	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et noté à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (dont les EHPAD et EPA)	Non réglementé	
	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 primaire, secondaire et tertiaire	Industrie et Entrepôt	1 place de stationnement par 100m ² de surface de plancher pour les installations inférieures à 300 m ² de surface de Plancher 1 place de stationnement par 200 m ² de surface de plancher pour les installations supérieures à 300 m ² de Surface de Plancher	1 place deux-roues par 200 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...	1 place deux-roues par 50m ² de surface à usage exclusif de bureau en défalquant les archives etc...

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

Ville de FREJUS

III – Equipements et réseaux

DS-1AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

8.1 - Desserte :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

8.2 - Accès :

Voir l'article DG 25 page 22

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).

DS-1AU9 : 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.

Ville de FREJUS

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.

Ville de FREJUS

Caractère de la zone : La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Elle comprend :

- des secteurs Ap, espace agricole reconnu comme espace naturel remarquable de la loi Littoral, dans lesquels s'appliquent les dispositions partagées,

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

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

Sont interdites les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités suivantes :

- 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, conteneurs (...).
- 2- Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article DG 24 page 21 et à l'article DS A 2 de la zone A,
- 3- Dans les zones Ap, les occupations et utilisations du sol autres que celles explicitement mentionnées à l'article DS A 2,
- 4- les créations de terrains de camping, de caravaning et les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- 5- Le stationnement isolé de caravanes, d'Habitations légères de Loisirs et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- 7 - L'extraction de terre végétale,
- 8 – les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admise dans la zone, et/ou liés et nécessaires à une activité agricole reconnue.
- 9 - Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- 10 - La cabanisation,
- 11 – L'aménagement de parcs d'attraction.

DS A 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-A 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 2 du Règlement d'Urbanisme.
- S'appliquent l'ensemble des prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017.

Ville de FREJUS

1) Dans la zone A, à l'exception de la zone Ap

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Ces constructions doivent se situer dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
- L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...),
- L'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que les annexes légalement autorisés et les piscines qui leur sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, et en respectant les conditions suivantes :
 - la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines est limitée à un cercle de 35 mètres comptés à partir du centre de la construction principale,
 - l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher, et/ou de l'emprise au sol, des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de la surface de plancher, et/ou de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du P.L.U et légalement autorisée, cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus la surface de plancher ne devra pas dépasser 300 m² au total,
 - la superficie des annexes ne devra pas excéder 40 m² d'emprise au sol, et/ou de surface de plancher.
- L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des résidences mobiles de loisirs et ne pourra donner lieu à la construction d'un bâtiment nouveau,
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

2) Dans le seul secteur Ap

Les implantations d'aménagements admis par le décret du Conseil d'Etat pour les espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral sont inscrites à l'article DG 24 page 21 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

Ville de FREJUS

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

DS A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A4 A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

A4 B- Hauteur des constructions

Voir l'article DG 13 page 15

Dans le secteur Ap, la hauteur ne peut excéder 7 mètres.

Dans la zone A, la hauteur ne peut excéder :

- celles mentionnées dans le document Site Patrimonial Remarquable.

- 7 mètres hors du Site Patrimonial Remarquable.

Cependant cette hauteur peut être dépassée pour :

- les constructions agricoles exigeant des caractéristiques techniques particulières.

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 zone, sans augmenter celle-ci.

Ville de FREJUS

A4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions de l'article DG 14 page 15 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale :

- aux marges de recul portées aux documents graphiques lorsqu'elles existent,
- en respectant un recul minimal de :
 - * 100 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute A8,
 - * 75 mètres par rapport à l'axe de la RD N7 et de la RD 37,
 - * 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

A4-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 en respectant en tout point un recul minimal par rapport à toutes les limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment telle que définie à l'article A4 – B, sans être inférieure à 5 mètres.

A4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété à l'exception des piscines, des annexes et des annexes de piscine.

Non réglementé.

DS-A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

A5 A - Aspects généraux des constructions

Les constructions et aménagements, 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 réalisés 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 et les micro-éoliennes sont interdites.

A5 B - Les équipements techniques du bâtiment

Les toitures

Les toitures forment la 5^{ème} façade des constructions. Elles sont soignées, et intègrent de manière cohérente les éléments techniques du bâtiment.

Les toitures en pente 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.
- sont interdits :

Ville de FREJUS

- 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

Voir l'article DG 26 page 24

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.

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 ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

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.

A5 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.

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 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

Ville de FREJUS

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

DS-A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces stabilisées des aires de stationnement, des voiries et des accès privilégient l'utilisation de matériaux poreux.

6.2. Mesures prises pour la conservation des arbres

Non règlementé.

DS-A 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la destination de la construction.

Non règlementé pour les exploitations agricoles ou forestières.

III – Equipements et réseaux

DS-A 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.

Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces 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.

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-A 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

Ville de FREJUS

public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

L'assainissement non collectif est défini page 35 de l'annexe 4 D – Notice d'assainissement.

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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

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– 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.

ANNEXE : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

(application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural)

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I., définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

ZONE Naturelle (N)

Caractère de la zone : La zone **N** correspond aux zones naturelles de Fréjus incluant :

- les secteurs Nb identifiés au titre de la protection des espèces naturelles protégées
- les secteurs Nf1 de Bozon et de l'Argens,
- le secteur Nf2 des Lauriers,
- les secteurs Nh représentant les sites à protéger en raison de leur qualité et leur intérêt historique et archéologique
- Le secteur Nhm du Clos de la Tour
- le secteur Ni correspondant à la Villa des sables
- les parties du bord de mer prévues pour l'accueil du public, classées en secteurs Nma et Nmb
- les secteurs Nn correspondant aux zones naturelles et forestières
- les espaces remarquables de la loi Littoral classés Np
- Le secteur Npr destiné au service de distribution en eau potable
- les carrières du Pont du Duc et de Bozon classées en secteur Ns1 et Ns2
- les campings de la plaine de l'Argens classés en zone Nt

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

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

Sont interdites les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités suivantes :

- 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, conteneurs (...).
- 2 - les créations de terrains de camping, de caravaning 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 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une autorisation d'urbanisme admise dans la zone.
- 5- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 6 - La cabanisation.
- 7 - L'extraction de terre végétale.
- 8 - L'aménagement de parcs d'attraction.

DS N 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-N 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 2 du Règlement d'Urbanisme.

S'appliquent l'ensemble des prescriptions fonctionnelles, architecturales et paysagères du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 15 mai 2017.

Ville de FREJUS

1) Dans les seuls secteurs Nb ne sont admis que :

- les aménagements nécessaires à la conservation de la biodiversité.
- Les occupations et utilisations du sol concourant aux services et à la mise en sécurité des personnes et des biens sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt écologique des lieux.

2) Dans les seuls secteurs Nh ne sont admis que

- Les occupations et utilisations du sol concourant aux services, à l'accueil du public et à la mise en sécurité des personnes et des biens sous réserve d'être de faible emprise et de ne pas compromettre l'intérêt paysager, culturel ou patrimonial des lieux,
- La réhabilitation des constructions existantes, avec la possibilité de création de nouvelles surfaces de planchers sous réserve d'être réalisées dans un volume existant,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

Dans le secteur Nhm est également autorisé la création d'équipements publics liés à la mise en valeur du patrimoine avec une emprise au sol maximale des constructions fixée à 15 %.

3) Dans les seuls secteurs Nf1 et Nf2 ne sont admis que :

Les constructions et installations nécessaires à la réception, à la collecte sélective, au tri, au transfert, au broyage, au recyclage et à la valorisation des déchets, à l'exception des ordures ménagères, conformément à la réglementation des installations classées.

Pour le secteur Nf2 des Lauriers, sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées au traitement des déchets ménagers et des ordures ménagères et assimilés à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques et d'intérêt général.

4) Dans les seuls secteurs NI ne sont admis que :

Les travaux d'entretien ou de restauration des bâtiments existants.

5) Dans les seuls secteurs Nm ne sont admis que :

- **Nma :**

- les installations et les constructions démontables nécessaires à l'hygiène, à la surveillance et à la sécurité des plages,
- les installations et les constructions prévues dans les concessions de plages, à l'exclusion de tout hébergement, hormis celui lié et nécessaire à leur gardiennage.

- **Nmb :** les installations et les constructions démontables nécessaires à l'hygiène, à la surveillance et à la sécurité des plages.

Les possibilités d'occupation du sol sont fixées par les concessions des plages, comportant un cahier des charges, un plan et des annexes. Non réglementé pour les constructions et installations à vocation militaire.

6) Dans les seuls secteurs Nn ne sont admis que :

- L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...).
- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant et que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux.
- L'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation légalement autorisé ou d'intérêt collectif et les piscines qui leur sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, et en respectant les conditions suivantes :
 - la zone d'implantation des extensions et des piscines est limitée à un cercle de 35 mètres comptés à partir du centre de la construction principale,
 - l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol, des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de surface de plancher ou de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du P.L.U et légalement autorisée, cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus la

Ville de FREJUS

surface de plancher ne devra pas dépasser 150 m² au total,

7) Dans les seuls secteurs Np ne sont admis que :

- Les implantations d'aménagements admis par le décret du Conseil d'Etat pour les espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral sont inscrites à l'article DG 24 page 21 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement sauf lorsqu'elle est prévue dans un projet public de restauration de l'existant (site du Malpey), et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

8) Dans le sous-secteur Npr ne sont admis que :

Ne sont admis que les ouvrages nécessaires à l'exécution du service de distribution d'eau potable, notamment les réservoirs et les usines de traitement, à condition que la localisation et l'aspect de ces ouvrages ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

10) Dans les seuls secteurs Ns1 et Ns2 ne sont admis que :

Les carrières et les sablières existantes en cours d'exploitation et leurs extensions éventuelles par approfondissement, sans modification de leurs périmètres actuels, les ouvrages et installations nécessaires à leurs exploitations, les installations nécessaires à la réception, à la collecte sélective, au tri, au transit de déchets du BTP, à l'exception d'ordures ménagères et de déchets dangereux, les installations de stockage de déchets

Ville de FREJUS

inertes complémentaires aux installations précitées, conformément à la réglementation des installations classées.

Pour le secteur Ns1 de la carrière du Pont du Duc est également admis le traitement des déchets du BTP.

11) Dans les seuls secteurs Nt ne sont admis que :

Les occupations et utilisations du sol strictement nécessaires des établissements touristiques existants (sanitaires, équipements, locaux communs, ouvrages de mise en sécurité) à l'exception de toute structure d'hébergement ou d'accueil susceptible d'accroître le nombre de personnes exposées à un risque naturel.

DS N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DS N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

N 4 A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Dans le secteur Nhm, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.

N 4 B- Hauteur des constructions

Voir l'article DG 13 page 1

La hauteur ne peut excéder :

- celles mentionnées dans le document Site Patrimonial Remarquable.
- 7 mètres dans l'ensemble des zones.
- Pour les zones refuge imposées par les Plan de Prévention des Risques, la hauteur n'est pas réglementée

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 zone, sans augmenter celle-ci.

N4 C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions de l'article DG 14 page 15 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale :

- aux marges de recul portées aux documents graphiques lorsqu'elles existent,
- en respectant un recul minimal de :
 - * 100 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute A8,
 - * 75 mètres par rapport à de la RD N7 et de la RD 37,
 - * 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

N4 D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toute construction doit être implantée en respectant en tout point un recul minimal par rapport à toutes les limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment telle que définie à l'article N4 – B, sans être inférieure à 5 mètres.

Ville de FREJUS

N 4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété à l'exception des piscines, des annexes et des annexes de piscine.

Non réglementé.

DS-N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

N 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 réalisés 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 et les micro-éoliennes sont interdites.

N5 B - Les équipements techniques du bâtiment

Les toitures

Les toitures forment la 5^{ème} 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. Les toitures terrasses devront être planes ou avoir des pentes suffisantes permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en point bas au ras du sol.

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.

- 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 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

Ville de FREJUS

admise.

Les clôtures

Voir l'article DG 26 page 24

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.

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 ne pourront être surmontés que d'un simple grillage.

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 inférieurs écrans (coupe vue, coupe bruit, coupe-vent...) 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.

Ils doivent être conçus de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

N 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.

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 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.

[DS-N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des](#)

Ville de FREJUS

constructions

6.1. 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 privilégie l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

6.2. 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 en évitant l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes pour les populations sensibles.

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.

6.3. Mesures prises pour le verdissement

- 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 m² d'espaces verts.

DS-N 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la destination de la construction.

Non règlementé pour les exploitations agricoles ou forestières.

III – Equipements et réseaux

DS-N 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.

Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre

Ville de FREJUS

l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

DS-A 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 non collectif est défini page 35 de l'annexe 4 D – Notice d'assainissement.

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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

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

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– 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.

Annexes

Ville de FREJUS

ANNEXE 1 – CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES DU MALPEY



PLU2 Plan Local d'Urbanisme
DE LA VILLE DE FREJUS



A - Maison Forestière



B - Maison de l'ingénieur



F Local technique citernes
Serre ?



Les restanques



Contexte du changement de destination des constructions du site du Malpey :

le Syndicat Intercommunal de protection du Massif de l'Estérel porte un projet de réhabilitation et requalification du site du Malpey.

Le Plan Local d'Urbanisme reconnaît la valeur patrimoniale de ces constructions, sans en autoriser le changement de destination.



Extrait zonage PLU – Zone Np Malpey

annexe 3 - marges de recul autour des cours d'eau (voir plan A0)

