



Règlement

Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2019
Approbation de la modification n°1 du PLU	Délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022
Approbation de la modification n°2 du PLU	Délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2025
Déclaration d'Utilité Publique Valant mise en compatibilité du PLU	26 JAN. 2026

Annexe 4 : nouveau règlement du PLU de Fréjus

Vu pour être annexé à
notre arrêté en date
du 26 JAN. 2026
Toulon, le 26 JAN. 2026

Le Préfet,
Simon BABRE

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4912

Laurent HOUMAU

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 aéroports 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 L.151-23 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 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.

Est également admise l'implantation d'équipements d'intérêt général de ralentissement dynamique des crues du Riou de l'Argentière nécessaires à la sécurité des populations en prévention du risque inondation.

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 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.

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.

- l'implantation d'équipements d'intérêt général de ralentissement dynamique des crues du Riou de l'Argentière nécessaires à la sécurité des populations en prévention du risque inondation.

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.

7) Dans les seuls secteurs N0 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. Est admise l'implantation d'équipements d'intérêt général de ralentissement dynamique des crues du Riou de l'Argentière nécessaires à la sécurité des populations en prévention du risque inondation.

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.