

**COMMISSION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,  
PLANIFICATION ET STRATEGIE FONCIERE**

**Réunion du 26 avril 2022 à 14h00**  
**Salle Métropolitaine – Hôtel de la Métropole**

**COMMISSION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
PLANIFICATION ET STRATEGIE FONCIERE**

**26 Avril 2022 – 14h00**

**Salle Métropolitaine - Hôtel de la Métropole**

**ORDRE DU JOUR**

**1. ADOPTION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE PRECEDENTE**

**2. PROJETS - PLANIFICATION**

- VILLE DE LA VALETTE-DU-VAR- DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU
- VILLE DU PRADET- PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET N°2 VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET FIXANT LES OJECTIFS POUSUIVIS ET LES MODALITES DE CONCERTATION - CREATION D'UN POLE DE VALORISATION
- VILLE DE TOULON - REDEFINITION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
- VILLE DE LA VALETTE-DU-VAR - REDEFINITION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
- VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER - ACTUALISATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
- VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS - COMPLEMENT A LA DELIBERATION N°18/12/396 DU 18 DECEMBRE 2018 INSTITUANT LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
- VILLE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES - REDEFINITION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
- VILLE DU PRADET - REDEFINITION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

**3. DIVERS**

**COMMISSION**  
**AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, PLANIFICATION ET STRATEGIE FONCIERE**

**Séance du Lundi 28 février 2022, 9h00**  
**Amphithéâtre - le Vecteur**  
**Procès-Verbal**

**Etaient présent(e)s :**

Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Madame Delphine GROSSO, Madame Pascale JANVIER, Madame Magali TURBATTE, Monsieur Frédéric BOCCALETTI, Monsieur Joseph MINNITI, Monsieur Philippe LEROY.

**Excusés :**

Monsieur Thierry ALBERTINI, Madame Nathalie BICAIS, Monsieur Mohamed MAHALI, Madame Valérie RIALLAND, Monsieur Christian SIMON.

**Administration MTPM :**

Madame Aurélie MEYER, Madame Inès GUILLIER, Madame Agnès LOPEZ, Madame Marianne BENVENUTO, Madame Marie-Laurence MARINO, Madame Nathalie LASIAILLE, Madame Isabelle GUIDONI-BALOGÉ.

+++++

La séance est ouverte

\*\*\*\*\*

## **1. Adoption du compte-rendu de la séance précédente**

Monsieur Jean-Pierre GIRAN soumet le procès-verbal à l'avis des membres.  
Il n'y a pas d'observations.

***Avis favorable***

## **2. Ville de Hyères-les-Palmiers - bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.**

Monsieur Jean-Pierre Giran donne la parole à Madame Marianne Benvenuto.

Elle rappelle que cette délibération vise à approuver la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU d'Hyères. Les objets de la procédure sont les suivants :

- Adaptation des règles spécifiques aux lotissements concernant l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme (anciennement R123-10-1 CU) pour le secteur 2AUa,
- Adaptation des règles de prospect par rapport aux emprises publiques de la zone 2AU,
- Simplification de la règle concernant les toitures, et ce, afin d'assurer un projet urbain de qualité de la ZAC de la Crestade Demi-Lune.

Cette ZAC ayant été créée par la Ville en 2010, celle-ci a donné son accord au projet de modification simplifiée, conformément à l'article L153-39 du Code de l'Urbanisme.

Le projet a, par ailleurs, été notifié aux Personnes Publiques Associées qui n'ont formulé aucune observation. Il a également été présenté à l'examen au cas par cas de la MRAE, qui n'a pas soumis le projet à évaluation environnementale.

Le dossier de modification simplifiée n°3 a été mis à disposition du public du 03 janvier 2022 au 04 février 2022 inclus.

Aucune remarque n'a été reçue pendant la mise à disposition.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN soumet le projet de délibération à l'avis des membres. Il n'y a pas d'observations.

Monsieur Philippe LEROY, souhaite émettre des réserves sur l'ensemble des délibérations, le dossier de séance est arrivé tardivement, il n'a pas eu le temps d'en prendre connaissance et de se faire une idée.

### **Avis favorable**

### **3. Ville de Hyères-les-Palmiers - création d'un secteur à PUP « Saint-Martin » – Autorisation de signature**

Monsieur Jean-Pierre GIRAN donne la parole à Madame Aurélie MEYER.

Elle explique que l'extension de la zone Saint-Martin à Hyères fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'accueil d'activités économiques portées sur l'industrie, l'artisanat et le commerce. L'urbanisation de ce site suppose des modalités de financement des équipements publics rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à réaliser. Le Code de l'Urbanisme offre plusieurs modalités de financement de l'aménagement. Dans un contexte de maîtrise foncière privée, le secteur à Projet Urbain Partenarial (PUP) loi ALUR défini notamment aux articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, s'est imposé comme l'outil de financement à retenir.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN exprime sa satisfaction de pouvoir réaliser l'aménagement de cette zone, car les possibilités d'étendre les zones d'activités restent minimales sur le territoire hyérois. Dans le cadre de ce projet, un barreau d'entrée dans la zone offrira deux accès au secteur. C'est le PUP (Projet Urbain Partenarial) qui permettra à la collectivité de se faire financer une partie des équipements publics par l'aménageur.

Monsieur Philippe LEROY prend la parole et s'interroge quant aux commerces autorisés dans la zone afin de ne pas concurrencer les commerces du centre-ville.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN rappelle qu'il a supprimé l'augmentation de grandes surfaces sur Hyères. En revanche, il a maintenu l'extension des ZAC lorsque c'est nécessaire, ce qui a été bénéfique puisqu'il n'y a plus un seul commerce de fermé en centre-ville.

Madame Aurélie MEYER précise qu'il y a même des nouveaux commerces qui vont arriver en centre-ville au vu de la modification simplifiée n°2 du PLU qui vient d'être approuvée en Conseil Métropolitain. Cette procédure a permis de s'affranchir de certaines règles de stationnement en centre-ville, plus particulièrement dans la zone piétonne. Un verrou a ainsi été levé pour la réalisation de certains commerces.

Monsieur GIRAN soumet le projet de délibération à l'avis des membres. Il n'y a pas d'observations.

### **Avis favorable**

#### **4. Ville de la Crau - définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation relative à la déclaration de projet « la Bastidette » valant mise en compatibilité du PLU.**

Monsieur Jean-Pierre GIRAN passe la parole à Madame Aurélie MEYER pour présenter le projet. Par arrêté n° AP21/141 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 1er décembre 2021, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été prescrite. Cette procédure a comme objectif l'accueil sur le territoire de La Crau d'un des trois Centres Départementaux de l'Enfance déployés sur le Var. Ce projet est porté par le Département du Var dans le cadre de l'opération de restructuration/rénovation/optimisation de l'ensemble des locaux du Centre Départemental de l'Enfance.

Aux termes de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation tout au long du projet est obligatoire. Dans ce cadre, la délibération fixe les objectifs et les modalités de la concertation pour garantir une bonne information au public et pour permettre au public de formuler des observations.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN demande si le centre actuel se trouve bien au Pradet.

Madame Aurélie MEYER confirme.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN s'interroge également sur la localisation exacte du projet à La Crau.

Madame Marie-Laurence MARINO explique qu'il va se situer à l'Est du centre de la Crau, près du cimetière. Le Département a étudié 2 scénarii dans le cadre de son schéma directeur qui prévoit notamment la mise aux normes de ces établissements. A l'issue des études, le maintien du CDE sur le site du Pradet n'a pas été retenu au regard des contraintes d'urbanisme et des travaux à réaliser. Le Département a donc décidé de s'implanter sur la Crau. Ce projet nécessite une mise en compatibilité du PLU. Il s'agit d'un secteur qui est compris dans l'enveloppe urbanisable du SCOT en revanche il se situe sur un secteur en zone agricole du PLU, ce qui nécessite la mise en compatibilité du PLU.

Madame Aurélie MEYER reprend la parole et expose qu'après étude du site choisi pour le projet du CDE à La Crau, il s'est avéré qu'il n'avait pas de qualité agronomique. La zone située au Nord du projet classée en zone à urbaniser représente, quant à elle, un fort potentiel agricole. Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU la zone AU passera en zone agricole, ce qui compensera l'ouverture à l'urbanisation prévue dans la déclaration de projet. Le site du Pradet n'est pas maintenu car cette zone est soumise aux contraintes lourdes

de la loi littoral.

Monsieur GIRAN propose un avis favorable. Il n'y a pas d'observation.

### **Avis favorable**

#### **5. Ville de la Valette-du-Var - définition des modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée n°3 du PLU - Annule et remplace la délibération n°21/06/264 du 23 juin 2021.**

Monsieur Jean-Pierre GIRAN donne la parole à Madame Aurélie Meyer. Elle rappelle que la commune de La Valette-du-Var a approuvé son PLU le 28 mars 2007 et a fait l'objet de plusieurs modifications. La présente délibération annule et remplace celle du 23 juin 2021 n°21/06/264 qui définissait les modalités de la mise à disposition du dossier au public de la Modification Simplifiée n°3 du PLU de La Valette-du-Var. Le projet ayant évolué, cette modification simplifiée n°3 vise à permettre le changement de zonage au sein de trois zones de projet :

- Modifier une partie de la parcelle AX n°555 en secteur UBa
- Modifier les parcelles BH n°172 et BH n°467 en secteur IUAa
- Modifier les parcelles BD n°3 et BD n°169 en secteur UBd

L'objet de la modification est également d'apporter des modifications mineures au règlement et mettre à jour l'emprise des emplacements réservés n°1, n°44 et n°99.

La présente délibération vise à définir les nouvelles modalités de mise à disposition du dossier pour garantir une bonne information du public et assurer les conditions lui permettant de formuler des observations.

Madame Aurélie MEYER souligne le fait que cette délibération annule et remplace la délibération prise l'an dernier. En effet, l'objet initial de cette modification simplifiée était de permettre un changement de zonage en zone urbaine, ce qui devait permettre de réaliser un projet de logements dont des logements sociaux porté par l'EPF près de l'A57.

La MRAe a soumis cette procédure à évaluation environnementale pour évaluer la pollution atmosphérique sur le site à projet. Par conséquent, la procédure a été suspendue pour permettre de mener cette évaluation environnementale. Afin de ne pas bloquer les autres projets du centre de la Valette qui étaient importants et urgents, il a été décidé de déconnecter le projet situé à proximité de l'A57 du reste et de relancer la procédure de modification simplifiée pour trois projets de renouvellement urbain dont deux en centre-ville.

Monsieur Joseph Minniti s'interroge sur les règles d'inter-distance avec les axes routiers.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN rappelle la règle des 75 m à partir de l'axe.

Madame Aurélie MEYER explique que le levier pollution atmosphérique a été soulevé par le plan de prévention de l'atmosphère (PPA) qui est en cours de révision. Lorsqu'il sera approuvé cela fera partie des points de vigilances des services de l'Etat.

Monsieur GIRAN soumet le projet de délibération à l'avis des membres. Il n'y a pas d'observations.

### **Avis favorable**

## **6. Ville de la Garde- Approbation du règlement local de publicité (RLP).**

Monsieur Jean-Pierre GIRAN donne la parole à Madame Aurélie MEYER. La délibération n°29 du 12 septembre 2016 du Conseil Municipal de La Garde a prescrit la révision du Règlement Local de Publicité et a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. La Métropole s'est prononcée en faveur de la poursuite de la procédure. Le Conseil Métropolitain en date du 27 mai 2021 a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Règlement Local de Publicité de la commune de La Garde, annulant et remplaçant la délibération n°19/02/9 du 13 février 2019.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a émis un avis favorable assorti de prescriptions dans son procès-verbal du 9 septembre 2021. L'enquête publique relative au RLP de La Garde s'est déroulée du 9 novembre 2021 au 10 décembre 2021.

Le Commissaire-Enquêteur, a remis le 5 janvier 2022, son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable sur le projet de Règlement Local de Publicité en tant qu'il demande que soit pris en compte les remarques de la CDNPS sur le mobilier urbain

Les modifications, suite à l'enquête, n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet de RLP.

Monsieur Philippe LEROY précise que les photos du rapport de présentation sont très bien parce qu'elles montrent la destruction de l'environnement. Le RLP est un véritable moyen de pression. Il regrette que ce projet n'ait pas pris en compte les remarques bien étayées de l'association « Paysages de France » qui améliore la qualité de nos paysages d'autant plus que nous sommes sur un territoire touristique.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN rappelle qu'il avait, à l'époque, instauré une interdiction de publicité sur la commune de Saint Cyr-sur-Mer quand il était maire. Il rappelle qu'a eu lieu le premier COPIL RLPi relatif à la présentation du diagnostic. Le Bureau d'études exposait lors de ce COPIL, les grands principes du document qui sont de préserver l'environnement et de promouvoir la lisibilité des acteurs économiques. Monsieur Jean-Pierre GIRAN est d'accord avec ces principes cependant il demande la plus grande vigilance au vu de l'hétérogénéité du territoire.



Monsieur Philippe LEROY précise que dans cette réglementation qu'elle soit communale ou métropolitaine, on peut sectoriser.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN explique que le RLPi ne doit pas oublier de mettre en évidence les spécificités de chaque zone et promeut la réalité différenciée du territoire. Il souhaite qu'une tournée des communes soit faite pour veiller à respecter les particularités de chaque zone.

Monsieur Philippe LEROY déplore qu'à La Garde, le paysage soit assailli de dispositifs publicitaires. Il aurait souhaité diminuer les plages horaires des enseignes lumineuses.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN explique que ce choix sera a priori fait dans le RLPi.

Monsieur Philippe LEROY s'interroge sur le service en charge du RLPi. Il souhaiterait leur envoyer toutes les remarques de « Paysage de France » reçues dans le cadre de l'élaboration du RLP de la Garde.

Madame Aurélie MEYER explique que la Direction planification et des projets urbains de la Métropole est en charge du RLPi et qu'elle a déjà en sa possession les remarques de « Paysages de France ». Elle rappelle que le travail sur l'élaboration du règlement a déjà débuté et qu'une présentation sera faite en commission avant l'été.

Elle précise que le règlement local de publicité de La Garde a pris en compte une partie des observations de l'association « Paysages de France ». Un équilibre a essayé d'être trouvé entre les besoins de protection du paysage et la lisibilité des acteurs économiques. La protection de l'environnement a d'autant plus été cherchée puisque la commune est soumise à la charte du Parc National de Port-Cros qui limite l'affichage publicitaire.

Monsieur Philippe LEROY suggère que le RLPi doit aller plus loin dans ses restrictions.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN précise qu'il insistera auprès du Bureau d'études en charge de l'élaboration du RLPi pour préserver les secteurs naturels et trouver un équilibre sur les zones d'activités.

Monsieur Philippe LEROY approuve ces propos. Il suggère qu'un service dédié s'occupe de faire respecter la réglementation.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN rappelle la difficulté de faire respecter cette réglementation d'autant plus sur les propriétés privées. Il n'y a pas de capacité d'exécution. Il souhaite que les élus de la Métropole soient exigeants sur cette thématique.

Monsieur Jean-Pierre GIRAN soumet le projet de délibération à l'avis des membres. Monsieur Philippe LEROY vote contre au motif que les recommandations de l'association « Paysages de France » n'ont pas été plus largement prises en compte.

## **Avis favorable**

### **7. Convention d'intervention foncière tripartite (TPM/EPF/Six-Fours) sur le site BOUILLIBAYE – Six-Fours – Autorisation de signature**

Monsieur Jean-Pierre GIRAN laisse la parole à Madame Nathalie LASSAILLE : le projet de la Ville et de la Métropole, identifié au PLU en vigueur par un emplacement réservé mixité sociale, est la réalisation d'un programme de 35 logements, comprenant 100% de logements sociaux. Le site représente 2 600 m<sup>2</sup>. L'EPF PACA intervenait déjà sur le projet dans le cadre de la convention d'anticipation foncière métropolitaine, et dans le cadre de la convention multisite métropolitaine.

A ce jour, la dureté foncière et la nécessité de réaliser un remembrement important pour réaliser cette opération nécessite la mise en œuvre d'une convention d'intervention foncière en habitat complexe.

Dans ce cadre, la Commune et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion /réalisation sur le site BOUILLIBAYE

Monsieur BOCCALETTI précise qu'il est défavorable au principe des projets à 100% de logements sociaux, et rappelle que la politique générale du logement depuis vingt ans demande de la mixité sociale, face à un échec des projets entièrement sociaux. Il met en garde que les projets de logement à Six-Fours sont en train de s'orienter vers ce taux, et s'en inquiète.

Monsieur GIRAN rappelle que la mixité peut se trouver autour du projet, dans la zone dans laquelle il s'intègre.

Madame MEYER rappelle que le site est marqué par un emplacement réservé pour 100% de logements sociaux.

Monsieur BOCCALETTI confirme qu'il vote défavorablement au nom de la politique générale visant à des projets 100% sociaux plutôt que contre ce projet individuel en tant que tel.

Monsieur LEROY remarque que les projets six-fournaix contiennent différents types de logements sociaux, favorisant une mixité interne aux projets, entre le locatif social et l'accession sociale.

Monsieur GIRAN soumet le projet de délibération à l'avis des membres. Il n'y a pas d'autres observations que celles précédemment exprimées.

## **Avis favorable**

## **8. Aménagement de la ZAE Prébois à Six Fours – avis sur le dossier présentant le projet et comprenant l'étude d'impact**

Madame MEYER explique que ce projet d'aménagement d'une zone d'activité économique nécessitera une DUP. La métropole et la commune sont saisies par l'Etat pour donner un avis sur le dossier environnemental intégré à la demande de DUP, lequel a été élaboré par les services. Elle précise que cette actuelle saisine de la Métropole et de la commune de Six-Fours par l'Etat est demandée par le Code de l'Environnement, et que malgré le fait que les rédacteurs du dossier doivent donner un avis dessus, l'absence d'avis serait remarquée lors de l'enquête publique. Le projet permettra de réaliser douze lots en vue d'implantation de commerces et d'artisans.

Monsieur LEROY remarque que deux zones boisées protégées seront conservées, et remarque qu'un corridor de passage permettant de les connecter disparaîtra avec l'implantation de la zone.

Monsieur GIRAN soumet le projet de délibération à l'avis des membres. Il n'y a pas d'autres observations.

***Avis favorable***

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

**VILLE DE LA VALETTE-DU-VAR- DEFINITION DES OBJECTIFS  
POURSUIVIS ET DES MODALITES DE CONCERTATION DANS  
LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
MERCREDI 25 MAI 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mercredi 25 mai 2022, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Béatrice VEYRAT MASSON

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
0	0	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/05/806**

**VILLE DE LA VALETTE-DU-  
VAR - DEFINITION DES  
OBJECTIFS POURSUIVIS ET  
DES MODALITES DE  
CONCERTATION DANS LE  
CADRE DE LA  
MODIFICATION SIMPLIFIEE  
N°4 DU PLU**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

## **Séance Publique du 25 mai 2022**

**N° D' O R D R E : 22/05/806**

**O B J E T : VILLE DE LA VALETTE-DU-VAR - DEFINITION DES  
OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE  
CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-6,

**VU** le Code de l'Environnement,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, compétente de plein droit, depuis cette date, en matière de PLU et document en tenant lieu,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Valette-du-Var opposable,

**VU** l'arrêté n°AP21/51 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée prescrivant la Modification simplifiée n°3 du PLU de la Valette-du-Var en date du 29 avril 2021,

**VU** l'arrêté n°AP22/25 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée prescrivant la Modification simplifiée n°4 du PLU de la Valette-du-Var en date du 4 avril 2022,

**VU** la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière du 26 avril 2022,

**CONSIDERANT** qu'une modification simplifiée n°3 du PLU de la Valette-du-Var a été prescrite par l'arrêté n°AP21/51 du 29 avril 2021 pour faire évoluer le zonage des parcelles AX n°173-174 et 175 et pour rectifier des erreurs matérielles au sein du règlement,

**CONSIDERANT** que suite à la décision CU n°2021-2863, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale PACA a soumis cette procédure à évaluation environnementale du fait de la modification de zonage susvisée,

**CONSIDERANT** que la Métropole a décidé de poursuivre la procédure de Modification simplifiée n°3 en ajoutant de nouvelles modifications réglementaires et en ajournant l'évolution des parcelles susvisées pour prendre en compte l'évaluation environnementale à venir,

**CONSIDERANT** que la Métropole a procédé à l'évaluation environnementale de cette modification de zonage,

**CONSIDERANT** ainsi que par arrêté n°AP22/25 du 4 avril 2022, le Président de la Métropole a prescrit la Modification simplifiée n°4 pour faire évoluer les parcelles AX n°173-174 et 175,

**CONSIDERANT** que l'objectif de cette procédure est de répondre aux besoins de la commune en matière de logements et notamment de logements sociaux. Ces parcelles sont actuellement en zone UXa, cette procédure permet de les intégrer à la zone UBa,

**CONSIDERANT** qu'au regard de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme, il convient de fixer les modalités de la concertation permettant une juste information et participation du public d'une durée de 15 jours, à partir de la dernière mesure de publicité de la présente délibération :

- L'information de la population par voie de presse, affichage à l'Hôtel de la Métropole et en mairie de la Valette-du-Var,
- L'information concernant la procédure sur le site internet de la Métropole et de la ville de la Valette-du-Var,

Les moyens d'expression mis en place sont les suivants :

- La mise à disposition du public d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées. Ce registre sera mis à disposition de la population à la mairie de la Valette-du-Var aux heures et jours habituels d'ouverture à la Direction de l'Aménagement Urbain – Service Foncier – Bureau 206,
- Chacun pourra faire ses observations par courrier à l'intention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'adresse suivante : Métropole Toulon Provence Méditerranée - DGA DDVT/ Direction de la planification et des projets urbains – Hôtel de la Métropole-107 Boulevard Henri Fabre – CS 30536 – 83041 TOULON Cedex 09, ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [mtpm.plu@metropoletpm.fr](mailto:mtpm.plu@metropoletpm.fr), en précisant en objet « Modification simplifiée n°4 du PLU de la Valette-du-Var »,

Et après en avoir délibéré,



# DECIDE

## ARTICLE 1

**DE PROCEDER** par la présente délibération à la définition des objectifs poursuivis ainsi qu'à la concertation obligatoire de la modification simplifiée n°4 du PLU de la Valette-du-Var, telle que développée ci-dessus.

## ARTICLE 2

**D'APPROUVER** les modalités de la concertation obligatoire relative à la modification simplifiée n°4 du PLU de la Valette-du-Var, exposées ci-dessus.

## ARTICLE 3

**D'AUTORISER** le Président de la Métropole TPM à signer tout acte ou document relatif à l'exécution de la présente délibération.

## ARTICLE 4

**DE DIRE** que la présente délibération valant concertation obligatoire devra faire l'objet de mesures de publicité réglementaires visées notamment par l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5**

**DE DIRE** qu'à l'expiration de la concertation, un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain qui en délibérera.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 25 mai 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR 0

CONTRE 0

ABSTENTION 0



**METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE  
VILLE DE LA VALETTE  
Département du VAR**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification simplifiée n° 4**

### **Notice de présentation**

PLU approuvé le 28 mars 2007  
Modification N° 1 du PLU approuvée le 12 juin 2009  
Modification N° 2 du PLU approuvée le 29 janvier 2010  
Révision simplifiée N°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2011  
Modification N° 3 du PLU approuvée le 15 février 2013  
Révision du PLU prescrite le 20 juin 2014  
Modification N° 4 du PLU approuvée le 23 septembre 2016  
Extension du champ d'application de la révision du PLU approuvée le 28 septembre 2017  
Modification simplifiée N° 1 du PLU approuvée le 18 décembre 2018  
Modification simplifiée N°2 approuvée le 10 novembre 2020



## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>RAPPELS REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>EVOLUTION DU PLU.....</b>	<b>4</b>
1.	Pièces du PLU modifiées.....	4
2.	Modification de zonage.....	4
2.1.	Rapport de compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable .....	8
2.2.	Rapport de compatibilité avec le SCOT Toulon Provence Méditerranée.....	9

## I. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Valette-du-Var a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2007, il a été modifié à plusieurs reprises. La dernière procédure, la modification simplifiée n°2 du PLU, a été approuvée le 10 novembre 2020. Une modification simplifiée n°3, prescrite par arrêté n° 22/3 en date du 18 janvier 2022 est en cours.

La présente modification simplifiée a un objet unique, celle de permettre le changement de zonage des parcelles AX n°173-174-175 actuellement en secteur UXa en secteur UBa.

Cette évolution n'implique aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé, les règles modifiées demeurent cohérentes avec les objectifs initiaux retenus.

## II. RAPPELS REGLEMENTAIRES

La présente procédure respecte les dispositions de l'article L153-36 et L153-41 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsqu'il n'est pas prévu :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Une procédure de modification simplifiée peut être engagée puisqu'aucun de ces cas de figure n'est envisagé.

## III. EVOLUTION DU PLU

### 1. Pièces du PLU modifiées

Le règlement graphique est impacté par cette modification simplifiée.

### 2. Modification de zonage

Les parcelles objet de la présente modification simplifiée sont les parcelles AX n°173-174 et 175 d'une superficie totale de 11 913m<sup>2</sup>. Ces parcelles se situent dans le quartier de la Coupiane, quartier résidentiel de la ville de la Valette-du-Var.

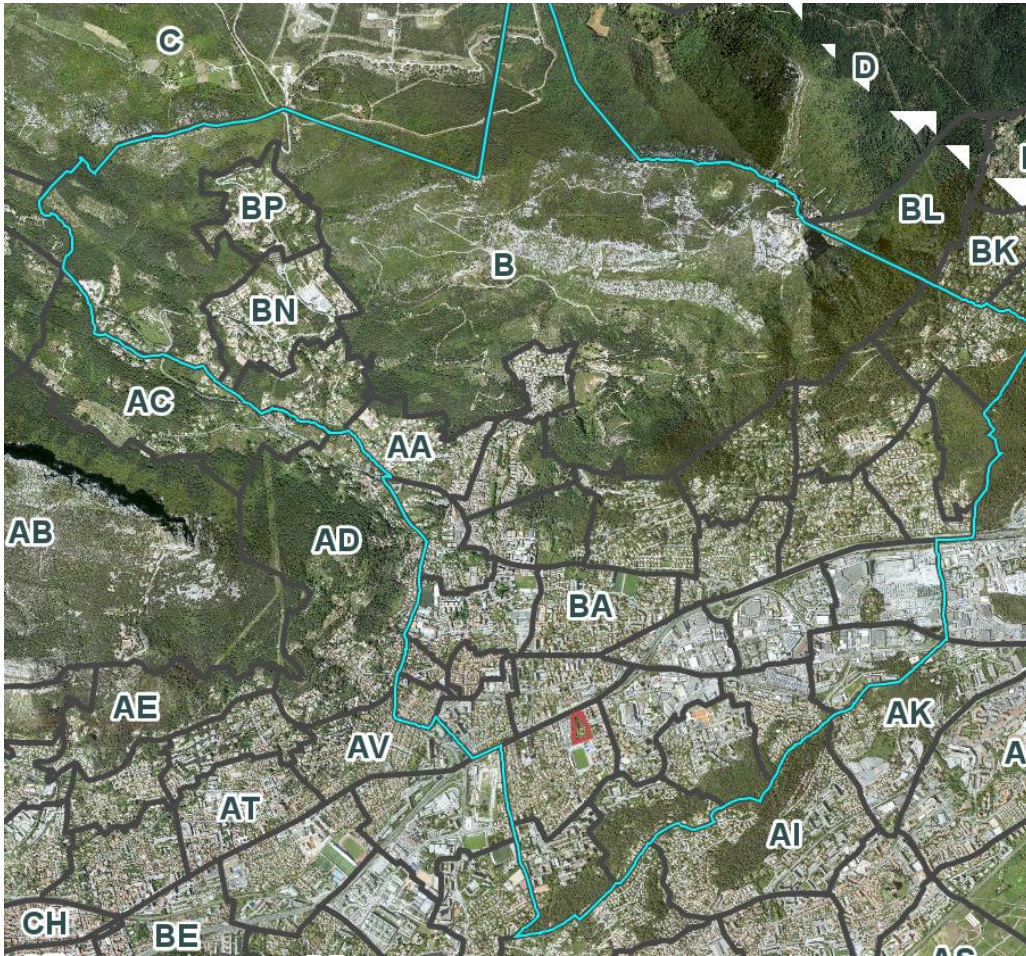


Figure 1: Plan de situation-La Valette-du-Var - Parcelles AX n°173-174-175

Actuellement ces parcelles sont situées dans le secteur UXa à vocation d'accueil des activités commerciales et artisanales, au sud de l'A57. Le secteur UXa comprend l'ensemble des secteurs destinés aux activités économiques de la commune hors périmètre ZAC Valgora. Au sein du secteur UXa, l'implantation de futures habitations est interdite sauf si ces dernières sont nécessaires aux activités futures.



Figure 2: Parcelles AX n°173-174-175

Le nord de la parcelle AX n°175 est grevé par l'emplacement réservé n°5 pour la mise à deux fois trois voies de l'autoroute A 57.

Les parcelles sont fortement impactées par deux espaces boisés classés, avec une emprise au sol sur la totalité des trois parcelles de 40%.

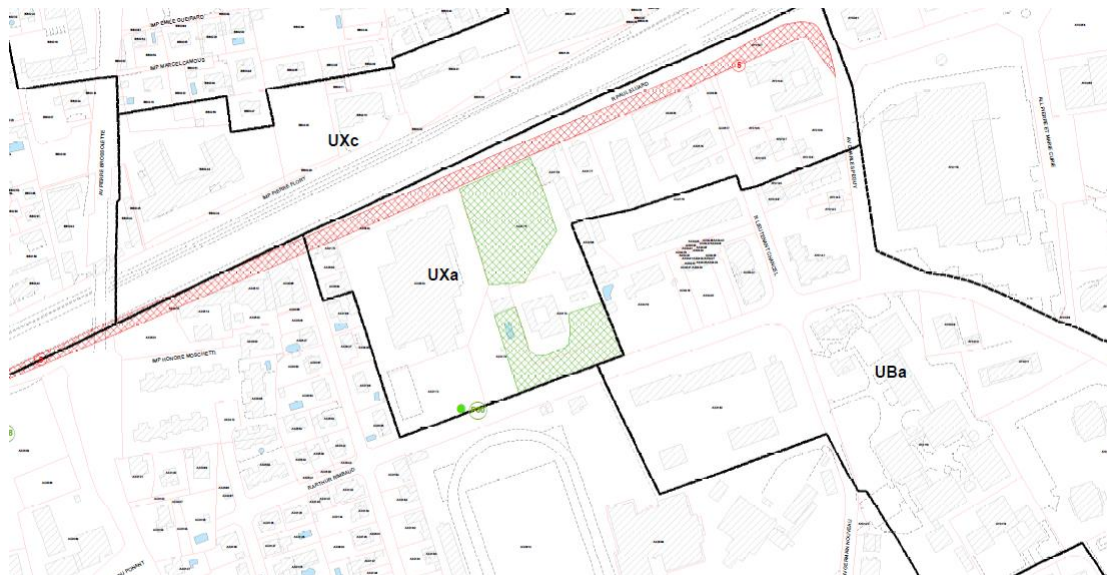


Figure 3: Zoom- Planche graphique du PLU opposable

La présente modification vise à changer le zonage des parcelles AX n°173-174 et 175 passant du secteur UXa au secteur UBa. Il s'agit d'une extension de la zone UBa déjà présente dans le quartier de la Coupiane et limitrophe aux parcelles objet de la modification.

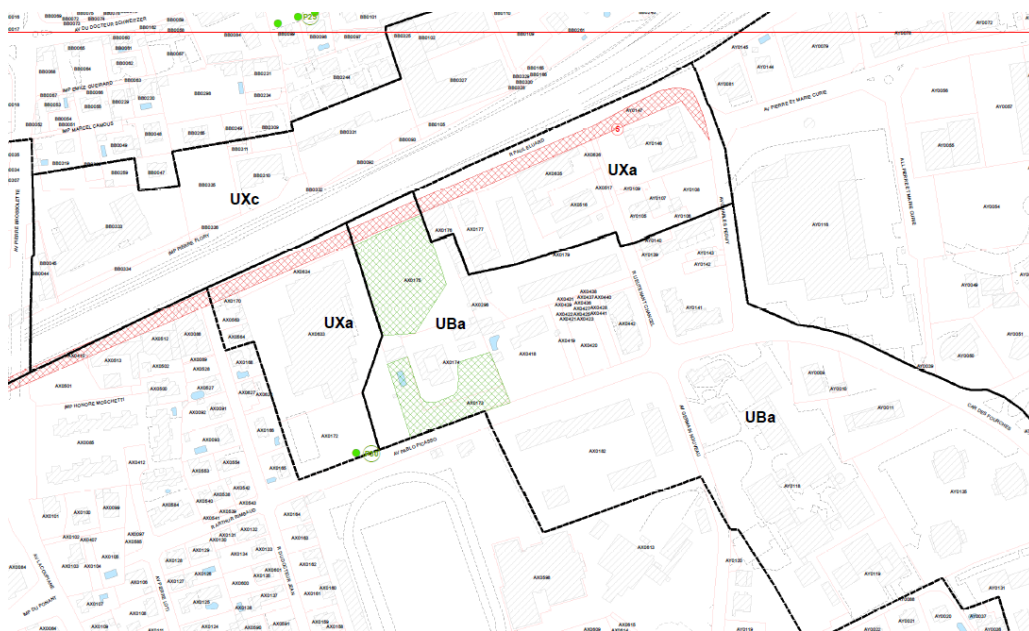


Figure 4: Zoom- Planche graphique après Modification simplifiée n°3

La zone UB est dédiée aux quartiers mixtes périphériques, elle est constituée d'un tissu urbain de moyenne à forte densité. Elle forme un intermédiaire entre le secteur dense du centre ancien et les



secteurs résidentiels périphériques peu denses des zones UC et UD. Elle offre une typologie de l'habitat très mixte, marquée à la fois par du pavillonnaire dense et des logements collectifs. Dans cette zone, les bâtiments sont construits majoritairement en ordre discontinu.

La diversité des fonctions urbaines est réelle dans cette zone où se côtoient habitats collectifs, équipements publics, activités économiques diverses ou petits pavillonnaires.

La modification de zonage permet de répondre aux besoins en logements de la commune et notamment en logements locatifs sociaux. En effet, l'INSEE a comptabilisé une augmentation de la population valettoise de 2.1% entre 2013 et 2018. De plus, la commune de la Valette-du-Var a été déclarée en carence par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2020. Dans un contexte de forte pression urbaine, cette évolution offre une possibilité intéressante en termes de renouvellement urbain et de création de logements.

Sur ce site, il est prévu de réaliser une opération d'environ 60 logements dont au moins 30% en locatif social. Cette opération permettra d'accueillir une population estimée à 150 habitants d'ici 2025 afin de s'adapter aux besoins de la population actuelle et à venir. Le nombre de logements sociaux prévu sur cette opération est conforme à la règle en zone UBa.

Sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, tout projet de construction ou de réaménagement comprenant des logements devra respecter les dispositions suivantes en faveur de la mixité sociale de l'habitat :

	Pourcentage de mixité sociale	Surface de plancher minimale dédiée à la mixité sociale	Nombre minimum de logements sociaux
Au-delà de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher et/ou à partir de 4 logements	25%	75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 logement
Au-delà de 600m <sup>2</sup> de surface de plancher et/ou à partir de 9 logements	30%	180 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 logements
Au-delà de 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher et/ou à partir de 14 logements (sauf pour les zones IUA, UBa et UBd où le % est de 30%)	40%	400 m <sup>2</sup> de surface de plancher	6 logements

Figure 5: Extrait des dispositions générales du règlement du PLU opposable

Cette opération d'aménagement/construction se situe sur un espace déjà urbanisé avec une emprise au sol définie au PLU à 40%. La modification du zonage en UBa rend constructible le site pour du logement avec une emprise au sol de 25%. Cela permet de réduire la densité de constructibilité tout en adaptant le PLU au nouveau besoin démographique. De surcroit, il existe déjà sur ces parcelles une habitation, cette modification permet de rendre compatible le règlement avec l'existant.

La présente procédure n'a pas vocation à impacter les espaces boisés classés (EBC), l'emprise au sol respectera les 25% de la surface de terrain libre de toute servitude. Cette évolution reste très limitée, 40% de l'emprise totale des parcelles est couverte par ces EBC.

Cette présente modification répond à un double enjeu qui est de permettre le développement démographique tout en maîtrisant la consommation d'espaces car il s'agit d'une opération comprenant une réhabilitation du bâti existant et deux constructions neuves dont l'emprise au sol est en-deçà de celle possible actuellement.

## 2.1. Rapport de compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable

La présente modification simplifiée répond à différents objectifs du projet d'aménagement de développement durables.

Le quartier de la Coupiane est identifié comme pôle d'équilibre et de mixité. La création de nouveaux logements permet de maintenir l'équilibre et la mixité du quartier.

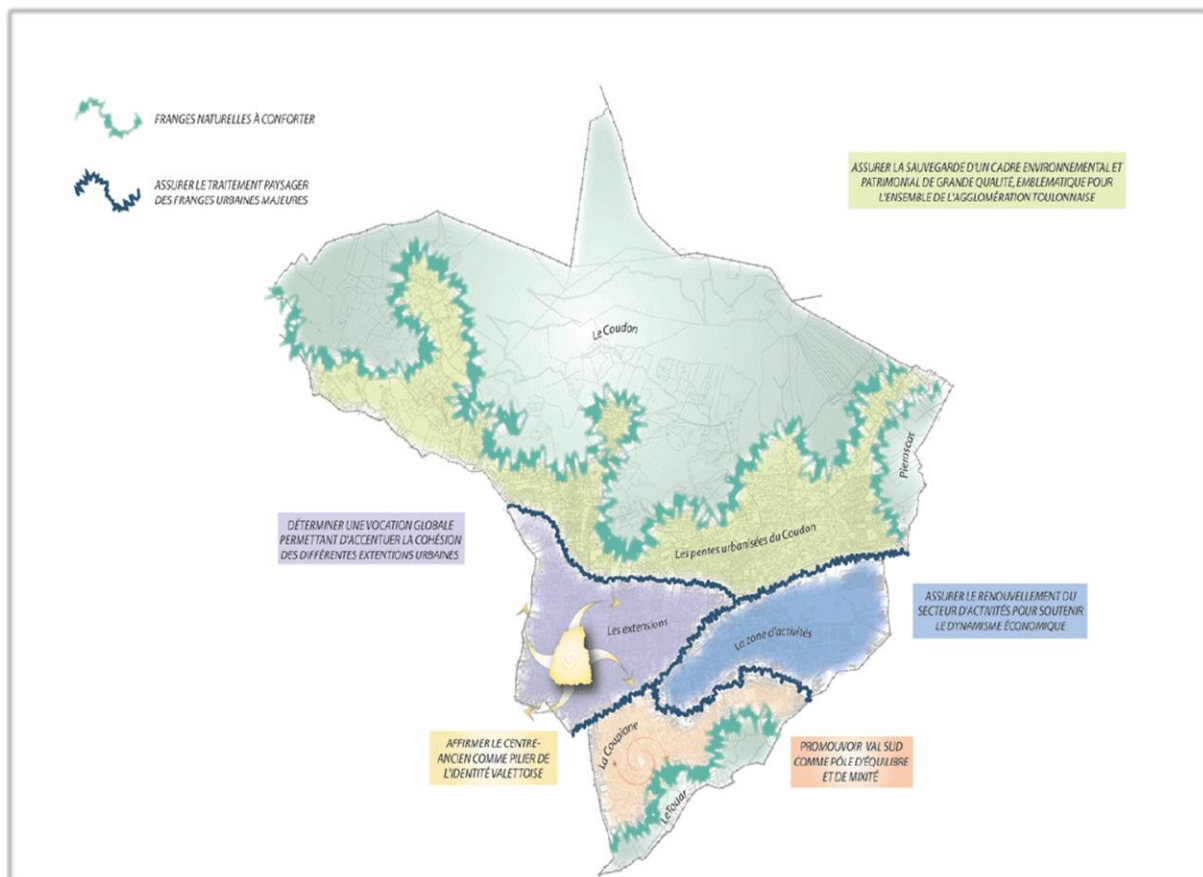


Figure 6: PADD 2007 opposable

Cette modification de zonage répond au point 3.1 qui promeut un équilibre entre une urbanisation limitée et la protection du cadre de vie. En effet, l'opération est prévue en zone déjà artificialisée sans modification des espaces boisés classés.

L'orientation 3 garantit un cadre de vie de qualité : « les 40 hectares d'espaces verts, les 711 hectares d'espaces naturels (massifs boisés, espaces boisés classés) sont autant d'éléments qui participent à la qualité du cadre de vie de la vallée Heureuse. Cette particularité valettoise mérite d'être préservée dans un contexte de forte pression urbaine. »

De plus, il y a une volonté forte au sein du projet d'aménagement de permettre une évolution de la trame urbaine et de ne pas figer certaines situations.

## 2.2. Rapport de compatibilité avec le SCOT Toulon Provence Méditerranée

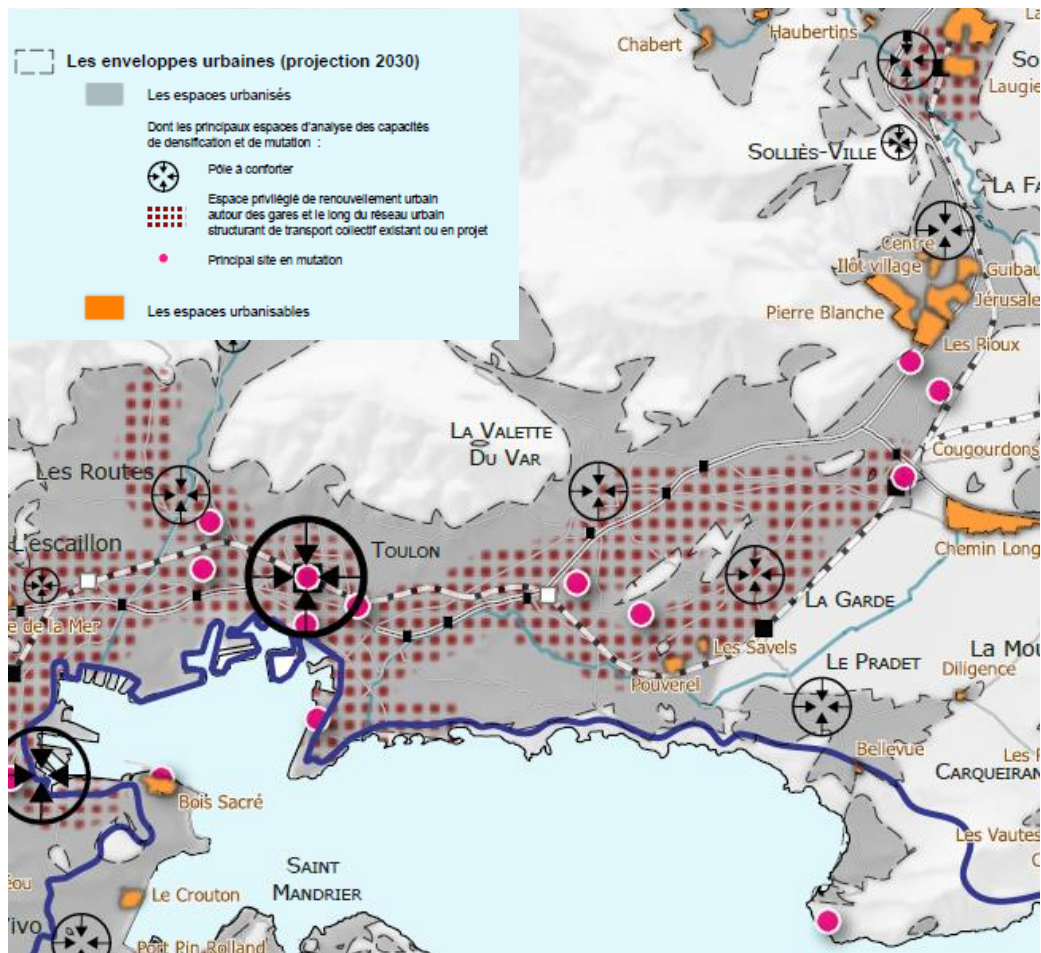


Figure 7: Extrait- Schéma illustratif de l'accueil du développement futur dans l'aire du SCOT Provence Méditerranée

Le SCOT Provence Méditerranée a été approuvé le 6 septembre 2019. La modification simplifiée doit être compatible avec les dispositions du SCOT, notamment avec le Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Dans le DOO du SCOT, l'orientation 4 fixe comme principe de maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines.

« La croissance démographique et économique projetée dans le territoire d'ici 2030 doit s'opérer dans un objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles au regard du rythme annuel de consommation d'espace observé au cours des dix dernières années, soit une consommation moyenne de 82 hectares par an d'ici 2030 (contre 164 hectares par an au cours des dix dernières années).

[...]

Cette enveloppe urbaine comprend :

- les espaces urbanisés de Bandol et Sanary-sur-Mer, ainsi que les espaces urbanisables du « Moulin Neuf », des « Grands Pont » de « la Vernette » et de « la Baou » ;
- les espaces urbanisés des communes de Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer, Ollioules, Toulon, La Valette-du-Var, La Garde, les espaces urbanisés de Pin-Rolland à Saint-Mandrier-sur-Mer, de Dardennes au Revest-les-Eaux et du Pin de Galle au Pradet, ainsi que les espaces urbanisables de « Boullibaye », « Allègre », « Hoirs Nord », « Bucarin » [...]

#### ***D. DELIMITER LES ENVELOPPES URBAINES***

Les espaces urbanisés comprennent, dans le présent document, les espaces à dominante artificialisée par du bâti et/ou par des aménagements et équipements non isolés (aires de stationnement, entreposage, hébergement de plein air etc.), autres que d'infrastructures (voiries et réseaux divers).

#### ***E. DEVELOPPER L'URBANISATION DANS LES ENVELOPPES URBAINES***

##### ***a. QUANTIFIER ET MOBILISER LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU SEIN DES ESPACES URBAINES***

Le développement au sein de l'espace urbanisé s'opère par renouvellement urbain, mutation, densification. »

**La présente modification simplifiée n°4 respecte cette orientation puisqu'il s'agit d'une modification de zonage en vue de construire des logements en zone déjà artificialisée et comprise dans l'enveloppe urbaine.**

### **Orientation 14. FIXER LES PRINCIPES ET OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

#### ***A. IDENTIFIER, LOCALISER, DELIMITER LE FONCIER POTENTIELLEMENT MOBILISABLE A COURT, MOYEN ET LONG TERME :***

En lien avec les orientations portant sur la maîtrise du développement, les collectivités analysent, au sein des enveloppes urbaines identifiées dans l'orientation 4 et en dehors du réseau Vert, Jaune et Bleu identifié dans l'orientation 1, les possibilités et les capacités de mobilisation du foncier disponible par renouvellement urbain et par ouverture à l'urbanisation, ainsi que, en tant que de besoin, les conditions préalables de sa mobilisation au travers d'une stratégie foncière. Elles mettent en place les outils juridiques et financiers, ainsi que les partenariats adaptés, permettant de concrétiser cette mobilisation.

Outre les critères environnementaux ou liés aux risques, le foncier mobilisable est identifié en fonction :

- de la présence et la capacité d'équipements, voiries et réseaux divers ;
- de la présence des diverses possibilités existantes ou projetées de déplacements (voirie, gare, TC, parking relais / covoiturage ...) ;
- de la présence ou la proximité d'une polarité de services de proximité ;
- de la disponibilité foncière (dureté, mosaïque foncière).

#### ***b. LES (RE) EQUILIBRAGES AU REGARD DES OBJECTIFS DE MIXITE FONCTIONNELLE***

Le développement de nouveaux logements s'inscrit dans les objectifs suivants :

-Le renforcement des centres villes et des centres de quartiers en articulant une offre d'habitat renouvelée et une offre d'activités, de services et de commerces renforcés ;

**Le projet de modification permet de répondre au besoin en logements identifié par le SCOT, dans une zone où le foncier est mobilisable selon les critères établis par le DOO.**



**METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE  
VILLE DE LA VALETTE  
Département du VAR**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification simplifiée n° 4**

## **Evaluation Environnementale**

PLU approuvé le 28 mars 2007  
Modification N° 1 du PLU approuvée le 12 juin 2009  
Modification N° 2 du PLU approuvée le 29 janvier 2010  
Révision simplifiée N°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2011  
Modification N° 3 du PLU approuvée le 15 février 2013  
Révision du PLU prescrite le 20 juin 2014  
Modification N° 4 du PLU approuvée le 23 septembre 2016  
Extension du champ d'application de la révision du PLU approuvée le 28 septembre 2017  
Modification simplifiée N° 1 du PLU approuvée le 18 décembre 2018  
Modification simplifiée N°2 approuvée le 10 novembre 2020





# SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1 OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>11</b>
<b>1.2 PIÈCES DU PLU.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>11</b>
<b>1.4 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....</b>	<b>12</b>
<b>2. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....</b>	<b>17</b>
<b>2.1 INTRODUCTION.....</b>	<b>17</b>
<b>2.2 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>20</b>
<b>2.3 ARTICULATION ET COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS, SCHEMA ET PROGRAMMES .....</b>	<b>23</b>
<b>2.4 INCIDENCES ET MESURES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU .....</b>	<b>24</b>
<b>3. ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1 LOCALISATION DU SITE D'ÉTUDE.....</b>	<b>26</b>
3.1.1 LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE .....	26
3.1.2 LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE.....	29
<b>3.2 UTILISATION, VOCATION ET DÉCOUPAGE DU SOL .....</b>	<b>29</b>
3.2.1 OCCUPATION DU SOL.....	29
<b>3.3 MILIEU HUMAIN .....</b>	<b>33</b>
3.3.1 PROCESSUS URBAIN.....	33
3.3.2 STRUCTURE DE LA POPULATION .....	34
3.3.3 EMPLOI ET PRÉCARITÉ .....	36
3.3.4 LOGEMENTS.....	37
3.3.5 SITE D'ÉTUDE ET ENVIRONNEMENT PROCHE.....	38
3.3.6 SYNTHÈSE SUR LE MILIEU HUMAIN .....	40
<b>3.4 CONTEXTE CLIMATIQUE ET POTENTIEL EN ÉNERGIES RENOUVELABLES.....</b>	<b>41</b>
3.4.1 TEMPÉRATURES .....	41
3.4.2 PRÉCIPITATIONS.....	42
3.4.3 POTENTIEL ÉOLIEN.....	42
3.4.4 POTENTIEL SOLAIRE .....	44
3.4.5 POTENTIEL GÉOTHERMIQUE .....	46
3.4.6 POTENTIEL BOIS-ÉNERGIE .....	46
3.4.7 DISPONIBILITÉS LOCALES ÉNERGÉTIQUES .....	47
3.4.8 SYNTHÈSE DES DISPONIBILITÉS EN ÉNERGIES RENOUVELABLES .....	48
<b>3.5 MILIEU PHYSIQUE .....</b>	<b>49</b>



3.5.1	TOPOGRAPHIE .....	49
3.5.2	GEOLOGIE.....	53
3.5.3	RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET EAUX SUPERFICIELLES.....	53
3.5.4	HYDROGEOLOGIE ET EAUX SOUTERRAINES .....	55
3.5.5	DOCUMENTS-CADRES SUR L'EAU .....	56
3.5.6	SYNTHESE SUR LE MILIEU PHYSIQUE.....	58
<b>3.6</b>	<b>MILIEU NATUREL.....</b>	<b>58</b>
3.6.1	PERIMETRES D'ETUDE .....	58
3.6.2	CONTEXTE ECOLOGIQUE.....	59
3.6.3	PRE-DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE.....	60
3.6.4	SYNTHESE SUR LE MILIEU NATUREL.....	61
<b>3.7</b>	<b>CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL.....</b>	<b>61</b>
3.7.1	LECTURE DU PAYSAGE .....	61
3.7.2	PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE.....	65
3.7.3	SYNTHESE SUR LE CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL .....	68
<b>3.8</b>	<b>RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET SANITAIRES.....</b>	<b>69</b>
3.8.1	RISQUES NATURELS .....	69
3.8.2	RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	76
3.8.3	SITES ET SOLS POLLUES.....	78
3.8.4	SYNTHESE SUR LES RISQUES .....	80
<b>3.9</b>	<b>DÉPLACEMENTS ET ACCESSIBILITÉ.....</b>	<b>81</b>
3.9.1	CARACTERISTIQUES DU TRAFIC .....	81
3.9.2	RESEAU ET ACCESSIBILITE DU SITE D'ETUDE.....	82
3.9.3	TRAFIC DE VEHICULES A PROXIMITE DU SITE D'ETUDE .....	84
3.9.4	DESSERTE EN MODE ALTERNATIF A LA VOITURE PARTICULIERE .....	86
3.9.5	SYNTHESE SUR LES DEPLACEMENTS ET L'ACCESSIBILITE.....	89
<b>3.10</b>	<b>MILIEU URBAIN .....</b>	<b>90</b>
3.10.1	QUALITE DE L'AIR.....	90
3.10.2	NUISANCES SONORES .....	98
3.10.3	NUISANCES LUMINEUSES ET OLFACTIVES.....	104
3.10.4	RESEAUX D'EAUX .....	107
3.10.5	GESTION DES DECHETS.....	109
3.10.6	SYNTHESE SUR LE MILIEU URBAIN.....	110
<b>3.11</b>	<b>SYNTHESE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>112</b>
<b>4.</b>	<b>ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMMES.....</b>	<b>115</b>
4.1.1	SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) .....	115
4.1.2	SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) PROVENCE MEDITERRANEE .....	116

4.1.3	LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE MEDITERRANEE .....	118
<b>5.</b>	<b><u>ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000.....</u></b>	<b><u>120</u></b>
5.1	CONTEXTE DES SITES NATURA 2000 AU DROIT DU TERRITOIRE COMMUNAL DE LA VALETTE-DU-VAR .....	120
5.2	ANALYSE DE LA MODIFICATION DU PLU POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE SITE NATURA 2000.....	122
5.2.1	INCIDENCES DIRECTE ET INDIRECTE .....	122
<b>6.</b>	<b><u>INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET MESURES ASSOCIEES.....</u></b>	<b><u>124</u></b>
6.1	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ASSOCIEES..	124
6.1.1	MILIEU NATUREL.....	124
6.1.2	GESTION DES EAUX.....	127
6.1.3	MOBILITE .....	128
6.1.4	PAYSAGE ET PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	129
6.1.5	QUALITE DE L'AIR ET SANTE.....	129
6.1.6	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES.....	130
6.1.7	CONSOMMATION FONCIERE.....	131
6.1.8	GESTION DES DECHETS.....	132
6.2	PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU DOCUMENT D'URBANISME ET DU PROJET DE LOGEMENTS.....	132
<b>7.</b>	<b><u>INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA VALETTE-DU-VAR .....</u></b>	<b><u>133</u></b>
<b>8.</b>	<b><u>ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</u></b>	<b><u>135</u></b>
<b>9.</b>	<b><u>AUTEURS DE L'ETUDE.....</u></b>	<b><u>136</u></b>
	<b><u>ANNEXES.....</u></b>	<b><u>137</u></b>

## LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : ZONE D'INCONSTRUCTIBILITE SUR LE TERRITOIRE DE LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE : SPLM)	13
FIGURE 2 : LOCALISATION DU SITE AU SEIN DU QUARTIER DE LA COUPIANE A LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE DU FOND DE PLAN : GEOPORTAIL-IGN)	14
FIGURE 3 : LOCALISATION DU PERIMETRE D'ETUDE (ZONE CONCERNEE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE) (SOURCE : EODD)	15
FIGURE 4 : PLAN DE ZONAGE ACTUEL AU DROIT DU SITE CONCERNE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE : PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR)	16
FIGURE 5 : LOCALISATION DU SITE AU SEIN DU QUARTIER DE LA COUPIANE A LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE DU FOND DE PLAN : GEOPORTAIL-IGN)	17
FIGURE 6 : LOCALISATION DU PERIMETRE D'ETUDE (SOURCE : EODD)	18
FIGURE 7 : PLAN DE ZONAGE ACTUEL AU DROIT DU SITE NECESSITANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE : PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR)	19
FIGURE 8 : LOCALISATION DU SITE (SOURCE : GEOPORTAIL - IGN)	27
FIGURE 9 : SITUATION DU SITE AU 1/25 000° (SOURCE : GEOPORTAIL -IGN)	28
FIGURE 10 : LOCALISATION DU PERIMETRE D'ETUDE (SOURCE DU FOND DE PLAN : GEOPORTAIL)	29
FIGURE 11 : LOCALISATION DU SITE NECESSITANT LA MODIFICATION DU PLU DANS SON CONTEXTE URBAIN (SOURCE DU FOND DE PLAN : GOOGLE EARTH)	30
FIGURE 12 : OCCUPATION ET USAGES DU SOL (SOURCE : EODD)	31
FIGURE 13 : OCCUPATION DU SOL SELON CORINE LAND COVER (SOURCE : CORINE LAND COVER)	32
FIGURE 14 : FORMES BATIES DE TYPES COMMERCES ET ACTIVITES DE PART ET D'AUTRE DU SITE (SOURCE : GOOGLE STREETVIEW NOVEMBRE 2020)	33
FIGURE 15 : FORMES DE TYPES HABITATIONS INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES AU SUD DU PERIMETRE PROJET (SOURCE : EODD © 2021 ET GOOGLE EARTH NOVEMBRE 2020)	34
FIGURE 16 : AXE AUTOROUTIER ET RUE PAUL ÉLUARD AU NORD DU SITE D'ETUDE (SOURCE : EODD 2021©)	34
FIGURE 17 : POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'AGE A LA VALETTE-DU-VAR ENTRE 2008 ET 2018 (SOURCE : INSEE)	36
FIGURE 18 : POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE EN 2018 (SOURCE : INSEE RP2018, EXPLOITATION PRINCIPALE, GEOGRAPHIE AU 01/01/2021)	37
FIGURE 19 : RESIDENCES PRINCIPALES EN 2018 SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LA PERIODE D'ACHEVEMENT (SOURCE : INSEE RP2018)	38
FIGURE 20 : ENVIRONNEMENT PROCHE DU SITE D'ETUDE (SOURCE : EODD)	39
FIGURE 21 : CLIMATOGRAMME DE HYERES (PERIODE 1981-2010) (SOURCE : METEO FRANCE - STATION DE HYERES (83))	41
FIGURE 22 : PRECIPITATIONS MOYENNES MENSUELLES (PERIODE 1981-2010) AU POSTE D'HYERES (SOURCE : METEO FRANCE - STATION DE HYERES (83))	42
FIGURE 23 : ROSE DES VENTS A LA STATION DE HYERES (83) (SOURCE : METEO FRANCE)	43
FIGURE 24 : ORIENTATION ET FORCE DU VENT A LA STATION DE LA GARDE (SOURCE : WINDFINDER)	43
FIGURE 25 : ÉTAT DU POTENTIEL EOLIEN EN FRANCE (EN MW) (SOURCE : ADEME - 2016)	44
FIGURE 26 : GISEMENT SOLAIRE EN FRANCE EN KWH/M²/AN (SOURCE : SOLAIRE BTW)	45
FIGURE 27 : POTENTIEL GEOTHERMIQUE DU SITE (SOURCE : GEOTHERMIE.FR)	46
FIGURE 28 : RESEAU DE GAZ (SOURCE : GRDF)	48
FIGURE 29 : MONT COUDON DEPUIS LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE : TOULON TOURISME, PHOTO DE NICOLAS LACROIX)	49
FIGURE 30 : MONT COUDON DEPUIS LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE : METROPOLE TPM)	49

FIGURE 31 : VUES SUR LE RELIEF DEPUIS LA RUE P.ÉLUARD (SOURCE : EODD © NOVEMBRE 2021)	49
FIGURE 32 : VUE DEPUIS LE PARC FORESTIER DU THOUARS A LA GARDE (SOURCE : VILLE DE LA GARDE)	50
FIGURE 33 : TOPOGRAPHIE AUTOUR DU SITE D'ETUDE (SOURCE : TOPOGRAPHIC-MAP)	51
FIGURE 34 : TOPOGRAPHIE ET PROFILS ALTIMETRIQUES DU SITE (SOURCE : GEOPORTAIL)	52
FIGURE 35 : EXTRAIT DE LA CARTE GEOLOGIQUE (SOURCE : BRGM)	53
FIGURE 36 : RESEAU HYDROGRAPHIQUE (SOURCE : GEOPORTAIL)	54
FIGURE 37 : LOCALISATION DES FORAGES (SOURCE : BRGM)	56
FIGURE 38 : LOCALISATION DES AIRES D'ETUDES DU VOLET ECOLOGIQUE (SOURCE : EODD)	59
FIGURE 39 : LOCALISATION DES ZONAGES DU PATRIMOINE NATUREL (SOURCE : EODD)	60
FIGURE 40 : STRUCTURE PAYSAGERE DE LA RADE DE TOULON (SOURCE : ATLAS DES PAYSAGES DU VAR)	62
FIGURE 41 : PENTES DU COUDON (SOURCE : SITE DE LA VALETTE-DU-VAR)	63
FIGURE 42 : PHOTOS DES BATIMENTS ET DE LA VEGETATION DANS L'EMPRISE DU SITE (SOURCE : EODD © 2021)	64
FIGURE 43 : ENVIRONNEMENT URBAIN IMMEDIAT AU DROIT DU SITE D'ETUDE (SOURCE : GOOGLE STREET VIEW NOVEMBRE 2020 ; EODD © 2021)	65
FIGURE 44 : PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES AUTOUR DU SITE (SOURCE : ATLAS DES PATRIMOINES)	66
FIGURE 45 : SITES CLASSES A PROXIMITE DU SITE D'ETUDE (SOURCE : ATLAS DES PATRIMOINES)	67
FIGURE 46 : LOCALISATION DES ZONES ARCHEOLOGIQUES DE SAISINE A PROXIMITE DU SITE D'ETUDE (SOURCE : DRAC PACA)	68
FIGURE 47 : EXPOSITION DU SITE D'ETUDE AU RISQUE RADON (SOURCE : GEORISQUES)	70
FIGURE 48 : RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (SOURCE : GEORISQUES)	71
FIGURE 49 : MOUVEMENTS DE TERRAIN LOCALISES A LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE : GEORISQUES)	73
FIGURE 50 : CAVITES SOUTERRAINES RECENSEES A LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE : GEORISQUES)	74
FIGURE 51 : ALEAS INONDATIONS (SOURCE : GEORISQUES)	75
FIGURE 52 : RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES : CANALISATION (SOURCE : GEORISQUES)	77
FIGURE 53 : INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) DANS UN RAYON DE 1 KM AUTOUR DU SITE (SOURCE : GEORISQUES)	78
FIGURE 54 : SITES BASIAS RECENSES A PROXIMITE DU SITE (GEORISQUES)	79
FIGURE 55 : SITES BASOL A PROXIMITE DU SITE D'ETUDE	80
FIGURE 56 : PARTS MODALES DES DEPLACEMENTS (TOUS DEPLACEMENTS ; COURTES DISTANCES) DES RESIDENTS DE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE EN 2008 (SOURCE : PDU)	82
FIGURE 57 : RESEAU ROUTIER A PROXIMITE DU SITE D'ETUDE (GEOPORTAIL)	83
FIGURE 58 : ACCES AU SITE DEPUIS L'AVENUE PABLO PICASSO (SOURCE : EODD © 2021)	83
FIGURE 59 : ACCES AU SITE DEPUIS A RUE PAUL ÉLUARD (SOURCE : EODD © 2021)	84
FIGURE 60 : PLAN DE CIRCULATION AUX ABORDS DU SITE (SOURCE : TRANSITEC)	84
FIGURE 61 : PLAN DE CHARGE JOURNALIER SUITE A LA CAMPAGNE DE TRANSITEC (SOURCE : TRANSITEC)	85
FIGURE 62 : TRAFIC ROUTIER SUR LE RESEAU AUTOROUTIER ET DEPARTEMENTAL (SOURCE : PDU TOULON PROVENCE MEDITERRANEE)	85
FIGURE 63 : PART DES MODES DE DEPLACEMENTS (SOURCE : PDU TOULON PROVENCE-MEDITERRANEE)	86
FIGURE 64 : DETAIL DES LIGNES DE BUS PAR RAPPORT AU SITE (SOURCE : TRANSITEC)	87
<b>FIGURE 65 : LIGNES DE TRANSPORTS EN COMMUN A PROXIMITE DU SITE D'ETUDE (SOURCE : RESEAUMISTRAL.COM)</b>	<b>87</b>
FIGURE 66 : ARRET DE BUS PICASSO DE L'AVENUE PABLO PICASSO (SOURCE : GOOGLE STREET VIEW)	88
FIGURE 67 : PISTES CYCLABLES AUX ENVIRONS DU SITE CONCERNE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU (SOURCE : PLAN DES PISTES CYCLABLES DE L'AGGLOMERATION DE TOULON 2019)	89

FIGURE 68 : GAINS PAR SECTEUR ET PAR POLLUANTS ESTIMES PAR LES ACTIONS DU PPA DE L'AGGLOMERATION DE TOULON (SOURCE : PPA 83)	92
FIGURE 69 : PART DE LA POPULATION EXPOSEE AU DEPASSEMENT DU SEUIL OMS POUR LES PM10 (SOURCE : ATMOSUD)	93
FIGURE 70 : INDICE SYNTHETIQUE DE L'AIR (ISA) DU VAR EN 2017 (SOURCE : ATMO SUD)	94
FIGURE 71 : ÉMISSIONS DE POLLUANTS ATMOSPHERIQUES PAR SECTEUR DU DEPARTEMENT DU VAR (SOURCE : ATMO SUD)	95
FIGURE 72 : LOCALISATION DES STATIONS DE MESURE LES PLUS PROCHES DU SITE D'ETUDE (SOURCE : ATMO SUD)	96
FIGURE 73 : CONCENTRATIONS DE POLLUANTS MESUREES A LA STATION TOULON CLARET (SOURCE : ATMO SUD)	96
FIGURE 74 : CONCENTRATIONS DE POLLUANTS MESUREES A LA STATION TOULON FOCH (SOURCE : ATMO SUD)	97
FIGURE 75 : CARTE DE LOCALISATION DES POINTS DE MESURE DE LA CAMPAGNE AIR (SOURCE : EODD)	97
FIGURE 76 : CATEGORIES DE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES - SOURCE : PREFECTURE DU VAR	100
FIGURE 77 : BRUIT STRATEGIQUE DE L'AUTOROUTE A57 (SOURCE : PREFECTURE DU VAR)	101
FIGURE 78 : BRUIT STRATEGIQUE DE LA RD86 (SOURCE : PREFECTURE DU VAR)	101
FIGURE 79 : EMLACEMENT DES POINTS DE MESURES (SOURCE : EODD)	102
FIGURE 80 : RESULTATS DES MESURES ACOUSTIQUES (SOURCE : EODD)	103
FIGURE 81 : CARTE DE BRUIT A L'ETAT INITIAL LE JOUR (A GAUCHE) ET LA NUIT (A DROITE) (SOURCE : ETUDE ACOUSTIQUE – EODD)	104
FIGURE 82 : POLLUTION LUMINEUSE EUROPEENNE (SOURCE : AVEX)	105
FIGURE 83 : DEUX TYPES D'ECLAIRAGE AUX ALENTOURS DU SITE D'ETUDE (SOURCE : GOOGLESTREET VIEW)	105
FIGURE 84 : ANTENNES A PROXIMITE DU SITE D'ETUDE (SOURCE : ANFR)	107
FIGURE 85 : RESEAU D'EAU POTABLE AUTOUR DU SITE (SOURCE : PLU)	108
FIGURE 86 : RESEAU D'EAUX USEES AUTOUR DU SITE (SOURCE : PLU)	109
FIGURE 87 : EXTRAIT DE L'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT FUTUR SUR L'AIRE DU SCOT PROVENCE-MEDITERRANEE	117
FIGURE 88 : CARTE DE LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 SUR LA COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE : GEOPORTAIL)	120
FIGURE 89 : CARTE LOCALISATION DES ZONES BOISEES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL (SOURCE : DDRM)	125
FIGURE 90 : PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR AVEC LE ZONAGE DES EBC (SOURCE : PLU DE LA VALETTE-DU-VAR)	125
FIGURE 91 : CARTE DU BRUIT STRATEGIQUE AU DROIT DU SITE D'ETUDE (SOURCE : PREFECTURE DU VAR)	130
FIGURE 92 : TABLEAU DE LA PRODUCTION DE DECHETS SUR LA COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR POUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PREVUE (SOURCE : RPQS – 2020)	132

## LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : POPULATION ET DENSITE DE LA COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR ENTRE 1968 ET 2018 (SOURCE : INSEE, RP1967 A 1999 DENOMBREMENT, RP2008 AU RP2018 EXPLOITATIONS PRINCIPALES)	35
TABLEAU 2 : IRRADIATION CUMULEE SUR LA STATION DE TOULON EN KWH/M <sup>2</sup> CUMULES (SOURCE : INES, LOGICIEL CALSOL)	45

TABLEAU 3 : QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES DE LA MASSE D'EAU FRDR115 (SOURCE : SDAGE RM 2016 2021)	55
TABLEAU 4 : CARACTERISATION DE L'ETAT DE LA MASSE D'EAU (SOURCE : SDAGE RM 2016-2021)	56
TABLEAU 5 : DEFINITION DES AIRES D'ETUDE	58
TABLEAU 6 : INSTALLATIONS CLASSEES POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE) A LA VALETTE-DU-VAR (SOURCE : BRGM)	77
TABLEAU 7 : TABLEAU RECAPITULATIFS DES RESULTATS DE LA CAMPAGNE DE MESURE DE LA QUALITE DE L'AIR	98
TABLEAU 8 : PLATEFORMES DE DECHETS A PROXIMITE DU SITE (SOURCE : FFB)	110
TABLEAU 9 : DISPOSITION EN TERMES DE STATIONNEMENT POUR LE ZONAGE UBA (SOURCE : REGLEMENT DU PLU DE LA VALETTE-DU-VAR)	128
TABLEAU 10 : AUTEURS DE L'ETUDE	136

## ANNEXES

Annexe 01 : Décision n°CU-2021-2863 de la MRAE PACA pour la modification simplifiée n°3 du PLU de La Valette-du-Var

Annexe 02 : Etude de pré-diagnostic écologique – EODD Ingénieurs Conseils 2021

Annexe 03 : Etude d'impact de circulation – Transitec – 2022

Annexe 04 : Volet air et santé – EODD Ingénieurs Conseils 2021

Annexe 05 : Etude acoustique - EODD Ingénieurs Conseils 2022

# 1. INTRODUCTION

## 1.1 OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'objectif de l'évaluation environnementale est de renforcer la prise en compte de l'environnement lors de la mise en compatibilité du document d'urbanisme. En tant qu'outil d'aide à la décision, son objectif est de limiter au maximum les incidences du Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'environnement.

À ce titre, cette évaluation doit permettre d'identifier l'impact du PLU de la commune de La Valette-du-Var sur l'environnement puis d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables du projet objet de la modification simplifiée du document d'urbanisme sur le territoire communal.

## 1.2 PIÈCES DU PLU

L'évaluation environnementale devra analyser les différentes pièces du PLU et évaluer leurs incidences sur l'environnement.

Concernant la présente modification simplifiée du PLU, seul le zonage sera modifié. En effet, le site actuellement identifié en zone UXa au PLU en vigueur passe en UBa dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Le règlement de la zone UBa demeure inchangé.

Les pièces qui seront analysées dans ce présent dossier sont par conséquent le zonage et le règlement du PLU qui déterminent deux informations clés :

- le détail des zones constructibles ou non du territoire. C'est la partie graphique du PLU, avec des cartes du territoire ;
- les règles/droits à construire sur chaque zone (type de de bâtiment, mesures...). C'est la partie règlement du PLU, avec des schémas et explications.

## 1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La modification simplifiée du PLU de La Valette-du-Var a déjà fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas. Un premier dépôt a été effectué le 7 mai 2021 par la métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM).

Suite à cette demande, la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAE) a rendu son avis le 30 juin 2021 en soumettant à évaluation environnementale la modification simplifiée du PLU : « *La modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de La Valette-du-Var (83) est soumise à évaluation environnementale en application de la section 2 du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement* ». Cette décision est enregistrée sous la référence n°CU-2021-2863 et est jointe en **ANNEXE 1**.

D'après le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme (article R.102-1 à l'annexe) et à la modernisation du plan local d'urbanisme, et en application de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale comporte les parties suivantes :

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

L'article R.122-20 du Code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

## 1.4 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le PLU doit permettre d'anticiper et de créer les conditions les plus favorables possibles pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques sur le territoire de La Valette-du-Var. Ce développement doit s'inscrire dans une politique de réalisations d'opérations respectueuses de l'environnement et dans la continuité du tissu et des formes urbaines existantes.

Afin d'accueillir de nouveaux habitants, la commune de La Valette-du-Var souhaite ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Cependant, la commune de La Valette-du-Var est très contrainte par l'autoroute A57, son relief, les espaces naturels (sites Natura 2000) et le développement urbain déjà



étendu. Aussi, le site concerné par la modification simplifiée du PLU est compris dans le tissu urbain du territoire communal.

Cette procédure de modification simplifiée n'a pas d'effet sur le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et donc sur le projet du territoire approuvé le 28 mars 2007.

En effet, les perspectives de développement sont principalement démographiques et la consommation d'espaces est maîtrisée car il s'agit d'une opération en secteur urbanisé.

La modification simplifiée du PLU vise à urbaniser la zone de la Coupiane par une opération de renouvellement urbain et d'utilisation des dents creuses.

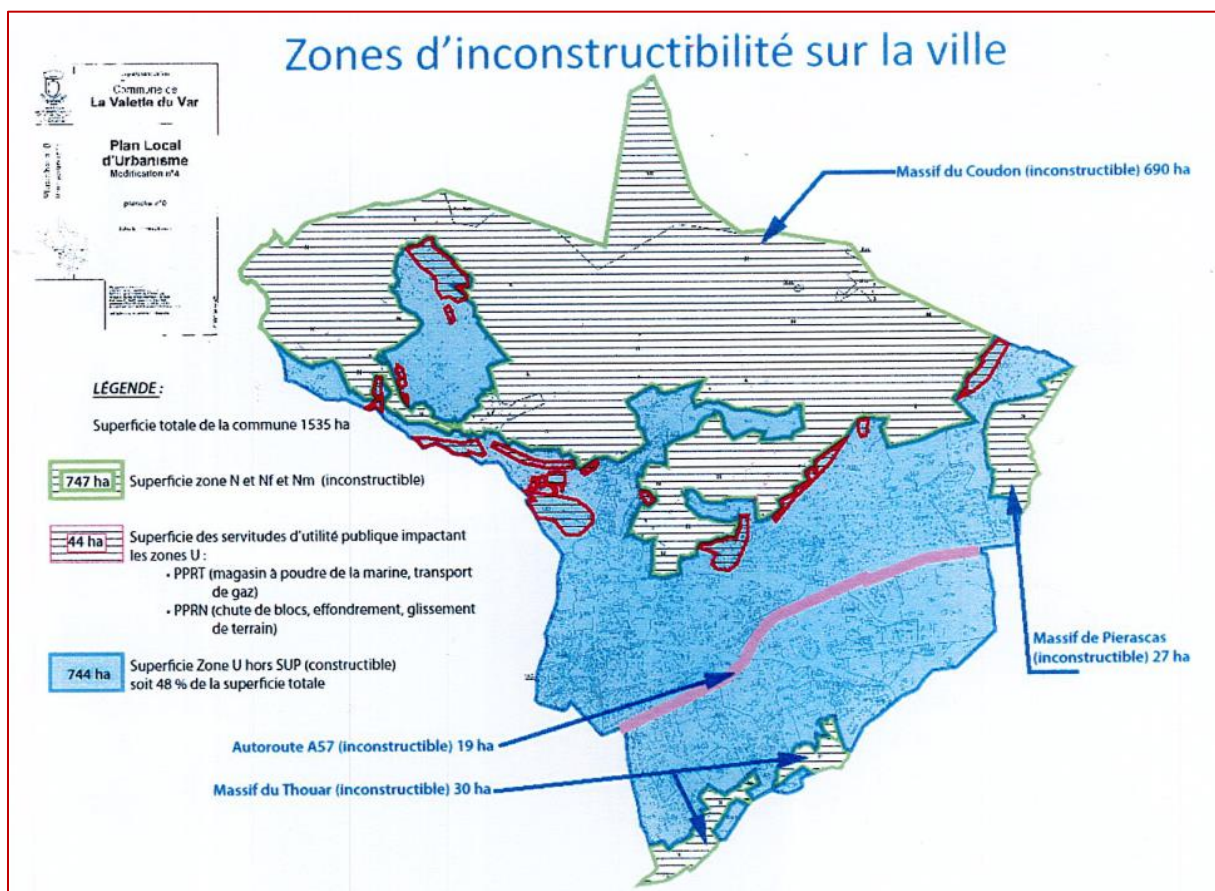


Figure 1 : Zone d'inconstructibilité sur le territoire de La Valette-du-Var (source : SPLM)

Cette présente modification simplifiée répond à un double enjeu qui est de permettre le développement démographique tout en maîtrisant la consommation d'espaces. En effet, le projet, prévu sur les parcelles concernées par la modification simplifiée du PLU, consiste en la création d'environ 60 logements soit environ 150 nouveaux habitants. Il s'agit d'une opération comprenant une réhabilitation du bâti existant et deux constructions neuves dont l'emprise au sol est en-deçà de celle possible actuellement.

L'objectif en matière de création de logements est de s'adapter aux besoins de la population actuelle et à venir. En effet, il a été constaté une augmentation de +2,1 % depuis 2013 selon les chiffres de l'INSEE (recensement 2018).

La Commune de La Valette-du-Var soumise à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) a été déclarée en carence par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2020.

Afin de répondre aux besoins en logements et notamment en logements locatifs sociaux, la Société publique locale Méditerranée (SPLM) a pour objectif de réaliser un projet d'environ 60 logements dont 30 % de locatif social.

La Société Publique Locale Méditerranée (SPLM) assure une assistance auprès des collectivités dans leurs démarches d'aménagement urbain, de construction ou de réhabilitation. Elle a pour mission de mener, en maîtrise d'ouvrage, des actions ou opérations d'aménagement pour ces ses seuls actionnaires. Elle intervient dans le cadre de la modification simplifiée du PLU comme maîtrise d'ouvrage sur la procédure règlementaire.

La zone objet de la modification simplifiée se positionne sur le territoire communal de La Valette-du-Var dans le département du Var. Elle prend place plus précisément au droit du quartier de la Coupiane au cœur du tissu urbain de La Valette-du-Var.

Elle comprend trois parcelles :

- AX 173 ;
- AX 174 ;
- AX 175.

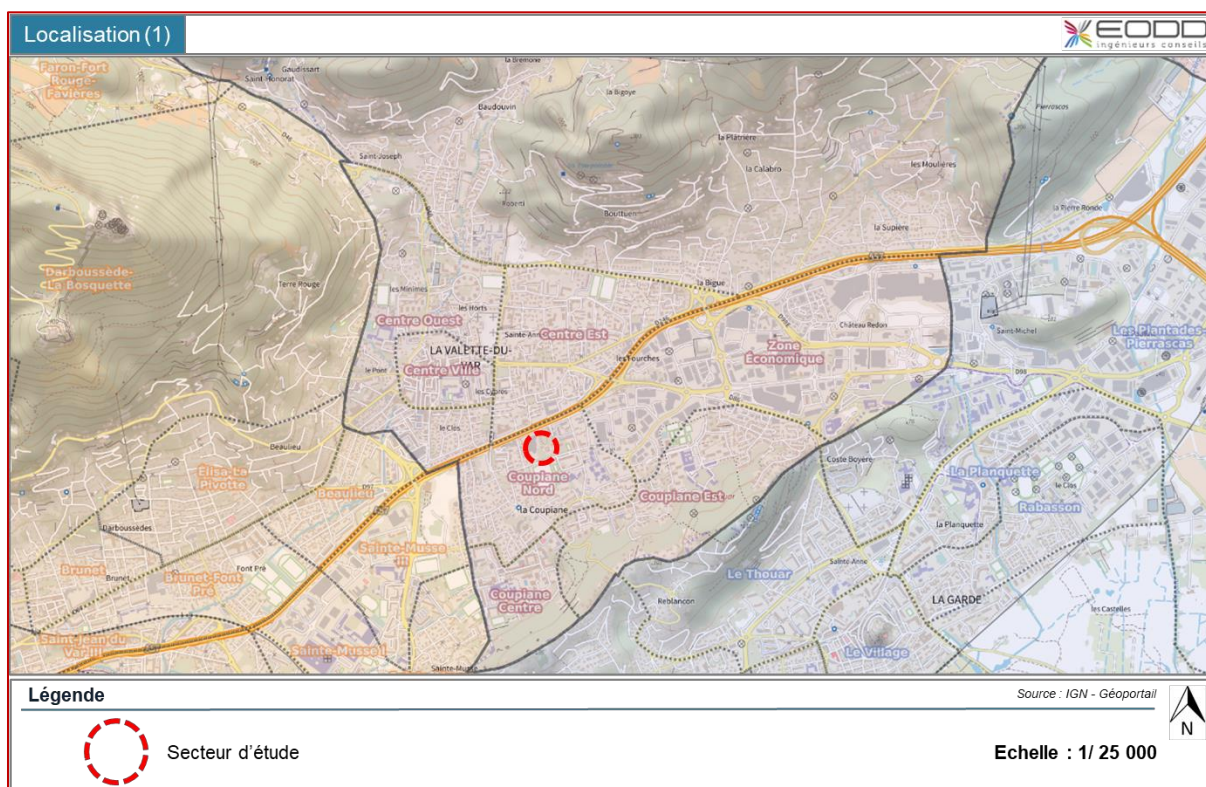


Figure 2 : Localisation du site au sein du quartier de la Coupiane à La Valette-du-Var (source du fond de plan : Géoportail-IGN)



Figure 3 : Localisation du périmètre d'étude (zone concernée par la modification simplifiée) (source : EODD)

Le site prend place sur une superficie totale de 11 913 m<sup>2</sup> dont 40 % de cette surface correspondent à des Espaces boisés classés (EBC) qui ne seront pas impactés.

Le PLU de La Valette-du-Var en vigueur a été approuvé le 28 mars 2007 et plusieurs évolutions se sont succédées dont la dernière en date du 29 avril 2021. Notons que depuis 2018, la Métropole de Toulon Provence Méditerranée (TPM) a été créée et plusieurs compétences communales lui ont été transférées dont l'urbanisme.

Dans le cadre du projet nécessitant une modification simplifiée du PLU, le projet envisagé n'est pas compatible avec le zonage réglementaire et donc le règlement du PLU. Le projet reste toutefois compatible avec les objectifs du PADD du PLU de La Valette-du-Var. En effet, le PADD se décompose en trois grandes orientations dont « l'affirmation de l'identité valettoise par la renaissance du centre-ville » qui a entre autres pour objectif de « développer l'offre de logements et répondre à de nombreux besoins ».

En l'état, le zonage du PLU ne permet pas de réaliser le projet car la zone concernée par la modification simplifiée permet uniquement l'accueil d'activités économiques au sein du quartier de la Coupiane : zone UXa. En effet, toute construction de logement est interdite.

Une modification de PLU est donc nécessaire sur le périmètre du projet pour permettre sa réalisation. Cette modification vise à rendre compatible le zonage réglementaire avec la nature du projet (habitat). La modification porte sur une modification de zonage passant de UXa à UBa. Le règlement de la zone UBa n'est pas modifié.

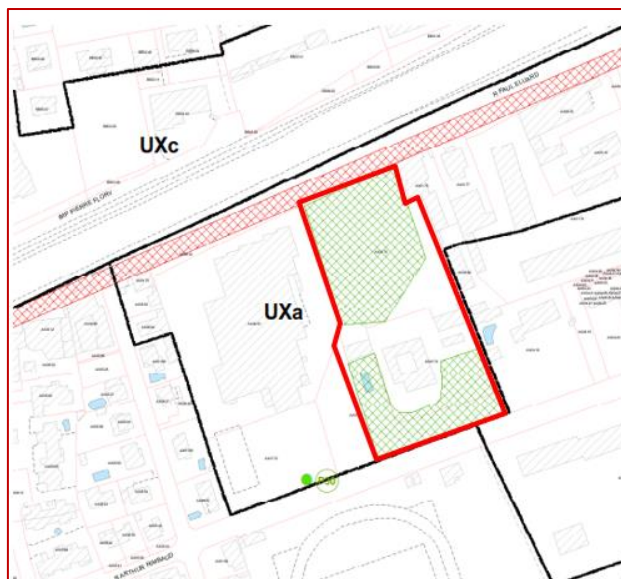


Figure 4 : Plan de zonage actuel au droit du site concerné par la modification simplifiée du PLU de La Valette-du-Var (source : plan de zonage du PLU en vigueur)

## 2. RESUME NON TECHNIQUE

### 2.1 INTRODUCTION

Le PLU doit permettre d'anticiper et de créer les conditions les plus favorables possibles pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques sur le territoire de La Valette-du-Var. Ce développement doit s'inscrire dans une politique de réalisations d'opérations respectueuses de l'environnement et dans la continuité du tissu et des formes urbaines existantes.

Afin d'accueillir de nouveaux habitants, la commune de La Valette-du-Var souhaite ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Cependant, la commune de La Valette-du-Var est très contrainte par l'autoroute A57, son relief, les espaces naturels (sites Natura 2000) et le développement urbain déjà vaste. Aussi, le site concerné par la modification simplifiée du PLU est compris dans le tissu urbain du territoire communal.

Cette procédure de modification simplifiée n'a pas d'effet sur le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et donc sur le projet du territoire approuvé le 28 mars 2007.

En effet, les perspectives de développement sont principalement démographiques et la consommation d'espaces est maîtrisée car il s'agit d'une opération en secteur urbanisé et déjà bâti.

La modification simplifiée du PLU vise à urbaniser la zone de la Coupiane par une opération de renouvellement urbain et d'utilisation des dents creuses.

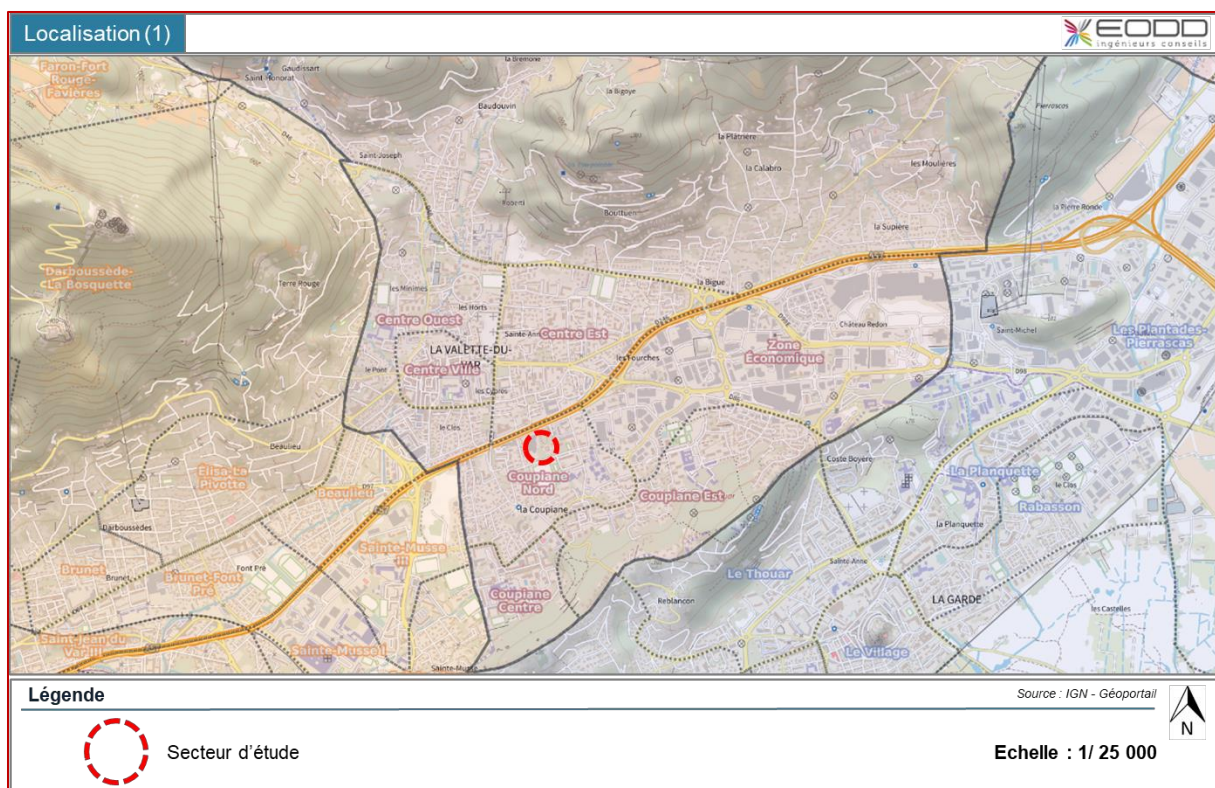


Figure 5 : Localisation du site au sein du quartier de la Coupiane à La Valette-du-Var (source du fond de plan : Géoportail-IGN)



Figure 6 : Localisation du périmètre d'étude (source : EODD)

Cette présente modification simplifiée répond à un double enjeu qui est de permettre le développement démographique tout en maîtrisant la consommation d'espaces car il s'agit d'un projet immobilier comprenant une réhabilitation du bâti existant et de constructions neuves.

L'objectif en matière de création de logements est de s'adapter aux besoins de la population actuelle et à venir. En effet, on constate une augmentation de +2,1 % depuis 2013 selon les chiffres de l'Insee (recensement 2018).

La Commune de La Valette-du-Var soumise à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) a été déclarée en carence par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2020.

Afin de répondre aux besoins en logements et notamment en logements locatifs sociaux, la Société publique locale Méditerranée (SPLM) a pour objectif de réaliser un projet d'environ 60 logements dont 30 % de locatif social.

En l'état, le zonage du PLU ne permet pas de réaliser le projet car la zone concernée par la modification simplifiée permet l'accueil d'activités économiques au sein du quartier de la Coupiane : zone UXa. En effet, toute construction de logement est interdite.

Une modification de PLU est donc nécessaire sur le périmètre du projet pour permettre sa réalisation. Cette modification vise à rendre compatible le zonage réglementaire avec la nature du projet (habitat). La modification porte sur une modification de zonage passant de UXa à UBa. Le règlement de la zone UBa n'est pas modifié.

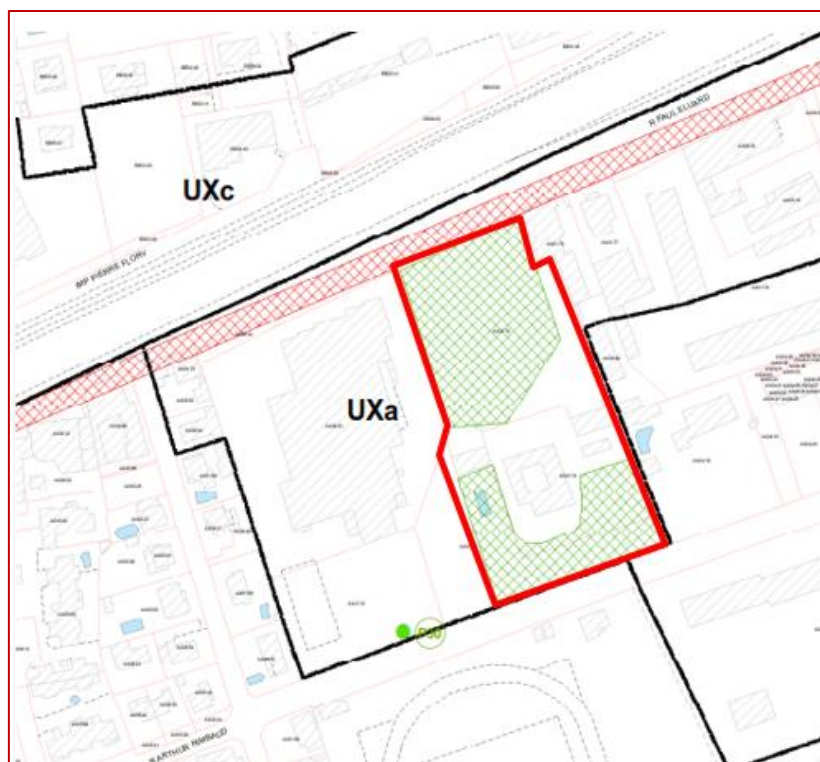


Figure 7 : Plan de zonage actuel au droit du site nécessitant la modification simplifiée du PLU de La Valette-du-Var (source : plan de zonage du PLU en vigueur)

## 2.2 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le tableau suivant présente la synthèse de l'état initial de l'environnement ainsi que l'enjeu associé au vu du site concerné par la modification simplifiée du PLU de La Valette-du-Var.

L'état initial de l'environnement est présenté de manière plus détaillée au chapitre 3.

THÉMATIQUE	SOUS-THÉMATIQUE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
Localisation du site d'étude	Localisation géographique	Le secteur d'étude se situe au cœur du tissu urbain mixte économique et habitat en bordure sud de l'autoroute A 57 entre zone urbaine et zone d'activité.	Faible
Utilisation, vocation et découpage du sol	Occupation du sol	Site actuellement urbanisé comprenant une maison et ses annexes.	Faible
Démographie	Structure de la population communale	Population en hausse avec pour caractéristique un vieillissement de la population.	Faible
	Emploi et précarité	Le taux de pauvreté des ménages sur la commune de La Valette-du-Var est inférieur à la moyenne de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Le taux de chômage décroît entre 2013 et 2018.	Faible
Contexte climatique et potentiel en énergies renouvelables	Températures et précipitations	Présence d'un climat méditerranéen avec des hivers doux, des étés chauds et un fort ensoleillement. Le contexte urbain peut accentuer les températures par le phénomène d'îlot de chaleur.	Faible
	Potentiel éolien	Le potentiel éolien est peu intéressant du fait de la localisation du site concerné par la modification simplifiée de PLU en zone urbaine.	Faible
	Potentiel solaire	Le potentiel solaire est fort au droit du site.	Faible
	Potentiel géothermique	Le potentiel géothermique est faible au droit du site.	Faible
	Potentiel bois-énergie	Le potentiel bois-énergie n'est pas exploité à son maximum sur le département.	Modéré
Milieu physique	Topographie	La topographie du site d'étude est marquée par une déclivité en direction du sud-ouest.	Modéré
	Géologie	Le site repose sur des alluvions de la basse terrasse d'âge du Würm altérées en surface.	Faible
	Réseau hydrographique et eaux superficielles	Aucun cours d'eau ou plan d'eau n'est présent sur le périmètre du site concerné par la modification simplifiée de PLU.	Non significatif
	Hydrogéologie et eaux souterraines	Le site est concerné par la masse d'eau souterraine à l'affleurement « <i>Formations variées de la région de Toulon</i> ». La nappe se situe à une profondeur d'environ 4 m.	Faible
Milieu naturel	Zonage naturel	Aucun lien fonctionnel n'est à attendre entre le site concerné par la modification simplifiée du PLU et les zonages naturels.	Faible



THÉMATIQUE	SOUS-THÉMATIQUE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
	Pré-diagnostic écologique	Le site concerné par la modification simplifiée du PLU ne comprend que des habitats naturels anthropiques à enjeux faibles. Aucune espèce floristique ne présente d'enjeu de conservation. La présence de cinq espèces invasives induit un enjeu modéré sur le site.	Modéré
Contexte paysager et patrimonial	Lecture du paysage	Le site est implanté dans le tissu urbain de La Valette-du-Var. Le site offre une percée visuelle sur les reliefs en arrière-plan (Mont Coudon et Mont Faron).	Faible
	Patrimoine historique et archéologique	Le secteur du site concerné par la modification simplifiée de PLU n'est concerné par aucun site inscrit ou classé. Deux monuments historiques sont répertoriés à La Valette-du-Var. Le plus proche du site est à environ 670 m	Faible
Risque naturel, technologiques et sanitaires	Risques naturels	Le site d'étude prend place sur une zone couverte par : - un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles ; - un aléa faible lié au risque sismique. La commune de La Valette-du-Var est soumise aux risques radon, mouvements de terrain, inondation et feux de forêts, mais le site d'étude n'est pas directement concerné.	Modéré
	Risques technologiques	Au droit du site, aucune Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est recensée. La Valette-du-Var est concernée par le Transport de matières dangereuses (TMD), via de nombreux axes routiers dont l'autoroute A 57	Modéré
	Sites et sols pollués	Aucun site BASIAS ou BASOL <sup>1</sup> ne se localise au droit du site d'étude.	Faible
Déplacement et accessibilité	Trafic	Le site est localisé à proximité immédiate de l'autoroute A 57 qui connaît un trafic important. La RD 86 et le boulevard des Armaris, non loin du site, constituent les autres axes structurants à proximité.	Modéré
	Réseau et accessibilité du site d'étude Trafic	Le réseau viaire est particulièrement développé autour du site. La gare la plus proche est située à Hyères, à environ 3,5 km. Le réseau de transports en commun est composé de lignes de bus, dont plusieurs arrêts à quelques centaines de mètres du site. Trafic non significatif sur les deux voiries	Faible
	Desserte en mode alternatif à la voiture particulière	Le maillage dédié aux modes actifs est peu dense. Il n'existe aucune piste cyclable ni chemin de randonnée à proximité du site.	Faible

<sup>1</sup> BASIAS : Base de données des anciens sites industriels et activités en service et BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués

THÉMATIQUE	SOUS-THÉMATIQUE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
Milieu urbain	Qualité de l'air	Le secteur d'étude est situé dans la bande côtière urbanisée toulonnaise et en bordure de l'autoroute A 57. Le site d'étude est donc peu exposé aux problématiques de qualité de l'air.	Modéré
	Nuisances sonores	Les infrastructures routières soumettent le site d'étude à des nuisances sonores importantes. Il est inclus dans la bande affectée par le bruit de l'A 57. Après modélisation de l'état initial avec les trafics induits par la rue P. Éluard et P. Picasso, le niveau sonore est qualifié de modéré.	Modéré
	Nuisances lumineuses et olfactives	Le site d'étude se trouve dans un environnement où la pollution lumineuse est liée à l'urbanisation existante. Les nuisances olfactives constatées sont typiques des zones urbaines.	Faible
	Réseaux d'eaux	Le secteur d'étude est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif.	Faible
	Gestion des déchets	La gestion des déchets est une compétence de la Métropole.	Faible

## 2.3 ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES PLANS, SCHEMA ET PROGRAMMES

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des documents cadres supérieurs avec lesquels doit être compatible le PLU en fonction de leur objectif.

Ce chapitre est développé de manière plus détaillé au chapitre 4.

Plan, schéma ou programme	Objectif	Compatibilité
<p><b>SRADDET PACA</b> (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles 375 ha/an à horizon 2030 ;</li> <li>- démographie : un objectif de +0,4 % à horizon 2030 et 2050 ;</li> <li>- atteindre 0 perte de surface agricole irriguée ;</li> <li>- horizon 2030 : +30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables ;</li> <li>- horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien ;</li> <li>- une région neutre en carbone en 2050 ;</li> <li>- une offre de transports intermodale à l'horizon 2022.</li> </ul>	<p><b>oui</b></p>
<p><b>SCOT Provence Méditerranée</b> (Schéma de cohérence territorial)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire ;</li> <li>- fixer les axes de développement ;</li> <li>- poursuivre l'amélioration du cadre de vie et devenir un territoire reconnu du « <i>bien-être</i> », relever le défi de la transition énergétique ;</li> <li>- planifier un développement qui compose avec les risques, réduise la vulnérabilité au changement climatique et assure une gestion durable des ressources.</li> </ul>	<p><b>oui</b></p>
<p><b>SDAGE Rhône Méditerranée</b> (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0-01, mobiliser les acteurs des territoires pour la mise en œuvre des actions d'adaptation au changement climatique ;</li> <li>- 0-02, nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme ;</li> <li>- 2-01, mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « <i>éviter-réduire-compenser</i> »</li> <li>- 2-02, évaluer et suivre les impacts des projets ;</li> <li>- 4-09, intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique ;</li> <li>- 5A-01, prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux ;</li> <li>- 5E-01, protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable ;</li> <li>- 8-05, limiter le ruissellement à la source.</li> </ul>	<p><b>oui</b></p>

## 2.4 INCIDENCES ET MESURES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La modification porte sur la modification de zonage passant de Uxa à UBa. Le règlement de la zone UBa n'est pas modifié.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des effets/incidences de la modification simplifiée du PLU et de ses mesures.

Cette partie est détaillée dans le chapitre 6.

Thématique environnementale	Effets / Incidences	Mesures
<b>Milieu naturel</b>	Boisements présents sur les parcelles concernées par la modification simplifiée (identifiés en EBC).	<p><b>ME</b> : les boisements inscrits en EBC sont maintenus et préservés dans le cadre de la modification simplifiée</p> <p><b>MR</b> : adaptation du planning de travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abattage doux des arbres hors EBC à cavité ;</li> <li>- recréation de milieux favorables ;</li> <li>- lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;</li> <li>- gestion favorable de la faune.</li> </ul>
<b>Gestion des eaux</b>	Augmentation de l'imperméabilisation du site. Augmentation de la consommation et du rejet en eau (environ +0,6 % de consommation en eau).	<p><b>ME</b> : une grande partie du site est déjà urbanisé et donc imperméabilisé.</p> <p><b>MR</b> : application du règlement de la zone sur les eaux pluviales et la protection de la ressource.</p>
<b>Mobilité</b>	Les nouveaux trafics sur les voiries alentour ont un impact négligeable sur le flux de circulation existant (augmentation de 120 véh/jour sur la rue P. Eluard et +5 % sur P. Picasso).	<p><b>MR</b> : développer l'accessibilité modes actifs afin d'accéder plus aisément à l'arrêt de bus le plus proche.</p> <p>Application du règlement sur le nombre de places de stationnement à prendre en compte dans le cadre du projet objet de la modification simplifiée</p>
<b>Paysage et patrimoine architectural</b>	Le contexte urbain et paysager sera légèrement modifié.	<p><b>MR</b> : le règlement de la zone UBa recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir une qualité paysagère du secteur ;</li> <li>- limiter l'emprise au sol des constructions (pas plus de 25 % de la surface du terrain).</li> </ul>
<b>Qualité de l'air et santé</b>	Qualité de l'air moyenne à bonne.	<p><b>MR</b> : proposition de mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- organiser la forme urbaine pour favoriser la dispersion des polluants ;</li> <li>- piégeage des polluants par les végétaux ;</li> <li>- adapter les bâtiments.</li> </ul>

Thématique environnementale	Effets / Incidences	Mesures
<b>Risques et nuisances</b>	<p>Risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).</p> <p>Risque de Transport de Matière Dangereuse (TMD) via l'A57</p> <p>Nuisances sonores vis-à-vis de l'A57 qui est négligeable avec le projet.</p>	<p><b>MR</b> : réalisation d'une étude de sol préalablement à la construction.</p> <p>Des dispositions en termes d'acoustique peuvent être mises en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dispositions architecturales spatiales, incluant l'organisation du plan-masse seront pensées lors des phases de conceptions</li> <li>- isolation acoustique du bâtiment par rapport aux bruits de l'espace extérieur (aériens et d'origine vibratoire) ;</li> <li>- isolation acoustique des locaux vis-à-vis des bruits intérieurs (aériens, de chocs, d'équipements et d'origine vibratoire) ;</li> <li>- acoustique interne des locaux se fera en fonction de leur destination ;</li> <li>- création d'une ambiance acoustique extérieure satisfaisante ;</li> <li>- protection des riverains contre les bruits engendrés par le bâtiment (activités et équipements techniques).</li> </ul>
<b>Consommation foncière</b>	Aucune consommation de surface agricole ou naturelle.	<b>ME</b> : site inséré dans le tissu urbain
<b>Gestion des déchets</b>	Augmentation de la part de déchets ménagers et sélectifs.	<b>MR</b> : part non significative au vu du nombre de logements (60 logements soit environ 150 personnes)

## 3. ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 3.1 LOCALISATION DU SITE D'ÉTUDE

#### 3.1.1 LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Source : Géoportail

Le secteur d'étude est localisé sur la commune de La Valette-du-Var dans le département du Var (83), région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Il se localise en limite de la zone urbaine habitée, au sud de l'autoroute A57 et à l'ouest de partie de la zone économique s'étendant sur La Valette-du-Var et La Garde. Cette zone économique est composée de plusieurs entités : centres commerciaux (Famille Passion, Avenue 83, Grand Var), zone tertiaire Valgora et le campus universitaire.

La commune de la Valette-du-Var est géographiquement fermée à l'ouest et au nord par les monts Faron et du Coudon et dans une moindre mesure au sud-est par le mont du Thouar. Son urbanisation s'établit en continuité de celle de Toulon, de part et d'autre de l'A57.

La commune fait partie de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), réunissant 12 communes et près de 439 000 habitants, sur un territoire de plus de 360 km<sup>2</sup>. L'intercommunalité se place comme le troisième pôle urbain de la façade méditerranéenne du sud-est, derrière la métropole d'Aix-Marseille-Provence et celle de Nice Côte d'Azur.

Le secteur d'étude se situe au cœur du **tissu urbain valettois**, en bordure sud de l'**autoroute A57**, entre zone urbaine à vocation d'habitat et zone d'activités.

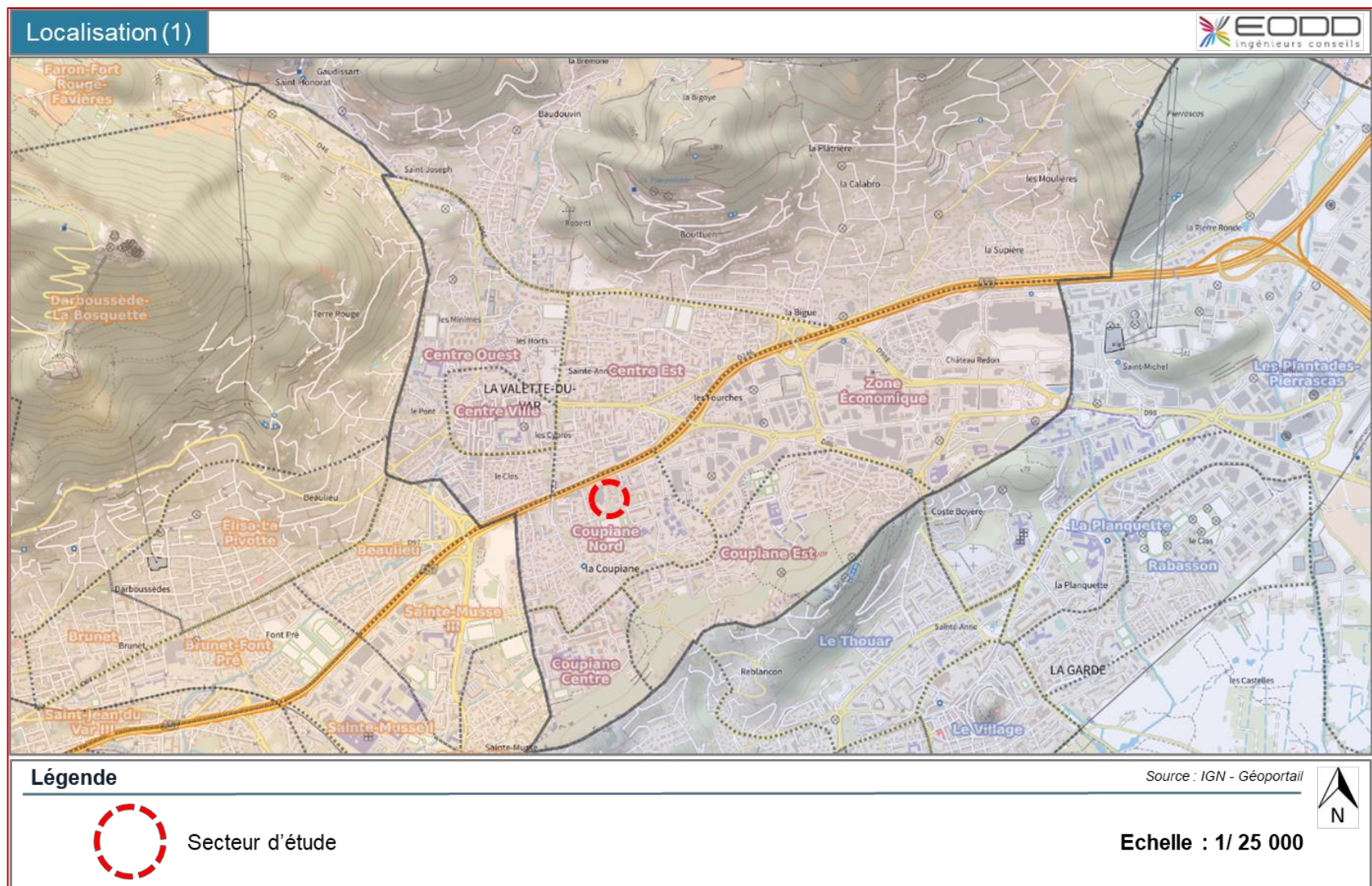


Figure 8 : Localisation du site (source : Géoportail - IGN)

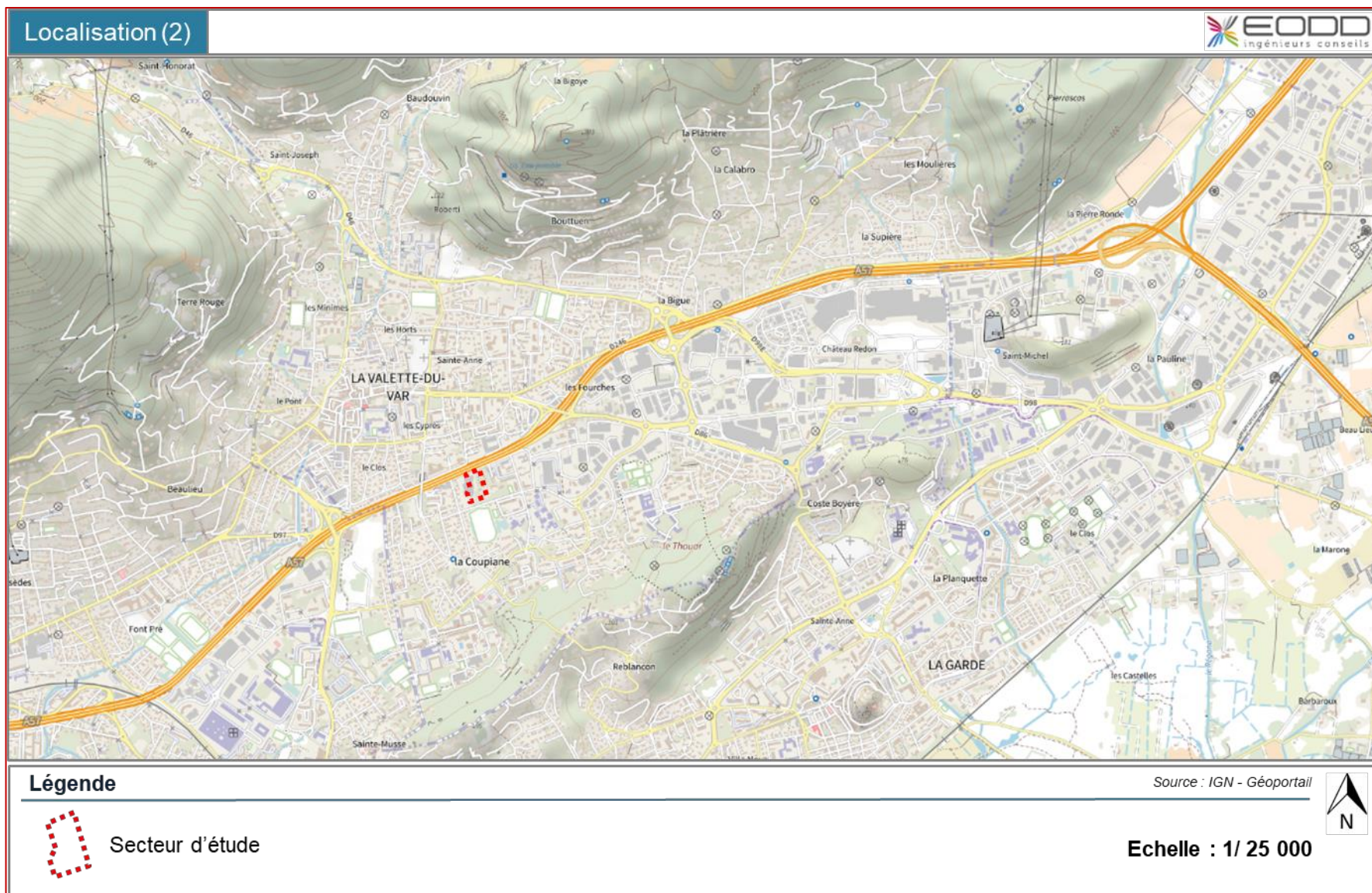


Figure 9 : Situation du site au 1/25 000° (source : Géoportail -IGN)



### 3.1.2 LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Sources : Géoportail, Google Maps

Le secteur d'étude prend place entre l'autoroute A57 et la rue Paul Éluard au nord, la rue Lieutenant Chancel à l'est, l'avenue Docteur Jean à l'ouest et l'avenue Pablo Picasso au sud.

Les parcelles cadastrales concernées par la modification simplifiée du PLU appartiennent à la section AX et portent les numéros 173, 174 et 175 pour une superficie de 11 913 m<sup>2</sup>.



Figure 10 : Localisation du périmètre d'étude (source du fond de plan : Géoportail)

## 3.2 UTILISATION, VOCATION ET DÉCOUPAGE DU SOL

### 3.2.1 OCCUPATION DU SOL

Sources: Géoportail, Google Maps, Corine Land Cover

La commune de La Valette-du-Var est caractérisée par deux entités distinctes :

- un continuum urbain à vocation d'habitation sur la partie ouest et d'activités sur la partie est. Le secteur d'étude associé au projet est situé dans une zone essentiellement de type résidentiel, bien qu'à proximité de zones d'activités. La continuité urbaine s'établit dans la vallée délimitée par les monts du Coudon et du Thour ;
- les zones non urbanisées des deux monts cités, même si l'urbanisation s'étale de plus en plus sur les zones de pentes.

Le périmètre foncier objet de la modification simplifiée du PLU s'étend sur une surface d'environ 11 913 m<sup>2</sup>, au sein du tissu urbain de La Valette-du-Var. Il s'inscrit au sud-ouest de la zone d'activités des Fourches, elle-même inscrite à une plus large échelle dans la zone économique de La Valette-du-Var et de la Garde.

Au sein du quartier et notamment au sud du site d'étude, plusieurs résidences individuelles et collectives sont implantées. Des commerces bordent de part et d'autre le site avec, par exemple, un concessionnaire automobile à l'ouest et un atelier de carrosserie automobile à l'est. Par ailleurs, bien que fortement imperméabilisé, le site comporte plusieurs arbres dont certains sont classés en tant qu'Espace boisé classé (EBC) au PLU.

D'après la nomenclature Corine Land Cover, le site d'étude est identifié en tant que « **tissu urbain discontinu** ».

Le périmètre du site concerné par la modification simplifiée du PLU est, en effet, occupé par des commerces, bâtiments de services ou équipements, mais comporte également de la végétation (certains arbres sont classés en EBC au PLU).

Les **sols du secteur** sont **fortement imperméabilisés** : toiture des bâtiments, axes de desserte internes et stationnements.



Figure 11 : Localisation du site nécessitant la modification du PLU dans son contexte urbain (source du fond de plan : Google Earth)

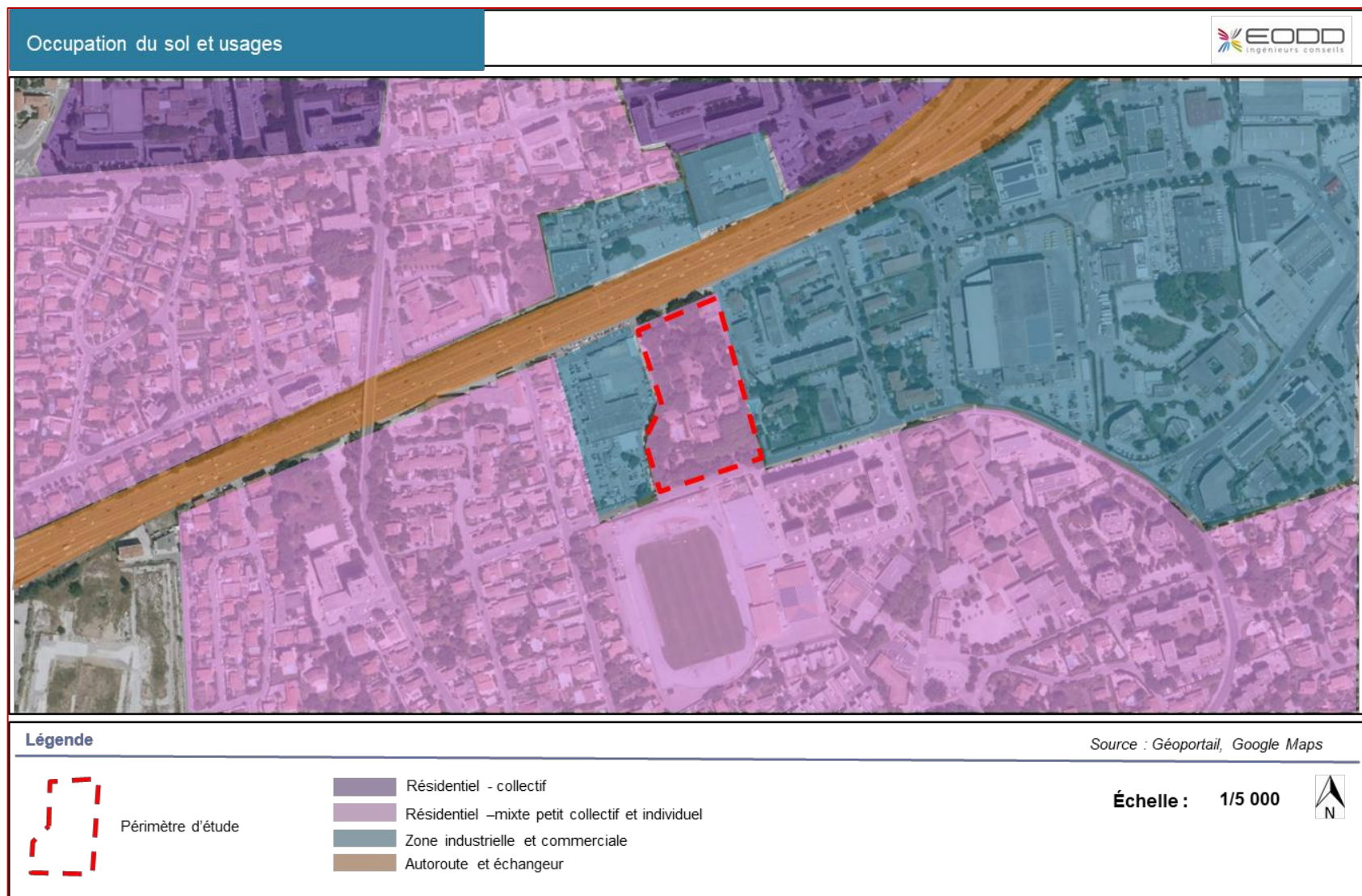


Figure 12 : Occupation et usages du sol (source : EODD)

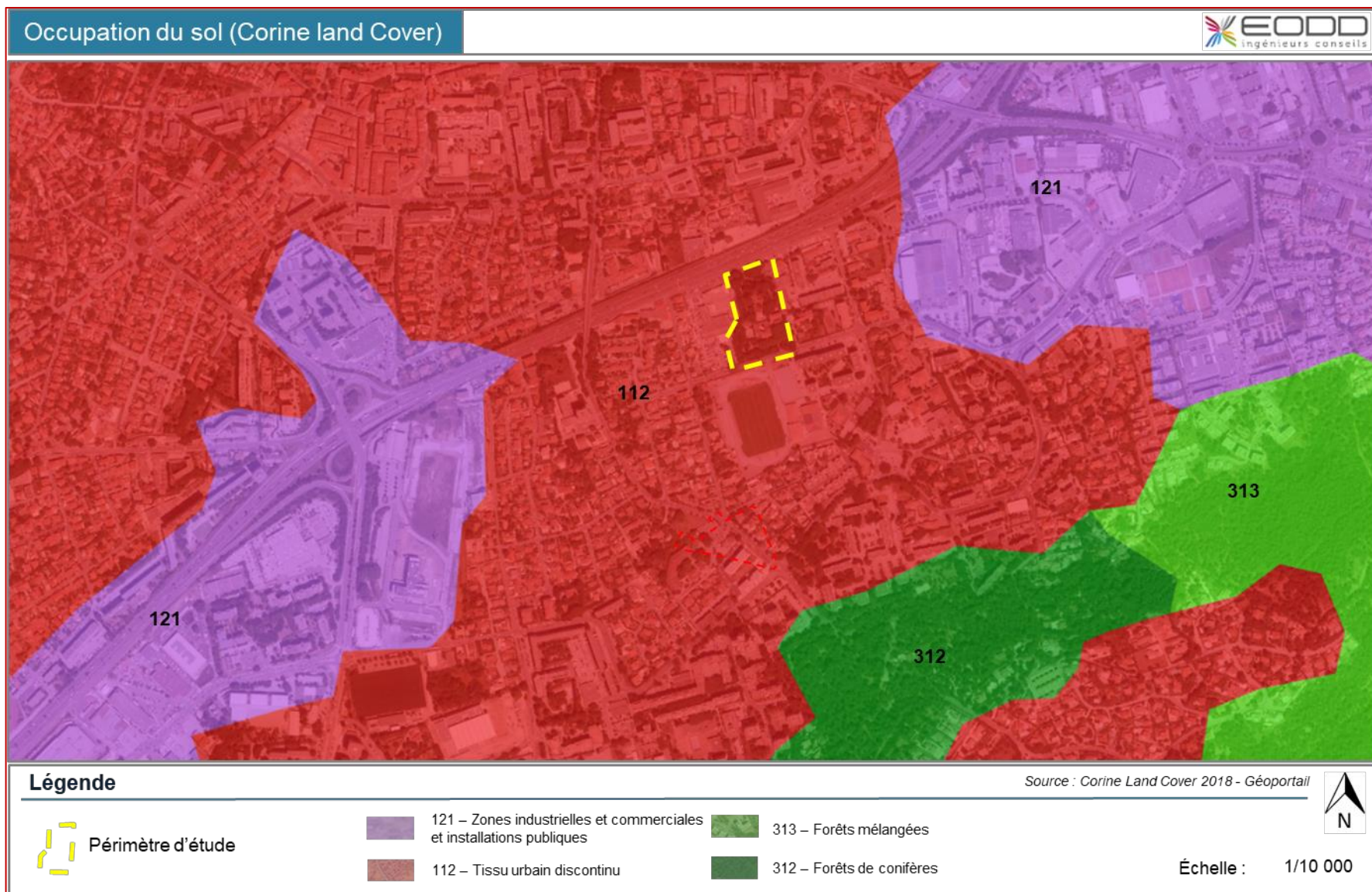


Figure 13 : Occupation du sol selon Corine Land Cover (source : Corine Land Cover)

### 3.3 MILIEU HUMAIN

#### 3.3.1 PROCESSUS URBAIN

##### 3.3.1.1 Métropole de Toulon Provence Méditerranée

Source : Métropole de Toulon Provence Méditerranée

La commune de La Valette-du-Var appartient à l'ensemble urbain de la Métropole TPM. La ville-centre s'est développée progressivement au rythme des changements géopolitiques et des apports migratoires mais aussi en fonction de la capacité technique à dominer les contraintes infligées d'une part par les invasions multiples et les guerres et d'autre part par les éléments naturels notamment le relief, la mer et les cours d'eau. Le développement a été conditionné par plusieurs fortifications, les détournements de cours d'eau, des comblements de marécages et des avancées sur la mer.

La morphologie urbaine de la Métropole est donc le résultat d'une urbanisation par étape et par palier. Ceci se traduit géographiquement par une démultiplication des centres de vie et un découpage de types architecturaux variés correspondant à des quartiers autonomes à identité urbaine propre. Ces centres périphériques commerciaux ou de services qui se sont constitués un à un à partir de carrefours ou de croisements sont une richesse urbaine à préserver et à développer. Ils sont la clé de la réussite d'un maillage urbain composite.

##### 3.3.1.2 Périmètre d'étude

Le site d'étude est délimité par :

- au nord, l'autoroute qui constitue un axe viaire majeur pour la ville, la Métropole de TPM voire le département du Var de manière générale. De l'autre côté de l'autoroute se devinent des entrepôts commerciaux et quelques habitations ;
- à l'est et à l'ouest, des petits bâtiments commerciaux ou équipements qui s'identifient au tissu environnant de la zone économique : constructions basses et enseignes visibles sur les façades ;
- au sud, un ensemble de constructions individuelles et collectives ainsi qu'un stade et un terrain de sport.



Figure 14 : Formes bâties de types commerces et activités de part et d'autre du site (source : Google StreetView novembre 2020)



Figure 15 : Formes de types habitations individuelles et collectives au sud du périmètre projet (source : EODD © 2021 et Google Earth novembre 2020)



Figure 16 : Axe autoroutier et rue Paul Éluard au nord du site d'étude (source : EODD 2021©)

### 3.3.2 STRUCTURE DE LA POPULATION

#### 3.3.2.1 Département du Var

Source(s) : INSEE Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur n°15, « Var : forte croissance démographique, sous l'effet des migrations résidentielles », paru le 21/04/2015 ; Dossier complet

Le Var accueille plus d'un million d'habitants (1 067 697 habitants en 2018). Sa croissance démographique a connu un ralentissement ces dernières années, mais reste élevée et atteint +0,5 % par an sous l'effet des migrations résidentielles. L'arrivée de personnes âgées et le départ de jeunes aux âges d'études contribuent au vieillissement de la population.

La densité moyenne de 179 habitants au km<sup>2</sup> masque une répartition hétérogène de la population sur le territoire : elle se concentre le long du littoral et des axes routiers qui traversent le département d'est en ouest. L'unité urbaine de Toulon, dont fait partie le site d'étude, regroupe plus de la moitié de la population du département.

### 3.3.2.2 Métropole de Toulon-Provence-Méditerranée

Source(s) : INSEE Dossier complet Intercommunalité-Métropole Toulon-Provence-Méditerranée (consultation en janvier 2022)

La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée dénombre 438 985 habitants (données INSEE RP 2018). Depuis la fin des années 60, l'évolution démographique, bien que croissante, tend à ralentir (+1,5 % de variation annuelle moyenne entre 1968 et 1975 contre +0,1 % entre 2008 et 2013). Néanmoins, la démographie a connu un rebond ces dernières années (+0,6 % entre 2013 et 2018, contre +0,1 % les cinq années précédentes). Ces variations de population sont davantage liées au solde migratoire qu'au solde naturel, qui est pratiquement nul depuis 1975 (il oscille entre 0 % et +0,2 %).

La tranche d'âge la plus représentée sur le territoire est celle des 45-59 ans (19,5 % en 2018), et la moins représentée celle des 75 ans ou plus (12,8 %). Depuis 2008, la tendance est au vieillissement de la population (diminution de la proportion des 0-44 ans au profit des 45-75 ans ou plus).

En 2018, d'après les dernières données INSEE disponibles, la densité moyenne sur le territoire métropolitain s'élève à environ 1 198 habitants au km<sup>2</sup>.

### 3.3.2.3 Commune de La Valette-du-Var

La commune de La Valette-du-Var compte 23 795 habitants (données Insee RP2018). Sa croissance, forte dans les années 1970 (+4 % de variation annuelle moyenne entre 1968 et 1975, puis +3,1 % entre 1975 et 1982), a ensuite diminué jusqu'à atteindre un solde négatif entre 1990 et 2008 (-0,2 %).

Sur la période la plus récente, la dynamique démographique est à nouveau positive avec 2,1 % entre 2013 et 2018. Ces évolutions sont majoritairement liées au solde migratoire, le solde naturel tend à être stable depuis les années 2000.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	11 194	14 745	18 296	20 687	21 739	21 439	21 463	23 795
Variation annuelle moyenne de la population en %	+4,0	+3,1	+1,5	+0,6	-0,2	+0,0		+2,1

**Tableau 1 : Population et densité de la commune de La Valette-du-Var entre 1968 et 2018 (source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrement, RP2008 au RP2018 exploitations principales)**

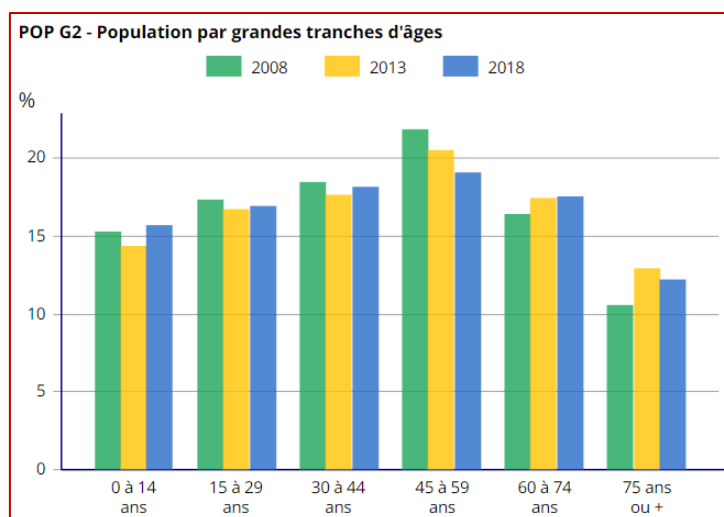


Figure 17 : Population par grandes tranches d'âge à La Valette-du-Var entre 2008 et 2018 (source : Insee)

Entre 2008 et 2018, la population est marquée par un vieillissement (de 10,6 % à 12,2 % pour les 75 ans et plus, 16,4 % à 17,5 % pour les 60 à 74 ans). La catégorie d'âge des plus jeunes (0 à 14 ans) reste stable sur cette même période avec environ 15,5 % de la population totale.

En revanche, les autres catégories d'âge connaissent toute une diminution. La plus importante est relevée pour les 45 à 59 ans, passant de 21,9 % en 2007 à 19,1 % en 2018.

La Métropole de Toulon-Provence-Méditerranée comptabilise légèrement plus de personnes de plus de 60 ans que la commune de La Valette-du-Var.

En 2018, le nombre de ménages était de 11 292 sur le territoire de La Valette-du-Var. Ces derniers sont en moyenne composés de deux personnes. De plus, la densité moyenne est de 1 535,2 habitants au km<sup>2</sup>.

### 3.3.3 EMPLOI ET PRÉCARITÉ

Source : Insee dossier complet de la commune de La Valette-du-Var

D'après l'INSEE, le taux de pauvreté des ménages sur la commune de La Valette-du-Var est de 12 % (part de la population vivant sous le seuil de pauvreté). À titre de comparaison, ce taux s'élève à 14,8 % en France et 17,0 % dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Selon les données de l'enquête annuelle de recensement de 2018, 76,2 % des 15-64 ans sont actifs (soit 14 366 personnes) et 67,7 % d'entre elles ont un emploi.

Le taux de chômage est de 11,2 % contre 12 % en 2013.



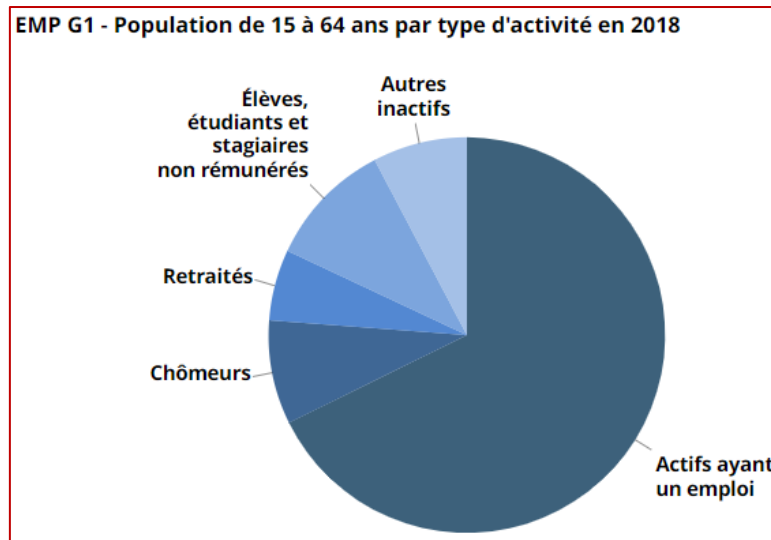


Figure 18 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018 (source : Insee RP2018, exploitation principale, géographie au 01/01/2021)

### 3.3.4 LOGEMENTS

Source : Insee dossier complet de la commune de La Valette-du-Var

En 2017, la commune de La Valette-du-Var comptait 93,3 % de résidences principales (contre 92,6 % en 2013) sur les 12 106 résidences totales (contre 1 037 en 2013), 1,3 % de résidences secondaires (0,9 % en 2013) et 5,4 % de logements vacants (6,5 % en 2013).

L'habitat individuel était présent à 30,6 % sur la commune en 2018, contre 33,8 % en 2013 : les logements individuels ont faiblement baissé, bien que le nombre moyen de pièces des résidences principales soit resté stable entre 2013 et 2018 (3,5 pièces en moyennes dans l'ensemble des résidences principales).

Le parc de résidences principales est dominé par des appartements construits entre 1946 à 1990 (5 359 des résidences principales).

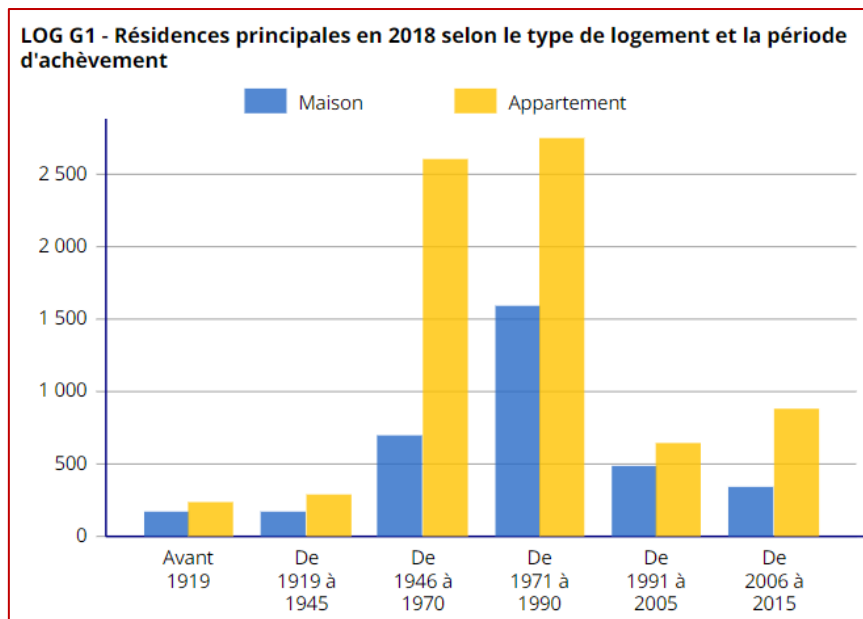


Figure 19 : Résidences principales en 2018 selon le type de logement et la période d'achèvement (source : Insee RP2018)

La proportion de propriétaires diminue depuis 2008, passant de 64,7 % à 58,7 % en 2018. Les logements sont de grande taille, avec presque 50 % de logements de 4 pièces et plus.

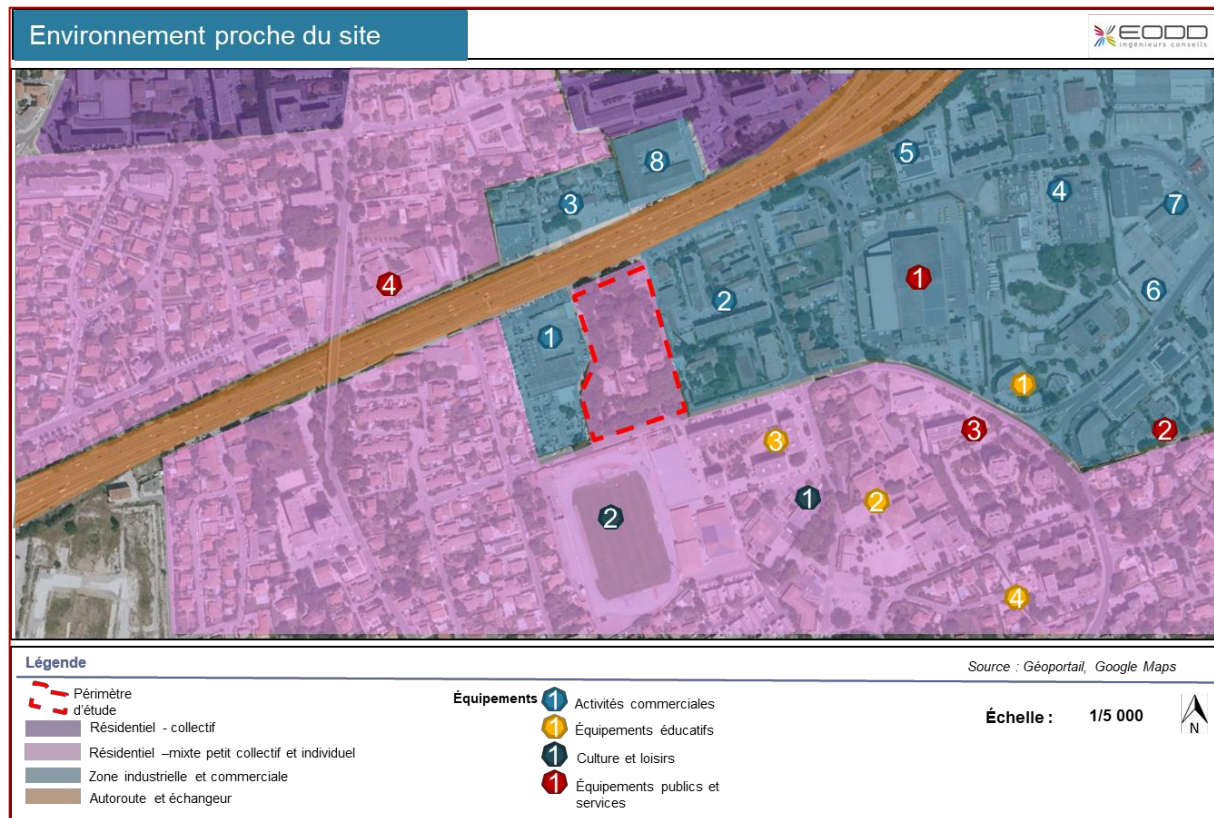
### 3.3.5 SITE D'ÉTUDE ET ENVIRONNEMENT PROCHE

Sources : Google Maps, Géoportail, grc28.localeo.fr

L'environnement proche du site se divise en plusieurs secteurs :

- au niveau de la partie nord, séparée par les voies de l'autoroute A57, se trouve une zone d'activités (plusieurs garages automobiles et petits commerces) et résidentielle (pavillons, maison de retraite) ;
- les parties est ou ouest limitrophes du site concerné par la modification simplifiée de PLU sont composées de zones d'activités (concessionnaire automobile, divers magasins et services, plateformes industrielles courrier Toulon Côte d'Azur...) ;
- le sud est composé du stade Vallis Laeta, de l'école maternelle Thyde Monnier, du centre de loisirs Pierrine Mariotti, du collège Henri Bosco et d'habitats résidentiels.

L'environnement économique et les usages proches du site concerné par la modification simplifiée du PLU sont présentés ci-après (carte et légende dans les parties qui suivent) :



Activités commerciales	
1	Concessionnaire automobile
2	Atelier de carrosserie, forgeron, consultant informatique
3	Agence de location de voitures
4	Grossiste CERP Rhin Rhône Méditerranée
5	Grossiste Coq France
6	Magasin de produit d'occasion Cash Express La valette du Var
7	Magasin d'articles de fête Fêter&Recevoir Toulon
8	Dépôt-vente Troc.com Toulon

Équipements publics et services	
1	La poste : Plateforme industrielle courrier (PIC) Toulon Côte d'Azur
2	Clinique Vétérinaire Sainte Claire
3	Var Habitat : Office public du logement
4	Maison de retraite ORPEA – Les Oliviers La Valette

Culture, loisirs et sport	
1	Centre de Loisirs Pierrine Mariotti
2	Stade Vallis Laeta

Équipements éducatifs	
1	Centre de formation Forma Var SARL
2	Collège Henri Bosco
3	École maternelle Thyde Monnier
4	École Jean Giono

Figure 20 : Environnement proche du site d'étude (source : EODD)

### 3.3.6 SYNTHÈSE SUR LE MILIEU HUMAIN

Le site concerné par la modification simplifiée du PLU est situé entre deux tissus urbains distincts :

- une **zone à vocation commerciale et industrielle**, caractérisée par des bâtiments aux surfaces importantes et des stationnements ;
- une large **zone résidentielle**, divisée elle-même en plusieurs secteurs aux densités et typologies d'habitat variables.

Ces deux trames urbaines se répartissent physiquement autour de **l'autoroute A57**.

La démographie de la commune de La Valette-du-Var est en hausse, principalement portée par le solde migratoire. Le vieillissement de la population est marqué sur la dernière décennie, au détriment des catégories d'âges actives, de 15 à 59 ans. La diminution de la part des 45 à 59 ans est la plus importante.

Le site concerné par la modification simplifiée de PLU s'insère à proximité d'un **tissu commercial dense**, avec de nombreuses enseignes de secteurs divers. La zone s'implante le long d'axes routiers structurants et est marquée par une forte imperméabilisation.

Le secteur résidentiel se caractérise par des **zones pavillonnaires peu denses**, localisées principalement à l'ouest et au sud du site d'étude. D'autres zones proposent un habitat varié, mêlant des maisons individuelles et du petit collectif, et quelques bâtiments de collectifs plus denses sont implantés dans la commune.

Les équipements éducatifs sont concentrés au sein du tissu résidentiel, tandis que les équipements commerciaux et industriels bordent l'autoroute.

### 3.4 CONTEXTE CLIMATIQUE ET POTENTIEL EN ÉNERGIES RENOUVELABLES

Source(s) : fiche climatique de Météo-France sur la station de Hyères (83)

La région toulonnaise bénéficie d'un climat méditerranéen avec des hivers doux, des étés chauds et un fort ensoleillement. De plus, les saisons sont marquées par de grandes variations de températures et de précipitations :

- la saison estivale est marquée par la chaleur et la sécheresse, témoins d'influences méditerranéennes ;
- l'automne est au contraire marqué par des pluies abondantes, pouvant entraîner des crues aux graves conséquences ;
- l'hiver, quant à lui, est assez doux avec des températures moyennes de l'ordre de 10°C entre novembre et février.

Les données de températures et de précipitations sont issues de la station météorologique de Hyères (12,8 km à l'est du site d'étude), sur la période 1971-2000.

#### 3.4.1 TEMPÉRATURES

Source : Météo France – Station de Hyères sur la période 1971-2000

L'amplitude thermique annuelle est de l'ordre de 23,4°C. Les températures les plus froides se produisent généralement en janvier (moyenne minimale de l'ordre de 4,4°C) et les températures maximales atteignent 27,8°C en juillet. La température moyenne annuelle est de 14,9°C.

82 jours dans l'année sont considérés comme chauds (température supérieure à 25°C) et 11,8 comme très chauds (température supérieure à 30°C).

Les épisodes de gel sont peu fréquents sur le secteur (9,2 jours de gel par an). La station météo de Hyères étant située en périphérie de la ville, ces valeurs ne tiennent pas compte du phénomène d'îlot de chaleur urbain auquel est soumis le site d'étude, en lien avec le contexte fortement urbanisé et sa localisation adjacente à plusieurs axes routiers structurants.

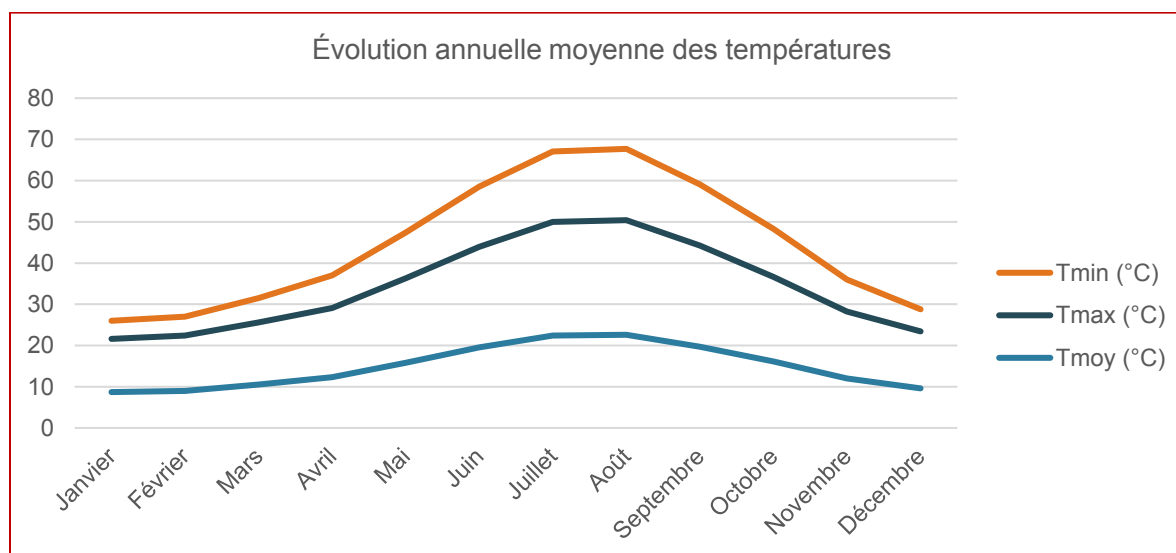


Figure 21 : Climatogramme de Hyères (Période 1981-2010) (source : Météo France - Station de Hyères (83))

### 3.4.2 PRÉCIPITATIONS

Source(s) : Météo France - Station de Hyères sur la période 1971-2000

Sur une période allant de 1981 à 2010, Météo France a enregistré à la station de Hyères une hauteur de précipitations annuelles moyenne de 722,2 mm. Il pleut (par définition, hauteur de pluie supérieure à 1 mm) en moyenne 60,5 jours par an, ce qui reste faible en comparaison aux autres régions françaises (allant jusque 180 jours dans le massif armoricain et les Vosges, et autour de 110 à 120 jours dans le bassin parisien).

Le maximum quotidien absolu de précipitations recensé sur la période est de 152 mm d'eau tombés un jour d'octobre 1973, pour une moyenne mensuelle de 116,9 mm.

Le mois le plus pluvieux est octobre et le plus sec est juillet. Le très faible régime pluvieux en été engendre des sécheresses.

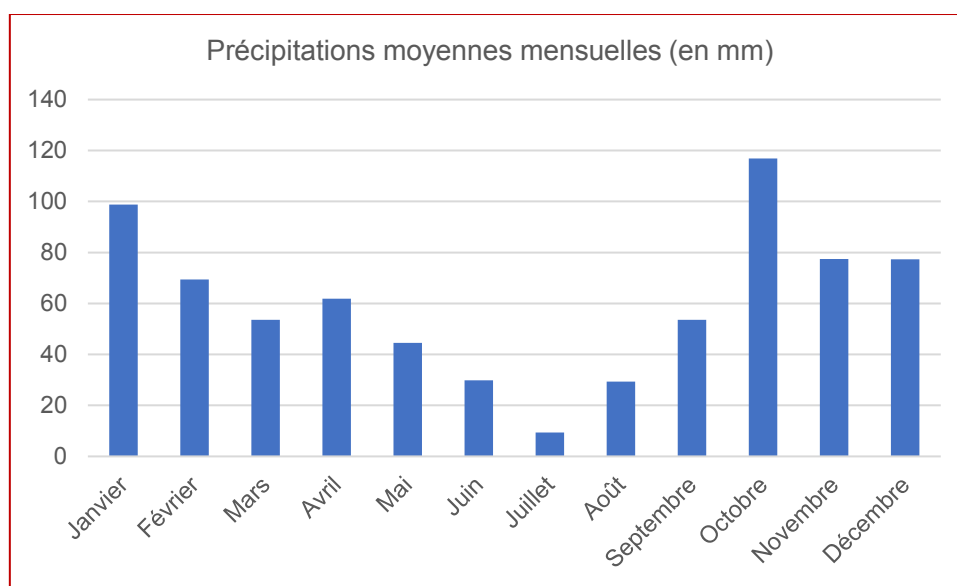


Figure 22 : Précipitations moyennes mensuelles (période 1981-2010) au poste d'Hyères (source : Météo France - Station de Hyères (83))

### 3.4.3 POTENTIEL ÉOLIEN

Source(s) : Météo France - Station de Hyères sur la période 1971-2000

La rose des vents de la station d'Hyères montre l'origine des vents :

- les vents les plus fréquents proviennent du sud-ouest et de l'est ;
- les vents faibles (entre 5 et 16 km/h, soit 1,5 et 4,5 m/s) représentent seulement 9,1% des vents mesurés ;
- les vents moyennement forts (entre 16 km/h et 29 km/h -soit entre 4,5 et 8 m/s)- sont les plus observés (50,4%) ;
- les vents présentant une vitesse supérieure à 29 km/h sont eux aussi fortement présents (40,5%).

De manière générale, les épisodes de vents sont bien présents sur le territoire avec des vents supérieurs à 29 km/h sur environ 40% de l'année.

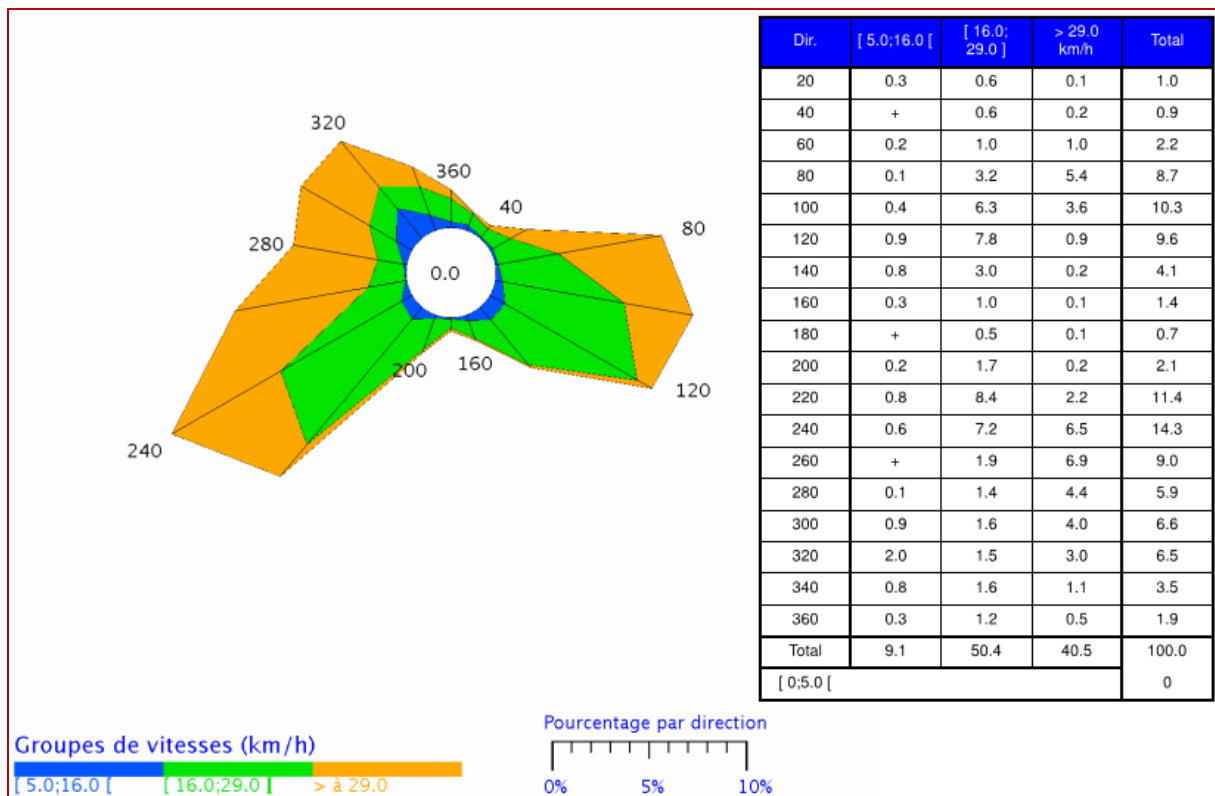


Figure 23 : Rose des vents à la station de Hyères (83) (source : Météo France)

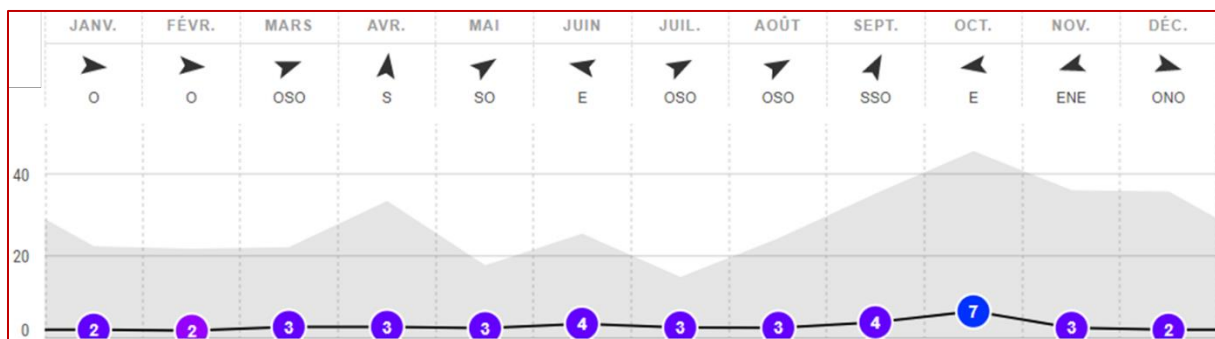


Figure 24 : Orientation et force du vent à la station de la Garde (source : Windfinder)

Le vent influe sur :

- le confort des espaces extérieurs : des espaces publics ou encore des cheminements piétons et cycles ;
- le confort des espaces intérieurs : pour l'aération des bâtiments ou pour les courants d'air ;
- les déperditions énergétiques pour les façades exposées au vent du nord ou de ventilation des espaces de surchauffe ;
- dans une moindre mesure sur la dispersion des polluants.

Le gisement éolien méditerranéen est le plus important en Europe. Il se classe en zone 5 à l'échelle française (avec suivant la configuration du terrain des vitesses de vent de 6 à plus de 11,5 m/s).

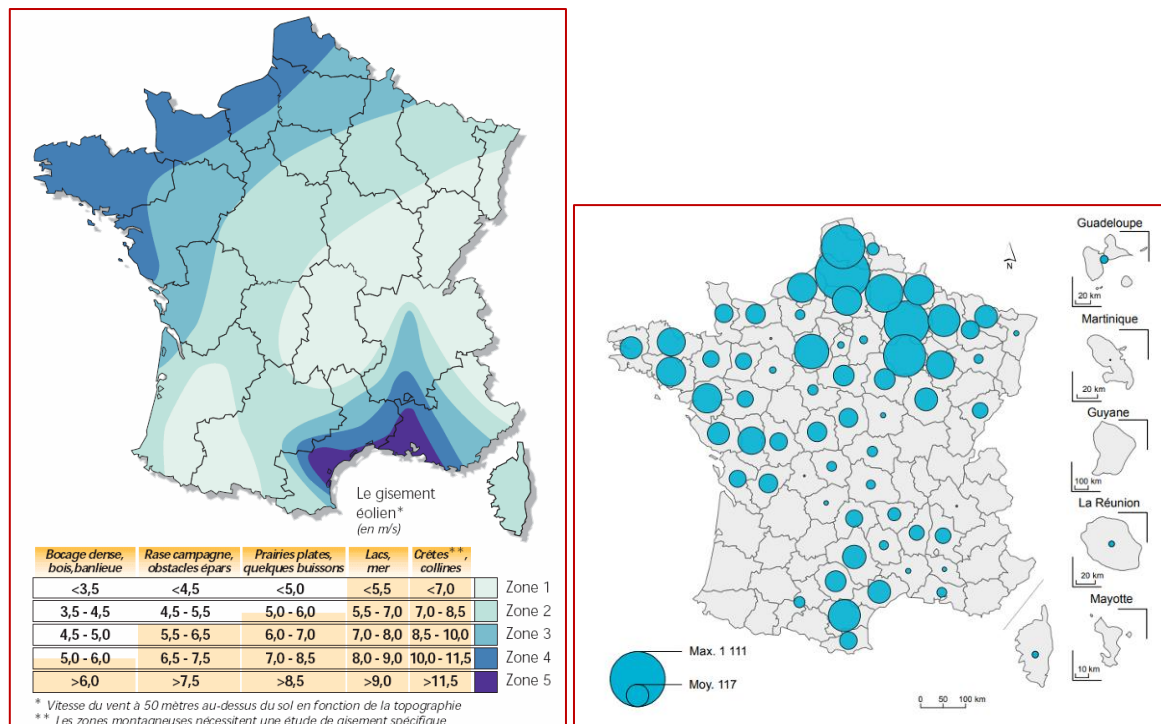


Figure 25 : État du potentiel éolien en France (en MW) (source : ADEME - 2016)

Selon les cartes ci-dessus de potentiel éolien de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), le secteur d'étude se positionne en zone 5, avec un gisement éolien très intéressant. Cependant, le secteur étant localisé dans une zone fortement urbanisée, la possibilité d'implantation d'éoliennes à grand mâts est très limitée. Seules les éoliennes adaptées au contexte urbain (petit ou micro-éolien) pourraient correspondre au site concerné par la modification simplifiée du PLU.

### 3.4.4 POTENTIEL SOLAIRE

Source(s) : INES

Une prise en compte de l'ensoleillement et des masques proches ou lointains suivant les saisons et pour chaque orientation est nécessaire de manière à concevoir des bâtiments qui profitent des apports solaires l'hiver (agrément pour les usagers, réduction des consommations d'énergie) et s'en protègent l'été (confort d'été).

L'ensoleillement influe sur :

- l'utilisation possible de l'énergie solaire ;
- le confort thermique des pièces ;
- la luminosité des pièces.



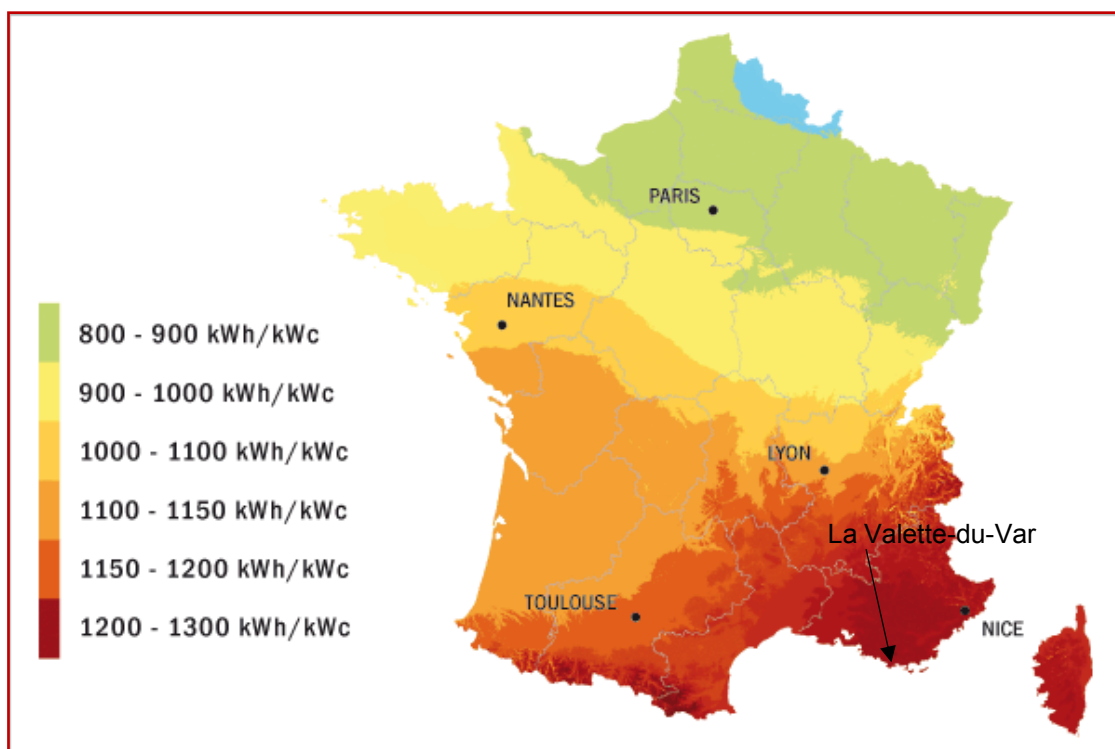


Figure 26 : Gisement solaire en France en kWh/m<sup>2</sup>/an (source : Solaire BTW)

Le site d'étude est localisé dans la zone où le gisement solaire est le plus important (de l'ordre de 1200 à 1300 kWh/kWc), par conséquent le gisement solaire est très intéressant au droit du site.

Cette donnée est à nuancer au regard du contexte très urbanisé : l'étude des éventuels masques devra être menée pour affiner le potentiel du site en termes d'énergie solaire.

Irradiation	jan	fév	mars	avr	mai	juin	juil	août	sep	oct	nov	déc	Total
Globale (IGH)	58	82	126	164	195	223	249	202	153	101	67	51	<b>1670</b>
Directe (IBH)	30	48	74	99	115	149	187	137	102	59	38	26	<b>1062</b>
Diffuse (IDH)	28	34	52	66	80	74	62	65	51	42	29	25	<b>608</b>

Tableau 2 : Irradiation cumulée sur la station de Toulon en kWh/m<sup>2</sup> cumulés (source : INES, logiciel CALSOL)

D'après les données de l'Institut national de l'énergie solaire (INES), le rayonnement global annuel horizontal à Toulon est de 1 670 kWh/m<sup>2</sup>, bien supérieur à la moyenne française de 1 220 kWh/m<sup>2</sup>/an. Il provient pour 608 kWh/m<sup>2</sup> du rayonnement diffus et pour 1 062 kWh/m<sup>2</sup> du rayonnement direct.

Cumulé sur une saison de chauffe moyenne, estimée d'octobre à avril, le rayonnement global horizontal s'élève à 649 kWh/m<sup>2</sup>, ce qui constitue un potentiel en énergie solaire important et mobilisable.

Le potentiel solaire sur la zone est donc important et l'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peut être envisagée.

### 3.4.5 POTENTIEL GÉOTHERMIQUE

Source(s) : *Géothermie Perspectives (ADEME et BRGM)*

La géothermie est une énergie primaire, fournie par le sous-sol, sous forme d'énergie calorifique stockée sous la surface terrestre. Sa température est stable et elle est disponible 24h/24 et indépendante des variations saisonnières. Elle est utilisée directement sur place ou à quelques centaines de mètres dans le cas d'ensemble de consommateurs importants. Son coût est indépendant de la fluctuation du prix des énergies fossiles. L'amélioration du rendement des pompes à chaleur a permis de développer la géothermie de très basse énergie, en améliorant la rentabilité du surcoût initial de l'installation.

D'après l'atlas géothermique développé par Géothermies.fr pour la région PACA, le site est localisé sur une zone où la ressource géothermique est défavorable par nappe sur la majeure partie du secteur.

Aucun ouvrage de géothermie n'est recensé à proximité du site concerné par la modification simplifiée du PLU.

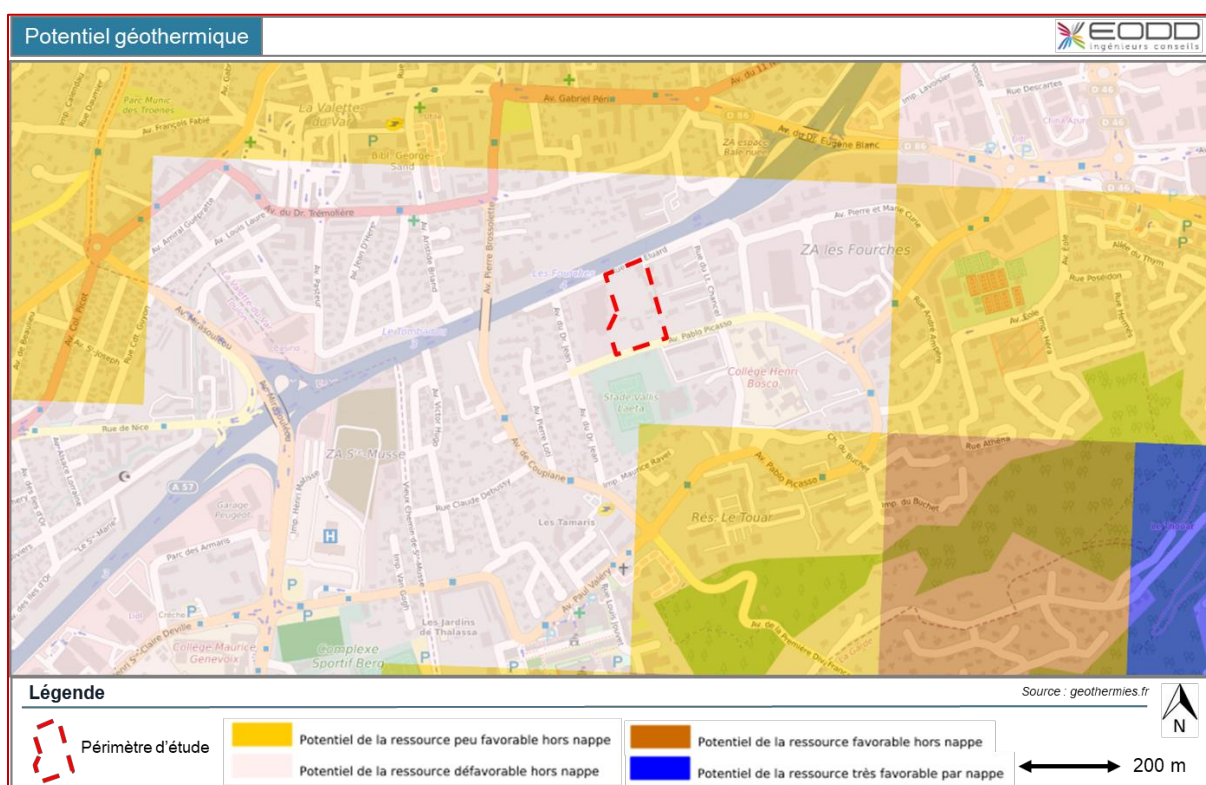


Figure 27 : Potentiel géothermique du site (source : geothermie.fr)

Des études supplémentaires sur le potentiel géothermique seront nécessaires pour évaluer et affiner le potentiel géothermique si cette énergie venait à être sollicitée.

### 3.4.6 POTENTIEL BOIS-ÉNERGIE

Source(s) : *inventaire-forestier.ign (2014), Agreste, bois-énergie.ofme.org*

Le bois-énergie est destiné à la combustion ou à la carbonisation. Le combustible se présente le plus souvent sous la forme de bois déchiqueté (plaquette forestière, écorces ou bois de rebut broyé) ou de granulés constitués de sciure compactée, destinés à alimenter les chaufferies. Le bois énergie permet de valoriser l'ensemble des sous-produits issus de la filière bois : bois d'éclaircie, produits connexes de scierie et bois de rejets.

La forêt de PACA représente 9,4 % de la surface forestière nationale. Avec un taux de boisement de 51 %, elle est la seconde région française la plus forestière après la Corse. Ce taux est ainsi largement supérieur à la moyenne nationale (31 %) mais il masque une forte hétérogénéité entre les départements. Avec 68 %, le Var est le département français au taux de boisement le plus élevé. Le volume de bois vivant sur pied dans ce département est de l'ordre de 21 millions de m<sup>3</sup>.

Malgré la couverture forestière très importante, la production de bois dans le département du Var n'est que de 0,6 million de m<sup>3</sup> par an. Cette faible production s'explique d'une part par la difficulté d'exploitation de plus de la moitié des forêts du département, mais également par la nature des peuplements forestiers, composés en majorité de Chênes verts et pubescents.

La superficie boisée du département du Var (au sens de l'Inventaire forestier national, IFN) est de 376 000 ha.

L'analyse des données historiques de l'IFN en région PACA permet de suivre les évolutions récentes (30 dernières années) de la forêt. Les données montrent ainsi que la ressource forestière a été en forte expansion sur cette période : la surface de forêt disponible pour la production a augmenté de 26 %, tandis que le stock de bois sur pied (bois fort tige) correspondant a augmenté de 56 %.

Dans le département du Var, la puissance installée en juin 2020 en chaufferie bois est de 23,238 MW avec 39 chaufferies recensées sur le département. La puissance moyenne de ces chaufferies est de 596 kW. La consommation annuelle de bois pour ces chaufferies est de 30 918 MWh/an, soit 8 826 tonnes de bois par an.

Le département présente donc un fort potentiel de bois-énergie, mais la faible exploitation induit un manque de structuration de la filière. Les gisements locaux et possibilités d'approvisionnements devraient donc être approfondis si cette solution venait à être envisagée.

### **3.4.7 DISPONIBILITÉS LOCALES ÉNERGÉTIQUES**

#### **3.4.7.1 Gaz naturel**

Le site est desservi en gaz naturel par le distributeur GRDF (Gaz réseau distribution de France), sur l'avenue Docteur à l'ouest et sur la rue Lieutenant Chancel à l'est. Le raccordement du site concerné par la modification simplifiée du PLU sera facilité par la proximité immédiate avec le réseau existant.



Figure 28 : Réseau de gaz (source : GRDF)

#### 3.4.7.2 Réseau de chaleur

Le site n'est pas raccordé à un réseau de chaleur. La commune de La Valette-du-Var ne compte pas de réseau de chaleur.

#### 3.4.8 SYNTHÈSE DES DISPONIBILITÉS EN ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les constructions qui seront mises en œuvre sur le site concerné par la modification simplifiée du PLU devront veiller à limiter les besoins énergétiques à la source et à favoriser les économies d'énergies :

- à l'échelle des bâtiments (équipements faiblement consommateurs en énergie...);
- à l'échelle du projet : optimisation de l'éclairage public...

Les enjeux concernant les disponibilités énergétiques sur la commune de La Valette-du-Var sont les suivants :

- le **potentiel bois-énergie** n'est pas exploité à son maximum sur le département alors qu'il présente pourtant une importante couverture boisée ;
- le potentiel solaire est fort ;
- le **potentiel éolien** est peu intéressant du fait de la localisation du site concerné par la modification simplifiée du PLU en zone urbaine ;
- le potentiel géothermique est faible.

## 3.5 MILIEU PHYSIQUE

### 3.5.1 TOPOGRAPHIE

Source(s) : Géoportail, PLU de Toulon (Etat Initial de l'Environnement)

La commune de La Valette-du-Var s'étend dans une vallée aujourd'hui très urbanisée, au pied des monts Faron et Coudon formés par des massifs calcaires provençaux.

Le massif du Faron culmine à 539,3 m NGF au-dessus de la plaine alluviale. Il présente un aspect fortement accidenté, avec des contreforts aux pentes raides

Limité au sud et à l'est par la dépression permienne de Toulon et de Saint-Jean-du-Var, au nord par la dépression de La Valette et de Dardennes, à l'ouest par la vallée du Las, il est formé de deux ensembles géologiques distincts : l'un jurassique, l'autre du Crétacé. Ces deux ensembles sont séparés par un accident longitudinal : la grande faille du Faron.

Le mont Coudon marque la partie nord de La Valette-du-Var. Il représente l'extrémité de la chaîne des monts toulonnais, débutant aux environs de Bandol. Il est constitué de calcaire blanc et est moins boisé que le mont Faron. Son altitude est de 700 m NGF.



Figure 29 : Mont Coudon depuis La Valette-du-Var (source : Toulon tourisme, photo de Nicolas Lacroix)



Figure 30 : Mont Coudon depuis La Valette-du-Var (source : Métropole TPM)

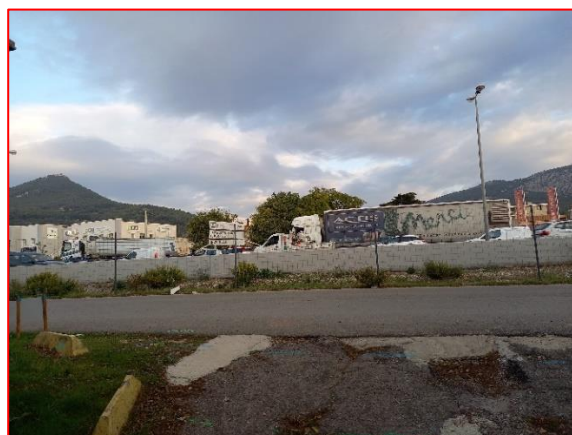


Figure 31 : Vues sur le relief depuis la rue P.Eluard (source : EODD © novembre 2021)



La colline du Thouars est occupée par des forêts sur 12 ha.

Son relief est bien moins marqué que les deux monts au nord de la commune. Le site est accessible par des sentiers de balade et propose une zone de découverte avec un sentier botanique, une zone historique et des points de vue vers la commune de La Garde.

**Figure 32 : Vue depuis le parc forestier du Thouars à La Garde (source : Ville de La Garde)**

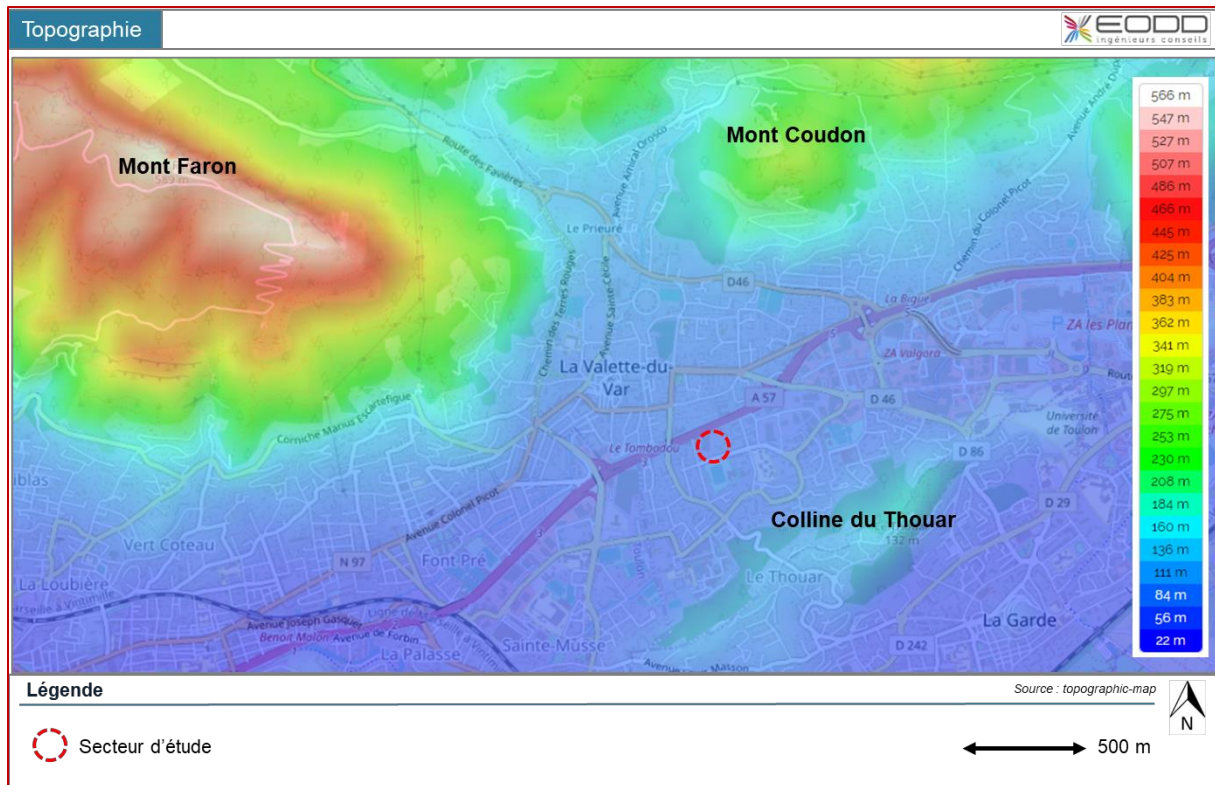


Figure 33 : Topographie autour du site d'étude (Source : topographic-map)

La topographie du site d'étude est marquée par une déclivité en direction du sud-ouest et une topographie irrégulière du nord au sud. L'altitude moyenne du site concerné par la modification simplifiée du PLU est d'environ 56 m NGF.

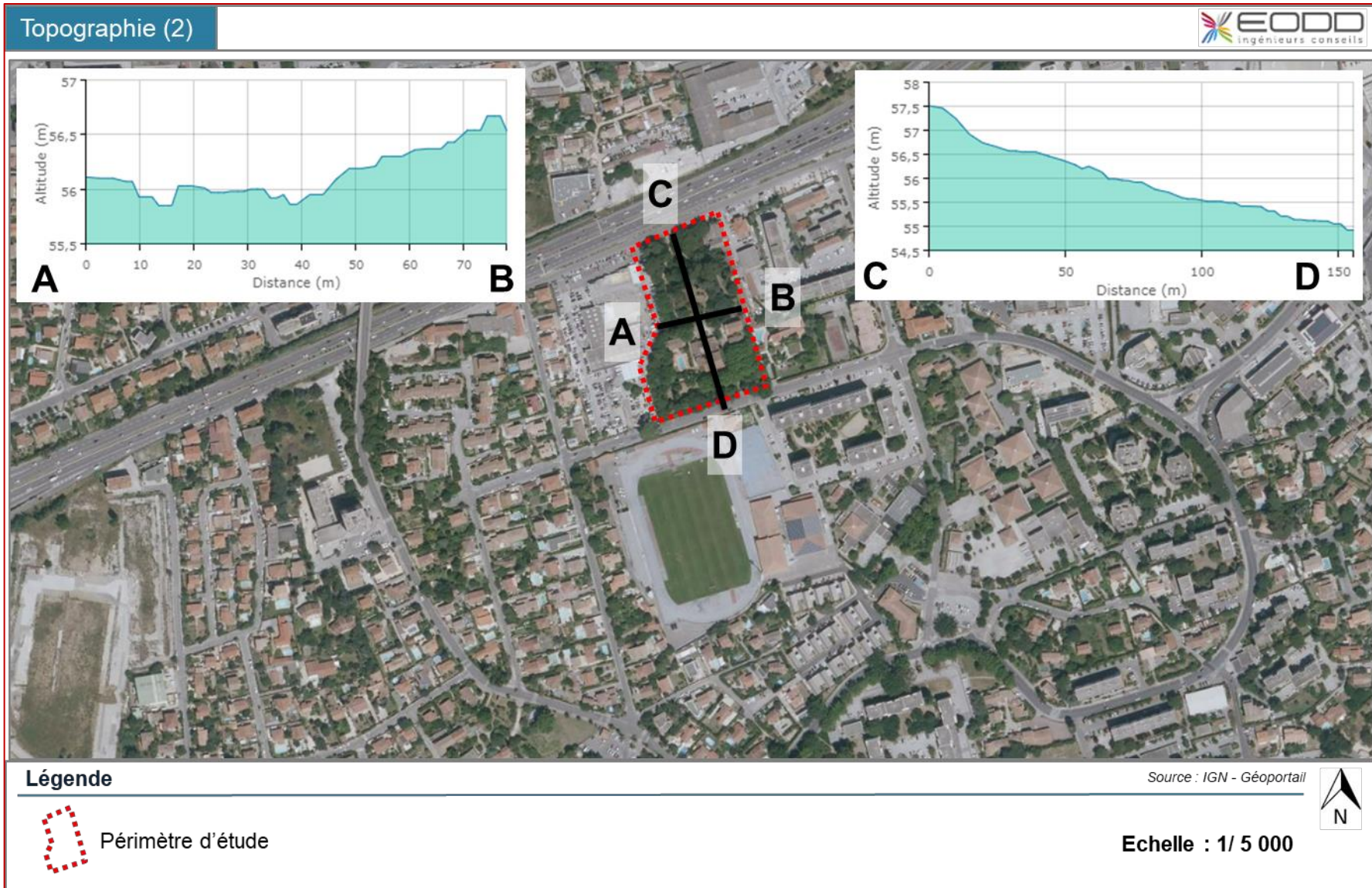


Figure 34 : Topographie et profils altimétriques du site (source : Géoportail)



### 3.5.2 GÉOLOGIE

Source : Infoterre (BRGM)

La commune de La Valette-du-Var fait partie de la région géologique de la Provence cristalline. Elle s'est formée au Paléozoïque et est principalement constituée par la dépression permienne, les massifs des Maures, du Tanneron et de l'Estérel.

Le site concerné par la modification simplifiée du PLU repose sur des alluvions de la basse terrasse d'âge du Würm. Ils sont composés de cailloutis, graviers et sables. Les différentes installations et constructions sont venues toutefois modifier les premiers horizons du sol et la géologie locale a été perturbée par l'apport de matériaux exogènes.

Les sols de la commune de La Valette-du-Var datent majoritairement du Würm.



Figure 35 : Extrait de la carte géologique (source : BRGM)

### 3.5.3 RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET EAUX SUPERFICIELLES

Sources : PLU Toulon, Métropole Toulon Provence Méditerranée, Association Intercommunale des Riverains de l'Eygoutier

#### 3.5.3.1 Contexte local

Le site est implanté sur le bassin hydrographique du ruisseau de l'Eygoutier.

Il s'agit d'un petit fleuve de l'est toulonnais, long de 15 km et se jetant dans la Méditerranée dans la Rade de Toulon. Il prend sa source au lieu-dit l'Estagnol sur la commune de La Crau. Son bassin-versant est composé de sept affluents. Il s'étend sur 7 000 ha et le territoire de neuf communes.

Les principaux cours d'eau qui parcourent la commune sont : le ruisseau des Paluds, le ruisseau de Pierrescas, le ruisseau de Réganas.

Le Saint-Joseph et le Sainte-Musse sont deux affluents de l'Eygoutier provenant de La Valette-du-Var. Les linéaires sont majoritairement busés.

La commune de La Valette-du-Var comporte plusieurs sources, dont la Maïre des Eaux. Celle-ci alimentait fontaines, moulins, jardins, cultures maraîchères dès le 17ème siècle.

Le cours d'eau superficiel le plus à proximité du site d'étude s'écoule à environ 800 m à l'ouest. Aucun cours d'eau ou plan d'eau n'est présent sur le périmètre du site concerné par la modification simplifiée du PLU.

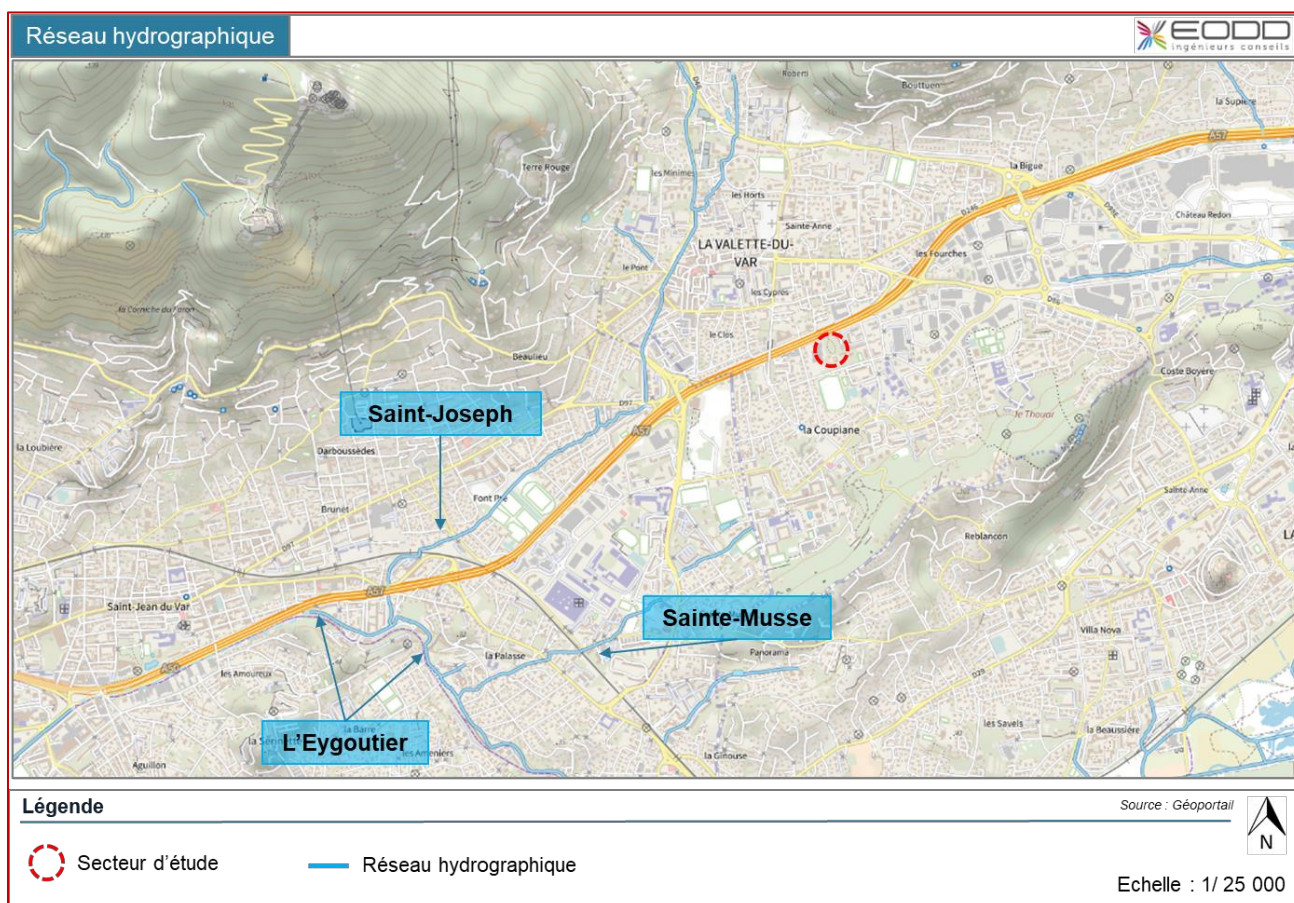


Figure 36 : Réseau hydrographique (source : Géoportail)

### 3.5.3.2 État des masses d'eaux de surface

Source : SDAGE 2016-2021 Rhône Méditerranée

Le cours d'eau le plus proche du site d'étude surveillé par l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée est l'Eygoutier, au lieu-dit « Le Bosquet » à Toulon.

D'après le SDAGE 2016-2021 l'état écologique du ruisseau de l'Eygoutier est considéré comme « moyen » à cause de l'altération de la morphologie, de l'hydrologie ainsi que par la pollution diffuse par les pesticides et la pollution ponctuelle par des substances autres que des pesticides. Son état chimique est caractérisé de « mauvais » à cause de la pollution par les nitrates d'origine agricole. L'objectif de bon état écologique et chimique est fixé à 2027.

Le SDAGE 2022-2027 est en cours d'élaboration depuis juillet 2018, n'étant pas encore arrêté, celui en vigueur reste le SDAGE 2016-2021.

Code de la masse d'eau superficielle	Nom de la masse d'eau superficielle	État SDAGE 2016-2021		Objectifs SDAGE 2016-2021	
		Écologique	Chimique	Écologique	Chimique
FRDR115	L'Eygoutier	Moyen	Mauvais	2027	2027

Tableau 3 : Qualité des eaux superficielles de la masse d'eau FRDR115 (source : SDAGE RM 2016 2021)

### 3.5.4 HYDROGÉOLOGIE ET EAUX SOUTERRAINES

#### 3.5.4.1 Contexte hydrogéologique

Source : fiche BRGM FRDG514

Le secteur d'étude est concerné par la masse d'eau souterraine à l'affleurement « *Formations variées de la région de Toulon* » (FRDG514).

Cette masse d'eau s'étend depuis la baie de Bandol à l'ouest jusqu'à la ville d'Hyères à l'est. Elle est bordée par les massifs du Gros Cerveau et du Mont Faron au nord, et par la mer Méditerranée au sud. La masse d'eau n'est pas contenue au sein d'un réservoir unique mais dans des unités aquifères disjointes.

Les différentes nappes d'eau qui la constituent sont superficielles, majoritairement libres et leur écoulement se fait :

- soit en milieux poreux (alluvions) ;
- soit en milieux fissurés (calcaires non karstifiés) ;
- soit en milieux karstiques.

Ces unités aquifères se rechargent soit par pluviométrie, soit par perte, soit par des cours d'eau. La piézométrie est très variable d'une unité aquifère à l'autre.

Dans son ensemble, la masse d'eau FRDG514 est considérée comme étant un domaine hydrogéologique, c'est-à-dire dépourvue d'aquifère majeur reconnu. En effet, la majeure partie des formations sont peu perméables (lithologie dominante : marnes) et présentent donc des capacités aquifères médiocres, en particulier les terrains métamorphiques, les pélites permienues et les marnes du Trias supérieur. Les principaux aquifères de la région sont représentés par les calcaires du Crétacé et du Jurassique supérieur du bassin de Beausset et des massifs qui dominent Toulon. Les autres formations présentes au droit de la masse d'eau ont un intérêt aquifère limité en raison de la forte compartimentation des structures géologiques mais aussi, sur certains secteurs, de la forte urbanisation (comme c'est le cas aux abords de Toulon).

D'après le SDAGE 2016-2021, le bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine a été atteint en 2015, tout comme le bon état chimique.

Code	Nom de la masse d'eau	État en 2015		Objectif d'état SDAGE	
		Chimique	Quantitatif	Chimique	Quantitatif
FRDG514	Formations variées de la région de Toulon	Bon état	Bon état	Bon état	Bon état

Tableau 4 : Caractérisation de l'état de la masse d'eau (source : SDAGE RM 2016-2021)

D'après le site Infoterre du BRGM, aucun forage n'a été réalisé au droit du secteur d'étude.



Figure 37 : Localisation des forages (source : BRGM)

Plusieurs puits se situent aux alentours du site d'étude. Le plus proche est celui du quartier « Les Fourches », référencé BSS002LUJD. Ce puit indique que l'eau a été rencontrée à une profondeur de 3,93 m et confirme que le site est localisé sur des alluvions de la Basse terrasse du Würm récent.

### 3.5.5 DOCUMENTS-CADRES SUR L'EAU

Sources : SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021

#### 3.5.5.1 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Le périmètre de site concerné par la modification simplifiée du PLU s'inscrit au sein du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 approuvé le 20 novembre 2015 et arrêté le 3 décembre 2015.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 couvre la commune de La Valette-du-Var. Ce document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée fixe des orientations

fondamentales pour stopper la détérioration et retrouver le bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

Neuf orientations fondamentales sont mises en avant dans le SDAGE Rhône-Méditerranée :

- s'adapter aux effets du changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle ;
- lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques ;
- lutter contre les pollutions par les substances dangereuses.

Au sein de ces orientations, des objectifs plus spécifiques sont mis en avant.

Le projet devra répondre à certaines dispositions du SDAGE :

- « Mobiliser les acteurs des territoires pour la mise en œuvre des actions d'adaptation au changement climatique » ;
- « Nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme » ;
- 2-01 « Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser » ;
- 2-02 « Évaluer et suivre les impacts des projets » ;
- 3-04 « Développer les analyses et retours d'expérience sur les enjeux sociaux » ;
- 4-09 « Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique » ;
- 5A-01 « Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux » ;
- 8-05 « Limiter le ruissellement à la source ».

Pour une période de six ans, le SDAGE 2016-2021 oriente la politique du bassin selon des grandes dispositions fondamentales de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques.

### 3.5.5.2 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et Contrat de baie

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur dispose de 11 SAGE, mis en œuvre, en élaboration ou émergence. La Valette-du-Var n'est intégrée à aucun d'entre eux.

La Valette-du-Var faisait partie du Contrat de baie de la Rade de Toulon 2013-2018, signé le 11 octobre 2013. Il visait l'amélioration de la qualité des eaux, la gestion durable des ressources et des milieux pour le maintien des usages, l'amélioration du fonctionnement naturel des écosystèmes aquatiques et le maintien d'une animation qui associe durablement les acteurs du territoire.

### 3.5.6 SYNTHÈSE SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Le **site** se trouve dans une **vallée très urbanisée**, au pieds des monts Faron et Coudon formés par des massifs calcaires provençaux.

La topographie du site d'étude est marquée par une déclivité en direction du sud-ouest. **L'altitude** moyenne du site concerné par la modification simplifiée du PLU se situe aux alentours de **56 m NGF**.

Le site repose sur des alluvions de la basse terrasse d'âge du Würm altéré en surface suite aux différentes phases d'urbanisation de la zone.

Le site d'étude est localisé à environ 800 m du premier écoulement superficiel. **Aucun cours d'eau** ou plan d'eau n'est présent sur le périmètre du site concerné par la modification simplifiée du PLU.

Il est concerné par la masse d'eau souterraine à l'affleurement « *Formations variées de la région de Toulon* ». D'après le SDAGE 2016-2021, le bon état quantitatif de la masse d'eau souterraine a été atteint en 2015, tout comme le bon état chimique. La **nappe** se situe à une **profondeur d'environ 4 m**.

Le document-cadre relatif aux thématiques de l'eau s'appliquant au site est le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, approuvé le 20 novembre 2015 et arrêté le 3 décembre 2015.

## 3.6 MILIEU NATUREL

Un pré-diagnostic écologique a été réalisé par EODD Ingénieurs Conseil en 2021. Cette étude est jointe à ce présent document en **ANNEXE 02**. Les données qui suivent sont extraites de cette étude.

### 3.6.1 PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

Les périmètres d'étude du volet écologique sont définis de la manière suivante :

Tableau 5 : Définition des aires d'étude

AIRES D'ÉTUDE DU PROJET		
AIRE D'ÉTUDE	DISTANCE TAMPON	DESCRIPTION
AIRE D'ÉTUDE IMMÉDIATE = PARCELLE	0 km	Aire d'étude d'intervention du site concerné par la modification simplifiée du PLU (dont travaux et aménagements connexes). Pré-diagnostic des milieux naturels, en particulier : <ul style="list-style-type: none"> <li>- inventaire des espèces animales et végétales ;</li> <li>- cartographie des habitats ;</li> <li>- identification des enjeux de conservation et des contraintes réglementaires.</li> </ul>
AIRE D'ÉTUDE RAPPROCHÉE	500 m	Aire d'étude comprenant les habitats attenants à l'aire d'étude immédiate, qui ne seront pas aménagés mais potentiellement directement impactés. Pré-diagnostic des milieux naturels (faune en particulier)
AIRE D'ÉTUDE ÉLOIGNÉE	1 km	Zone des effets éloignés et induits possibles, prenant en compte l'ensemble des unités écologiques potentiellement perturbées pendant toute la durée des travaux et en phase d'exploitation du projet.  L'étude du fonctionnement écologique global (prise en compte du SRADDET), l'intégration du réseau Natura 2000 ainsi que l'étude des zonages liés au patrimoine naturel sont réalisées à l'échelle de cette aire d'étude.

### 3.6.2 CONTEXTE ÉCOLOGIQUE

L'analyse du contexte écologique des aires d'étude permet d'avoir une première appréciation des espèces potentiellement présentes et des procédures réglementaires à effectuer.

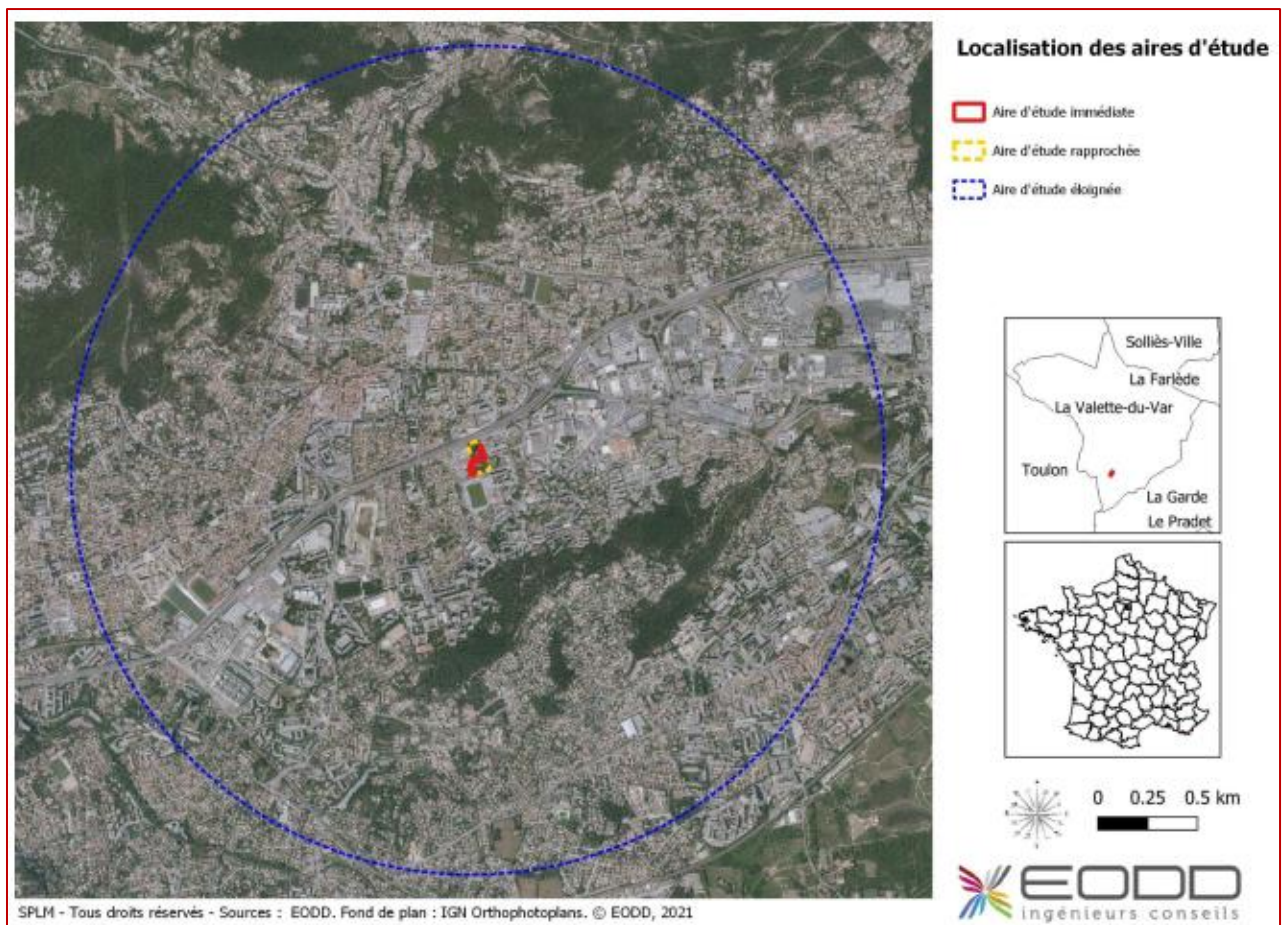


Figure 38 : Localisation des aires d'études du volet écologique (source : EODD)

Une Zone spéciale de conservation (ZSC) est présente dans l'aire d'étude éloignée, cependant, aucun lien fonctionnel n'est identifié entre le site Natura 2000 et l'aire d'étude immédiate.

Par ailleurs, deux Espaces naturels sensibles (ENS), ainsi que deux ZNIEFF de type II ont été identifiés au sein de l'aire d'étude éloignée. Aucun échange fonctionnel ne semble avoir lieu entre ces sites et l'aire d'étude.

Les aires d'étude immédiate et rapprochée ne sont comprises dans aucun zonage du patrimoine naturel. Les sites à proximité sont majoritairement préservés et présentent des habitats naturels remarquables. Les espaces faunistiques et floristiques concernées par ces sites ne sont potentiellement pas présents au droit du site d'étude. Aucune contrainte réglementaire liée aux zonages n'est à attendre.

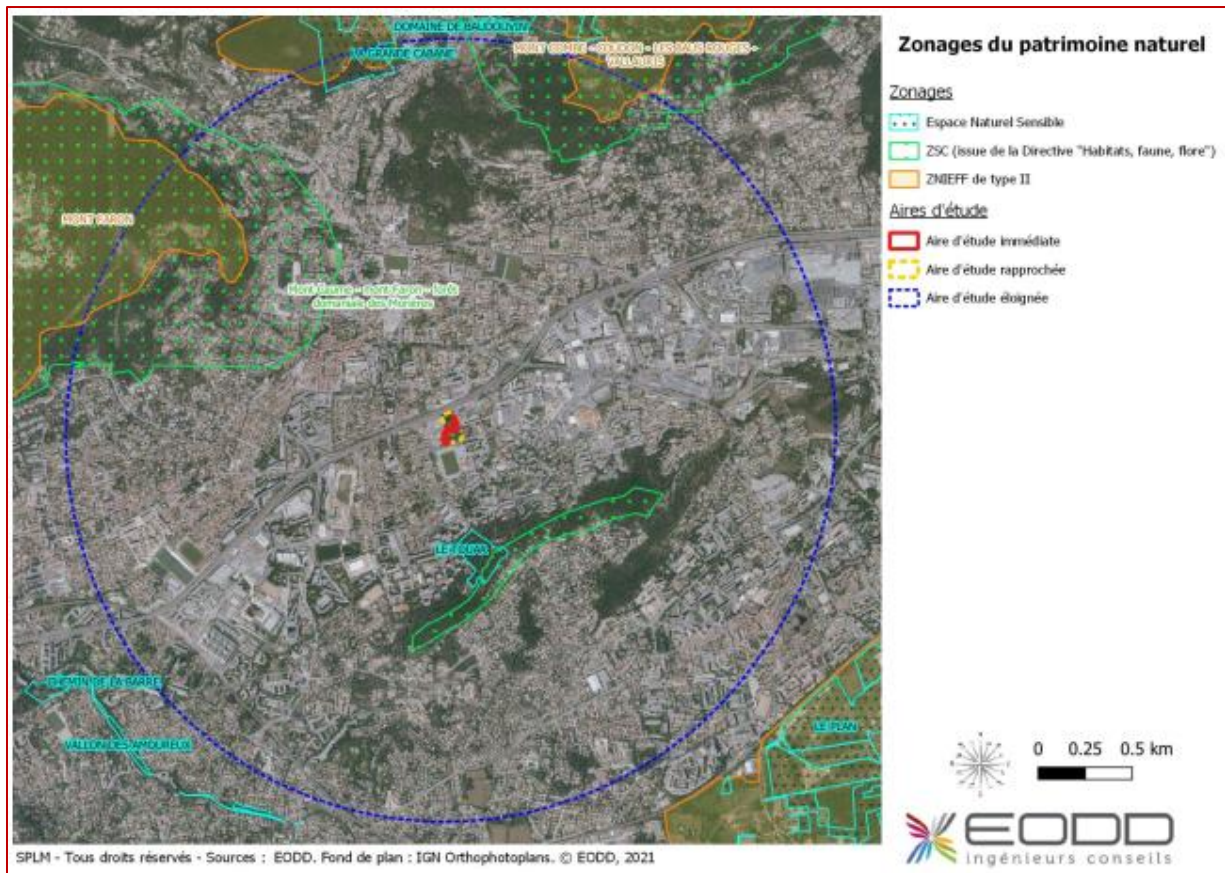


Figure 39 : Localisation des zonages du patrimoine naturel (source : EODD)

D'après le SRADDET, l'aire d'étude immédiate se situe dans un espace artificialisé. Aucun élément de la trame verte et bleue n'est présent sur ou à proximité de l'aire d'étude immédiate. Cependant, des déplacements fonctionnels ponctuels sont possibles pour des espèces adaptées à ces milieux comme par exemple quelques espèces d'oiseaux ou des espèces de chiroptères anthropophiles. Des mammifères comme le Hérisson d'Europe peuvent aussi circuler dans ces types de milieux.

### 3.6.3 PRÉ-DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE

La composition des habitats du site ne présente pas d'enjeu majeur. Le parc boisé occupe plus de 50% de la surface du site et ne présente pas d'enjeu floristique, avec des individus de la strate arborée et arbustive plantés et un étage herbacé très peu développé.

Un enjeu modéré lié aux espèces invasives a été identifié du fait de la présence de cinq espèces invasives. Des mesures devront être prises en phase chantier pour limiter la propagation de ces espèces. Aucune espèce floristique à enjeu n'est présente.

Concernant la faune, au regard de la période de visite défavorable, aucune espèce n'a été observée. Les éléments ci-dessous se basent donc sur des potentialités de présence liées aux habitats observés ainsi qu'aux informations issues de la bibliographie.

Pour les oiseaux, l'ensemble des 17 espèces protégées listées dans la bibliographie se reproduisent potentiellement dans l'aire d'étude. En effet, des éléments buissonnants, arborés ainsi que les bâtiments qui présentent anfractuosités et ouvertures, constituent des opportunités pour la reproduction de ce groupe.



Ces mêmes éléments confirment la potentialité de présence d'espèces protégées de plusieurs groupes taxonomiques. Chez les reptiles, le Lézard des murailles et la Tarente de Maurétanie sont à attendre. Le Hérisson peut se retrouver dans les milieux semi-ouverts. Les chiroptères peuvent gîter en été notamment, au sein des anfractuosités des bâtis ainsi qu'à la faveur des cavités que présentent plusieurs arbres du site. Aucun enjeu de type réglementaire ou de conservation n'est à attendre du groupe des insectes.

### 3.6.4 SYNTHÈSE SUR LE MILIEU NATUREL

#### Contexte territorial

L'aire d'étude éloignée recoupe des zonages du patrimoine naturel dont une ZSC. Ces sites remarquables présentent des habitats rupestres et boisés ainsi que des pelouses sèches typiques de l'arrière-pays toulonnais. Cependant, au regard de la distance entre ces sites et l'aire d'étude ainsi que de la différence entre les habitats de ces zonages et ceux de l'aire d'étude, aucun lien fonctionnel n'est à attendre entre l'aire d'étude immédiate et ces zonages.

#### Contexte écologique

Une ZSC est présente dans l'aire d'étude éloignée, deux ENS et deux ZNIEFF de type II sont identifiés au sein de l'aire d'étude éloignée. Aucun échange fonctionnel ne semble avoir lieu entre ces sites et l'aire d'étude située en contexte très urbanisé.

#### Habitats et flore

L'aire d'étude immédiate ne comprend que des habitats anthropiques à enjeux faibles. Aucune espèce floristique ne présente d'enjeu de conservation. La présence de cinq espèces invasives induit un enjeu modéré sur le site.

#### Faune

Les principaux enjeux réglementaires sont liés aux jardins (arbres, arbustes) ainsi qu'aux bâtiments qui peuvent accueillir des espèces protégées d'oiseaux ainsi que des chiroptères.

## 3.7 CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

### 3.7.1 LECTURE DU PAYSAGE

#### 3.7.1.1 Structure paysagère de la région

Sources : site de La Valette-du-Var, Atlas des paysages du Var

Le site appartient à l'entité paysagère « *La rade de Toulon* » : il s'agit d'une zone adossée au Mont Faron, marquée par son relief d'arrière-plan.

Les principales structures paysagères de la rade de Toulon sont le port et l'arsenal militaire, la silhouette de la ville, les forts sur chaque hauteur, la double rade, les sommets boisés d'arrière-plan, les voies de circulation et la côte rocheuse ou sableuse.

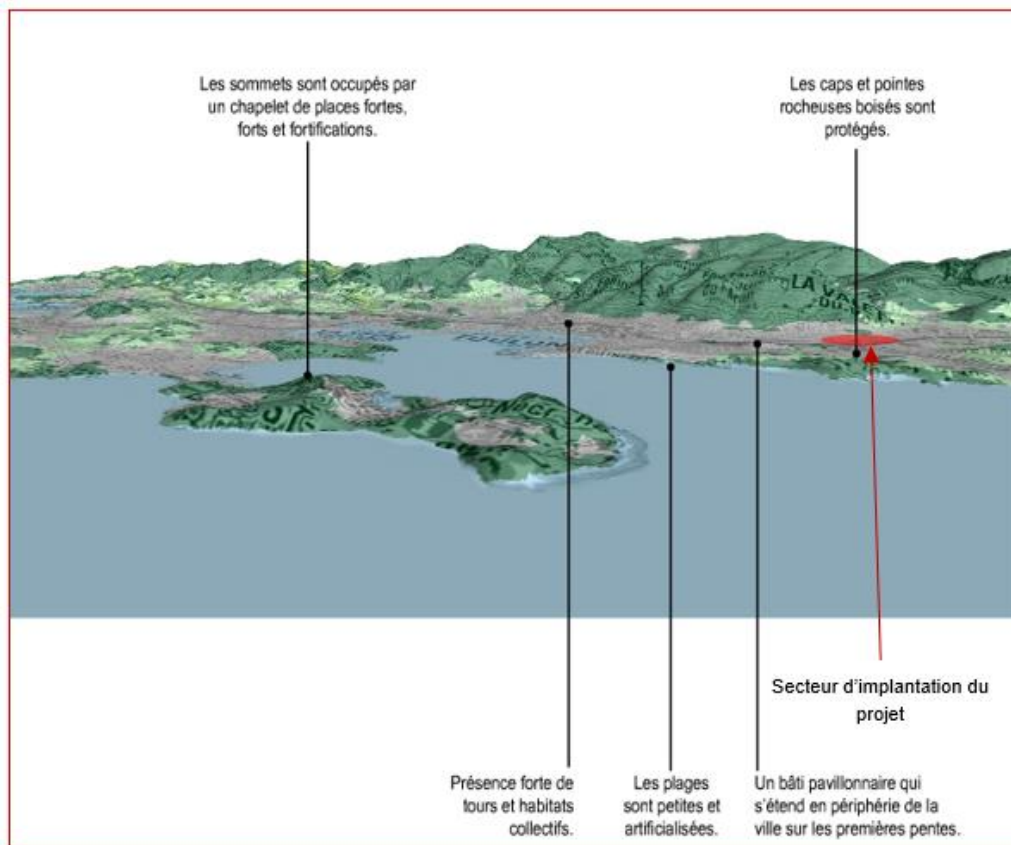


Figure 40 : Structure paysagère de la rade de Toulon (Source : Atlas des paysages du Var)

Le paysage est composé d'arêtes calcaires aux pointes rocheuses gardées par les forts. La densité de la ville et l'aspect industriel et militaire du port contrastent avec les pointes de nature préservées sur le littoral.

La bordure littorale est étroite, coincée entre les hauteurs qui l'entourent : le Mont-Faron au nord, la Presqu'île du Cap Sicié à l'ouest, le Cap de Carqueiranne à l'est et la presqu'île de Saint-Mandrier au sud. Cette impression est renforcée par les massifs d'arrière-plan (Gros Cerveau, Baou, Coudon).

L'urbanisation masque le réseau hydrographique, constitué de deux cours d'eau principaux : le Las qui arrive du nord et l'Eygoutier, qui arrive de l'est. De nombreux torrents occupent les vallons secs.

Deux autres entités paysagères sont présentes à La Valette-du-Var : il s'agit de la dépression permienne et du plateau de Siou Blanc, situés plus au nord de la commune.

La commune de La Valette-du-Var est marquée au nord par le Massif du Coudon qui s'élève à 703 m d'altitude. Une coulée verte a été créée du Coudon jusqu'au cœur de ville. Les pentes du Coudon font l'objet d'un aménagement par l'Office national des forêts (ONF), calquant la topographie originelle faite de terrasses et de restanques.



Figure 41 : Pentes du Coudon (Source : site de La Valette-du-Var)

Enfin, les paysages de La Valette-du-Var sont également composés de parcs et jardins, tels que le parc de la Baume et les jardins remarquables du domaine de Baudouvin et d'Orvès.

### 3.7.1.2 Secteur d'étude

Source : campagne de terrain EODD 2021

Le secteur d'étude se localise dans le tissu urbain de La Valette-du-Var, imbriqué entre des locaux d'activités commerciales et des zones résidentielles. Le réseau viaire est particulièrement marqué au nord du site de l'étude avec le passage de l'autoroute A57. Les parcelles concernées par le site objet de la modification simplifiée du PLU sont principalement occupées par de la végétation plus ou moins arborées et des bâtiments inoccupés.

La topographie à l'échelle du site est peu marquée. La rue Paul Éluard offre une percée visuelle au nord vers le relief du Mont Coudon.



Figure 42 : Photos des bâtiments et de la végétation dans l'emprise du site (source : EODD © 2021)



Figure 43 : Environnement urbain immédiat au droit du site d'étude (source : Google Street View novembre 2020 ; EODD © 2021)

### 3.7.2 PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

Sources : DREAL PACA, Atlas des patrimoines

#### 3.7.2.1 Monuments historiques

Plusieurs monuments historiques sont répertoriés sur la commune de La Valette-du-Var et les communes limitrophes.

Le site d'étude se trouve à relative distance des monuments historiques et de leurs périmètres de protection. Les monuments historiques les plus proches se situent :

- à environ 970 m au nord du site d'étude : il s'agit de la Bastide d'Orvès et de son jardin ;

- à environ 690 m au nord-ouest du site d'étude : il s'agit de l'église paroissiale Saint-Jean-Porte-Latine.

Le site n'est couvert par aucun périmètre de protection des abords des monuments historiques (rayon de 500 m) et les monuments historiques les plus proches ne sont pas visibles depuis le site.

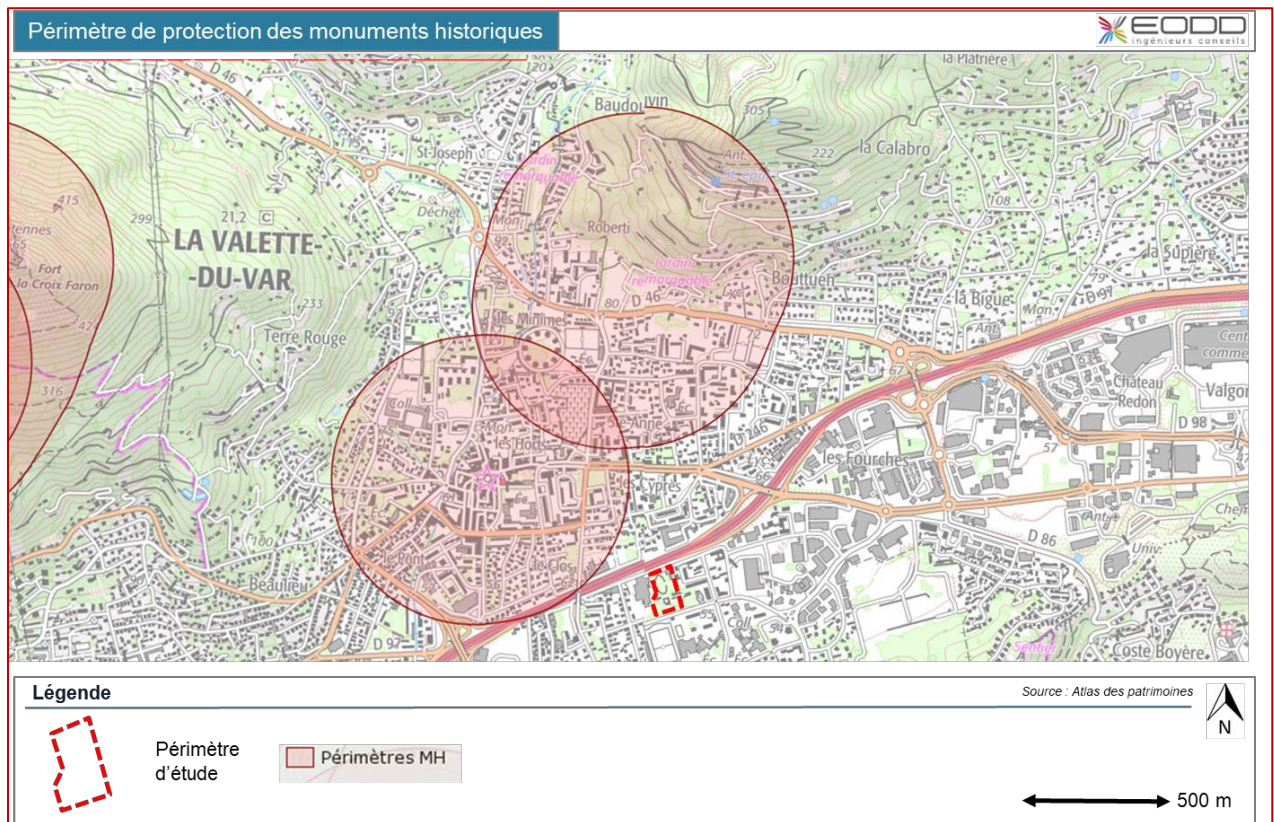


Figure 44 : Périmètres de protection des monuments historiques autour du site (Source : Atlas des patrimoines)

### 3.7.2.2 Sites inscrits et classés

La commune de La Valette-du-Var est couverte au nord par le site classé correspondant au massif du Coudon. Aucun site inscrit n'est recensé sur la commune.

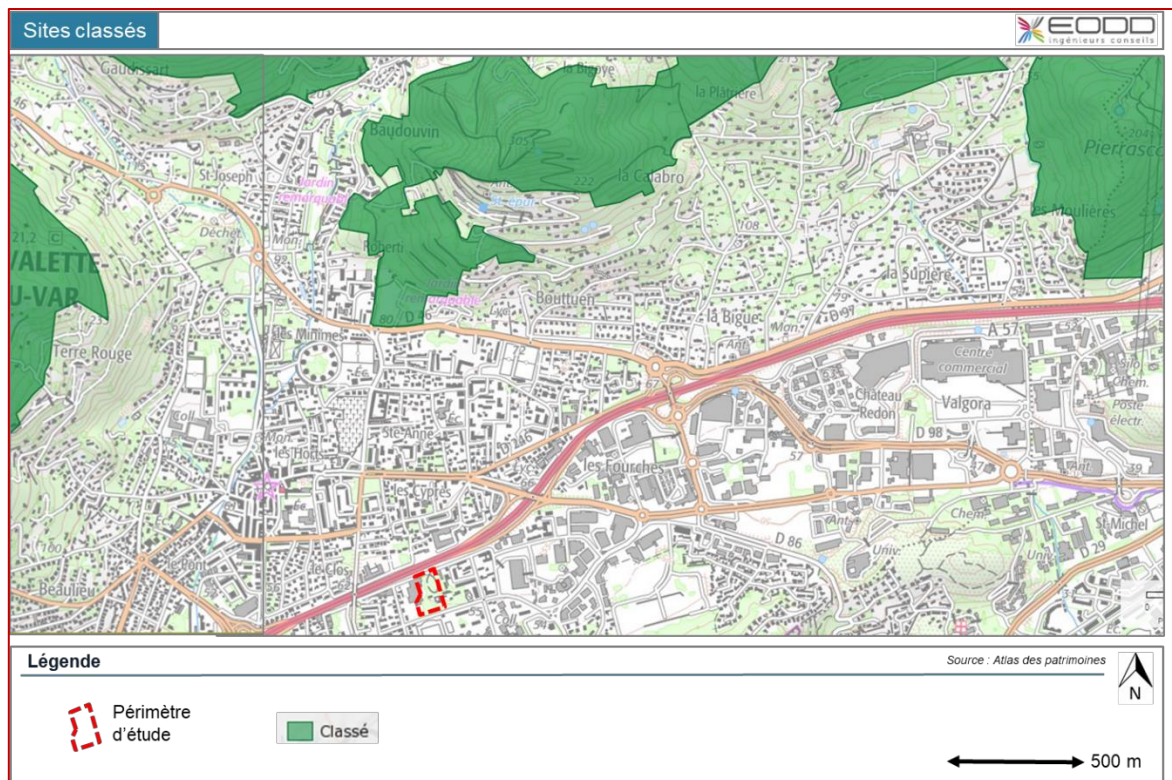


Figure 45 : Sites classés à proximité du site d'étude (Source : Atlas des patrimoines)

### 3.7.2.3 Vestiges archéologiques

D'après la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) et l'arrêté n°083144-2003, le site d'étude n'est pas inscrit dans une des trois zones dites de « zones archéologiques de saisine ». Il ne fait donc pas l'objet de prescriptions archéologiques préalablement au début des travaux.

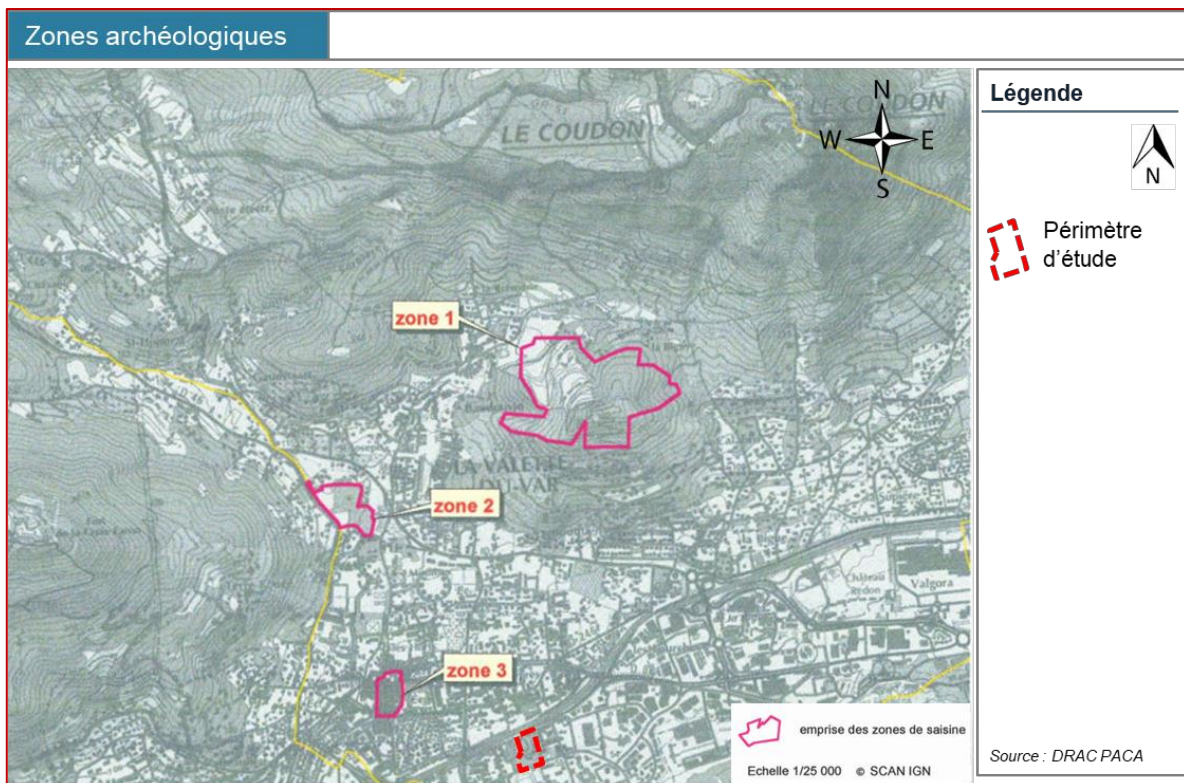


Figure 46 : Localisation des zones archéologiques de saisine à proximité du site d'étude (Source : DRAC PACA)

### 3.7.3 SYNTHÈSE SUR LE CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

Le site d'étude est implanté dans le **tissu urbain de La Valette-du-Var**. Il fait partie de la grande entité paysagère de la **rade de Toulon**, caractérisée par le relief d'arrière-plan.

Le site offre une **percée visuelle sur les reliefs en arrière-plan (Mont Coudon et Mont Faron)**.

Le site à projet de la modification simplifiée du PLU n'est concerné par aucun site inscrit ou classé. Le site classé le plus proche est le massif du Coudon, au nord de la commune.

**Deux monuments historiques** sont répertoriés à La Valette-du-Var. Le plus proche du site est à environ 670 m, son périmètre de protection des abords de monuments historiques n'inclut donc pas le site concerné par la modification simplifiée du PLU.

Enfin, le site d'étude n'est pas inscrit dans une des trois zones dites de « *zones archéologiques de saisine* ».



### 3.8 RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET SANITAIRES

Le département du Var dispose d'un Dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM 83) datant de 2018. Il recense les risques connus et les mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets. Il mentionne, en plus des risques naturels, que le département du Var est concerné par des risques sanitaires et climatiques (orages et pluies diluviennes, tempête et vents violents, canicule).

Le DDRM indique que La Valette-du-Var est soumise :

- au risque inondation ;
- au séisme : zone 2, risque faible ;
- à l'aléa mouvement de terrain ;
- à l'incendie de forêt ;
- au risque industriel ;
- au transport de marchandise dangereuse.

#### 3.8.1 RISQUES NATURELS

D'après Géorisques, la commune de La Valette-du-Var a connu dix arrêtés de catastrophes naturelles :

- neuf pour inondations et coulées de boue ;
- un pour mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Parmi ceux-ci, le plus récent (octobre 2019) est de type « *inondations et coulées de boue* ». Les précédents arrêtés dataient de 2018 (mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols), 2015, 2011 et 2009 (inondations et coulées de boue).

##### 3.8.1.1 Risque radon

Source : Géorisques

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m<sup>3</sup> (becquerels par mètre-cube) (source : IRSN).

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en trois catégories. Ceci fournit un niveau de risque à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations ponctuelles, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

- **Catégorie 1**

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles et où une grande majorité de bâtiments présente des

concentrations en radon faibles (seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 300 Bq.m-3).

- **Catégorie 2**

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- **Catégorie 3**

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire (plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m-3 et plus de 10% dépassent 300 Bq.m-3).

**Remarque :** dans le cas des communes de superficie importante, les formations concernées n'occupent parfois qu'une proportion limitée du territoire communal. Dans ce cas, la cartographie par commune ne représente pas la surface réelle d'un territoire affectée par un potentiel radon mais, en quelque sorte, la probabilité qu'il y ait sur le territoire d'une commune une source d'exposition au radon élevée, même très localisée. Pour mieux apprécier le potentiel radon réel sur ce territoire, il convient de se référer à la cartographie représentée selon les contours des formations géologiques.

Le site d'étude appartenant à la commune de La-Valette-du-Var est classé en catégorie 3.

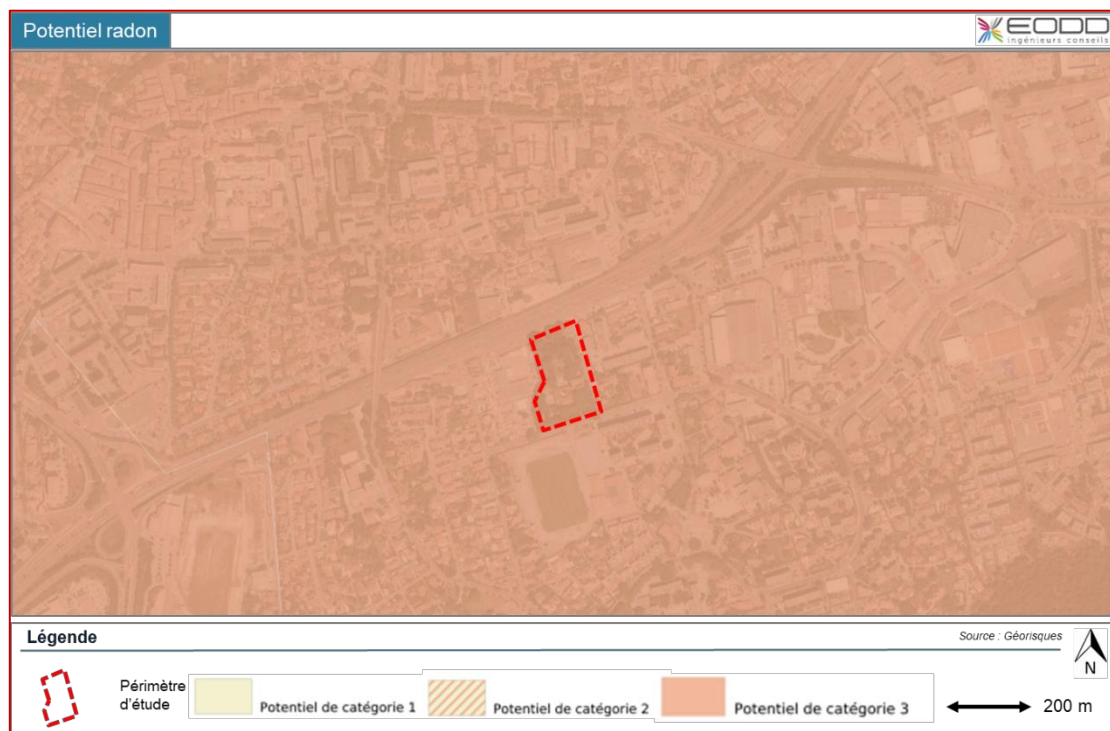


Figure 47 : Exposition du site d'étude au risque radon (source : Géorisques)

### 3.8.1.2 Risque retrait-gonflement des argiles

Source : Géorisques

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente, il s'agit de « *gonflement des argiles* » ;
- un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant, il s'agit alors du phénomène inverse de rétractation appelé « *retrait des argiles* ».

D'après la cartographie de Géorisques, le site d'étude est concerné par un aléa moyen.

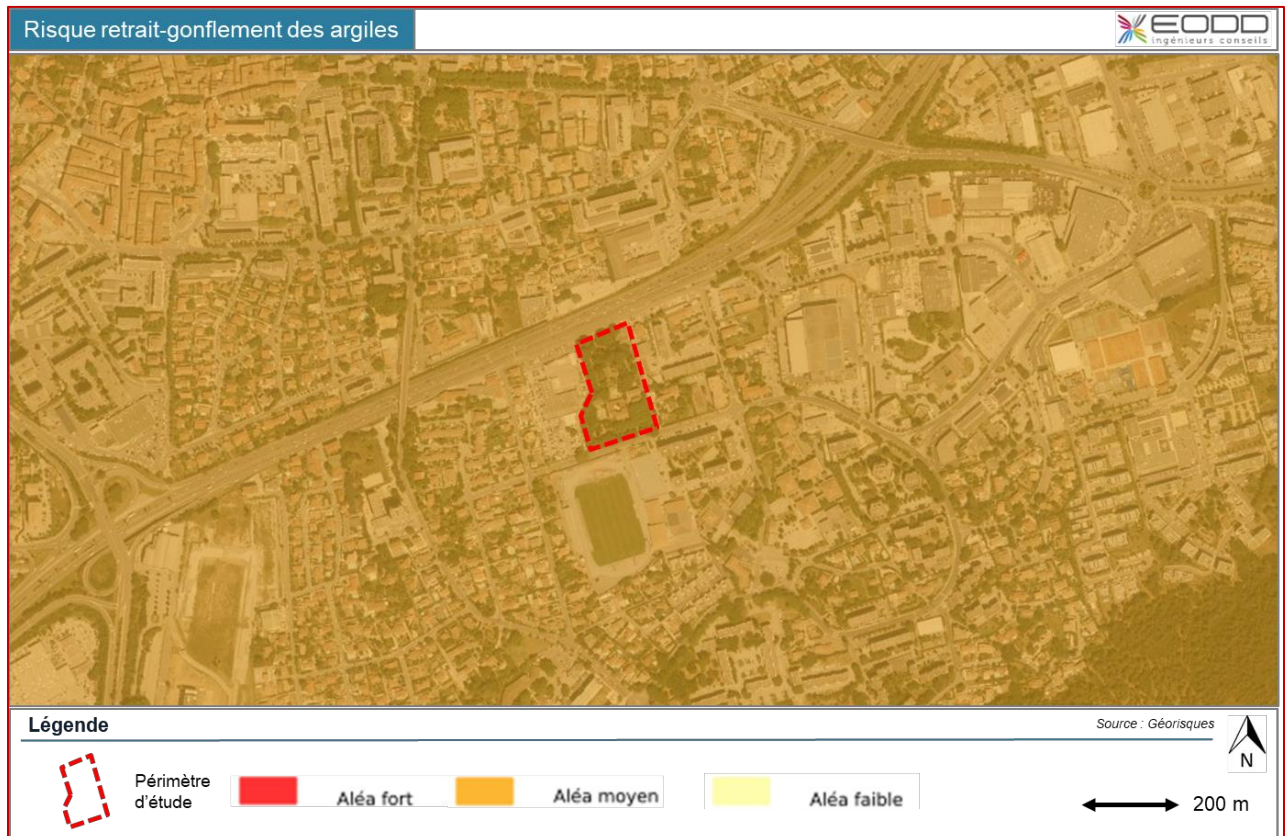


Figure 48 : Risque retrait-gonflement des argiles (source : Géorisques)

### 3.8.1.3 Risque mouvement de terrain

Sources : Géorisques, DDRM 83,

D'après la cartographie de Géorisques, la commune de La Valette-du-Var présente plusieurs types de mouvements de terrain :

- effondrement : 7 évènements ;
- éboulement : 3 évènements ;
- glissement : 1 évènement.

Le mouvement de terrain localisé le plus proche du site concerné par la modification simplifiée du PLU est à environ 1 km (effondrement).

La commune est soumise à un Plan d'exposition des risques (PER) naturels prévisibles de mouvements de terrain (PER - 83DDTM19860022), prescrit de 15 juillet 1986 et approuvé le 11 janvier 1989.

Le PER est une servitude d'utilité publique et a pour but, outre la définition des zones exposées sur le territoire communal, de limiter les dommages résultants des effets des catastrophes naturelles et d'améliorer la sécurité des personnes et des biens.

La réglementation du PER est limitée aux biens assurables, les choix des constructions, travaux et installations appartenant aux maîtres d'ouvrages.

Les principales manifestations de mouvements de terrain sont :

- les chutes de pierres, de blocs et éboulements rocheux : ils ont été connus de tout temps dans les Massifs de la Vieille Valette et du Coudon. Les chutes sont marquées sur les versants par des pierres et des blocs dont les plus importants atteignent des dimensions de 2 à 6 m<sup>3</sup> ;
- les glissements de terrain ont affecté des terrains marneux et argilo-gypsifères. Il s'agit de glissements anciens, qui s'étaient produits dans les pentes du quartier de Bottuen et à un moindre degré et sur une faible surface au sud-ouest de la Colline de Pierascas proche du quartier des Moulières ;
- les effondrements et affaissements de terrain sont bien connus dans les terrains marno-gypsifères de la commune. Trois exploitations de gypse en galerie souterraine ont été particulièrement actives, aux lieux-dits suivants : Baudouvin (exploitation de 1904 à 1920), Bottuen (exploitation de 1908 à 1938), La Calabro (exploitation d'environ 1908 à 1912). Les quartiers aux lieux-dits Gaudissart et Les Favières au nord-ouest de la commune sont également sensibles aux mêmes risques. D'autres affaissements et effondrements se sont produits dans le Massif du Condon.

Les zones soumises à ces trois risques couvrent une superficie de 355,8 ha.

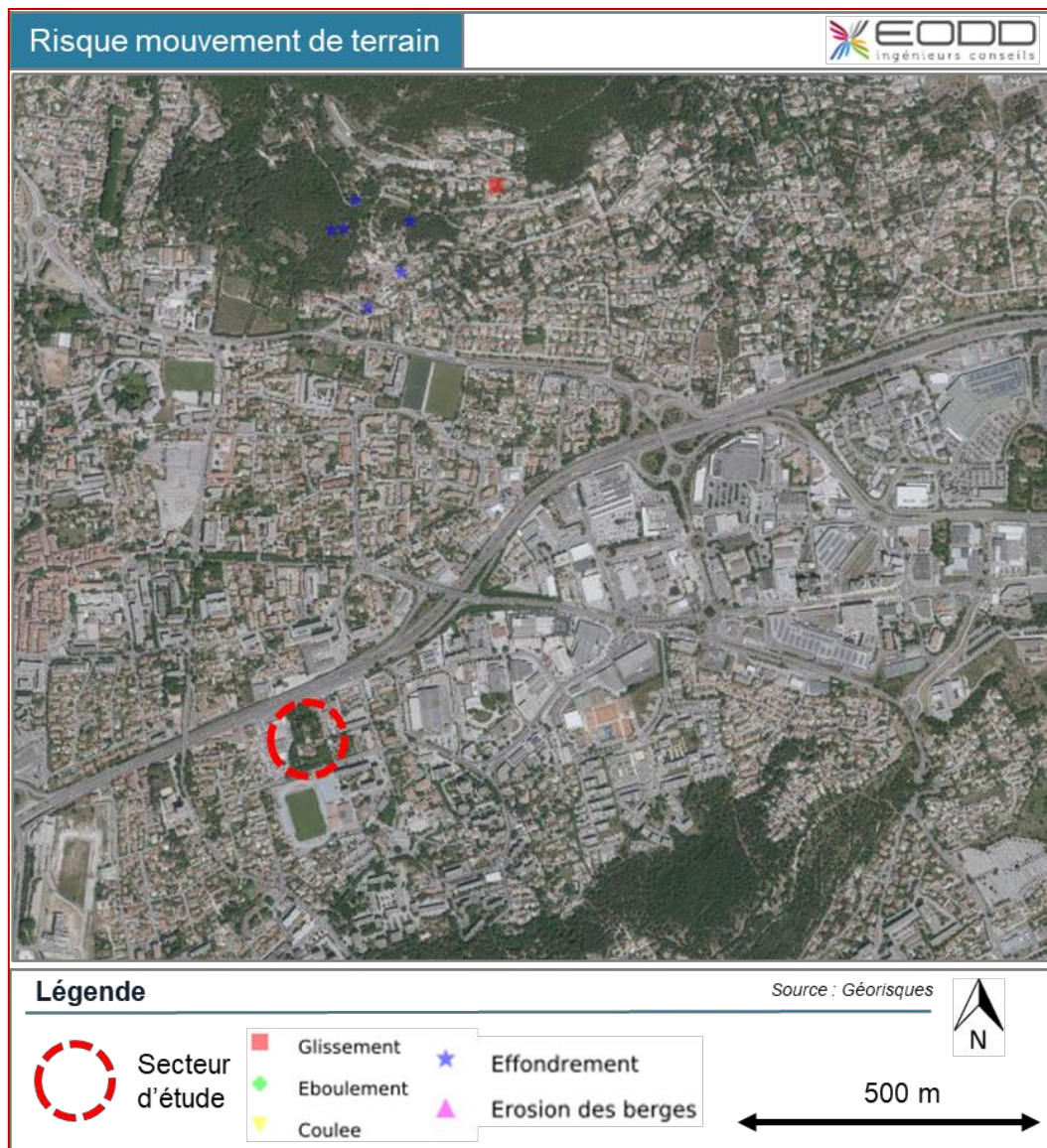


Figure 49 : Mouvements de terrain localisés à La Valette-du-Var (source : Géorisques)

#### 3.8.1.4 Risque sismique

Sources : Géorisques, DICRIM

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R.563-1 à R.563-8 du Code de l'environnement) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

D'après le DICRIM (Dossier d'information communal sur les risques majeurs), la commune de La Valette-du-Var est soumise au risque de séisme avec un zonage n°2, dit « faible ».

La commune n'est pas soumise à un PPRN séismes.

### 3.8.1.5 Risque cavités souterraines

Sources : Géorisques

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités, par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

D'après Géorisques, la commune de La Valette-du-Var présente des cavités non localisées. De plus, sept cavités sont recensées : quatre d'entre elles sont des carrières et trois sont des cavités naturelles. Aucune n'est située à proximité du site d'étude.



Figure 50 : Cavités souterraines recensées à La Valette-du-Var (source : Géorisques)

### 3.8.1.6 Risque inondation

Sources : Géorisques, DICRIM, Métropole Toulon Provence Méditerranée

La commune de La Valette-du-Var est soumise à un risque d'inondation par ruissellement urbain. Le DICRIM indique les sites sensibles suivants : giratoire Université, giratoire des Médailleurs Militaires, quartier Entrevert, avenue des Frères Lumière, avenue Louis Pasteur (partie basse, angle avenue Georges Clémenceau), quartier Sainte-Anne, quartier Pierrascas, avenue du 11 novembre 1918 (clos Margot). Le site d'étude se localise en dehors des secteurs soumis à ce risque inondation.

La Valette-du-Var fait partie du Territoire à risque important d'inondation (TRI) Toulon-Hyères, arrêté le 12 décembre 2012. L'aléa concerne la submersion marine et l'inondation par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau.

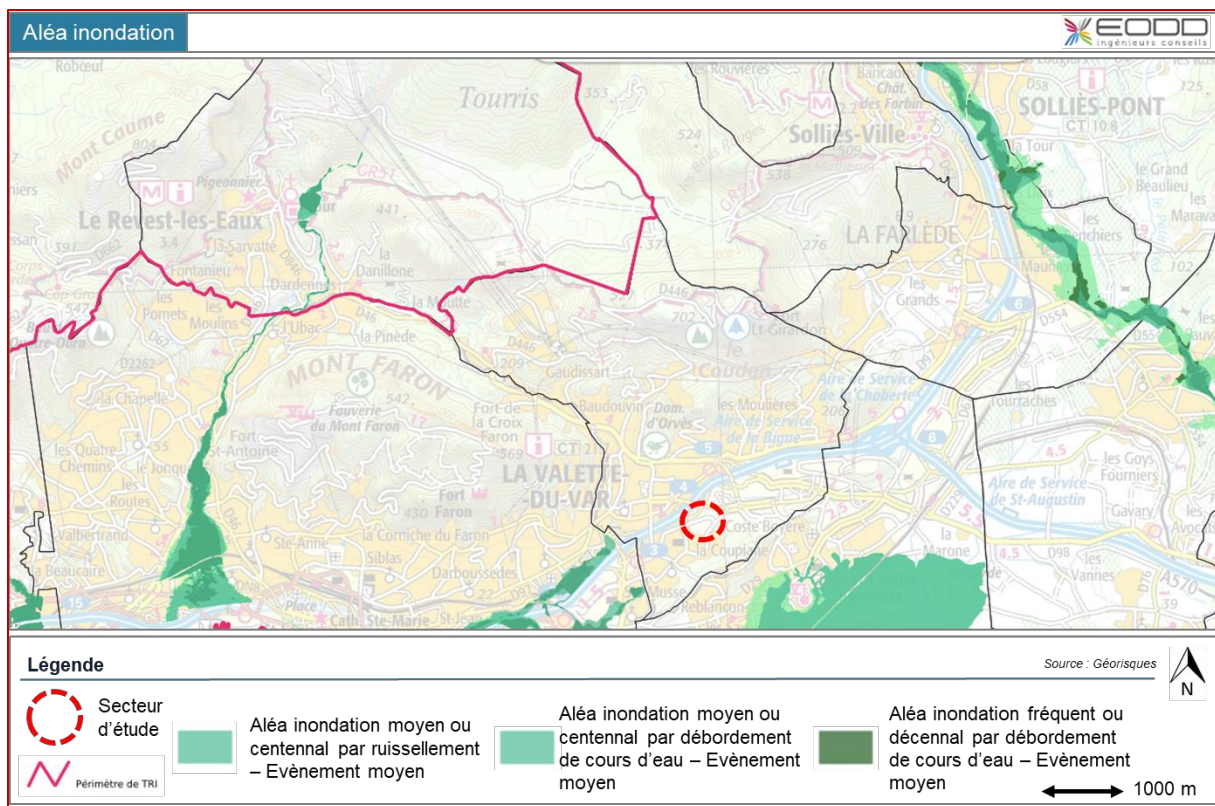


Figure 51 : Aléas inondations (source : Géorisques)

Il n'existe aucun Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) à La Valette-du-Var. En revanche, la commune fait partie du Programme d'actions de préventions des inondations (PAPI) des Petits Côtiers Toulonnais, signé le 4 avril 2019.

Il s'agit d'un document qui regroupe l'ensemble des actions mises en œuvre pour réduire la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation. Il se déroule en deux temps :

- la première phase (2018-2021), dénommée « *PAPI Complet* », consiste sur une période courte, à améliorer la connaissance du risque inondation sur le territoire, à mener les premières actions de sensibilisation des populations concernées et de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes, ainsi que les premiers travaux d'aménagement ciblés sur les zones à enjeux ;
- la deuxième phase (2022-2027), le « *PAPI Complet* » n°2, complétera les actions précédentes par des travaux d'aménagement complémentaires ciblés sur les zones à enjeux.

Le site d'étude se localise en dehors de toute zone inondable.

### 3.8.1.7 Risque feux de forêt

Sources : Géorisques, DICRIM

Le DICRIM indique que le territoire communal compte plus de 30 % de sa superficie en zones boisées qui renferment un habitat dispersé et particulièrement sensible aux feux de forêt, plus particulièrement

réparties sur les massifs du Coudon et du Thouar. Le principal feu de forêt survenu sur la commune date de 1963 et a parcouru une surface de 367 ha dans le Massif du Coudon.

La commune ne dispose pas d'un plan de prévention des risques feux de forêt.

Bien que comportant plusieurs arbres, le site d'étude se localise en dehors des zones boisées, il n'est pas couvert par le risque feu de forêt.

### 3.8.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de La Valette-du-Var est soumise au Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) Installations Industrielles du site militaire de Tourris.

D'après le DDRM, la commune est concernée par un risque de Transport de matière dangereuse (TMD) via les infrastructures routières et les canalisations souterraines de gaz.

#### 3.8.2.1 Transport de matières dangereuses

Sources : Géorisques, DICRIM

Les risques majeurs associés aux transports de substances dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas de perte de confinement ou de dégradation de l'enveloppe les contenant (citernes, conteneurs, canalisations...).

Ces matières peuvent être inflammables, explosives, toxiques, corrosives, radioactives... Les vecteurs de transport de ces matières dangereuses sont nombreux : routes, voies ferrées, mer, fleuves, canalisations souterraines et, moins fréquemment, voies aériennes. Si un accident survient au cours du transport, les risques sont : l'explosion (risques de traumatismes directs ou indirects causés par l'onde de choc), l'incendie (risques de brûlures et d'asphyxie), la dispersion dans l'air, dans l'eau et le sol (risques d'intoxication).

La Valette-du-Var est exposée au risque Transport de matières dangereuses (TMD) via :

- les autoroutes A57 et A570 ;
- la RD98 ;
- l'avenue de l'Université ;
- la RD86 ;
- l'avenue du Maréchal Alphonse Juin ;
- l'avenue Pablo Picasso ;
- la canalisation de transport souterraine de gaz passant sous le RD 46 (quartier Saint-Joseph).

Cependant, les parcelles concernées par la modification simplifiée du PLU ne sont pas concernées par le risque de transport de matières dangereuses.



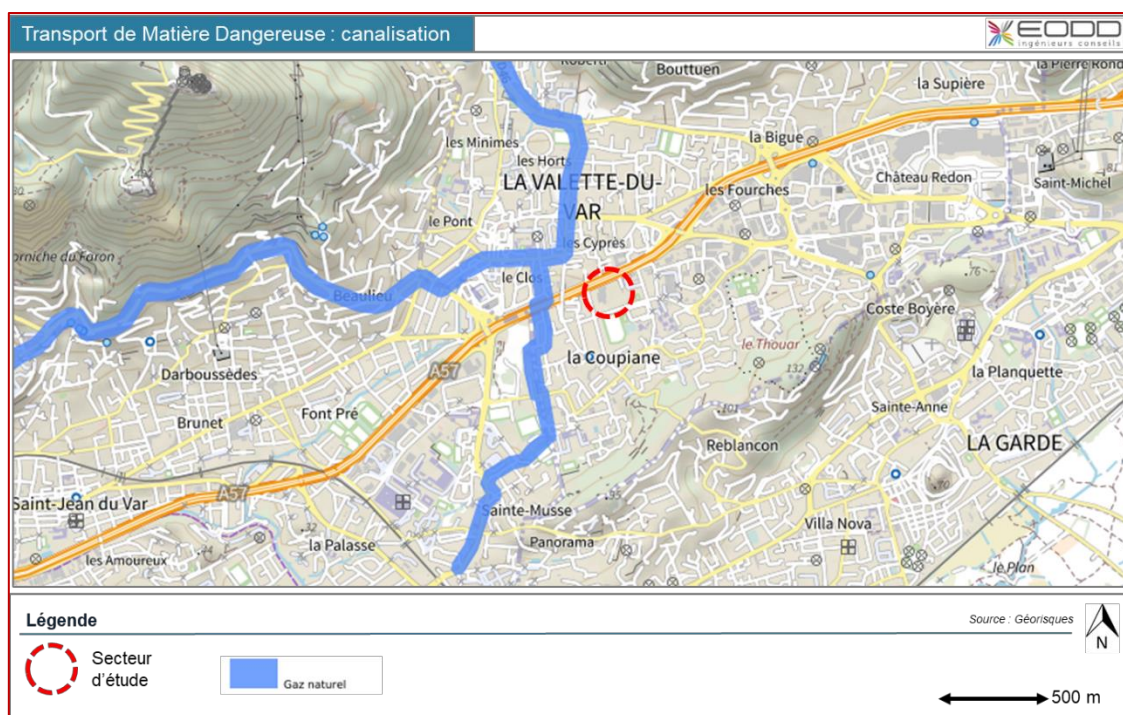


Figure 52 : Risque transport de matières dangereuses : canalisation (source : Géorisques)

### 3.8.2.2 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Source : Géorisques

Trois ICPE sont recensées dans la commune de La Valette-du-Var :

Nom de l'établissement	Régime	Activités en état de fonctionnement	Distance au site d'étude
CARREFOUR STATIONS SERVICE	Enregistrement	Stations-service Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution	2 km
Centre de stockage de munitions Tourris	Autorisation	Stockage de produits explosifs	3,4 km
Métropole TPM	Enregistrement	Déchetteries Collecte de déchets non dangereux	1,5 km

Tableau 6 : Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) à La Valette-du-Var (source : BRGM)

Aucune ICPE n'est classée SEVESO2. L'installation classée SEVESO la plus proche du secteur d'étude est Pétrogarde S.A.S, située à environ 4,2 km au nord-est.

<sup>2</sup> La directive SEVESO vise à identifier les sites industriels présentant les risques d'accidents majeurs et d'y maintenir un haut niveau de prévention.

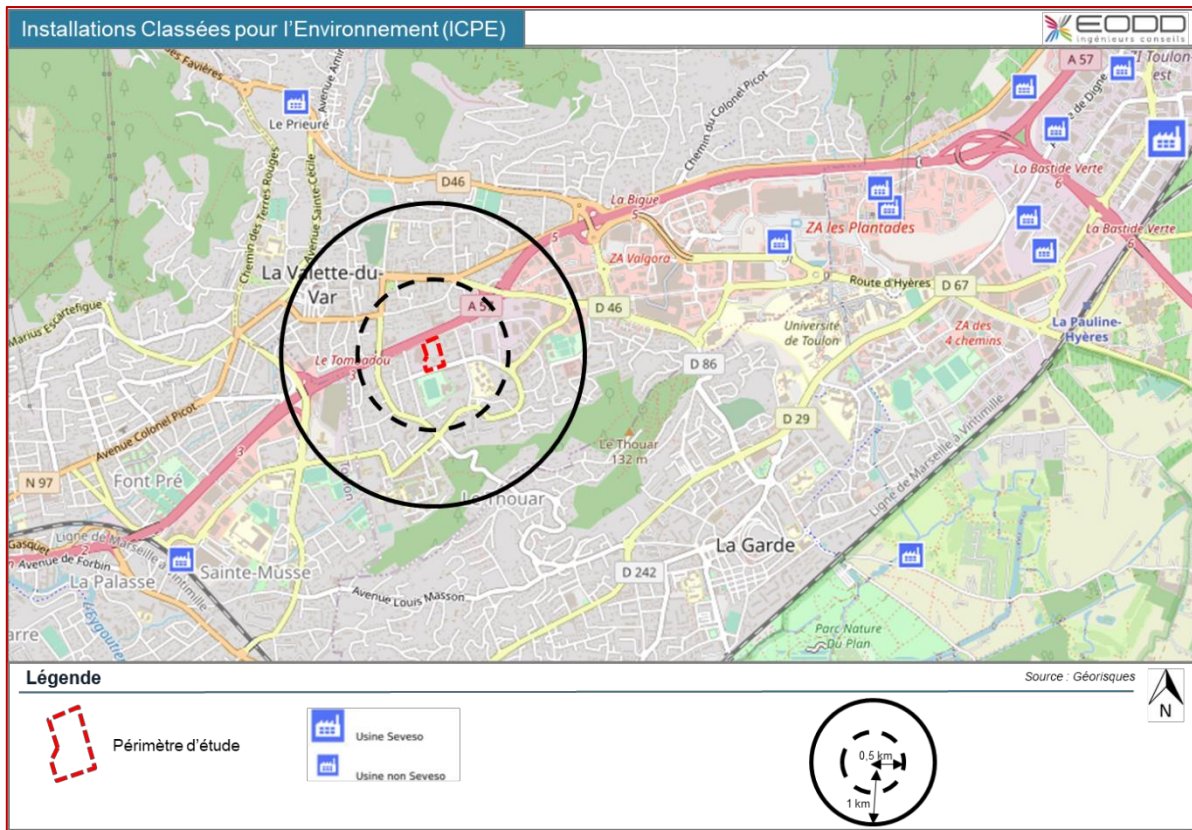


Figure 53 : Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans un rayon de 1 km autour du site (source : Géorisques)

### 3.8.3 SITES ET SOLS POLLUÉS

#### 3.8.3.1 BASIAS (Base de données des anciens sites industriels et activités en service)

Source : Géorisques

La base de données BASIAS quatre sites BASIAS se localisent dans le secteur, toutefois, aucun site n'est recensé au droit du site d'étude.



Figure 54 : Sites BASIAS recensés à proximité du site (Géorisques)

### 3.8.3.2 BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués)

Source : Géorisques

Aucun site BASOL n'est localisé au sein du périmètre d'étude. Le seul site BASOL recensé sur la commune de la Valette-du-Var est la station Carrefour Grand Var. Cette station-service est située dans le centre commercial Grand Var, route de l'Université à environ 2 km à l'ouest du site concerné par la modification simplifiée de PLU.

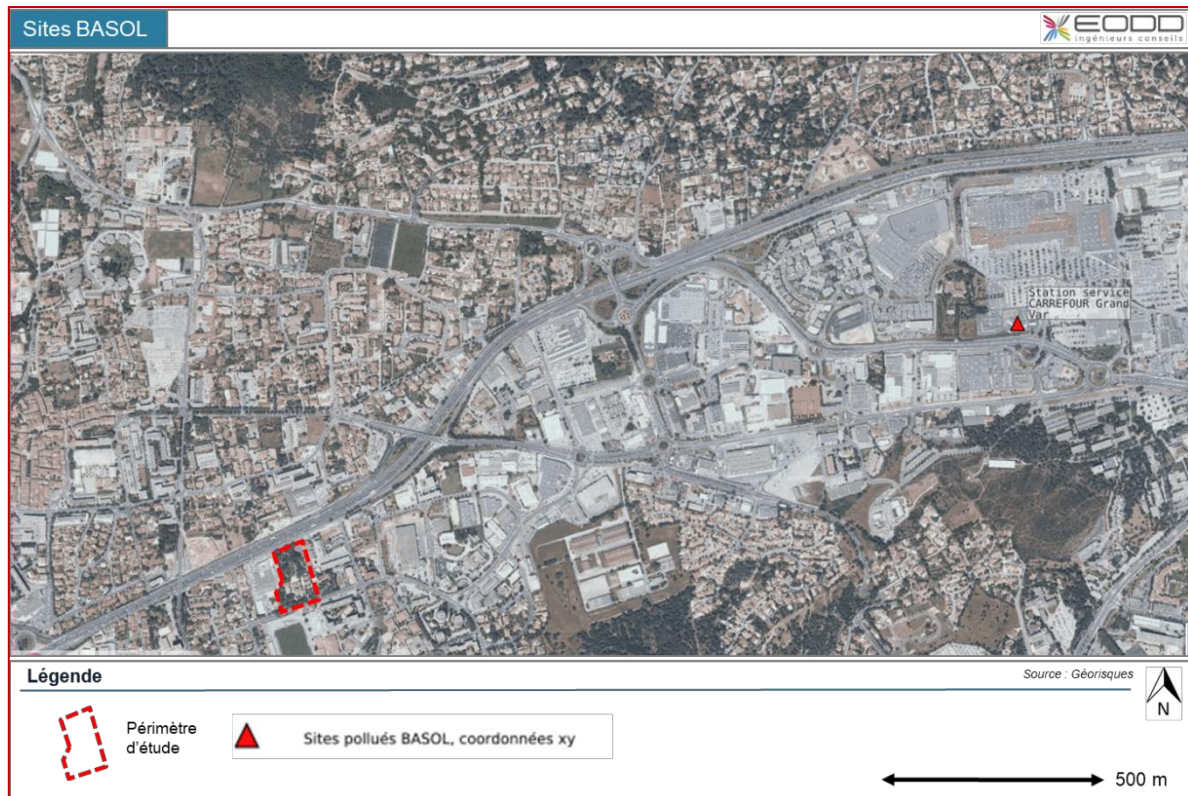


Figure 55 : Sites BASOL à proximité du site d'étude

### 3.8.4 SYNTHÈSE SUR LES RISQUES

Le site d'étude prend place sur une zone couverte par :

- un **aléa moyen de retrait-gonflement des argiles** ; toutefois aucun mouvement de terrain n'a été recensé au droit du site d'étude ;
- un **aléa faible lié au risque sismique**.

La commune de La Valette-du-Var est soumise aux risques radon, mouvements de terrain, inondation et feux de forêt, mais le site d'étude n'est pas directement concerné.

Au droit du site d'étude, aucune ICPE n'est recensée.

La Valette-du-Var est concernée par le Transport de Matières Dangereuses (TMD), via de nombreux axes routiers dont l'**autoroute A57** localisée à proximité immédiate du site d'étude et par des canalisations de gaz. Le site d'étude n'est pas concerné par la canalisation de gaz.

Aucun site BASIAS ou BASOL ne se localise au droit du site d'étude.

## 3.9 DÉPLACEMENTS ET ACCESSIBILITÉ

### 3.9.1 CARACTÉRISTIQUES DU TRAFIC

Source : PDU Toulon Provence Méditerranée

La Métropole Toulon Provence Méditerranée a élaboré un Plan de déplacements urbains (PDU), approuvé le 16 décembre 2016. Il vise à « *planifier* », c'est-à-dire prévoir sur le territoire durant 10 ans (période 2015-2025), l'action politique en matière de mobilité en définissant les principes généraux de l'organisation des transports des personnes et des marchandises, de la circulation et du stationnement afin de promouvoir un usage plus rationnel des transports individuels et collectifs.

Le PDU a fixé cinq orientations :

- une offre de transport collectif globale plus performante et concurrentielle à l'automobile, afin d'augmenter la part modale des transports en communs :
  - pour les déplacements internes à l'agglomération avec le réseau urbain et toucher les déplacements de « *moyenne distance* » (à l'échelle de la métropole) ;
  - pour les déplacements d'échanges avec les réseaux interurbains et leur articulation avec le réseau urbain et toucher les déplacements de longue distance ;
- un nouveau partage de la voirie et une circulation automobile maîtrisée, pour diminuer l'emprise de la voiture sur la voirie et les nuisances engendrées par le trafic automobile, et favoriser la présence des modes alternatifs à la voiture individuelle ;
- un territoire favorable aux modes actifs et aux déplacements des personnes à mobilités réduites, pour accroître la sécurité, la visibilité et la valorisation de la marche à pieds, du vélo et la prise en considération des besoins en mobilité des usagers les plus vulnérables ;
- une culture de la mobilité durable et un autre usage de la voiture affirmé, pour favoriser les formes de mobilités qui contribuent à diminuer les distances parcourues en voiture et à favoriser les énergies « *propres* », comme les pratiques de mutualisation automobile qui augmentent les taux de remplissage des véhicules ou l'usage des véhicules électriques ;
- une mobilité repensée en période estivale et vers les grandes portes d'entrées maritimes et aérienne, pour agir sur la mobilité générée par le tourisme, qui représente une composante forte du territoire en termes de volumes de population accueillie et donc de déplacements, en particulier sur le patrimoine géographique du territoire de la métropole.

Ces orientations sont ensuite déclinées en 15 objectifs stratégiques et 46 actions.

Sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée, l'analyse des modes de transport a montré que les déplacements de moins de trois kilomètres représentent plus de la moitié des déplacements (57 %) et 41 % des déplacements réalisés en voiture. Le potentiel de développement des modes actifs est important : plus d'un quart des résidents de l'agglomération réalisent, dans une journée type, que des déplacements inférieurs à trois kilomètres.

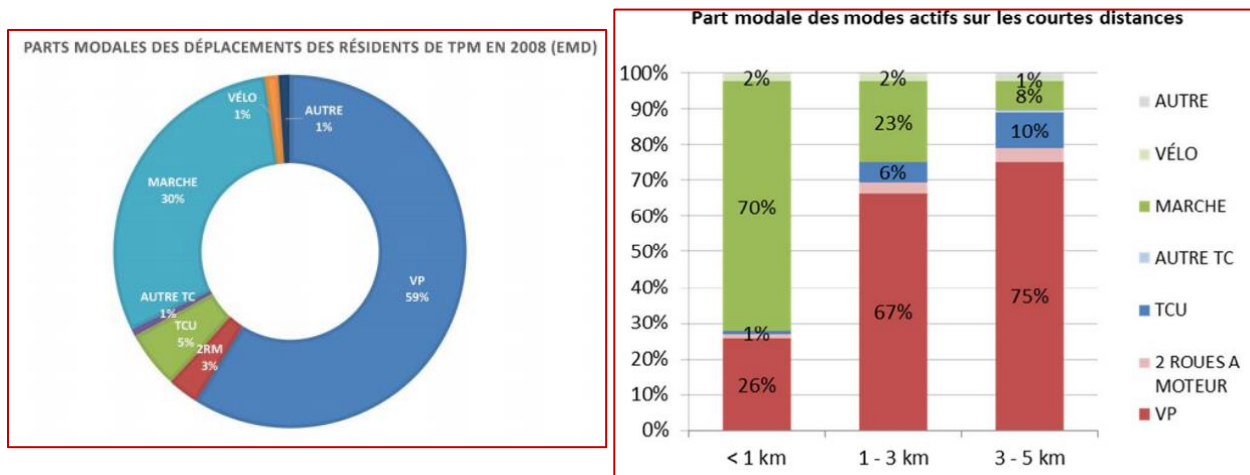


Figure 56 : Parts modales des déplacements (tous déplacements ; courtes distances) des résidents de Toulon Provence Méditerranée en 2008 (Source : PDU)

D'après le diagnostic du PDU (données 2008), 59% des déplacements des habitants de l'agglomération sont réalisés en voiture. L'usage diminue en cœur d'agglomération. Les motifs de déplacement sont diversifiés et la mobilité s'étale dans la journée, atténuant ainsi le contraste entre heures creuses et pleines. Le territoire connaît un phénomène de « *multi-motorisation* » qui se stabilise après avoir connu une forte progression. Les trafics routiers n'augmentent plus, voire diminuent.

Le réseau routier du territoire est organisé autour d'un axe autoroutier est-ouest dont les trafics restent stables depuis 2007.

Le réseau urbain Mistral (enregistre la majorité de la fréquentation des transports en commun de l'agglomération avec 30 millions de voyages par an) offre une « *couverture importante* » de l'agglomération avec 90% de la population à moins de 400 m d'un arrêt de bus, mais un niveau de fréquence inégal et pas toujours adapté à la « *densité urbaine* ».

### 3.9.2 RÉSEAU ET ACCESSIBILITÉ DU SITE D'ÉTUDE

Sources : Géoportail

Le secteur d'étude se situe dans le tissu urbain de La Valette-du-Var à l'ouest de la zone économique de La Valette - La Garde. Il est à proximité de plusieurs infrastructures de transport structurantes :

- l'autoroute A57 reliant à Toulon à l'ouest et Hyères au nord ;
- la rue Paul Éluard et l'avenue Pablo Picasso, respectivement au nord et au sud, permettent de rejoindre la route départementale RD86 à l'ouest et le boulevard des Armaris à l'est.

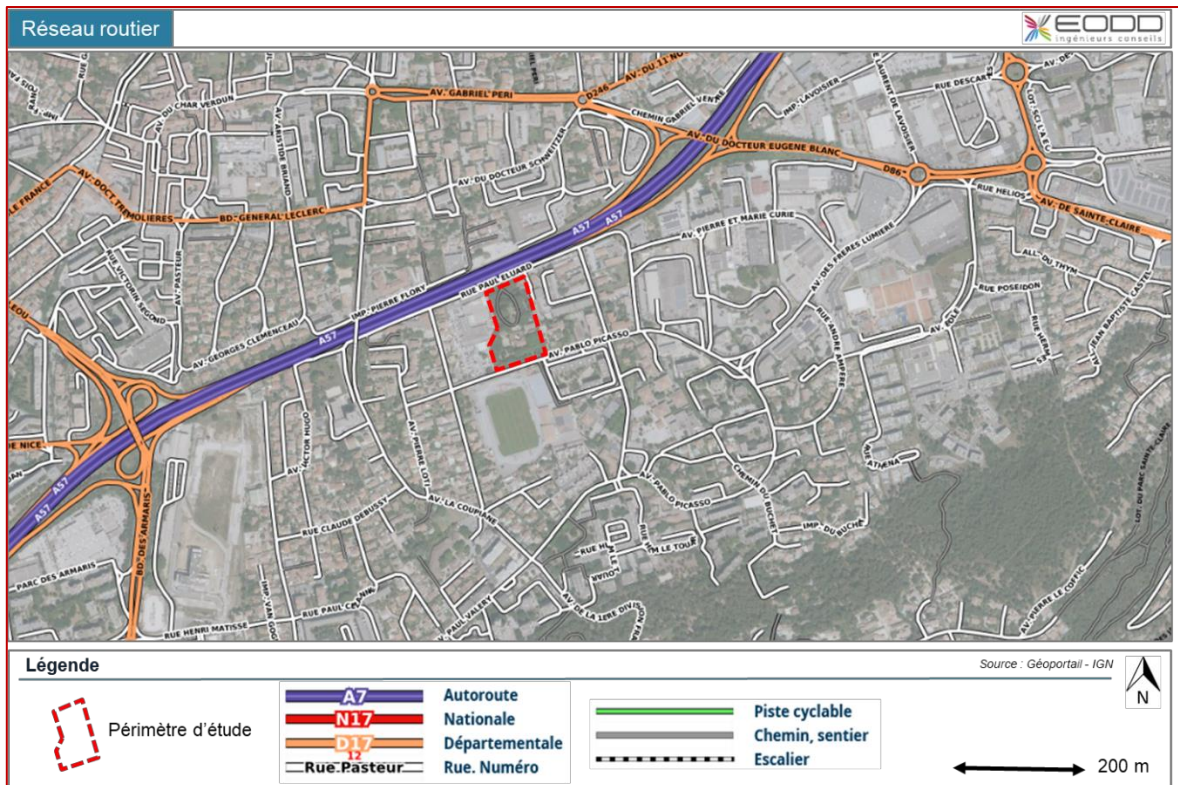


Figure 57 : Réseau routier à proximité du site d'étude (Géoportail)

Le site est accessible depuis plusieurs axes dont :

- le boulevard des Armaris qui permet de rejoindre la rue Paul Éluard et l'avenue Pablo Picasso en empruntant un réseau de rues secondaires ;
- la route départementale RD86 qui permet de joindre l'avenue des frères Lumières avant de déboucher sur l'Avenue Pablo Picasso ;
- l'autoroute A57 qui traverse la commune selon un axe nord-est/sud-ouest.



Figure 58 : Accès au site depuis l'Avenue Pablo Picasso (source : EODD © 2021)



Figure 59 : Accès au site depuis a rue Paul Éluard (source : EODD © 2021)

### 3.9.3 TRAFIC DE VÉHICULES À PROXIMITÉ DU SITE D'ÉTUDE

Source : PDU Toulon Provence Méditerranée, étude d'impact circulation Transitec 2022, CG 83

L'autoroute A57 au nord du site d'étude connaît un trafic élevé : plus de 100 000 véhicules empruntent cette portion par jour.

Transitec a été missionnée pour réaliser une étude d'impact circulation au droit du site portant modification simplifiée du PLU. Les comptages routiers ont été effectués du 10 au 17 décembre 2021. Cette étude est jointe en [ANNEXE 03](#).

Notons qu'à cette période, le plan de circulation aux abords du site était modifié pour travaux sur l'A57. Aussi, la rue Paul Eluard est à sens unique, solution qui s'est pérennisée après les travaux de même que l'avenue Docteur Jean est à sens unique (cf. plan ci-dessous).



Figure 60 : Plan de circulation aux abords du site (source : Transitec)

L'avenue Paul Eluard comptabilise 400 véhicules par jour (sens unique) *a contrario* l'avenue Pablo Picasso compte un trafic d'environ 3 300 véhicules par jour en double sens.



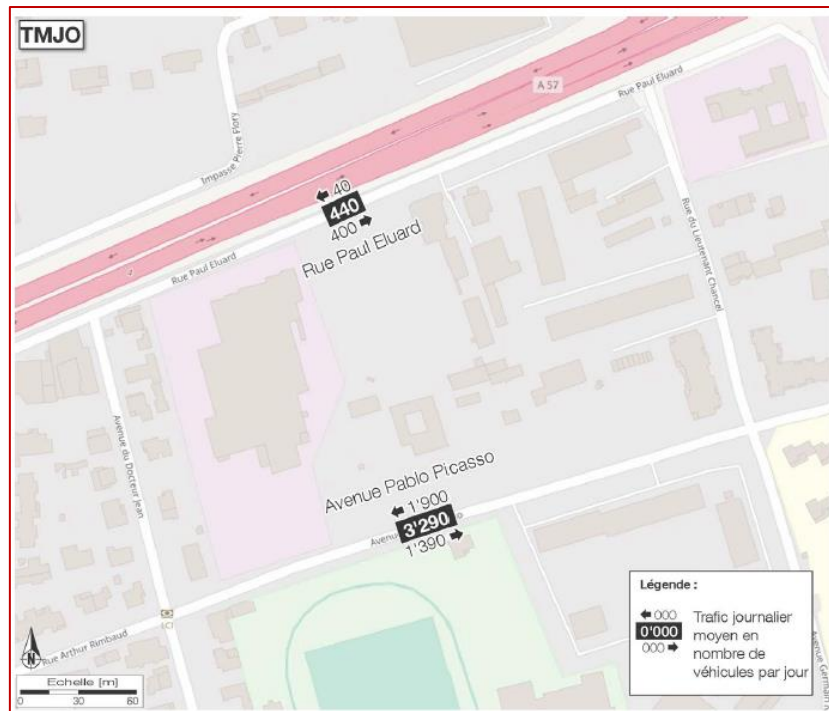


Figure 61 : Plan de charge journalier suite à la campagne de Transitec (source : Transitec)

Le trafic n'est pas significatif sur les deux voiries en heure de pointe avec un trafic légèrement plus important à l'heure de pointe du matin sur l'avenue Pablo Picasso avec 385 véhicules par jour.

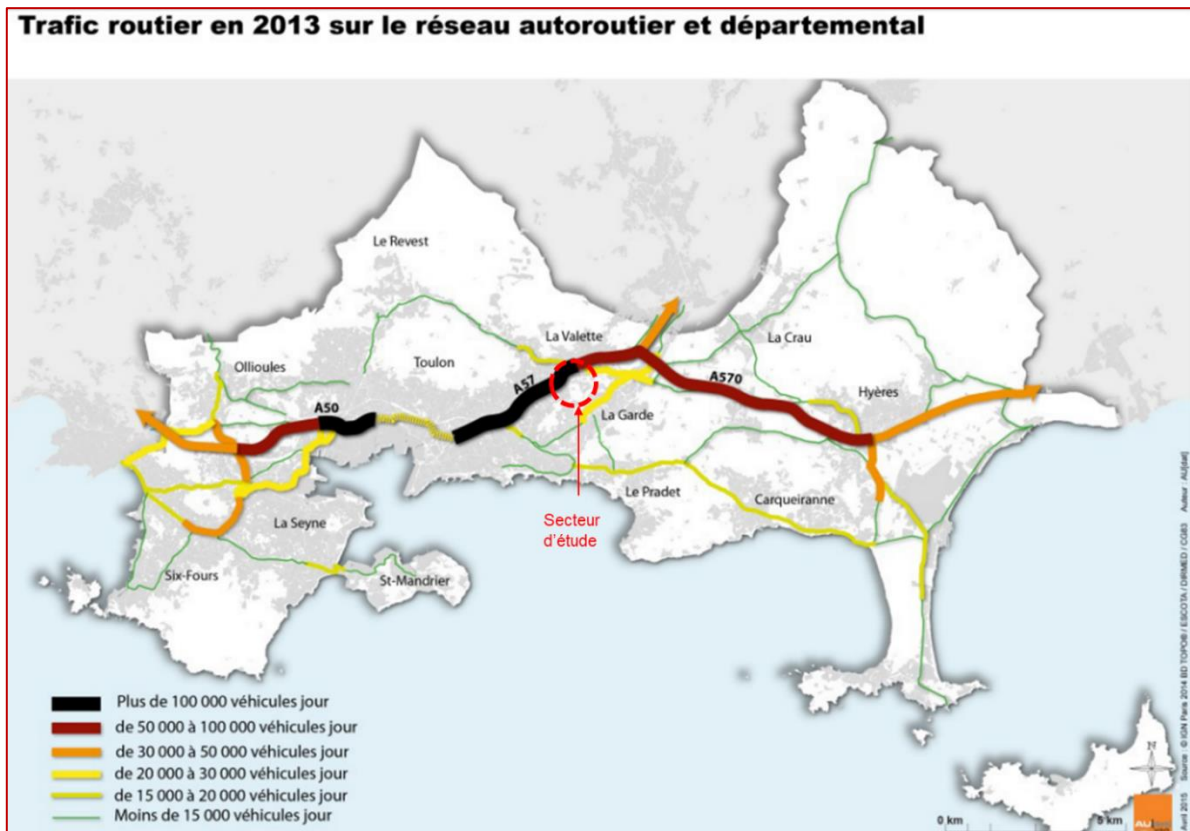


Figure 62 : Trafic routier sur le réseau autoroutier et départemental (Source : PDU Toulon Provence Méditerranée)

A l'échelle de la commune, 86 % des ménages possèdent au moins une voiture, parmi lesquels 41 % en possèdent deux.

Au niveau du bassin où se situe le site concerné par la modification simplifiée de PLU, la part modale se répartit ainsi : 94 % pour la voiture, 2 % pour les transports en commun et 4 % pour les autres moyens de transport. L'utilisation de la voiture est donc bien supérieure qu'à l'échelle de la commune entière (66 %). Cela peut s'expliquer par la proximité avec l'autoroute A57 qui permet de se rendre directement à Toulon et à Hyères.

34 % des habitants de La Valette-du-Var travaillent sur le territoire communal. Les déplacements pendulaires (domicile/travail) se font à 66 % en voiture, 18 % à pied et 8 % en transport en commun.

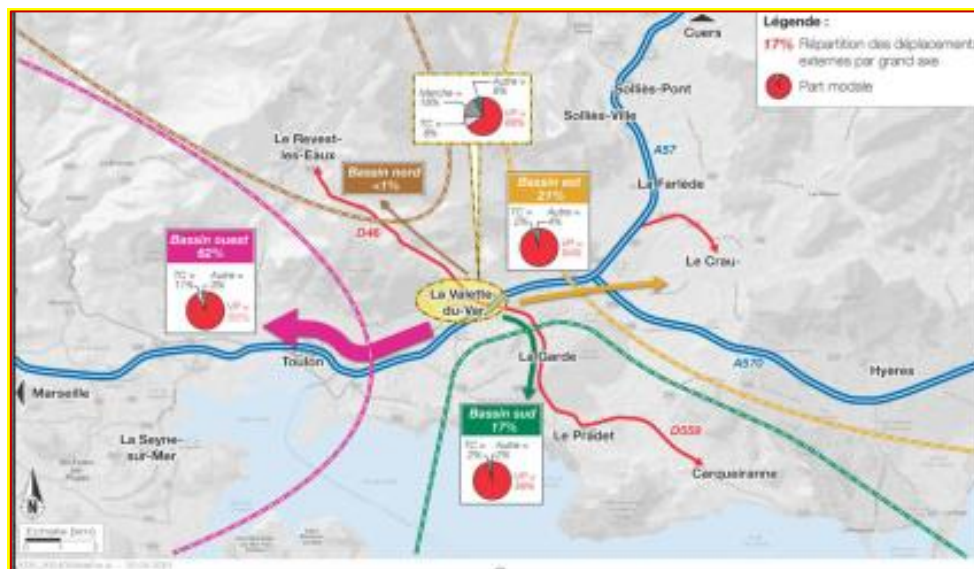
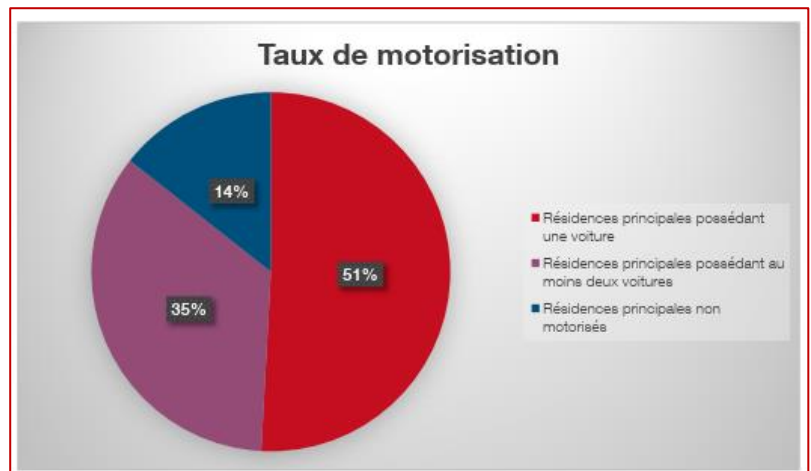


Figure 63 : Part des modes de déplacements (source : PDU Toulon Provence-Méditerranée)

### 3.9.4 DESSERTE EN MODE ALTERNATIF À LA VOITURE PARTICULIÈRE

#### 3.9.4.1 Réseau ferré

Source : SNCF, Google maps, voies navigables de France

Aucune gare n'est recensée sur la commune de La Valette-du-Var, cependant, la gare la plus proche est celle de la Pauline-Hyères, implantée sur la commune de La Garde. Le trafic au droit de cette gare est de type fret et TER.

La gare se localise à plus de 3,6 km à l'est du site d'étude. Les lignes de bus 103 et U permettent de transiter entre cette gare et l'avenue du docteur Eugène Blanc à environ 500 m à l'est du site d'étude.

### 3.9.4.2 Transports en commun

Sources : *reseaumistral.com*, étude d'impact circulation – Transitec 2022

La commune de La Valette-du-Var est relativement bien desservie par les transports en commun. Le réseau Mistral transite sur la commune de La Valette-du-Var.

Le site concerné par la modification simplifiée de PLU n'est pas directement desservi par une ligne de bus mais de nombreuses lignes passent aux alentours du site.

Deux lignes (129 et 1) de bus transitent via l'arrêt « *Ponant* » localisées à environ 8 minutes à pied. Une autre ligne passe par l'arrêt « *Thouar* » à 6 minutes du site (ligne 31).

De plus, au niveau de l'avenue du Docteur Eugène Blanc (à environ 500 m au nord-est). Les lignes de bus U, 55, 103, 129 et 191 desservent le site d'étude par l'arrêt « *Fourches* », situé à 600 m au nord-est du site concerné par la modification simplifiée de PLU.

La ligne de bus U, assurant la liaison entre le pôle d'activité Toulon Est et le Technopôle de la Mer, est la ligne présentant la fréquence la plus importante avec un passage toutes les 15 minutes environ.

Ligne de bus	Fréquence en heure de pointe	Arrêt le plus proche	Destinations
1	11 minutes	Ponant (8 minutes à pied)	Toulon La Valette-du-Var
31	30-40 minutes	Thouar (6 minutes à pied)	Toulon La Valette-du-Var
129	20 minutes	Ponant (8 minutes à pied)	La Garde La Valette-du-Var

Figure 64 : Détail des lignes de bus par rapport au site (source : Transitec)

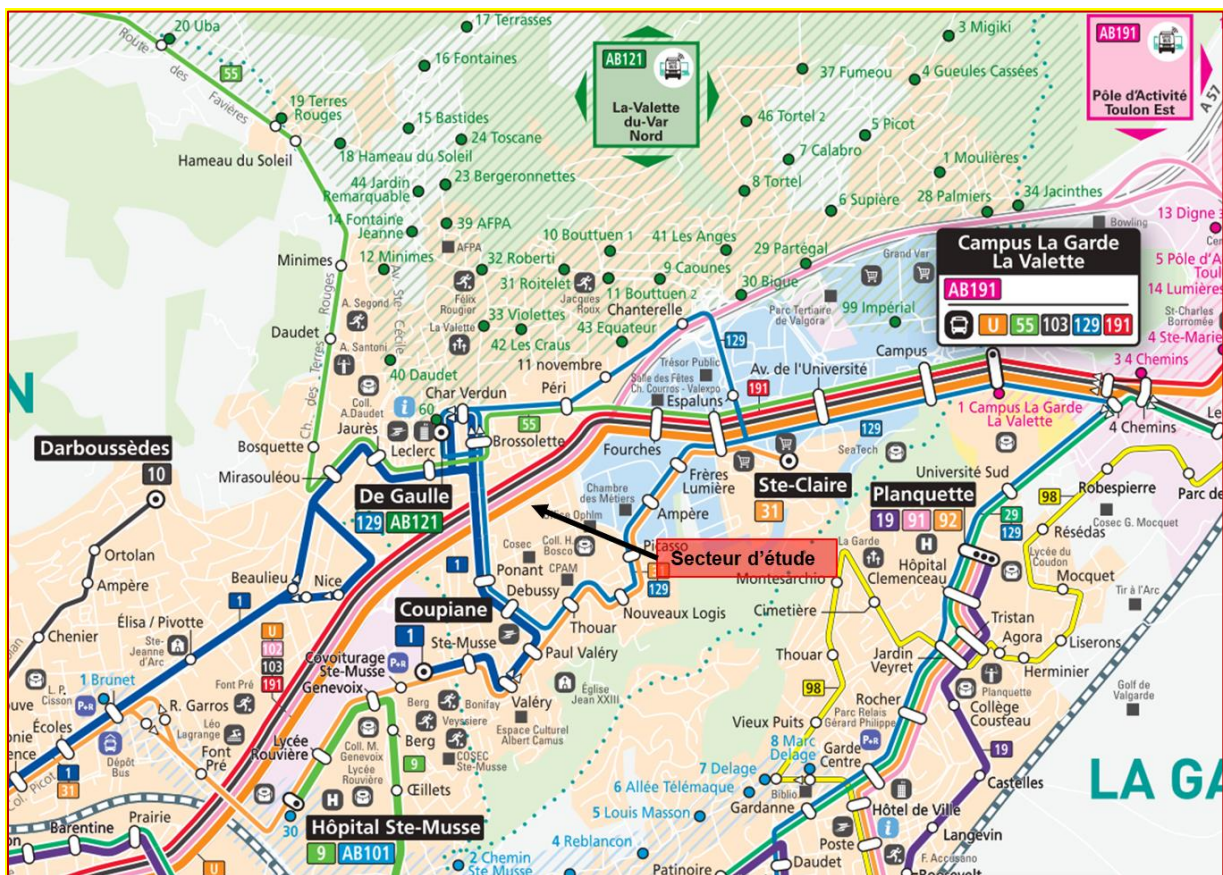


Figure 65 : Lignes de transports en commun à proximité du site d'étude (Source : *reseaumistral.com*)

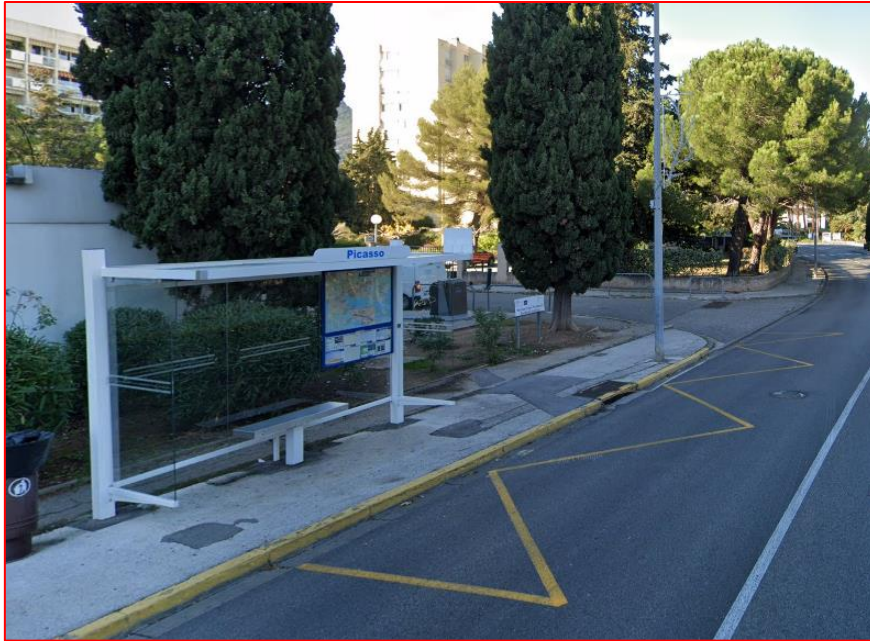


Figure 66 : Arrêt de bus Picasso de l'Avenue Pablo Picasso (source : Google Street View)

Plus précisément, les lignes U et 129 sont accessibles au niveau de l'arrêt « Picasso » à environ 500 m au sud-est du site concerné par la modification simplifiée de PLU.

#### 3.9.4.3 Modes actifs

Source : Toulon Provence Méditerranée

Au droit du site d'étude, aucun itinéraire de randonnée n'est recensé. Toutefois, un itinéraire cyclable conseillé emprunte l'avenue du Docteur Eugène Blanc (à environ 500 m à l'est du site) et l'avenue La Coupiane (à environ 350 m à l'ouest du site), sans pour autant comporter d'aménagement cyclable. Aucune des rues bordant le site ne bénéficie d'aménagement cyclable.

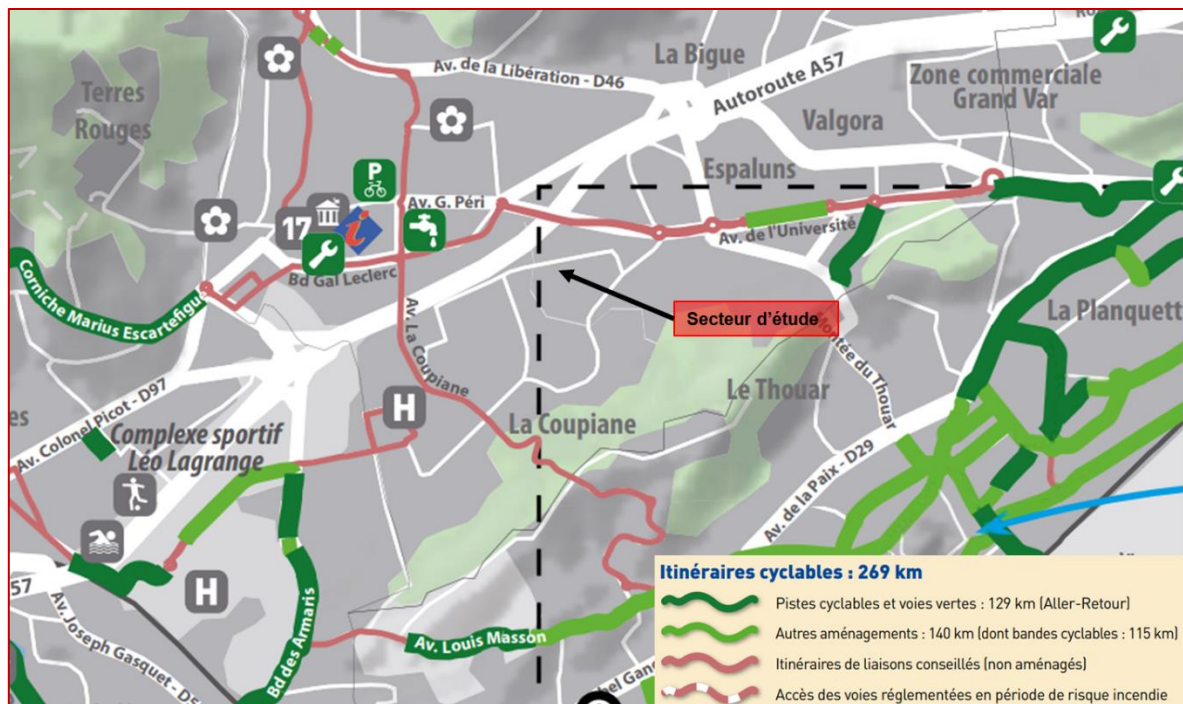


Figure 67 : Pistes cyclables aux environs du site concerné par la modification simplifiée de PLU (Source : Plan des pistes cyclables de l'agglomération de Toulon 2019)

### 3.9.5 SYNTHÈSE SUR LES DÉPLACEMENTS ET L'ACCESSIBILITÉ

Le site est localisé à proximité immédiate de l'**autoroute A57**, qui connaît un trafic important. La RD86 et le boulevard des Armaris non loin du site constituent les autres axes structurants aux abords du site. La gare la plus proche est située à Hyères, à environ 3,5 km.

Le trafic n'est pas significatif sur les deux voiries en heure de pointe avec un trafic légèrement plus important à l'heure de pointe du matin sur l'avenue Pablo Picasso avec 385 véhicules par jour.

Le réseau de transports en commun est composé de lignes de bus, dont plusieurs arrêts à quelques centaines de mètres du site.

Le maillage dédié aux modes actifs est peu dense. Il n'existe aucune piste cyclable ni chemin de randonnée à proximité du site.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée a mis en place un Plan de Déplacements Urbains (PDU) pour la période 2015-2025, visant à améliorer l'offre de transports en commun, permettant une circulation automobile maîtrisée et favorisant les modes actifs.

## 3.10 MILIEU URBAIN

### 3.10.1 QUALITÉ DE L'AIR

Les différentes directives de l'Union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (dioxyde de soufre -SO<sub>2</sub>-, oxydes d'azote -NO<sub>x</sub>-, poussières en suspension -PS-, ozone -O<sub>3</sub>-, oxyde de carbone -CO-, plomb -Pb-).

Ces normes ont été établies en tenant compte des normes de l'Organisation mondiale pour la santé (OMS). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, et, à la définition des objectifs de qualité de l'air, des seuils d'alerte et des valeurs limites (modifié le 15 février 2002). Le décret du 12 novembre 2003 relatif à l'ozone transpose la directive européenne.

#### 3.10.1.1 *Rappels sur les principaux polluants atmosphériques*

##### **Dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>)**

Le dioxyde d'azote est le principal polluant traceur de la pollution automobile.

Il s'agit de gaz irritants, issus des combustions, qui pénètrent dans les plus fines ramifications des voies respiratoires. Dès que sa concentration atteint 200 µg/m<sup>3</sup>, il peut entraîner une altération de la fonction respiratoire, une hyperréactivité bronchique chez l'asthmatique et un accroissement de la sensibilité des bronches aux infections chez l'enfant.

##### Rappel :

- seuil de recommandation : 200 µg/m<sup>3</sup> sur 1 heure ;
- seuil d'alerte : 400 µg/m<sup>3</sup> sur 1 heure ;
- objectif de qualité : 40 µg/m<sup>3</sup> (moyenne annuelle).

##### **Poussières en suspension (PM<sub>10</sub>)**

Les poussières en suspension de très faible taille proviennent également du trafic routier.

Elles sont issues majoritairement de la combustion incomplète des combustibles fossiles. Les particules en suspension véhiculent de nombreuses substances telles que les Hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), les métaux, le dioxyde de soufre...

Leur taille est très variable, de quelques microns à quelques dixièmes de millimètre. Dans les locaux, la principale source de pollution particulaire est la fumée de tabac. Plus une particule est fine, plus sa toxicité potentielle est élevée. Les combustions industrielles, le chauffage domestique et l'incinération des déchets sont parmi les émetteurs de particules en suspension. Mais la plus grande part provient des transports (environ 40%). Les poussières les plus fines sont surtout émises par les moteurs diesel.

##### Rappel :

- seuil de recommandation : 50 µg/m<sup>3</sup> sur 1 heure ;
- seuil d'alerte : 80 µg/m<sup>3</sup> sur 1 heure ;
- objectif de qualité : 30 µg/m<sup>3</sup> (moyenne annuelle) ;
- valeur limite : 35 jrs/an > 50µg/m<sup>3</sup>.

##### **Ozone (O<sub>3</sub>)**

Ce n'est pas un composé qui est directement émis par une source de pollution. Cette molécule est formée chimiquement dans l'air à partir de polluants précurseurs (oxydes d'azote et composés organiques volatils) sous l'action des rayons ultraviolets du soleil. Les précurseurs proviennent

principalement du trafic routier, de certains procédés et stockages industriels, ainsi que de l'usage de solvants (peintures...).

De ce fait, la pollution par l'ozone est souvent détectée loin des sources de pollution. Il est donc possible de rencontrer de la pollution par l'ozone en zone rurale située sous le vent de source émettrice de polluants primaires. L'ozone, à forte concentration provoque une inflammation et une hyperréactivité des bronches ou des irritations oculaires. L'ozone altère les mécanismes de la photosynthèse et diminue l'assimilation du carbone par les plantes.

Rappel :

- seuil de recommandation : 180 µg/m<sup>3</sup> sur 1 heure ;
- seuil d'alerte : 240 µg/m<sup>3</sup> sur 1 heure ;
- objectif de qualité : 120 µg/m<sup>3</sup> (moyenne sur 8 h).

### **Dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)**

Les émissions de dioxyde de soufre dépendent de la teneur en soufre des combustibles (gazole, fuel, charbon...). Elles sont principalement libérées dans l'atmosphère par les cheminées des usines (centrales thermiques...) ou par les chauffages, le secteur automobile diesel contribue dans une faible mesure à ces émissions. Ce gaz irritant agit en synergie avec d'autres substances, notamment les particules en suspension. Il provoque des irritations oculaires, cutanées et respiratoires. L'exposition prolongée augmente l'incidence des pharyngites et bronchites chroniques.

#### 3.10.1.2 Contexte régional et départemental

Sources : ATMO Sud, PRSQA région PACA

L'article 5 de la loi sur l'air du 30 décembre 1996 et le décret du 6 mai 1998 ont fixé les modalités de l'élaboration des Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA).

Le Programme Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air (PRSQA) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PRSQA) 2017-2021 est entré en vigueur au 1er janvier 2017. Il s'agit d'un outil d'information et d'orientation qui a pour objectif principal de définir les orientations en matière de prévention et de lutte contre la pollution atmosphérique. Les orientations stratégiques sur ces cinq années sont les suivantes :

- Gouvernance : s'appuyer sur la gouvernance et la concertation avec les territoires pour préparer les actions en faveur de la qualité de l'air ;
- Communication : développer la communication comme moyen d'action ;
- Outils : optimiser les outils d'évaluation et les diversifier grâce aux innovations technologiques ;
- Expertise : contribuer aux mutations en valorisant et faisant évoluer les compétences des équipes ;
- Partenariats : favoriser les mutualisations et partenariats pour répondre aux nouveaux besoins.

L'agglomération de Toulon bénéficie d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) approuvé le 14 octobre 2013 et actuellement en révision. Le plan d'actions du PPA opposable est construit autour de 60 actions réparties comme suit :

- industries : 5 actions ;
- transport, aménagement, déplacements : 16 actions ;
- chauffage résidentiel, agriculture, brûlage : 7 actions ;
- tous secteurs : 2 actions ;

- actions réglementaires : 15 actions ;
- actions volontaires et incitatives : 13 actions ;
- actions d'accompagnement : 2 actions.

Le PPA a estimé les gains sectoriels et par polluant liés à ces actions :

	Description	Part du gain en PM <sub>10</sub>	Part du gain en PM <sub>2,5</sub>	Part du gain en NOx
Industrie	Réduire les émissions diffuses et canalisées de poussières Réduire les émissions d'oxydes d'azote (NOx) Réduire les émissions de COV, HAP... Améliorer des connaissances	-1,5%	-1,4%	-2,3%
	Optimiser la gestion du trafic routier Mieux prendre en compte la qualité de l'air dans l'aménagement du territoire Inciter au report modal, au développement des Transports Public et des modes actifs Améliorer les performances des flottes de Véhicules Légers et Véhicules Utilitaires Légers et des Poids Lourds Réduire les émissions des Ports Diminuer l'impact environnemental des chantiers Améliorer le transport de marchandises	-3,3%	-3,2%	-6,4%
Transport				
Résidentiel / Agriculture / Brûlage	Réduire les émissions des Installations de Combustion Réduire les émissions dues aux brûlages de déchets verts Veiller à l'articulation PPA et PCET Réduire les émissions du secteur agricole	-6,6%	-8,2%	-0,4%

Figure 68 : Gains par secteur et par polluants estimés par les actions du PPA de l'agglomération de Toulon (source : PPA 83)

La qualité de l'air de la région fait l'objet d'un suivi régulier et l'ensemble des données disponibles est géré par l'association ATMO Sud.

Dans le département du Var, trois principaux polluants constituent un enjeu sanitaire et environnemental :

- **le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>)** : même si les niveaux de dioxyde d'azote ont baissé de 30 % depuis 2007 dans le Var, en zone urbaine et en situation de proximité du trafic routier, près de 6 000 varois restent exposés au dépassement de la valeur limite pour ce polluant (près de 10 000 en 2010 - population du Var : environ un million d'habitants).

Le département du Var est le troisième de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur concerné par le non-respect de cette norme, après les Alpes-Maritimes (82 000 personnes) et les Bouches-du-Rhône (56 000 personnes).

L'étroite zone côtière, très urbanisée, est la plus exposée au dépassement de la norme européenne pour le dioxyde d'azote, notamment à proximité des grands axes routiers. Le



principal secteur émetteur dioxydes d'azote est le trafic routier avec près de 86 % des émissions du département (source : CIGALE 2015 version 2017) ;

- **les particules fines (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>)** : dans le département du Var, les niveaux en particules fines (PM<sub>10</sub>) respectent les valeurs limites réglementaires européennes depuis cinq années consécutives (de 2013 à 2017).

Toutefois, les niveaux en particules fines relevés restent supérieurs aux recommandations plus restrictives de l'OMS dans le sud du département. L'OMS établit un seuil à 15 µg/m<sup>3</sup>/an et la valeur réglementaire est de 40 µg/m<sup>3</sup>/an pour les PM<sub>10</sub> et 25 µg/m<sup>3</sup> pour les PM<sub>2,5</sub>.

À l'échelle du Var près de 165 000 personnes résident dans une zone où le seuil OMS est dépassé (16 % de la population du département en 2017, contre 100 % de la population en 2010).

Des actions restent donc à mener sur les principaux secteurs émetteurs (chauffage résidentiel et trafic routier) pour passer sous ce seuil sur l'ensemble du département.

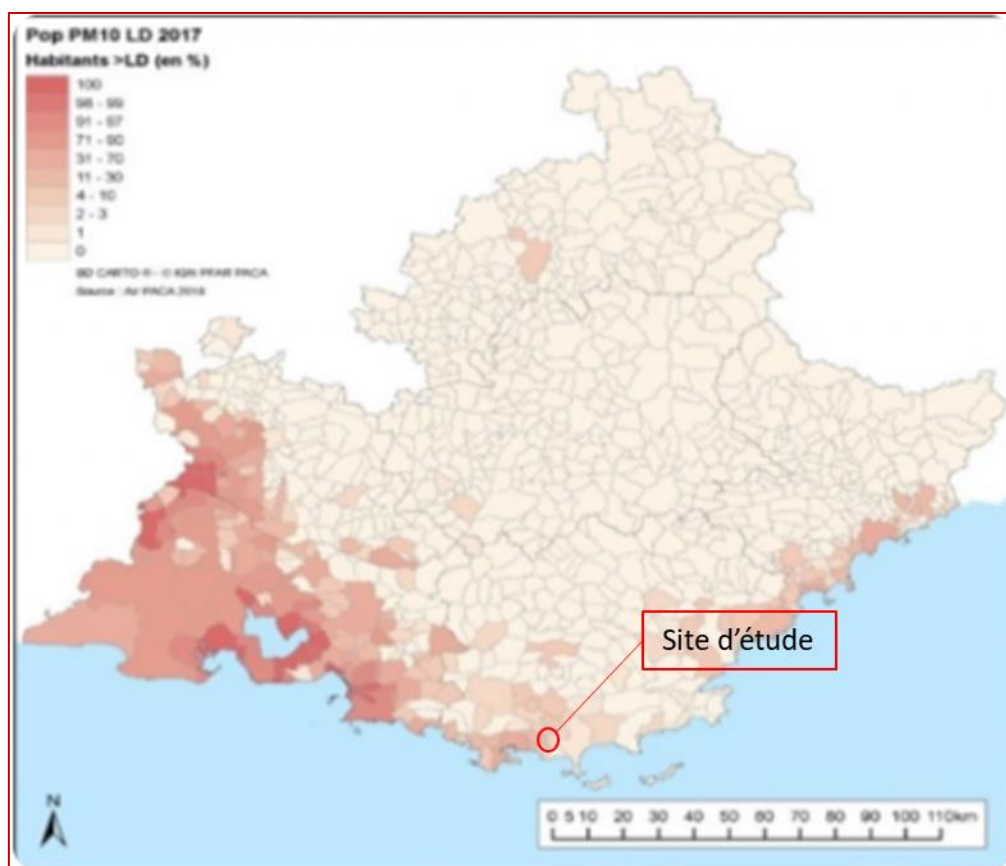


Figure 69 : Part de la population exposée au dépassement du seuil OMS pour les PM10 (Source : Atmosud)

- l'ozone (O<sub>3</sub>) : pour ce polluant issu de réactions photochimiques entre les polluants sous l'effet du rayonnement solaire, on estime que la totalité des habitants du Var vivent dans une zone en dépassement de ce seuil (99 % en 2010 - pas de tendance spécifique pour ce polluant, les variations dépendent de la météorologie estivale).

Parmi les précurseurs de l'ozone on retrouve les polluants d'origine industrielle et automobile mais aussi certains composés issus de la végétation.

La carte d'Indice Synthétique de l'Air (ISA)<sup>3</sup> qualifie les zones ayant un niveau d'exposition à ces polluants (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, O<sub>3</sub>) plus ou moins élevés :

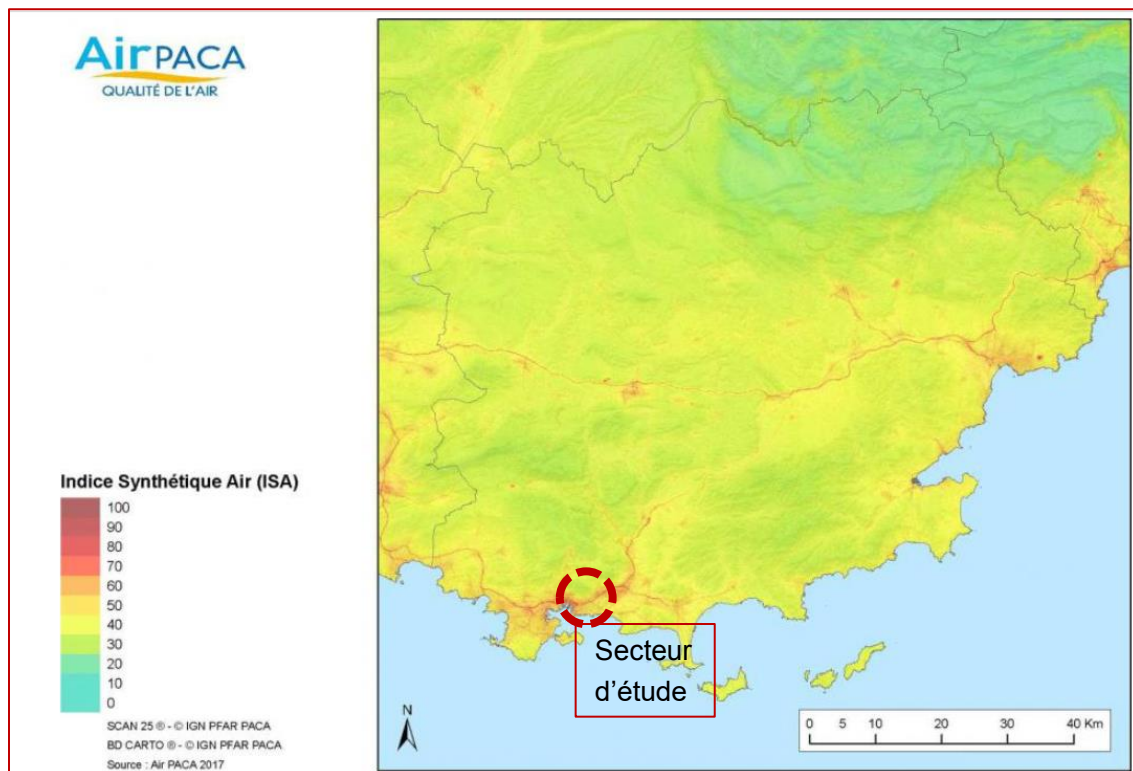


Figure 70 : Indice synthétique de l'air (ISA) du Var en 2017 (Source : ATMO Sud)

Le bilan réalisé par ATMO Sud précise que le département du Var est hétérogène en termes de qualité de l'air :

- la bande côtière urbanisée (Toulon, Fréjus Saint-Raphaël) et la proximité des grands axes de circulation du département (A 8, A 50, A57, axe de transit et de desserte des agglomérations) sont les zones sur lesquelles l'indice d'exposition est le plus élevé. Quelle que soit l'année, le principal enjeu de qualité de l'air est situé en proximité des axes routiers à fort trafic ;
- sur les centres urbains denses, l'indice d'exposition oscille selon les années. L'évolution des émissions locales (résidentiel/trafic), les apports extérieurs (particules désertiques, ozone en provenance des Bouches-du-Rhône) combinés aux spécificités météorologiques de chaque année conduisent à ces variations ;
- dans le reste du département, les sources d'émission de polluants sont moins nombreuses.

Les principaux secteurs émetteurs du Var sont le transport routier et le secteur résidentiel/tertiaire (86 % des émissions en NO<sub>x</sub> et 60 à 70 % des émissions en particules fines PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>).

---

<sup>3</sup> Agrégation des concentrations annuelles en PM<sub>10</sub>, NO<sub>2</sub> et O<sub>3</sub>.

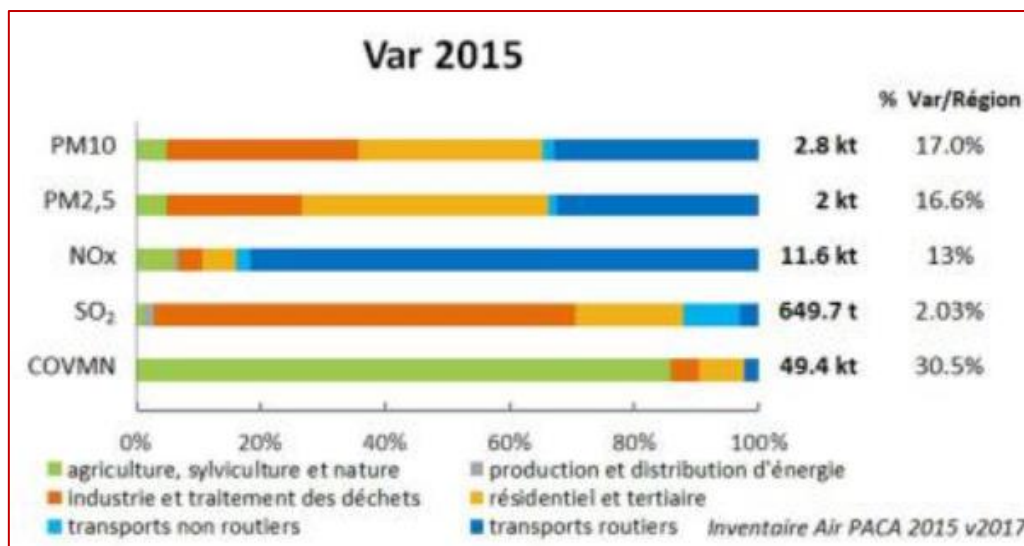


Figure 71 : Émissions de polluants atmosphériques par secteur du département du Var (Source : ATMO Sud)

Des spécificités propres au département sont à noter :

- pour le **dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)**, le transport maritime à quai à Toulon et à la Seyne-sur-Mer contribue à 9% des émissions du Var. Des émissions ont également lieu en mer et sur les phases d'approches le long du littoral ;
- pour les **Composés organiques volatils non méthanique (COVMN)**, le secteur agriculture/sylviculture/nature est le principal émetteur avec 86 % des émissions. La végétation émet un large éventail de composés (isoprène, monoterpènes...). Ces composés sont des précurseurs dans le processus de formation de la pollution photochimique à l'ozone sur le département.

L'étude de l'évolution des émissions de polluants montre que les niveaux de dioxyde d'azote ont baissé de 30 % depuis 2007 dans le Var, en zone urbaine et en situation de proximité du trafic routier. Cependant, les normes européennes à proximité des grands axes de circulation ne sont pas respectées. Concernant les niveaux en particules fines (PM10), ils respectent les valeurs limites européennes depuis cinq années consécutives (de 2013 à 2017). Cependant, sur le territoire varois le seuil de l'OMS, plus restrictif, reste dépassé.

Le secteur d'étude est situé dans la bande côtière urbanisée et à proximité immédiate de l'autoroute A57. Les axes routiers présentent un enjeu important à l'échelle du département, avec des normes européennes sur les niveaux de dioxyde de carbone non respectées.

Le site d'étude est donc particulièrement exposé aux problématiques de qualité de l'air.

### 3.10.1.3 Qualité de l'air à proximité du site d'étude

Source : ATMO Sud

Les stations fixes de mesure ATMO les plus proches du site d'étude sont les stations de « Toulon Chalucet », « Toulon Claret » et « Toulon Arsenal » ; toutes de type « Fond/ Urbaine ». D'autres stations se situent non loin : « Toulon Foche » de type Trafic/Urbaine, « Toulon Avenue Infanterie » de type Fond/Urbaine ou encore « Toulon TCA » de type observation spécifique. Plus à distance encore se trouvent les stations « La Seyne-sur-Mer » de type Fond/urbaines » et « Hyères » de type Fond/urbaine

également. Les polluants NO, NOX et NO2 sont mesurés sur les stations « Toulon Claret », « Toulon Foch » et « La Seyne sur mer » :



Figure 72 : Localisation des stations de mesure les plus proches du site d'étude (Source : ATMO Sud)

Polluant / Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Monoxyde d'azote (NO) (µg/m³)	📈	-	-	-	-	-	-	14	9.7	10.1
Oxydes d'azote (NOX) (µg/m³)	📈	-	-	-	-	-	-	46	36.4	38
Particules PM2,5 (µg/m³)	📈	-	-	-	-	-	-	12	12.1	12.3
Dioxyde d'azote (NO2) (µg/m³)	📈	-	-	-	-	-	-	25	21.5	22.5
Particules PM10 (µg/m³)	📈	-	-	-	-	-	-	24	21.9	23.3
Ozone (O3) (µg/m³)	📈	-	-	-	-	-	-	59	63.5	61.5

Figure 73 : Concentrations de polluants mesurées à la station Toulon Claret (Source : ATMO Sud)

Polluant / Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Monoxyde d'azote (NO) (µg/m³)	📈	-	38	36	37	29	32	32	31	23.8	24.7
Oxydes d'azote (NOX) (µg/m³)	📈	-	113	104	103	86	93	90	89	73.8	76

Polluant / Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Benzo(a)pyrène (dans les PM10) (ng_m3)	-	-	-	-	0.18	-	-	-	-	-
Benzo(e)Pyrène (dans les PM10) (ng_m3)	-	-	-	-	0.2	-	-	-	-	-
Dioxyde d'azote (NO2) (µg/m³)	-	55	48	46	42	44	41	42	37.4	38.1
Cadmium (métal, dans les PM10) (ng_m3)	-	-	-	-	0.13	-	-	-	-	-
Particules PM10 (µg/m³)	35	38	40	32	26	27	26	28	25.7	27.5
Plomb (métal, dans les PM10) (ng_m3)	-	-	-	-	5.73	-	-	-	-	-
Arsenic (métal, dans les PM10) (ng_m3)	-	-	-	-	0.4	-	-	-	-	-
Nickel (métal, dans les PM10) (ng_m3)	-	-	-	-	2.35	-	-	-	-	-

Figure 74 : Concentrations de polluants mesurées à la station Toulon Foch (Source : ATMO Sud)

### 3.10.1.4 Campagne de mesure de la qualité de l'air

Source : Volet Air et Santé de l'Évaluation Environnementale

En octobre 2021, des campagnes de mesure de la qualité de l'air ambiant extérieur ont été réalisées. Elles ont consisté en la réalisation de prélèvements d'air ambiant au moyen d'échantillonneurs passifs pendant sept jours avec analyse de dioxyde de soufre, de dioxyde d'azote, d'éléments métalliques (Cadmium, Chrome, Cuivre, Nickel, Plomb, Zinc) au droit de six points de prélèvements liés à l'emprise du site concerné par la modification simplifiée de PLU.



Figure 75 : Carte de localisation des points de mesure de la campagne Air (source : EODD)

Il en résulte les observations suivantes :

Espèce	Mesure in situ – octobre 2021
NO <sub>2</sub>	Inférieure au seuil réglementaire
SO <sub>2</sub>	Inférieure au seuil réglementaire
Ni	Dépassements de la valeur de référence
Cr	Dépassements de la valeur de référence
Cd	Inférieur aux seuils de référence
Pb	Inférieur aux seuils de référence
Zn	Inférieur au seuil réglementaire
Cu	Inférieur au seuil réglementaire

Tableau 7 : Tableau récapitulatifs des résultats de la campagne de mesure de la qualité de l'air

Pour l'état initial du site concerné par la modification simplifiée de PLU, la mise en perspective de ces différents résultats indique l'absence de dépassement de valeurs limites réglementaires pour les NO<sub>2</sub> et SO<sub>2</sub>.

Les mesures ont également mis en avant des dépassements de valeurs indicatives mais non réglementaires en métaux lourds (Nickel et Chrome).

La qualité de l'air est donc globalement moyenne à bonne, avec des concentrations plus importantes au nord-est du site. Ces dépassements peuvent principalement être liés au trafic routier, particulièrement important au Nord (autoroute et échangeur), et aux garages et ateliers de carrosseries automobiles situés sur les parcelles adjacentes à la zone d'implantation.

Les polluants qui pourraient être jugés comme à enjeu sur le site (Ni et Cr) relèvent d'échelles plus larges que le secteur du site, c'est-à-dire de politiques de gestion de la qualité de l'air dans le secteur des transports de la Métropole voire de la région.

### 3.10.2 NUISANCES SONORES

#### 3.10.2.1 *Rappels*

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère ; il peut être caractérisé par sa fréquence (grave, médium, aiguë) et par son amplitude ou niveau de pression atmosphérique mesuré en décibels (dB).

#### Plage de sensibilité de l'oreille

L'oreille humaine a une sensibilité très élevée, puisque le rapport entre un son audible (2.10<sup>-5</sup> Pascal) et un son douloureux (20 Pascal) est de l'ordre de 1 000 000. L'échelle usuelle pour mesurer le bruit est une échelle logarithmique, prenant en compte les particularités de l'oreille : la perception humaine varie avec le niveau sonore et la fréquence (dans des gammes de niveaux sonores courants, la sensibilité est moins élevée pour les sons graves, et à l'inverse elle l'est davantage dans des niveaux sonores élevés). Cette sensibilité est prise en compte par une « pondération A », donnant ainsi des niveaux de bruit exprimés en décibel A (dB(A)). Un accroissement de 10 dB(A) du niveau sonore initial ne fait que doubler la sensation sonore perçue par l'oreille. Ainsi, le doublement de l'intensité sonore, due par un doublement du trafic routier, ne se traduit que par une augmentation de 3 dB(A) du niveau de bruit. Si deux bruits sont émis simultanément par deux sources sonores, et si le premier est au moins supérieur de 10 dB(A) par rapport au second, alors le niveau sonore résultant est égal au plus grand des deux. Le bruit le plus faible est alors masqué par le plus fort.

## LA<sub>eq</sub>

La mesure instantanée ne suffit pas pour caractériser le niveau d'exposition des gens. Les enquêtes et études menées ces vingt dernières années dans différents pays ont montré que c'était le cumul de l'énergie sonore reçue par un individu qui était l'indicateur le plus représentatif des effets du bruit sur l'homme et, en particulier, de la gêne issue du bruit du trafic. Ce cumul est traduit par le niveau énergétique équivalent noté LA<sub>eq</sub>.

## Indices réglementaires

En France, ce sont les périodes (6h-22h) et (22h-6h) qui ont été adoptées comme référence pour le calcul du niveau Leq. Les indices réglementaires s'appellent LA<sub>eq</sub> (6h-22h) et LA<sub>eq</sub> (22h-6h) pour le trafic routier. Ils correspondent à la moyenne de l'énergie cumulée sur les périodes (6h-22h) et (22h-6h) pour l'ensemble des bruits observés. Les niveaux de bruit sont mesurés ou calculés à deux mètres en avant de la façade concernée. Ce niveau de bruit dit « *en façade* » majore de 3 dB(A) le niveau de bruit dit « *en champ libre* » c'est-à-dire en l'absence de bâtiment.

## Objectifs de la réglementation acoustique

La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, prévoit la prise en compte des nuisances sonores aux abords des infrastructures de transports terrestres, Le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres, indique les prescriptions applicables aux voies nouvelles, aux modifications ou transformations significatives de voiries existantes,

L'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, précise les indicateurs de gêne à prendre en compte : niveau LA<sub>eq</sub> (6h-22h) pour la période diurne et LA<sub>eq</sub> (22h-6h) pour la période nocturne ; il mentionne en outre les niveaux sonores maximaux admissibles suivant l'usage et la nature des locaux et le niveau de bruit existant.

### 3.10.2.2 Classement sonore des infrastructures de transport

Sources : Préfecture du Var

La réglementation applicable en matière d'isolation acoustique sur les bâtiments construits à proximité des infrastructures de transports terrestres est fondée sur l'article L.571-10 et sur les articles R.571-32 à R.571-43 du Code de l'environnement. Le respect de ces prescriptions par les constructeurs est essentiel pour éviter la création de nouveaux points noirs du bruit.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée, dans lequel les prescriptions d'isolement acoustiques sont à respecter.

Le projet devra donc prendre en compte cette réglementation pour la construction de nouveaux bâtiments.

Le classement sonore concerne les infrastructures suivantes :

- les routes et rues écoulant plus de 5 000 véhicules par jour ;
- les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour ;
- les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour ;
- les lignes de transport en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour ;
- les infrastructures dont le projet a fait l'objet d'une décision.

La détermination de la catégorie sonore est réalisée compte tenu du niveau de bruit calculé selon une méthode réglementaire (définie par l'annexe à la circulaire du 25 juillet 1996) ou mesuré selon les

normes en vigueur (NF S 31-085, NF S 31-088). Le calcul s'appuie notamment sur le trafic, la part des poids lourds, le revêtement de la chaussée, la vitesse.

Niveau sonore de référence LAeq(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	d = 300m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10m

Figure 76 : Catégories de classement sonore des infrastructures - Source : Préfecture du Var

Les axes situés à proximité du site d'étude et concernés par un classement sonore des infrastructures sont les suivants :

- la RD86 (avenue du Docteur Eugène Blanc) : catégorie 3, d = 100 m. Le niveau de bruit Lden de type A4 est de 75 à 65 dB(A). La façade nord du site est la plus exposée ;
- l'A57 : catégorie 1, d = 300 m.

Le site d'étude fait donc partie du secteur affecté par le bruit de l'autoroute A57 qui borde la limite nord du site et de celui de la RD86 (à environ 600 m à l'est du site).

L'arrêté du 30 mai 1996 relatif « *aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit* » s'applique notamment pour les futurs bâtiments d'habitation en zone d'influence de ces infrastructures (isolement minimal prescrit pour les pièces principales et cuisines).

---

<sup>4</sup> "Lden" est un indicateur du niveau de bruit global pendant une journée (jour, soir et nuit). Les indicateurs de bruit Lden et Ln sont utilisés pour l'élaboration des cartes stratégiques du bruit (il s'agit d'une exigence réglementaire). Ils correspondent à des moyennes temporelles et traduisent une notion de gêne globale ou de risque pour la santé.



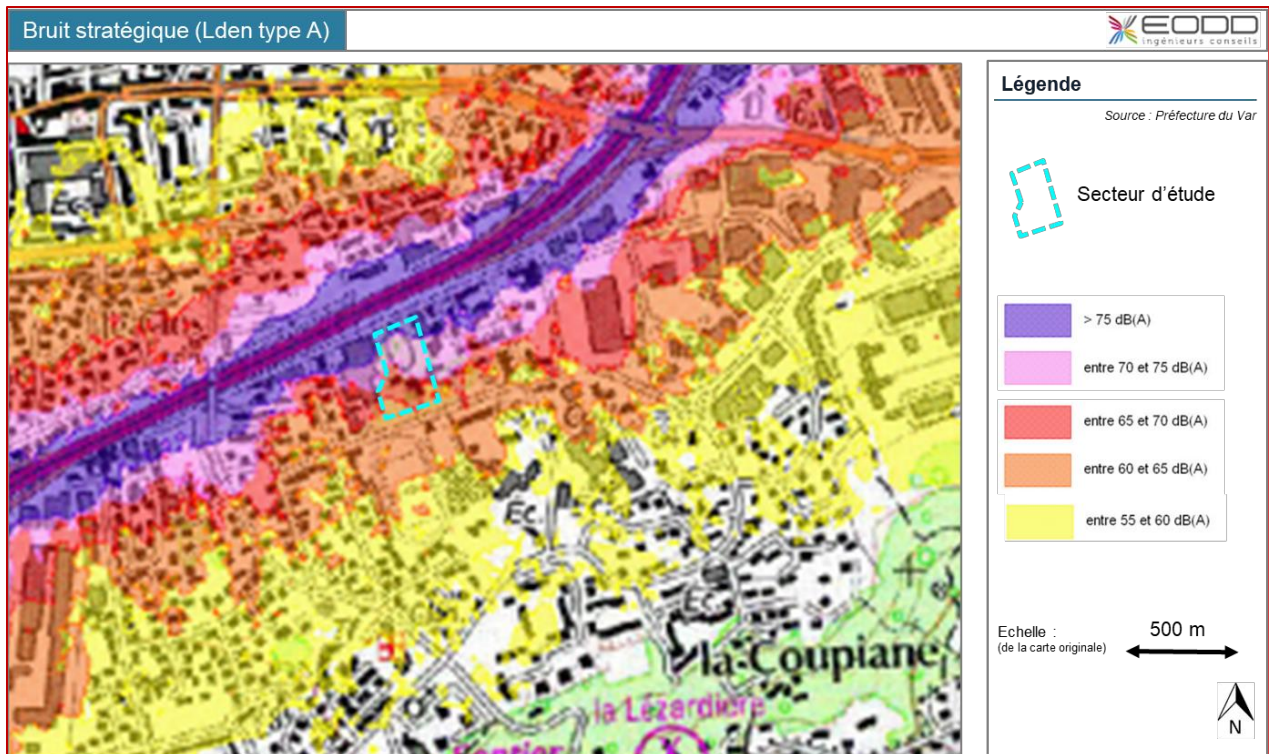


Figure 77 : Bruit stratégique de l'autoroute A57 (source : Préfecture du Var)

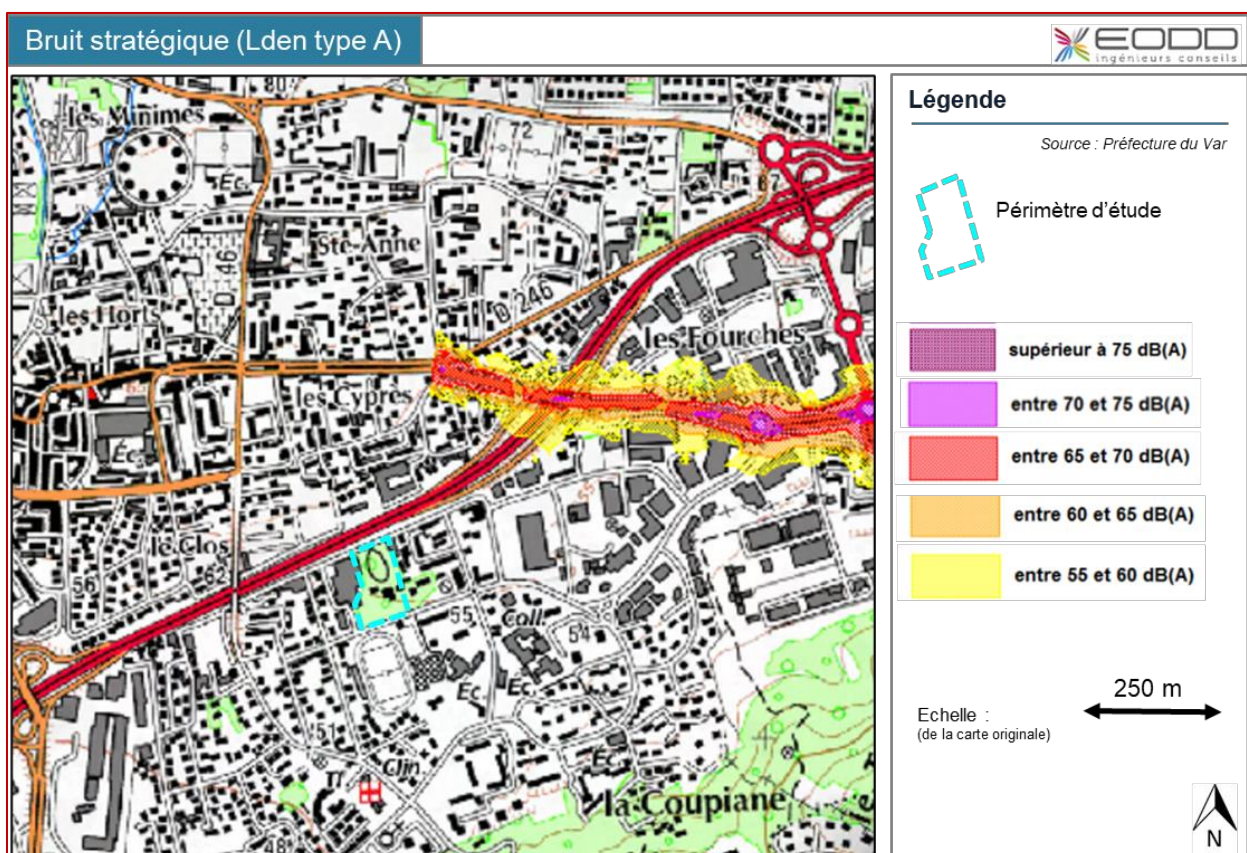


Figure 78 : Bruit stratégique de la RD86 (source : Préfecture du Var)

### 3.10.2.3 *Campagne de mesures de bruit de l'état actuel*

Une étude acoustique a été réalisée par EODD Ingénieurs Conseils en 2022 suite aux estimations trafics de l'étude de circulation de Transitec. Cette étude acoustique est jointe en [ANNEXE 05](#).

Les mesures ont été réalisées en bordure du périmètre d'étude et à l'intérieur des parcelles de façon à caractériser l'impact des routes avoisinantes ainsi que l'ambiance sonore sur site au droit des futures constructions.

L'acquisition des niveaux sonores est réalisée pendant une période de 30 minutes, en matinée, en début d'après-midi et en soirée/nuite. Les mesures acoustiques présentées dans ce rapport ont été réalisées le 20 octobre 2021.



Figure 79 : Emplacement des points de mesures (source : EODD)

Les indicateurs acoustiques sont destinés à fournir une description synthétique d'une situation sonore complexe. L'indicateur utilisé pour définir le niveau équivalent de bruit ambiant mesuré est le LAeq sur les différents intervalles de mesurage. Les relevés de niveaux sonores ont été réalisés sur la base d'un Leq court (1s). Des calculs statistiques ont permis de déterminer les niveaux de pression acoustique fractiles L10, L50 et L90.

Il est à noter que le niveau LAeq est influencé par les événements sonores intermittents tels qu'une rafale de vent, le passage d'un véhicule (avion, camion, etc.) ou une discussion à proximité du microphone. En revanche l'indicateur L90 qui correspond au niveau de bruit atteint ou dépassé pendant 90 % du temps (valeur au-dessous de laquelle le niveau de bruit descend rarement) n'est pas influencé par les événements ponctuels. C'est pourquoi cet indice est généralement le plus adapté pour caractériser le niveau de bruit résiduel.

Dans le cadre des mesures réalisées, on peut distinguer deux typologies de nuisances sonores :

- Nuisances sonores continues : voiries ;
- Nuisances sonores ponctuelles : klaxons, sirènes, véhicules bruyants, etc.

Les niveaux sonores sont globalement plus élevés le matin.

Les niveaux sonores mesurés au point 01 sont globalement les plus élevés du périmètre d'étude : 65,6 dB(A) le matin 63,2 dB(A) en début d'après-midi et 61,2 dB(A) en soirée. Ce point est localisé au nord du périmètre d'étude à proximité de la rue Paul Eluard et de l'autoroute A57.

Les niveaux sonores mesurés au point 02 sont également plus importants que dans le reste de la zone d'étude : 60,5 dB(A) le matin 57,9 dB(A) en début d'après-midi et 55,6 dB(A) en soirée. Ce point est situé au sud de la zone d'étude en bordure de l'avenue Pablo Picasso.

Les niveaux acoustiques mesurés au point 03 sont les plus faibles de la zone d'étude : 49,4 dB(A) le matin 49,3 dB(A) en début d'après-midi et 50,8 dB(A) en soirée.

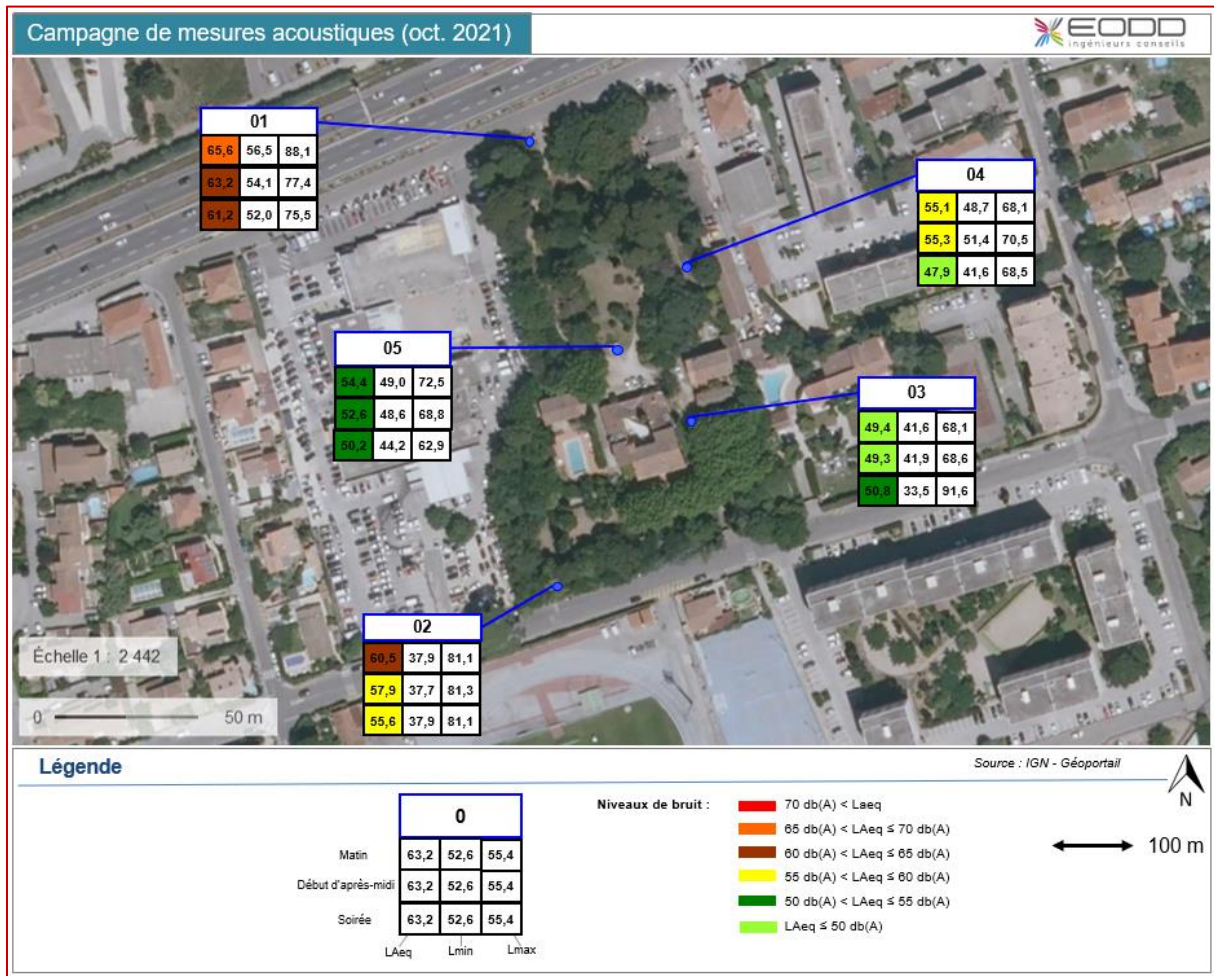


Figure 80 : Résultats des mesures acoustiques (source : EODD)

Les sources de bruits prépondérantes impactant le site nécessitant la modification simplifiée du PLU sont le trafic routier (véhicules légers, motos, poids lourds dont bus) des voiries suivantes :

- rue Paul Eluard ;
- avenue Pablo Picasso ;
- autoroute A57.

Ces nuisances tendent à diminuer au cœur de la zone d'étude, plus en retrait des voiries.

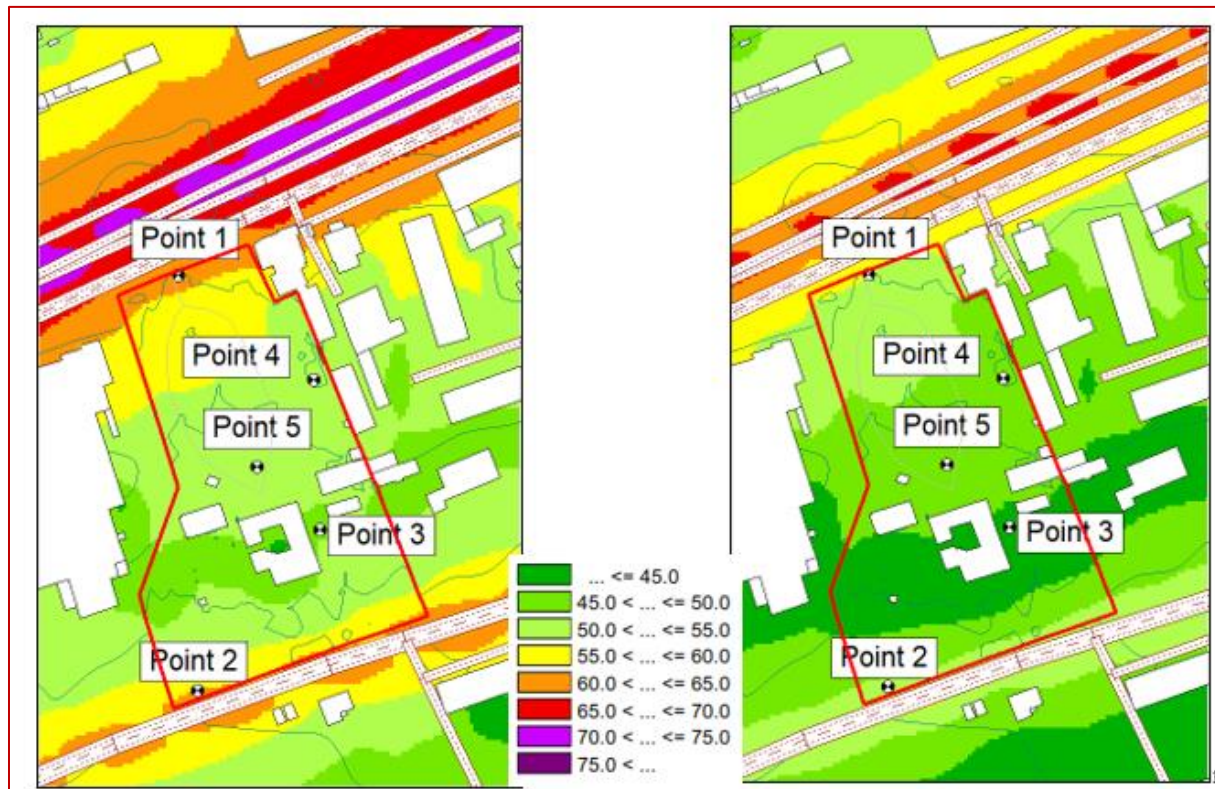


Figure 81 : Carte de bruit à l'état initial le jour (à gauche) et la nuit (à droite) (source : étude acoustique – EODD)

Au niveau des points de mesure effectués, l'environnement sonore est compris entre 65,6 et 49,4 dB(A) le matin, entre 63,2 et 49,3 dB(A) en début d'après-midi et entre 61,2 et 47,9 dB(A) en soirée. Les voiries à proximité du périmètre du projet sont les principales sources de bruit.

Au sein du périmètre d'étude, aucun bâtiment n'est exposé à des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) en période diurne et à des niveaux sonores de 60 dB(A) en période nocturne.

Les axes routiers qui portent la plus forte contribution sonore sont l'autoroute A57 et l'avenue Pablo Picasso. Ces axes peuvent générer des contraintes sonores assez élevées pour les bâtiments les plus proches tout en restant sous les niveaux sonores de 65 dB(A) le jour et de 60 dB(A) la nuit.

En dehors de ces axes à circulation marquée, l'ambiance sonore est plutôt apaisée au regard des données disponibles.

Au sein de la zone d'étude, le niveau sonore peut être qualifié de modéré.

### 3.10.3 NUISANCES LUMINEUSES ET OLFACTIVES

#### 3.10.3.1 *Nuisances lumineuses*

Source : AVEX

D'après les cartes de pollution lumineuse européennes, le site se trouve dans une zone très affectée du fait du contexte fortement urbanisé. La figure suivante montre que plus on s'éloigne du centre-ville, plus les nuisances lumineuses diminuent.

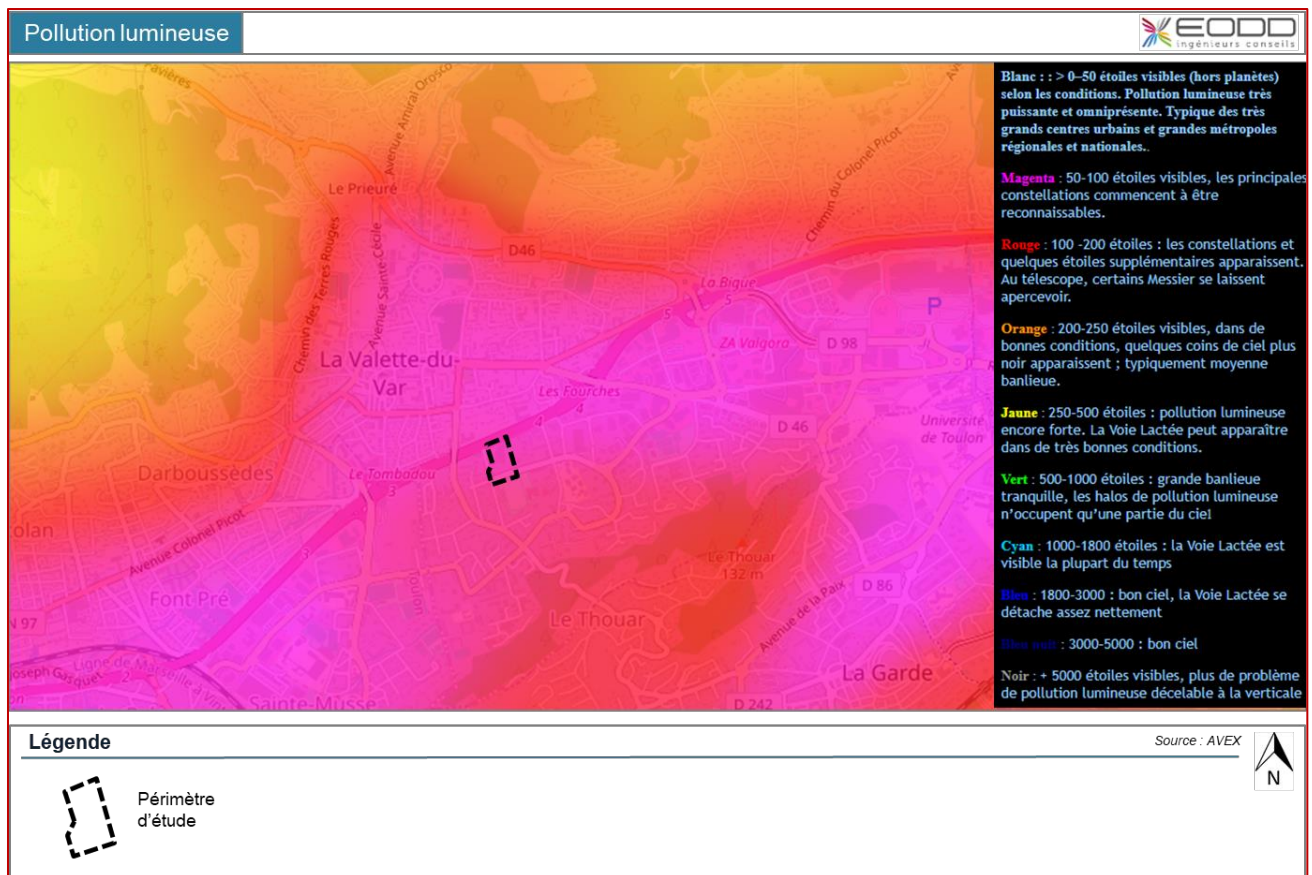


Figure 82 : Pollution lumineuse européenne (source : AVEX)

Le site d'étude est délimité par des infrastructures routières qui nécessitent la mise en place de candélabres pour des raisons de sécurité. Il s'agit pour la plupart de candélabres classiques montés sur des mâts de grande taille dont la lumière est orientée vers le bas.



Eclairage du côté de l'autoroute A57



Eclairage du côté de l'avenue Pablo Picasso

Figure 83 : Deux types d'éclairage aux alentours du site d'étude (source : GoogleStreet View)

### 3.10.3.2 Nuisances olfactives

Le secteur d'étude étant situé au sein du tissu urbain de La Valette-du-Var, dans une zone d'activité et à proximité de plusieurs axes de communication majeurs dont l'autoroute A57, il est soumis aux nuisances olfactives chroniques liées au trafic automobile et peut ponctuellement être soumis aux nuisances liées aux activités alentour.

### 3.10.3.3 Nuisances électromagnétiques

Source : [cartoradio.fr](http://cartoradio.fr) (ANFR)

En termes de nuisances électromagnétiques, plusieurs antennes sont actuellement présentes à proximité du site concerné par la modification simplifiée de PLU. D'après la cartographie de l'ANFR, l'antenne la plus proche se situe sur l'avenue de l'Université, au niveau de l'hôtel Saint Clair. Il s'agit d'une antenne de téléphonie (opérateur SFR 2G/3G/4G).

La réglementation française impose un niveau global maximum d'exposition du public aux champs électromagnétiques. Ces valeurs limites, basées sur une recommandation de l'Union européenne et sur les lignes directrices de la Commission internationale de protection contre les radiations non ionisantes publiées en 1998, sont fixées par le décret du 3 mai 2002 relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.

Pour les installations radioélectriques comme les antennes relais de téléphonie mobile, les valeurs limites d'exposition sont fournies en niveau de champ électrique et s'expriment en volt par mètre (V/m). Pour une antenne de radio FM, cette limite est de 28 V/m et pour une antenne relais de téléphonie mobile, cette limite varie de 36 à 61 V/m selon la bande de fréquences utilisée.

Trois mesures ont été réalisées sur l'avenue des Frères Lumière, à environ 500 m du site concerné par la modification simplifiée de PLU en 2010, 2011 et 2012, en extérieur, conduisant à un niveau global d'exposition de 1,78 V/m. Le niveau global d'exposition est le résultat de la mesure des champs électromagnétiques émis globalement par l'ensemble des émetteurs environnant le point de mesure, visibles ou non, qui sont en fonctionnement au moment de la mesure. Pour comparaison, la valeur limite la plus faible fixée est de 28 V/m. Le niveau global d'exposition à proximité du site étant largement inférieur à la valeur limite la plus faible, le site n'est pas soumis à des nuisances électromagnétiques.

À ce jour, l'expertise nationale et internationale ne conclut pas à l'existence de risques sanitaires liés à une exposition aux champs électromagnétiques émis par les antennes-relais de téléphonie mobile, dès lors que les valeurs limites d'exposition du public sont respectées.

Le décret du 3 mai 2002 prévoit que les exploitants d'installations radioélectriques, à la demande des administrations ou autorités affectataires des fréquences, communiquent un dossier qui précise, notamment, les actions engagées pour assurer qu'au sein des établissements scolaires, crèches ou établissements de soins qui sont dans un rayon de 100 m de l'installation, l'exposition du public au champ électromagnétique émis par cette installation est aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.

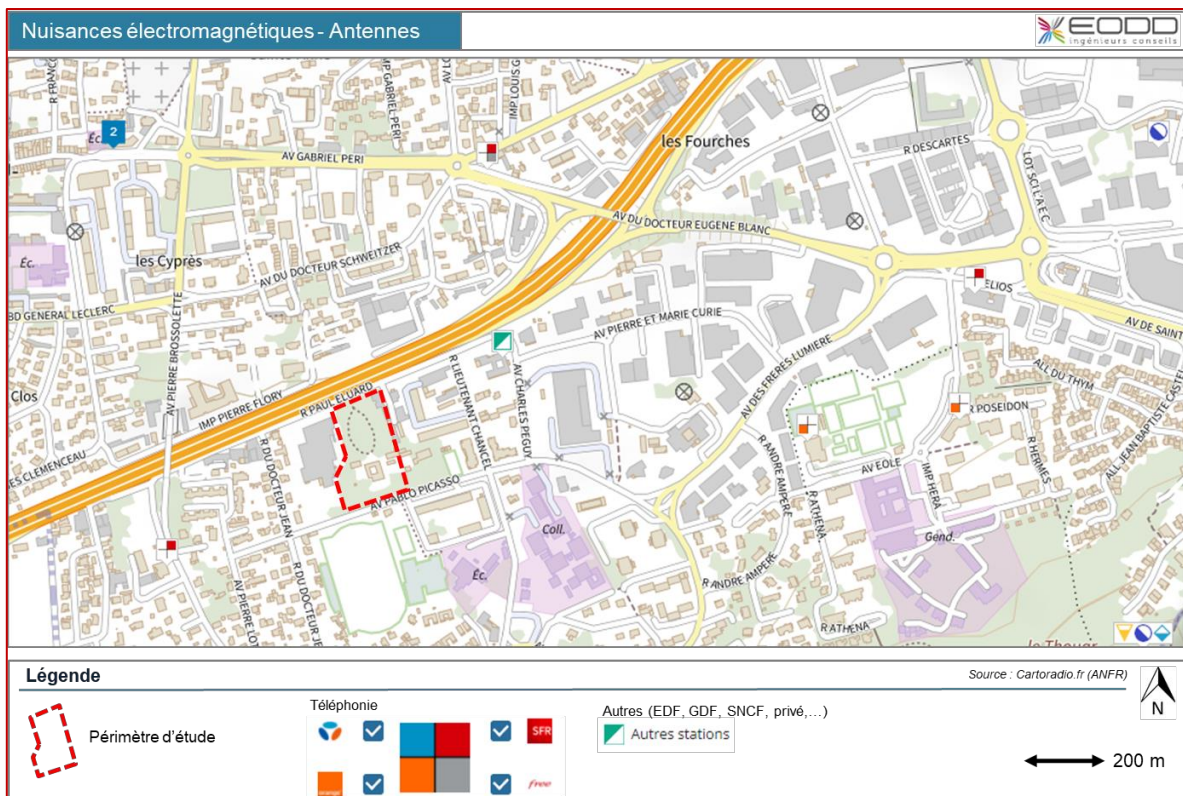


Figure 84 : Antennes à proximité du site d'étude (source : ANFR)

### 3.10.4 RÉSEAUX D'EAUX

La Métropole Toulon Provence Méditerranée dispose depuis le 1er janvier 2017 de l'ensemble des compétences liées au cycle de l'eau dont l'eau potable, gestion des eaux usées (collecte et traitement) et pluviales.

#### 3.10.4.1 Eau potable

Sources : PLU la Valette-du-Var, EauFrance, Agence Régionale de Santé (ARS) PACA

L'eau potable sur la commune est produite par le Syndicat d'alimentation en eau de La Valette, La Garde, Le Pradet (SIAE).

Ces derniers disposent de trois sources qui sont toutes des eaux de surface :

- Le lac de Carcès, géré par la ville de Toulon, alimente l'usine de Carnoules à 300l/s ;
- les eaux de la retenue du Trapan appartenant à la Société du Canal de Provence et alimentant l'usine de Trapan ;
- la ressource du Verdon appartenant à la Société du Canal de Provence et alimentant l'usine des Maurettes.

Le site d'étude est alimenté par le site de Carnoules dont la capacité de production est de 300l/s ramenée à 24 000 m3/jour.

La commune de La Valette peut actuellement disposer des ressources de la retenue de Carcès.

L'eau brute traitée à la station de la Compagnie des Eaux et de l'Ozone est refoulée dans les réservoirs du syndicat intercommunal ainsi que dans celui de La Valette.

Le site d'étude est desservi par un réseau d'eau potable qui passe au droit de la rue P. Eluard au nord et de la rue P. Picasso au sud.

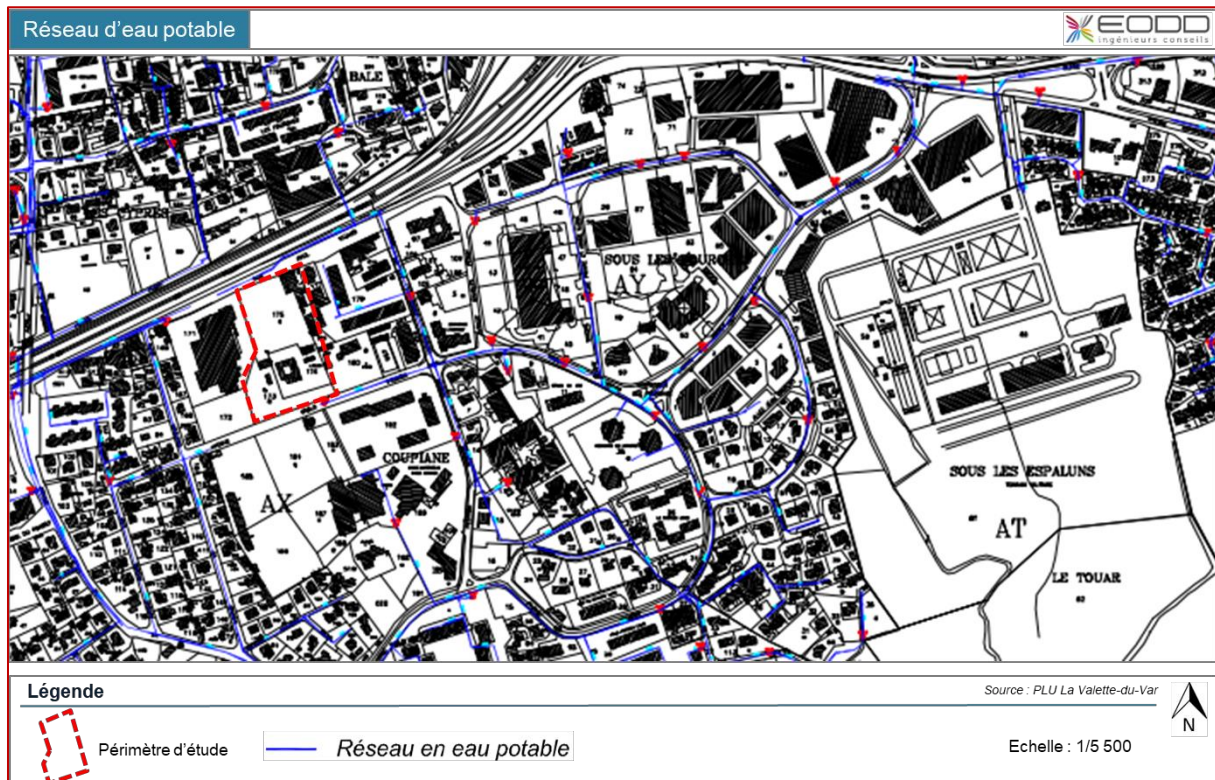


Figure 85 : Réseau d'eau potable autour du site (source : PLU)

D'après le site de l'ARS (Agence Régionale de Santé) Provence-Alpes-Côte d'Azur, aucun captage d'eau potable n'est implanté à proximité du site d'étude. Aucun périmètre de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) de captage d'eau potable ne couvre le site d'étude.

#### 3.10.4.2 Eaux usées

Sources : PLU La Valette-du-Var, site de la commune

L'assainissement est géré en délégation par Toulon Provence Méditerranée. L'exploitation du réseau est assurée par Veolia Eau.

La commune est équipée d'un réseau d'assainissement du type séparatif qui fonctionne entièrement en gravitaire.

Les effluents de la commune de La Valette-du-Var sont acheminés vers la station d'épuration Amphora. Elle a une capacité de traitement de 100 000 équivalents habitants pour un débit de 35 000 m<sup>3</sup>/j.



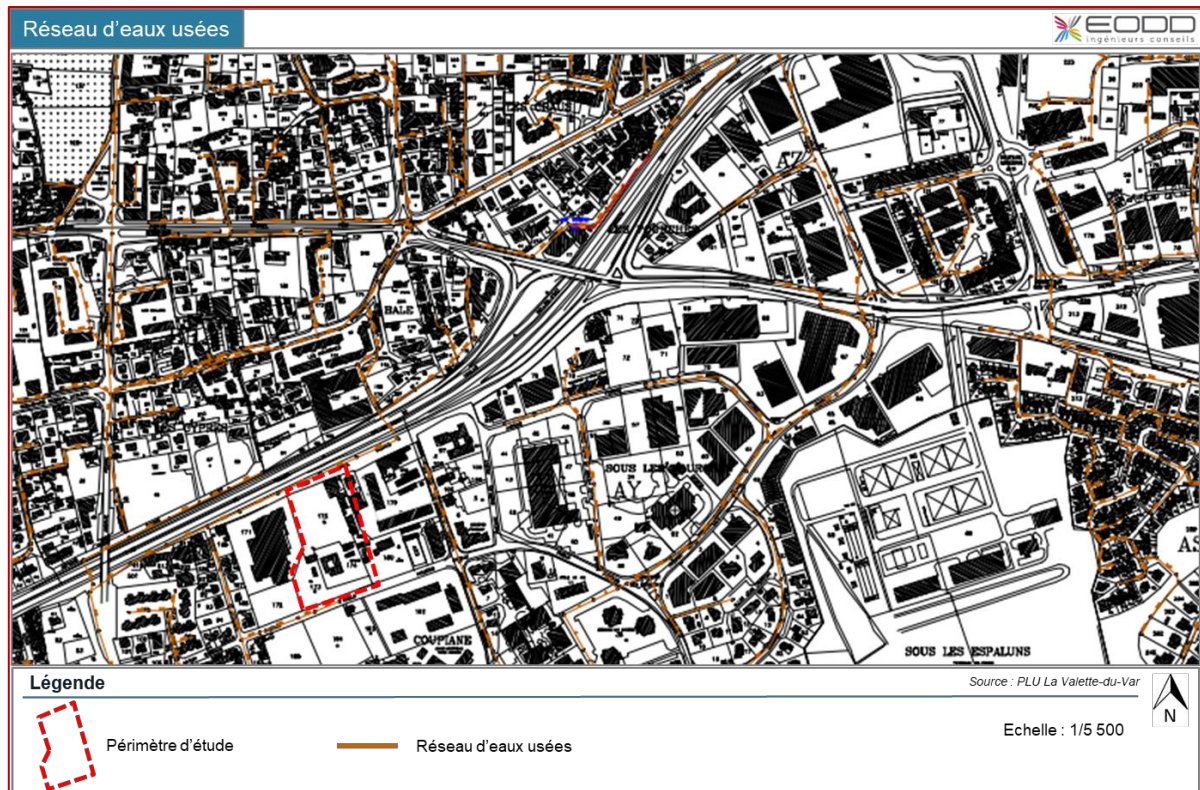


Figure 86 : Réseau d'eaux usées autour du site (source : PLU)

#### 3.10.4.3 Eaux pluviales

Source : PLU de La Valette-du-Var

Le réseau d'évacuation des « *eaux pluviales* » dessert principalement la zone agglomérée. Il comprend des ouvrages maçonnés dans les artères principales ou pour les traversées de chaussées. Pour le reste du territoire, les ruissellements s'effectuent le long des caniveaux aménagés en bordure des voies puis par les moyens naturels d'évacuation, fossés et ruisseaux qui drainent les bassins versants.

Le ruisseau Saint-Joseph joue, par temps de précipitation, le rôle de collecteur principal en direction de la mer.

La commune indique qu'elle va devoir réaliser de gros investissements tant sur le territoire communal où il n'existe pratiquement pas de réseau secondaire, qu'à l'extérieur de la commune (participation aux dépenses du Syndicat de l'Eygoutier).

### 3.10.5 GESTION DES DÉCHETS

#### 3.10.5.1 Métropole

Sources : site de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et du SITTOMAT

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la collecte des déchets ménagers jusqu'alors gérée par les communes, est devenue une compétence intercommunautaire. Cela concerne la collecte et le tri sélectif des déchets.

Le Syndicat intercommunal compétent pour le transport et le traitement des ordures ménagères (SITTOMAT) est chargé de la gestion et du traitement des déchets.

Les différentes infrastructures du SITTOMAT sont les suivantes :

- le centre de tri Veolia/onyx, situé à La Seyne-sur-Mer ;
- la plateforme de réception du verre : collecte confiée à la société SMA, plateforme située à La Garde puis transfert à la Verrerie du Languedoc pour le recyclage ;

- la plateforme de réception des boîtes-boissons : collecte confiée à l'entreprise d'insertion Kroc'Can puis acheminement vers la plateforme de réception de Toulon ;
- l'unité de valorisation énergétique, située à Toulon ;
- 16 déchetteries, dont une située à La Valette-du-Var, dans le quartier Saint-Joseph.

### 3.10.5.2 Déchets de chantier

Source : FFBâtiment

Les plateformes de regroupement et de tri des déchets à proximité du site d'étude sont les suivantes :

Nom du centre	Type de centre	Déchets acceptés	Distance de La Valette-du-Var	Commune du centre
SOTEM	Centre de recyclage de déchets inertes	Déchets non dangereux inertes	8,6 km	Le Revest-les-Eaux
SAS Bonifay	Déchetterie professionnelle Plateforme de regroupement bois, déchets dangereux, déchets inertes, métaux, papier-carton, plastique	Déchets dangereux, Déchets non dangereux non inertes Déchets non dangereux inertes Filières spécifiques	3,4 km	La Garde
SAS Bonifay	Déchetterie professionnelle Plateforme de regroupement bois, déchets dangereux, déchets inertes, métaux, papier-carton, plastique	Déchets dangereux, Déchets non dangereux non inertes Déchets non dangereux inertes Filières spécifiques	4,6 km	Toulon
Pasini SAS	Déchetterie professionnelle Plateforme de regroupement bois, déchets inertes, métaux, papier-carton, plastique	Déchets non dangereux non inertes Déchets non dangereux inertes	4,8 km	La Garde

Tableau 8 : Plateformes de déchets à proximité du site (source : FFB)

### 3.10.6 SYNTHÈSE SUR LE MILIEU URBAIN

Le secteur d'étude est situé dans la bande côtière urbanisée toulonnaise et **en bordure de l'autoroute A57**. Cette dernière est fortement exposée aux **émissions de polluants atmosphériques**. De manière générale, les axes routiers présentent un enjeu important à l'échelle du département, avec des normes européennes sur les niveaux de dioxyde de carbone non respectées. **Le site d'étude est donc particulièrement exposé aux problématiques de qualité de l'air.**

Les infrastructures routières soumettent le site d'étude à des **nuisances sonores importantes**. Il est inclus dans la bande affectée par le bruit de l'A57.

Le site d'étude se trouve dans un environnement où la pollution lumineuse est liée à l'urbanisation existante. À l'échelle du périmètre d'étude, des candélabres sont implantés le long des axes routiers. Les nuisances olfactives constatées sont typiques des zones urbaines et essentiellement liées à la proximité des voies de circulation et de la zone d'activité.

La gestion de l'assainissement est déléguée à la Métropole de Toulon Provence Méditerranée. L'exploitation du réseau est assurée par Veolia Eau. Le secteur d'étude est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif.

Enfin, la gestion des déchets est une compétence de la Métropole.

### 3.11 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Ci-dessous une synthèse présente les principaux enjeux environnementaux identifiés.

Définition :

- sensibilité : la sensibilité traduit les risques d'altération, de dégradation ou de destruction d'une composante de l'environnement, de perdre tout ou partie d'un enjeu, du fait de la réalisation du projet. La sensibilité se définit donc thème par thème et par rapport à la nature du projet envisagé. Les sensibilités peuvent se décliner selon un gradient de nul à très fort.
- Enjeu : En géographie, c'est un objet auquel des acteurs attribuent une valeur. Pour le dire autrement, c'est ce qui est « en jeu » dans une situation géographique. Une ressource ou un espace peuvent être des enjeux, de même que l'accès ou l'usage de cette ressource de cet espace. Il peut en résulter un conflit d'acteurs (ou conflit d'usage), à moins qu'une négociation ne parvienne à l'éviter. En géographie des risques, les enjeux sont les personnes ou les biens susceptibles d'être affectés par un aléa. (*Définition du site Géoconfluences*)

THÉMATIQUES	SOUS-THÉMATIQUE	ENJEUX	NIVEAU D'ENJEU
Localisation du site d'étude	Localisation géographique	Le secteur d'étude se situe au cœur du tissu urbain en bordure sud de l'autoroute A57 entre zone urbaine et zone d'activité.	Faible
Utilisation, vocation et découpage du sol	Occupation du sol	Site actuel urbanisé	Faible
Démographie	Structure de la population	Population en hausse avec un vieillissement de cette dernière	Faible
	Emploi et précarité	Le taux de pauvreté des ménages sur la commune de La Valette-du-Var est inférieur à la moyenne de la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée. Le taux de chômage décroît entre 2013 et 2018.	Faible
Contexte climatique et potentiel en énergies renouvelables	Températures et précipitations	Présence d'un climat méditerranéen avec des hivers doux, des étés chauds et un fort ensoleillement. Le contexte urbaniser peut accentuer les températures par le phénomène d'îlot de chaleur.	Faible
	Potentiel éolien	Le potentiel éolien est peu intéressant du fait de la localisation du site concerné par la modification simplifiée de PLU en zone urbaine malgré un gisement éolien très important.	Faible
	Potentiel solaire	Le potentiel solaire est fort.	Faible
	Potentiel géothermique	Le potentiel géothermique est faible.	Faible
	Potentiel bois-énergie	Le potentiel bois-énergie n'est pas exploité à son maximum sur le département	Modéré
Milieu physique	Topographie	La topographie du site d'étude est marquée par une déclivité en direction du sud-ouest.	Modéré

	Géologie	Le site repose sur des alluvions de la basse terrasse d'âge du Würmien altéré en surface	Faible
	Réseau hydrographique et eaux superficielles	Aucun cours d'eau ou plan d'eau n'est présent sur le périmètre du site concerné par la modification simplifiée de PLU.	Non significatif
	Hydrogéologie et eaux souterraines	Masse d'eau souterraine à l'affleurement « <i>Formations variées de la région de Toulon</i> ». La nappe se situe à une profondeur d'environ quatre mètres.	Faible
Milieu naturel	Zonage naturel	Aucun lien fonctionnel n'est à attendre entre l'aire d'étude immédiate et les zonages naturels.	Faible
	Pré-diagnostic écologique	L'aire d'étude immédiate ne comprend que des habitats anthropiques à enjeux faibles. Aucune espèce floristique ne présente d'enjeu de conservation. Présence de cinq espèces invasives	Modéré
Contexte paysager et patrimonial	Lecture du paysage	Implantation du site dans le tissu urbain de La Valette-du-Var. Percée visuelle sur les reliefs en arrière-plan (Mont-Coudon et Mont Faron).	Faible
	Patrimoine historique et archéologique	Aucun site inscrit ou classé au sein du site concerné par la modification simplifiée du PLU. Deux monuments historiques sont répertoriés à La Valette-du-Var. Le plus proche du site est à environ 670 m	Faible
Risque naturel, technologiques et sanitaires	Risques naturels	Le site d'étude prend place sur une zone couverte par : -un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles ; -un aléa faible lié au risque sismique. La commune de La Valette-du-Var est soumise aux risques radon, mouvements de terrain, inondation et feux de forêts, mais le site d'étude n'est pas directement concerné.	Modéré
	Risques technologiques	Au droit du site, aucune ICPE n'est recensée. La Valette-du-Var est concernée par le transport de Matières Dangereuses (TMD), via de nombreux axes routiers dont l'autoroute A57	Modéré
	Sites et sols pollués	Aucun site BASIAS ou BASOL ne se localise au droit du site d'étude.	Faible
Déplacement et accessibilité	Trafic	Le site est localisé à proximité immédiate de l'autoroute A57, qui connaît un trafic important. La RD86 et le boulevard des Armaris non loin du site constituent les autres axes structurants aux abords du site.	Modéré
	Réseau et accessibilité du site d'étude	Le réseau viaire est particulièrement développé autour du site. La gare la plus proche est située à La Garde, à environ 3,5 km.	Faible

		Le réseau de transports en commun est composé de lignes de bus, dont plusieurs arrêts à quelques centaines de mètres du site.	
	Trafic de véhicules à proximité du site d'étude	Trafic non significatif sur les deux voiries	Faible
	Desserte en mode alternatif à la voiture particulière	Le maillage dédié aux modes actifs est peu dense. Il n'existe aucune piste cyclable ni chemin de randonnée à proximité du site.	Faible
Milieu urbain	Qualité de l'air	Le secteur d'étude est situé dans la bande côtière urbanisée toulonnaise et en bordure de l'autoroute A57. Le site d'étude est donc peu exposé aux problématiques de qualité de l'air.	Modéré
	Nuisances sonores	Les infrastructures routières soumettent le site d'étude à des nuisances sonores importantes. Il est inclus dans la bande affectée par le bruit de l'A57.  Après modélisation de l'état initial avec les trafic induits par la rue P.Eluard et P.Picasso, le niveau sonore est qualifié de modéré.	Modéré
	Nuisances lumineuses et olfactives	Le site d'étude se trouve dans un environnement où la pollution lumineuse est liée à l'urbanisation existante.  Les nuisances olfactives constatées sont typiques des zones urbaines	Faible
	Réseaux d'eaux	Le secteur d'étude est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif.	Faible
	Gestion des déchets	La gestion des déchets est une compétence de la Métropole. Le SITTOMAT est chargé de la gestion et du traitement des déchets.	Faible

## 4. ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMMES

Au titre de l'article R151-3 du code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU « *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* ».

La présente évaluation analyse la compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec :

- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Provence Méditerranée ;
- Les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée.

Le territoire de La Valette-du-Var n'est pas concerné par la Loi Montagne et la Loi Littoral.

### 4.1.1 SCHÉMA RÉGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

#### Principes

Le projet de Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Provence Alpes Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 octobre 2019. L'objectif de ce schéma était de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2030 et 2050 sur 11 domaines obligatoires :



#### Prise en compte des objectifs du SRADDET PACA :

Les objectifs du SRADDET sont les suivants :

- Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles 375 ha/an à horizon 2030 ;
- Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050 ;

- Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée ;
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables ;
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien ;
- Une région neutre en carbone en 2050 ;
- Une offre de transports intermodale à l'horizon 2022.

Le site nécessitant la modification simplifiée du PLU s'insère dans le tissu urbain de La Valette-du-Var, au droit de parcelles urbanisées. Aucune consommation de surface agricole ou naturelle n'est mise en avant. Le projet consiste en une réhabilitation de la maison et d'un bâtiment annexe.

Le projet porte sur la création en partie de logements sociaux. Un changement de destination de zonage est donc mis en avant afin de pouvoir accueillir des logements sur ces parcelles. Avec le PLU en vigueur, seul le développement d'activité économique est possible.

Le projet nécessitant la modification simplifiée du PLU est compatible avec les objectifs du SRADDET PACA.

#### 4.1.2 SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) PROVENCE MEDITERRANEE

Source : SCoT Provence-Méditerranée

##### Principes

Le SCOT s'articule autour de trois choix fondateurs complémentaires et concourant au respect du principe de durabilité : le développement, l'environnement facteur de développement et la solidarité.

La commune de La Valette-du-Var s'inscrit au sein du SCOT Provence-Méditerranée. Le SCOT a été approuvé par le Conseil syndical du 6 septembre 2019 et est exécutoire depuis le 4 décembre 2019.

Ce sont 32 communes, regroupées au sein de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (dont la commune de La Valette-du-Var), la Communauté de communes de La Vallée du Gapeau, la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume et la Communauté de communes Méditerranée Porte des Maures.

Quatre objectifs sont définis dans le SCOT :

- objectif 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire afin d'assurer d'une part, un équilibre entre préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels et d'autre part, un développement urbain maîtrisé;
- objectif 2 : Définir le cadre des grands axes de développement pour définir une stratégie de développement métropolitain et économique, pour garantir une offre de logements adaptée aux besoins et la mixité sociale, pour passer à l'ère des déplacements en transports collectifs performants et généralisés;
- objectif 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité en relevant les défis de la Transition énergétique et climatique, grâce à des espaces urbains apaisés, à des aménagements innovants, à une cohésion sociale renforcée, à la réduction des nuisances et des pollutions ; en entretenant la qualité des paysages de Provence Méditerranée;
- objectif 4 : Projeter un territoire dont le mode de développement compose avec les risques et gère durablement ses ressources en prenant en compte les risques naturels et technologiques et en misant sur les ressources du territoire tout en réduisant les impacts de l'activité humaine.



Une révision n°2 du SCOT a été engagée par délibération du Comité Syndical le 13 janvier 2020. Elle a pour objectifs de :

- répondre dans les meilleurs délais aux exigences légales issues de la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Elan) du 24 novembre 2018 ;
- mettre en compatibilité le SCOT révisé avec les documents nés ou approuvés après son approbation. Il s'agit notamment du Schéma d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur, du Schéma régional des carrières, du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Gapeau ... ;
- prendre en compte le nouvel environnement normatif relatif au contenu des SCOT et à leur place future dans l'ordonnancement juridique ;
- mettre à jour les différentes pièces du SCOT en fonction des nouvelles données ou études ;
- vérifier la cohérence avec les documents élaborés ou en cours d'élaboration sur les territoires voisins.

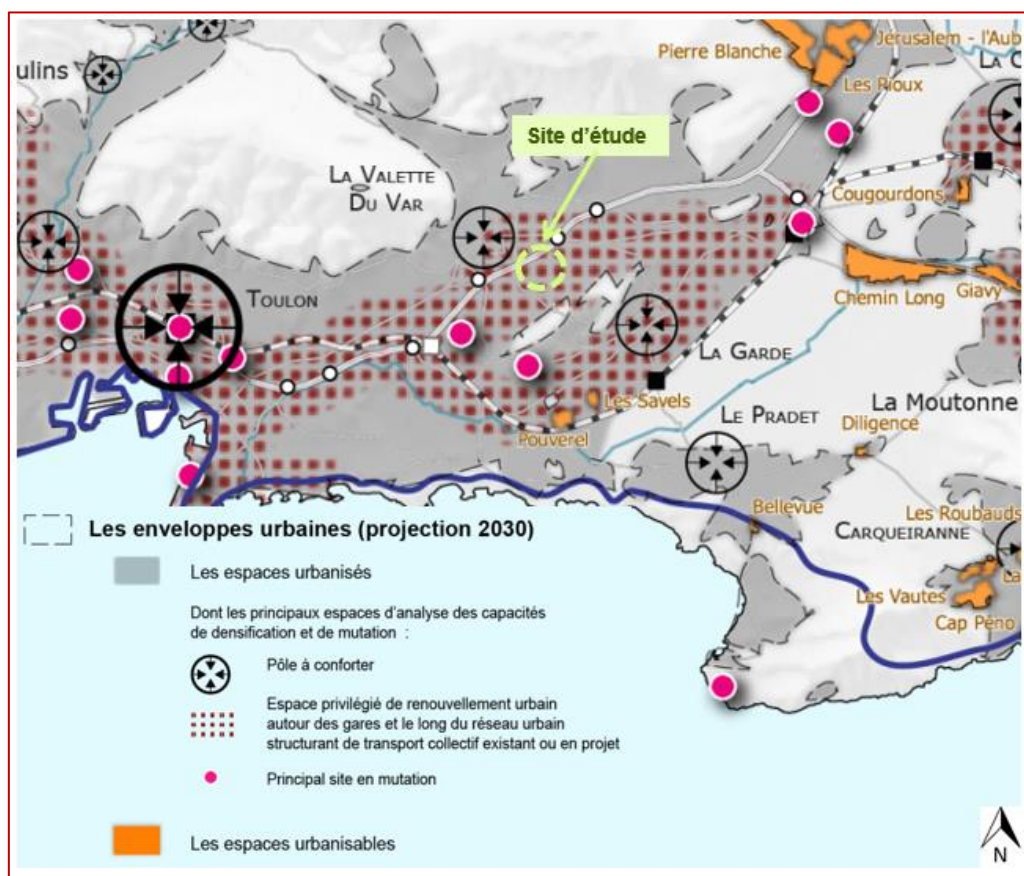


Figure 87 : Extrait de l'accueil du développement futur sur l'aire du SCOT Provence-Méditerranée

#### Prise en compte des quatre objectifs fondamentaux du SCOT

Le projet nécessitant une modification simplifiée du PLU respecte et prend en compte les quatre objectifs composant le fil rouge du SCOT :

- **encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire**

La prise en compte de l'environnement et de son contexte naturel et urbain a été une priorité. Le projet nécessitant la modification simplifiée du PLU est un site déjà urbanisé Dans cette optique, il a été mis

en avant un projet s'inscrivant au sein des EBC. Aucun déclassement d'EBC n'est prévu avec un maintien de certains bâtiments.

- **fixer les axes de développement**

Afin de répondre aux besoins en logements sur son territoire, la commune de La Valette-du-Var a souhaité développer son offre en logement social au sein du secteur en renouvellement urbain identifié par le SCOT. Le secteur choisi répond au sous-objectif 2.3 « *répondre aux besoins de logements* » en développant une offre bénéficiant d'un réseau urbain très développer avec la rue P. Eluard au nord et la rue P. Picasso au sud et en réhabilitant/construisant sur un site existant.

- **poursuivre l'amélioration du cadre de vie et devenir un territoire reconnu du « bien-être », relever le défi de la transition énergétique**

Le site bénéficie d'un beau cadre de vie en plein centre de La Valette-du-Var. En effet, le site malgré son positionnement le long de l'A57, est positionné au droit d'EBC. Ainsi, le site est relativement « *isolé* » des voiries qui l'entourent.

- **planifier une développement qui compose avec les risques, réduise la vulnérabilité au changement climatique et assure une gestion durable des ressources**

Comme vu précédemment le site bénéficie d'un cadre de vie agréable avec la préservation des EBC qui permet au site d'être isolé des voiries notamment. Des études air et acoustique ont été menées afin de s'assurer que le site n'est pas contraint par des nuisances acoustiques ou une mauvaise qualité de l'air du fait de la proximité de l'A57.

Le projet prend place sur un secteur déjà urbanisé dans les bâtiments sont vacants. Sur les quatre bâtiments existants, deux sont maintenus dont la maison principale. Le site comprend des boisements dont une grande partie est classée en EBC au zonage réglementaire en vigueur et seront maintenus dans le cadre de la modification simplifiée du projet de PLU. Il prend place au cœur du territoire communal à proximité de commerces et d'équipements.

**A ce titre, le projet nécessitant la modification simplifiée du PLU est compatible avec les quatre objectifs du SCOT Provence Méditerranée.**

#### **4.1.3 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE MEDITERRANEE**

##### Principes

Le territoire s'inscrit au sein du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 adopté par le comité de bassin le 20 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015. Le SDAGE 2022-2027 est en cours d'élaboration depuis juillet 2018, n'étant pas encore arrêté, celui en vigueur reste le SDAGE 2016-2021.

Ce document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée fixe des orientations fondamentales pour stopper la détérioration et retrouver le bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

##### Les orientations fondamentales du SDAGE

Neuf orientations fondamentales sont mises en avant dans le SDAGE Rhône-Méditerranée :

- s'adapter aux effets du changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;

- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle ;
- lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques ;
- lutter contre les pollutions par les substances dangereuses ;

Au sein de ces orientations, des objectifs plus spécifiques sont mis en avant.

Les documents d'urbanisme sont des relais locaux des actions de gestion de la ressource en eau. L'état initial de l'environnement des PLU présente le système de gestion de l'eau d'un territoire, participant ainsi à la prise de conscience et à l'accès des informations sur l'eau.

#### Compatibilité du PLU avec le SDAGE

Les principales dispositions qui concernent le projet sont :

- 0-01, Mobiliser les acteurs des territoires pour la mise en œuvre des actions d'adaptation au changement climatique ;
- 0-02, Nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme ;
- 2-01, Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser »
- 2-02, Evaluer et suivre les impacts des projets ;
- 4-09, Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique ;
- 5A-01, Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux ;
- 5E-01, Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable ;
- 8-05, Limiter le ruissellement à la source.

Des aménagements en faveur des eaux pluviales seront prévus dans le cadre du projet prévu, objet de la modification simplifiée du PLU. Aucune zone humide n'est identifiée au droit des parcelles faisant l'objet de la modification simplifiée du PLU.

Les capacités d'assainissement ont été prises en compte afin de s'assurer que la station d'épuration soit en mesure de recevoir les nouveaux effluents.

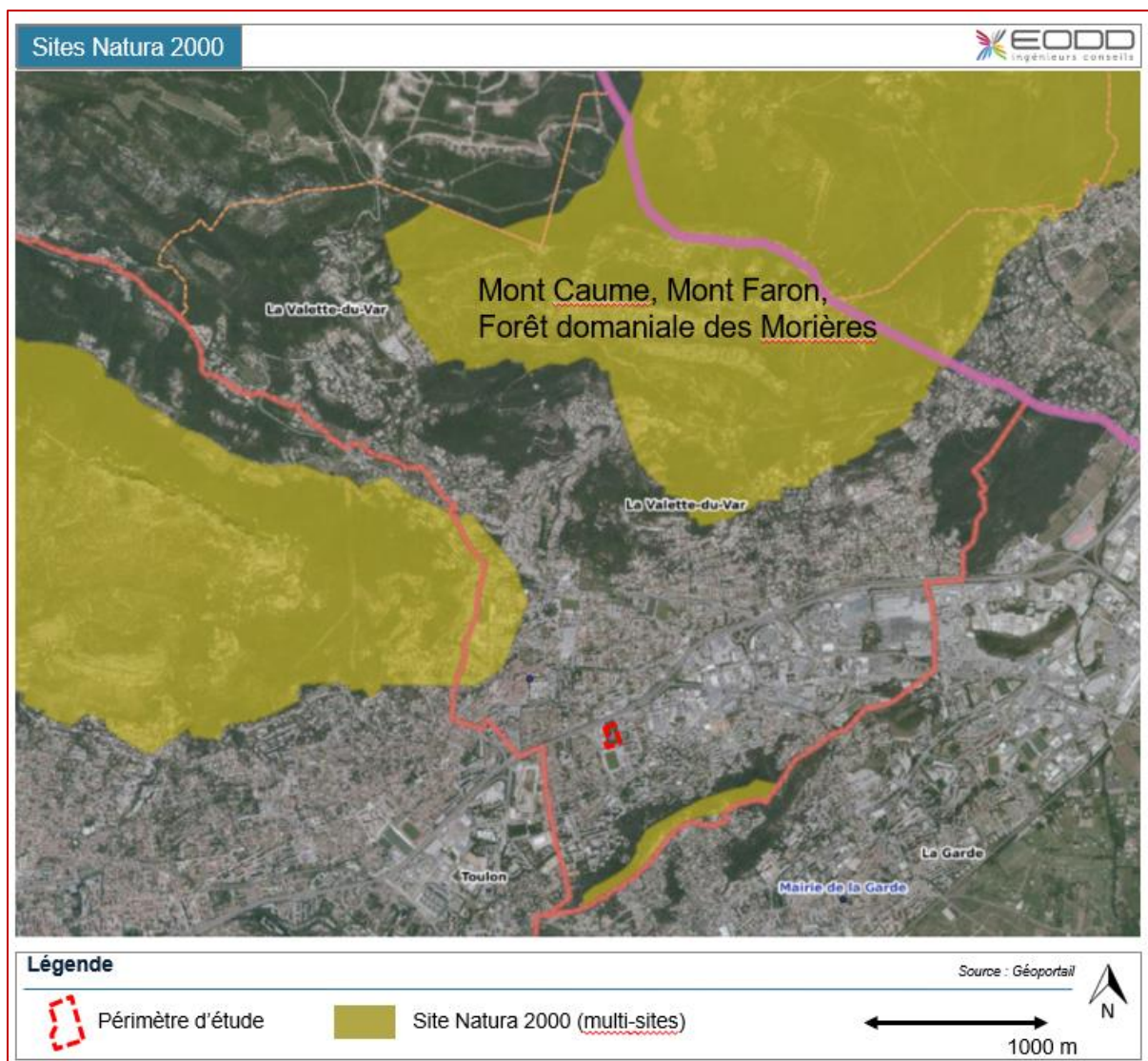
**A ce titre, la modification simplifiée du PLU de La Valette-du-Var a été réalisée de manière à être compatible avec les orientations du SDAGE Rhône Méditerranée.**

## 5. ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000

### 5.1 CONTEXTE DES SITES NATURA 2000 AU DROIT DU TERRITOIRE COMMUNAL DE LA VALETTE-DU-VAR

Un site Natura 2000 (multi-sites) est présent sur la commune de La Valette-du-Var :

- mont Caume – Mont Faron – forêt domaniale des Morières (FR9301608).



Les espèces floristiques et faunistiques et les habitats d'intérêt communautaire présents sur les sites Natura 2000 et donc pouvant potentiellement être recensés sur le territoire de La Valette-du-Var sont présentés dans le document d'objectifs Natura 2000 (DOCOB) associé à chaque site.

Le tableau ci-dessous présente les divers milieux et espèces remarquables du site Natura 2000 :

Habitats portant désignation Natura 2000	Espèces faunistiques et floristiques portant désignation Natura 2000
Mont Caume – Mont Faron – forêt domaniale des Morières	
Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara spp</i> (3140)	Grand murin ( <i>Myotis myotis</i> ), Loup ( <i>Canis lupus</i> ),
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i> (3260)	Sabline de Provence ( <i>Arenaria provincialis</i> ),
Rivières intermittentes méditerranéennes du <i>Paspalo-Agrostidion</i> (3290)	Blageon ( <i>Telestes souffia</i> ), Ecaille chinée ( <i>Euplagia quadripunctaria</i> ),
Landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux (4090)	Damier de la Succise ( <i>Euphydryas aurinia</i> ),
Matorrals arborescents à <i>Juniperus spp.</i> (5210)	Lucane cerf-volant ( <i>Lucanus cervus</i> ),
Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l' <i>Alysso-Sedion albi</i> (6110)	Grand Capricorne ( <i>Cerambyx cerdo</i> ), Barbeau méridional ( <i>Barbus meridionalis</i> ),
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires ( <i>Festuco-Brometalia</i> ) (* sites d'orchidées remarquables) (6210)	Petit Rhinolophe ( <i>Rhinolophus hipposideros</i> ),
Parcours substeppiques de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i> (6220)	Grand Rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> ), Rhinolophe euryale ( <i>Rhinolophus euryale</i> ),
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du <i>Molinio-Holoschoenion</i> (6420)	Petit murin ( <i>Myotis blythii</i> ), Barbastelle d'Europe ( <i>Barbastella barbastellus</i> ),
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnards à alpin (6430)	Minoptère de Schreibers ( <i>Miniopterus schreibersii</i> ), Murin de Capaccini ( <i>Myotis capaccinii</i> ),
Prairies maigres de fauche de basse altitude ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> ) (6510)	Murin à oreilles échancrées ( <i>Myotis emarginatus</i> ),
Sources pétrifiantes avec formation de tuf ( <i>Cratoneurion</i> ) (7220)	Murin de Bechstein ( <i>Myotis bechsteinii</i> )
Éboulis ouest-méditerranéens et thermophiles (8130)	
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique (8210)	
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique (8220)	
Grottes non exploitées par le tourisme (8310)	
Frênaies thermophiles à <i>Fraxinus angustifolia</i> (91B0)	
Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i> (9180)	
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i> (92A0)	
Galeries et fourrés riverains méridionaux ( <i>Nerio-Tamaricetea</i> et <i>Securinegion tinctoriae</i> ) (92D0)	
Forêts à <i>Olea</i> et <i>Ceratonia</i> (9320)	
Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i> (9340)	
Forêts à <i>Ilex aquifolium</i> (9380)	

Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques (9540)	
Bois méditerranéens à <i>Taxus baccata</i> (9580)	

On note une grande diversité des habitats et des espèces faunistiques et floristiques.

## 5.2 ANALYSE DE LA MODIFICATION DU PLU POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LE SITE NATURA 2000

### 5.2.1 INCIDENCES DIRECTE ET INDIRECTE

Le secteur nécessitant la modification du PLU ne se situe pas en zone Natura 2000. Ainsi, aucune protection n'est mise en avant dans le cadre du secteur d'étude aussi bien dans le règlement qu'au plan de zonage.

Objectifs de développement durable classés dans l'ordre de priorité	Adéquation du projet avec les objectifs
<b>OBJECTIF DE CONSERVATION PRIORITAIRES</b>	
Maintenir la mosaïque de milieux et des entités paysagères	L'évolution du PLU impacte exclusivement un secteur urbanisé
Veiller à la qualité des eaux et au bon fonctionnement des cours d'eaux (ichtyofaune) et des ripisylves associées sur l'ensemble des bassins versants	Non concerné
Maintenir et favoriser les peuplements forestiers matures afin de pérenniser les espèces d'intérêt communautaires qui leurs sont inféodées (Chiroptères, entomofaune, avifaune)	Les EBC présents sur le secteur faisant l'objet de la modification simplifiée du PLU sont maintenus
Maintenir l'état de conservation des milieux de pelouses favorables à la flore et territoire de chasse pour l'avifaune et les Chiroptères	Non concerné
Préserver, restaurer ou aménager les gîtes souterrains, rupestres et bâtis pour les Chiroptères du site (Petit et Grand Murin, Petit et Grand Rhinolophe, Murin à oreilles échancrées)	Non concerné
<b>OBJECTIF DE CONSERVATION SECONDAIRE</b>	
Maintenir et améliorer l'état de conservation des habitats des crêtes (Landes à Genêts de Lobel), des pentes rocheuses et des éboulis	Non concerné
Favoriser la réouverture des milieux (débroussaillage, pâturage)	Non concerné
Limiter toute dégradation mécanique, physico-chimique, biologique et structurale des milieux particulièrement fragiles et à fort enjeu	Non concerné
Améliorer la conservation des milieux dégradés	Non concerné

Maintenir les milieux semi-arbustifs et les espèces associées	Les EBC présents sur le secteur faisant l'objet de la modification simplifiée du PLU sont maintenus
---	---

Le site de projet nécessitant la modification du PLU de La Valette-du-Var n'occasionne aucune incidence directe ou indirecte sur le réseau Natura 2000 et ne remet pas en cause l'état de conservation des habitats et/ou des espèces ayant entraîné la désignation de la zone (multi-sites) Natura 2000 localisée sur le territoire communal.

## 6. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET MESURES ASSOCIEES

### 6.1 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ASSOCIEES

La modification porte sur une modification de zonage passant de UXa à UBa. Le règlement de la zone UBa n'est pas modifié.

#### 6.1.1 MILIEU NATUREL

##### INCIDENCES PREVISIBLES

Le territoire de La Valette-du-Var présente une diversité de milieux naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, ENS). Il convient de préserver voire protéger ces ensembles de milieux naturels remarquables en raison de leur richesse écologique.

Ces milieux libres de constructions sont généralement les premiers à subir le développement urbain aussi bien démographique qu'économique (activités, services).

Des boisements prennent place au droit du secteur touché par la modification simplifiée du PLU.

##### MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION

Aucune mesure n'est préconisée au niveau des zonages des inventaires naturels (ZNIEFF, ENS, ...) car le site portant modification simplifiée du PLU prend place en dehors de tous zonages naturels.

##### Mesures d'évitement et de protection des boisements

Les milieux boisés couvrent une grande partie du territoire communal et ils se répartissent principalement sur les reliefs nord/nord-est et ponctuellement dans la partie est et sud du territoire (cf. carte ci-dessous).



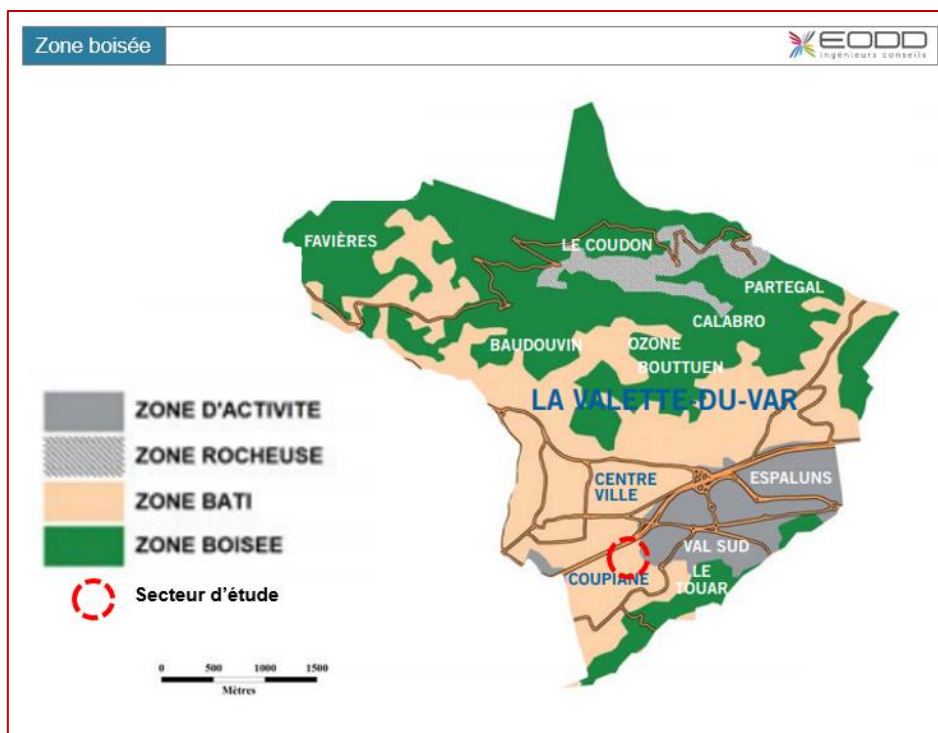


Figure 89 : Carte localisation des zones boisées sur le territoire communal (source : DDRM)

Un boisement identifié en tant qu'EBC au PLU actuel est recensé au droit du secteur concerné par la modification simplifiée du PLU. Ces derniers font l'objet d'une mesure d'évitement, en effet, ils sont maintenus dans leur intégralité dans la modification simplifiée du PLU.

	Surface initiale (m <sup>2</sup> )	Surface après projet (m <sup>2</sup> )	Différence entre initiale et projet
<b>Espace Boisé Classé (EBC)</b>	6 470	6 470	0 (maintien des EBC)

Ce zonage des EBC permet une protection stricte des boisements.

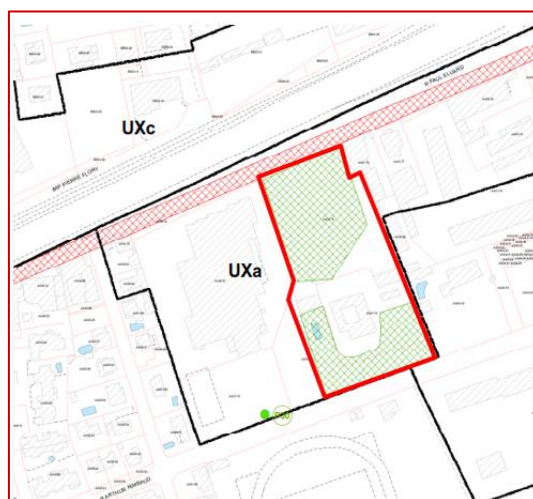


Figure 90 : Plan de zonage du PLU en vigueur avec le zonage des EBC (source : PLU de La Valette-du-Var)

## Mesures de réduction et d'accompagnement pour la prise en compte des milieux naturels en zone urbaine (UBa)

Le règlement de la zone UBa prévoit les mesures suivantes :

- « *Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain dont 20 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière ;*
- *Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements. »*

Des mesures en phase chantier et exploitation ont été précisées dans l'étude du pré-diagnostic écologique (joint en **ANNEXE 02**), elles seront prises en compte lors de la réalisation du projet à savoir :

- Adaptation du planning des travaux ;
- Abatage doux des arbres à cavité ;
- Recréation de milieux favorables ;
- Lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE) ;
- Gestion favorable à la faune.

## 6.1.2 GESTION DES EAUX

### INCIDENCES PREVISIBLES

#### Imperméabilisation des sols

Les nouvelles constructions souhaitées sur le territoire communal, permettant de dynamiser le développement démographique de La Valette-du-Var, et auront des effets prévisibles sur l'imperméabilisation des sols et générer des ruissellements. En effet, toutes les nouvelles constructions vont engendrer des espaces imperméabilisés.

Notons que le site faisant l'objet de la modification simplifiée du PLU n'est pas libre de construction. En effet, une maison et ses dépendances sont implantées sur le site. Le site est, en partie déjà imperméabilisé et viabilisé.

#### Consommation d'eau potable et rejets en eaux usées

L'évolution positive de la population va faire augmenter les besoins en eau potable et les rejets d'eaux usées.

Ils sont estimés dans le tableau ci-dessous. On peut considérer que les volumes consommés et rejetés sont globalement équivalents.

Il est estimé que le projet permettra l'accueil d'environ 150 nouveaux habitants, nous prenons donc ce chiffre pour évaluer la consommation d'eau potable et rejets en eaux usées.

	Evolution de la Population avec le projet	Consommation annuelle par habitant (m <sup>3</sup> ) <sup>5</sup>	Consommation annuelle totale (m <sup>3</sup> )	% d'augmentation de la consommation en eau
Situation actuel (2018)	23 795	120	2 855 400	
Evolution de la population avec le projet	150	120	18 000	
Situation projet	23 945		2 873 400	+ 0,6 %

### MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION

#### Imperméabilisation des sols

##### Mesures d'évitement

Le site d'implantation du projet est déjà urbanisé, en effet, il comprend une maison et ses dépendances. Il ne s'agit pas d'un site libre de construction consommant des espaces naturels ou agricoles.

##### Mesures de réduction

Application du règlement de la zone UBa qui spécifie pour les eaux pluviales que « *les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales* ».

#### Protection de la ressource en eau

Dans le règlement de la zone UBa, il est préconisé le raccordement au réseau conformément à la réglementation en vigueur et il est également précisé que lorsque « *Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.* ».

<sup>5</sup> Source : schéma directeur eau potable 2009

Il est également mentionné dans l'article 10 : « *Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.* »

Aussi, l'urbanisation du site concerné par la modification simplifiée du PLU devra respecter ces mesures inscrites dans le règlement de la zone UBa du PLU.

### 6.1.3 MOBILITÉ

#### INCIDENCES PREVISIBLES

Le territoire de La Valette-du-Var reste un territoire relativement bien desservi par les transports en commun.

D'après l'étude de Transitec sur la circulation, un trafic de 300 véhicules par jour sera induit par le projet, entraînant une hausse de 8 % au global sur les voiries d'accès Pablo Picasso et Paul Eluard. Dans le détail, il est estimé une augmentation de 120 véhicules par jour soit 27 % sur la rue Paul Eluard, *a contrario*, il est estimé une augmentation plus faible sur l'avenue Pablo Picasso avec 170 véhicules par jour en plus soit 5 % supplémentaire. L'impact est négligeable sur le flux de la circulation aux abords du site.

#### MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION

La zone ouverte à l'urbanisation (objet du présent dossier) s'inscrit dans une logique de renforcement des logements sociaux sur le territoire communal.

Les accès existants sont conservés, celui au nord sera décalé vers l'est afin de desservir les logements en accession et un autre accès au sud sera réalisé en limite ouest afin de desservir les logements sociaux.

L'article 11 du règlement du zonage UBa met en avant des dispositions à respecter en fonction du type de destination afin de limiter la place de la voiture en milieu urbain :

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Habitation	2 places minimum par logement sauf pour la construction de logements sociaux et de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
Bureau/Services	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée (à l'exception du secteur UBd)
Commerce	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée (à l'exception du secteur UBd)
Artisanat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

Tableau 9 : Disposition en termes de stationnement pour le zonage UBa (source : règlement du PLU de La Valette-du-Var)

Aussi, le projet prévoit donc en termes de nombre de places de stationnement :

	<b>Disposition du PLU (art 11)</b>
	<b>2 places par logement et 1 place pour les logements sociaux</b>
Logements libres (37)	74
Logements sociaux (23)	23
<b>TOTAL place de stationnement</b>	<b>97</b>

D'après les conclusions de l'étude circulation de Transitec, de manière générale, il est souhaitable d'améliorer l'accessibilité tous modes à ce site enclavé par la création d'une perméabilité modes actifs entre la rue Arthur Rimbaud et l'avenue la Coupiane qui améliorerait :

- L'accessibilité à l'arrêt de bus « *Ponant* » ;
- L'accessibilité à pied au centre-ville.

Ceci permettrait d'offrir un itinéraire direct évitant un détour de 330 m.

#### 6.1.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE ARCHITECTURAL

##### INCIDENCES PREVISIBLES

La requalification d'espaces urbains aura pour incidences de modifier le contexte urbain existant et ainsi créer ou supprimer des vues.

En ce qui concerne le petit patrimoine architectural, le nouvel aménagement permet de maintenir une demeure déjà existante avec son mur de clôture.

##### MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION

Dans le zonage UBa, des recommandations sont mises en avant d'afin de maintenir une qualité paysagère du secteur (art 10) : « *Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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* ».

Aussi, l'urbanisation du site ne devra pas porter atteinte notamment aux perceptions visuelles depuis le site.

Il est également demandé dans l'article 8 du règlement que l'emprise au sol des construction ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

#### 6.1.5 QUALITE DE L'AIR ET SANTE

##### INCIDENCES PREVISIBLES

La proximité avec un grand axe de communication comme l'autoroute (A57) peut avoir des incidences sur la qualité de l'air à proximité.

D'après le volet air et santé au droit du site, objet de la modification simplifiée du PLU, la qualité de l'air est qualifiée de moyenne à bonne. Ce volet est joint en **ANNEXE 04** de cette présente évaluation environnementale

## MESURES DE REDUCTION

Il est précisé dans la note méthodologique du 25 février 2005 que la pollution atmosphérique dans le domaine des transports est une nuisance pour laquelle il n'existe pas de mesures compensatoires quantifiables.

Des mesures en amont du projet et exploitation ont été précisées dans le volet air et santé, elles seront prises en compte lors de la réalisation du projet à savoir :

- Organiser la forme urbaine pour favoriser la dispersion des polluants ;
- Piégeage des polluants par les végétaux ;
- Adapter les bâtiments.

### 6.1.6 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES

#### INCIDENCES PREVISIBLES

Le territoire de La Valette-du-Var présente des risques naturels, dont l'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et des risques technologies dont le transport de matière dangereuse et les ICPE.

Le territoire communal est traversé par plusieurs grands axes de communications dont l'autoroute A57 (Toulon – Le Luc) qui supportent en plus du trafic VL un trafic PL. Ces axes de transit en plus d'être identifiés comme un transport de matières dangereuses génèrent des nuisances acoustiques.

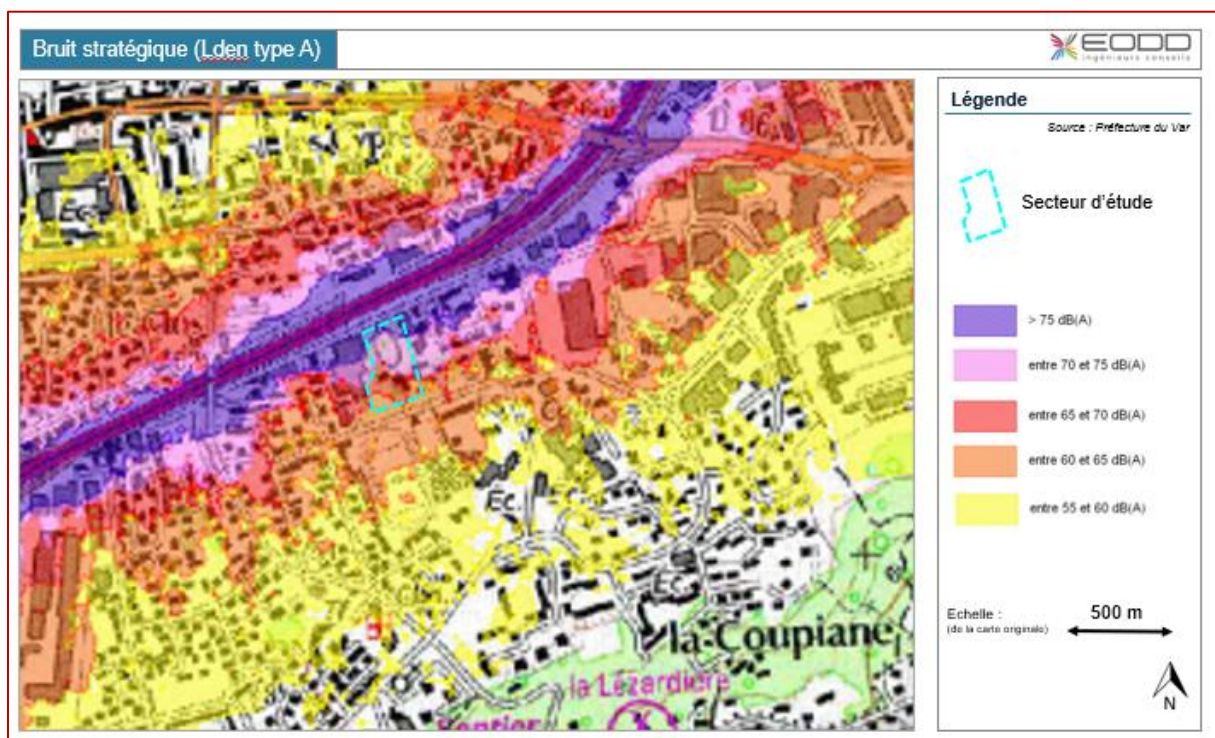


Figure 91 : Carte du bruit stratégique au droit du site d'étude (source : Préfecture du Var)

Le niveau sonore mesuré au droit du site objet de la modification simplifiée du PLU est qualifié de modéré. Il a été pris en compte les trafics de la rue P.Eluard au nord et P.Picasso au sud issus de l'étude de circulation de Transitec.

Une modélisation du trafic projeté sur le site actuel a été réalisée et met en avant un niveau de bruit projeté identique au niveau actuel.

### MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION

Le site nécessitant la modification simplifiée du PLU se localise en dehors de tous risques technologiques et naturels sauf pour le retrait-gonflement des argiles.

Avant toute réalisation de travaux, la **réalisation d'une étude de sol préalablement** à la construction devra être réalisée du fait que le site se localise dans une zone d'aléa moyen au retrait-gonflement d'argile. Cette mesure fait suite à l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Enfin, pour les nuisances acoustiques, des bandes de reculs réglementaires pour les routes à grande circulation sont émises dans le règlement (art 5) afin de respecter la qualité de vie des usagers en bordure de ces voiries. Les bandes de recul sont reprises dans le tableau ci-dessous :

Voiries	Bande de recul (art 5 du règlement du PLU)
A57	50 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
Voie publique	5 m de l'alignement

L'urbanisation du site concerné par la modification simplifiée du PLU devra respecter ces bandes de recul dans le cadre des bâtiments à usage d'habitation.

Des dispositions pourront être mises en œuvre à l'échelle des constructions pour limiter l'exposition des nouveaux occupants et usagers du site.

Dans un projet de bâtiment, les préoccupations de confort acoustique doivent se traiter à différents niveaux et peuvent se structurer de la façon suivante :

- Les dispositions architecturales spatiales, incluant l'organisation du plan-masse seront pensées lors des phases de conceptions ;
- L'isolation acoustique du bâtiment par rapport aux bruits de l'espace extérieur (aériens et d'origine vibratoire) ;
- L'isolation acoustique des locaux vis-à-vis des bruits intérieurs (aériens, de chocs, d'équipements, et d'origine vibratoire) ;
- L'acoustique interne des locaux se fera en fonction de leur destination ;
- La création d'une ambiance acoustique extérieure satisfaisante ;
- La protection des riverains contre les bruits engendrés par le bâtiment (activités et équipements techniques).

## 6.1.7 CONSOMMATION FONCIÈRE

### INCIDENCES PREVISIBLES

Aucune consommation de surfaces agricoles ou naturelles n'est prévue dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU. Le site prend place au cœur du tissu urbain de La Valette-du-Var.

## MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION

Dans le cadre du site d'étude, aucune consommation du milieu naturel ou agricole n'est mise en avant. En effet, le site n'est pas libre de construction mais accueille déjà de l'urbanisation. Un changement de destination de sol est prévu avec un maintien des espaces boisés classés existants. Une mesure d'évitement est donc mise en avant en termes de consommation foncière.

### 6.1.8 GESTION DES DÉCHETS

#### INCIDENCES PRÉVISIBLES :

Le développement démographique en lien avec la modification simplifiée du PLU aura vocation à augmenter la part des déchets ménagers et sélectifs sur le territoire.

#### MESURES D'ÉVITEMENTS ET DE RÉDUCTIONS :

Une augmentation de la part de déchets aurait été constatée sans changement de zonage mais la nature et la quantité des déchets est différente entre les activités économiques et l'habitat. Ainsi, le changement de zonage de la zone UXa en UBa aura une incidence sur la croissance démographique. Et donc par interprétation, nous pouvons estimer la production et la valorisation des déchets sur la commune de La Valette-du-Var.

Commune	Croissance 2021-2025	Production de déchets ménagers sur le territoire		Production de déchets dans le cadre du projet
		Tonnes brutes	Kg/hab/an	Kg/hab/an
Valette du Var	150	8678	365	54 750

Figure 92 : Tableau de la production de déchets sur la commune de La Valette-du-Var pour la croissance démographique prévue (source : RPQS – 2020)

## 6.2 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU DOCUMENT D'URBANISME ET DU PROJET DE LOGEMENTS

En l'absence de modification simplifiée du PLU de La Valette-du-Var, le développement du secteur se ferait conformément au PLU en vigueur :

- Zone UXa : zone spécialisée dans l'accueil d'activité économique situé dans le quartier de la Coupiane.

Ainsi, le secteur de projet évoluerait dans la continuité de la zone d'activités avec sûrement démolition des bâtiments existant car non adaptés pour recevoir de l'activité.

En conclusion, l'occupation du sol pourrait être différente en l'absence de modification simplifiée du PLU. En effet, le site pourrait accueillir des activités économiques qui auraient pour conséquence de modifier l'occupation du sol et le paysage notamment.

La mise en œuvre de ce projet via cette modification simplifiée permet une réhabilitation de certains bâtiments et une préservation des EBC. En effet, les EBC présents sur les parcelles ne sont en aucun cas impactés par cette modification simplifiée de PLU.



## 7. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA VALETTE-DU-VAR

Des indicateurs de suivi sont proposés pour permettre l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU dans le temps. Les indicateurs rendent compte de l'état de l'environnement, peuvent permettre une évaluation directe de l'efficacité des politiques mises en œuvre et évaluent les efforts de la commune pour améliorer l'état de l'environnement ou réduire les sources de dégradation. La commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Thématiques	Critère	Indicateurs de suivi
<b>Population</b>	Evolution de la croissance démographique	Nombre d'habitants
<b>Habitat</b>	Consommation foncière pour l'habitat	Autorisations d'urbanisme accordées
	Evolution du nombre de logements	Nombre de nouveaux logements et rythme de construction
	Surface consommée	Autorisations d'urbanisme accordées
<b>Mobilité et qualité de l'air</b>	Déplacement doux et qualité de l'air	% de foyers possédant 2 voitures ou plus Indice ATMO de la qualité de l'air Fréquentation des transports en commun
<b>Patrimoine naturel et biodiversité</b>	Evolution des surfaces boisées et des haies	Nombre de déclaration préalable de coupes au sein des EBC Surfaces boisées en EBC Linéaire de haies sur le secteur
<b>Risques naturels (aléa retrait gonflement des argiles)</b>	Maitrise de la vulnérabilité	Nombre de permis de construire déposés dans les zones couvertes par un aléa (avec étude de sol) Nombre de catastrophes naturelles et technologiques

Thématiques	Critère	Indicateurs de suivi
		recensés tous les ans et les dégâts constatés (humain, matériels)
<b>Gestion des eaux usées</b>	Protection des milieux aquatiques	Taux de raccordement au réseau collectif Charge maximale en entrée de la STEP en EH Création d'une nouvelle STEP
<b>Gestion des énergies et lutte contre le réchauffement climatique</b>	Prise en compte des critères de développement durable par les particuliers	Nombre d'installation d'énergie renouvelable
<b>Gestion des déchets</b>	Evolution du tonnage de déchets produits recyclés et ménagers	Evolution de la quantité de déchets ménagers collectés par habitants Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés

Aucune grille d'indicateur de suivi n'est identifiée dans le PLU de La Valette-du-Var en vigueur. Cette grille a donc été réalisée dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de La Valette-du-Var. Elle permet d'évaluer de manière non significative les thématiques abordées dans le tableau ci-dessus.

## 8. ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La méthodologie utilisée dans ce document est conforme à la réglementation en vigueur (Article R122-20 du Code de l'Environnement). L'étude a été établie à partir de documents réglementaires, recherches bibliographiques, notamment auprès des services de l'Etat et de visites de terrains.

L'évaluation environnementale s'est basée sur l'état initial de l'environnement rédigé dans le cadre de la procédure pour évaluer les enjeux environnementaux du territoire communal de La Valette-du-Var. Ce diagnostic environnemental a été élaboré à partir de la base documentaire accessible sur internet : DREAL PACA, département du Var, atlas des patrimoines, BRGM et des bases documentaires plus spécifique comme les données de l'ARS, la commune de La Valette-du-Var et la Métropole de Toulon Provence Méditerranée sur notamment les points de tri, les arrêts de bus, etc.

La méthodologie utilisée pour le **calcul de l'estimation de production de déchets** :

60 logements de créés ce qui représente environ 150 nouveaux habitants au droit du projet.  
D'après le RPQS sur la gestion des déchets de 2020, ce sont 365 kg/an/hab de déchets générés, ainsi pour le projet :  $365 \times 150 = 54\,750$  kg de déchets générés dans le cadre du projet soit environ 54 tonnes.

La méthodologie utilisée pour le **calcul de la consommation d'eau potable et rejets en eaux usées** :

60 logements de créés ce qui représente environ 150 nouveaux habitants au droit du projet.  
D'après le RPQS eau potable, ce sont 120 m<sup>3</sup> d'eau qui sont consommés par an et par habitants sur le territoire communal. Ce sont donc pour le projet identifié dans le cadre de la modification simplifiée du PLU :  $120 \times 150 = 18\,000$  m<sup>3</sup> générés par cette ouverture à l'urbanisation.

## 9. AUTEURS DE L'ETUDE

Cette étude a été réalisée sous la responsabilité de David BERGERON, directeur métier délégué Aménagement Durable – études règlementaires.

En outre, l'évaluation de la modification simplifiée du PLU de La Valette-du-Var a intégré les éléments de différents études techniques complémentaires nécessaires à sa complétude. Les différents auteurs des études sont :

<p><b>Evaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU</b> <b>Volet air et santé</b> <b>Etude acoustique</b> <b>Prédiagnostic écologique</b></p>		<p><i>Nelly SOLLIER Dayana CHEBLI Lilian LELEU Renan BOSSARD Flora DRUEZ Hugo ELIE</i></p>	<p><i>Technopôle de l'environnement Arbois- Méditerranée Domaine du Petit Arbois Avenue Louis Philibert 13100 Aix en Provence</i></p>
<p><b>Etude de trafic</b></p>		<p><i>Sophie d'Almeida</i></p>	<p><i>TRANSITEC 26 rue de la République 13 001 Marseille</i></p>

Tableau 10 : Auteurs de l'étude

## **ANNEXES**

Annexe 01 : Décision n°CU-2021-2863 de la MRAE PACA pour la modification simplifiée n°3 du PLU de La Valette-du-Var

Annexe 02 : Etude de pré-diagnostic écologique – EODD Ingénieurs Conseils 2021

Annexe 03 : Etude d'impact de circulation – Transitec – 2022

Annexe 04 : Volet air et santé – EODD Ingénieurs Conseils 2021

Annexe 05 : Etude acoustique - EODD Ingénieurs Conseils 2022

**VILLE DU PRADET- PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE  
DECLARATION DE PROJET N°2 VALANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLU ET FIXANT LES OJECTIFS  
POUSUIVIS ET LES MODALITES DE CONCERTATION -  
CREATION D'UN POLE DE VALORISATION**



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
MERCREDI 25 MAI 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mercredi 25 mai 2022, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Béatrice VEYRAT MASSON

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
0	0	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/05/802**

**VILLE DU PRADET -  
PRESCRIPTION DE LA  
PROCEDURE DE  
DECLARATION DE PROJET  
N°2 VALANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLU ET  
FIXANT LES OJECTIFS  
POUSUVIS ET LES  
MODALITES DE  
CONCERTATION - CREATION  
D'UN POLE DE  
VALORISATION**



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

## **Séance Publique du 25 mai 2022**

**N° D'ORDRE : 22/05/802**

**OBJET : VILLE DU PRADET - PRESCRIPTION DE LA  
PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET N°2  
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET FIXANT  
LES OJECTIFS POUSUIVIS ET LES MODALITES DE  
CONCERTATION - CREATION D'UN POLE DE  
VALORISATION**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment les article L153-54 à L153-59 et les articles L103-2 à L103-6,

**VU** le Code de l'Environnement,

**VU** la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP),

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2018, compétente de plein droit, depuis cette date, en matière de PLU et document en tenant lieu,

**VU** le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris en application de l'article 40 de la loi ASAP,

**VU** l'arrêté préfectoral du 7 janvier 2020 relatif à la déclaration d'utilité publique des travaux de dérivation des eaux et des périmètres de protection du forage de Fontqueballe situé sur le territoire de la commune de La Garde ; à l'instauration des périmètres de protection immédiate et rapprochée sur le territoire des communes de Carqueiranne, La Crau, La Garde et Le Pradet ; à l'instauration d'utiliser l'eau prélevée en vue de la consommation humaine,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pradet opposable,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière du 26 avril 2022,

**CONSIDERANT** que la déchèterie du Pradet se situe en zone rouge du plan de prévention des risques inondations et que sa réhabilitation n'est pas possible,

**CONSIDERANT** que son classement en zone à risque ne permet pas une réorganisation répondant à l'ensemble des normes règlementaires,

**CONSIDERANT** que la volonté de la Métropole est de créer un équipement exemplaire en termes de développement durable au vu des enjeux environnementaux. La mise en place de ce nouveau concept permettra de créer d'une part une zone de réemploi et d'autre part un lieu de stockage des apports valorisables sur site,

**CONSIDERANT** que le parcelle cadastrée AB n°242 a été identifiée pour recevoir ce nouvel équipement public,

**CONSIDERANT** que le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pradet nécessite une adaptation pour la réalisation d'un tel projet. En effet, pour permettre sa réalisation, il est nécessaire de revoir le zonage et le règlement de cette parcelle notamment par la création d'un secteur de taille de capacité d'accueil limitée (STECAL), situé en continuité d'urbanisation,

**CONSIDERANT** que ces évolutions nécessitent l'organisation d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU,

**CONSIDERANT** qu'un tel projet présente un réel intérêt général, eu égard :

- aux besoins communaux et intercommunaux en termes de gestion des déchets et notamment de capacités d'amélioration de leur valorisation ;
- à la nécessité de mettre en sécurité les personnes, exposées actuellement aux aléas inondations ;
- à la nécessité de relocaliser les installations situées dans les zones inondables afin de réduire les sources potentielles de pollution de l'environnement ;
- à l'engagement de la Métropole dans l'économie circulaire,

**CONSIDERANT** la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, dans la mesure où cette déclaration de projet a les mêmes effets qu'une procédure de révision du PLU,

**CONSIDERANT** que la concertation est obligatoire dans le cas où une évaluation environnementale est prévue,

**CONSIDERANT** qu'au regard de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme, il convient de fixer les modalités de la concertation permettant une juste information et participation du public d'une durée de 31 jours, à partir de la dernière mesure de publicité de la présente délibération :

- L'information de la population par voie de presse, affiche à l'Hôtel de la Métropole et mairie du Pradet,
- L'information concernant la procédure sur le site internet de la Métropole et de la ville du Pradet,

Les moyens d'expression mis en place sont les suivants :

- La mise à disposition du public d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées. Ce registre sera mis à disposition de la population à la mairie du Pradet aux heures et jours habituels d'ouverture au Pôle Aménagement Durable,
- Chacun pourra faire ses observations par courrier à l'intention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'adresse suivante : Métropole Toulon Provence Méditerranée- DGA DDVT/ Direction de la planification et des projets urbains – Hôtel de la Métropole-107 Boulevard Henri Fabre – CS 30536 – 83041 TOULON Cedex 09, ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [mtpm.plu@metropoletpm.fr](mailto:mtpm.plu@metropoletpm.fr), en précisant en objet « Déclaration de Projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU du Pradet »,

Et après en avoir délibéré,

# DECIDE

## ARTICLE 1

**DE PRESCRIRE** la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pradet.

## ARTICLE 2

**D'APPROUVER** les modalités de la concertation telles qu'exposées ci-dessus.

## ARTICLE 3

**D'AUTORISER** le Président de la Métropole TPM à signer tout acte ou document relatif à l'exécution de la présente délibération.

## ARTICLE 4

**DE DIRE** que la présente délibération valant concertation obligatoire devra faire l'objet de mesures de publicité réglementaires visées notamment par l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 5

**DE DIRE** qu'à l'expiration de la concertation, un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain qui en délibérera.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 25 mai 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR 0

CONTRE 0

ABSTENTION 0



VILLE DU PRADET



ÉCONOMIE



HABITAT



DÉPLACEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

PLU approuvé le 21/12/2011  
Révision simplifiée n°1 approuvée le 26/05/2014  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 26/05/2014  
Déclaration de projet n°1 approuvée le 18/12/2017  
Modification simplifiée n°2 approuvée le 10/11/2020  
Déclaration de projet n°2 approuvée le

# PLU Plan Local d'Urbanisme du Pradet

## Déclaration de projet n°2

MÉTROPOLE  
TOULON  
PROVENCE  
MÉDITERRANÉE





# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
1.	Contexte .....	3
2.	Objet de la présente déclaration de projet .....	4
3.	La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU .....	4
4.	Le contenu du dossier de mise en compatibilité .....	5
<b>II.</b>	<b>Présentation du projet</b> .....	<b>7</b>
1.	Le site de projet .....	7
2.	Caractéristiques du projet .....	13
3.	Intégration dans le grand paysage .....	16
<b>III.</b>	<b>Mise en compatibilité du PLU</b> .....	<b>17</b>
1.	Situation réglementaire dans le PLU en vigueur .....	17
2.	Pièces du PLU mises en compatibilité .....	20
<b>IV.</b>	<b>Justification de l'intérêt général</b> .....	<b>24</b>
<b>V.</b>	<b>Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux</b> .....	<b>27</b>
1.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée .....	27
2.	Les dispositions relatives à la Loi Littoral .....	28
<b>VI.</b>	<b>Évaluation environnementale</b> .....	<b>32</b>
1.	Préambule .....	32
2.	Etat initial de l'environnement .....	32
3.	Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels .....	55
4.	Etude d'incidence Natura 2000 .....	59
<b>VII.</b>	<b>Résumé non technique</b> .....	<b>64</b>
1.	Résumé de la présentation du projet et de la justification de l'intérêt général .....	64
2.	Résumé de la mise en compatibilité du PLU .....	65
3.	Résumé de l'état initial de l'environnement .....	66
4.	Résumé des incidences sur l'environnement et des mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels .....	67

# I. PREAMBULE

## 1. Contexte

La commune du Pradet dispose d'une déchetterie située 720 Chemin des Gravettes.



*Déchetterie existante du Pradet*

Cette déchetterie présente une double problématique :

- **Une très forte utilisation**

En 2018, la déchetterie du Pradet a accueilli environ 62 400 usagers soit 200 passages par jour. Cela représente une collecte de **360,7 kg/hab./an**, soit plus du double de la moyenne des usagers de la Métropole TPM, qui est de l'ordre de 150, 3 kg/hab./an.

Les tonnages réceptionnés sur ce site en 2018 correspondent à :

DECHETS	TONNAGE	DECHETS	TONNAGE
PLATRE	76	GAZ	6
GRAVAT	1600	RADIOGRAPHIE	0.07
FERAILLE	189	PNEUMATIQUE	13
VERRE PLAT	28	DEEE	125
DECHETS VERTS	2126	ECO-MOBILIER	285
ENCOMBRANT EN MELANGE	596	ENCOMBRANT BOIS	230
DMS	24	HUILE NOIRE	5




Source : TPM

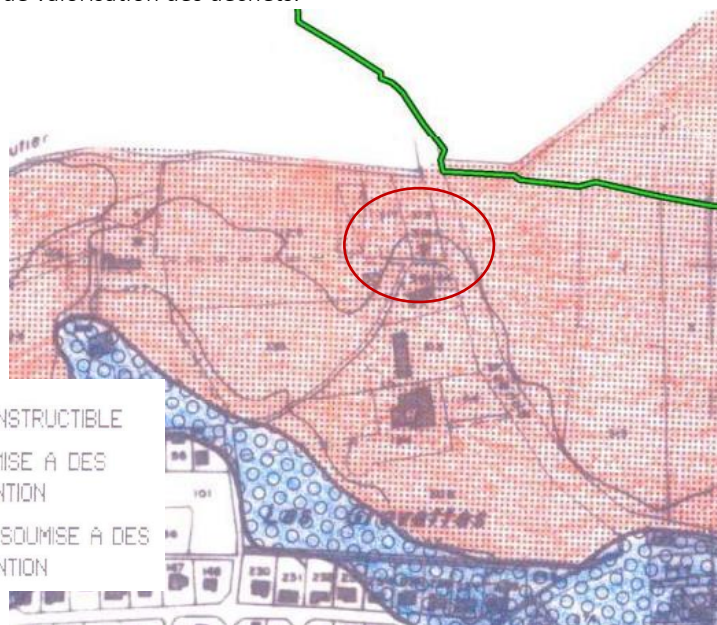


- **Un site non adapté à une restructuration**

Le site est relativement petit (environ 2600 m<sup>2</sup>) au regard des dépôts journaliers, ne permettant pas de diversifier les modes de collecte et de valorisation des déchets.

Il se situe par ailleurs en zone de risque rouge (fort) au titre du Plan d'Exposition aux Risques (PER) inondation dont la révision a été approuvée le 22/09/2011, qui le rend inconstructible et rend impossible tout réaménagement sûr et de qualité.

	ZONE ROUGE INCONSTRUCTIBLE
	ZONE BLEUE SOUMISE A DES MESURES DE PREVENTION
	ZONE BLANCHE NON SOUMISE A DES MESURES DE PREVENTION



*Extrait du PER inondation et mouvement de terrain*

Pour répondre à un bassin d'envergure métropolitain, réduire l'exposition des personnes face au risque inondation, ainsi que limiter le potentiel risque de pollution lié à l'inondation de la déchetterie, **la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) a décidé de construire un nouvel équipement sur la Commune du PRADET.** La Métropole exerce cette compétence depuis le 1er janvier 2017, jusqu'alors gérée par les communes, en application de la loi de Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe). La compétence Traitement est, elle, déléguée au SITTOMAT. La fermeture de la déchetterie existante a également été demandée officiellement par la Préfecture.

**Au regard des problématiques précitées, ce nouvel équipement ne pourra être réalisé que sur un nouveau site, non concerné par le PER. De plus, au regard des enjeux environnementaux, la Métropole a la volonté de créer non pas une simple déchetterie, mais un véritable pôle de réemploi et de valorisation des déchets, exemplaire en termes de Développement Durable et d'économie circulaire. Ainsi, il a été imaginé un nouveau concept permettant de créer, d'une part un espace de réemploi, et d'autre part, un lieu de stockage des apports valorisables sur site.**

## 2. Objet de la présente déclaration de projet

La présente déclaration de projet a pour objectif la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Nd sur la parcelle AB242 actuellement classée en zone N au PLU en vigueur. Les règles de ce nouveau STECAL permettront la création de ce pôle de réemploi et de valorisation des déchets.

La compatibilité de ce STECAL avec les documents cadre et la loi Littoral est détaillée dans un chapitre dédié de la présente notice explicative. Il est en synthèse précisé que la création de ce STECAL est autorisée sous le régime de l'application de la Loi Littoral car le secteur de projet se situe en continuité d'urbanisation de l'agglomération du Pradet.

## 3. La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Aux termes de l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt

général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes :

1. Lancement de la procédure : par délibération du 24 mai 2022, le conseil métropolitain va engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme préalable au projet d'intérêt général sur la parcelle cadastrée AB 242.  
Cette délibération comporte également des modalités de concertation au titre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Saisine de la DREAL : Une évaluation environnementale est systématique pour les déclarations de projet valant mise en compatibilité d'un PLU qui ont les mêmes effets qu'une révision :
  - Changent les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
  - Réduisent un EBC, une zone agricole ou naturelle ou forestière,
  - Introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (Art R104-3 Code de l'urbanisme).

De plus, le projet comporte 7 sites Natura 2000 dans un rayon variant de 4 à 9 kms de sorte qu'une évaluation environnementale s'impose.

La commune du Pradet est par ailleurs concernée par l'application de la Loi Littoral.

3. Une réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir
  - a. La Préfecture du Var,
  - b. Le Conseil Départemental du Var,
  - c. La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
  - d. La commune du Pradet,
  - e. Le syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée
  - f. L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
  - g. La Chambre de commerce et d'industrie,
  - h. La Chambre d'agriculture,
  - i. La Chambre des métiers,
  - j. Le parc national de Port Cros,
  - k. La section régionale de la conchyliculture ;
  - l. Les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports
  - m. Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de Programme Local de l'Habitat.

A l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal est dressé, valant avis des PPA et joint au dossier d'enquête.

4. L'enquête publique est organisée à l'initiative de la Métropole, conformément à l'article L153-55 du Code de l'urbanisme. La durée de l'enquête publique est d'un mois minimum. À l'issue, le Commissaire Enquêteur a un mois pour rendre son rapport.  
L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (art L153-54 Code de l'urbanisme).
5. La Métropole délibère sur l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité.

#### 4. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le dossier de mise en compatibilité comprend notamment :

- Une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure y afférent, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (pièces modifiées avant/après) et un volet



concernant l'évaluation environnementale et l'étude d'incidence Natura 2000. Il s'agit du présent document ;

- Un plan de zonage comprenant les changements afférents à la déclaration de projet ;
- Un règlement comprenant les changements afférents à la déclaration de projet.

## II. PRESENTATION DU PROJET

### 1. Le site de projet

Le projet concerne la parcelle AB242 d'une superficie totale de 10 541 m<sup>2</sup>, au lieu-dit « La Diligence ». Cette parcelle se situe à l'extrémité Est de la commune du Pradet, en limite avec la commune de La Garde au Nord et à quelques mètres de la commune de Carqueiranne.



Localisation du site de la Diligence dans la commune (Géoportail)

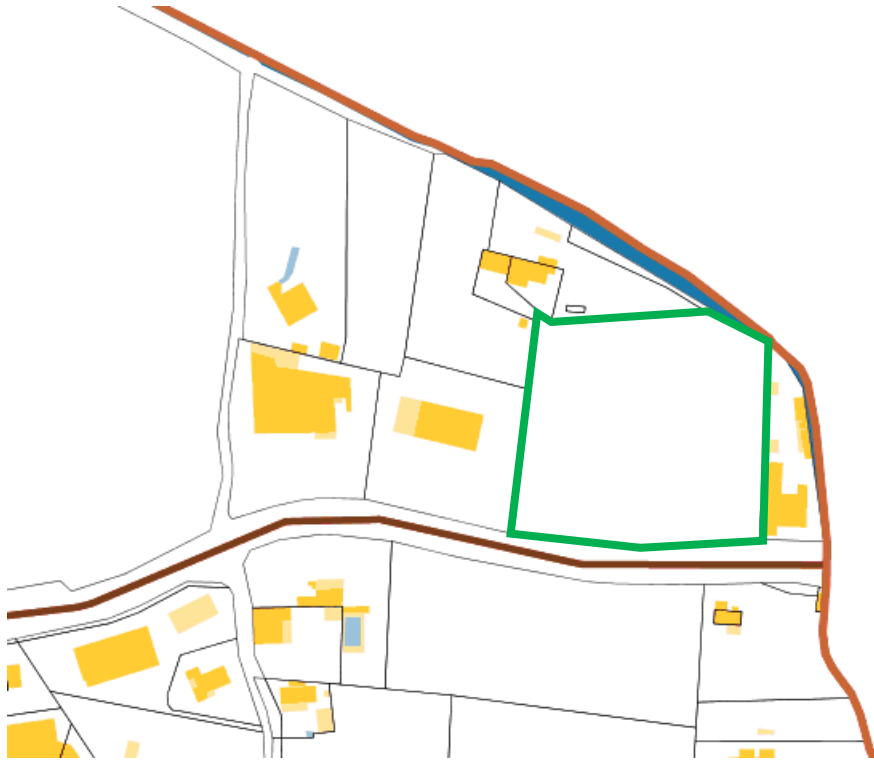
La parcelle est encadrée :

- Au Sud par la RD 559 qui relie Le Pradet à Carqueiranne et à La Crau ;
- À l'Est, par le chemin de la Diligence puis par la zone d'activités « Les Castors », sur le territoire de Carqueiranne, dont la RD76 marque la limite. Il s'agit d'une zone d'activités à dominante d'artisanat, de commerce et de service (boulangerie, restauration, nettoyage industriel, santé...).

Le site constitue un site stratégique de par sa proximité avec les deux routes départementales.

- À l'Ouest, par des bâtiments d'activités (Point P matériaux, Multiconcepts cuisine et bains...) ;
- Au Nord par le chemin des Plaines, chemin qui permet l'accès à quelques habitations et à des espaces agricoles.

Cette parcelle a été acquise par l'EPF PACA pour le compte de la Métropole.



*Extrait cadastral du projet*



*Photo aérienne Géoportail*

Les numéros renvoient aux photos ci-après.

1 – La parcelle AB 242 vue depuis la RD559



2– A l'Est, le restaurant La Diligence et la zone d'activités des « Castors »



3- A l'Ouest, le magasin de dépôt de matériaux de construction.



4 – Au Sud, la RD559



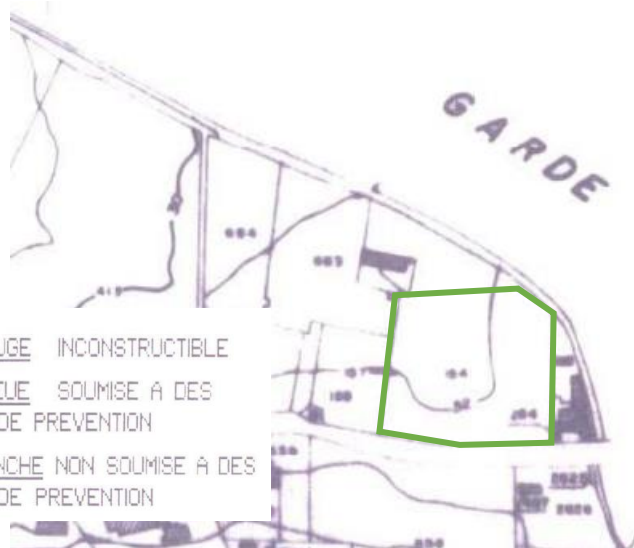
5 – Parcelles avec jardin et habitat au Nord (chemin des Plaines)





Le site n'est pas concerné par une prescription du PER Inondation et Mouvement de Terrain.

	<b>ZONE ROUGE</b> INCONSTRUCTIBLE
	<b>ZONE BLEUE</b> SOUMISE A DES MESURES DE PREVENTION
	<b>ZONE BLANCHE</b> NON SOUMISE A DES MESURES DE PREVENTION



*Extrait du PER inondation et mouvement de terrain*

Le site n'est pas directement concerné par une ZNIEFF ou un périmètre Natura 2000.



*Géoportail : ZNIEFF et Natura 2000 situées à proximité*

Le site est toutefois concerné par le périmètre de captage du forage de Fontqueballe (cf. Évaluation environnementale).

## 2. Caractéristiques du projet

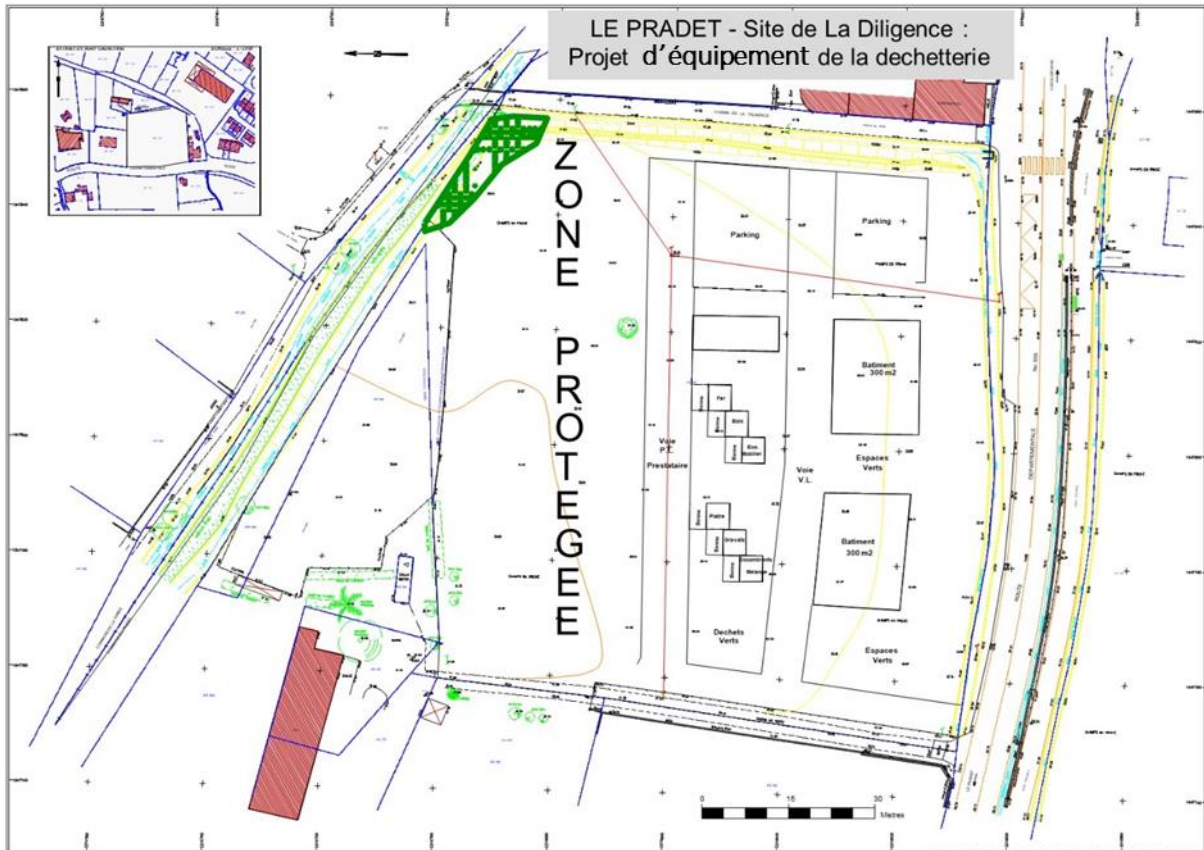
Ce futur pôle de réemploi et de valorisation des déchets sera composé de 3 espaces distincts :

- En premier plan et visible depuis la route d'accès, **deux constructions de 500 m<sup>2</sup> scindées en leur milieu par une voirie permettant de desservir** :
  - Un bâtiment fermé dénommé « **Maison des objets** » (hors d'eau, hors d'air) de 500 m<sup>2</sup> environ où seront réemployées les ressources de petites tailles de types : jouets, petit électroménager, vaisselle, petit meuble, décoration, cuisine, livres...  
Ce lieu prendra la forme d'un grand bâtiment couvert et clos, décloisonné afin de le rendre modulable.  
Certains codes de la grande distribution (porte d'entrée, étagères, racks...) seront repris pour symboliser la déconsommation. La séparation des différentes zones sera marquée par de la peinture au sol. À l'instar des grandes enseignes de ventes de meubles, l'usager devra suivre un parcours fléché pour passer devant toutes les étapes de transformation, du déchet en ressources.  
Au minimum 5 à 6 places de parking seront présentes à proximité de l'entrée du bâtiment, permettant aux usagers de transférer les ressources depuis leur voiture vers le bâtiment.  
De par sa situation géographique en entrée de ville, ce bâtiment dont la signalétique et la façade principale seront innovantes et en adéquation avec sa destination, sera placé en entrée du site. Une attention particulière sera apportée à la matière utilisée en extérieur du bâtiment et/ou à son rendu visuel. Des panneaux photovoltaïques seront positionnés en toiture.  
Accolé à ce bâtiment, un local pour le stockage des déchets diffus spécifiques (DDS)<sup>1</sup> de 60 m<sup>2</sup> sera présent .
  - Un espace couvert dénommé « **Matériau thèque** » (hors d'eau, mais pas hors d'air) de 500 m<sup>2</sup> environ où seront réemployées les ressources de types : matériaux du Bâtiment, carton, jardinage, article de sport...  
Celui-ci sera implanté en symétrie du premier bâtiment, afin de partager la même voie d'accès. Sa finalité est de stocker les déchets devenus ressources de grandes tailles (vélos, meubles, huisseries...). Cet espace sera composé d'alvéoles afin de séparer les ressources selon leur nature, notamment : gravats, plâtre réutilisable, carton propre (ex-cartons de déménagement), fenêtre, article de sport, jardinage, etc.  
Ces alvéoles seront accessibles aux véhicules. Certaines alvéoles seront fermées par une grille. C'est uniquement lorsque les apports des usagers n'auront pas trouvé « de seconde vie » possible que les administrés seront autorisés à se rendre sur l'espace de valorisation matière.
- En arrière-plan, **un espace de valorisation** sera aménagé sur le modèle des déchetteries classiques. Comme tous les déchets ne sont pas encore réemployables, et pour répondre à ses missions de service public, un espace de dépôt sera présent à l'arrière du bâtiment. Cet espace sera dimensionné pour accueillir le volume de déchets apportés quotidiennement par les usagers.  
Un quai comprenant les bennes nécessaires à l'ensemble des flux seront mises à disposition : papiers, verre, plastique, textiles, encombrant mélange, pneumatiques, gravât, plâtre, bois, éco-mobilier, fer, déchet vert, huile végétale, néon, capsules de café recyclables, batterie, gaz, extincteur, piles...
- Le dernier espace sera réservé à un **équipement de traitement des déchets organiques**, moderne et novateur sur le territoire de la Métropole.  
La Métropole TPM élabore du compost en partenariat avec le SITTOMAT à partir des déchets verts recueillis lors des collectes et des apports des administrés sur ses sites.  
Dans le cadre de l'économie circulaire et de l'image véhiculée par cet équipement, elle souhaite que soit créé un équipement capable de traiter ses déchets organiques, afin :

---

<sup>1</sup> Déchets communément présents chez les particuliers, issus de produits chimiques pouvant présenter un risque significatif pour la santé et l'environnement en raison de leurs caractéristiques physico-chimiques.

- De transformer n'importe quel déchet vert, branchage, feuille, gazon, en une matière homogène soit :
  - Sous forme de valorisation énergétique par production de biogaz ou d'hydrogène, essentiellement par méthanisation pour alimenter des véhicules de collecte ;
  - Sous forme de valorisation énergétique par production de granulés, pour le chauffage de maisons ou de bâtiments publics ;
- De traiter les bio déchets des administrés collectés sur le territoire :
  - Sous forme de valorisation matière au travers du compostage en vue d'épandage ;
  - Sous forme de valorisation énergétique par la méthanisation ou fermentation afin de créer un carburant propre pour nos véhicules.



*Plan masse du projet (document de travail – non définitif)*

Il n'est pas prévu que les aménagements occupent l'intégralité de la parcelle. Une bande végétalisée sera ainsi préservée à l'arrière du site.



*Illustrations d'un pôle de réemploi et de valorisation des déchets contemporain :  
le « Smicval Market » de Vayres en Gironde*

Ce pôle de réemploi et de valorisation des déchets ne sera ouvert qu'aux particuliers et services communaux métropolitains.

L'équipement sera ouvert 6 jours/7, du lundi au samedi sur une amplitude horaire de 7h par jour. La fréquentation estimée est de 350 entrées par jour, contre 200 actuellement en moyenne. Cette augmentation est liée au report de fréquentation suite à la fermeture de la déchetterie existante du Pradet et à la transformation programmée de celle de Carqueiranne en centre de collecte des déchets verts uniquement. Une fréquentation supplémentaire liée à la mise à disposition des matériaux et des objets est également intégrée.

#### Modalités de circulation au sein du pôle

Des entrées différenciées pour les particuliers et les poids lourds seront aménagées depuis la départementale. La sortie sera néanmoins identique.

Les entrées/sorties ne pourront s'effectuer qu'en tourne à droite. Les demi-tours se feront à partir des giratoires de la Diligence à l'Est et de la Bayette à l'Ouest.

L'enlèvement du contenu des alvéoles et le chargement des caissons à l'aide des engins de manutention s'effectueront en dehors des heures d'ouverture du site pour éliminer les risques de coactivités et d'accident.

### 3. Intégration dans le grand paysage

Le site retenu pour le projet s'inscrit dans un espace avec une topographie plane. Il est prévu une intégration paysagère mettant en avant l'insertion de l'équipement dans son environnement. Pour cela, des arbres seront plantés sur les pourtours du site. Les différentes infrastructures du site seront situées aux abords de la RD559 au Sud, alors qu'un espace végétalisé sera préservé au Nord de la parcelle, à proximité des maisons d'habitation.

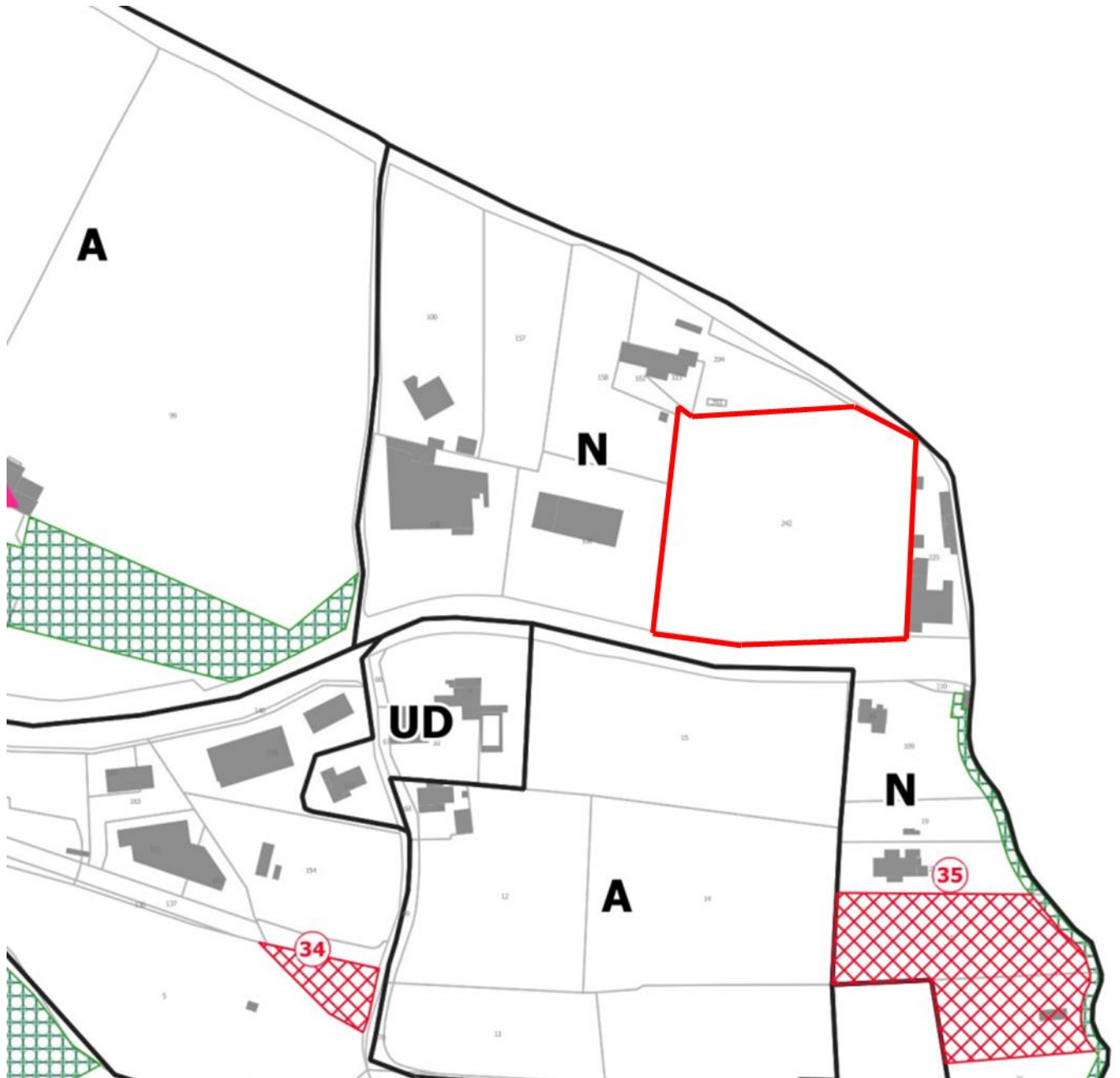


Vue aérienne du site

### III. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

#### 1. Situation réglementaire dans le PLU en vigueur

Le site de projet (parcelle AB 242) est classé en zone N dans le PLU en vigueur approuvé en décembre 2011 et dont la dernière modification date d'octobre 2020.



*Extrait de zonage du PLU en vigueur*

## Principales caractéristiques du règlement de la zone N<sup>2</sup> (extrait du PLU en vigueur):

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ensuite sont interdites,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>,
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'activités existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante,
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique, vers l'hébergement hôtelier et les activités en lien (de type centre de séminaire et de formation). Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, forestière, ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m de l'alignement de la RD 559,
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### Emprise au sol

Non réglementée

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Des implantations différentes peuvent-être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant,
- Pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m, sauf pour les constructions nouvelles concourant aux missions de services publics.

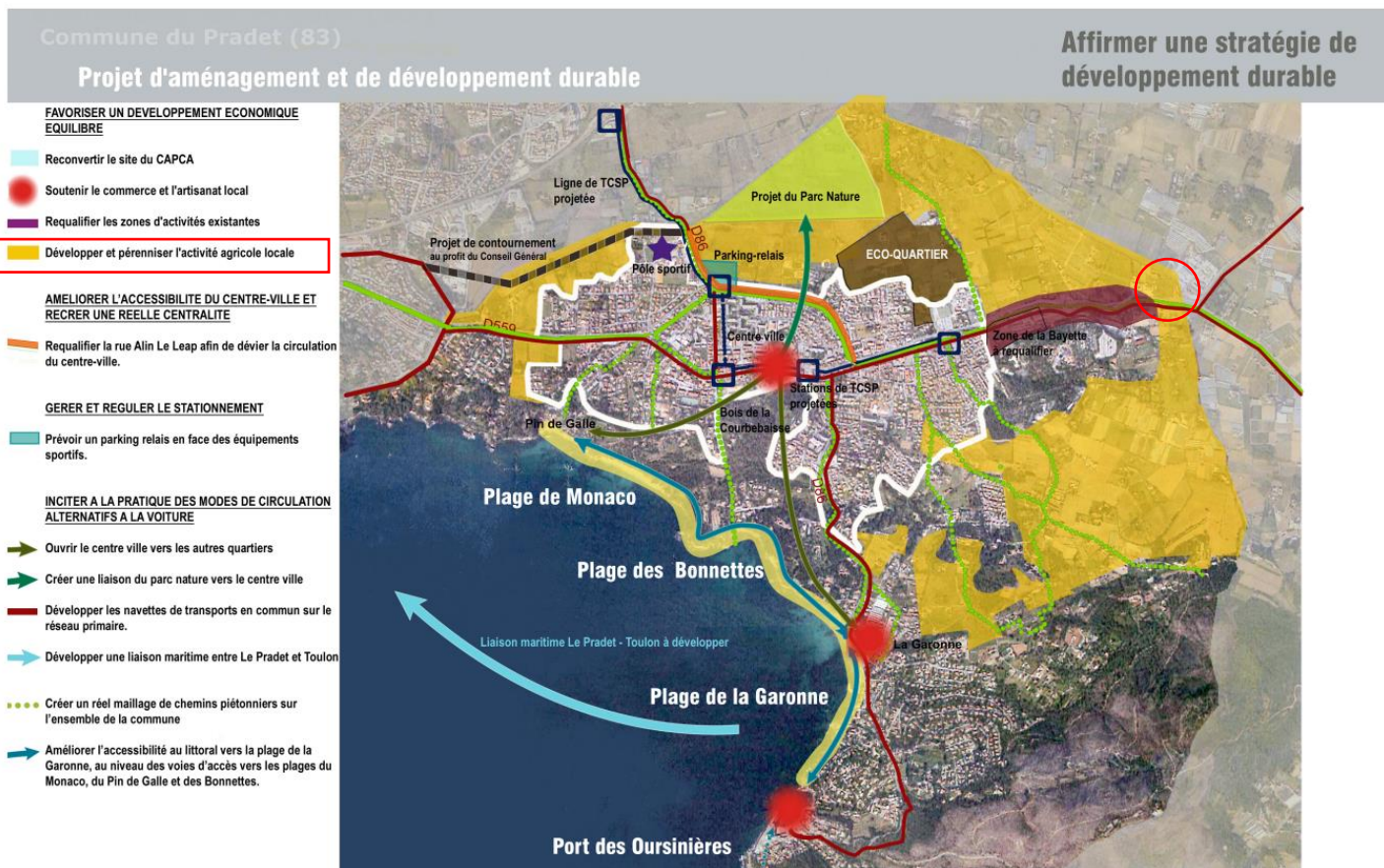
### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la zone N ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

<sup>2</sup>. La parcelle du site de la Diligence étant située en zone N et non dans un des secteurs de la zone N, les particularités réglementaires de ces secteurs ne sont pas détaillées ici.

En l'occurrence, ce classement en zone naturelle (et agricole aux alentours) traduit la volonté exprimée dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de préserver cet espace dans sa vocation agricole.



En l'état, le PLU en vigueur ne permet pas la mise en œuvre du pôle de réemploi et de valorisation des déchets. Il doit donc être mis en compatibilité afin que le projet visé puisse être mis en œuvre.



## 2. Pièces du PLU mises en compatibilité

Le **règlement** du PLU est complété par la création d'un secteur Nd (STECAL), relatif au pôle de réemploi et de valorisation des déchets. Les corrections sont apportées en rouge.

### ZONE N

*Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.*

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- un secteur Nc réservé aux campings,
- **un secteur Nd relatif au pôle de réemploi et de valorisation des déchets,**
- un secteur Nga qui recouvre le secteur des cabanons du Pin de Galle concerné par des risques naturels importants (zone rouge du PER valant PPR),
- un secteur Ngb qui recouvre le secteur des cabanons du Pin de Galle concerné par des risques naturels moins importants (zone bleue du PER valant PPR),
- un secteur Nh qui permet la construction ponctuelle de nouvelles habitations, de constructions artisanales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au niveau du quartier des Clapiers,
- un secteur NL qui correspond principalement aux espaces naturels boisés significatifs de la commune ainsi qu'à la bande littorale à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- un secteur Np qui recouvre diverses structures d'équipements publics existants dont l'IME Bel Estello, le Centre Départemental de l'Enfance le centre loisirs de l'Acacias d'Argent ainsi que le domaine sportif de La Bâtie,
- un secteur Npn qui correspond au site devant accueillir le projet du Parc Nature et ses extensions,
- un secteur Ns qui recouvre l'emprise de la Batterie de Cap Garonne où se posent des enjeux supracommunaux de reconversion,
- un secteur Nv qui recouvre les villages vacances et camping.
- un secteur Nfg correspondant au Fortin de la Gavresse où sont autorisés les travaux de réhabilitation, ainsi que le changement de destination vers des activités économiques et sociales,

**La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.**

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.**

**Les occupations ou utilisation du sol ne seront admises que si elles ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide,**

#### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. En zone N uniquement :**

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'activités existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone,
- les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique, vers l'hébergement hôtelier et les activités en lien (de type centre de séminaire et de formation). Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, forestière, ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

[...]

## 2.2. En secteur Nd uniquement

Sont autorisées les constructions et installations à condition :

- d'être liées et nécessaires aux activités de dépôt, stockage et de valorisation des déchets (non recyclables ou valorisables), produits, matières et matériaux ;
- qu'un traitement paysager de qualité soit réalisé le long des abords de la RD559 ;
- que les activités développées ne soient pas en mesure d'altérer la qualité des eaux de surface et souterraines.

## ■ **ARTICLE N 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35m de l'alignement de la RD 559,
- 10m de l'alignement de la RD 2086, RD 42 et RD 86,
- 5m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

**Dans le secteur Nd, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la RD 559.**

**Dans le secteur Np, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 sur le site de l'Acacia d'Argent doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.**

**Dans le secteur Np concerné par la future voie de liaison ouest, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de cette future voie.**

**Dans le secteur Nh, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat et leurs annexes, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.**

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue,
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines.

## ■ **ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur

### 10.2 - Hauteur absolue

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.  
**Dans le secteur Nd, cette hauteur est majorée à 10 m.**

**En secteur Ngb : les hauteurs initiales des constructions existantes par rapport au terrain naturel doivent être maintenues. Les extensions mineures admises ne doivent pas excéder les hauteurs initiales des constructions existantes auxquelles elles se rattachent.**

10.3 – Des hauteurs différentes du 10.2. peuvent être admises :

- pour les constructions nouvelles concourant aux missions de services publics,
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante,

- pour les installations et constructions liées au Parc Nature.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.1. En zone N à l'exception des secteurs Nga, Ngb et Nd**

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en pierre locale de hauteur limitée à 0.80 mètres,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.

### **11.2. Secteurs Nga et Ngb**

Afin d'éviter la dégradation du caractère et de l'image du secteur du Pin de Galle, toutes les interventions tendant à restaurer, à conforter, aménager ou reconstruire les bâtiments à l'identique après sinistre devront respecter le caractère originel du site, à savoir une urbanisation spontanée de cabanons de pêcheurs.

#### **11.2.2. Couvertures**

**Pentes :** La pente des toitures ne doit pas excéder 30%. Les toitures doivent être à une ou deux pentes. Les faitages doivent être parallèles ou perpendiculaires à la pente. Les toitures terrasses sont interdites.

**Matériaux :** Les couvertures des toitures doivent être en matériaux légers (plaques ondulées métalliques ou ciment..., dans les tons ocres ou de couleur s'apparentant à celle de la tuile). Les génoises, même au dessus des ouvertures sont à exclure.

**Souches :** Les souches de cheminées doivent être placées près du faitage et de préférence en pignon.

#### **11.2.3. Aspect des façades et revêtements**

**Matériaux :** Toute nouvelle maçonnerie est à proscrire. Seuls des matériaux rappelant la vocation originelle du site (cabanons) tel que des matériaux périssables ou de récupération ou encore des matériaux rappelant l'environnement boisé du site du « Pin de Galle » seront autorisés.

**Menuiseries :** Les fenêtres doivent être en bois plein ou à carreaux carrés, ou menuiseries métalliques laquées. La couleur des menuiseries devra respecter la palette de couleur déposée en mairie.

Les portes ainsi que les portails de garage à bateaux doivent être en bois plein. Les volets doivent être en bois plein ou à lames horizontales. Les volets roulants sont interdits.

#### **11.2.4. Clôtures**

Les clôtures ne peuvent être exécutées que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques. Elles doivent être légères avec ou sans végétation grimpante.

Dans les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques, les seules clôtures autorisées sont celles constituées d'un simple grillage sans mur de soubassement.

**Murs de soutènement :** Ils ne peuvent être exécutés que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques.

**Terrasses :** Les terrasses sur pilotis sont interdites. Les terrasses en aménagements de sols peuvent être exécutés que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques.

### **11.3. Secteur Nd**

Par leur aspect extérieur et leur intégration paysagère, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Un traitement architectural contemporain des constructions et des matériaux est autorisé. Les toitures terrasses sont notamment autorisées et celles-ci pourront accueillir des panneaux photovoltaïques.

Les clôtures sont autorisées.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

12.2. Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

- 12.3. Pour les campings, les PRL :  
1 place par emplacement sur ce dernier et une place visiteurs pour 3 emplacements créés.
- 12.4. Les secteurs Nga et Ngb ne sont pas réglementés.
- 12.5. Dans le secteur Nd, le stationnement des véhicules doit être suffisamment calibré afin de répondre à la fréquentation du pôle de réemploi et de valorisation des déchets (usagers et salariés). Ce stationnement doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

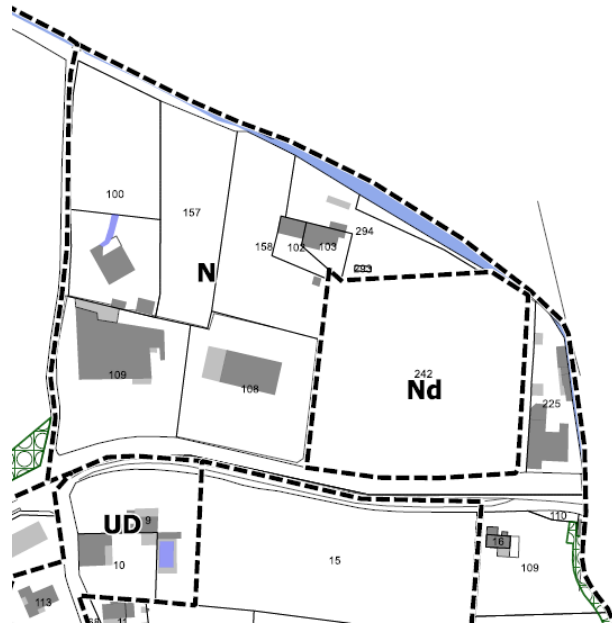
**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- 13.1. Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- 13.2. En secteurs Nga et Ngb :  
Le déboisement est interdit.  
Les surfaces dénudées quelle qu'en soit la nature, ou dont la couverture végétale est clairsemée, doivent faire l'objet d'une végétalisation adaptée.  
Le dallage de la totalité de la parcelle est interdit.
- 13.3. Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.
- 13.4. Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.
- 13.5. Dans le secteur Nd, les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé et doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement.

Le zonage du PLU est actualisé avec la création d'un secteur Nd (STECAL) d'une superficie de 9 960 m<sup>2</sup>.



*Extrait du zonage du PLU en vigueur*



*Extrait du zonage du PLU mis en compatibilité*

## IV. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL

Ce projet présente plusieurs motifs d'intérêts généraux :

- **Une réduction de l'exposition des usagers face au risque inondation**  
Avec près de 62 400 usagers par an, la déchetterie du Pradet s'avère extrêmement fréquentée. Même si par temps d'orage ou d'évènement pluvieux, sa fréquentation est en moyenne moindre compte tenu de son aménagement à ciel ouvert, sa situation en zone de risque fort inondation est problématique. Elle est susceptible d'exposer les usagers aux débordements de l'Eygoutier, qui jouxte la déchetterie existante côté Nord. Cette exposition au risque s'entend au sein du périmètre de la déchetterie, mais également le long des axes de circulation qui permettent d'y accéder.  
Le projet de pôle de valorisation des déchets permettra de réduire ce risque pour les usagers.
- **Une réduction des risques de pollution**  
En cas d'inondation par débordement de l'Eygoutier, la déchetterie existante est susceptible de générer une pollution des milieux naturels et agricoles environnants par charriage des déchets et matériaux laissés sur site, dès lors que ceux-ci n'auraient pas pu être complètement évacués.  
Le projet de pôle de valorisation des déchets permettra de supprimer ce risque de pollution, le nouveau site n'étant pas concerné par ce risque de débordement.
- **Une valorisation des déchets qui s'inscrit dans un principe d'économie circulaire**  
La Métropole TPM souhaite réaliser un véritable pôle de réemploi et de valorisation des déchets en lieu et place de celui de « déchetterie ». En effet, la Métropole souhaite rompre complètement avec les concepts de déchetteries telles qu'elles ont pu être construites depuis les 30 dernières années.  
Il s'agit, avec cet équipement contemporain, de participer au changement de regard des consommateurs/usagers sur le déchet pour glisser d'une économie linéaire vers une économie circulaire : le déchet devient une ressource et doit être perçu comme une ressource.  
La prévention de la production des déchets sera au cœur du projet en promouvant le réemploi des produits, la hiérarchie des modes de production des déchets, la réutilisation, le recyclage ou à défaut, la valorisation.

*« L'économie circulaire vise à changer de paradigme par rapport à l'économie dite linéaire, en limitant le gaspillage des ressources et l'impact environnemental, et en augmentant l'efficacité à tous les stades de l'économie des produits. »*

*Définition ADEME de l'économie circulaire*



Pour être mis en œuvre, ce concept nécessite la création d'un pôle d'activité et de services regroupant, par exemple, les fonctionnalités suivantes :

- Un lieu de sensibilisation, d'information, de formation, d'éducation à l'environnement ;
- La création d'un lien social, échanges de savoirs, échanges de bonnes pratiques ;
- Un lieu de proposition des services déconcentrés de la Métropole (retrait d'un bac, d'un composteur, relations usagers/TPM/SITTOMAT...) ;
- Un lieu de réemploi, de réutilisation dans sa fonctionnalité première ou toute forme innovante, créative et artistique ;
- Un lieu de don : l'utilisateur ne jette plus, il le donne car il n'en a plus l'utilité ;
- Un lieu de partage : économie de fonctionnalité (l'utilisateur loue un bien pour une durée limitée) ;
- Un lieu de reprise de ressources : matériaux (bois, gravats compost). Dans la mesure du possible, la reprise de la ressource doit s'effectuer à proximité du lieu de son dépôt ;
- Un lieu de réparation : services permettant l'allongement de la durée de vie des objets. Création d'événementiels temporaires autour de la réparation « café-bricolage ou « café repair » (entrée libre où les outils et matériels sont mis à la disposition d'utilisateur pour réparer un bien d'équipement) sous le regard et les conseils « d'experts bricoleurs ».
- Un lieu d'expérimentation : saisir les opportunités locales, tester des nouvelles idées. De nombreuses filières existent. L'idée est de créer un îlot où toutes ces filières vont se trouver pour démontrer que tout (ou presque) se recycle : CD, capsule de café, bouchons de liège, radiographie, huile alimentaire...
- Un lieu de transparence : le déchet n'est plus caché, il devient accessible. Si, à l'exemple des déchets diffus spécifiques (DDS), ils requièrent des conditions de stockage particulières (local sous rétention, ventilé) de nombreuses fenêtres sont présentes.
- Un lieu de formation ou d'apprentissage du public
- Un lieu dans lequel les agents seront formés à des métiers nouveaux.

Ce lieu sera ouvert et propice pour nouer des partenariats avec toutes les parties prenantes : milieu associatifs, les entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire, les collectivités, les partenaires institutionnels. Ces organismes seront sollicités pour développer des animations, l'organisation d'exposition... sur la thématique des déchets notamment, mais plus largement dans le domaine de la préservation de l'environnement.

De plus, l'objectif de ce concept est de mettre en cohérence cet équipement avec les missions de la Métropole :

- Cohérence avec l'engagement de TPM dans l'économie circulaire (mise en œuvre de la stratégie d'économie circulaire pour le territoire de la Métropole TPM) ;
- Cohérence avec le respect de la hiérarchie des modes de traitement :
  - o Prévention (réemploi, réutilisation)
  - o Recyclage (matière, organique)
  - o Valorisation énergétique

Les finalités sont :

- La baisse des coûts (hors amortissement) par la baisse des tonnages à traiter ;
- Apporter un service de qualité et innovant ;
- Améliorer la sécurité des usagers et des agents ;
- Tester de nouvelles formes de tri et de recyclage ;
- Changer les comportements vis-à-vis des « déchets ».



- **Un intérêt économique générateur d'emploi local**

Outre l'intérêt écologique évident de ce pôle, celui-ci sera également générateur d'emplois locaux. Les agents présents dans l'actuelle déchetterie seront transférés sur le nouveau pôle et leur équipe sera renforcée afin de répondre aux fonctionnalités nouvelles et à l'agrandissement de l'équipement.

A travers les synergies qu'il permettra, ce pôle concourra plus globalement à renforcer les activités de l'économie circulaire dans le Var qui sont en plein développement, portées notamment par la CCI du Var et l'association Var Economie Circulaire.

## V. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée

Le SCoT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 par le Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée indique que le site de la Diligence est identifié dans l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030, et plus spécifiquement comme secteur urbanisable. Ce type d'espace est à mobiliser en fonction des besoins en complément du potentiel d'accueil des espaces urbanisés.

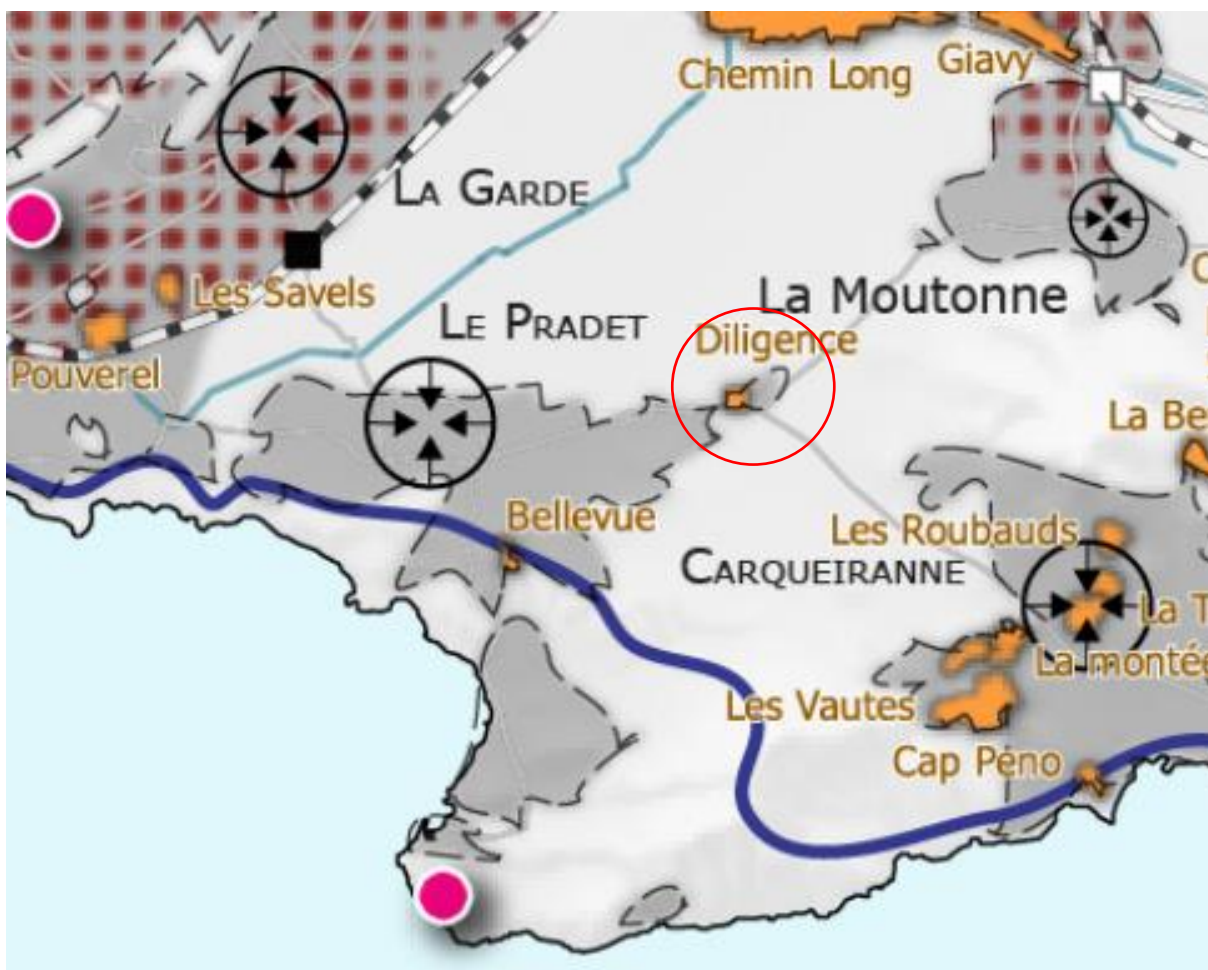
Les secteurs urbanisables ont été définis dans une logique de lutte contre l'étalement urbain, et sont de l'ordre de 1000 hectares à horizon 2030 (pour 22 000 hectares au total pour les enveloppes urbaines, soit 20% de la surface totale du SCoT).

Dans les enveloppes urbanisables sont privilégiées :

- Les formes urbaines économes en espace, quelle que soit la destination des constructions projetées, tout en offrant un cadre de vie de qualité ;
- La diversité des formes urbaines.

Les opérations à vocation de services et d'équipements favorisent :

- Des formes architecturales compactes, s'intégrant dans le paysage urbain ;
- Des solutions économes en espace pour le stationnement des véhicules, notamment en privilégiant le stationnement en ouvrage.







*Extrait de la cartographie du DOO*

## 2. Les dispositions relatives à la Loi Littoral

La commune du Pradet est concernée par l'application de la Loi Littoral.

### Le respect de la continuité d'urbanisation

La Loi Littoral impose que l'urbanisation nouvelle soit réalisée en continuité des agglomérations et villages existants. Cette disposition a pour but d'interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations. Cette notion a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace.

La **distance** et l'**obstacle physique** (configuration des lieux) constituent les deux critères permettant de qualifier la notion de « continuité » et limitant l'extension de l'urbanisation. Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé. En présence d'un obstacle (route large, d'une voie de chemin de fer, d'une rivière, d'un canal...), seule la conception d'un véritable projet urbain peut laisser envisager de surmonter ce critère de discontinuité. Pour permettre l'extension de l'urbanisation, le projet urbain doit alors apporter, dans sa conception et sa définition, l'argumentation nécessaire à la justification de la continuité par rapport à l'agglomération ou au village existant.

**Dans le cas du secteur de projet, le principe d'urbanisation en continuité est respecté puisque celui-ci se situe en continuité d'urbanisation de l'agglomération du Pradet. Il est en effet directement contigu à des constructions appartenant à cette agglomération et aucun obstacle physique ne le sépare de cette agglomération. Il est également limitrophe de la zone d'activités des Castors (à cheval sur les communes du Pradet et de Carqueiranne), qui constitue un autre secteur déjà urbanisé au titre de la Loi ELAN.**

Cette analyse est confortée par le classement en espace urbanisable du SCoT.



*Localisation du secteur de projet (en rouge)  
au regard des limites de l'agglomération du Pradet au sens de la Loi Littoral (en blanc)*

#### Le respect du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

La loi Littoral impose que dans les espaces proches du rivage :

- L'extension de l'urbanisation soit limitée ;
- Les opérations d'aménagement soient conformes avec le Schéma de Cohérence Territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer ;
- En l'absence de SCoT, un Plan Local d'Urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- En l'absence de SCoT ou de justification spéciale dans le PLU, les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du Conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites et avec accord du préfet.

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants

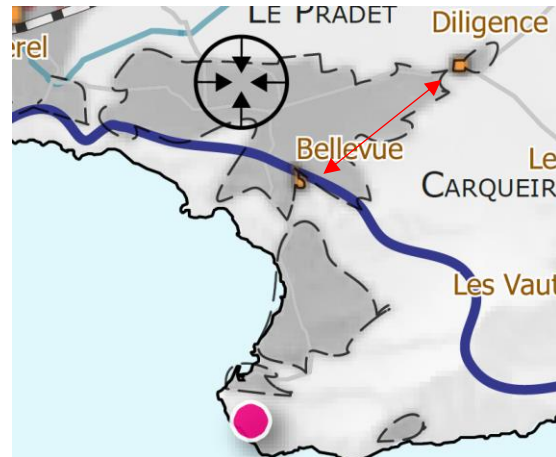
Le secteur de projet n'est pas soumis à ces dispositions car il se situe en dehors des espaces proches du rivage dont la limite est définie par le SCoT.

Cette situation en dehors des espaces proches du rivage se justifie de plusieurs manières :

- L'éloignement par rapport au rivage : 2400 m
- La non-covisibilité par rapport au rivage, due aux espaces vallonnés se situant entre le rivage et le site de projet :
- La présence de multiples ruptures paysagères, liées à l'alternance de voies, espaces urbanisés, agricoles et naturels.

— Limite des espaces proches du rivage  
L'ensemble des îles et presqu'îles est compris dans la limite des espaces proches du rivage

*Extrait cartographique du DOO*



### Le respect de non-urbanisation dans la bande des 100 m

En dehors des espaces urbanisés, toute construction présente dans une bande de 100 m depuis la limite haute du rivage (ligne du plus haut flot de l'année atteint par la mer en dehors de circonstances météorologiques exceptionnelles) est interdite.

Pour définir quels sont les espaces urbanisés, il convient de procéder à une appréciation matérielle, indépendante du zonage, basé notamment sur les critères suivants : le nombre de constructions, le type d'habitat, la continuité et la contiguïté, la proximité immédiate de l'agglomération, la desserte par des équipements collectifs et l'insertion dans l'environnement.

**Le secteur de projet n'est pas soumis à cette disposition car situé à 2400 m du rivage.**

### La protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

Contrairement à la situation générale où le classement des espaces boisés est laissé à la discrétion des rédacteurs du PLU, dans les espaces littoraux, les communes ont obligation de classer "les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la Commission Départementale des Sites". Cette obligation ne concerne cependant que les espaces "les plus significatifs", cette qualification devant être analysée au cas par cas. Plusieurs critères sont à prendre en compte pour effectuer cette identification :

- La prise en considération de l'importance et de la qualité de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune ;
- L'existence d'une importance intrinsèque quantitative et qualitative du boisement considéré, qu'il soit privé ou public ;
- La configuration des lieux et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré ;
- L'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste.

Le site de projet n'est pas boisé. Il n'est donc pas concerné par les dispositions relatives aux EBC significatifs.

### La protection des espaces naturels remarquables

L'identification des espaces remarquables vise à préserver les paysages et espaces littoraux les plus sensibles qui deviennent quasi-inconstructibles. Cette identification nécessite un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

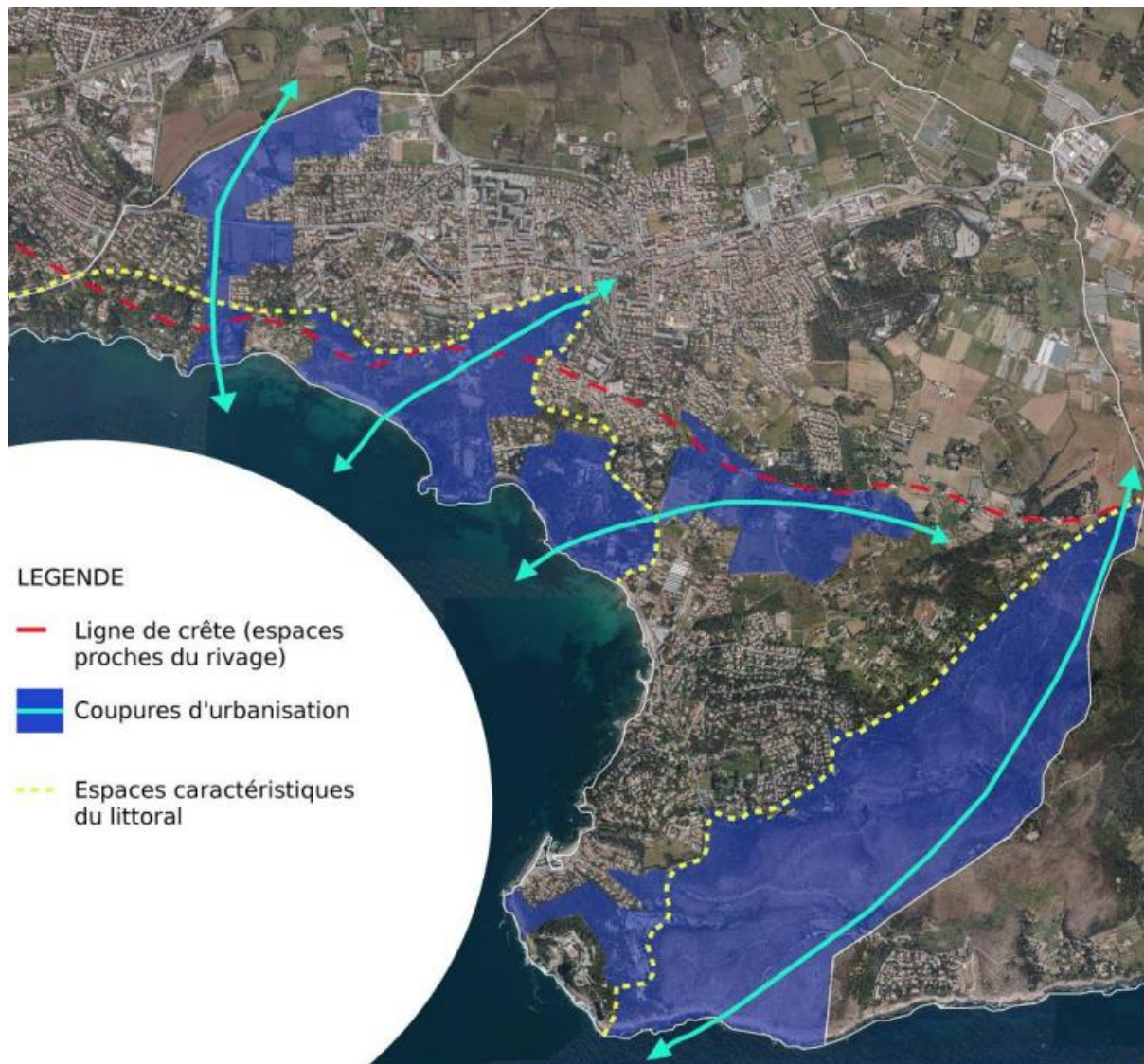
- Appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R. 121-4 du CU ;
- Présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier. Toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel (exemple : camping) et toute urbanisation doit donc être exclue de l'espace remarquable.

Ces occupations ou espaces urbanisés peuvent alors faire l'objet d'une « pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable, mais leur identification et leur délimitation doivent être argumentées.

Le site de projet ne présente pas d'intérêt écologique (pas de ZNIEFF, Natura 2000 ou d'espèces protégées à intérêt majeur) ou paysager. Il ne peut être reconnu comme espace remarquable au titre de la Loi Littoral.

De plus, dans le PLU en vigueur, les espaces remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral sont classés en zone NL. Cela n'est pas le cas du secteur du projet classé en « simple » zone N.



Identification des espaces caractéristiques de la Loi Littoral – extrait du rapport de présentation (p235)

## VI. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 1. Préambule

La commune du Pradet étant concernée par la Loi Littoral et la déclaration de projet réduisant une zone naturelle du PLU, celle-ci doit ainsi faire l'objet d'une évaluation environnementale comprenant une étude d'incidences Natura 2000.

Il s'agit donc de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de la Déclaration de Projet. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui porte sur la qualité de l'évaluation et sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

### 2. Etat initial de l'environnement

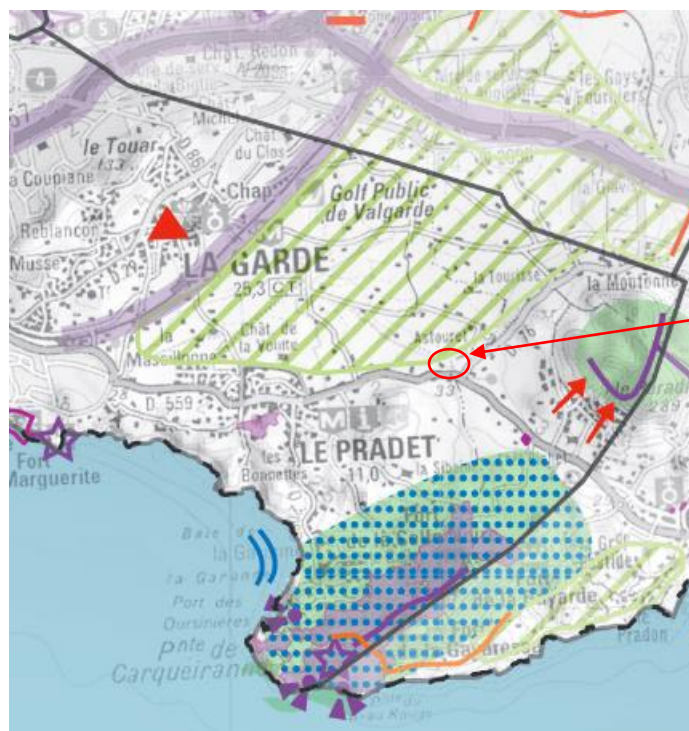
#### a. Le contexte paysager et patrimonial

- **Le paysage communal**

La commune du Pradet se situe dans l'entité « Rade de Toulon » de « l'Atlas des paysages du Var ». Cette entité paysagère englobe entièrement la rade de Toulon de l'île de St-Mandrier aux falaises de Carqueiranne. Les principales menaces de cette entité sont liées à l'urbanisation grandissante, les déplacements et les voies de circulation. L'expansion de ces espaces menace les espaces naturels résiduels qu'il faut alors protéger et mettre en valeur.

L'Atlas des paysages du Var met l'accent sur le massif de la Colle Noire qui est identifié comme espace littoral à dominante naturelle à forte fréquentation touristique. Les enjeux de ce secteur sont le maintien de la qualité paysagère et écologique du lieu et des paysages perçus.

La progression de l'habitat diffus au Nord-Est de la commune est aussi mise en avant.


**Secteur de projet**

	Constats	Enjeux/effets
	Principale structure rurale de qualité	Equilibre/Harmonie et identité des terroirs
	Ensemble mixte forêt/agriculture à dominante forestière	Gestion/Maintien des équilibres
	Silhouette de village remarquable	Préservation et gestion du socle de la silhouette/Diversité architecturale et urbaine
	Progression de l'habitat diffus	Maitrise de l'évolution/Préservation des espaces agricoles et naturels
	Paysage de route et point de vue offert de qualité	Maintien de la qualité de la voie et de ses abords/Diversité des paysages découverts
	Propriétés du Conservatoire du Littoral	Maintien, gestion des sites naturels, littoraux et urbain/Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public
	Élément non protégé	Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine/Valorisation du patrimoine
	Ligne de crête forte	Sensibilité des abords et des axes de vue/Valorisation des éléments paysagers
	Point de vue remarquable	Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas/Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus
	Grand axe de vue (autoroute et voie ferrée)	
	Secteur de plage aménagé	Gestion de l'aménagement et de la fréquentation/accès privilégié au littoral artificialisé
	Espace littoral à dominante naturelle ou lac soumis à une forte fréquentation touristique	Gestion intégrée de milieu fragile/Conservation de la qualité paysagère et écologique

La commune est divisée en plusieurs entités paysagères avec comme composantes :

- Le paysage agricole ouvert qui ceinture la commune et offre des perspectives paysagères sur des espaces de vignes et de maraichage ;
- Le paysage naturel essentiellement constitué de la Colle Noire, le Cap Carqueiranne ainsi que les bois et jardins de Courbebaïsse ;
- Les entités urbaines qui se sont développées le long de la RD 559.

Le secteur de projet est inclus entre l'entité urbaine et le paysage naturel.

- Le paysage sur le site et aux abords immédiats

La RD559 renforce la démarcation entre la plaine inondable au Sud de cette voie et l'ensemble des reliefs émergents au Nord.

Le site de projet se situe le long de la départementale RD559, à la limite Nord-Est de la commune, à proximité de la zone d'activités les Castors de Carqueiranne. Situé au niveau de la plaine, le site est faiblement perceptible depuis des points de vue lointains. Le site est perceptible depuis la RD559 avec une vue très dégagée sur l'ensemble de la parcelle concernée.



*Vue depuis la RD559*

Le site offre également une perception vers le Coudon visible au Nord du site.



*Perception du Coudon depuis le site de projet*

Le reste du site est encadré par les bâtiments de la zone d'activités « Les Castors », sur le territoire de Carqueiranne (artisanat, commerce et services) et à l'Ouest (Point P matériaux, Multiconcepts cuisine et bains...). Au Nord, le chemin des Plaines, délimité par une allée d'arbres, permet l'accès à quelques habitations et à des espaces agricoles, mais est délimité par une allée d'arbres.



*Vue depuis le chemin des Plaines*

- **Composition interne du site**

Le site constitue une parcelle en friche comprenant des espaces végétalisés ouverts.



*Site de projet*

**Enjeux relatifs au paysage et au patrimoine bâti :**

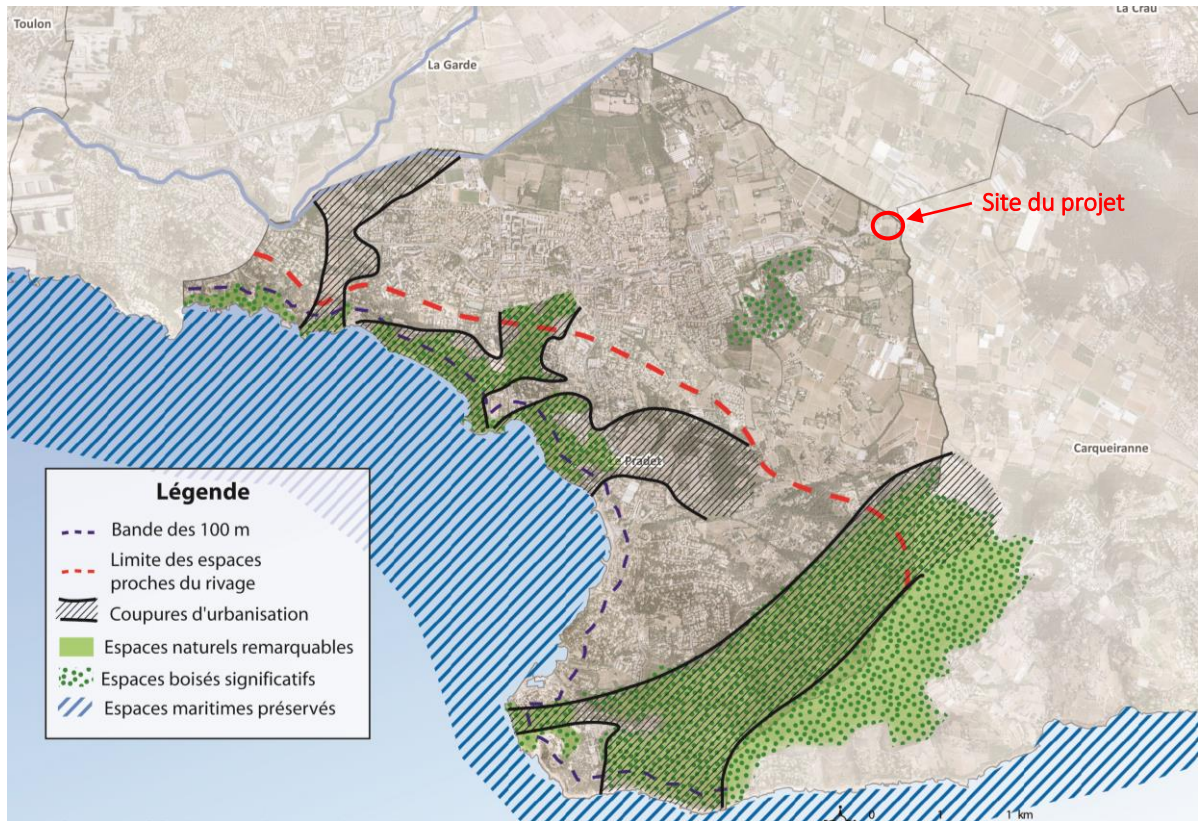
- Intégration paysagère du projet au sein du contexte industriel ;
- Limitation des hauteurs pour préserver les perceptions vers le Coudon.



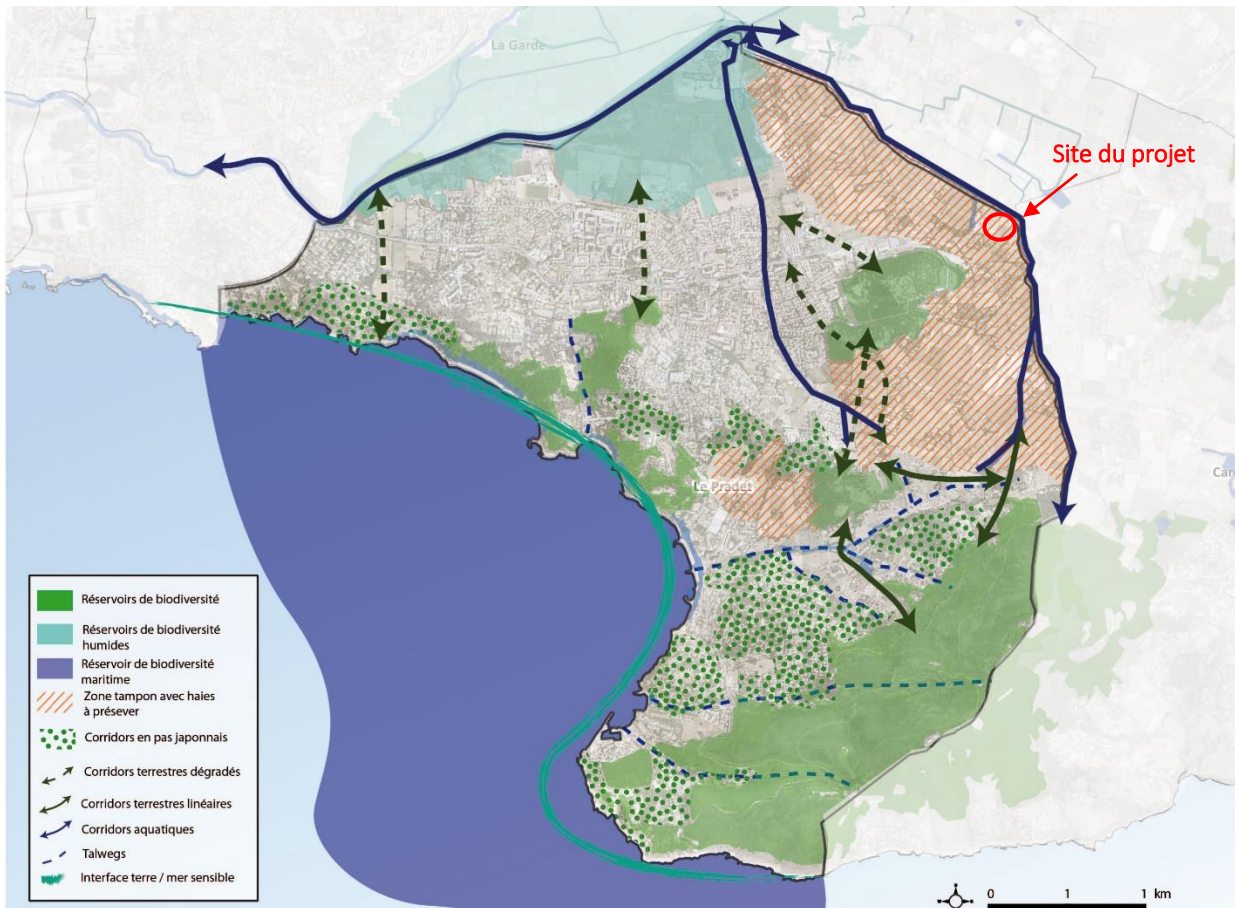
## b. La biodiversité et les continuités écologiques

### • Occupation du sol et intégration dans le milieu

Malgré l'aspect naturel du site et les quelques espaces naturels à proximité, le site de projet reste en continuité d'une zone d'activités. Divers éléments anthropisés (axes routiers, bâtiments de commerces) encadrent la zone, réduisant ainsi la fonctionnalité écologique du site. Le secteur n'est concerné par aucun périmètre à statut particulier.

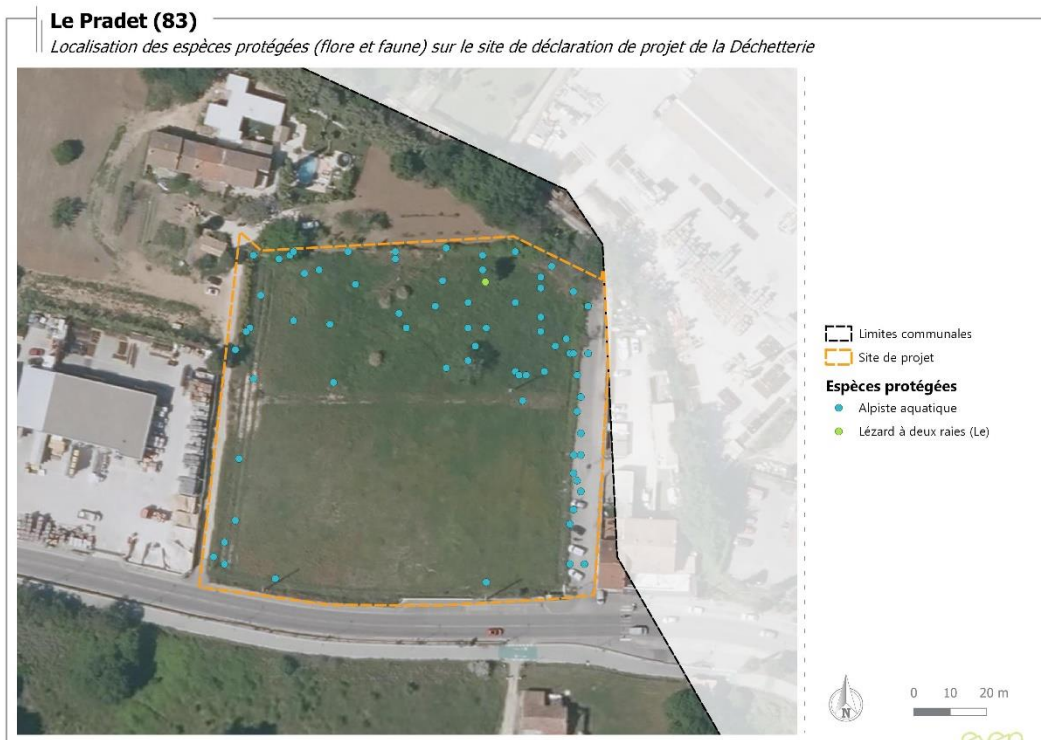


Le site est localisé en zone tampon avec des haies à préserver de la Trame Verte et Bleue (TVB) définie sur le territoire communal du Pradet.



Identification de la Trame Verte et Bleue communale

D'après la base de données SILENE, le site de projet recense 72 espèces dont 2 protégées : Alpiste aquatique et le Lézard à deux raies. Néanmoins, ces espèces présentent une préoccupation mineure sur la liste rouge régionale et nationale.



Mars 2022 / Source : Ortho, SILENE, EVEN

- Les périmètres d'inventaires et de protections écologiques

#### Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du ministère de la transition écologique. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France.

Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

L'inventaire ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois, l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Le territoire communal est concerné par différents périmètres et zones de protection, parmi lesquels trois ZNIEFF terrestres et une ZNIEFF marine, toutes de type II.

Type	Nom	Distance
1	« Les falaises littorales du Pradet et de la Garde, du Pin-de-Galle à la Garonne » (FR930020281)	Plus de 2 km
2	« La Colle Noire » (FR930012502)	Plus de 1,6 km
2	« Les plans de La Garde et du Pradet » (FR930012494)	Plus de 700 m
2 mer	« Du Mourillon à la pointe de Carqueiranne (herbier de posidonies) » (93M000069)	Plus de 2,5 km

## Le Pradet (83)

Zones d'inventaires à proximité de la déclaration de projet de la Déchetterie



### Site Natura 2000

Les sites Natura 2000 sont un réseau d'espaces naturels situés sur le territoire de l'Union Européenne. Chaque Etat membre propose des zones où se trouvent des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire. L'objectif est de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel du territoire européen.

Le réseau Natura 2000 comprend 2 types de zones réglementaires :

- Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) sont désignées à partir de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définies par la directive européenne du 25/4/1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (appelée couramment « Directive Oiseaux »).
- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont définies par la directive européenne du 21/05/1992 sur la conservation des habitats naturels (appelée couramment « Directive Habitats »). Une ZSC est d'abord « pSIC » (« proposé Site d'Importance Communautaire ») puis " SIC " après désignation par la commission européenne et enfin « ZSC » pour « Zone Spéciale de Conservation » après arrêté du ministre chargé de l'Environnement.

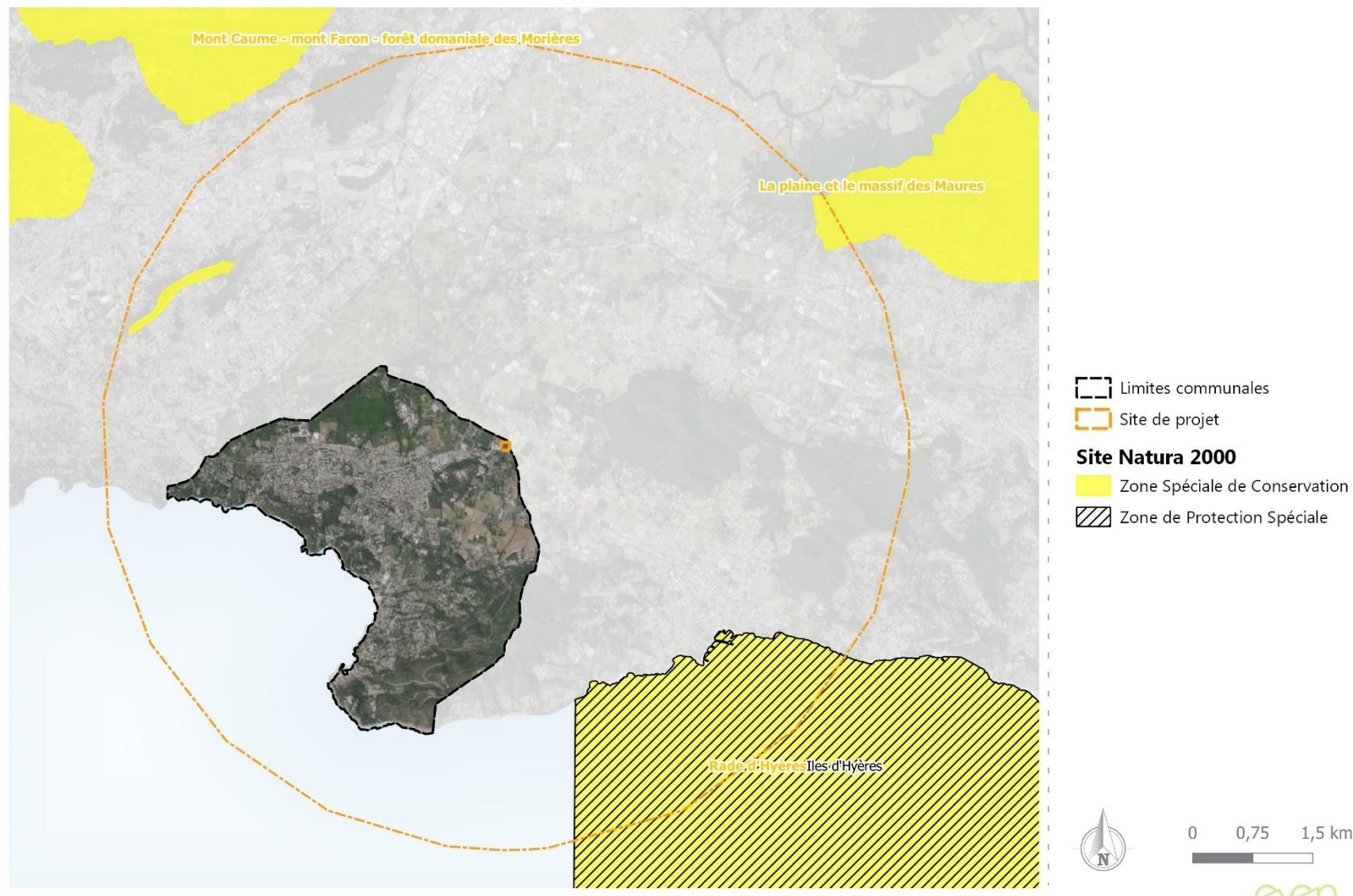
La commune du Pradet n'est pas concernée directement par un site Natura 2000. Néanmoins, le périmètre éloigné du secteur de projet (5 km) comprend 4 sites Natura 2000.

Type	Nom	Distance
ZPS	« Iles d'Hyères » (FR9310020)	Plus de 3 km
ZSC	« Rade d'Hyères » (FR9301613)	Plus de 3 km
ZSC	« Mont Caume - Mont Faron - forêt domaniale des Morières » (FR9301608)	Plus de 4 km
ZSC	« La plaine et le massif des Maures » (FR9301622)	Plus de 4,6 km



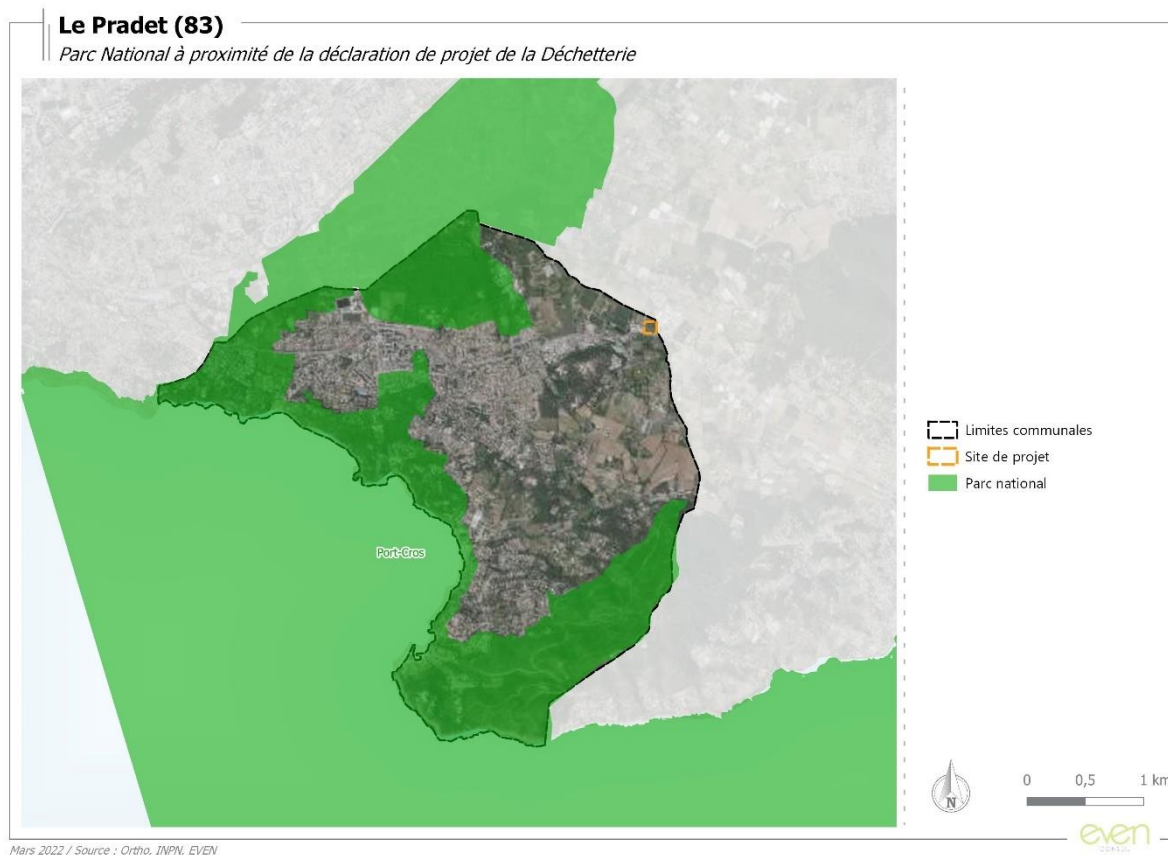
### Le Pradet (83)

Réseau Natura 2000 à proximité de la déclaration de projet de la Déchetterie



Mars 2022 / Source : Ortho, INPN, EVEN

Le Pradet est aussi concerné par le périmètre du Parc National de Port-Cros. Bien qu'à dominante maritime, l'aire optimale d'adhésion du parc recouvre une part du territoire communal. Le secteur de projet reste éloigné de cette zone.



**Enjeux relatifs à la biodiversité et aux continuités écologiques :**

Le site n'est concerné par aucun périmètre ou zone de protection écologique. Plusieurs espèces végétales et animales ont été observées sur le site, seules trois présentent un statut protégé, mais sont classées en préoccupation mineure dans la liste rouge régionale et nationale. Le projet présente donc un **enjeu modéré à faible** pour les réservoirs ou corridors écologiques et les espèces animales et végétales.

### c. Les risques naturels

La commune du Pradet est concernée par les risques suivants :

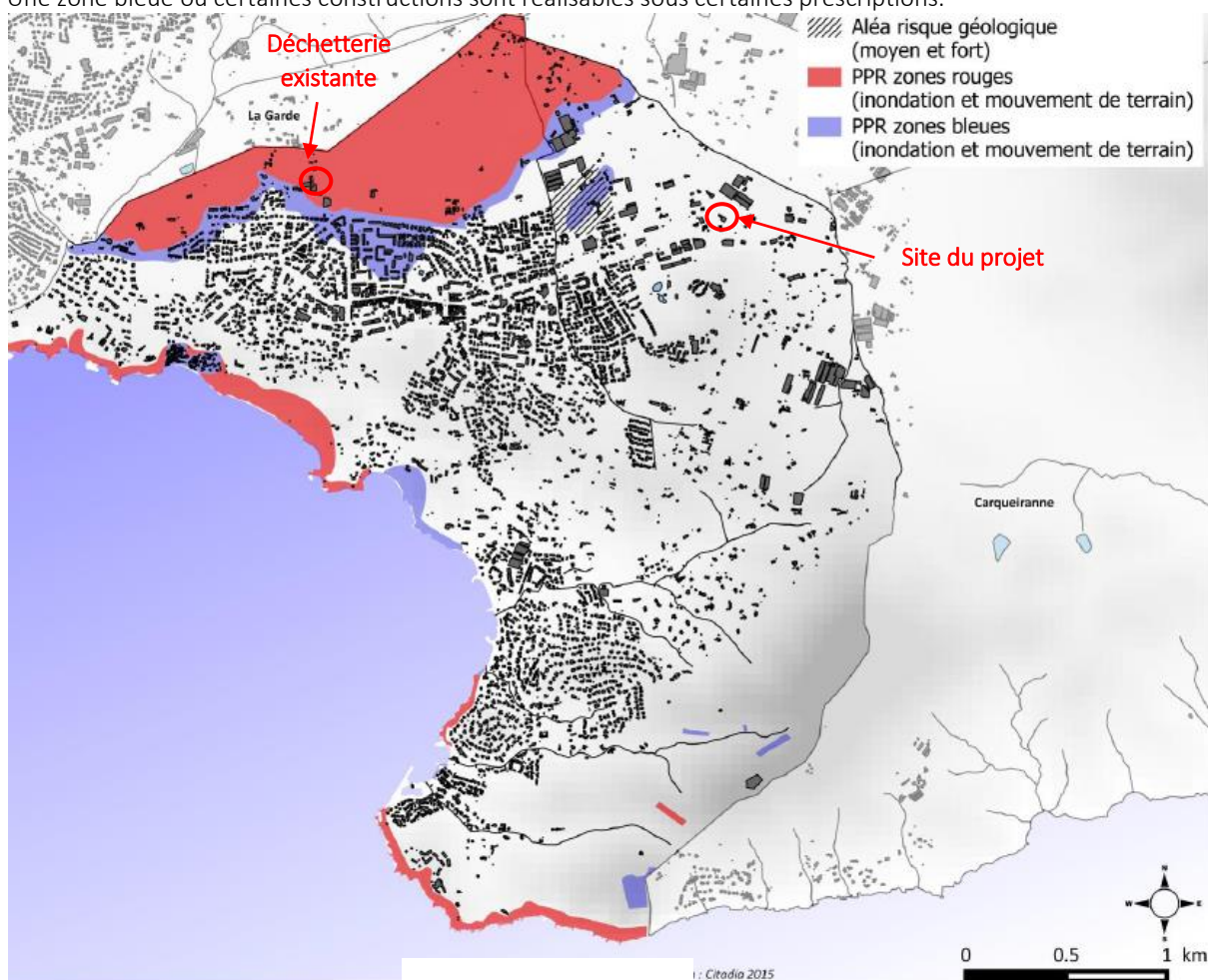
- Inondation ;
- Feu de forêt ;
- Mouvement de terrain/retrait-gonflement des argiles ;
- Radon ;
- Séisme.

#### • Le risque inondation

La commune est couverte par un PER (Plan d'Exposition aux Risques), dont la révision a été approuvée le 22 septembre 2011, valant Plan de Prévention des Risques (inondation et mouvement de terrain). Celui-ci couvre principalement le secteur de la plaine de La Garde. Les secteurs du Nord-Est de la commune sont inconstructibles.

Le PER distingue deux zones :

- Une zone rouge inconstructible ;
- Une zone bleue où certaines constructions sont réalisables sous certaines prescriptions.



Plan d'Exposition aux Risques de la commune du Pradet

**Le secteur de projet est situé en dehors des zones à risques identifiées par le PER.**

La commune fait partie d'un Territoire à Risque Important d'Inondation.

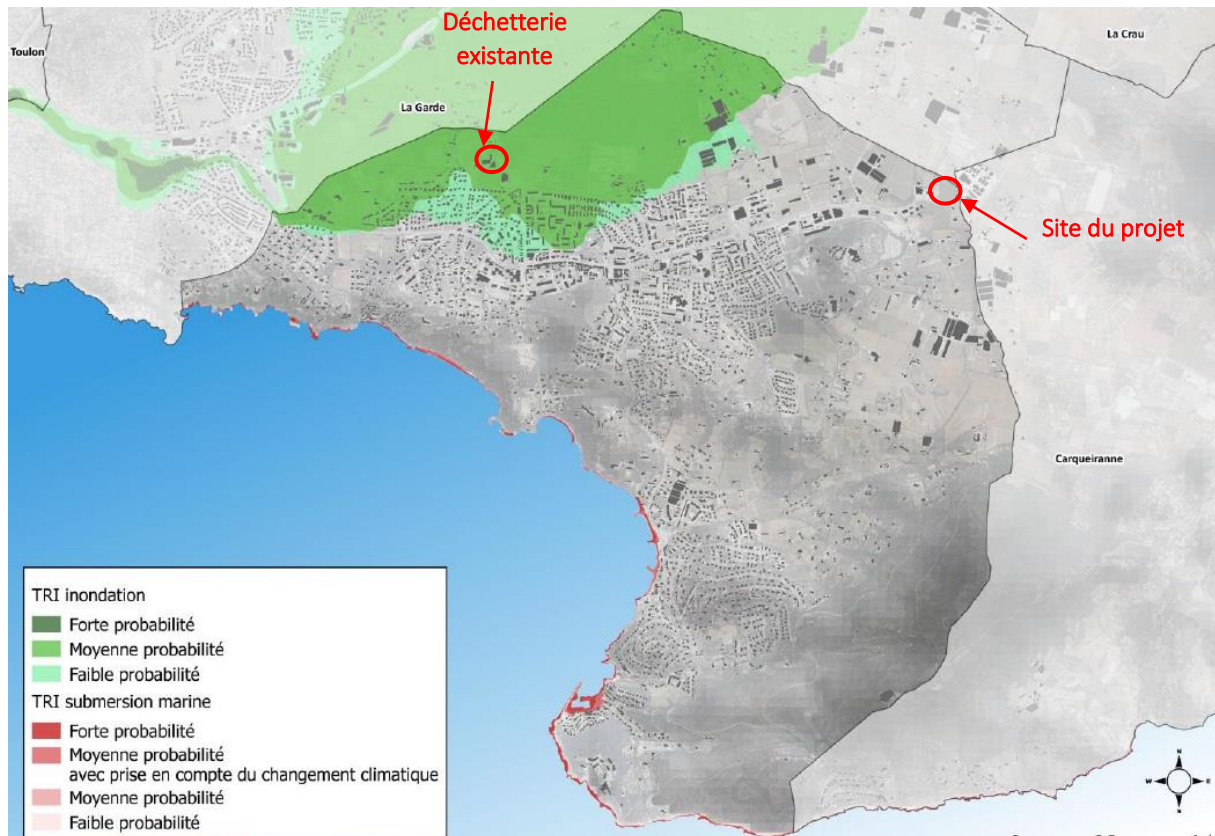
La cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation du TRI est constituée d'un jeu de plusieurs types de cartes :

- Des cartes des surfaces inondables de chaque scénario (fréquent, moyen, extrême) pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent l'extension des inondations, les classes de hauteurs d'eau, et le cas échéant les vitesses d'écoulement. Selon les



configurations et l'état des connaissances propres à chaque cours d'eau, certains cours d'eau du TRI sont cartographiés de manière séparée. (Pour les submersions marines un scénario supplémentaire a été ajouté pour tenir compte des effets du changement climatique sur scénario moyen à horizon 2100.)

- Des cartes de synthèse des surfaces inondables des différents scénarii pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent uniquement l'extension des inondations synthétisant sur une même carte les débordements des différents cours d'eau selon les 3 scénarii.
- Des cartes des risques d'inondation : elles représentent la superposition des cartes de synthèse avec les enjeux présents dans les surfaces inondables (bâti ; activités économiques ; installations polluantes ; établissements, infrastructures ou installations sensibles dont l'inondation peut aggraver ou compliquer la gestion de crise).
- Des tableaux d'estimation des populations potentiellement touchées par commune et par scénario.



Cartographie TRI

**Le site de projet est situé en dehors des zones d'aléa du TRI.**

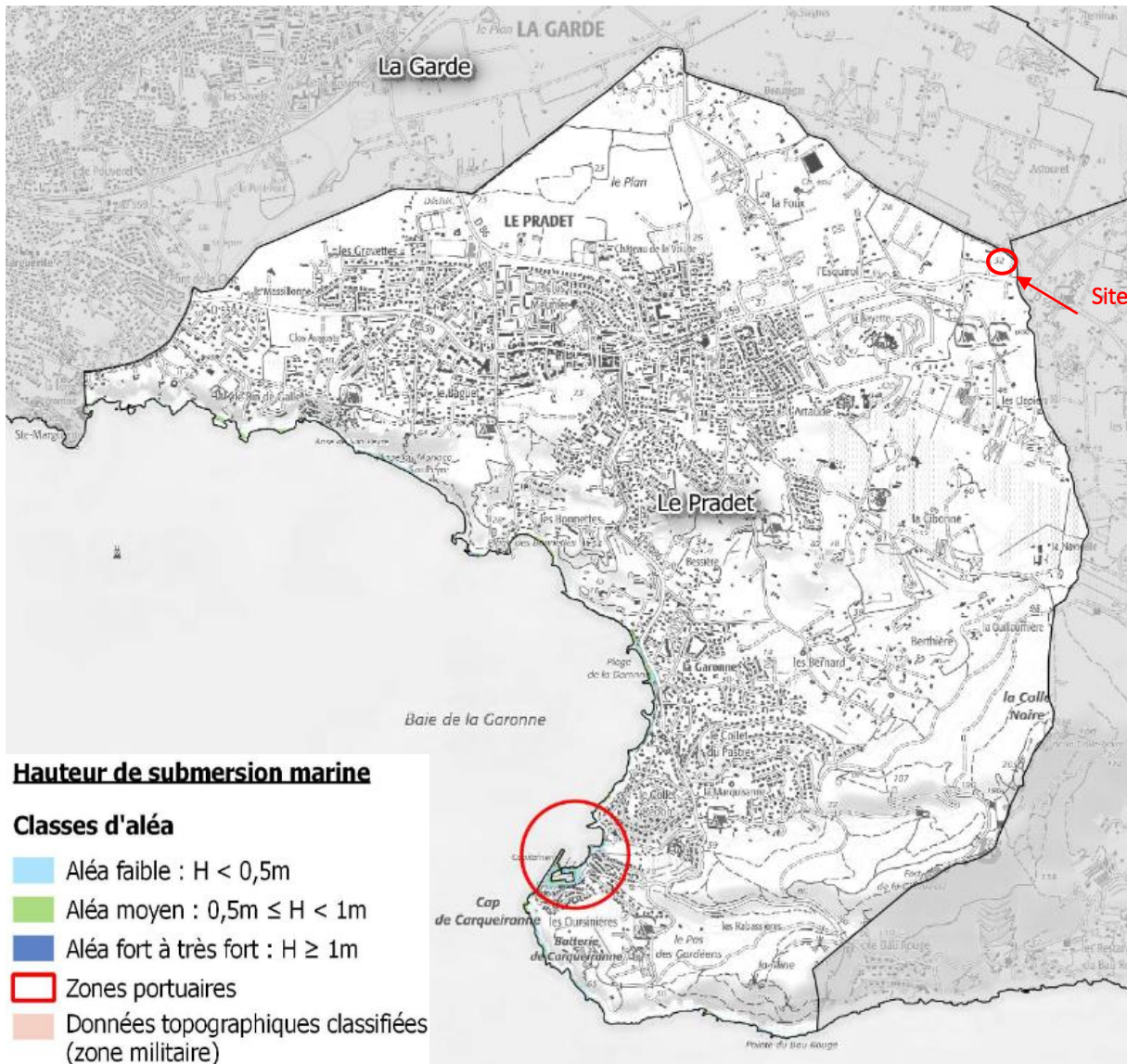
La commune est concernée par un Porter à Connaissance du risque inondation par submersion marine.

Afin d'affiner la compréhension des dynamiques de submersion et d'intégrer les spécificités locales, tout en veillant à une cohérence de façade interdépartementale, la DREAL PACA a commandé une étude permettant d'intégrer les caractéristiques locales du rivage avec une méthode homogène sur le littoral s'étendant de Menton à la Camargue.

Cette étude réalisée par le BRGM, a fourni dès la fin de l'année 2017 une cartographie sur l'ensemble du littoral et comprend trois zones :

- Aléa faible ;
- Aléa moyen ;
- Aléa fort à très fort.

**Le secteur du projet est situé en dehors des zones à aléa.**



**Hauteur de submersion marine**

**Classes d'aléa**

- Aléa faible :  $H < 0,5m$
- Aléa moyen :  $0,5m \leq H < 1m$
- Aléa fort à très fort :  $H \geq 1m$
- Zones portuaires
- Données topographiques classifiées (zone militaire)

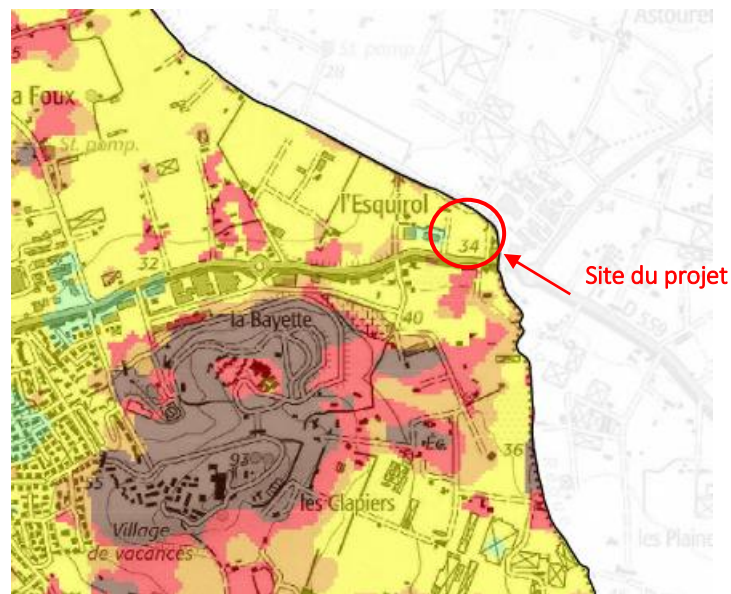
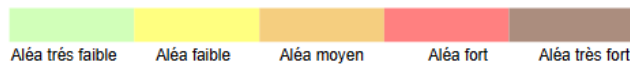
PAC Submersion marine de la commune du Pradet

- **Le risque feu de forêt**

Depuis les années 2000, la commune a subi 25 incendies sur son territoire. Tous ces incendies, à l'exception de celui ayant eu lieu en 2005, concernent une surface inférieure à 1 ha et sont majoritairement la cause de malveillances. En 2005, la commune a subi un incendie de grande ampleur sur le massif de la Colle Noire. Celui-ci couvrait une surface de 158 ha. Le risque concerne en priorité les secteurs d'habitat diffus aux franges de l'espace forestier de la Colle Noire.

La commune a engagé des mesures de prévention et de protection : sensibilisation de la population, aménagements DFCI (débroussaillage, pistes, pare-feu...), surveillance régulière, mise en place de plans de secours... Les nombreuses restanques existantes sur les reliefs représentent un support intéressant en matière de coupe-feu.

Le secteur de projet est concerné par un aléa faible de feu de forêt.

**Aléas**

Carte aléa feu de forêt de la commune du Pradet (Source : DDTM)

- **Le risque retrait-gonflement des argiles**

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement. Ce dernier a été réalisé en 2011 et divise le territoire en trois zones :

- Zone soumise à un aléa moyen ;
- Zone soumise à un aléa faible ;
- Zone soumise à un aléa à priori nul.

Le secteur de projet est situé dans une zone d'aléa faible, excepté une légère partie au Nord-Ouest qui est concernée par un aléa moyen.



LEGENDE

	Zones soumises à un aléa moyen
	Zones soumises à un aléa faible
	Zones soumises à un aléa à priori nul
	Limite communale

Aléa retrait-gonflement des argiles (Source : DDTM Var)

- **Risque radon**

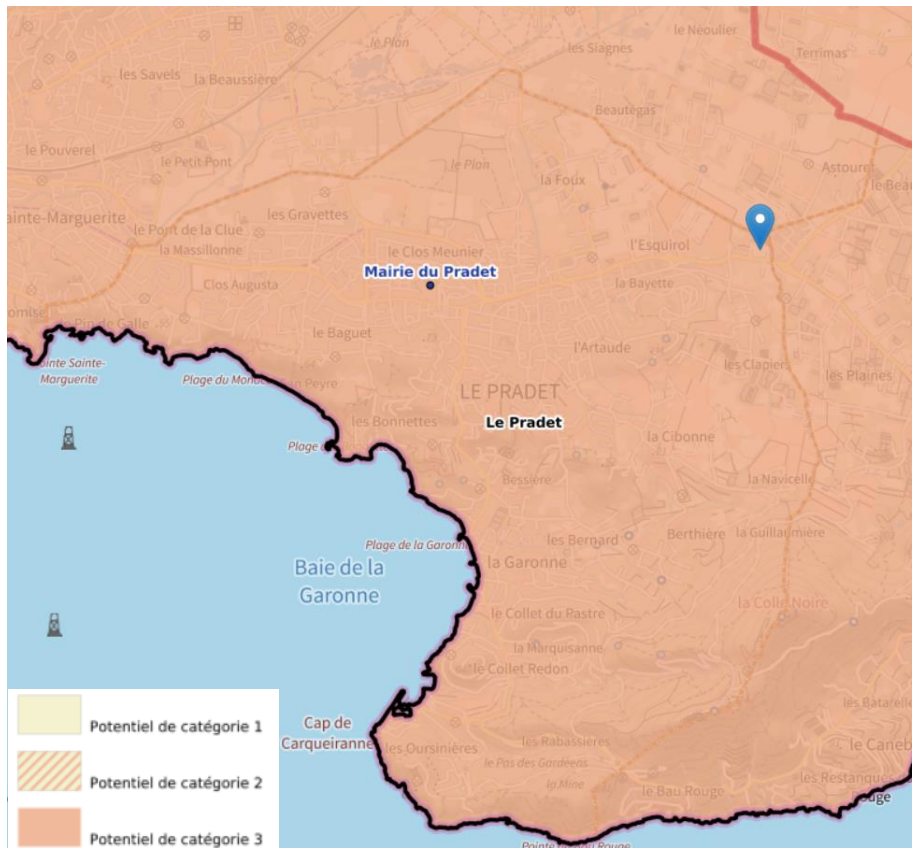
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m<sup>3</sup> (becquerels par mètre-cube).

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

L'ensemble du territoire communal du Pradet est concerné par un potentiel de **catégorie 3**, c'est-à-dire qu'elle présente, sur au moins une partie de leur superficie, des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Néanmoins, cela ne signifie pas forcément que le site présente des concentrations en radon importantes, mais qu'il présente plus de risque que les autres catégories. Compte-tenu du risque sur la santé associé au radon, il est dans ce cas important d'évaluer plus précisément l'exposition du site par un dépistage (dosimètres radon).



- **Risque sismique**

*Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.*

La commune entière est concernée par un risque sismique **faible**.

**Enjeux relatifs aux risques :**

Le site de projet n'est concerné ni par le Plan d'Exposition au Risque inondation et mouvements de terrain ni par le risque Feu de Forêt. Il est situé en dehors des zones d'aléa du TRI. Le site est concerné par un risque sismique **faible**.

Les seuls enjeux potentiels sont donc liés au risque radon **fort**, qui reste à relativiser en fonction de la nature du projet, et au ruissellement induit par les nouvelles occupations du sol : le projet consiste à imperméabiliser un espace en friche.

Ainsi, le projet ne présente pas **d'enjeu notable** en matière de risques.

d. Les nuisances

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

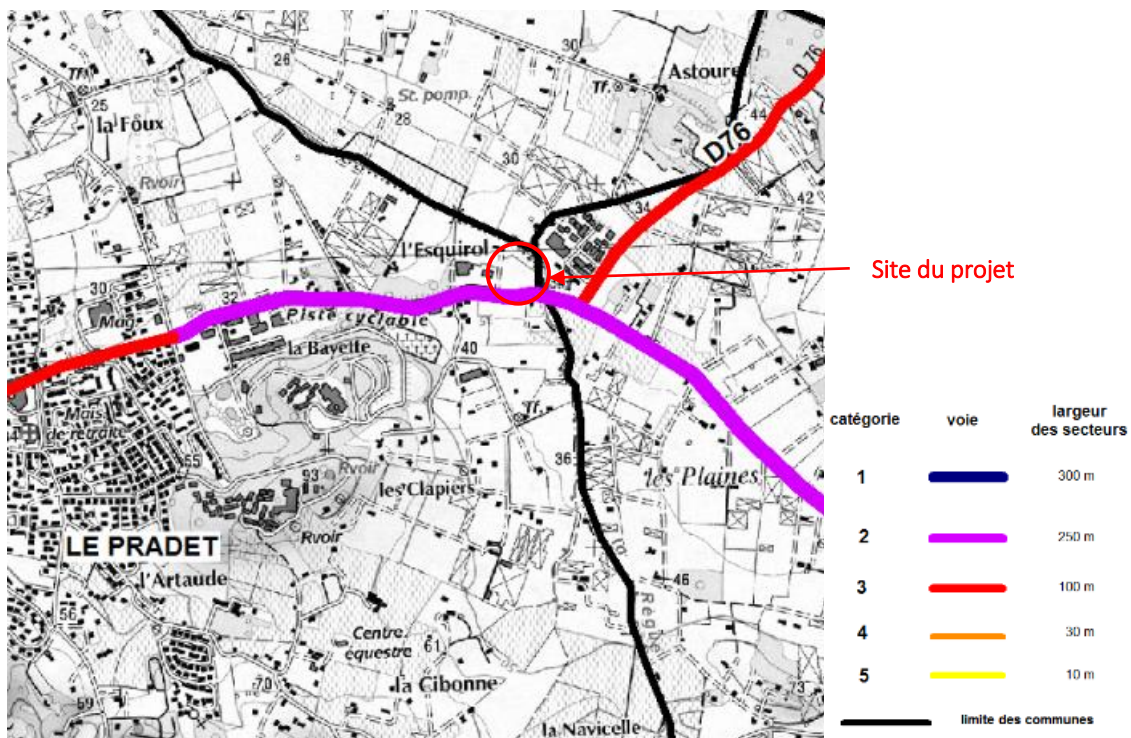
- Des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)
- Du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE).

Le classement des infrastructures de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » de part et d'autre de l'infrastructure constituent un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter, et de disposer d'une base d'informations pour des actions complémentaires à la réglementation acoustique des constructions. Ils sont définis par l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 en fonction des niveaux sonores de référence.

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 mai 1996, comptée de part et d'autre de l'infrastructure

La commune du Pradet est concernée par 3 routes départementales classées : la RD86, la RD559 et la RD2086.



Extrait de la cartographie sonore des infrastructures de transports terrestres (Source : DDTM Var)

Enjeux relatifs aux nuisances :

Le site de projet se situe le long de la RD559 dont le linéaire est classé en catégorie 2. Une largeur de 250 mètres de part et d'autre est affectée par le bruit. Le projet, compris entièrement dans cette zone d'influence, devra donc respecter des normes acoustiques strictes.

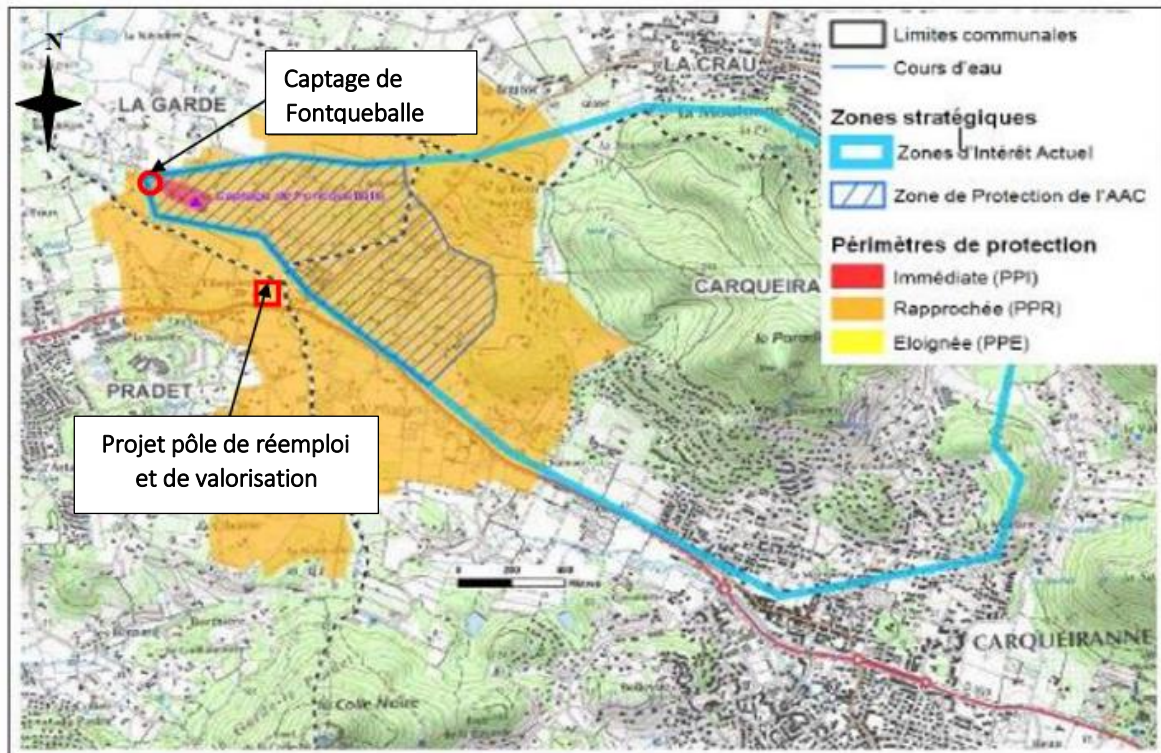
### e. Ressources et réseaux

#### • L'eau potable

La principale ressource en eau de la commune est le captage de la Foux. En 2019, 292 929 m<sup>3</sup> ont été prélevés sur ce forage. Une procédure de mise en place d'un périmètre de protection de la ressource de la Foux est en cours.

Le site de projet est néanmoins compris dans le périmètre de protection du forage de Fontqueballe, instauré par arrêté préfectoral du 7 janvier 2020. Ce dernier présente deux types de périmètre de protection :

- Le périmètre de protection immédiat (PPI) présentant une forme globalement rectangulaire d'une surface de 2,5 ha ;
- Le périmètre de protection rapprochée (PPR) qui s'étend sur 2 km à l'amont hydraulique du captage à l'Est et 0,7 km à l'aval, soit une superficie de 7 km<sup>2</sup>.



Localisation du site par rapport au périmètre de protection du forage (Source : Rapport hydrogéologique de la déclaration d'utilité publique du pôle de réemploi et de valorisation des déchets)

Le secteur de projet est compris dans le PPR, se situe à environ 600 m au Sud-Sud-Est du captage mais demeure à l'extérieur de l'aire d'alimentation du captage (AAC). Le 12 septembre 2019, suite à la clôture de l'enquête publique de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) relative au forage de Fontqueballe, la Métropole TPM a fait appel au préfet du Var concernant le projet de pôle de réemploi et de valorisation sur la commune du Pradet. Il a dans ce cadre été placé sous le régime de la Déclaration ICPE, au titre de la rubrique N° 2710-2 (déchets non dangereux) et 2710-1 (déchets dangereux). Une expertise a ainsi été menée par un hydrogéologue afin d'examiner la compatibilité du projet et le bien-fondé des propositions d'ajustement des prescriptions dans le PPR de Fontqueballe qui sont :

- Le dépôt de déchets de toute nature ou de produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux est interdit *excepté pour les installations classées pour la protection de l'environnement dument autorisées en application des dispositions de la prescription N°10 infra* ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi N°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée sont interdites à l'exception des installations nécessaires au service public chargé de missions d'intérêt général dont la conception et l'exploitation ne présentent pas de risques de pollution des eaux superficielles et souterraines et sous réserve d'aménagements spécifiques appropriés (sous réserve de l'accord des administrations concernées et du respect des procédures spécifiques en vigueur).

Ce dernier a ainsi donné un **avis favorable** à la validation de la proposition d'ajustement des prescriptions initiales dans le PPR du captage de Fontqueballe, afin de permettre l'installation d'un pôle de réemploi et de valorisation dans les conditions énoncées par la Métropole TPM. L'étude de faisabilité sera annexée au présent document.

- **L'eau usée**

Les eaux usées sont gérées par la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Une délégation de service public a été effectuée à Véolia eau.

La station d'épuration Amphora à La Garde traite les eaux usées des communes de La Garde, La Valette-du-Var, Le Pradet et Toulon Est (10%). Celle-ci présente une capacité nominale de 114 833 Equivalent Habitant. En 2019, elle a reçu 5 335 143 m<sup>3</sup> d'eaux usées et a produit 2 081 tonnes de matière sèche de boues.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement en cours de révision par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Le site de projet est desservi par le réseau d'eaux usées collectif.

- **Les eaux pluviales**

La gestion du ruissellement pluvial du site est assurée par le réseau de collecte des eaux pluviales.

- **Energie**

L'énergie primaire consommée par la commune du Pradet était de 11 725,5 tep/an en 2019. La part du transport routier occupe la majeure partie de la consommation en énergie finale. Le secteur résidentiel étant le deuxième poste consommateur d'énergie à hauteur de 40% de la consommation totale de la ville.

La production d'énergie du Pradet de 454,4 tep/an en 2019 soit environ 4% de la consommation totale d'énergie. La production est essentiellement solaire avec une prédominance du solaire photovoltaïque.

Le département du Var est un des départements français présentant le nombre de jours d'ensoleillement le plus important (2 807 h d'ensoleillement /an en 2020). Sur l'ensemble du territoire varois, l'énergie solaire est celle présentant les plus grandes perspectives de développement. La commune du Pradet dispose donc d'un potentiel non négligeable dans le développement des énergies solaires.

Le Schéma de développement éolien de PACA ne met pas en évidence Le Pradet comme secteur de développement éolien.

Encore insuffisamment développée en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la filière d'énergie renouvelable « biomasse » dispose pourtant d'un fort potentiel pour la production de chaleur et d'électricité. Le gisement potentiel de bois-énergie a été estimé par le comité régional biomasse à environ 580 000 tonnes annuelles dans une forêt qui représente 48 % de la surface régionale. Les difficultés d'exploitation du bois-énergie sont principalement liées à l'accessibilité des terrains forestiers (reliefs accidentés, dessertes en routes et pistes forestières insuffisantes).

#### Enjeux relatifs aux ressources et réseaux :

Le site de projet est desservi par les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement dont les capacités sont suffisantes. Le projet ne présente donc pas d'enjeu concernant cette thématique.

Le projet est compris dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Fontqueballe. Néanmoins, un ajustement des prescriptions a été proposé afin de permettre l'aménagement du projet. Cet ajustement a été validé par un hydrogéologue. **L'enjeu est donc considéré comme faible** concernant la protection des ressources en eau de la commune de La Garde (bénéficiaire du périmètre de captage).

Le site de projet est situé dans une commune dont le potentiel énergétique est intéressant. L'enjeu est donc de pouvoir intégrer l'utilisation des énergies renouvelables au sein du projet via une étude de faisabilité (panneaux photovoltaïque, géothermie, etc.).



## f. Qualité de l'air, mobilités et déplacements

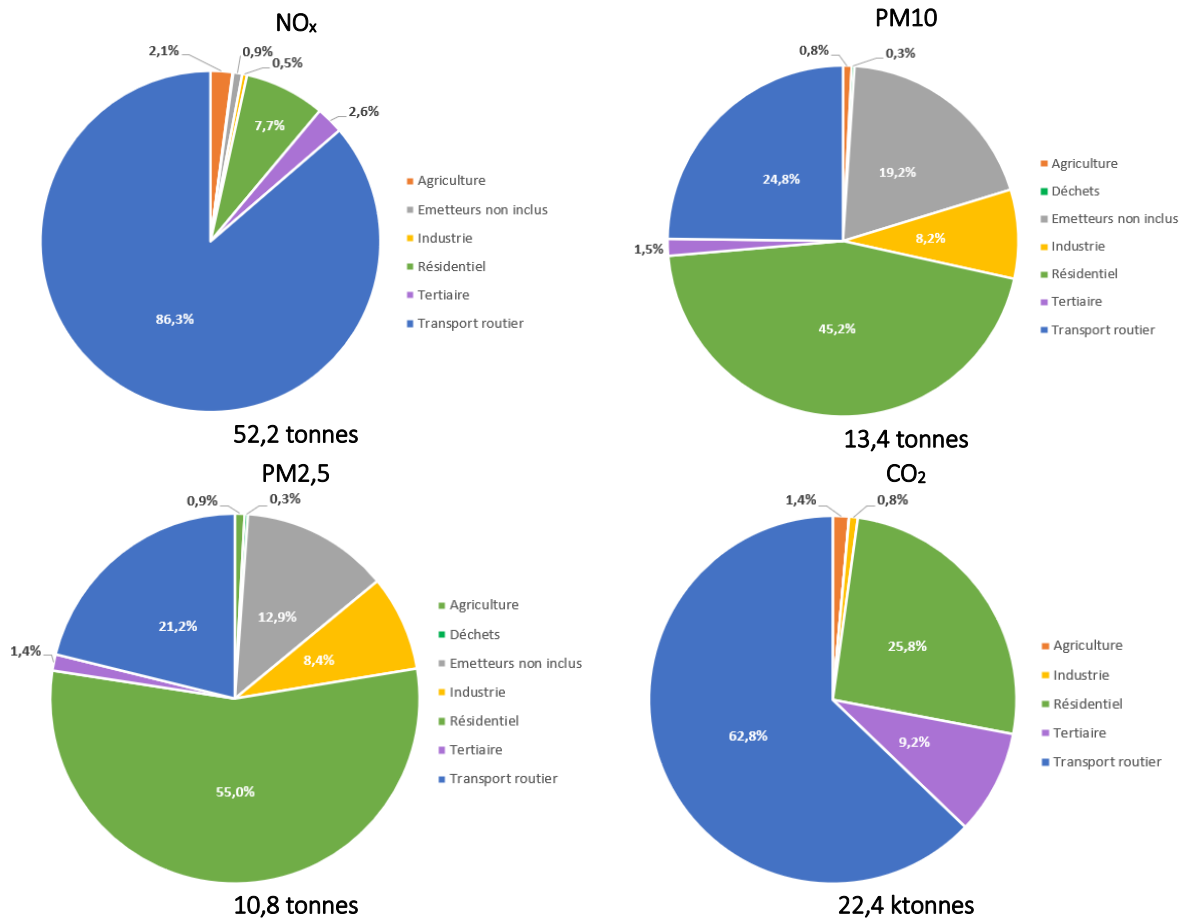
### • Qualité de l'air

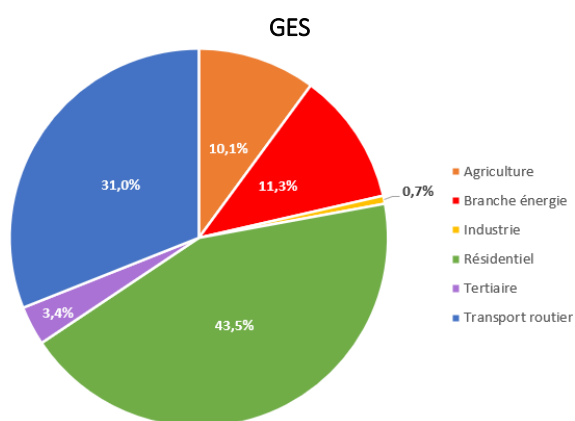
Selon le bilan AtmoSud pour l'année 2017, près de 6 000 personnes restent exposées au dépassement des valeurs limites pour les polluants réglementés (dioxyde d'azote et particules fines) dans le Var, notamment sur la côte très urbanisée et à proximité des grands axes routiers. Le département du Var est le troisième de la Région Sud PACA concerné par le non-respect de cette norme, après les Alpes-Maritimes (82 000 personnes) et les Bouches-du-Rhône (56 000 personnes).

La commune du Pradet est concernée par le Plan de Protection de l'Atmosphère de Toulon approuvé le 17 mars 2022.

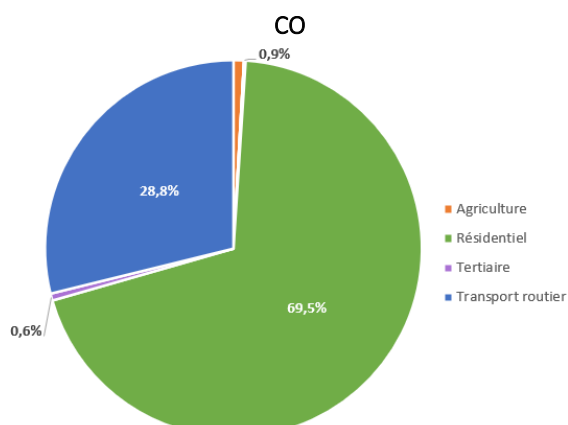
La base de données CIGALE présente l'inventaire des émissions polluantes. Cette base de données rassemble les émissions d'une trentaine de polluants incluant les principaux gaz à effet de serre d'origine humaine et naturelle. Cet inventaire est construit à l'échelle du kilomètre.

Les principales sources d'émissions de polluants sont le secteur résidentiel et celui du transport routier. L'enjeu du projet sera donc de limiter les émissions de ces deux secteurs.



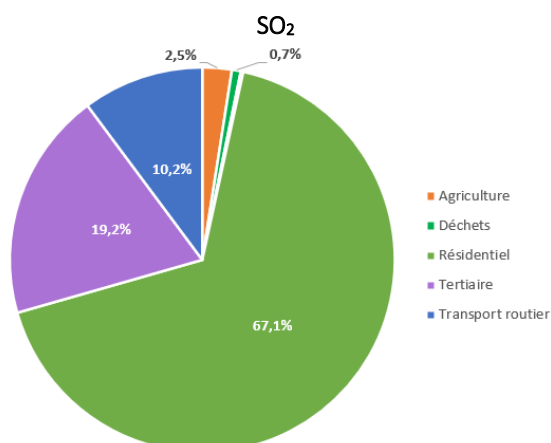


421 kg eq CO<sub>2</sub>

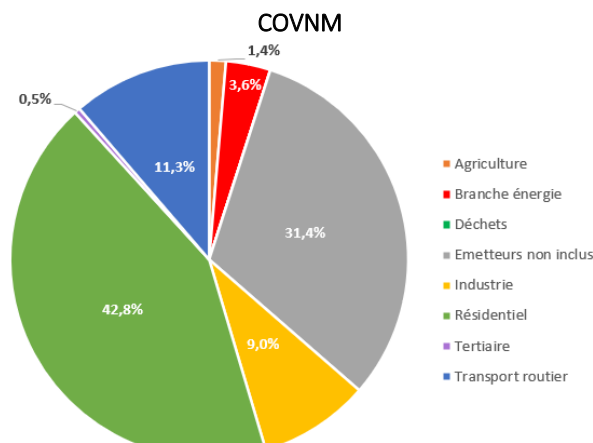


137 tonnes

COVNM



1 tonne



75,7 tonnes

Inventaire des émissions PACA 2019 sur la commune du Pradet (Source : CIGALE)

• Déplacements

Le secteur de projet est situé en limite de la commune du Pradet et est desservi par les transports en commun de la Métropole (réseau mistral). La piste cyclable du littoral qui longe la RD559, passe également en face du site de projet.

L'offre de stationnement reste relativement faible avec un parking localisé le long de la limite Est du site et au Sud au niveau du chemin des Clapiers.

**Enjeux relatifs à la qualité de l'air, aux mobilités et aux déplacements :**

La commune du Pradet présente une pollution atmosphérique provenant essentiellement des secteurs du transport et résidentiel. L'enjeu du projet est donc de limiter ces émissions.

Le site de projet est situé en périphérie du centre-ville, mais reste bien desservi par la départementale (RD559) et les transports alternatifs (transport en commun et piste cyclable). L'enjeu du projet est donc de mettre à profit ces déplacements doux et sécurisés.

### g. Synthèse des enjeux environnementaux

#### Enjeux relatifs au paysage et au patrimoine bâti :

- Intégration paysagère du projet au sein du contexte industriel ;
- Limitation des hauteurs pour préserver les perceptions vers le Coudon.

#### Enjeux relatifs à la biodiversité et les continuités écologiques :

Le site n'est concerné par aucun périmètre ou zone de protection écologique. Plusieurs espèces végétales et animales ont été observées sur le site, seules trois présentent un statut protégé, mais sont classées en préoccupation mineure dans la liste rouge régionale et nationale. Le projet présente donc un enjeu faible pour les réservoirs ou corridors écologiques et les espèces animales et végétales.

#### Enjeux relatifs aux risques :

Le site de projet n'est concerné ni par le Plan d'Exposition au Risque inondation et mouvements de terrain ni par le risque Feu de Forêt. Il est situé en dehors des zones d'aléa du TRI. Le site est concerné par un risque sismique faible.

Les seuls enjeux potentiels sont donc liés au risque radon fort, qui reste à relativiser en fonction de la nature du projet, et au ruissellement induit par les nouvelles occupations du sol : le projet consiste à imperméabiliser un espace en friche.

Ainsi, le projet ne présente pas d'enjeu notable en matière de risque.

#### Enjeux relatifs aux nuisances :

Le site de projet se situe le long de la RD559 dont le linéaire est classé en catégorie 2. Une largeur de 250 mètres de part et d'autre est affectée par le bruit. Le projet, compris entièrement dans cette zone d'influence, devra donc respecter des normes acoustiques strictes.

#### Enjeux relatifs aux ressources et réseaux :

Le site de projet est desservi par les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement dont les capacités sont suffisantes. Le projet ne présente donc pas d'enjeu concernant cette thématique.

Le projet est compris dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Fontqueballe. Néanmoins, un ajustement des prescriptions a été proposé afin de permettre l'aménagement du projet. Cet ajustement a été validé par un hydrogéologue. L'enjeu est donc considéré comme faible concernant la protection des ressources en eau de la commune de La Garde (bénéficiaire du périmètre de captage).

Le site de projet est situé dans une commune dont le potentiel énergétique est intéressant. L'enjeu est donc de pouvoir intégrer l'utilisation des énergies renouvelables au sein du projet via une étude de faisabilité (panneaux photovoltaïque, géothermie, etc.).

#### Enjeux relatifs à la qualité de l'air, aux mobilités et aux déplacements :

La commune du Pradet présente une pollution atmosphérique provenant essentiellement des secteurs du transport et résidentiel. L'enjeu du projet est donc de limiter ces émissions.

Le site de projet est situé en périphérie du centre-ville, mais reste bien desservi par la départementale (RD559) et les transports alternatifs (transport en commun et piste cyclable). L'enjeu du projet est donc de mettre à profit ces déplacements doux et sécurisés.

### 3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels

#### a. Incidences prévisibles sur le paysage et le patrimoine

##### • Incidences

Le projet implique l'artificialisation d'une friche enherbée entourée de zones d'activités avec une visibilité sur le Coudon. Cette démarche aura une incidence sur le paysage local, qui reste néanmoins **faible** au vu de sa topographie plane.

Le projet prévoit la construction d'un pôle de réemploi et de valorisation des déchets avec un reclassement en secteur Nd (STECAL) où la hauteur des bâtiments est limitée à 12 m.

##### • Mesures

Cet équipement fera l'objet d'une intégration paysagère mettant en avant l'insertion de l'équipement dans son environnement. Le projet prévoit une implantation uniquement au Sud de la parcelle concernée, limitant ainsi la modification du site. Le volet paysager sera travaillé afin de masquer les parties voiries avec des plantations d'arbres.

De plus, le règlement du secteur Nd (STECAL) spécifie que le projet doit traiter les abords de la RD559 afin de favoriser une bonne intégration paysagère.

Les incidences résiduelles sur le paysage sont donc **faibles**.

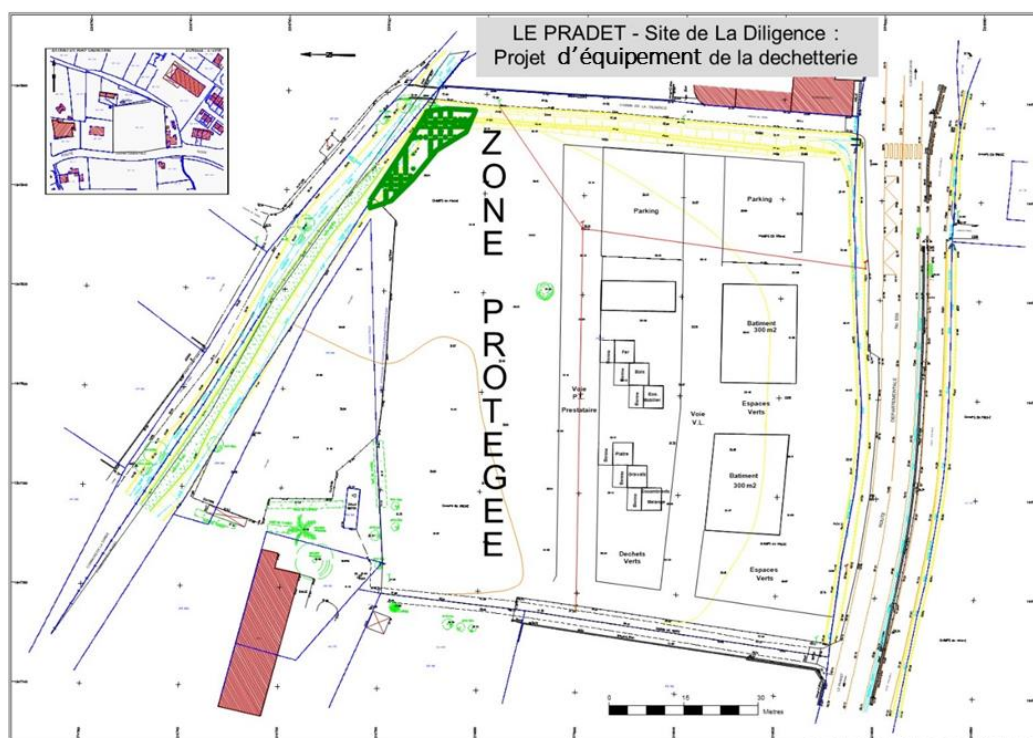
#### b. Incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité

##### • Incidences

Le site s'implante sur une friche enherbée classée en zone N dans le PLU du Pradet qui présente des espèces protégées à préoccupation mineure. Le projet prévoit la construction d'un pôle de réemploi et de valorisation des déchets sur le site de projet. Les incidences brutes sur la biodiversité sont donc **très fortes**.

##### • Mesures

Le projet prévoit l'aménagement uniquement au Sud de la parcelle, préservant ainsi un espace protégé au Nord de la parcelle, et ne devrait donc impacter l'habitat du Lézard à deux raies et les plants d'Alpistes aquatique.



Le lézard à deux raies étant une espèce mobile, elle peut se retrouver sur l'ensemble du site. Afin de préserver cette espèce, le projet devra respecter un calendrier des travaux strict : ces derniers devront débuter en hiver afin de garantir l'absence du reptile sur le secteur.

Ainsi les incidences résiduelles pourront être considérées comme **faibles**.

#### c. Incidences prévisibles sur les risques

- **Incidences**

Le site est soumis à un risque radon. Le projet prévoyant d'accueillir du public et au vu du contexte global du site, les incidences sont considérées comme **fortes**. De plus, étant situé sur une friche enherbée, l'artificialisation du site peut aggraver le risque de ruissellement. Le site n'étant pas raccordé au réseau public de collecte des eaux pluviales, l'incidence du projet sur le risque de ruissellement est donc **forte**.

- **Mesures**

Depuis le décret n°2018-437 relatif à la protection des travailleurs contre les risques dus aux rayonnements ionisants, le radon représente un risque professionnel qui doit être appréhendé de la même manière que les autres risques. Si le risque radon est pris en compte dès la construction de nouveaux lieux ou locaux de travail, alors il ne devrait pas représenter un risque à prendre en compte, une fois les travailleurs présents dans ces lieux. **Le projet prendra donc en compte les différentes mesures de prévention du risque radon.**

Le projet prévoit de préserver le nord de la parcelle de toute artificialisation, limitant ainsi le risque de ruissellement engendré par une imperméabilisation du sol.

De par la nature du projet, la gestion des eaux pluviales est réglementée. Les eaux sont ainsi évacuées dans des réseaux spécifiques.

Les incidences résiduelles concernant le risque de ruissellement sont donc considérées comme **faibles**.

#### d. Incidences prévisibles sur les nuisances

- **Incidences**

Le projet se situe à proximité directe de la RD559, classée en catégorie 2 des voies bruyantes. Le projet devra respecter des normes acoustiques prévues par les réglementations en vigueur sur l'entièreté du secteur.

En matière de nuisances induites, le projet prévoit l'aménagement d'un pôle de réemploi et de valorisation des déchets où les habitants de la Métropole pourront déposer leurs déchets. Seuls les usagers munis d'une carte d'accès seront autorisés à entrer dans l'équipement permettant ainsi de contrôler les entrées.

La fréquentation estimée est de 350 entrées par jour, contre 200 actuellement en moyenne. Cette augmentation est liée au report de fréquentation suite à la fermeture de la déchetterie existante du Pradet et à la transformation programmée de celle de Carqueiranne en centre de collecte des déchets verts uniquement. Une fréquentation supplémentaire liée à la mise à disposition des matériaux et des objets est également intégrée.

L'attente générée par le contrôle de l'accès au site ne devra pas perturber la circulation automobile sur la voie départementale 559.

Le projet se situe à proximité de zones d'activités et d'une route classée en catégorie 2 des voies bruyantes, les incidences sont donc **faibles**.

- **Mesures**

La future installation est classée sous la rubrique 2710 – Installation de collecte de déchets apportés par le producteur. Cette dernière définit des seuils de bruits à ne pas dépasser, des mesures doivent être effectuées au moins tous les 3 ans par une personne ou un organisme qualifié.

### e. Les incidences prévisibles sur les ressources naturelles

#### • Incidences

Le projet de Pôle de réemploi et de valorisation a pour but d'améliorer les performances en matière de valorisation énergétique de la Métropole et ainsi transformer le déchet en ressource. Les déchets seront traités sous forme de valorisation énergétique (production de biogaz, production de granulé, production de compost, etc.). Le projet a donc un effet **positif** sur la ressource énergétique.

L'aménagement de cet équipement induit une artificialisation de la parcelle pouvant ainsi aggraver le risque de ruissellement et, au vu de la nature du projet, de polluer les ressources naturelles.

Le projet se situe dans le périmètre de protection rapproché (PPR) du forage de Fontqueballe qui, suite à l'avis favorable de l'hydrogéologue, autorise les installations classées pour la protection de l'environnement dument autorisées en application des dispositions de la prescription N°10 infra et les installations nécessaires au service public chargé de missions d'intérêt général dont la conception et l'exploitation ne présentent pas de risques de pollution des eaux superficielles et souterraines et sous réserve d'aménagements spécifiques appropriés (sous réserve de l'accord des administrations concernées et du respect des procédures spécifiques en vigueur).

Les incidences sont donc **faibles**.

#### • Mesures

La nature du projet étant l'aménagement d'un pôle de réemploi et de valorisation, la gestion des rejets est très réglementée. Ainsi les eaux pluviales non souillées ne présentant pas une altération de leur qualité d'origine seront évacuées par un réseau spécifique. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées sont collectées par un réseau spécifique et traitées par un ou plusieurs dispositifs de traitement adéquat permettant de traiter les polluants en présence.

Concernant le périmètre de protection rapprochée du forage de Fontqueballe, le Maître d'Ouvrage devra établir un projet détaillé des installations du futur centre de collecte et de tri des déchets, qui mettra l'accent sur les points suivants :

- La nature des sols du site, une imperméabilisation de l'ensemble du site, qui est préférée à des imperméabilisations partielles, sauf justification ;
- Sur le mode de recueil, de drainage des eaux issues de l'ensemble du site (au-delà des équipements spécifiques aux filières de déchets) ;  
Sur le mode de traitement et d'évacuation des eaux issues du site (au-delà des traitements spécifiques aux filières de déchet).

Les incidences résiduelles sur les ressources en eau sont donc considérées comme **faibles**.

#### f. Incidences prévisibles sur la qualité de l'air, les mobilités et les déplacements

- **Incidences**

La nouvelle fréquentation du site va induire une augmentation de la pollution atmosphérique et une augmentation des déplacements.

Composé de plusieurs bâtiments, le projet du Pôle de réemploi et de valorisation prévoit de respecter la RE 2020 pour la Maison des Objets. Afin de limiter les consommations en fluides et énergies, le projet prévoit d'étudier l'installation d'un :

- Un système de ventilation double-flux ;
- Des éclairages à LED ;
- Une production d'eau chaude solaire ;
- Une production d'électricité par des panneaux photovoltaïques.

Les incidences sont donc considérées comme **modérées**.

- **Mesures**

La future installation est classée sous la rubrique 2710 – Installation de collecte de déchets apportés par le producteur. L'exploitant devra prendre des dispositions pour empêcher la formation de poussières et d'odeurs.

L'objet de ce projet est de remplacer la déchetterie existante située dans une zone d'inondation forte. Les flux initialement prévus vers cet emplacement seront alors déplacés vers le nouveau site. Le projet engendre donc seulement le déplacement du flux d'un point à un autre, déchargeant ainsi la RD86 vers la RD559, déjà identifiée comme bruyante.

La situation du site, à proximité avec la RD559 et la zone d'activités des Castors de Carqueiranne, est stratégique permettant à la population qui fréquente la zone d'activités de déposer leurs déchets sur le site. La situation du projet permettra ainsi de mutualiser et donc de réduire les déplacements. De plus, la nature du projet reste vertueuse (valorisation des déchets) et constitue un déplacement nécessaire.

Les incidences résiduelles sont donc considérées comme **faibles**.

## 4. Etude d'incidence Natura 2000

La déclaration de projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, doit aussi comporter une étude d'incidences sur le réseau Natura 2000. La commune n'étant pas concernée directement par un site Natura 2000, la déclaration de projet présente donc une évaluation simplifiée des incidences.

### a. Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

#### Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.101-2), que dans le Code de l'Environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La loi dite Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

#### Une prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

#### L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « *Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après "Évaluation des incidences Natura 2000" : 1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;* »

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu. « (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence. I. Le dossier comprend dans tous les cas : 1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...); 2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...).

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...). III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou



*intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables. IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre : 1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...); 2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...); 3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »*

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

**Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.**

#### **b. Présentation simplifiée de la déclaration de projet**

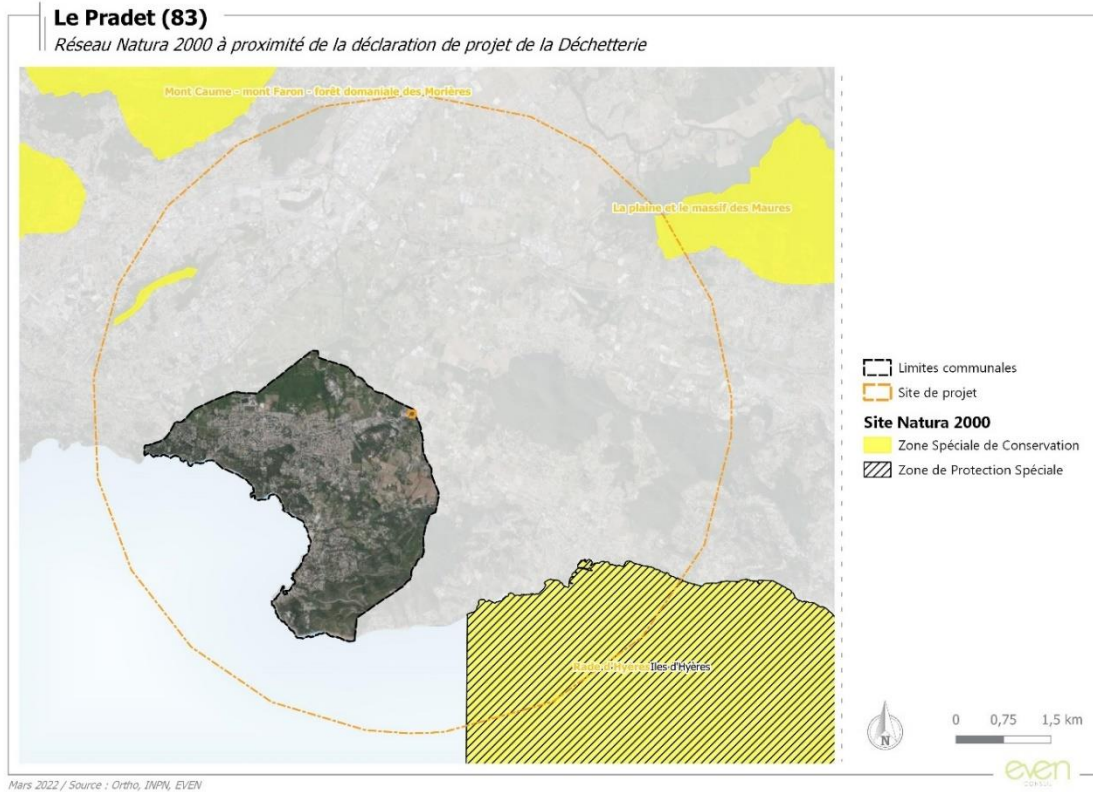
La Déclaration de Projet concerne la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Nd sur la parcelle AB242 actuellement classée en zone N au PLU en vigueur, en continuité du tissu urbanisé existant.

#### **c. Présentation des sites Natura 2000 à proximité du site**

Le site de projet est situé à :

- 4 km de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du « Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières » (FR9301608) ;
- 4,6 km de la ZSC de la « Plaine et le massif des Maures » (FR930122) ;
- 3 km de la ZSC de la « Rade d'Hyères » (FR9301613) ;
- 3 km de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la « Iles d'Hyères » (FR9310020).

Le secteur de projet est d'autant plus éloigné des sites Natura 2000 qu'il est séparé de ces derniers par de nombreuses infrastructures anthropiques (routes, tissus urbains denses, etc...).



**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE SPECIALE DE CONSERVATION (ZSC) DU « MONT CAUME - MONT FARON - FORET DOMANIALE DES MORIERES »**

Ce site présente un grand intérêt biologique et écologique, avec notamment une forêt domaniale (des Morières) bien conservée. Les crêtes et autres biotopes rupestres accueillent l'association endémique toulonnaise à Choux de Robert et Alysse épineuse, et des éboulis à Sabline de Provence (endémique). Les gorges calcaires et les zones karstiques constituent un réseau d'habitat, notamment pour plusieurs espèces de chiroptères d'intérêt communautaire.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	15 %
N09 : Pelouses sèches, Steppes	5 %
N16 : Forêts caducifoliées	10 %
N17 : Forêts de résineux	30 %
N18 : Forêts sempervirentes non résineuses	30 %
N22 : Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	10 %

Les incendies (zones boisées) et la fréquentation touristique (risque de dérangement et de destruction des habitats de chiroptères) présentent de sérieuses menaces pour la conservation du site Natura 2000. En périphérie de la ZSC, la pression de l'urbanisation et des aménagements constitue une menace non négligeable.

**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE SPECIALE DE CONSERVATION (ZSC) DE LA « PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES »**

Le site accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologiques et esthétiques. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

Le site constitue un important bastion pour deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.

Il constitue une cristalline très diversifiée en biotopes bien préservés, composé de paysages rupestres, de cultures et de friches, de ripisylves, de taillis, maquis, pelouses, mares temporaires méditerranéennes, ruisseaux et rivières, sources.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N04 : Dunes, Plages de sables, Machair	1 %
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	3 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	30 %
N09 : Pelouses sèches, Steppes	5 %
N16 : Forêts caducifoliées	10 %
N17 : Forêts de résineux	8 %
N18 : Forêts sempervirentes non résineuses	25 %
N19 : Forêts mixtes	15 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	2 %

Vulnérabilité : La qualité des zones humides et la biodiversité animale et végétale dépendent de la qualité biologique et physico-chimique des eaux qui alimentent le site et de leur préservation vis-à-vis de la surfréquentation (surtout à proximité des villes et du littoral). Le risque incendie est également important sur le massif des Maures.

#### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE SPECIALE DE CONSERVATION (ZSC) DE LA « RADE D'HYERES »**

Ecocomplexe remarquable, associant milieux terrestres et marins, continentaux et insulaires, forestiers, littoraux de côtes rocheuses ou sableuses, et zones cultivées. Cet important espace maritime et terrestre présente une diversité biologique exceptionnelle : diversité d'habitats (groupements végétaux marins d'une qualité exceptionnelle, ceintures de végétation halophile et/ou psammophile le long des côtes, forêts littorales étendues...) et diversité d'espèces (forte richesse en poissons, nombreuses espèces rares, plus de 1500 espèces animales et végétales recensées). Le site présente plusieurs caractéristiques :

- Baies abritant des herbiers de Posidonies ;
- Continuités préservées avec les plages ;
- Littoral rocheux et îles se prolongeant par des plateaux ou tombants très diversifiés et riches.

La zone marine est fréquentée en toutes saisons par de nombreux oiseaux et mammifères marins. Le caractère préservé de l'ensemble lui confère un grand intérêt patrimonial.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	92 %
N03 : Marais salants, Prés salés, Steppes salées	2 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2 %
N18 : Forêts sempervirentes non résineuses	3 %

La principale menace qui pèse sur les milieux terrestres est la surfréquentation (incendies, récoltes, dérangement des espèces animales...). Le maintien des herbiers de Posidonies et des groupements végétaux juxtalittoraux est aussi tributaire de la qualité des eaux marines et de la maîtrise de la fréquentation de la marine de plaisance. Les herbiers de Posidonies sont également menacés par l'extension de l'espèce exogène *Caulerpa taxifolia*.

#### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE DE PROTECTION SPECIALE (ZPS) DE LA « RADE D'HYERES »**

Le principal enjeu ornithologique concerne l'importante population de Puffins Yelkouans qui s'y reproduit : 360 à 450 couples en 2006 (90% des effectifs nationaux). A noter également la reproduction de 25% de la population

française de Puffin cendré et le premier cas de reproduction du Cormoran de Méditerranée en 2006 sur l'île du Levant.

La zone marine couvre la rade d'Hyères ainsi qu'une partie des eaux profondes au large des îles. Elle complète de manière essentielle (zones d'alimentation, constitution des "radeaux" d'oiseaux pélagiques avant d'accéder à terre) les fonctions assurées par les îles (reproduction). La zone marine est fréquentée en toutes saisons par de nombreux oiseaux marins.

Les fourrés sclérophylles et les forêts de chênes verts qui recouvrent la majeure partie des îles constituent le milieu de prédilection de nombreuses autres espèces d'oiseaux, telles le Hibou petit-duc (au moins 50 couples), le Coucou-geai, l'Engoulevent d'Europe et la Fauvette pitchou. Les falaises, peu accessibles à l'homme, constituent un milieu propice à la nidification du Faucon pèlerin (12 couples), du Martinet pâle, du Martinet alpin et du Merle bleu. Le Faucon d'Eléonore, qui nichait autrefois, y fait halte de manière régulière.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N01 : Mer, Bras de Mer	94 %
N05 : Galets, Falaises maritimes, Ilots	1 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2 %
N18 : Forêts sempervirentes non résineuses	3 %
N26 : Forêts (en général)	%

Diverses vulnérabilités ont été mises en évidence pour le site :

- Impact négatif d'espèces introduites et/ou envahissantes (Rat noir, chat haret, Goéland leucophée) sur les colonies d'oiseaux marins pélagiques (Puffins) ;
- Feux de forêt ;
- Forte fréquentation touristique et de loisirs, comme sur l'ensemble du littoral de la région ;
- Fragilité de l'écosystème due à son caractère insulaire ;
- Pollutions par les embruns, pollutions marines.

#### d. Incidences de la déclaration de projet sur le réseau Natura 2000

Le projet se situe en dehors des zones Natura 2000 (plusieurs kilomètres) et reste séparé de ces dernières par de nombreux éléments anthropiques. Ainsi, aucun impact direct ne sera engendré par la déclaration de projet impliquant le reclassement d'une partie de la zone N vers un secteur Nd (STECAL).

Concernant les éventuelles incidences indirectes, le projet ne fragmente pas de corridors écologiques potentiels car le site de projet est relativement enclavé par des zones d'activités et des voiries. De plus, le maintien d'un espace végétalisé au Nord de la parcelle en espace naturel permettra de maintenir la fonctionnalité du site pour des espèces anthropophiles et les espèces protégées observées sur le site.

#### e. Conclusion

La déclaration de projet relative au pôle de réemploi et de valorisation des déchets n'entrevoit pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000 « Mont Caume - Mont Faron - Forêt domaniale des Morières », « Plaine et massif des Maures » et « Rade d'Hyères ».

## VII. RESUME NON TECHNIQUE

### 1. Résumé de la présentation du projet et de la justification de l'intérêt général

#### a. Le projet

Le projet consiste en la création d'un pôle de réemploi et de valorisation des déchets. Celui-ci sera composé de 3 espaces distincts :

- En premier plan et visible depuis la route d'accès, **deux constructions de 500 m<sup>2</sup> scindées en leur milieu par une voirie permettant de desservir** :
  - Un bâtiment fermé dénommé « **Maison des objets** » (hors d'eau, hors d'air) de 500 m<sup>2</sup> environ où seront réemployées les ressources de petites tailles de types : Jouets, petit électroménager, Vaisselle, petit meuble, Décoration, Cuisine, livres...
  - Un espace couvert dénommé « **Matériau thèque** » (hors d'eau, mais pas hors d'air) de 500 m<sup>2</sup> environ où seront réemployées les ressources de types : matériaux du Bâtiment, carton, jardinage, article de Sport.

- En arrière-plan, **un espace de valorisation** sera aménagé sur le modèle des déchetteries classiques.

Comme tous les déchets ne sont pas encore réemployables et pour répondre à ses missions de service public, un espace de dépôt sera présent à l'arrière du bâtiment. Cet espace sera dimensionné pour accueillir le volume de déchets apportés quotidiennement par les usagers.

Un quai comprenant les bennes nécessaires à l'ensemble des flux seront à mises à disposition : papiers, verre, plastique, textiles, encombrant mélange, pneumatiques, gravât, plâtre, bois, éco mobilier, fer, déchet vert, huile végétale, néon, capsules de café recyclables, batterie, gaz, extincteur, piles, déchets d'équipements électriques et électronique (DEEE), déchets ménagers spéciaux (DMS)...

- Le dernier espace sera réservé à un **équipement de traitement des déchets organiques**, moderne et novateur sur le territoire de la Métropole.

La Métropole TPM élabore du compost en partenariat avec le SITTOMAT à partir des déchets verts recueillis lors des collectes et des apports des administrés sur nos sites.

#### b. Justification de l'intérêt général

Ce projet présente plusieurs motifs d'intérêts généraux :

- **Une réduction de l'exposition des usagers face au risque**  
Avec près de 62 400 usagers par an, la déchetterie du Pradet s'avère extrêmement fréquentée. Même si par temps d'orage ou d'évènement pluvieux, sa fréquentation est en moyenne moindre compte tenu de son aménagement à ciel ouvert, sa situation en zone de risque fort inondation n'en demeure pas moins problématique. Elle est susceptible d'exposer les usagers aux débordements de l'Eygoutier, qui jouxte côté Nord la déchetterie existante. Cette exposition au risque s'entend au sein du périmètre de la déchetterie, mais également le long des axes de circulation qui permettent d'y accéder, sur lesquels il faut considérer une maniabilité moindre des véhicules chargés qui s'y rendent.  
Le projet de pôle de valorisation des déchets permettra de réduire ce risque pour les usagers.
- **Une réduction des risques de pollution**  
En cas d'inondation par débordement de l'Eygoutier, la déchetterie existante est susceptible de générer une pollution des milieux naturels et agricoles environnants par charriage des déchets et matériaux laissés sur site, dès lors que ceux-ci n'auraient pas pu être complètement évacués.  
Le projet de pôle de valorisation des déchets permettra de supprimer ce risque de pollution, le nouveau site n'étant pas concerné par ce risque de débordement.

- **Une valorisation des déchets qui s'inscrit dans un principe d'économie circulaire**

La Métropole TPM souhaite réaliser un véritable pôle de réemploi et de valorisation des déchets en lieu et place de celui de « déchetterie ». En effet, la Métropole souhaite rompre complètement avec les concepts de déchetteries telles qu'elles ont pu être construites depuis les 30 dernières années.

Il s'agit avec cet équipement contemporain de participer au changement de regard des consommateurs/usagers sur le déchet pour glisser d'une économie linéaire vers une économie circulaire : le déchet devient une ressource et doit être perçu comme une ressource.

La prévention de la production des déchets sera au cœur du projet en promouvant le réemploi des produits, la hiérarchie des modes de production des déchets, la réutilisation, le recyclage ou à défaut, la valorisation.

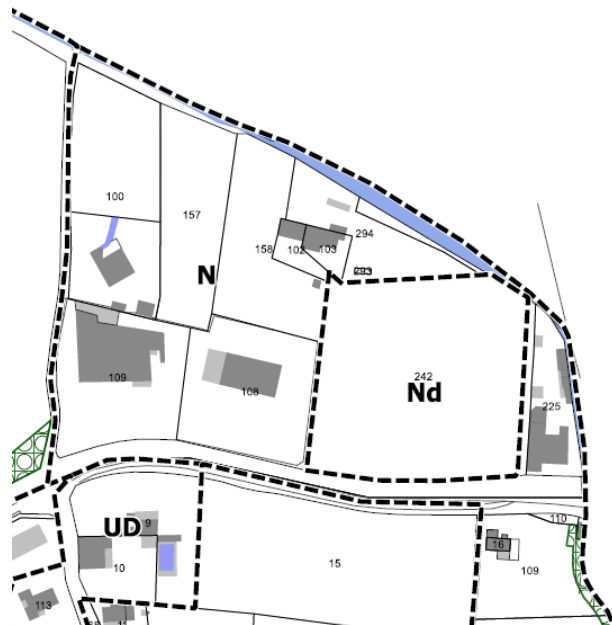
## 2. Résumé de la mise en compatibilité du PLU

Le **règlement** du PLU est complété par la création d'un secteur Nd, relatif au pôle de réemploi et de valorisation des déchets.

Le zonage du PLU est actualisé avec la création d'un secteur Nd d'une superficie de 9 960 m<sup>2</sup>.



*Extrait du zonage du PLU en vigueur*



*Extrait du zonage du PLU mis en compatibilité*

### 3. Résumé de l'état initial de l'environnement

#### Enjeux relatifs au paysage et au patrimoine bâti :

- Intégration paysagère du projet au sein du contexte industriel ;
- Limitation des hauteurs pour préserver les perceptions vers le Coudon.

#### Enjeux relatifs à la biodiversité et les continuités écologiques :

Le site n'est concerné par aucun périmètre ou zone de protection écologique. Plusieurs espèces végétales et animales ont été observées sur le site, seules trois présentent un statut protégé, mais sont classées en préoccupation mineure dans la liste rouge régionale et nationale. Le projet présente donc un enjeu faible pour les réservoirs ou corridors écologiques et les espèces animales et végétales.

#### Enjeux relatifs aux risques :

Le site de projet n'est concerné ni par le Plan d'Exposition au Risque inondation et mouvements de terrain ni par le risque Feu de Forêt. Il est situé en dehors des zones d'aléa du TRI. Le site est concerné par un risque sismique faible.

Les seuls enjeux potentiels sont donc liés au risque radon fort, qui reste à relativiser en fonction de la nature du projet, et au ruissellement induit par les nouvelles occupations du sol : le projet consiste à imperméabiliser un espace en friche.

Ainsi, le projet ne présente pas d'enjeu notable en matière de risque.

#### Enjeux relatifs aux nuisances :

Le site de projet se situe le long de la RD559 dont le linéaire est classé en catégorie 2. Une largeur de 250 mètres de part et d'autre est affectée par le bruit. Le projet, compris entièrement dans cette zone d'influence, devra donc respecter des normes acoustiques strictes.

#### Enjeux relatifs aux ressources et réseaux :

Le site de projet est desservi par les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement dont les capacités sont suffisantes. Le projet ne présente donc pas d'enjeu concernant cette thématique.

Le projet est compris dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Fontqueballe. Néanmoins, un ajustement des prescriptions a été proposé afin de permettre l'aménagement du projet. Cet ajustement a été validé par un hydrogéologue. L'enjeu est donc considéré comme faible concernant la protection des ressources en eau de la commune de La Garde (bénéficiaire du périmètre de captage).

Le site de projet est situé dans une commune dont le potentiel énergétique est intéressant. L'enjeu est donc de pouvoir intégrer l'utilisation des énergies renouvelables au sein du projet via une étude de faisabilité (panneaux photovoltaïque, géothermie, etc.).

#### Enjeux relatifs à la qualité de l'air, aux mobilités et aux déplacements :

La commune du Pradet présente une pollution atmosphérique provenant essentiellement des secteurs du transport et résidentiel. L'enjeu du projet est donc de limiter ces émissions.

Le site de projet est situé en périphérie du centre-ville, mais reste bien desservi par la départementale (RD559) et les transports alternatifs (transport en commun et piste cyclable). L'enjeu du projet est donc de mettre à profit ces déplacements doux et sécurisés.

#### 4. Résumé des incidences sur l'environnement et des mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels

Le projet implique l'artificialisation d'une friche enherbée entourée de zones d'activités avec une visibilité sur le Coudon. Cet équipement fera l'objet d'une intégration paysagère mettant en avant l'insertion de l'équipement dans son environnement. Le projet prévoit une implantation uniquement au Sud de la parcelle concernée, limitant ainsi la modification du site. Le volet paysager sera travaillé afin de masquer les parties voiries avec la plantation d'arbres. De plus, le règlement du secteur Nd (STECAL) spécifie que le projet doit traiter les abords de la RD559 afin de favoriser une bonne intégration paysagère.

Le site s'implante sur une friche enherbée classée en zone N dans le PLU en vigueur du Pradet qui présente des espèces protégées à préoccupation mineure. Le projet n'occupera toutefois que la partie Sud de la parcelle et ne devrait donc pas impacter l'habitat du lézard à deux raies et les plants d'Alpistes aquatique. Le lézard à deux raies étant une espèce mobile, elle peut se retrouver sur l'ensemble du site. Afin de préserver cette espèce, le projet devra respecter un calendrier des travaux strict : ces derniers devront débuter en hiver afin de garantir l'absence du reptile sur le secteur.

Le site est soumis à un risque radon. Le projet prendra en compte les différentes mesures de prévention du risque radon. De plus, étant situé sur une friche enherbée, l'artificialisation du site peut aggraver le risque de ruissellement. Le projet prévoit de préserver le Nord de la parcelle de toute artificialisation, limitant ainsi le risque de ruissellement engendré par une imperméabilisation du sol. De par la nature du projet, la gestion des eaux pluviales est réglementée. Les eaux sont ainsi évacuées dans des réseaux spécifiques.

Le site de projet est situé à proximité directe de la RD559, déjà classée en catégorie 2 des voies bruyantes. La nouvelle fréquentation du site n'augmentera pas de manière significative les nuisances sonores du site. Le projet devra respecter des normes acoustiques prévues par les réglementations en vigueur sur l'entièreté du secteur. La future installation est classée sous la rubrique 2710 – Installation de collecte de déchets apportés par le producteur. Cette dernière définit des seuils de bruits à ne pas dépasser, des mesures doivent être effectuées au moins tous les 3 ans par une personne ou un organisme qualifié.

Le projet de Pôle de réemploi et de valorisation des déchets a pour but d'améliorer les performances en matière de valorisation énergétique de la Métropole et ainsi transformer le déchet en ressource. Les déchets seront traités sous forme de valorisation énergétique (production de biogaz, production de granulés, production de compost, etc.). Le projet se situe dans le périmètre de protection rapproché (PPR) du forage de Fontqueballe qui, suite à l'avis favorable de l'hydrogéologue, autorise les installations classées pour la protection de l'environnement et les installations nécessaires au service public chargé de missions d'intérêt général.

La nature du projet étant l'aménagement d'un pôle de réemploi et de valorisation, la gestion des rejets est très réglementée. Ainsi les eaux pluviales non souillées ne présentant pas une altération de leur qualité d'origine seront évacuées par un réseau spécifique. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées sont collectées par un réseau spécifique et traitées par un ou plusieurs dispositifs de traitement adéquat permettant de traiter les polluants en présence.

Concernant le périmètre de protection rapproché du forage de Fontqueballe, le Maître d'Ouvrage devra établir un projet détaillé des installations du futur centre de collecte et de tri des déchets, qui mettra l'accent sur la nature des sols du site, sur le mode de recueil, de drainage des eaux issues de l'ensemble du site et sur le mode de traitement et d'évacuation des eaux issues du site (au-delà des traitements spécifiques aux filières de déchet).

La nouvelle fréquentation du site va induire une augmentation de la pollution atmosphérique et une augmentation des déplacements. L'objet de ce projet est de remplacer la déchetterie existante située dans une zone d'inondation forte. Les flux initialement prévus vers cet emplacement seront alors déplacés vers le nouveau site. Le projet engendre donc seulement le déplacement du flux d'un point à un autre, déchargeant ainsi la RD86 vers la D559, déjà identifiée comme bruyante. La situation du projet permettra ainsi de mutualiser et donc de réduire les déplacements. De plus, la nature du projet reste vertueuse (valorisation des déchets) et constitue un déplacement nécessaire.





VILLE DU  
PRADET

MÉTROPOLE  
TOULON  
PROVENCE  
MÉDITERRANÉE

## COMMUNE DU PRADET

DEPARTEMENT DU VAR

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### DECLARATION DE PROJET N°2 – POLE DE VALORISATION DES DECHETS

#### REGLEMENT

##### Elaboration du PLU approuvée par DCM le 21/12/2011

- PLU mis à jour le 17/07/2012, le 12/07/2013 et le 15/09/2014
- Révision simplifiée La Caravelle, approuvée par DCM du 26/05/2014 ;
- Modification simplifiée n°1 du PLU Secteur des Clapiers approuvée par DCM du 26/05/2014 ;
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU relative au Pôle Culturel approuvée par DCM du 18/12/2017.
- Modification simplifiée n°2 du PLU Secteur Villa Rocabella approuvée par DCM du 10/11/2020 ;





## SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	11
CHAPITRE III - ZONE UC.....	18
CHAPITRE IV - ZONE UD.....	25
CHAPITRE VI - ZONE UG.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	42
CHAPITRE II - ZONE 2AU.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	56
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	56
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>60</b>
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N.....	60
ANNEXES.....	71

---

---

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- un secteur Nc réservé aux campings,
- un secteur Nd relatif au pôle de réemploi et de valorisation des déchets,
- un secteur Nga qui recouvre le secteur des cabanons du Pin de Galle concerné par des risques naturels importants (zone rouge du PER valant PPR),
- un secteur Ngb qui recouvre le secteur des cabanons du Pin de Galle concerné par des risques naturels moins importants (zone bleue du PER valant PPR),
- un secteur Nh qui permet la construction ponctuelle de nouvelles habitations, de constructions artisanales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au niveau du quartier des Clapiers,
- un secteur NL qui correspond principalement aux espaces naturels boisés significatifs de la commune ainsi qu'à la bande littorale à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- un secteur Np qui recouvre diverses structures d'équipements publics existants dont l'IME Bel Estello, le Centre Départemental de l'Enfance le centre loisirs de l'Acacias d'Argent ainsi que le domaine sportif de La Bâtie,
- un secteur Npn qui correspond au site devant accueillir le projet du Parc Nature et ses extensions,
- un secteur Ns qui recouvre l'emprise de la Batterie de Cap Garonne où se posent des enjeux supracommunaux de reconversion,
- un secteur Nv qui recouvre les villages vacances et camping.
- un secteur Nfg correspondant au Fortin de la Gavresse où sont autorisés les travaux de réhabilitation, ainsi que le changement de destination vers des activités économiques et sociales,

***La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.***

***Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.***

***Les occupations ou utilisation du sol ne seront admises que si elles ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide,***

---

***Les autorisations et utilisations du sol admises dans la zone A ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du CU. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du CU au titre de l'accessibilité des moyens de secours et des dispositions de la circulaire n°465 du 10/12/51 au titre de la défense en eau d'incendie.***

## **SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. En zone N uniquement :**

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'activités existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone,
- les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique, vers l'hébergement hôtelier et les activités en lien (de type centre de séminaire et de formation). Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, forestière, ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

#### **2.2. En secteur Nv uniquement :**

- la modification et la réhabilitation des bâtiments existants sont admises à condition que l'emprise au sol des bâtiments ne soit pas augmentée et que la destination reste liée à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air, restauration).

#### **2.3. En secteur NL uniquement :**

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires à l'entretien et à la fréquentation des plages,
  - 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,
  - 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,

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- à 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 ne créant pas plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.4. En secteur Nga uniquement** et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux, à la conservation du site et de ne pas aggraver les risques naturels :

- Les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas aggraver les risques de glissements de terrains, les chutes de blocs de pierres et écroulements rocheux et leurs effets.
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du Plan d'Exposition aux Risques (PER) à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux et installations destinés à surveiller et à réduire les conséquences des risques naturels.
- Les travaux et installations permettant d'accéder soit à une zone exposée à de moindres risques (zone bleue) ou à une zone dans laquelle il n'y a pas de risques prévisibles à condition que ces travaux et installations permettent de surveiller et réduire les conséquences des risques et de ne pas aggraver leurs effets.

**2.5. En secteur Ngb uniquement** et au delà d'une bande de 15m de large comptée à partir de la limite du secteur Nga:

- Les travaux de remblaiement, d'excavation et d'affouillement, de moins de 2m de hauteur et de moins de 30m<sup>2</sup> de surface, ayant pour objet d'assurer une meilleure stabilité des terrains et des constructions.
- Le dépôt et le stockage des matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge des terrains inférieure à 4t/m<sup>2</sup>.
- Les travaux confortatifs et l'aménagement des bâtiments existants, dans la limite du volume bâti à condition de ne pas aggraver les risques naturels de mouvements des terrains et leurs effets.
- l'extension mineure de bâtiments existants, justifiée par l'amélioration des conditions sanitaires (WC, salle d'eau...) limitée à une emprise au sol de 5m<sup>2</sup> et à condition de ne pas aggraver les risques naturels et leurs effets. Cette extension ne peut être accordée plus d'une fois.
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre de bâtiments existants au 26 Avril 1991 dans le respect des prescriptions réglementaires du PER valant PPR.

**2.6. En secteur Nh uniquement :**

- dans les zones d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique, les nouvelles constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager et que leur SHON ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>,
  - l'aménagement et l'agrandissement des constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m<sup>2</sup>, que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>,
  - les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
  - les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
  - l'aménagement et l'agrandissement des constructions à destination d'habitat et que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m<sup>2</sup>.
-

### **2.7. En secteur Np uniquement :**

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,
- la couverture de la piscine existante sur le site de l'Acacia d'Argent à condition qu'elle s'intègre avec l'environnement paysager et naturel,
- dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique au niveau du site de l'Acacia d'Argent, la construction d'un local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial, en extension d'une construction existante, lié à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air, restauration).

### **2.8. En secteur Npn uniquement :**

- les nouvelles occupations et utilisations du sol liées à la création et au fonctionnement du Parc Nature ainsi que les occupations et utilisations du sol liées à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air) sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux.

### **2.9. En secteur Ns uniquement :**

A condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux, sont autorisés :

- les travaux d'aménagement, de réfection, de changement de destination (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) dans les bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme,
- la démolition et la reconstruction à l'identique conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme des bâtiments non repérés au titre de l'Article L 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme ainsi que leur changement de destination (hébergement hôtelier, bureaux, commerces et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif),
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **2.10. En secteur Nc uniquement :**

- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles et les constructions nécessaires au fonctionnement des campings sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent avec le caractère naturel et paysager du site,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

### **2.11. En secteur Nfg uniquement :**

- 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,
  - 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,
-

- les travaux de réhabilitation des bâtiments existants et le changement de destination vers des activités sociales et économiques sous réserve qu'ils s'intègrent avec le caractère naturel et paysager du site et respectent l'identité architecturale et patrimoniale des lieux

#### **2.12. En secteur Nd uniquement**

Sont autorisées les constructions et installations à condition :

- d'être liées et nécessaires aux activités de dépôt, stockage et de valorisation des déchets (non recyclables ou valorisables), produits, matières et matériaux ;
- qu'un traitement paysager de qualité soit réalisé le long des abords de la RD559 ;
- que les activités développées ne soient pas en mesure d'altérer la qualité des eaux de surface et souterraines.

### **ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nga et Ngb :**

##### **Accès**

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 fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**Dans le secteur Np concerné par la future voie de liaison ouest**, à l'exception de la création d'accès réservés à la réalisation de cette future voie, tout nouvel accès sur cette nouvelle voie sera interdit.

##### **Voies de desserte**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

#### **Dans les secteurs Nga et Ngb :**

Non réglementé

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Zone N à l'exception des secteurs Nga et Ngb**

##### **Eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation existante ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

##### **Assainissement**



### Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, l'assainissement individuel sera autorisé conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables au système d'assainissement non collectif et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992.

### Eaux pluviales

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées étant interdite, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales, ou, dans l'absence de ceux-ci vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

### Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.2. Secteurs Nga et Ngb**

Toutes les eaux, quelles que soient leur nature et leur provenance doivent être collectées et évacuées hors de la zone de risque par des dispositifs étanches. Cette étanchéité doit être assurée, même en cas de mouvements limités de l'assise des réseaux.

Les rejets doivent obligatoirement être raccordés aux réseaux publics collectifs. L'assainissement autonome est interdit.

Les réseaux porteurs de fluide doivent faire l'objet de vérifications périodiques afin de détecter les fuites éventuelles et procéder immédiatement à leur réparation.

La réparation même partielle des réseaux porteurs de fluide doit être réalisée de telle façon que les parties rénovées puissent supporter sans dommages des mouvements d'ampleur limitée de leur assise.

Le pompage ou le puisage des eaux souterraines sont interdits.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE N 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35m de l'alignement de la RD 559,
- 10m de l'alignement de la RD 2086, RD 42 et RD 86,
- 5m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

**Dans le secteur Nd**, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la RD 559.

**Dans le secteur Np**, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 sur le site de l'Acacia d'Argent doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

**Dans le secteur Np concerné par la future voie de liaison ouest**, les constructions nouvelles doivent être implantées à

une distance minimale de 35 mètres de l'axe de cette future voie.

**Dans le secteur Nh**, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat et leurs annexes, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines.

## **ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

**Dans le secteur Np**, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

**Dans le secteur Nh**, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant,
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines.

## **ARTICLE N 8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé, hormis :

**Dans le secteur Np**, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

**Dans le secteur Nh**, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes devront être implantées dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

---

## **ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur

### 10.2 - Hauteur absolue

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.

Dans le secteur Nd, cette hauteur est majorée à 10 m.

En secteur Ngb : les hauteurs initiales des constructions existantes par rapport au terrain naturel doivent être maintenues. Les extensions mineures admises ne doivent pas excéder les hauteurs initiales des constructions existantes auxquelles elles se rattachent.

10.3 – Des hauteurs différentes du 10.2. peuvent être admises :

- pour les constructions nouvelles concourant aux missions de services publics,
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante,
- pour les installations et constructions liées au Parc Nature.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.1. En zone N à l'exception des secteurs Nga, Ngb et Nd**

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en pierre locale de hauteur limitée à 0.80 mètres,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.

### **11.2. Secteurs Nga et Ngb**

Afin d'éviter la dégradation du caractère et de l'image du secteur du Pin de Galle, toutes les interventions tendant à restaurer, à conforter, aménager ou reconstruire les bâtiments à l'identique après sinistre devront respecter le caractère originel du site, à savoir une urbanisation spontanée de cabanons de pêcheurs.

#### 11.2.2. *Couvertures*

*Pentes* : La pente des toitures ne doit pas excéder 30%. Les toitures doivent être à une ou deux pentes. Les faîtages doivent être parallèles ou perpendiculaires à la pente. Les toitures terrasses sont interdites.

---

*Matériaux* : Les couvertures des toitures doivent être en matériaux légers (plaques ondulées métalliques ou ciment..., dans les tons ocres ou de couleur s'apparentant à celle de la tuile). Les génoises, même au dessus des ouvertures sont à exclure.

*Souches* : Les souches de cheminées doivent être placées près du faîtage et de préférence en pignon.

#### 11.2.3. Aspect des façades et revêtements

*Matériaux* : Toute nouvelle maçonnerie est à proscrire. Seuls des matériaux rappelant la vocation originelle du site (cabanons) tel que des matériaux périssables ou de récupération ou encore des matériaux rappelant l'environnement boisé du site du « Pin de Galle » seront autorisés.

*Menuiseries* : Les fenêtres doivent être en bois plein ou à carreaux carrés, ou menuiseries métalliques laquées. La couleur des menuiseries devra respecter la palette de couleur déposée en mairie.

Les portes ainsi que les portails de garage à bateaux doivent être en bois plein. Les volets doivent être en bois plein ou à lames horizontales. Les volets roulants sont interdits.

#### 11.2.4. Clôtures

Les clôtures ne peuvent être exécutées que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques. Elles doivent être légères avec ou sans végétation grimpante.

Dans les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques, les seules clôtures autorisées sont celles constituées d'un simple grillage sans mur de soubassement.

*Murs de soutènement* : Ils ne peuvent être exécutés que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques.

*Terrasses* : Les terrasses sur pilotis sont interdites. Les terrasses en aménagements de sols peuvent être exécutés que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques.

### 11.3. Secteur Nd

Par leur aspect extérieur et leur intégration paysagère, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Un traitement architectural contemporain des constructions et des matériaux est autorisé. Les toitures terrasses sont notamment autorisées et celles-ci pourront accueillir des panneaux photovoltaïques.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

12.2. Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

12.3. Pour les campings, les PRL :

1 place par emplacement sur ce dernier et une place visiteurs pour 3 emplacements créés.

12.4. Les secteurs Nga et Ngb ne sont pas réglementés.

12.5. Dans le secteur Nd, le stationnement des véhicules doit être suffisamment calibré afin de répondre à la fréquentation du pôle de réemploi et de valorisation des déchets (usagers et salariés). Ce stationnement doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

---

### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

13.1. Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. En secteurs Nga et Ngb :

Le déboisement est interdit.

Les surfaces dénudées quelle qu'en soit la nature, ou dont la couverture végétale est clairsemée, doivent faire l'objet d'une végétalisation adaptée.

Le dallage de la totalité de la parcelle est interdit.

13.3. Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

13.4. Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

13.5. Dans le secteur Nd, les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé et doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement.

### **ARTICLE N 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1. Dans l'ensemble de la zone hormis dans le secteur Nc :**

Non réglementé.

**14.2. Dans le secteur Nc :**

Le nombre maximal d'emplacements pour les campings est fixé à 50 par hectare.

---

**VILLE DE TOULON - REDEFINITION DU CHAMP  
D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN  
RENFORCE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
MERCREDI 25 MAI 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mercredi 25 mai 2022, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Béatrice VEYRAT MASSON

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
0	0	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/05/803**

**VILLE DE TOULON -  
REDEFINITION DU CHAMP  
D'APPLICATION DU DROIT  
DE PREEMPTION URBAIN  
RENFORCE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

## **Séance Publique du 25 mai 2022**

**N° D' O R D R E : 22/05/803**

**OBJET : VILLE DE TOULON - REDEFINITION DU CHAMP  
D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN  
RENFORCE**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

**VU** le décret N°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de Toulon,



**VU** la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/226/S du 27 juillet 2012 instituant le droit de préemption urbain (DPU),

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/227/S27 du 27 juillet 2012 instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUr),

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/356/S du 26 novembre 2012 définissant le nouveau périmètre de la délégation du DPU à l'EPFR PACA, à l'intérieur du périmètre opérationnel concédé à la SPLM,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/357/S du 26 novembre 2012 définissant le nouveau périmètre de la délégation du DPU à la SEM VAD en Centre Ancien, en cohérence avec l'intervention de la SPLM,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2012/358/S du 26 novembre 2012 déléguant des DPU simple ou renforcé à la SPLM en vue de l'acquisition des biens situés dans le périmètre de sa concession d'aménagement,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Toulon n°2017/223/S du 21 juillet 2017 déléguant le droit de préemption urbain et le droit de préemption commerce à VAD au titre de sa concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du Centre Ancien de Toulon,

**VU** le traité de concession d'aménagement portant sur le renouvellement urbain de son centre ancien pour une durée de 10 années (2017-2027), contrat signé par les parties le 31 mai 2017, le Conseil Municipal de la Ville de Toulon en ayant autorisé la signature suivant délibération n°2017/144/S en date du 19 mai 2017,

**VU** la convention de gestion tripartite relative à la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain Ville de Toulon entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Ville de Toulon et la SEM VAD signée le 29 mars 2019,

**VU** le courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 27 juillet 2021,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 26 avril 2022,

**CONSIDERANT** que l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé d'instituer, sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, telles qu'elles sont définies au PLU, un droit de préemption,

**CONSIDERANT** que ce droit de préemption permet à la collectivité de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations, en vue de l'application des orientations générales et particulières du projet d'aménagement et de développement durable intégré au PLU. Il s'agit ainsi de cibler les secteurs à enjeux de renouvellement urbain, en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

**CONSIDERANT** que cet article permet de mettre en place une politique garantissant la mixité urbaine, un développement de qualité des zones d'activités économiques et la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbaine en centre-ville,

**CONSIDERANT** que ce droit de préemption urbain, considéré comme simple, n'est pas applicable :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement ;

**CONSIDERANT** toutefois que l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que par délibération motivée, la collectivité peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article susvisé, sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit,

**CONSIDERANT** que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Toulon Provence Méditerranée est devenue Métropole et par voie de conséquence, titulaire du droit de préemption urbain (DPU) sur son territoire,

**CONSIDERANT** que cet exercice du droit de préemption, par la Métropole, n'a pas eu pour effet d'abroger les conditions d'exercice de ce droit. Ainsi, les périmètres de préemption mis en place par les communes restent en vigueur de même que les délégations du droit de préemption antérieurement consenties par les communes,

**CONSIDERANT** toutefois que toute modification de périmètre ou toute nouvelle délégation revient à la Métropole, titulaire du droit de préemption urbain,

**CONSIDERANT** que la concession d'aménagement 2017/2027 vise à poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée par la collectivité depuis plus de quinze ans, dans le cadre et suivant les objectifs du projet Centre-Ville. Elle succède à la concession d'aménagement 2007/2017 et à la convention publique d'aménagement 2002/2007,

**CONSIDERANT** que l'objectif de la Ville de Toulon et de la Métropole TPM est de poursuivre le désenclavement et le rayonnement du centre historique en s'appuyant sur une démarche de revitalisation économique, commerciale, touristique et artistique et en renforçant les liaisons avec les pôles attractifs existants ou en devenir situés à sa périphérie,

**CONSIDERANT** que dans le cadre de la concession, différentes interventions sont notamment prévues telles que des opérations de restructuration des îlots dégradés, des opérations de développement économique et de restructuration commerciale, des opérations d'amélioration du parc privé ainsi que des actions d'aménagement urbain,

**CONSIDERANT** que pour mener à bien ces différentes missions, il est nécessaire de pouvoir disposer d'un outil permettant de finaliser les projets en pouvant agir sur l'ensemble des parcs immobiliers, tel que le DPU renforcé, prévu à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** qu'afin de s'inscrire dans une cohérence entre la stratégie foncière et la politique de renouvellement urbain conduite par la Ville de Toulon et la Métropole TPM, il est nécessaire de redéfinir le périmètre du DPU renforcé en l'adaptant au périmètre de la concession d'aménagement,

**CONSIDERANT** que, pour ce faire, il est nécessaire que la Métropole TPM délègue ce DPU renforcé à la SEM VAD sur le périmètre de la concession reporté au plan annexé à la présente délibération,

Et après en avoir délibéré,

# DECIDE

## ARTICLE 1

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

## ARTICLE 2

**DE MAINTENIR** le périmètre du droit de préemption urbain simple en vigueur tel qu'annexé au PLU opposable.

## ARTICLE 3

**D'ABROGER** le périmètre du droit de préemption urbain renforcé instauré le 27 juillet 2012 et complété le 26 novembre 2012.

## ARTICLE 4

**D'INSTAURER** le périmètre du droit de préemption urbain dit renforcé sur le périmètre de la concession d'aménagement portant sur le renouvellement urbain du centre ancien de Toulon 2017-2027 ci-annexé.

## ARTICLE 5

**DE DELEGUER** ce droit à la SEM Var Aménagement Développement sur ce même périmètre.

## ARTICLE 6

**D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.

## **ARTICLE 7**

**DE DIRE** que, conformément aux dispositions de l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'Hôtel Métropolitain et en Mairie de Toulon pendant un mois et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

## **ARTICLE 8**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux
- La Chambre Départementale des Notaires
- Aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance de Toulon
- Au greffe du même tribunal.

## **ARTICLE 9**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain sera annexé au dossier du PLU.

## **ARTICLE 10**

**DE DIRE** qu'en application de l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme, il sera ouvert un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intentions d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, registre consultable en mairie de Toulon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 25 mai 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR 0

CONTRE 0

ABSTENTION 0

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

APPROUVE LE 27 juillet 2012



DOCUMENT ANNEXE

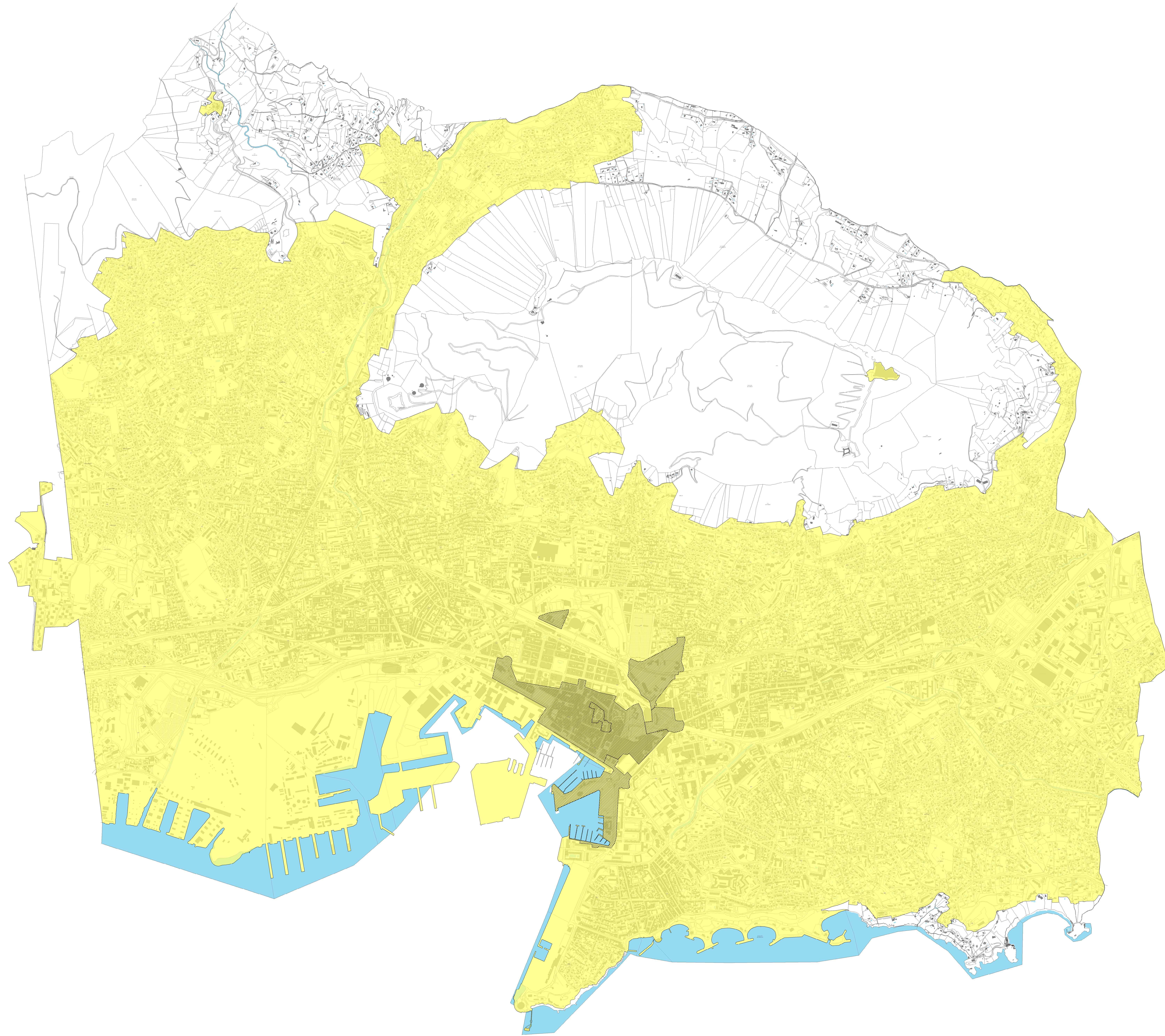
**PERIMETRE DPU ET DPU RENFORCE**



ECHELLE : 1 / 10 000	PROCEDURE	APPROBATION
	MODIFICATION N°4	19 juillet 2016
	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	23 novembre 2016
	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	27 juin 2019
	MODIFICATION N°5	16 février 2021
	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7	24 février 2022

**LEGENDE**

-  DROIT DE PREEMPTION URBAIN
-  DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE



**VILLE DE LA VALETTE-DU-VAR - REDEFINITION DU CHAMP  
D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN  
RENFORCE**



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
MERCREDI 25 MAI 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mercredi 25 mai 2022, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Béatrice VEYRAT MASSON

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
0	0	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/05/805**

**VILLE DE LA VALETTE-DU-  
VAR - REDEFINITION DU  
CHAMP D'APPLICATION DU  
DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

## **Séance Publique du 25 mai 2022**

**N° D' O R D R E : 22/05/805**

**O B J E T : VILLE DE LA VALETTE-DU-VAR - REDEFINITION DU  
CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain ;

**VU** le Décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le Plan local d'urbanisme de la Valette-du-Var opposable,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 08 juillet 1987 instituant les droits de préemption urbain simple et renforcé dans les zones urbaines IUA, IIUA, UB, UE ainsi que dans les zones d'urbanisation future NA et NAc du Plan d'occupation des sols approuvé le 11 mars 1987,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 28 octobre 1999 modifiant le droit de préemption urbain simple pour l'étendre à l'ensemble des zones urbanisées de la Commune, soit aux zones UC, UD, UF et UZ dudit Plan d'occupation des sols,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 03 octobre 2014 redéfinissant le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé, en l'instituant sur l'ensemble des zones urbaines « U » ainsi que dans les zones naturelles « Na » et « Na1 » dudit Plan local d'urbanisme,

**VU** la concession d'aménagement « Grand Sud Passion », conclue entre la Ville de La Valette-du-Var et la Société Publique Locale d'Aménagement SIVAL (devenue depuis Société Publique Locale Méditerranée - S.P.L.M.) le 1<sup>er</sup> mars 2010 et ses avenants,

**VU** la concession d'aménagement « Cœur de Ville II », conclue entre la Ville de La Valette-du-Var et la Société Publique Locale d'Aménagement SIVAL (devenue depuis Société Publique Locale Méditerranée - S.P.L.M.) le 20 juillet 2011 et ses avenants,

**VU** la convention Habitat à caractère multisites métropolitaine conclue entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'Etablissement Public Foncier – E.P.F. P.A.C.A. le 17 décembre 2018,

**VU** l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/n°2020-88 en date du 24 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période triennale 2017/2019 pour la Commune de La Valette-du-Var,

**VU** le courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 27 juillet 2021,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 26 avril 2022,

**CONSIDERANT** que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Toulon Provence Méditerranée est devenue Métropole et par voie de conséquence, titulaire du droit de préemption urbain sur son territoire,

**CONSIDERANT** que cet exercice du droit de préemption, par la Métropole, n'a pas eu pour effet d'abroger les conditions initiales d'exercice de ce droit. Ainsi, les périmètres de préemption mis en place par les communes restent en vigueur de même que les délégations du droit de préemption antérieurement consenties par les communes,

**CONSIDERANT** toutefois que, toute modification de périmètre ou toute nouvelle délégation revient à la Métropole, titulaire du droit de préemption urbain,

**CONSIDERANT** les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de La Valette-du-Var, soit l'affirmation de l'identité Valettoise par la renaissance du centre-ville, le renforcement du pôle économique Valettois dans l'aire toulonnaise, et la garantie d'une qualité de cadre de vie,

**CONSIDERANT** les périmètres respectifs des concessions d'aménagement « Grand Sud Passion » et « Cœur de Ville II »,

**CONSIDERANT** que l'opération d'aménagement « Grand Sud Passion », quant à elle, vise à recoudre les quartiers Sud au cœur de ville, aux communes limitrophes et au pôle économique et universitaire, à les restructurer, à renouveler l'offre urbaine en matière de logements et d'équipements publics, à moderniser et diversifier l'offre commerciale et les services, à renouveler la qualité urbaine en améliorant les liaisons et en requalifiant les réseaux et les espaces publics,

**CONSIDERANT** que l'opération d'aménagement « Cœur de Ville II » a pour objectif de développer le centre de La Valette-du-Var afin notamment de favoriser l'offre de nouveaux logements, réhabiliter des logements ou des locaux tertiaires en vue de leur mise en vente ou de leur mise en location, requalifier les espaces publics, places, rues etc., réaliser des équipements publics, et mettre en valeur les entrées de ville,

**CONSIDERANT** les secteurs d'intervention potentiels définis dans la convention Habitat à caractère multisites métropolitaine,

**CONSIDERANT** par ailleurs, que la Commune de La Valette-du-Var est carencée ; que de ce fait, elle doit accroître la production de logements sociaux sur son territoire en activant tous les leviers, dont notamment la préemption du foncier,

**CONSIDERANT** la rareté du foncier mobilisable, 49 % du territoire Valettois étant inconstructible,

**CONSIDERANT** que pour mener à bien les projets d'aménagement sur le Centre et le Sud de La Valette-du-Var d'une part et respecter la proportion minimale de logements sociaux dans le parc de résidences principales fixée par la loi d'autre part, il est indispensable d'étendre le gisement foncier préemptable,

**CONSIDERANT** par conséquent, qu'il convient de repenser le périmètre du droit de préemption urbain renforcé et d'y inclure l'ensemble des secteurs à fort enjeu de recomposition urbaine,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**DE MAINTENIR** le périmètre du droit de préemption urbain simple en vigueur, tel qu'annexé au Plan local d'urbanisme opposable.

### **ARTICLE 3**

**D'ABROGER** le périmètre du droit de préemption urbain renforcé instauré par délibération du Conseil municipal en date du 03 octobre 2014 sur l'ensemble des zones urbaines « U », ainsi que dans les zones naturelles « Na » et « Na1 » du Plan local d'urbanisme opposable.

### **ARTICLE 4**

**D'INSTAURER** le droit de préemption urbain renforcé, au bénéfice de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, sur le périmètre défini dans le plan ci-annexé, pour l'ensemble des aliénations prévues à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5**

**DE DELEGUER** à la Société Publique Locale Méditerranée, dans les périmètres respectifs des concessions d'aménagement qui lui ont été confiées par la ville de La Valette-du-Var, les droits de préemption urbain simple et renforcé.

## **ARTICLE 6**

**D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.

## **ARTICLE 7**

**DE DIRE** que, conformément aux dispositions de l'article R 211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'Hôtel Métropolitain et en Mairie de La Valette-du-Var pendant un mois et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

## **ARTICLE 8**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux ;
- La Chambre Départementale des Notaires ;
- Aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance de Toulon ;
- Au greffe du même tribunal.

## **ARTICLE 9**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier du Plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 10**

**DE DIRE** qu'en application de l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme, il sera ouvert un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intentions d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du droit de préemption urbain ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, registre consultable en mairie de La Valette-du-Var aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 25 mai 2022

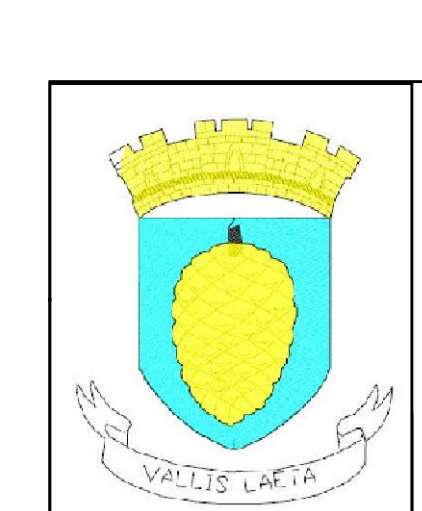
Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR 0

CONTRE 0

ABSTENTION 0



Département du Var  
Commune de  
**La Valette du Var**

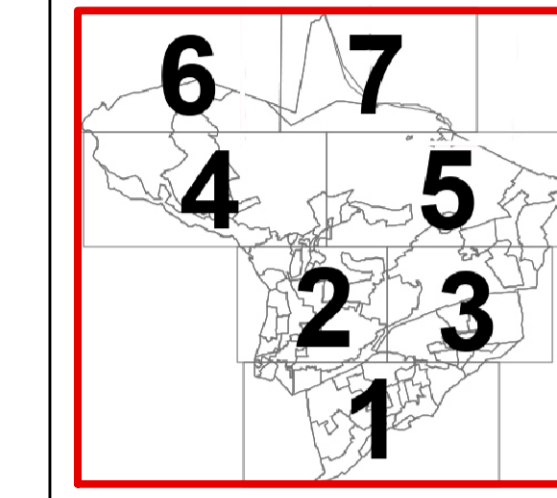
**Plan Local  
d'Urbanisme**

Dossier d'approbation

Modification simplifiée n°2



Planche du  
Droit de préemption urbain  
et du  
Droit de préemption  
urbain renforcé

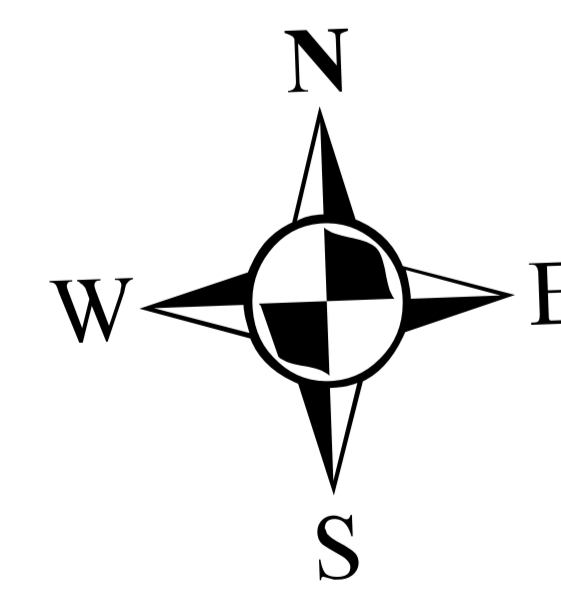
Echelle : 1 / 6 500 ème



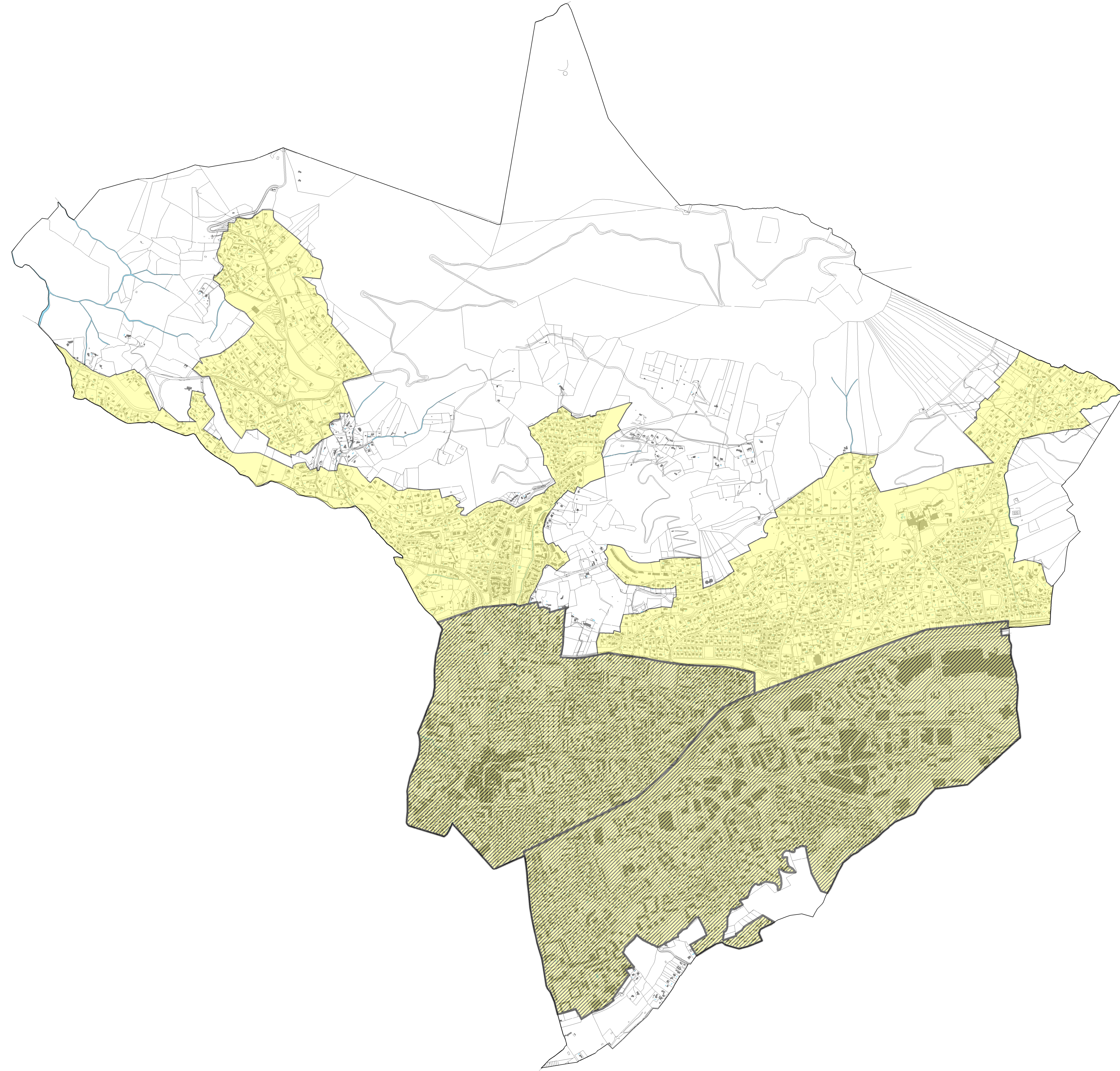
PLU approuvé le 28 mars 2007  
Modification N° 1 du PLU approuvée le 12 jan 2009  
Modification N° 2 du PLU approuvée le 20 janvier 2010  
Révision simplifiée N°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2011  
Modification N° 3 du PLU approuvée le 27 février 2012  
Révision du PLU prescrite le 20 juin 2014  
Modification N° 4 du PLU approuvée le 20 novembre 2015  
Extension du champ d'application de la révision du PLU approuvée le 28 septembre 2017  
Modification simplifiée N° 1 du PLU approuvée le 16 décembre 2018  
Modification simplifiée N° 2 du PLU approuvée le 20 novembre 2020

**Légende :**

-  Périmètre du Droit de Préemption Urbain
-  Périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé



0 250 500 m



**VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER - ACTUALISATION DU DROIT  
DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
MERCREDI 25 MAI 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mercredi 25 mai 2022, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Béatrice VEYRAT MASSON

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
0	0	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/05/804**

**VILLE DE LA SEYNE-SUR-  
MER - ACTUALISATION DU  
DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

## **Séance Publique du 25 mai 2022**

**N° D' O R D R E : 22/05/804**

**O B J E T : VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER - ACTUALISATION DU  
DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

**VU** le décret N°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de La Seyne-sur-Mer,

**VU** la délibération du Conseil municipal n°DEL10/332 en date du 15 décembre 2010 instituant le droit de préemption urbain,

**VU** la délibération du Conseil municipal n°DEL10/333 en date du 15 décembre 2010 instituant le droit de préemption urbain renforcé,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°19/12/474 actualisant les périmètres du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé,

**VU** le courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 27 juillet 2021,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du XXXX

**CONSIDERANT** que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Toulon Provence Méditerranée est devenue Métropole et par voie de conséquence, titulaire du droit de préemption urbain (DPU) sur son territoire,

**CONSIDERANT** que cet exercice du droit de préemption, par la Métropole, n'a pas eu pour effet d'abroger les conditions d'exercice de ce droit. Ainsi, les périmètres de préemption mis en place par les communes restent en vigueur de même que les délégations du droit de préemption antérieurement consenties par les communes,

**CONSIDERANT** la possibilité de déléguer ces droits de préemption à la commune dans l'hypothèse d'exercice d'un domaine communal de compétence,

**CONSIDERANT** toutefois que, toute modification de périmètre ou toute nouvelle délégation revient à la Métropole, titulaire du droit de préemption urbain,

**CONSIDERANT** que la Ville de La Seyne-sur-Mer a engagé depuis de nombreuses années une politique foncière de requalification du Centre-Ville afin de lutter contre l'habitat indigne, assortie d'une volonté de dynamiser des périmètres commerciaux dans des secteurs où la Ville a des intentions affirmées,

**CONSIDERANT** que pour faciliter l'aboutissement des projets de réhabilitation, il importe que toutes les transactions intervenant dans ces périmètres soient connues afin de permettre la mobilisation des biens nécessaires à la mise en œuvre d'une politique foncière efficace,

**CONSIDERANT** que dans les zones UA et UB, la nécessité de mobiliser ce droit est caractérisée par une multiplicité de copropriétés anciennes à vocation principale d'habitat,

**CONSIDERANT** que dans la zone UG, la mise en œuvre du DPUR est caractérisée par l'impérieuse nécessité de développer la qualité des zones d'activités économiques dans ce territoire principalement affecté aux activités industrielles, artisanales et commerciales,

**CONSIDERANT** que dans la zone UJ, l'application de ce droit doit permettre la réalisation d'équipements collectifs nécessaires aux besoins de la population,

**CONSIDERANT** que le DPU renforcé sera ainsi, instauré, conformément à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme, sur ces secteurs à fort enjeu de recomposition urbaine dans lesquels il est nécessaire de disposer d'un outil permettant de finaliser les projets en pouvant agir sur l'ensemble des parcs immobiliers,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**DE MAINTENIR** le périmètre du droit de préemption urbain simple en vigueur tel qu'annexé au PLU opposable.

### **ARTICLE 3**

**DE MAINTENIR** le périmètre du droit de préemption urbain renforcé en vigueur tel qu'annexé au PLU opposable.

### **ARTICLE 4**

**DE CONFIRMER** la désignation de la Métropole Toulon Provence Méditerranée comme bénéficiaire de ces droits.

## **ARTICLE 5**

**DE PRECISER** que les Droits de Prémption tels que définis dans la présente délibération sont exercés par Monsieur Le Président de la Métropole.

## **ARTICLE 6**

**DE DELEGUER** ce droit à la Commune de La Seyne-sur-Mer ou aux tiers visés à l'article L. 213-3 du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 7**

**D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.

## **ARTICLE 8**

**DE DIRE** que, conformément aux dispositions de l'article R 211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'Hôtel Métropolitain et en Mairie de La Seyne-sur-Mer pendant un mois et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

## **ARTICLE 9**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux
- La Chambre Départementale des Notaires
- Aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance de Toulon
- Au greffe du même tribunal.

## **ARTICLE 10**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, le périmètre d'application du Droit de Prémption Urbain sera annexé au dossier du PLU.

## **ARTICLE 11**

**DE DIRE** qu'en application de l'article L213-12 du Code de l'Urbanisme, il sera ouvert un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, registre consultable en mairie de La Seyne-sur-Mer aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 25 mai 2022

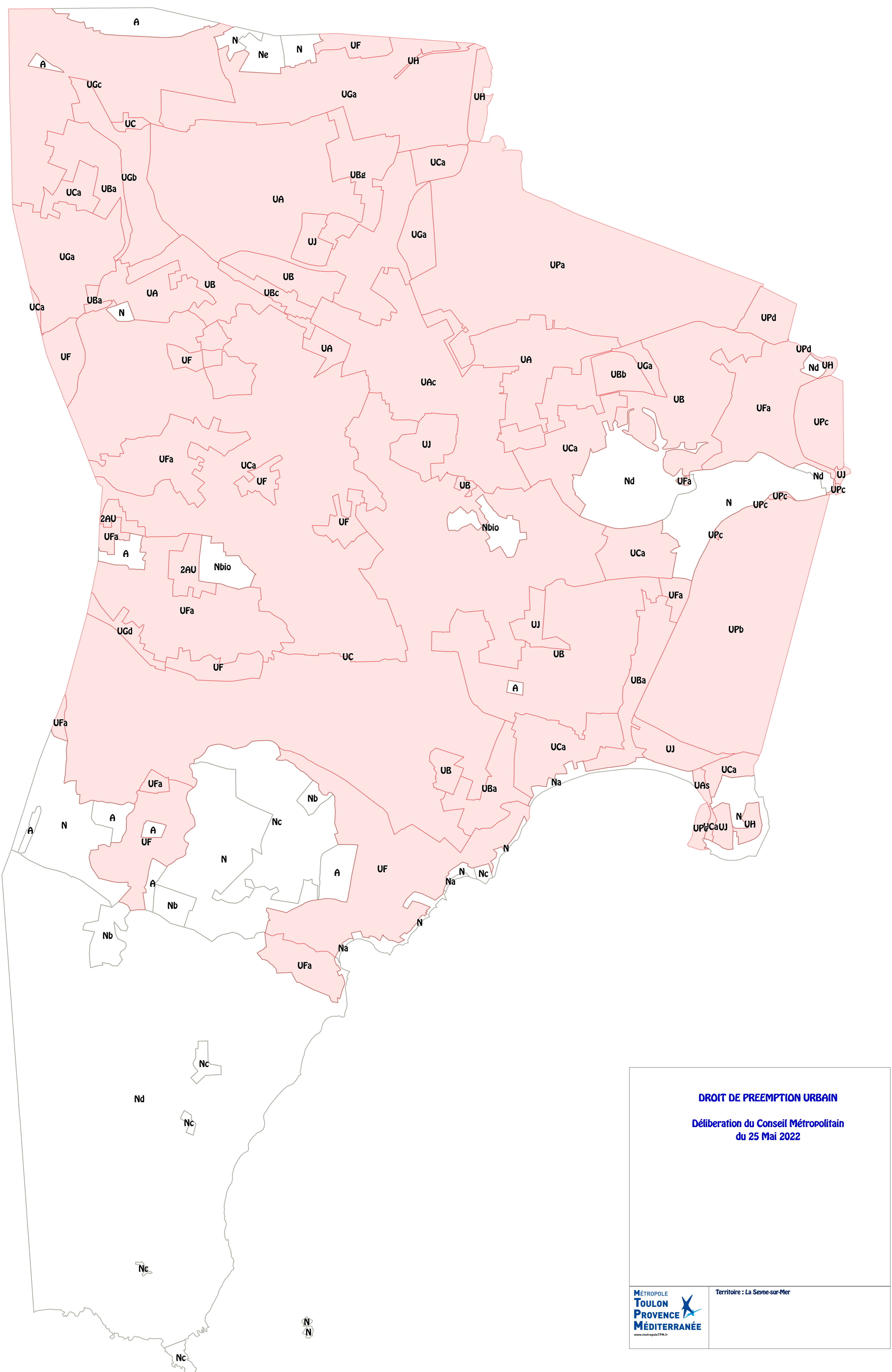
Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR 0

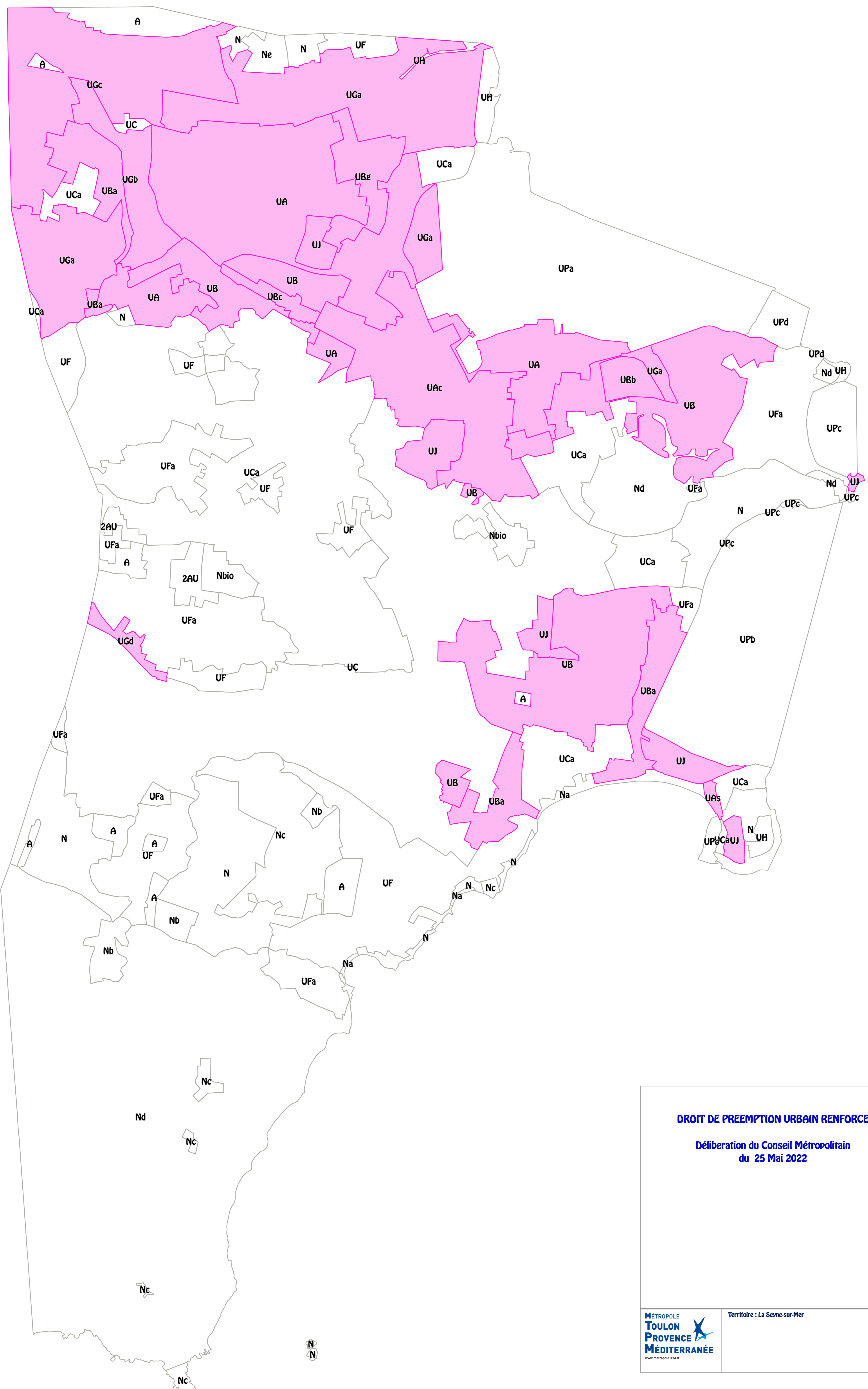
CONTRE 0

ABSTENTION 0



**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**  
**Délibération du Conseil Métropolitain**  
**du 25 Mai 2022**





**DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE**

Délibération du Conseil Métropolitain  
du 25 Mai 2022

**VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS - COMPLEMENT A LA  
DELIBERATION N°18/12/396 DU 18 DECEMBRE 2018  
INSTITUANT LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN  
RENFORCE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
MERCREDI 25 MAI 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mercredi 25 mai 2022, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Béatrice VEYRAT MASSON

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
0	0	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/05/808**

**VILLE D'HYERES-LES-  
PALMIERS - COMPLEMENT A  
LA DELIBERATION  
N°18/12/396 DU 18  
DECEMBRE 2018  
INSTITUANT LE DROIT DE  
PREEMPTION URBAIN  
RENFORCE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

## **Séance Publique du 25 mai 2022**

**N° D' O R D R E : 22/05/808**

**O B J E T : VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS - COMPLEMENT A  
LA DELIBERATION N°18/12/396 DU 18 DECEMBRE  
2018 INSTITUANT LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN  
RENFORCE**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L211-1 et suivants, L213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

**VU** le décret N°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de Hyères,

**VU** la délibération du conseil municipal n°3 du 8 septembre 2017 lançant une procédure de consultation pour le choix d'un concessionnaire, au terme de laquelle VAD a été désigné comme titulaire de la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du centre-ville et du quartier de la gare pour une durée de dix ans,

**VU** le traité de concession d'aménagement 2018-2028 pour le renouvellement urbain du centre-ville et du quartier de la gare signé le 4 janvier 2018 entre la ville de Hyères et Var Aménagement Développement (VAD),

**VU** la délibération du conseil métropolitain N°18/07/252 du 18 juillet 2018 autorisant le Président à signer la convention d'OPAH RU ville de Hyères sur le périmètre du centre-ville, quartier de la Gare,

**VU** la délibération du conseil métropolitain N°18/12/396 du 18 décembre 2018 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'OPAH et déléguant le droit de préemption urbain renforcé à la SEM VAD,

**VU** le courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 27 juillet 2021,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 26 avril 2022,

**CONSIDERANT** que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Toulon Provence Méditerranée est devenue Métropole et par voie de conséquence, titulaire du droit de préemption urbain (DPU) sur son territoire,

**CONSIDERANT** que cet exercice du droit de préemption par la Métropole, n'a pas eu pour effet d'abroger les conditions d'exercice de ce droit. Ainsi, les périmètres de préemption mis en place par les communes sont restés en vigueur, de même que les délégations du droit de préemption antérieurement consenties par les communes,

**CONSIDERANT** toutefois, que toute modification de périmètre ou toute nouvelle délégation revient à la Métropole, titulaire du droit de préemption urbain,

**CONSIDERANT** que par délibération du conseil municipal n°3 du 8 septembre 2017 la ville d'Hyères a lancé une procédure de consultation pour le choix d'un concessionnaire et qu'au terme de cette procédure VAD a été désigné comme titulaire de la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du centre-ville et du quartier de la gare pour une durée de dix ans,

**CONSIDERANT** que par délibération du conseil métropolitain N°18/12/396 du 18 décembre 2018, le périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé a été adapté au périmètre de cette nouvelle concession d'aménagement afin de s'inscrire dans une cohérence entre la stratégie foncière et la politique de renouvellement urbain conduite par la ville et la Métropole et de permettre au concessionnaire de mener à bien les opérations de requalification urbaine qui lui sont confiées. Dans le même temps, il a été délégué le droit de préemption urbain renforcé à la SEM VAD sur le périmètre de la concession,

**CONSIDERANT** qu'il convient de compléter la délibération du Conseil Métropolitain précitée, conformément à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme, afin d'assurer la sécurité juridique des préemptions,

**CONSIDERANT** que la concession d'aménagement 2018/2028 vise à conforter la dynamique de revitalisation du centre ancien et de l'étendre au centre-ville et au quartier de la gare, l'objectif étant d'intervenir sur tous les leviers de requalification, dans une approche transversale. Elle succède à une démarche engagée depuis 1994.

**CONSIDERANT** que l'instauration du DPU renforcé sur un secteur à fort enjeu de recomposition urbaine, dans lequel il est nécessaire de disposer d'un outil permettant de finaliser les projets pouvant agir sur l'ensemble des parcs immobiliers, est d'intérêt général,

**CONSIDERANT** la nécessité de mobiliser le foncier au regard de la présence d'immeubles de moins de quatre ans et de copropriétés de plus de dix ans dans le périmètre du droit de préemption urbain renforcé,

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire que la commune d'Hyères-les-Palmiers et la Métropole puissent poursuivre, en vertu des dispositions du code de l'urbanisme, les actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine,

**CONSIDERANT** que l'instauration du DPU renforcé sur ce secteur à fort enjeu de recomposition urbaine est ainsi motivée, conformément à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme,

Et après en avoir délibéré,

# DECIDE

## ARTICLE 1

**DE COMPLETER** la délibération du conseil métropolitain N°18/12/396 du 18 décembre 2018 instituant le droit de préemption urbain renforcé et la délégation de ce droit au concessionnaire VAD, par la motivation exigée par l'article L211-4 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 2

**DE MAINTENIR** le périmètre du droit de préemption urbain renforcé en vigueur tel qu'annexé au PLU opposable.

## ARTICLE 3

**D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.

## ARTICLE 4

**DE DIRE** que, conformément aux dispositions de l'article R 211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'Hôtel Métropolitain et en Mairie de Hyères pendant un mois et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

## ARTICLE 5

**DE DIRE** qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux
- La Chambre Départementale des Notaires
- Aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance de Toulon
- Au greffe du même tribunal.

## **ARTICLE 6**

**DE DIRE** qu'en application de l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme, est ouvert un registre dans lequel sont inscrites toutes les déclarations d'intentions d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, registre consultable en mairie de Hyères aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 25 mai 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

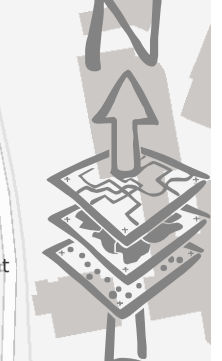
POUR 0

CONTRE 0

ABSTENTION 0



PERIMETRE DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE



Légende

- Périmètre OPAH 2018-2023 - Périmètre Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Parcelles pour partie en OPAH
- Parcelles Cadastreales

**VILLE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES - REDEFINITION DU  
CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
MERCREDI 25 MAI 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mercredi 25 mai 2022, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Béatrice VEYRAT MASSON

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
0	0	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/05/807**

**VILLE DE SIX-FOURS-LES-  
PLAGES - REDEFINITION DU  
CHAMP D'APPLICATION DU  
DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

## **Séance Publique du 25 mai 2022**

**N° D' O R D R E : 22/05/807**

**O B J E T : VILLE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES - REDEFINITION  
DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE  
PREEMPTION URBAIN RENFORCE**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L211-1 et suivants, L213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

**VU** le décret N°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de Six-Fours-les-Plages,

**VU** la délibération n°14356 du Conseil Municipal de Six-Fours-les-Plages en date du 23/04/2015 instituant le droit de préemption urbain,

**VU** la délibération n°14356 du Conseil municipal de de Six-Fours-les-Plages en date du 23/04/2015 instituant le droit de préemption urbain renforcé,

**VU** le courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 27 juillet 2021,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 26 avril 2022,

**CONSIDERANT** que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Toulon Provence Méditerranée est devenue Métropole et par voie de conséquence, titulaire du droit de préemption urbain (DPU) sur son territoire,

**CONSIDERANT** que cet exercice du droit de préemption, par la Métropole, n'a pas eu pour effet d'abroger les conditions d'exercice de ce droit. Ainsi, les périmètres de préemption mis en place par les communes restent en vigueur de même que les délégations du droit de préemption antérieurement consenties par les communes,

**CONSIDERANT** toutefois que, toute modification de périmètre ou toute nouvelle délégation revient à la Métropole, titulaire du droit de préemption urbain,

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire que la Métropole Toulon Provence Méditerranée puisse poursuivre, en vertu des dispositions du code de l'urbanisme, les actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre sur le territoire de la commune de Six-Fours-les-Plages une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine, le paysage et l'environnement,

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de maintenir sur Six-Fours-les-plages le périmètre du droit de préemption urbain simple en vigueur tel qu'annexé au PLU opposable de Six-Fours-les-Plages sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU et définies comme suit, en application de l'article L211-1 du code de l'urbanisme,

Zones urbaines :

Zones et sous-secteurs :

UA, UAa, UB, UBa1, UBa2, UBb, UC, UCa, UCb, UCc, UD, UDa, UDb, UDe, UDi, UE, UEa, UEp, UF, UFa, UFb, UFp, UG, UGa, UGb, UGc, UGd, UH, UI, UIa, UIb, UJ, UL, UP, UPI, UT, UTa, UTc1, UTc2, UTh, UZA, UZAA1, UZAA2, UZAA3,UZAB, UZAC, UZAP1, UZAP2, UZC, UZCA1 à UZCA7, UZM, UZMA, UZMA1, UZMB1, UZMB2, UZMC1 à UZMC3, UZMD, UZME1 à UZME6, UZMF, UZMG1 et UZMG2, UZP, UZPA et UZPB.

Zones à urbaniser :

Zones et sous-secteurs :

1AU, 1AUh1 à 1AUh7, 2AUa, 2AUa1 et 2 AUa2,

**CONSIDERANT** que le droit de préemption renforcé tel que défini à l'article L211-4 permet d'étendre le champ d'application du DPU à des biens qui en sont normalement exclus, à savoir :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la [loi n° 71-579 du 16 juillet 1971](#) et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement,

**CONSIDERANT** que le droit de préemption renforcé peut être institué sur l'ensemble des zones urbaines à vocation principale d'habitat ou concernées par des problématiques d'habitat. Cette volonté permettra de mener à bien la politique ainsi définie en considération de l'intérêt général,

**CONSIDERANT** que l'instauration du droit de préemption renforcé permettrait ainsi la constitution de réserves foncières pour :

- la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement de de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme,

- la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité,
- la réalisation d'équipements et d'aménagements collectifs, publics et d'intérêt général, la restructuration urbaine,
- l'organisation, le maintien et l'extension, l'accueil des activités économiques dans leur diversité,
- la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine, du paysage et des espaces naturels,

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de maintenir sur Six-Fours-les-Plages le périmètre du droit de préemption urbain dit renforcé tel que ci-annexé correspondant aux zones et sous-secteurs suivants :

UA, UAa, UB, UBa1, UBa2, UBb, UC, UCa, UCb, UCc, UD, UDa, UDb, UDC, UDi, UI, UIa, UIb, 1AU, 1AUh1 à 1AUh7, 2AUa, 2AUa1 et 2AUa2,

**CONSIDERANT** que le DPU renforcé sera ainsi instauré, conformément à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme, sur ces secteurs à fort enjeu de recomposition urbaine dans lesquels il est nécessaire de disposer d'un outil permettant de finaliser les projets en pouvant agir sur l'ensemble des parcs immobiliers,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

## **ARTICLE 2**

**DE MAINTENIR** sur Six-Fours-les-plages le périmètre du Droit de Préemption Urbain simple en vigueur tel qu'annexé au PLU opposable de Six-Fours-les-Plages sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU et définies comme suit, en application de l'article L211-1 du code de l'urbanisme :

### Zones urbaines :

#### Zones et sous-secteurs :

UA, UAa, UB, UBa1, UBA2, UBb, UC, UCa, UCb, UCc, UD, UDa, UDb, UDC, UDi, UE, UEa, UEp, UF, UFa, UFb, UFP, UG, UGa, UGb, UGc, UGd, UH, UI, UIa, UIb, UJ, UL, UP, UPI, UT, UTa, UTc1, UTc2, UTh, UZA, UZAA1, UZAA2, UZAA3, UZAB, UZAC, UZAP1, UZAP2, UZC UZCA1 à UZCA7, UZM, UZMA, UZMA1, UZMB1, UZMB2, UZMC1 à UZMC3, UZMD, UZME1 à UZME6, UZMF, UZMG1 et UZMG2, UZP, UZPA et UZPB.

### Zones à urbaniser :

#### Zones et sous-secteurs :

1AU, 1AUh1 à 1AUh7, 2AUa, 2AUa1 et 2Aua2.

## **ARTICLE 3**

**D'ABROGER** le périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé instauré par délibération n°14356 du conseil municipal de Six-Fours-les-Plages en date du 23/04/2015.

## **ARTICLE 4**

**D'INSTAURER** sur Six-Fours-les-Plages, au vu des motivations susvisées, le périmètre du Droit de Préemption Urbain dit renforcé conformément aux articles L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain, sur le périmètre ci-annexé correspondant aux zones et sous-secteurs suivants :

UA, UAa, UB, UBa1, UBa2, UBb, UC, UCa, UCb, UCc, UD, UDa, UDb, UDC, UDi, UI, UIa, UIb, 1AU, 1AUh1 à 1AUh7, 2AUa, 2AUa1 et 2AUa2.

## **ARTICLE 5**

**DE DELEGUER** si nécessaire le droit de préemption et le droit de préemption renforcé à la commune de Six-Fours-les-plages ou à l'Établissement Public Foncier PACA.



## **ARTICLE 6**

**D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.

## **ARTICLE 7**

**DE DIRE** que, conformément aux dispositions de l'article R211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'Hôtel Métropolitain et en Mairie de Six-Fours-les-Plages pendant un mois et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

## **ARTICLE 8**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux
- La Chambre Départementale des Notaires
- Aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance de Toulon
- Au greffe du même tribunal.

## **ARTICLE 9**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain (simple et renforcé) sera annexé au dossier du PLU.

## **ARTICLE 10**

**DE DIRE** qu'en application de l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme, il sera ouvert un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intentions d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, registre consultable en mairie de Six-Fours-les-Plages aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 25 mai 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR 0

CONTRE 0

ABSTENTION 0

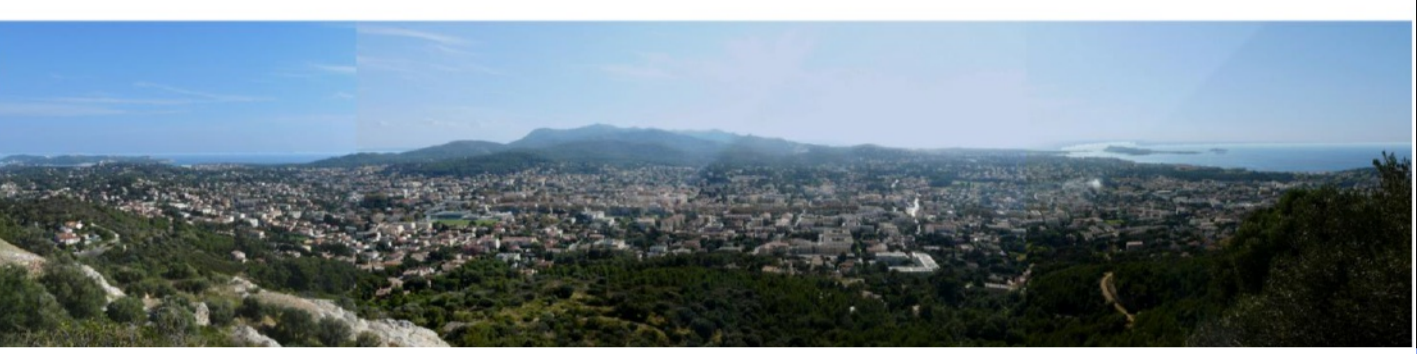
**7-2.a - Droit de Préemption Urbain et  
Droit de Préemption Urbain renforcé**

Approbation du Plan Local d'Urbanisme  
Modification simplifiée n°1 du PLU

Délibération du Conseil Municipal  
en date du 10 avril 2015

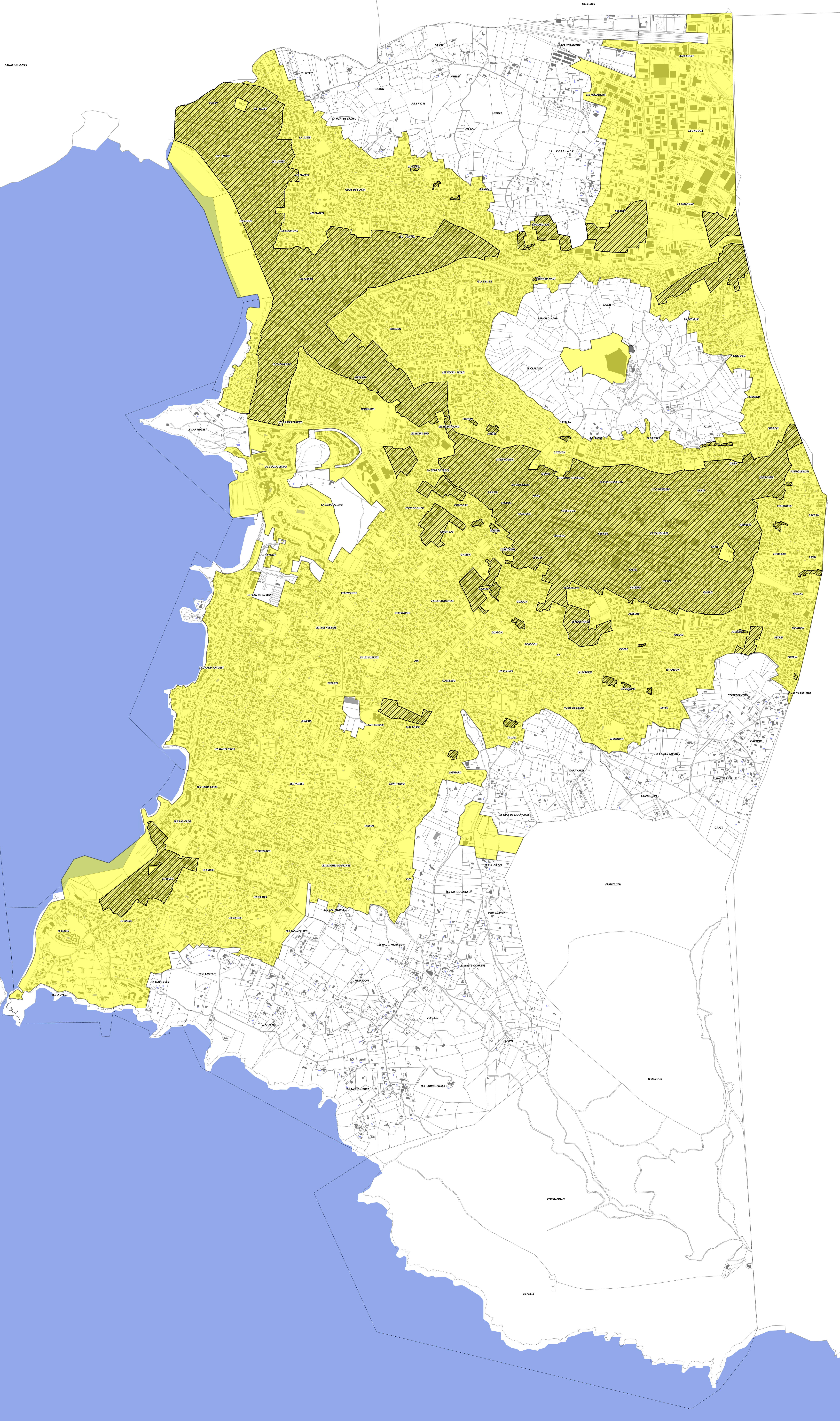
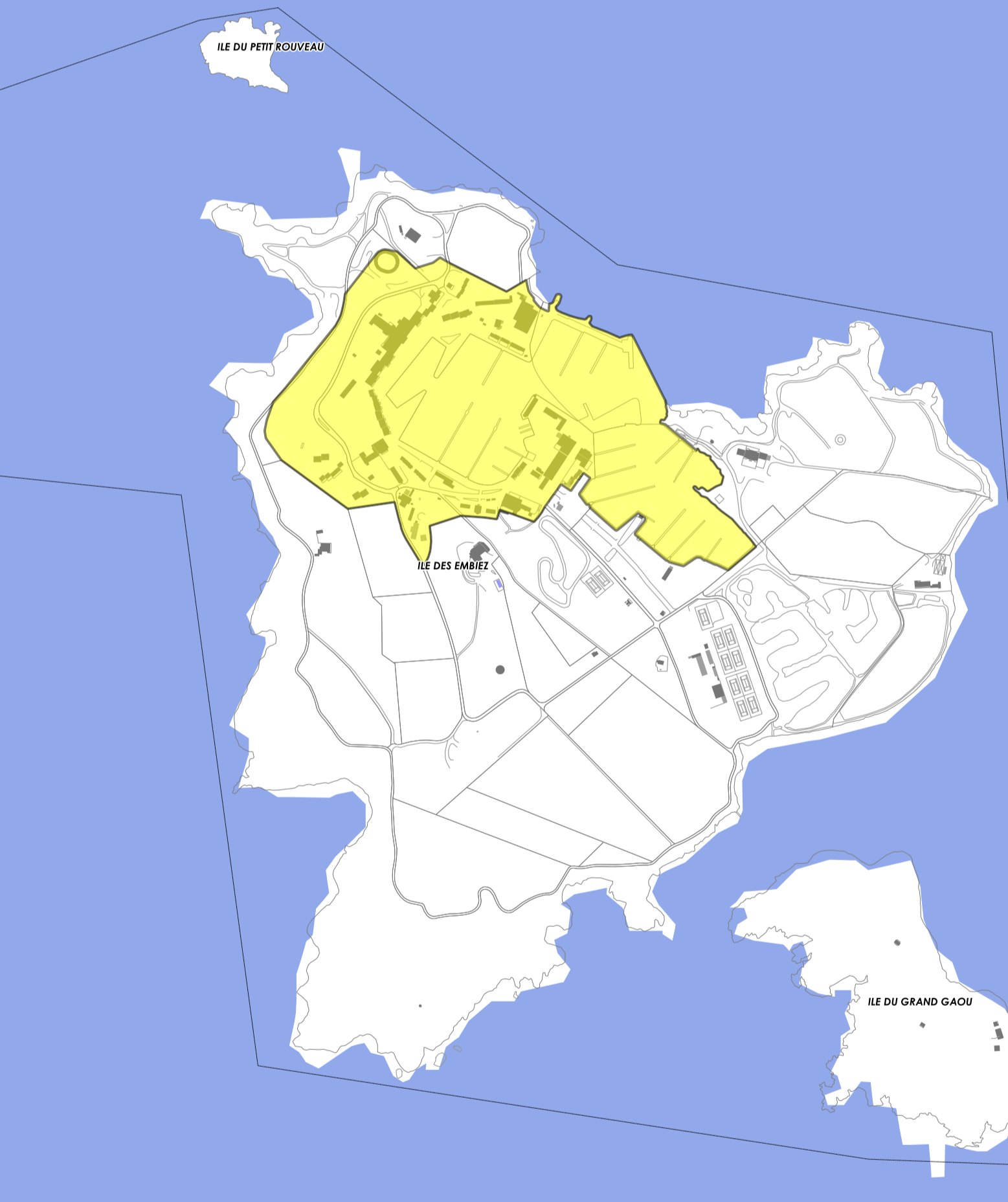
Prescrite par Arrêté Municipal  
n°10801 du 14 novembre 2017

Approuvée par délibération de  
l'Assemblée Métropolitaine du 27  
mars 2018



**Légende:**

- Périmètre de droit de préemption urbain
- Périmètre de droit de préemption urbain renforcé



**VILLE DU PRADET - REDEFINITION DU CHAMP  
D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
MERCREDI 25 MAI 2022**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le mercredi 25 mai 2022, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Béatrice VEYRAT MASSON

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
0	0	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/05/801**

**VILLE DU PRADET -  
REDEFINITION DU CHAMP  
D'APPLICATION DU DROIT  
DE PREEMPTION URBAIN**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :  
Date de validation par la préfecture :  
Date d'affichage :

## **Séance Publique du 25 mai 2022**

**N° D' O R D R E : 22/05/801**

**O B J E T : VILLE DU PRADET - REDEFINITION DU CHAMP  
D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération du conseil municipal du Pradet en date du 21 décembre 2011 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°18/10/312 en date du 25 octobre 2018

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 26 avril 2022,

**CONSIDERANT** que par délibération du Conseil Métropolitain n°18/10/312 en date du 25 octobre 2018 et conformément aux articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, un périmètre de Droit de Préemption Urbain (DPU) simple avait été instauré sur la commune du Pradet afin de s'inscrire dans une cohérence entre la stratégie foncière et les différentes politiques menées par la Ville et la Métropole Toulon Provence Méditerranée (PIG, dispositif Bien chez soi, plan façades, etc.),

**CONSIDERANT** qu'il s'agissait de cibler les secteurs à enjeux de renouvellement urbain, en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** qu'il s'agissait de cibler les secteurs à enjeux de renouvellement urbain, en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** que le périmètre proposé recouvrait le centre historique du Pradet (zone UA), l'hypercentre (zone UB) et la partie la plus centrale de la zone UC du PLU,

**CONSIDERANT** que, par courrier du 19 novembre 2021, les services de l'Etat ont demandé à la ville du Pradet et à la Métropole de réfléchir à une mobilisation plus importante des opportunités en matière de préemption pour la création de logements locatifs sociaux, que ce travail a ainsi été réalisé à la lumière de l'application de la loi littoral et des dispositions de la loi Elan,

**CONSIDERANT** que le périmètre existant a ainsi été étendu selon les critères suivants :

- Extension aux zones Uc (hormis la zone pavillonnaire de St Avy, au nord-est du centre-ville) car ce sont des zones dans lesquelles le règlement et les potentiels terrains restants à construire permettraient la réalisation de logements par densification. Ces zones sont, de plus, en dehors des zones « proche du rivage ».
- Extension aux zones UG. Il s'agit d'anticiper et de permettre, dans le cadre de la modification prochaine du PLU intercommunal de permettre la réalisation de logements à destination d'habitation, sans restriction, afin de permettre une plus grande mixité des fonctions,

**CONSIDERANT** que ces secteurs bénéficient également d'une bonne desserte en transports en communs et de la présence de la piste cyclable du littoral. Ils constituent les quartiers résidentiels principaux de la commune,

**CONSIDERANT** que ce droit de préemption urbain, considéré comme simple, n'est pas applicable :

- ✓ A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- ✓ A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- ✓ A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'INSTITUER** ce périmètre étendu du Droit de Préemption Urbain simple sur les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme telles qu'annexées à la présente délibération, à savoir : le centre historique du Pradet (zone UA), l'hypercentre (zone UB), l'xtension aux zones UC (hormis la zone pavillonnaire de St Avy, au nord-est du centre-ville) ainsi que les zones UG.



## **ARTICLE 2**

**DE DESIGNER** la Métropole Toulon Provence Méditerranée comme bénéficiaire de ce droit.

## **ARTICLE 3**

**DE PRECISER** que le Droit de Prémption tel que défini dans la présente délibération est exercé par Monsieur Le Président de la Métropole.

## **ARTICLE 4**

**DE PRECISER** qu'il n'est pas fait exception aux dispositions de l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée au siège de la Métropole et en mairie du Pradet pendant un mois et fera l'objet d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

## **ARTICLE 6**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux
- La Chambre Départementale des Notaires
- Aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance de Toulon
- Au greffe du même tribunal.

## **ARTICLE 7**

**DE DIRE** qu'en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, le périmètre d'application du Droit de Prémption Urbain sera annexé au dossier du PLU.

## **ARTICLE 8**

**DE DIRE** qu'en application de l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme, il sera ouvert un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intentions d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du Droit de Préemption Urbain ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, registre consultable en mairie du Pradet aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 25 mai 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR 0

CONTRE 0

ABSTENTION 0