

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 29 SEPTEMBRE 2022**

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

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 29 septembre 2022, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance :

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
0	0	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/09/808**

**VILLE DE TOULON -  
APPROBATION DE LA  
DECLARATION DE PROJET  
VALANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE TOULON  
POUR LA REHABILITATION  
ET L'EXTENSION DU PALAIS  
DE JUSTICE ET LA  
CREATION D'UNE CITE  
JUDICIAIRE**

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date d'affichage :

## **Séance Publique du 29 septembre 2022**

**N° D' O R D R E : 22/09/808**

**OBJET : VILLE DE TOULON - APPROBATION DE LA  
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
LA COMMUNE DE TOULON POUR LA REHABILITATION  
ET L'EXTENSION DU PALAIS DE JUSTICE ET LA  
CREATION D'UNE CITE JUDICIAIRE**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-57 et R153-16,

**VU** le décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme opposable de la ville de Toulon,

**VU** la décision n° CU-2021-2962 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 14 octobre 2021 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon,

**VU** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 16 février 2022 relative à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon,

**VU** l'arrêté préfectoral n° DDTM/SUAJ-2022/03 en date du 17 février 2022 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon,

**VU** le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon,

**VU** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur remis le 29 avril 2022,

**VU** la délibération du conseil d'administration de l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice en date du 17 juin 2022, déclarant le projet d'intérêt général,

**VU** le courrier du Directeur Général de l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice en date du 1<sup>er</sup> aout 2022,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 5 septembre 2022,

**CONSIDERANT** que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon est rendue nécessaire pour la mise en œuvre de la déclaration de projet portant sur la réhabilitation et l'extension du Palais de Justice Gabriel Péri et permettant la création d'un site judiciaire unique regroupant l'ensemble des juridictions toulonnaises,

**CONSIDERANT** que cette opération s'inscrit dans l'objectif de modernisation du système judiciaire, offrant aux justiciables un service public plus accessible et plus efficace,

**CONSIDERANT** que les évolutions induites dans le Plan Local d'Urbanisme concernent :

- La création d'un secteur URj et d'un règlement associé, dédiés aux opérations de renouvellement urbain et spécifique au Palais de Justice, en lieu et place des zones UB et UzD,
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, complétant le règlement de zone et encadrant l'insertion urbaine du projet,

**CONSIDERANT** que le projet est situé en zone urbaine et au sein du Site Patrimonial remarquable de la ville de Toulon,

**CONSIDERANT** qu'il ressort des pièces du dossier que le projet préserve les caractéristiques architecturales du Palais de Justice Gabriel Péri, identifié comme bâtiment d'intérêt patrimonial majeur au sein du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Toulon,

**CONSIDERANT** que les avis des Personnes Publiques Associées sont favorables au projet,

**CONSIDERANT** que les observations du public formulées pendant la durée de l'enquête ne remettent pas en cause le projet,

**CONSIDERANT** que M. Pierre MONNET, Commissaire-Enquêteur, a remis le 29 avril 2022 son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable, sans réserve ni recommandation sur le projet,

**CONSIDERANT** que, conformément à l'article R153-16 du Code de l'Urbanisme, le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de la Métropole pour approbation,

**CONSIDERANT** que le dossier a été notifié par le Directeur Général de l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice le 1<sup>er</sup> août 2022,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'APPROUVER** la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon dans le cadre du projet de réhabilitation et d'extension du Palais de Justice de Toulon pour la création d'une Cité Judiciaire.

## **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole TPM à prendre toute disposition à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette délibération.

## **ARTICLE 3**

**DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à l'Hôtel de la Métropole TPM et en Mairie de Toulon durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Fait à Toulon, le 29 septembre 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

POUR 0

CONTRE 0

ABSTENTION 0



**Le Directeur général**

Le Kremlin-Bicêtre, le 1<sup>er</sup> août 2022

**Monsieur le Président  
Métropole Toulon Provence Méditerranée  
107 boulevard Henri Fabre  
83041 TOULON Cedex 9**

Affaire suivie par : Claire GORETH  
Tél. : 01.88.28.88.81  
Courriel : claire.goreth@apij-justice.fr  
Réf : D-TLN\_PJ-2022-0050

LRAR 1A 198 288 4366 9

<b>Objet :</b>	<b>Réhabilitation-extension du palais de justice de Toulon</b> Déclaration de projet - Approbation de la MEC du PLU de la commune de Toulon
----------------	--

Monsieur le Président,

Le ministère de la Justice porte le projet de réhabilitation-extension du palais de justice de Toulon. L'Agence publique pour l'immobilier de la Justice (APIJ), établissement public administratif, est mandatée pour conduire les études préalables et la maîtrise d'ouvrage de plein exercice du projet.

La bonne conduite de cette opération nécessite la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme. Or, les règlements écrit et graphique du PLU de la commune de Toulon ne sont pas compatibles avec les éléments en projet de la future cité judiciaire.

C'est à ce titre, que l'APIJ a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité dudit PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme et du chapitre III, titre II, livre I du code de l'environnement, une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Toulon s'est tenue du 9 mars 2022 au 7 avril 2022.

L'APIJ a réceptionné le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, favorables sans réserve ni recommandation, le 29 avril 2022. Par délibération en date du 17 juin 2022, le conseil d'administration de l'APIJ a déclaré le projet d'intérêt général.

En application des dispositions de l'article R.153-16 du code de l'urbanisme et en qualité d'autorité compétente en matière de PLU, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la réception du présent courrier pour approuver la mise en compatibilité du PLU avec le projet de réhabilitation-extension du palais de justice de Toulon. La délibération devra être transmise sans délai au directeur général de l'APIJ et au préfet du Var.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**APIJ**

AGENCE PUBLIQUE  
POUR L'IMMOBILIER  
DE LA JUSTICE

A cet effet, vous trouverez en pièce-jointe le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, les avis et observations émis au cours de la procédure, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que la délibération approuvant la déclaration de projet portant intérêt général du projet de réhabilitation-extension du palais de justice de Toulon.

En l'absence de délibération dans le délai de 2 mois ou en cas de désaccord, le préfet approuvera la mise en compatibilité du PLU et vous notifiera sa décision dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations.

David BARJON

Copie :  
Monsieur le préfet du Var

# DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

## PREALABLE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULON

---

### REHABILITATION ET EXTENSION DU PALAIS DE JUSTICE CREATION D'UNE CITE JUDICIAIRE COMMUNE DE TOULON – DEPARTEMENT DU VAR

PIECE A	GUIDE DE LECTURE
PIECE B	OBJET DE L'ENQUETE, INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
PIECE C	DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET
PIECE D	DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULON
PIECE E	ANNEXES

*Décembre 2021*

---

# Sommaire

<b>1. Préambule .....</b>	<b>5</b>
1.1. <i>Lexique, le PLU et son contenu .....</i>	5
1.2. <i>Le contenu du dossier de mise en compatibilité .....</i>	6
<b>2. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Le PLU en vigueur .....</b>	<b>8</b>
3.1. <i>Le Rapport de Présentation du PLU en vigueur .....</i>	8
3.2. <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.....</i>	8
3.3. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur .....</i>	9
3.4. <i>Le règlement graphique du PLU en vigueur (ou zonage) .....</i>	9
3.4.1. Les zones concernées par le projet	9
3.4.1. Autre élément figurant au règlement graphique	11
3.5. <i>Le règlement littéral du PLU en vigueur .....</i>	11
3.6. <i>Les annexes aux PLU en vigueur.....</i>	12
3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP)	12
3.6.2. Le Secteur Patrimonial Remarquable	12
3.6.3. Autres annexes au PLU	12
<b>4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur et les normes supra-communales .....</b>	<b>14</b>
4.1. <i>La compatibilité du projet avec le rapport de présentation du PLU en vigueur .....</i>	14
4.2. <i>La compatibilité du projet avec le PADD du PLU en vigueur .....</i>	14
4.3. <i>La compatibilité du projet avec les OAP du PLU en vigueur .....</i>	15
4.4. <i>La compatibilité du projet avec le règlement graphique (zonage) du PLU en vigueur.....</i>	15

4.5.	<i>La compatibilité du projet avec le règlement littéral du PLU en vigueur</i> .....	15
4.5.1.	Compatibilité avec les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones (Chapitre 1)	15
4.5.1.	Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) – Articles 1 à 4	15
4.5.2.	Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) - zone UB	16
4.5.1.	Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) - zone UZ	17
4.6.	<i>Compatibilité du projet avec les annexes du PLU en vigueur</i> .....	17
4.6.1.	Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	17
4.6.2.	Compatibilité avec les autres annexes	17
4.7.	<i>Synthèse des compatibilités et incompatibilités du projet avec le PLU en vigueur</i> .....	17
4.8.	<i>Compatibilité avec les principaux documents de rang supérieur</i> .....	17
4.8.1.	Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)	18
4.8.2.	Compatibilité avec le Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	18
4.8.3.	Compatibilité avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) PACA	19
<b>5.</b>	<b>Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité</b> .....	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité</b> .....	<b>22</b>
6.1.	<i>Le Rapport de présentation mis à jour</i> .....	22
6.1.1.	Tome 3 - Choix retenus pour établir le PLU et les motifs de la délimitation des zones	22
6.1.2.	Tome 5 – Résumé non technique	23
6.2.	<i>Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en compatibilité</i> .....	24
6.3.	<i>Le règlement graphique (zonage) mis en compatibilité</i> .....	28
6.4.	<i>Le règlement littéral mis en compatibilité</i> .....	32
6.4.1.	Introduction du règlement	32
6.4.2.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 3. Stationnement	32
6.4.3.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 4. Performance énergétique et environnementale des constructions	32
6.4.4.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UB	32
6.4.5.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UR	32
6.4.6.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UZ	33

6.4.7. Evolution avant/après dans le texte	34
6.5. Les annexes mises en compatibilité.....	61
7. Résumé non technique de la mise en compatibilité.....	62

## 1. Préambule

### 1.1. LEXIQUE, LE PLU ET SON CONTENU

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune ou un groupement de communes. Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé. Il est élaboré par la commune ou l'EPCI, établissement public de coopération intercommunale.

Le PLU se compose notamment des éléments suivants :

- Un rapport de présentation :

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le règlement (écrit et graphique). Lorsque celle-ci est requise, il comprend une évaluation environnementale.

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs, ou à certaines thématiques. Elles permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

- Le règlement et ses documents graphiques :

En cohérence avec le PADD, le règlement écrit et son document graphique (zonage) délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Les annexes :

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique (SUP), les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Après son élaboration, le PLU peut éventuellement être révisé, modifié ou mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet (comme dans le cas présent) ou d'une déclaration d'utilité publique.

## 1.2. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le dossier de mise en compatibilité (MEC), présenté PIECE D, apporte les compléments nécessaires au rapport de présentation, apprécie la compatibilité du PLU en vigueur avec le projet, présente les extraits de pièces du PLU avant et après mise en compatibilité, justifie les modifications apportées.

Il comprend, afin de faciliter l'appréhension du dossier par tous, un résumé non technique de la mise en compatibilité.

Les principales pièces du PLU mises en compatibilité sont annexées à la PIECE D.

Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées et l'avis de l'autorité environnementale sur le cas par cas, sont regroupés en PIECE E (annexes) du dossier d'enquête.

## 2. Présentation du projet

Le Ministère de la Justice a décidé d'engager l'opération de réhabilitation et d'extension du Palais de justice de de Toulon et la création de sa future Cité judiciaire sur le site du Palais Péri. Cette décision répond aux problématiques actuelles de fonctionnement dues à l'éclatement des juridictions toulonnaises sur plusieurs sites, au vieillissement et au manque de surfaces du Palais Péri, et à une volonté de modernisation du système judiciaire et d'amélioration des conditions d'accueil du justiciable et de travail des personnels.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'État - ministère de la Justice, est mandatée pour réhabiliter et étendre le Palais de justice de Toulon, place Gabriel Péri.

Ce projet prévoit, sur une emprise foncière de 11 275m<sup>2</sup> (parcelles CP 211 partielle, CP96 et CP136) :

- La démolition des ailes postérieures vieillissantes et en mauvais état général du palais Péri historique (soit environ 2 700m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- La réhabilitation du bâti à caractère patrimonial conservé, dit Palais Péri (environ 2 900m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- La construction d'une nouvelle extension au Palais Péri (environ 11 000m<sup>2</sup> de surface de plancher).

*Au global, dans un souci de cohérence urbaine, le périmètre de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité englobe également le parvis du Palais Péri, bien que ce dernier ne soit*

*modifié dans le cadre du projet. Ce périmètre est donc de 11 975m<sup>2</sup>.*

Le projet est réalisé en concertation avec la ville de Toulon, la métropole Toulon Provence Méditerranée et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (UDAP83), en raison de l'intérêt patrimonial du site, situé au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Toulon et des enjeux d'insertion urbaine.

**Le projet est présenté plus en détail dans le PIECE C. Il convient donc de s'y reporter pour de plus amples informations.**

### 3. Le PLU en vigueur

La métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) est compétente en matière d'évolution du PLU de Toulon (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018).

La commune de Toulon dispose d'un PLU approuvé le 27 juillet 2012, qui a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions.

**Les différentes pièces ou extraits de pièces du PLU en vigueur, susceptibles d'être concernées par la mise en compatibilité, sont présentés ci-après.**

#### 3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR

Le rapport de présentation constitue une pièce importante du PLU, qui a notamment pour vocation d'établir le diagnostic du territoire et de justifier des choix retenus pour établir le PADD et les documents réglementaires

Le rapport de présentation du PLU de Toulon est constitué de plusieurs tomes :

- Tome 1 : Diagnostic territorial et articulation du PLU avec les autres documents de planification.
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolutions.
- Tome 3 : Les choix retenus pour établir le PLU et les motifs de la délimitation des zones.
- Tome 4 : Evaluation environnementale.

- Tome 5 : Résumé non technique.

#### 3.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU EN VIGUEUR

Le PADD du PLU de Toulon a été débattu en conseil municipal le 18 septembre 2014. Il s'articule autour de quatre grandes thématiques, déclinées en objectifs :

- I. Toulon, cœur de la métropole du Levant
  1. Poursuivre un fort rayonnement maritime
  2. Accueillir les équipements métropolitains
  3. Attirer les investisseurs en menant une politique de développement.
- II. Identité des quartiers
  1. Une dynamique commerciale locale à maintenir
  2. Encourager le renouvellement urbain
  3. Valoriser l'espace public et le patrimoine
- III. Une mobilité maîtrisée
  1. Encourager l'intermodalité
  2. Rééquilibrer le poids des divers modes de déplacements
  3. Développer les modes doux
- IV. Améliorer le cadre de vie
  1. Construire une ville durable
  2. Préserver l'environnement
  3. Adapter l'offre de logements aux besoins.

Ce sont ces orientations qui ont guidée les choix réglementaires du PLU.

### 3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU en vigueur comporte quatre OAP définissant des principes d'aménagement (composition urbaine, traitement des espaces publics, principes paysagers...) sur les secteurs stratégiques :

- Axe des Gares Ouest (en zones UB et UD du règlement)
- Axe des Gares Est (en zones UR du règlement)
- Les Ports (en zone UC du règlement)
- Brunet (en zone UB du règlement)

**Il n'existe aucune OAP sur le secteur du Palais de Justice au PLU en vigueur.**

### 3.4. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR (OU ZONAGE)

#### 3.4.1. Les zones concernées par le projet

Comme on peut le voir sur la carte ci-contre, le site d'implantation du projet, périmètre de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité, est situé « à cheval » sur deux zones urbaines :

- **Le Palais Péri se situe en zone UB,**
- **Le terrain dégagé par la démolition de l'ancienne maison d'arrêt, à l'arrière du Palais Péri, se situe en zone UZ, secteur UZd.**

La zone UB est définie comme zone urbaine de centralité.

La zone UZ est une zone dite à « plan masse », ce qui signifie que le gabarit des constructions autorisées et réglementé graphiquement, pour chaque secteur.

**Un extrait du règlement graphique en vigueur avant mise en compatibilité figure ci-après.**

Le périmètre du projet y est reporté pour une meilleure compréhension.

Le zonage spécifique du secteur à plan masse UZd figure également page suivante.

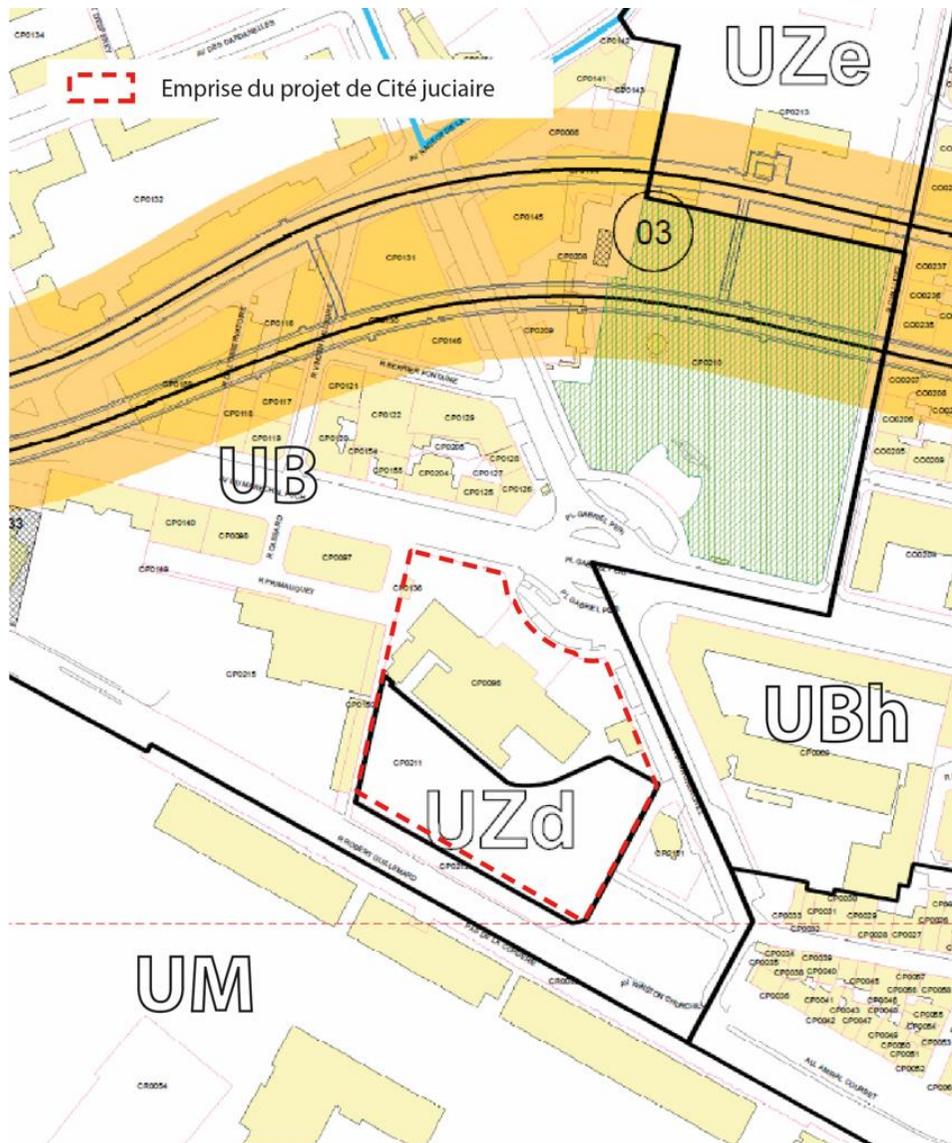


Figure 1 : Extrait du zonage du PLU en vigueur

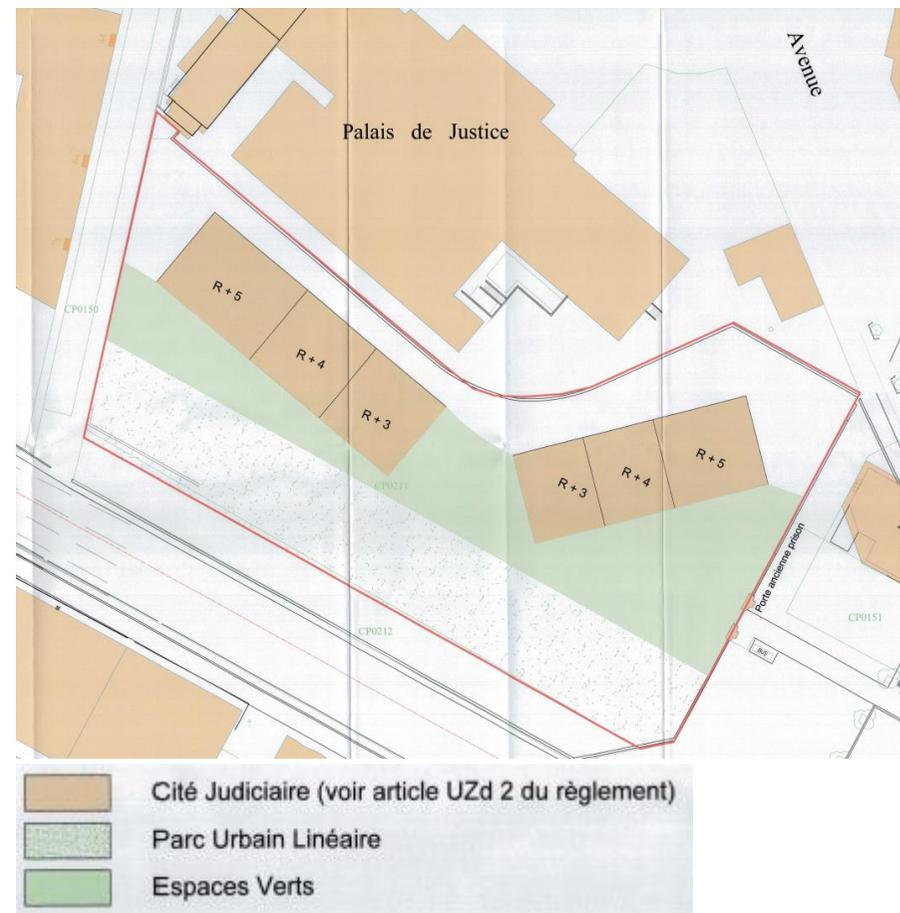


Figure 2 : Extrait du zonage du PLU en vigueur, détail du secteur à plan masse UZd

### 3.4.1. Autre élément figurant au règlement graphique

L'on retrouve notamment sur les planches de zonage, au-delà des limites de zones :

- les emplacements réservés,
- les espaces boisés classés,
- le repérage des éléments de patrimoine à préserver,
- le report du zonage du plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) mouvements de terrains et inondations approuvé le 8 février 1989,
- le report du zonage du PPRNP chutes de pierres et blocs du Mont Faron, révisé le 20 décembre 2013,
- le tracé du tunnel et sa bande d'influence.

**Le secteur de projet n'est concerné par aucun emplacement réservé, aucun espace boisé classé, aucun risque naturel prévisible ou autre élément réglementaire qui serait reporté sur le plan de zonage.**

### 3.5. LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement littéral qui accompagne le zonage s'organise autour de plusieurs chapitres.

Le Chapitre 1 comprend les dispositions générales du règlement s'appliquant à l'ensemble des zones, telles que la réglementation en matière de gestion des eaux pluviales, d'aspect extérieur des constructions, d'isolation acoustique, de protection du patrimoine bâti.

Le Chapitre 2 est consacré au règlement des zones urbaines (U). Il comprend dans une première partie les dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines notamment en matière de stationnement et de performance énergétique et environnementale des constructions, puis dans un second temps le règlement applicable à chaque zone (UA, UB, UC, UD, UE, UF, UL, UM, UR, UZ). **C'est donc dans le Chapitre 2 que l'on retrouve le règlement de la zone UB, et le règlement de la zone UZ.**

Le Chapitre 3 est consacré au règlement des zones à urbaniser (AU).

Le Chapitre 4 est consacré au règlement des zones naturelles (N).

Le Chapitre 5 est consacré aux dispositions particulières relatives au patrimoine bâti et paysager.

Le Chapitre 6 est consacré aux dispositions en faveur de la mixité sociale.

Le Chapitre 7 est consacré à la prise en compte des risques majeurs.

Enfin, le Chapitre 8 est consacré au lexique du règlement.

Comme détaillé un peu plus loin au paragraphe « 4.5 La compatibilité du projet avec le règlement littéral en vigueur » le projet nécessite plusieurs ajustements du Chapitre 2 du règlement consacré aux zones urbaines. Il s'agit du seul chapitre concerné par la mise en compatibilité.

Afin de ne pas alourdir le dossier en présentant le règlement avant et le règlement après MEC, les évolutions du règlement sont mises en évidence directement « dans le texte » au paragraphe « 6.3 Le règlement littéral mis en compatibilité ».

### 3.6. LES ANNEXES AUX PLU EN VIGUEUR

#### 3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP)

La commune de Toulon est couverte par plusieurs SUP, tels que le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et Mouvements de terrain approuvé en 1989 et révisé en 2013, les servitudes autour des canalisations de transport de gaz ou d'électricité, des voies ferrées...

**La MEC n'est concernée que par une seule SUP, la SUP « Ac4 Protection du patrimoine architectural et urbain ».**

Il s'agit du périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

#### 3.6.2. Le Secteur Patrimonial Remarquable

*Suite à la promulgation de la loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, dite loi CAP, le 7 juillet 2016, les AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) évoluent en SPR (Site Patrimonial Remarquable). Toutefois le règlement de l'AVAP continue à produire ses effets.*

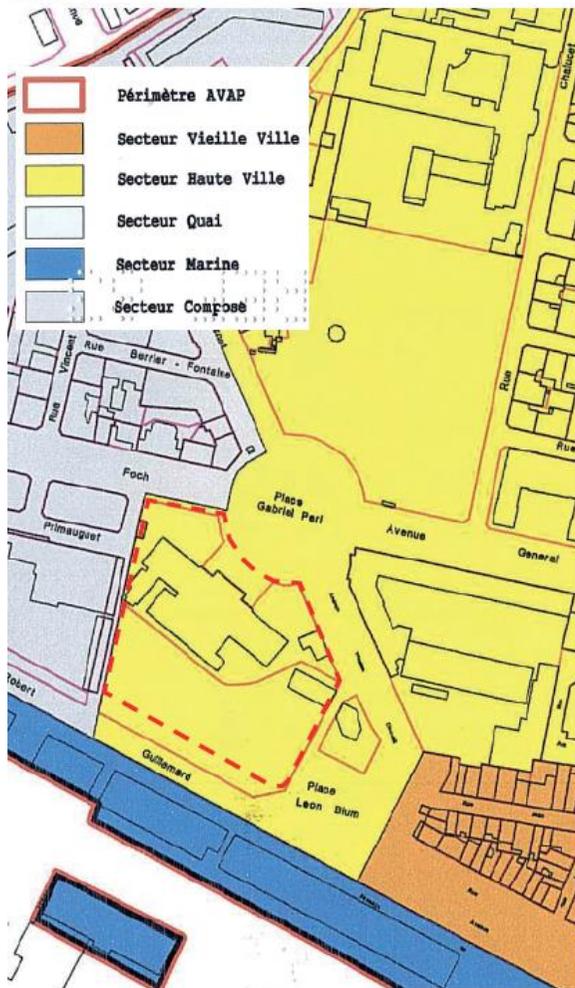
L'AVAP de Toulon a été créée par délibération en date du 28/05/2014. Son règlement est toujours opposable. Il se substitue à la servitude de 500m de rayon autour des monuments historiques. L'avis de l'ABF est nécessaire pour tout projet modifiant l'aspect extérieur des constructions, le paysage ou l'espace public.

Le projet se situe dans le périmètre de l'AVAP, dans le secteur de la « Haute Ville ». Le Palais Gabriel Péri est identifié « bâtiment d'intérêt patrimonial majeur », méritant d'être conservé.

#### 3.6.3. Autres annexes au PLU

Le PLU de Toulon s'accompagne de nombreuses annexes informatives, parmi lesquelles les aléas ne faisant pas l'objet de plan de prévention des risques, le règlement local de publicité ou encore les annexes sanitaires.

AVAP/SPR : Secteurs



AVAP/SPR : Patrimoine

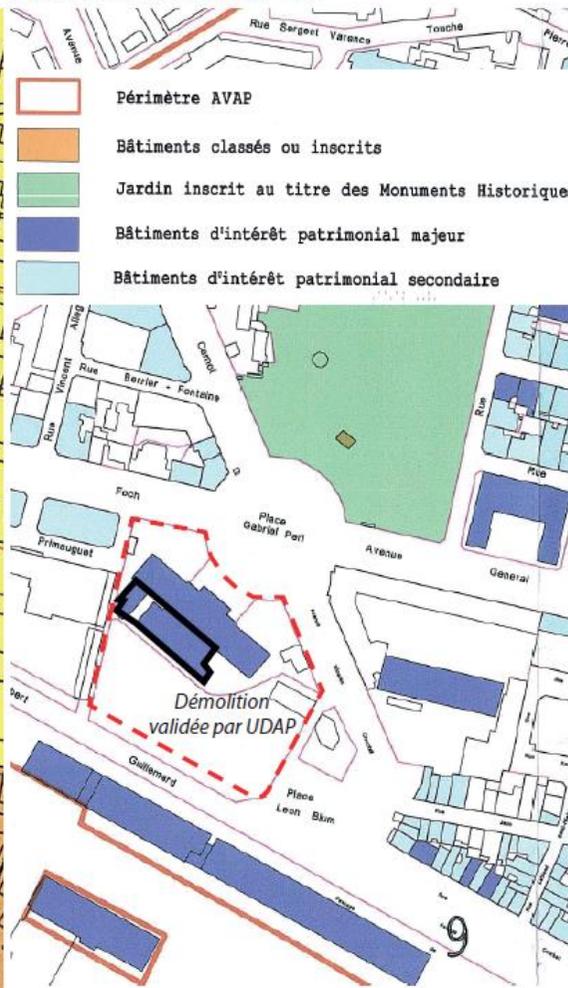


Figure 3 : Extrait des cartes de l'AVAP/SPR

Figure 3 : De haut en bas : Façade du Palais Péri ; bâti à l'arrière sans valeur patrimoniale ; ancienne porte de la maison d'arrêt.



## 4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur et les normes supra-communales

La compatibilité du PLU en vigueur avec le projet de réhabilitation et d'extension Palais de Justice et création d'une Cité Judiciaire, en entrée ouest du centre-ville de Toulon, est appréciée pièce par pièce ci-dessous.

### 4.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR

Les Tomes 1 et 2 du rapport de présentation dressent le diagnostic et l'état initial de l'environnement de la commune, leur contenu n'est pas impacté par le projet.

Le Tome 3 expose « Les choix retenus pour établir le PLU et les motifs de la délimitation des zones ». Plus particulièrement :

- Le Chapitre 3 présente les différents zonages du PLU, dont UB, UR et UZ.
- Le Chapitre 4 présente la traduction réglementaire du projet.
- Le Chapitre 5 expose les principaux changements apportés entre POS et PLU, dont la superficie des zones.

Le Tome 4 correspond à l'évaluation environnementale du PLU. Son contenu n'est pas impacté par le projet. **Pour rappel, la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Le Tome 5 présente le résumé non technique du rapport de présentation.

**Les incompatibilités relevées entre le projet et les autres pièces du PLU présentées dans les paragraphes suivants - et donc leur mise en compatibilité avec le projet - ont un impact sur certains points très précis du Tome 3 du rapport de présentation, et donc du Tome 5.**

**Le rapport de présentation nécessite donc quelques ajustements, présentés au Chapitre 6.**

**La présente notice permet par ailleurs de compléter le rapport de présentation du PLU en vigueur.**

### 4.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

La mise en comptabilité ne porte pas atteinte au PADD du PLU, elle s'inscrit dans ses grands objectifs.

En effet, l'on retrouve parmi les objectifs du PADD du PLU de Toulon, en lien avec la présente DP MEC :

- « I.2. Accueillir les équipements métropolitains »,
- « II.2. Encourager le renouvellement urbain », «
- « II.3 Valoriser l'espace public et le patrimoine »,
- « IV.1 Construire une ville durable », etc.,

Le projet s'inscrit en renouvellement/densification au cœur de la zone urbaine, sur le site artificialisé de l'ancienne maison d'arrêt démolie en 2010, en continuité du Palais Péri.

Il mettra en valeur le patrimoine conservé : le Palais Péri et l'ancienne porte de la maison d'arrêt (conservée à la demande de l'UDAP, bien que non repérée dans l'AVAP/SPR), ainsi que l'entrée de ville, le long de la rue Robert Guillemard.

La proximité immédiate du pôle d'échanges multimodal de la gare de Toulon favorise l'usage des transports en commun et modes doux.

**La mise en compatibilité ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU en vigueur.**

#### 4.3. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OAP DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU ne comporte pas à ce jour d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de projet.

**Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre le projet et les OAP actuelles.**

#### 4.4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU actuellement en vigueur classe le secteur de projet en zones UB pour sa partie nord et UZd pour sa partie sud.

Cela introduit plusieurs incompatibilités avec le projet :

- Le projet est « à cheval » sur 2 zones, et donc soumis à 2 règlements ;
- Le secteur UZd est un secteur à plan masse, qui impose le respect de gabarits, cf. extrait cartographique au paragraphe 3.4 ;
- Le règlement de la zone UB n'est pas adapté aux besoins du projet, comme décrit au paragraphe suivant.

**Le règlement graphique, notamment en raison du règlement écrit associés aux zones, n'est pas compatible avec le projet et doit être modifié.**

#### 4.5. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU EN VIGUEUR

##### 4.5.1. Compatibilité avec les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones (Chapitre 1)

Le projet est compatible avec les dispositions communes du Chapitre 1 du règlement.

##### 4.5.1. Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) – Articles 1 à 4

Le projet est compatible avec les articles 1 à 4 du chapitre 2, communs à toutes les zones urbaines, à l'exception :

- **d'une incompatibilité relevée avec l'Article 3 relatif aux normes de stationnement pour les véhicules 2 roues.** En effet, cet article prévoit que le stationnement 2

roues représente 2% de la surface de plancher (SdP) créée par tout projet.

Compte tenu du fait qu'environ 30% de la SdP de l'extension seront dédiés au stockage, archivage, locaux supports... c'est-à-dire des espaces non tertiaires, et compte tenu des besoins identifiés dans le cadre des études préalables au projet, ce % paraît surdimensionné pour le projet de Cité judiciaire. La superficie de l'emprise foncière étant limitée, et le programme dense, il convient de dimensionner les aires de stationnement 2 roues en cohérence avec les besoins de l'opération.

- **d'une seconde incompatibilité relevée à l'Article 4 relatif à la performance énergétique et environnementale des constructions.** En effet, il n'est pas opportun d'imposer la pose de panneaux photovoltaïque au projet d'extension-réhabilitation de la Cité judiciaire de Toulon, compte tenu de la nécessaire intégration du projet dans le Site Patrimonial Remarquable et des contraintes programmatiques du projet.

#### 4.5.2. Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) - zone UB

**Les articles UB6, UB7 et UB8 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et sur une même propriété, ne sont pas directement compatibles avec le projet.**

En effet, ils introduisent la possibilité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, de s'implanter

différemment par rapport aux règles imposées aux autres destinations. Néanmoins, il s'agit d'une possibilité et non d'un droit acquis, ce qui introduit des incertitudes incompatibles avec le respect du programme de la Cité judiciaire.

**L'article UB10 – Hauteur maximale des constructions, n'est pas compatible avec le programme du projet.**

Cet article impose une hauteur absolue maximale de 18m et R+5 en zone UB, or le respect du programme ne peut être garanti avec cette limite.

En effet, des études de faisabilité architecturale ont été réalisées en amont de la présente procédure, afin de déterminer l'enveloppe/le gabarit du projet en fonction des surfaces de plancher imposées, de l'emprise au sol disponible et des spécificités des établissements judiciaires (par exemple, la hauteur sous plafond de la salle des pas perdus et des salles d'audience excèdent les niveaux traditionnels). Les recommandations de l'UDAP 83 ont également été prises en compte dans le cadre de ses études préalables, notamment pour garantir une hauteur maximale de l'extension ne nuisant pas au caractère patrimonial du Palais Péri et de sa toiture. **In fine, les études ont permis de conclure qu'une hauteur de 20m devait être autorisée pour garantir la qualité du projet architectural notamment en termes de densité au sol, afin de maintenir des espaces de respiration dans l'emprise, tout en respectant le Palais Péri.** Les 18m autorisés en zone UB pourraient donc compromettre le projet.

**Enfin, l'article UB11 – Aspect extérieur des constructions, impose des règles très détaillées, dont la compatibilité avec le projet ne peut être garantie à ce stade des études.**

Le projet est compatible avec les autres règles de la zone UB.

#### 4.5.1. Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) - zone UZ

Les articles UZ6 à UZ10 renvoient au règlement graphique, en imposant le respect des plans masses. Ainsi, en secteur UZd, les implantations, l'emprise au sol et la hauteur doivent respecter le plan masse précédemment présenté au 3.4.

**Le règlement de la zone UZ et le plan masse associé du secteur UZd sont incompatibles avec le projet de Cité judiciaire.**

#### 4.6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ANNEXES DU PLU EN VIGUEUR

##### 4.6.1. Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

Le secteur de la mise en compatibilité est concerné par la SUP « Ac4 Protection du patrimoine architectural et urbain », renvoyant au règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

**Le projet est compatible avec le règlement du SPR.**

Il convient de rappeler que l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (UDAP83) est associée aux réflexions depuis les études amont au projet.

#### 4.6.2. Compatibilité avec les autres annexes

Parmi les annexes complémentaires, seule l'annexe « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 » comporte un plan de zonage simplifié en couleur.

**Le règlement graphique/zonage du PLU nécessitant une mise en compatibilité comme précédemment expliqué, ce plan doit être mis à jour.** Cet ajustement est sans impact sur le fond du document.

#### 4.7. SYNTHESE DES COMPATIBILITES ET INCOMPATIBILITES DU PROJET AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Le projet n'est pas compatible avec le règlement de la zone UB et le secteur à plan masse du secteur UZh.

**Il est donc nécessaire de mettre le règlement littéral et le règlement graphique (zonage) en compatibilité avec le projet, en créant une zone urbaine spécifiquement réglementée. Les évolutions apportées au règlement littéral et au règlement graphique entraînent une mise à jour de certaines mentions dans les Tomes 3 et 5 du rapport de présentation du PLU, ainsi que dans l'annexe complémentaire « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 ».**

#### 4.8. COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

#### 4.8.1. Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée a approuvé par délibération du 06 Septembre 2019 le Projet de Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT sont traduits dans le document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui s'articule autour de 4 axes :

1. « Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire »

Le projet de Cité judiciaire s'inscrit en densification du tissu urbain, en centre-ville de Toulon, et bénéficie de la proximité immédiate des infrastructures de transport, du réseau de bus et du train. Il est donc compatible avec ce 1<sup>er</sup> axe.

2. « Afficher les axes de développement »

En tant qu'équipement public structurant, la Cité judiciaire participe à l'affirmation de la dimension métropolitaine du territoire. Le projet est donc compatible avec ce 2<sup>ème</sup> axe.

3. « Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre »

Le projet s'inscrit dans le site, dans le respect du patrimoine historique et dans un objectif de valorisation de l'entrée de ville de Toulon. Il est donc compatible avec ce 3<sup>ème</sup> axe.

4. « Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire eu changement climatique »

Les incidences du projet et de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement ont été analysée à travers les 2 cas par cas projet et plan ; ni le projet ni la MEC ne nécessitent d'évaluation environnementale. La conception du projet portera par ailleurs une approche ambitieuse et une véritable réflexion d'ensemble sur l'intégration des différents objectifs environnementaux et énergétiques au parti architectural. Le projet est donc compatible avec ce 4<sup>ème</sup> axe.

**Le projet de Cité judiciaire (et la mise en compatibilité du PLU qui en découle) sont parfaitement compatibles avec le SCoT Provence Méditerranée.**

#### 4.8.2. Compatibilité avec le Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 définit des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les eaux de surface et souterraines. Le SDAGE 2022 à 2027 est en cours d'élaboration.

Le projet de Cité judiciaire est sans incidence quantitative ni qualitative sur les eaux de surface ou souterraines, **il est donc compatible avec les objectifs du SDAGE.**

Les SAGE, sont quant à eux des outils de déclinaison locale des objectifs des SDAGE, or Toulon n'appartient à aucun SAGE.

#### **4.8.3. Compatibilité avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) PACA**

Le SRADDET est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité. Il intègre notamment le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le SRADDET région Sud Provence Alpes Côte d'Azur a été adopté le 26 juin 2019.

**Le projet de Cité judiciaire est compatible avec le SRADDET.**

## 5. Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité

Une évolution des pièces règlementaires est indispensable pour permettre la réalisation du projet, par le biais de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet.

Parmi les zones urbaines « U » existantes dans le PLU en vigueur, il existe une zone UR dédiée aux opérations de renouvellement urbain.

Considérant la démolition de constructions vétustes et la construction de l'extension en densification du tissu urbain, sur un terrain partiellement en friche (ancienne maison d'arrêt), le projet s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la zone UR.

**La mise en compatibilité prévoit donc la création d'un nouveau secteur au sein de la zone UR, nommé « URj », dédié projet judiciaire.**

Le règlement littéral de la zone UR préexistant est déjà dans sa grande majorité adaptée au projet de la future Cité judiciaire, et nécessite donc peu d'ajustements.

Par ailleurs, compte tenu du positionnement stratégique du projet au sein de la ville et de la cohérence à créer entre bâti existant à caractère patrimoniale et extension contemporaine, **la mise en compatibilité prévoit la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique, venant compléter utilement le règlement de la zone UR.**

La zone UR préexistante de la Loubière fait l'objet d'une OAP, il est donc cohérent que le nouveau secteur créé s'accompagne également d'une OAP.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les spécificités d'un établissement judiciaire de cette envergure, implanté sur une emprise foncière limitée.

**Les spécifiés du règlement créé ne remettent pas en cause l'enjeu d'intégration de la future Cité judiciaire dans son environnement urbain, architectural et paysager. L'OAP créée vient traduire le cadre imposé au concepteur.**

Le cahier des charges imposé au concepteur met l'accent sur l'importance de veiller au respect du patrimoine historique et à l'insertion de l'établissement dans son environnement : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, qualité de l'écriture architecturale et qualité des usages (...). Le règlement du SPR vient renforcer encore le cadre du projet.

*Il n'est pas prévu la création de nouvel emplacement réservé ou de tout autre élément de règlement graphique.*

**Les différentes pièces du PLU après mise en compatibilité sont présentées au chapitre 6.** Seules les pièces modifiées font l'objet d'un développement, à savoir :

- Rapport de présentation : ajustements ponctuels des mentions relatives aux zones UB, UR, UZ et aux OAP dans les Tomes 3 et 5. Le rapport de présentation est également amendé par la présente notice.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable : pas de mise en compatibilité.

- Orientations d'aménagement et de programmation : amendées dans le cadre de la mise en compatibilité.
- Règlement graphique : mis en compatibilité
- Règlement littéral : mis en compatibilité
- Annexes : ajustement de l'annexe complémentaire « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 ».

**Ces pièces sont également annexées à la présente PIECE D, avec mise en évidence des évolutions apportées par la mise en compatibilité par un code couleur.**

## 6. Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité

Ce chapitre définit les différentes propositions de mise en compatibilité du PLU avec le projet de réalisation d'un établissement pénitentiaire et d'un Palais de Justice.

Plus précisément, sont présentés après mise en compatibilité les extraits de pièces :

- Rapport de présentation, Tomes 3 et 5 ;
- Orientation d'aménagement et de programmation ;
- Règlement graphique ;
- Règlement littéral ;
- Annexe complémentaire « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 ».

### 6.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION MIS A JOUR

Les ajustements au rapport de présentation sont listés ci-dessous, par tome et par page. Ces ajustements ont pour objectif de mettre le rapport de présentation en cohérence avec la mise en compatibilité des pièces réglementaires et des OAP.

#### 6.1.1. Tome 3 - Choix retenus pour établir le PLU et les motifs de la délimitation des zones

### Chapitre 3 - Présentation des différents zonages

- Page 62, paragraphe « 3.2 Zone UB ». Le plan de zonage simplifié de la zone UB est mis à jour pour prendre en compte la réduction de la zone UB au profit du nouveau secteur « URj ».
- Page 76, paragraphe « 3.9 Zone UR ». Le plan de zonage simplifié de la zone UR est mis à jour pour prendre en compte la création du secteur « URj » réservé au projet de Cité judiciaire et renommer l'actuelle zone UR, « URI ». La liste des « Quartiers concernés » et amendée, avec ajout de « Cité judiciaire ».
- Page 77, le « b. Présentation de la zone » est complété (en vert dans le texte) :

*« Le site de La Loubière constitue une friche industrielle située à proximité du centre-ville de Toulon, séparée de celui-ci par la voie ferrée et le boulevard Raynouard. Il est composé de trois sites au fonctionnement distinct : l'ancien site industriel de la Loubière, l'îlot Raynouard et l'îlot du centre des finances publiques.*

*Le site du Palais Péri fait l'objet d'une réhabilitation et extension de l'actuel Palais de justice, permettant la création d'une Cité judiciaire par la valorisation du foncier libéré par la démolition de l'ancienne maison d'arrêt. »*

La zone UR permet de valoriser le foncier disponible en centre-ville ou à proximité du centre-ville.

- Page 78, paragraphe « 3.10 Zone UZ ». Le plan de zonage simplifié de la zone UZ est mis à jour pour prendre en

compte la suppression du secteur UZd au profit du nouveau secteur « URj ».

- Page 79, le « b. Présentation de la zone » est mis à jour par la **suppression du paragraphe relatif à la zone UZd et la photo associée.**

#### **Chapitre 4 – Traduction réglementaire du projet**

- Page 90, mention du **secteur UZd** supprimée dans le tableau « 4.4 Présentation synthétique du règlement ».
- Page 92, ajout d'une mention spécifique dans les « Dispositions communes aux zones urbaines » :

« Stationnement 2 roues obligatoire = 2% de la surface de plancher créée ; **1% en URj uniquement** »

- Page 99, paragraphe « 4.6 Présentation des orientations d'aménagement », « **quatre orientations...** » est remplacé par « **cinq orientations...** ».

La phrase « **L'orientation d'aménagement n°1 le Parc Urbain de la Cité Judiciaire a évolué en plan masse UZd à l'occasion de la 1ère modification du présent PLU.** » est supprimée.

Enfin, la carte de localisation des secteurs à OAP est amendée pour y faire apparaître le périmètre de l'OAP Cité judiciaire créée dans le cadre de la mise en compatibilité.

#### **Chapitre 5 - Exposé des principaux changements apportés entre POS et PLU.**

- Page 103, le plan de zonage simplifié du PLU est mis à jour afin de faire apparaître le secteur URj créé, réduire UB et supprimer UZd, mais aussi renommer la zone UR actuelle URI.
- Page 106, paragraphe « 5.2 Principales modifications apportées par le PLU », mention du secteur UZd est supprimée.
- Page 107, paragraphe « 5.3 Tableau de superficie des zones », la superficie totale de la zone UB du PLU, colonne de droite, est abaissée à **359,4ha** au lieu de **360,02ha** avant MEC, et représente donc **8,14%** du territoire après MEC au lieu de **8,16%** avant MEC.
- Page 108, la superficie totale de la zone UR du PLU, colonne de droite, est augmentée à **8,57ha** au lieu de **7,38ha** avant MEC, et représente donc **0,19%** du territoire après MEC au lieu de **0,17%** avant MEC.
- Page 108, la superficie totale de la zone UZ du PLU, colonne de droite, est abaissée à **21,83ha** au lieu de **22,42ha** avant MEC, et représente donc **0,49%** du territoire après MEC au lieu de **0,51%** avant MEC.

Le total des zones U n'est pas modifié.

#### **6.1.2. Tome 5 – Résumé non technique**

- Page 24, paragraphe « 3.3 Présentation des différentes zones », la mention « Cité judiciaire » dans le listing des zones UZ est supprimée.
- Page 24 également, concernant la zone de renouvellement urbain, le texte est amendé : « *Il s'agit d'une zone de renouvellement urbain faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Elle concerne notamment le quartier de la Loubière et de la Cité judiciaire.* »

## 6.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) MISES EN COMPATIBILITE

Le projet ne porte pas atteinte aux OAP du PLU en vigueur.

Toutefois, compte tenu de l'intérêt général du projet de réhabilitation/extension du Palais de justice de Toulon et de création de sa future Cité judiciaire et de sa position centrale, une nouvelle OAP spécifique au secteur de projet est proposée dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

Cette OAP est construite en cohérence avec le règlement de la zone UR, qui rappelle en en-tête que la « zone urbaine de renouvellement urbain » fait l'objet d'OAP.

**Une orientation d'aménagement « 6-Cité judiciaire » vient donc s'ajouter aux OAP existantes, présentée ci-dessous dans les encadrés verts.**

Elle permet entre autres d'encadrer l'emprise et la hauteur de la future extension, son rapport aux éléments de patrimoine conservés, son intégration dans l'espace urbain.

Le projet devra s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec cette nouvelle OAP.

La création de cette nouvelle OAP induit 2 ajustements mineurs du dossier OAP du PLU, sans incidence sur le contenu des OAP sectorielles existantes :

Dans les propos introductifs du document : « **Quatre secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement** » est remplacé par « **Cinq secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement** » ; la mention du secteur à plan masse UZd est supprimée : « ~~Le projet sur le parc urbain de la Cité Judiciaire a évolué en secteur de plan masse UZd (ancien P1 du document graphique et ancienne Orientation d'Aménagement n°1).~~ »

Concernant l'OAP « 3-Axe des gares Est » : l'indication « **Zonage PLU : UR** » est remplacé « **Zonage PLU : URI** », en cohérence avec l'indice ajouté dans les pièces réglementaire.

## 6 – Cité judiciaire

### Contexte et enjeux

Le Ministère de la Justice souhaite regrouper les différentes juridictions de Toulon, actuellement réparties sur 3 sites, sur un même site, celui du Palais de Justice situé place Gabriel Péri, via une opération de réhabilitation de ce bâtiment et d'extension sur l'emprise mitoyenne, en limite sud de l'emprise du Palais de justice, acquise par le ministère de justice. De ce fait, le site présente un potentiel de densification important, étant donné la démolition de l'ancienne maison d'arrêt Saint-Roch en 2010.

Ainsi, à travers un projet d'ensemble, le bâtiment historique datant de 1924 sera réhabilité, son architecture sera préservée (il s'agit d'un bâtiment d'intérêt patrimonial majeur repéré dans le dans le Site Patrimonial Remarquable de Toulon); ses annexes construites dans les années 1950 à 1980, sans intérêt architectural et dégradées, seront démolies; enfin une nouvelle extension verra le jour, qui permettra le regroupement des juridictions et la modernisation du fonctionnement du système judiciaire.

La position stratégique du Palais de Justice au croisement de l'entrée de ville ouest/Corderie, du tissu Haussmannien et du Jardin Alexandre 1<sup>er</sup>, associée au haut niveau de service et à la grande accessibilité du centre-ville (transports en commun notamment avec la proximité de la gare), en fait un lieu privilégié de renouvellement urbain pour un équipement d'intérêt général tel que la Cité judiciaire.



## 6 – Cité judiciaire

### Etat des lieux

#### Principales caractéristiques :

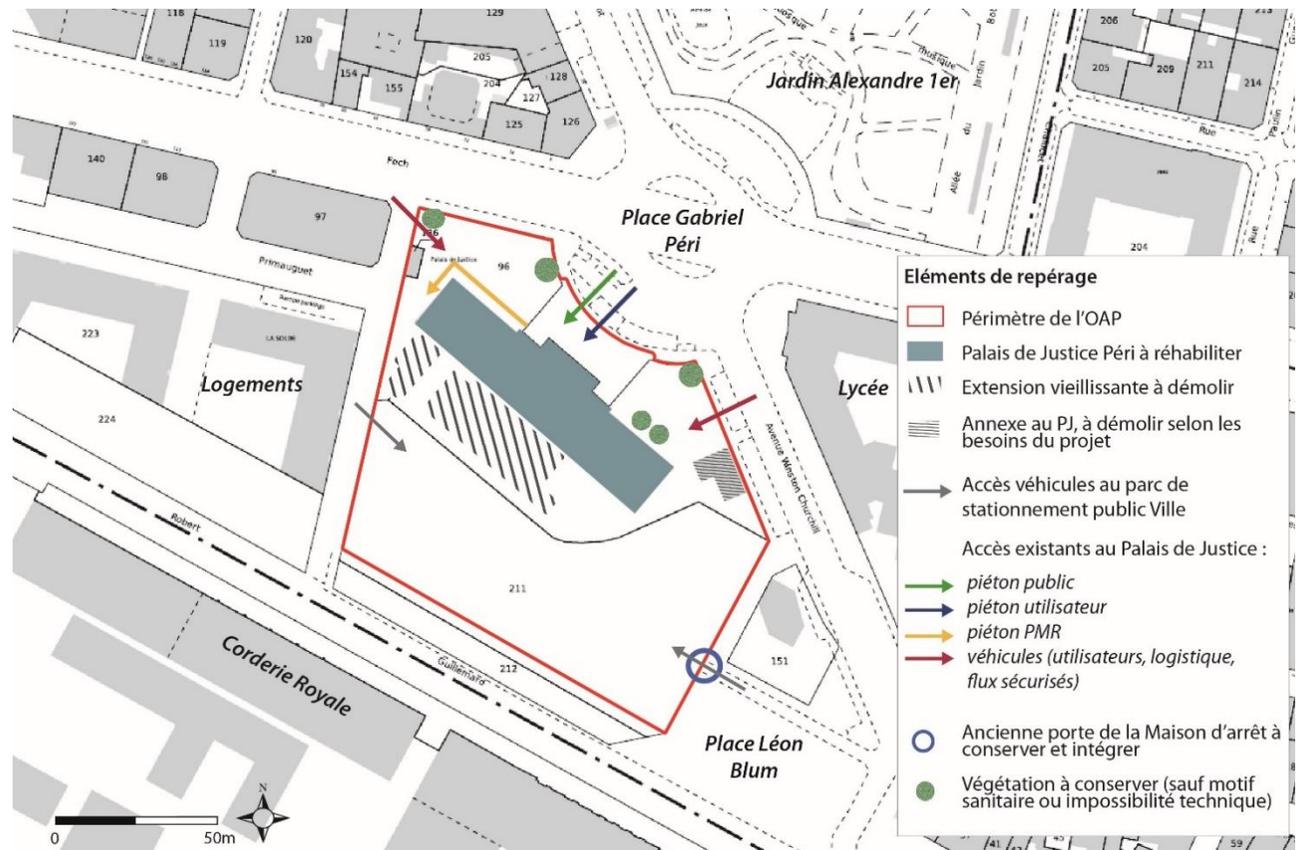
- Superficie secteur : 11 975m<sup>2</sup>
- Zonage PLU : URj

#### Objectifs :

- Réhabiliter le bâtiment historique du Palais de Justice de Toulon (Palais Péri) ;
- Etendre le Palais de Justice afin d'accueillir sur le site les juridictions aujourd'hui réparties sur d'autres sites du centre-ville : rationaliser les implantations et répondre à la saturation des équipements existants ;
- Améliorer l'efficacité des services ;
- Optimiser le foncier de l'ancienne maison d'arrêt Saint Roch démolie en 2010 ;
- Structurer l'entrée de ville ouest par un projet architectural de qualité respectueux du patrimoine.

### Destination du secteur

- Equipement public (cité judiciaire).



## 6 – Cité judiciaire

### Grands principes d'aménagement

#### Principes de composition urbaine :

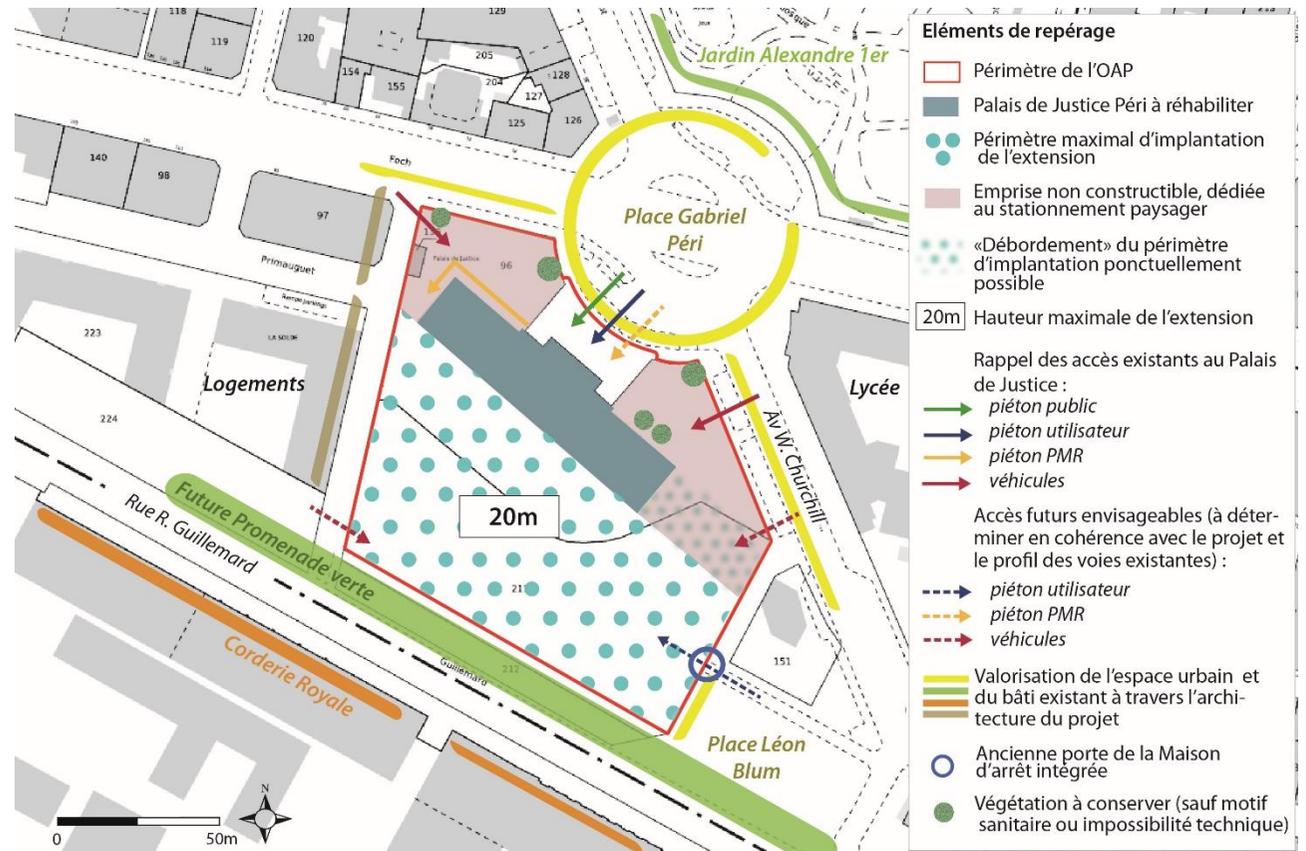
- Respect du Site Patrimonial Remarquable ;
- Maintien de l'ancien Palais Péri comme élément central de la future cité judiciaire depuis la place Gabriel Péri ;
- Respect des échelles, équilibre des volumes à privilégier ;
- Intégration de l'ancienne porte de la maison d'arrêt dans le projet architectural ;
- Façades qualitatives ;
- Mise en valeur du parvis, de la place Léon Blum, de l'entrée de ville.

#### Principes de traitement des espaces extérieurs :

- Optimisation des flux ;
- Maintien des aires de stationnement de part et d'autre du parvis, avec requalification paysagère ;
- Maintien d'espace libre en cœur d'îlot.

#### Principes paysagers :

- Maintien des arbres remarquables côté parvis ;
- Traitement paysager des aires de stationnement ;
- Traitement des espaces libres non imperméabilisé en espace vert ;
- Eventuellement, végétalisation des toitures terrasses (extension).



### 6.3. LE REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) MIS EN COMPATIBILITE

**Le secteur de projet passe entièrement en zone UR, secteur URj dans le cadre de la mise en compatibilité. Le nouveau secteur URj représente une surface de 11 975m<sup>2</sup>.**

Les évolutions sont ventilées comme suit :

- **La superficie de la zone UZ est réduite de 5 773m<sup>2</sup>** avec la suppression du secteur UZd, dont 5 411m<sup>2</sup> au profit du nouveau secteur URj, et 362m<sup>2</sup> au profit de la zone UB (bande sud du dédiée à la future promenade verte bascule)
- La superficie de la zone UB est réduite de 6 564m<sup>2</sup>, au profit du nouveau secteur URj, et augmenté de 362m<sup>2</sup> comme précédemment expliqué. **Au global, la superficie de la zone UB est donc réduite de 6 202m<sup>2</sup>.**

**Par ailleurs, afin de faciliter la bonne compréhension du règlement, le secteur de la Loubière, initialement zoné UR car seul « secteur » en zone UR, se trouve indiqué URI dans le cadre de la MEC.** Aucune modification n'est apportée à son périmètre ni à son règlement.

**La planche 17 du zonage est impactée par ces évolutions.**

Le projet demeure en zone urbaine, la mise en compatibilité est donc sans incidence sur l'équilibre du zonage du PLU.

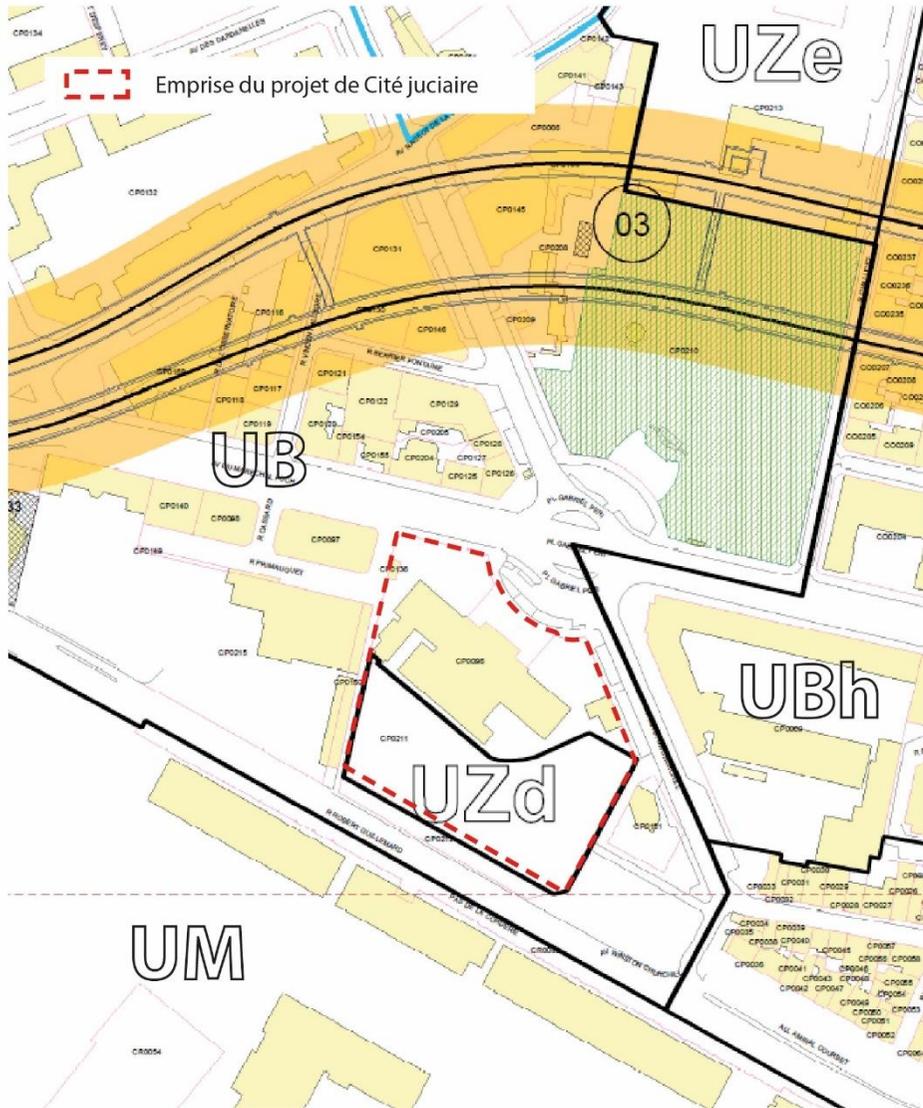
Un zoom du règlement graphique sur le secteur de projet avant/après mise en compatibilité figure page suivante. Le

périmètre du projet y est reporté pour une meilleure compréhension.

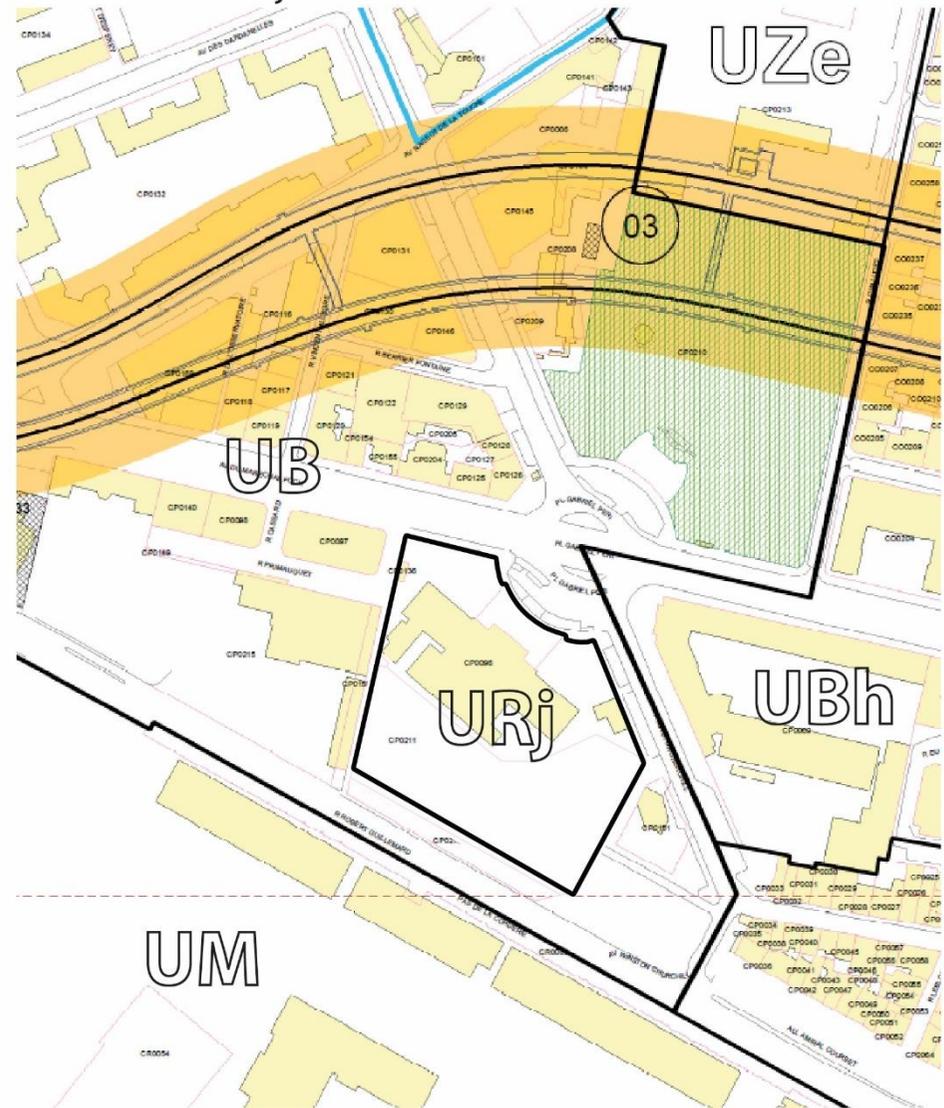
La planche 17 du zonage AVANT/APRES mise en compatibilité est également intégrée ci-dessous.

**Par ailleurs, la planche graphique « Plan de Masse UZd » est supprimée du dossier de PLU.**

AVANT MEC : UZd/UB



APRES MEC : URj



PLAN LOCAL D'URBANISME  
 APPROUVE LE 27 juillet 2012  
 DOCUMENT N°5  
 DOCUMENTS GRAPHIQUES

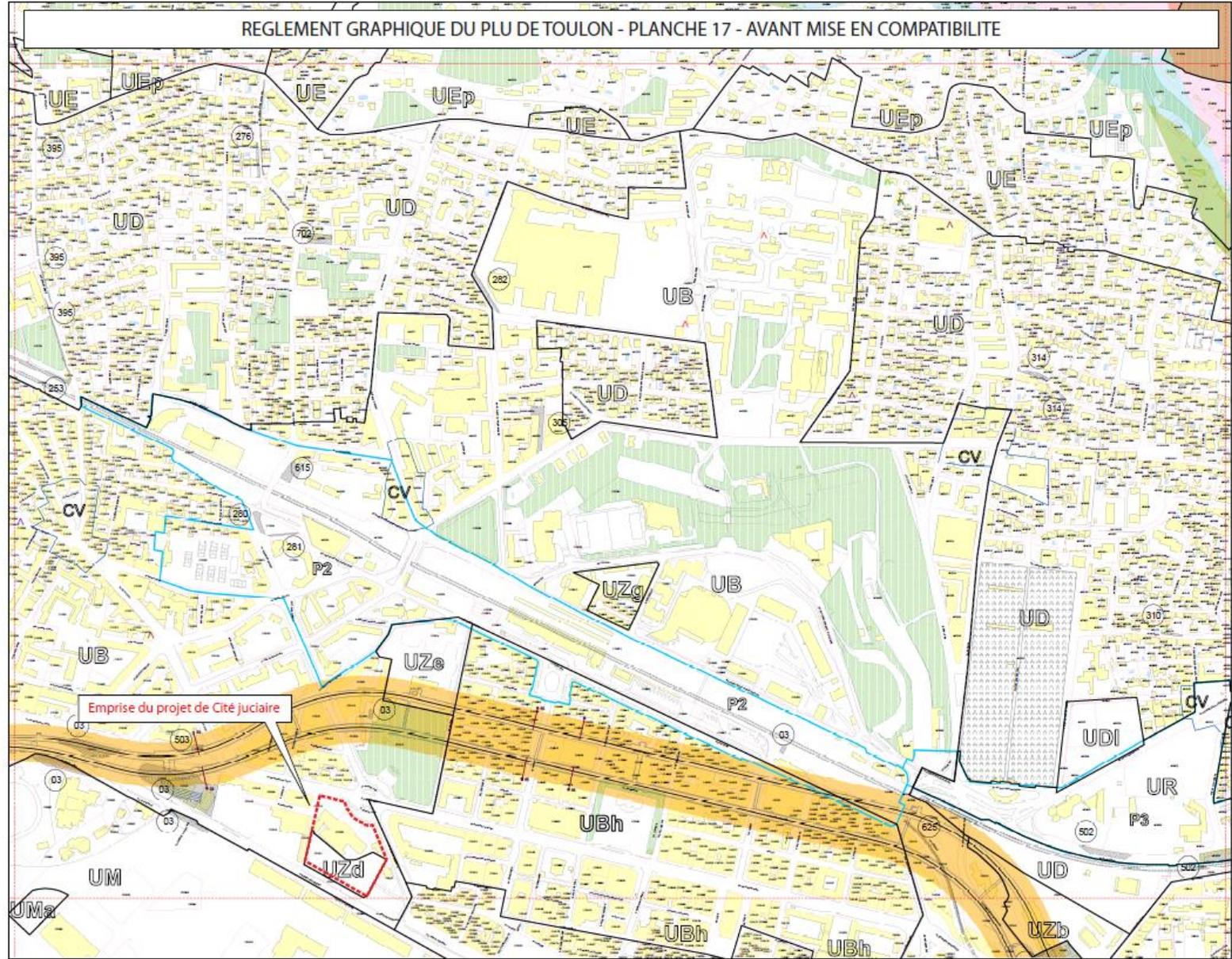


PLANCHE N°17		APPREHENSION
BOULEVARD	1/1000	PROCESSION
BOULEVARD	1/1000	BOULEVARD
BOULEVARD	1/1000	BOULEVARD
BOULEVARD	1/1000	BOULEVARD

LEGENDE

- URBANISME**
- LIMITE DE ZONE (SA.U.B.L.C.)
  - ZONE A PROJETER (P)
  - CENTRE DE VIE (CV)
  - EMPLACEMENT RESERVE
  - ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
  - TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (ARTIC. L. 123.1 R du code de l'urbanisme)
- PATRIMOINE**
- PATRIMOINE RELIGIEUX
  - PATRIMOINE MILITAIRE
  - PATRIMOINE BASTIONNE
  - PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
  - PATRIMOINE DIVERS
  - PATRIMOINE LABEL XXème siècle
  - PATRIMOINE DE VILLEGATURE
- RISQUES**
- ZONES DU PRINP DU 08 FEVRIER 1984  
 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS
- ZONE ROUGE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EGOUTIER + 1M POUR UNE PLUJE CENTENNALE\*
- ZONES DU PRINP REVISEE LE 20 DECEMBRE 2010  
 OULTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT PARCEN
- ZONE ROUGE
  - ZONE ROSE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE VERTE
  - ZONE BLANCHE
- TRAVERSÉE SOUTERRAINE**
- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE\*\*

\* Carte complémentaire de l'Égoutier et carte détaillée du tunnel dans les annexes du PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME  
 APPROUVE LE 27 Juillet 2012  
 DOCUMENT N°5  
 DOCUMENTS GRAPHIQUES



PLANCHE N°17		
NOUVEAU	MODIFIE	APPROBATION
	REGISTRATION N°1	14/06/2012
	REGISTRATION N°2	17/07/2012
	REGISTRATION N°3	14/08/2012

LEGENDE

DEMARQUE

- LIMITE DE ZONE (S.A.S.U.C.)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (ARTICLE L.123-3 du code de l'urbanisme)

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABEL "XIXème siècle"
- PATRIMOINE DE VILLEGATURE

RISQUES

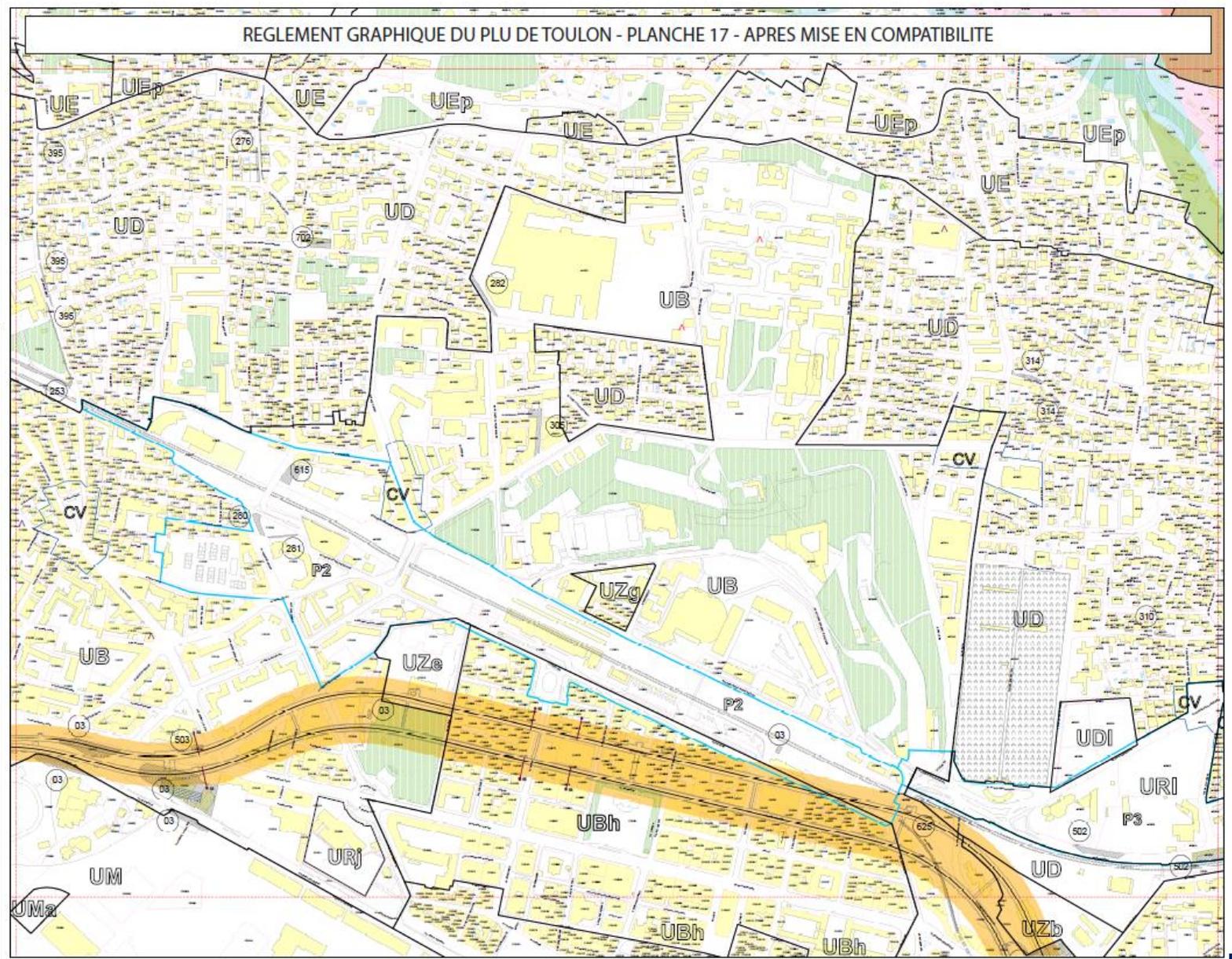
- ZONES DU PRNP DU 09 FEVRIER 1989  
 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS
- ZONE ROUGE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE ROUGE D'INDOUBILITE DE L'EGOUTIER + 1M POUR UNE PLUSIEUR CENTENAIRE\*

- ZONES DU PRNP REVISE LE 10 DECEMBRE 2003  
 CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT PARION
- ZONE ROUGE
  - ZONE ROSE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE VERTE
  - ZONE BLANCHE

TRAVERSÉE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE\*

\* Carte complémentaire de l'égoutier et seine dérivée du tunnel dans les zones du PLU



## 6.4. LE REGLEMENT LITTERAL MIS EN COMPATIBILITE

### 6.4.1. Introduction du règlement

La carte simplifiée de zonage insérée en introduction du règlement évolue, afin de faire apparaître le nouveau secteur URj créé spécifiquement pour le projet de Palais de Justice, supprimer le secteur UZd, revoir la limite de la zone UB, et indiquer l'actuelle zone UR en URI (la zone UR se divise à présent en 2 secteurs : URI sur la Loubière et URj sur le Cité judiciaire, sans que le règlement de la Loubière ne soit impacté).

### 6.4.2. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 3. Stationnement

Le projet se conforme à la réglementation relative au stationnement pour véhicules motorisés. Toutefois, compte tenu de la ventilation des surfaces de plancher du Palais de Justice, avec de nombreux espaces support consacrés à la logistique, archivages... il n'est pas pertinent d'appliquer la règle relative au stationnement deux roues à la totalité de la surface de plancher du projet. Cela entraînerait un surdimensionnement de l'aire dédiée au stationnement 2 roues par rapport aux besoins identifiés, dans un contexte d'emprise foncière restreinte.

**Une exception est donc créée pour le secteur URj : le stationnement 2 roues représentera 1% de la surface de plancher totale de la Cité judiciaire, au lieu de 2% pour les autres constructions en zone urbaine.** Cela garantira la

création de stationnement en rapport avec les surfaces tertiaires du Palais de Justice.

### 6.4.3. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 4. Performance énergétique et environnementale des constructions

Compte tenu de la localisation du projet en Secteur Patrimonial Remarquable (SPR), de son adossement au Palais Péri, des spécificités de l'équipement judiciaire, une exception est ajoutée à la règle imposant l'intégration de panneaux photovoltaïque aux projets de plus de 1000m<sup>2</sup> SdP et réhabilitation de plus de 500m<sup>2</sup> SdP. **Le secteur URj s'ajoute aux exceptions préexistantes en zone UA et en secteur UBh, afin que la pause de panneaux ne soit pas imposée.**

### 6.4.4. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UB

Seule la carte simplifiée de localisation des zones UB est mise à jour, afin de tenir compte de la réduction de la zone UB au profit du secteur URj.

### 6.4.5. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UR

**Un nouveau secteur URj est créé en zone UR dans le cadre de la mise en compatibilité.**

Pour garantir la clarté du règlement, l'actuelle zone UR, qui ne concernait que la Loubière, est alors divisée en 2 secteurs :

- URI pour la Loubière
- et URj pour le Palais de Justice.

La réglementation du secteur de la Loubière « URI » ne subit aucune évolution, seul son « nom » évolue.

Le secteur URj est ajouté sur la cartographie de localisation des secteurs UR, et dans le texte. La zone UR est indiquée URI sur la cartographie simplifiée de localisation.

Des spécificités sont donc introduites dans le règlement de la zone UR, pour le secteur URj. Elles concernent :

*L'article UR4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.*

Le secteur de la Loubière faisant l'objet d'une lecture particulière de la réglementation pluviale, une phrase est introduite pour spécifier que le secteur URj est soumis à l'ensemble des règles de gestion des eaux pluviales : *« En secteur URj, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones pour l'ensemble des règles, y compris débit de fuite. »*

*L'article UR10 – Hauteur maximal des constructions*

L'indication de la hauteur maximale des constructions, présenté dans le document OAP, est également introduite dans le règlement littéral, afin de garantir la conformité du projet avec la règle (les projets doivent être compatibles avec les OAP, mais conformément avec le règlement).

Les hauteurs maximales en secteur URI et en secteur URj sont donc indiquées :

- « en secteur URI : de 4m à 35m
- en secteur URj : 20 m »

*L'article UR11 – Aspect extérieur*

Le projet étant soumis au règlement du SPR ainsi qu'avis de l'UDAP 83, encadré par un programme précis, et accompagné d'une OAP, il ne paraît pas nécessaire de lui appliquer les règles spécifiques à chaque élément architectural (toiture, façade, clôture...). Ainsi, une règle spécifique est proposée :

*En secteur URj : L'expression architecturale des constructions respectera la réglementation du Site Patrimonial Remarquable en annexe du PLU.*

#### **6.4.6. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UZ**

Les mentions du secteur UZd sont supprimées du règlement de la zone UZ, sur la cartographie de localisation des secteurs tout comme dans le texte. Cela n'entraîne aucune modification de la réglementation du reste de la zone.

Il est rappelé que la planche graphique « Plan Masse UZd » associée est supprimée du PLU.

#### 6.4.7. Evolution avant/après dans le texte

En synthèse, concernant le règlement littéral :

- La mise en compatibilité entraîne une mise à jour de la cartographie introductive.
- La mise en compatibilité porte 2 ajustements des dispositions générales applicables aux zones urbaines : stationnement deux-roues et dispositifs photovoltaïques.
- La mise en compatibilité ne remet pas en cause les règlements de la zone UB. Une mise à jour de la carte de localisation simplifiée des zones UB est toutefois nécessaire compte tenu de la réduction de la zone.
- La mise en compatibilité ne remet pas en cause le règlement de la zone UR existante de la Loubière, mais la fait « glisser » en secteur « URI ». Seule son appellation est modifiée. La zone UR se voit ainsi attribuée en second secteur : « URj », dédié au projet. Des dispositions réglementaires spécifiques à URj sont donc ajoutées au règlement de la zone UR aux articles 4, 10 et 11.
- Toutes les mentions relatives au secteur UZd sont supprimées du règlement de la zone UZ, sans que les autres secteurs soient impactés.

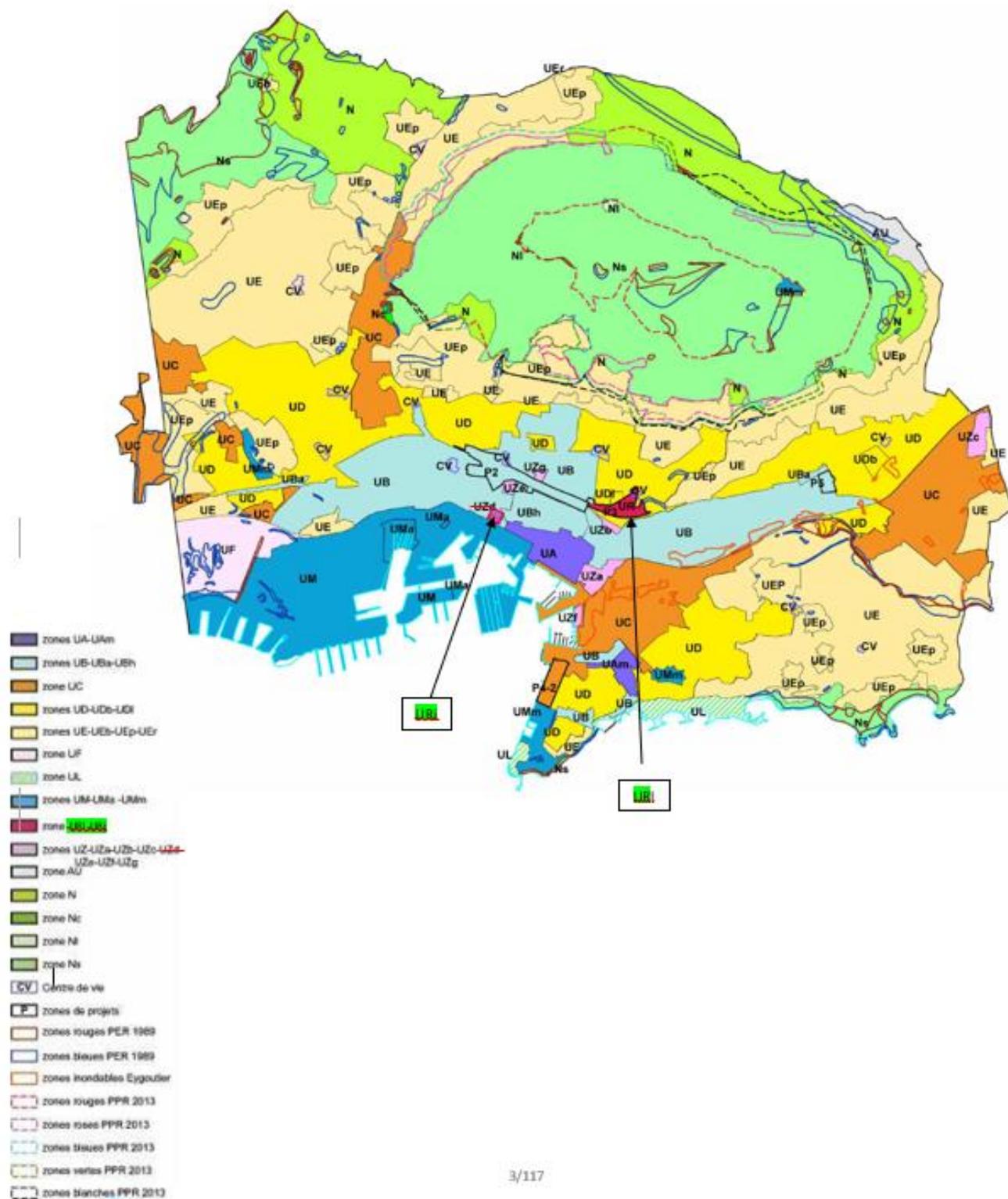
Les extraits du règlement impactés par la mise en compatibilité sont intégrés ci-dessous.

Afin de mettre en évidence les évolutions, et donc distinguer l'APRES de l'AVANT MEC :

- les ajouts dans le texte apparaissent en vert : **vert**
- les suppressions sont en rouge et barrées : ~~rouge~~

## INTRODUCTION

Carte du zonage



## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **ARTICLE 1. CAMPING, CARAVANES ET RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS**

Le camping, le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs hors des terrains aménagés à cet effet, sont interdits, à l'exception de la zone UE.

### **ARTICLE 2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ**

Dans les centres de vie, l'emprise au sol\* peut être majorée et l'article 11 réglemente les façades des RDC afin d'assurer la pérennité des commerces de proximité.

### **ARTICLE 3. STATIONNEMENT**

3.1. Normes de stationnement applicables à l'ensemble des zones à l'exception des zones UA, UL, UM où il n'est pas fixé de règle, et à l'exception des zones UZa, UZe, UZf et UZg disposant d'un règlement propre, et à l'exception du secteur URj pour le stationnement deux roues uniquement :

- le nombre d'aire de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour le 0,5 c'est le nombre entier supérieur.

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement, et ce, même en l'absence de places préexistantes.

- Dans le cas d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.

- Dans les zones UB et UC : il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour les changements de destination définis à l'article R-123-9 du code de l'urbanisme ainsi que pour l'extension ou la surélévation de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics quand celles-ci n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher de plus de 30%.

- en dehors des zones UB et UC, dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour le surplus. En outre, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour le changement de destination de locaux inférieurs à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dans la zone UBh : il n'est pas exigé de stationnement supplémentaire pour les subdivisions de logements répondant aux 2 conditions cumulatives suivantes :

- Restructuration de l'immeuble **entier** limitée à 50% en nombre de logements supplémentaires créé
- Superficies minimales des logements : T1 (30 m<sup>2</sup>) ; T2 (45 m<sup>2</sup>) ; T3 (65 m<sup>2</sup>) ; T4 (80 m<sup>2</sup>).

- Dans la zone UD, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour l'extension ou la surélévation de constructions ou installations nécessaires aux services publics qui n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher de plus de 30 %.

- Pour les projets situés en majeure partie dans une bande de 20 m de part et d'autre des axes des tubes du tunnel, l'obligation en matière de stationnement est divisée par 2. Les obligations en matière de stationnement 2 roues et d'aire de livraison sont maintenues.

3.1.1 Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés

<b>DESTINATION</b>	<b>NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place VL*/80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de :</li> <li>- 1 place par logement en UBh, UF, UZb et UZc</li> <li>- 1,5 places par logement en UB</li> <li>- 2 places par logement en UC, UD et UE</li> <li>- 1 place visiteur pour 8 logements en UD et UE</li> </ul> <p>Pour les projets de résidences seniors : 0,5 place minimum/logement créé</p>
<b>Commerces</b> Surface de plancher < 300 m <sup>2</sup> Surface de plancher > 300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation 1 place VL*/70 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 aire de livraison sauf en UBh où il n'existe pas d'obligation
<b>Artisanat</b> Surface de plancher < 300 m <sup>2</sup> Surface de plancher > 300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation 1 place VL* /70 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 aire de livraison
<b>Bureaux</b>	1 place VL*/ 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des caractéristiques du projet
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place VL* / 4 chambres ou 4 hébergements
<b>Entrepôt</b>	1 place VL * / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place VL * / 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher

VL \* = véhicule léger

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places réglementaires multipliées par 20 m<sup>2</sup>, sauf pour les garages et aires de stationnement visés à l'article UE6-2.

Pour les constructions à usage d'habitation, les places commandées sont autorisées pour autant qu'elles soient affectées à un même logement.

Sauf impossibilité technique justifiée, toute nouvelle construction ou aménagement dont la mise en œuvre entraîne la réalisation d'au moins 3 places de stationnement à l'air libre devra comporter au moins 30% de places éco-aménagées\* afin de favoriser leur perméabilité et d'assurer ainsi l'infiltration et/ou l'évaporation des eaux pluviales.

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il ne pourra être exigé plus d'une place par logement social.

Dès la mise en service du TCSP, en vertu du Plan de Déplacement Urbain et en application des dispositions de l'article L-151-36 du code de l'urbanisme, seule une place par logement sera exigée dans un corridor de 500 m le long du TCSP.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

### 3.1.2. Nombre de places de stationnement pour véhicules 2 roues

A l'exception des maisons individuelles, il devra être prévu du stationnement pour 2 roues motorisées ou non.

Ce stationnement représentera 2 % de la surface de plancher créée pour tout projet neuf, pour toute extension ou changement de destination supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

**En secteur URj, ce stationnement représentera 1% de la surface de plancher pour tout projet neuf et pour toute extension.**

### 3.2. Normes de stationnement applicables à la zone UZa

Dans la zone UZa, le stationnement est assuré dans les parkings souterrains existants

### 3.3. Normes de stationnement applicables à la zone UZe

- Le nombre d'aire de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour le 0,5 c'est le nombre entier supérieur.

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant destiné à l'habitation, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

#### 3.3.1. Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone UZe

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	1 place VL */logement hors locatif social 0,5 place VL */logement locatif social

VL \* = véhicule léger

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places réglementaires multipliées par 20 m<sup>2</sup>.

3.3.2. Nombre de places de stationnement pour véhicules 2 roues en zone UZe

Le stationnement 2 roues (motorisés et non motorisés) représentera 2% de la surface de plancher créée pour tout projet à destination d'habitation. Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

3.4. Normes de stationnement applicables à la zone UZf

Dans la zone UZf, le stationnement est assuré dans les parkings existants.

3.5. Normes de stationnement applicables à la zone UZg

- Le nombre d'aire de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour le 0,5 c'est le nombre entier supérieur.

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant destiné à l'habitation, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

- il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire (VL \* et 2 roues) pour les changements de destination ainsi que pour l'extension ou la surélévation de constructions quand celles-ci n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 30%.

3.5.1. Nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés en zone UZg

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
<b>Habitation</b>	0,5 place VL */logement
<b>Commerces</b>	Pas d'obligation
<b>Artisanat</b>	Pas d'obligation
<b>Bureaux</b>	0,5 place VL * / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des caractéristiques du projet
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place VL * / 4 chambres ou 4 hébergements

VL \* = véhicule léger

3.5.2. Nombre de places de stationnement pour les véhicules 2 roues en zone UZq

Le stationnement 2 roues (motorisés et non motorisés) représentera 1,5% de la surface de plancher créée pour tout projet à destination de bureau et 1% pour les services publics ou d'intérêt collectif. Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

**ARTICLE 4. PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique seront à favoriser.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatiques) seront intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour toute opération nouvelle de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que pour toute opération de réhabilitation de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, des panneaux photovoltaïques devront être intégrés au projet sauf dans les zones UA ~~et~~ UBh ~~et~~ URj.

Le pétitionnaire veillera à privilégier le confort d'été et d'hiver des constructions : l'apport de chaleur solaire recherché en hiver pour limiter l'utilisation du chauffage (parois vitrées, murs accumulateurs...) peut être régulé en été au moyen de protections solaires (avancées bâties, volets persiennés, treilles végétalisées et arbres d'ombrage) et de ventilation.

L'exposition et la prise en compte de l'albédo seront des critères permettant d'adapter les teintes en fonction de l'effet recherché. Ainsi il sera privilégié l'utilisation de certains matériaux de couleur claire afin de limiter les ilots de chaleur urbain.

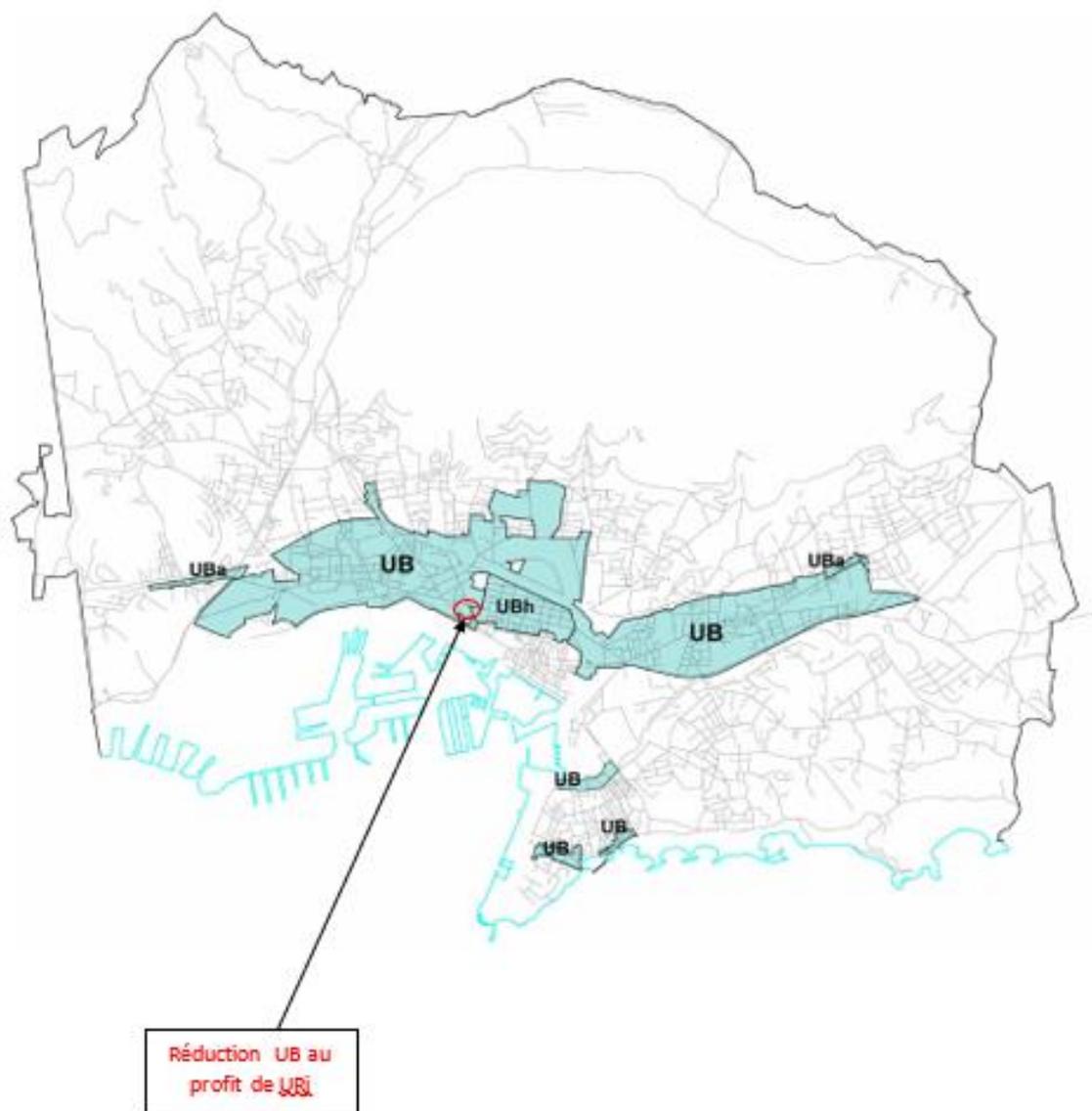
Quelle que soit la destination, les ombrières photovoltaïques ainsi que toute avancée formant protection solaire au-dessus des balcons sont exclues du calcul de l'emprise au sol\*, afin de favoriser leur mise en œuvre.

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des ilots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, et sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales hermétique au passage des insectes (moustiques notamment) devra être installée pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective.

## ZONE UB

Zone urbaine de centralité comprenant des sous-secteurs UBa (bd Herriot et brunet) et UBh (quartier haussmannien).

Carte zone UB



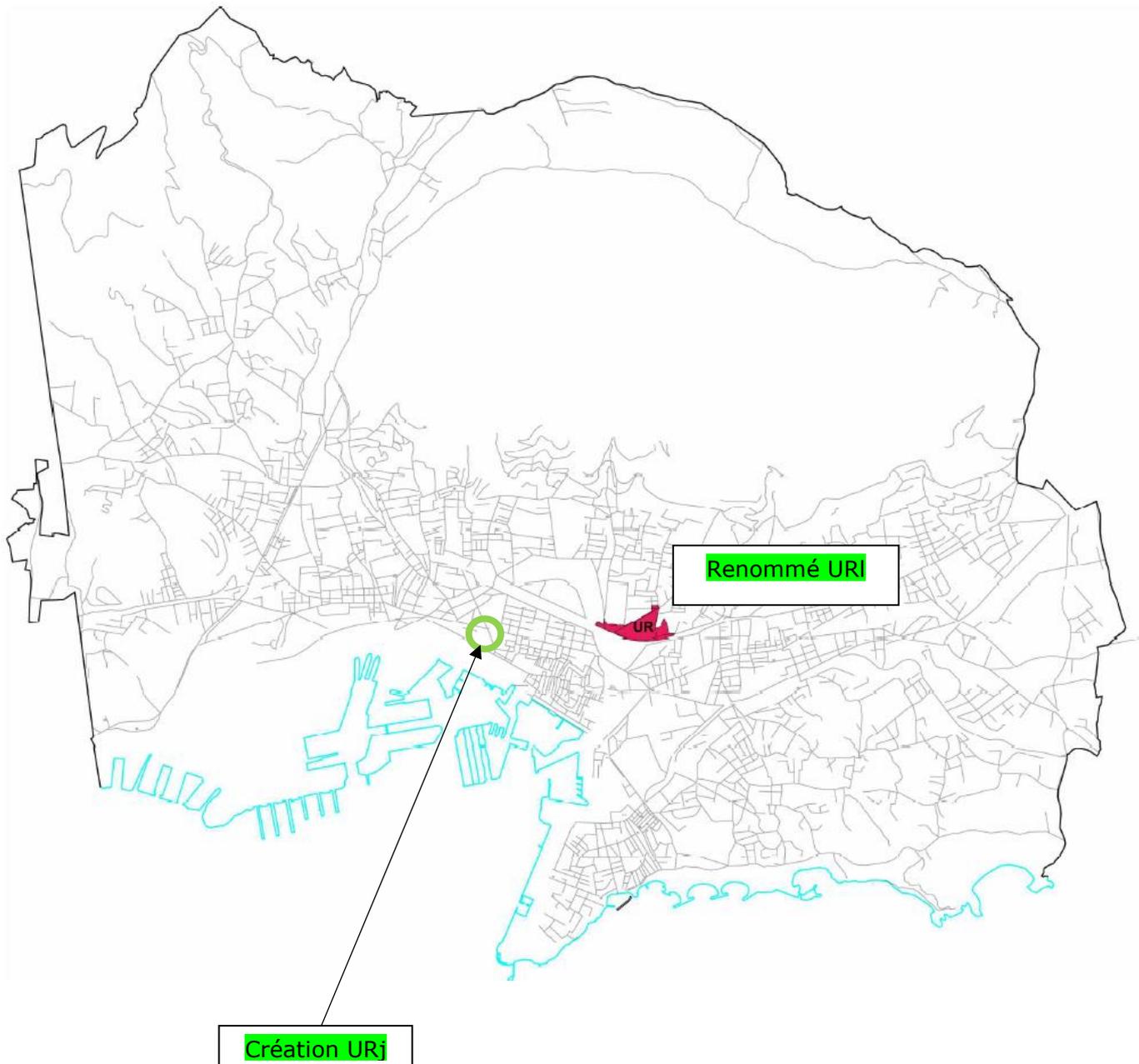
## ZONE UR

Zone urbaine de renouvellement urbain faisant l'objet d'une d'orientations d'aménagement.

Elle concerne notamment le quartier de la Loubière :

- un sous-secteur URI (quartier de la Loubière),
- un sous-secteur URj (Cité judiciaire).

### Carte zone UR



## **ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - les constructions destinées à l'habitation
- 2 - les constructions destinées à l'industrie.
- 3 - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 4 - les constructions destinées à l'entrepôt.
- 5 - les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 6 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie).
- 7 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.
- 8 - constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18m : PT 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

## **ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous condition :

- toutes les constructions, installations et aménagements non interdits à l'article UR1 sous réserve de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et d'être mis en œuvre sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction.
- les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.
- les occupations et utilisations du sol incluses dans les périmètres définis au chapitre VII du présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPR.
- Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : entre 11 et 20 m des axes des tranchées couvertes, les ouvrages seront fondés profondément (pieux, barrettes, ...) à une cote inférieure ou égale à celle de la chaussée de la tranchée couverte tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

- distance du projet à l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes  $\geq$  12m (localement 18m :PT 55 à 58)

- présenter à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet achevé, une surcharge/décompression moyenne générée par les travaux de construction ou démolition du bâtiment qui sera qualifiée d'admissible selon les valeurs fixées dans l'abaque du plan joint en annexe du PLU. La surcharge/ décompression induite est à calculer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchées la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- la profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :
  - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* inférieure à 25 m
  - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* supérieure à 25 m

\*profondeur = distance entre l'extrados du revêtement en clé et le terrain naturel

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

### **ARTICLE UR3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **1°) Accès**

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

## **2°) Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que des véhicules de services publics.

## **ARTICLE UR4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

### **2°) Assainissement**

#### *1) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

#### *2) Eaux pluviales*

En secteur URi, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones (hormis débit de fuite).

Le débit de fuite dans cette zone sera compris entre 15l/s et 35l/s (soit 15l/s/ha) en fonction des contraintes du site et de la proximité de la voie ferrée.

En ce qui concerne l'article 1.1.3 des dispositions applicables aux constructions et aménagements après construction, une solution mixte pourra être envisagée.

En secteur URj, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones pour l'ensemble des règles, y compris débit de fuite.

### **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

## **ARTICLE UR5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée.

## **ARTICLE UR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation de toute construction doit se faire à l'alignement, sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs, retraits de façades.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être autorisées.

## **ARTICLE UR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation de toute construction doit se faire en limites, sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs, retraits de façades.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être autorisées.

## **ARTICLE UR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE UR9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

## **ARTICLE UR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent respecter le nombre maximal de niveau et les hauteurs maximales définis dans le cadre des orientations d'aménagement et comptés à partir du terrain naturel :

- en secteur URl : de 4m à 35m
- en secteur URj : 20 m

## **ARTICLE UR11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront s'inscrire dans les perspectives urbaines. Leur expression architecturale sera étudiée pour être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

### **En secteur URI :**

#### **1 - Toitures et superstructures**

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

#### **2 - Eléments techniques**

L'ensemble des éléments techniques, hors capteurs solaires, est à intégrer dans le volume bâti.

#### **3 - Façades**

Les porte-à-faux sont autorisés. Les tirants d'air devront être conservés pour la libre circulation des personnes et des véhicules de services et de secours.

#### **4- Les devantures**

Les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

### **5 - Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade.

### **6 - Clôtures**

Les clôtures seront traitées dans la logique de la typologie des différentes constructions et en harmonie avec le traitement paysager des différents espaces.

### **En secteur URj :**

**L'expression architecturale des constructions respectera la réglementation du Site Patrimonial Remarquable en annexe du PLU.**

### **ARTICLE UR12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

Le stationnement pourra être mutualisé sous couvert de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement. Les besoins en stationnement devront être satisfaits de manière globale à l'issue de la réalisation de l'orientation d'aménagement.

### **ARTICLE UR13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif\*

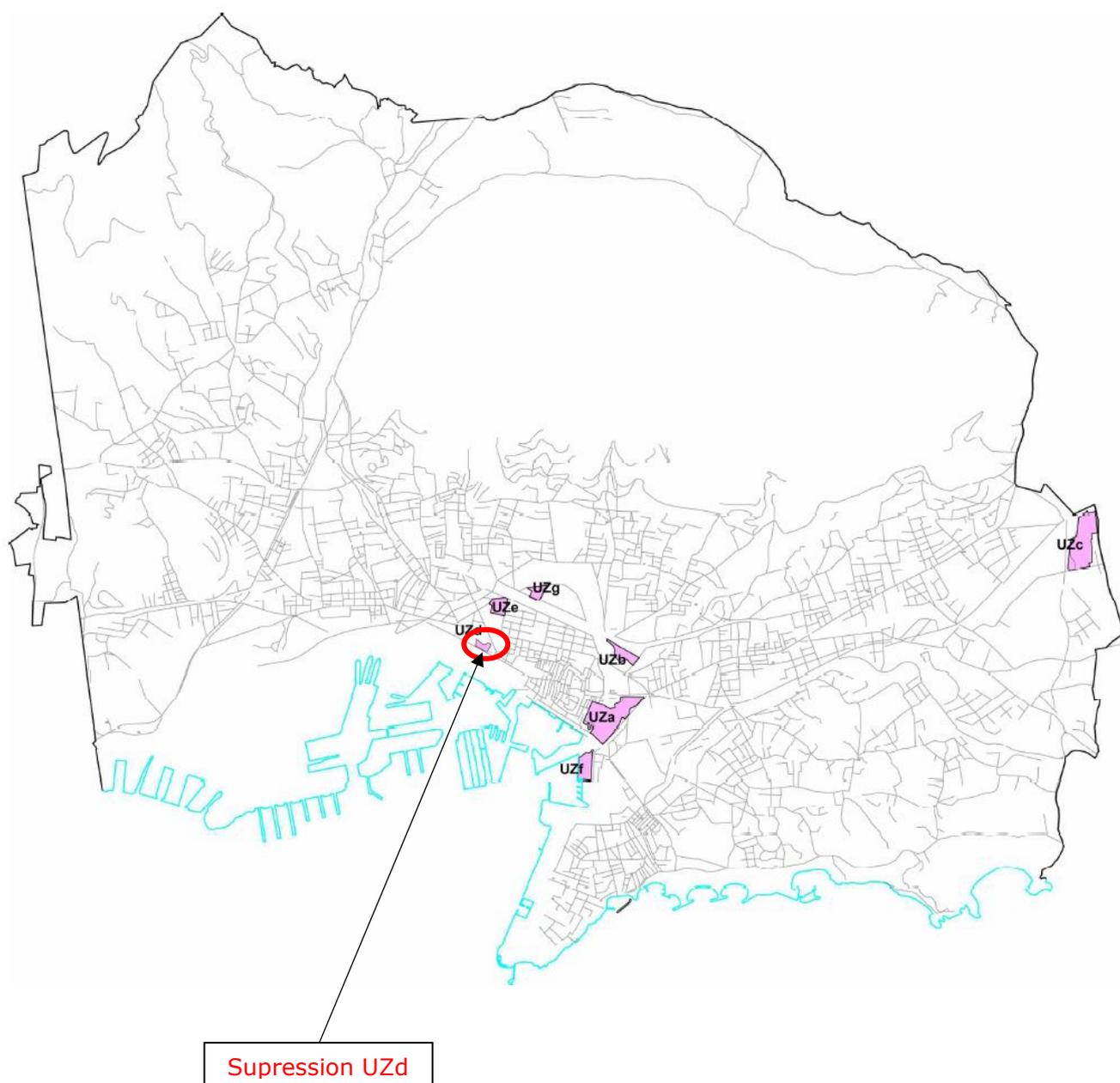
### **ARTICLE UR14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ZONE UZ

Zone plan Masse comprenant les sous-secteurs UZa (Mayol), UZb (cour de Nice), UZc (Ste-Musse), ~~UZd (parc urbain de la cite Judiciaire)~~, UZe (Quartier de la créativité et de la connaissance), UZf (port) et UZg (Montéty).

**Carte zone UZ**



## **ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - les constructions destinées à l'industrie.
- 2 - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3 - les constructions destinées à l'entrepôt.
- 4 - les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 5 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.
- 6 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.
- 7 - constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18m : PT 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

## **ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat, hors zone délimitée pour le tunnel de Toulon.

Toutes les occupations et utilisations du sol incluses dans les périmètres définis au chapitre VII du présent règlement, doivent respecter les dispositions réglementaires du PPR.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

A l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc, tout programme de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, destiné au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

Dans la zone UZd :

~~Ne sont autorisées que les constructions destinées à une cité judiciaire à savoir uniquement des bureaux administratifs liés à l'extension du TGI et au regroupement éventuel des différents tribunaux (instance, administratif, commerce, prud'hommes...) à l'exclusion de toute structure d'hébergement.~~

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : entre 11 et 20 m des axes des tranchées couvertes, les ouvrages seront fondés profondément (pieux, barrettes, ...) à une cote inférieure ou égale à celle de la chaussée de la tranchée couverte.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

- distance du projet à l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes  $\geq$  12m (localement 18m : PT 55 à 58)

- présenter à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet achevé, une surcharge/ décompression moyenne générée par les travaux de construction ou démolition du bâtiment qui sera qualifiée d'admissible selon les valeurs fixées dans l'abaque du plan joint en annexe du PLU. La surcharge/ décompression induite est à calculer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- la profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :
  - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* inférieure à 25 m
  - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* supérieure à 25 m

\*profondeur = distance entre l'extrados du revêtement en clé et le terrain naturel

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

## **ARTICLE UZ3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **1°) Accès**

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclaves. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

### **2°) Desserte**

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZd :

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- la largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc...).

- aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 4 m.

- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

Dans les zones UZe, UZf et UZg:

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que des véhicules de services publics.

## **ARTICLE UZ4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

### **2°) Assainissement**

#### *1) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

*2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

Dans la zone UZf, les ruissellements issus des dévers de voirie et les évacuations des eaux pluviales doivent être rejetés vers la mer. Suivant la nature du projet, un ou des séparateurs d'hydrocarbures seront nécessaires.

### **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

#### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc...) doivent être souterrains.

#### **ARTICLE UZ5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée.

#### **ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

#### **ARTICLE UZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~, UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

### **ARTICLE UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

### **ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

### **ARTICLE UZ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf:

## **Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des éléments techniques sont précisées à l'article UZ11.

## **Hauteur absolue**

Les constructions et bâtiments doivent respecter les hauteurs maximales définies dans le document plan masse suivant les conditions de mesure susvisées.

Dans les zones UZe et UZg :

La hauteur des constructions au sommet de l'acrotère ou au faitage doit respecter les hauteurs maximales NGF définies dans le document plan masse.

La hauteur des superstructures ou édicules techniques doit respecter les hauteurs maximales NGF définies dans le document plan masse.

## **ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront s'inscrire dans les perspectives urbaines.

Leur expression architecturale sera étudiée pour être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

### **1 - Toitures et superstructures**

Dans les zones UZa, UZb, UZc ~~et UZd~~ :

#### **1-1 - Toitures**

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

##### **1-1-1 - Toitures à pentes**

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront repartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

##### **1-1-2 - Toitures terrasses**

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

Dans les zones UZf et UZg :

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

### **1-2 - Eléments techniques**

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- soit intégré dans le volume bâti
- soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au dessus de l'acrotère.

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

Dans la zone UZe :

Les hauteurs maximales NGF définies au plan masse pour les toitures, les superstructures et les édifices techniques devront être respectées.

Les antennes et paraboles en façades sont interdites.

Dans les zones UZf et UZg :

Pour les éléments techniques, les hauteurs maximales NGF définies au plan masse devront être respectées.

### **2 - Façades**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et UZd :

Dans un souci de cohérence, on conservera l'unité des façades existantes. Pour les façades nouvelles, la composition évitera la monotonie pour la façade principale autant que pour les autres façades.

- la composition de façade sur voie (ou principale) devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages.

- la composition de façade sur voie devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages.

- Sur le domaine public, les saillies de 0,90 m maximum peuvent être autorisées à partir de 5 m au dessus du sol. Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.

- pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée

#### Dans la zone UZe :

- Sur le domaine public, les porte-à-faux sont autorisés dans la limite de la zone d'implantation maximale définie au plan masse. Les tirants d'air devront être conservés pour la libre circulation des personnes et des véhicules de services et de secours.

- Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

#### Dans la zone UZf :

Tout projet sera à étudier en fonction de son intégration dans les perspectives urbaines et maritimes.

#### Dans la zone UZg :

Tout projet sera à étudier en fonction de son intégration dans les perspectives urbaines.

Les saillies sur le domaine public sont autorisées à partir de 5 m au dessus du sol sur une profondeur maximale de 0,90 m. Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

### **2-1 - Les devantures**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf:

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

Dans les zones UZe et UZg :

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

### **2-2 - Coloration**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et-UZd :

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

Dans les zones UZe, UZf et UZg :

Les teintes et textures des matériaux utilisés en façade seront choisies in-situ en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

### **2-3 - Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

### **3 - Clôtures**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et-UZd :

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

Dans les zones UZe, UZf et UZg :

Les clôtures seront traitées dans la logique de la typologie des différentes constructions et en harmonie avec le traitement paysager des différents espaces.

## **ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

### **ARTICLE UZ13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et UZd :

Les projets immobiliers devront préserver au maximum les plantations existantes non comprises dans l'emprise du projet.

- à l'exception des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings ne supportant pas de bâtiments en superstructure, doivent être recouverts d'une couche de terre végétale de 0,50 m minimum d'épaisseur drainée et aménagée en espaces verts. Des terrasses privatives, représentant un maximum de 30 % de cette surface, pourront être aménagées.

- les surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts.

- les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbre d'ombrage :
- 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
  - au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Exceptionnellement, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées peuvent être envisagées.

Dans la zone UZe :

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif de l'ensemble des espaces, dans la complémentarité du parc Alexandre 1er.

Dans les zones UZf et UZg :

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.

### **ARTICLE UZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## 6.5. LES ANNEXES MISES EN COMPATIBILITE

Seule une annexe complémentaire fait l'objet d'une mise en compatibilité, en cohérence avec l'évolution du règlement graphique :

### **Annexe complémentaire : « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 »**

Le plan de zonage simplifié en couleur, en p.7 et 14 de l'annexe, est mis à jour conformément au plan de zonage simplifié en introduction du règlement littéral. Mention du secteur UZd est supprimée dans la liste des zones. Cette mise à jour est sans incidence sur les zones Natura 2000.

## 7. Résumé non technique de la mise en compatibilité

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU de Toulon (MEC) avec le projet d'intérêt général de Cité judiciaire.

En effet, lorsqu'un projet soumis à Déclaration de Projet (DP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure spéciale de DP emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU prévue par le code de l'urbanisme.

**Le projet d'intérêt général est plus amplement détaillé dans le PIECE C du dossier**, relatif à la procédure de DP. Il convient de s'y reporter pour plus d'informations sur le projet.

Il est ressorti de l'analyse de la compatibilité du PLU en vigueur avec le projet, que certaines pièces du PLU nécessitaient d'être adaptées pour permettre la bonne réalisation des travaux. Il s'agit du règlement graphique (zonage) et du règlement littéral, qui classent le secteur de projet à cheval sur les zones UB et UZh (secteur à plan masse).

**Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est prévu la création d'un nouveau secteur en zone urbaine : le secteur « URj », dédié au projet de Cité judiciaire, pour une superficie de 11 975m<sup>2</sup>.**

Ce secteur s'inscrit dans l'esprit du règlement de la zone UR préexistante, dédiée aux opérations en renouvellement urbain.

Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit/littéral du PLU sont donc adaptés afin d'y ajouter ce nouveau secteur URj.

La surface totale des zones urbaines du PLU n'est pas impactée.

Le règlement de la zone UB n'est pas impacté ; le secteur UZd est supprimé du règlement PLU en vigueur (document graphique du plan masse + références dans le règlement littéral) ; le règlement du secteur UR évolue avec la création de 2 secteurs (contre 1 seule zone UR auparavant) : le secteur URj dédié à la Cité judiciaire, et le secteur préexistant de la Loubière, renommé URI (son règlement n'est pas impacté).

Des ajustements mineurs sont également apportés dans le règlement littéral, aux dispositions générales applicables aux zones urbaines (modalité de calcul des places de stationnement 2 roues et obligation d'installer des panneaux photovoltaïques).

**Afin de compléter utilement les documents réglementaires, et dans l'esprit de la zone UR, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au secteur de projet est mise au point.** Elle illustre le parti d'aménagement.

Notons que la mise en compatibilité ne remet pas en cause le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, ni les OAP préexistantes dans d'autres secteurs.

Cette mise en compatibilité induit toutefois des ajustements mineurs du Rapport de Présentation et d'une annexe complémentaire au PLU.

La présente notice du dossier de mise en compatibilité, PIECE D, justifie et présente les évolutions apportées au PLU, et vient ainsi compléter le rapport de présentation du PLU.

*Il convient de noter que la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale, après consultation de l'autorité environnementale.*

**Les pièces du PLU faisant l'objet d'une mise en compatibilité sont annexés à la présente PIECE D. Il s'agit :**

- les Tomes 3 et 5 du rapport de présentation avant et après mise en compatibilité.**
- des OAP avec mise en évidences des évolutions apportées par un code couleur.**
- du règlement littéral avec mise en évidences des évolutions apportées par un code couleur.**
- de la planche 17 du règlement graphique avant et après mise en compatibilité.**

2021

**Le présent dossier est déposé par**



Immeuble Obake – 67 avenue de Fontainebleau – 94270 LE KREMLIN-BICETRE

**Le présent dossier a été réalisé par**



**RAPPORT DE PRESENTATION**  
**PLU DE TOULON**  
**TOME 3**

## **TOME 3**

# **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU ET LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES**

# SOMMAIRE TOME 3

<b>PREAMBULE</b> .....	5	2.5 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES ET DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX DEFINIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.....	36
<b>CHAPITRE 1 : PERSPECTIVES D'EVOLUTION</b> .....	6	a - Justification des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées	
1.1 - LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES.....	7	b - Objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national	
1.2 - LES PREVISIONS ECONOMIQUES.....	10	2.6 - TABLEAU SYNTHÉTIQUE PRÉSENTANT LE PADD.....	44
<b>CHAPITRE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b> .....	11	<b>CHAPITRE 3 : PRESENTATION DES DIFFERENTS ZONAGES</b> .....	58
2.1 - LA REPONSE AUX BESOINS D'HABITAT.....	12	3.1 - ZONE UA.....	60
a - Renouvellement urbain		a - Objectifs réglementaires	
b - Sites d'extension prioritaires et capacités résiduelles diffuses		b - Présentation de la zone	
c - Une diversité sociale et urbaine à travers les formes du bâti		c - Principales caractéristiques réglementaires	
d - Une réserve foncière		3.2 - ZONE UB.....	62
e - Estimation des capacités résiduelles		a - Objectifs réglementaires	
2.2 - LA REPONSE AUX BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE..	29	b - Présentation de la zone	
a - Des zones spécifiques à vocation économique		c - Principales caractéristiques réglementaires	
b - Des zones urbaines mixtes à vocation commerciale		3.3 - ZONE UC.....	64
c - Des sites identifiés faisant l'objet d'orientation d'aménagement ou d'un plan de masse		a - Objectifs réglementaires	
2.3 - LA REPONSE AUX BESOINS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS.....	31	b - Présentation de la zone	
a - Intégrer les projets d'infrastructures afin de faciliter l'accès du territoire pour les moyennes et longues distances		c - Principales caractéristiques réglementaires	
b - Un réseau de transports en commun attractif et performant		3.4 - ZONE UD.....	66
c - Hiérarchisation du réseau de voirie		a - Objectifs réglementaires	
d - La sécurité routière		b - Présentation de la zone	
e - Le renforcement des déplacements en mode doux		c - Principales caractéristiques réglementaires	
f - Une nouvelle politique de stationnement		3.5 - ZONE UE.....	68
g - Prescriptions par rapport aux voies et axes de transport		a - Objectifs réglementaires	
2.4 - LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE.....	33	b - Présentation de la zone	
a - La protection des espaces environnementaux sensibles		c - Principales caractéristiques réglementaires	
b - La préservation et la valorisation des paysages naturels urbains et du patrimoine		3.6 - ZONE UF.....	70
c - La prise en compte des risques et des nuisances		a - Objectifs réglementaires	
		b - Présentation de la zone	
		c - Principales caractéristiques réglementaires	

## SOMMAIRE TOME 3

3.7 - ZONE UL.....	72	4.3 - LES MODIFICATIONS GENERALES OU COMMUNES APPORTEES PAR LE REGLEMENT.....	87
a - Objectifs réglementaires		4.4 - PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU RÈGLEMENT.....	88
b - Présentation de la zone		4.5 - PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES DU RÈGLEMENT.....	95
c - Principales caractéristiques réglementaires		a - Les emplacements réservés	
3.8 - ZONE UM.....	74	b - Les dispositions en faveur de la mixité sociale	
a - Objectifs réglementaires		c - Les espaces boisés classés	
b - Présentation de la zone		d - Les risques	
c - Principales caractéristiques réglementaires		e - Droit de préemption	
3.9 - ZONE UR.....	76	f - L'instauration de périmètres d'attente	
a - Objectifs réglementaires		g- Prescriptions pour la protection de l'environnement, du patrimoine et du littoral	
b - Présentation de la zone		4.6 - PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	99
c - Principales caractéristiques réglementaires		<b>CHAPITRE 5 : EXPOSE DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS.....</b>	<b>100</b>
3.10 - ZONE UZ.....	78	5.1 - Le POS DE 1994.....	101
a - Objectifs réglementaires		5.2 - PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LE PLU.....	106
b - Présentation des secteurs		5.3 - TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES.....	107
3.11 - ZONE AU.....	80		
a - Objectifs réglementaires			
b - Présentation de la zone			
c - Principales caractéristiques réglementaires			
3.12 - ZONE N.....	82		
a - Objectifs réglementaires			
b - Présentation de la zone			
c - Principales caractéristiques réglementaires			
<b>CHAPITRE 4 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PLU.....</b>	<b>84</b>		
4.1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT.....	85		
4.2 - LES GRANDS CHOIX DU PLU.....	85		
a - L'élargissement du grand centre ville			
b - Des règles d'implantation et de construction adaptées suivant le tissu bâti et le développement des secteurs			
c - La préservation des espaces naturels			
d - Une limitation de l'ouverture à l'urbanisation			
e - La traduction de projets à court, moyen et long terme			

### Préambule :

Le PLU, ses représentations graphiques et son règlement se sont basés sur plusieurs éléments :

- l'interprétation des perspectives d'évolution appuyées sur des études économiques et des scénarios démographiques
- l'intégration de nouvelles données avec un diagnostic et un état initial de l'environnement analysant l'évolution du territoire, l'identification des besoins et la réalisation de nouveaux équipements et infrastructures indispensables
- la traduction des projets dessinés par le PADD
- la mise en œuvre des orientations d'aménagement
- l'application dans le projet communal des documents cadre de référence
- la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires.

Les orientations du PADD découlent des grands enjeux recensés dans le diagnostic et des perspectives d'évolution du territoire qui ont permis de mettre en évidence les besoins de Toulon.

Ce tome s'appuie sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés précédemment afin d'expliquer les choix retenus dans le PLU. Les perspectives d'évolution permettent de recadrer les enjeux tout en exposant les grandes options retenues dans les domaines économiques et démographiques. Les orientations retenues dans le PADD sont alors expliquées et motivées. Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU sont repris et illustrent la mise en œuvre du projet urbain communal. Enfin, un chapitre récapitule et justifie les changements apportés par la révision du Plan Local d'Urbanisme et le passage du POS au PLU.

**CHAPITRE 1 : PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

## 1.1 Les projections démographiques

### Sources:

Données INSEE 2007

INSEE - Omphale 2010 - Commune de Toulon - Projection 2007-2042 - population haute - mars 2011.

L'estimation des besoins en logements se calcule à partir de plusieurs éléments :

- le maintien des effectifs actuels de la population qui correspond au point mort démographique mais qui implique tout de même un effort annuel de production de 0,4% (taux moyen observé de 1999 à 2007) sur le parc de résidences principales,
- l'accueil d'une population supplémentaire en fonction de l'attractivité et du développement économique de la ville,
- le renouvellement et la reconstitution du parc par la démolition et le remplacement de logements vétustes par des produits immobiliers plus adaptés,
- la prise en compte de la vacance frictionnelle,
- les besoins de l'économie touristique à travers l'évolution du nombre de résidences secondaires.

Toulon envisage l'accueil de nouvelles populations pour cette nouvelle décennie. La volonté est également de limiter la baisse de la taille des ménages en restant attractif pour les jeunes. Enfin, les grands projets de développement économique sur Toulon prévoient une augmentation de l'offre de m<sup>2</sup> de bureaux et d'espaces d'activités en lien avec le pôle Mer PACA et l'axe des gares. L'attractivité de la ville dépend ainsi en grande partie des nouveaux équipements prévus mais également de l'offre en habitat adaptée pour cette nouvelle population.

Trois scénarii ont été définis à partir des données INSEE de 2007. Cette démarche s'appuie sur le scénario démographique du PLH. Aussi, la croissance démographique proposée a été calculée au regard des courbes de ces dernières années. Un scénario ambitieux permettant d'accompagner les projets de développement économique tout en anticipant l'offre de logements nécessaires aux futurs sites de l'agglomération semble peu réalisable. En effet, il ne s'agit pas seulement de proposer une nouvelle offre de logements mais également de rattraper le déficit de logements sur l'ensemble de la gamme tout en recentrant les constructions collectives au cœur de l'agglomération en corrélation avec le SCOT. Aussi plusieurs éléments doivent être pris en considération afin de proposer des scénarii envisageables vis-à-vis du rythme de construction annuelle, de la crise économique et des disponibilités foncières disponibles à court et moyen terme.

Sur une base de population de 166 537 habitants (chiffre INSEE de 2007 sans double compte), le 1er scénario envisage un maintien de la croissance sur l'évolution observée entre 1999 et 2007. Il envisage également une baisse de la taille des ménages et des besoins plus importants dans le cas de résidences secondaires et de vacance frictionnelle.

Le projet de développement sur Toulon se base sur un maintien de la taille des ménages allié à la volonté de développer un centre économique métropolitain engendrant de nouvelles résidences principales.

Le scénario 3 prévoit lui une stagnation de la croissance d'ici 2020. L'hypothèse de point mort démographique implique tout de même une production de logements afin de répondre aux obligations législatives en matière de logements sociaux. Mais, ce scénario reste peu probable étant donné le pourcentage important de logements sociaux à réaliser pour chaque opération immobilière, remettant en cause directement la faisabilité de cette dernière et la pression démographique qui s'exerce sur le territoire du SCOT.

Le scénario 2 semble le plus réaliste et a donc été retenu. Il correspond à un maintien de la croissance telle qu'observée sur la dernière période de référence associée à une taille des ménages évoluant peu (de 2.03 à 2.04 personnes par ménage). Toulon accueillerait alors plus de 7500 habitants sur 10 ans, ce qui correspondrait à un besoin d'environ 5020 logements après intégration des différents éléments de calculs présentés précédemment.

Cette projection démographique propose une structure du parc de logements quasiment identique à celle d'aujourd'hui. Ainsi, le pourcentage de vacance est revu à la baisse (de 9 à 8%). Le taux de 3 % de résidences secondaires est maintenu. Un renouvellement du parc du centre ancien est prévu à raison de 50 logements par an.

Ce scénario répond à la production minimum du SCOT et s'inscrit dans la projection haute établie par le modèle omphale 2010 pour Toulon. (La différence de 2467 habitants pouvant être expliquée par la prise en compte dans nos projections de l'arrivée de nouvelles familles en lien avec le développement de la base militaire de Toulon.)

Par ailleurs, il permet un accompagnement modéré du développement économique de l'agglomération tout en engendrant une dynamique de rattrapage vis-à-vis du retard en matière de logements spécifiques et sociaux.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Toulon	Population 2007	Taux variation annuel	Population estimée 2010	Population projetée à l'horizon 2020	Accroissement estimé entre 2010 et 2020 (en nombre d'habitants)	Nombre de résidences principales en 2007	Taille des ménages constatée en 2007	Taille des ménages projetée en 2010	Evolution de la taille des ménages en 2020 si réduction de 0,3% par an	Besoins pour la diminution de la taille des ménages (entre 2010 et 2020)	Besoins pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins pour le renouvellement et la reconstitution du parc	Besoins pour la vacance (8,2%) + résidences secondaires (3%)	Besoins en logements à l'horizon 2020
Scénario 1 Tendanciel (maintien de la croissance)	166 537	0,45	168 775	176 456	7 681	79 431	2,04	2,02	1,96	2 547	3 916	500	878	7 841
Scénario 2 Tendanciel et maintien de la taille des ménages	166 537	0,45	168 775	176 456	7 681	79 431	2,04	2,04	2,04	183	3 774	500	562	5 020
Scénario 3 Stagnation de la croissance	166 537	0,00	166 537	166 537	-	79 431	2,04	2,02	1,96	2 513	-	500	380	3 393

## COMPATIBILITE du scénario choisi de prévisions démographiques avec les documents de référence

### Le SCOT Provence Méditerranée

Le scénario démographique du SCOT prévoit 50 000 habitants supplémentaires de 2003 à 2020 (chiffre basé sur les tendances démographiques observées sur le territoire entre 1990 et 1999), soit une population sur l'aire toulonnaise de 580 000 habitants, 3000 habitants supplémentaires par an soit 2300 ménages et résidences principales à créer par an. Le SCOT insiste également sur le vieillissement de la population avec un passage des plus de 60 ans du ¼ des habitants en 99 au 1/3 en 2020. Face au constat d'une pression migratoire, le SCOT prévoit une croissance de la population qui se localiserait essentiellement en dehors de l'agglomération de TPM si les tendances analysées se poursuivent.

Aussi, il préconise un recentrage de la population et une construction à localiser majoritairement sur le centre de l'Aire Toulonnaise. Sur le territoire de TPM, avec une croissance de 0,2 %, le Document d'Orientations Générales préconise une production de 1518 résidences principales par an sur TPM jusqu'en 2020. La réalisation de ces objectifs tient compte des contraintes réglementaires existantes.

### Logements sociaux

Le SCOT insiste sur une production de logements sociaux adaptée grâce à la diversité de l'offre possible : location libre, locatif social, locatif intermédiaire, accession privée.

Il aborde les différents outils à mettre en place dans le cadre du PLU afin de répondre aux obligations légales et au PLH :

- imposer un pourcentage de logements sociaux sur certains secteurs à urbaniser
- instituer des emplacements réservés au bénéfice de bailleurs
- majorer le volume constructible pour les programmes de constructions comportant des logements sociaux

Il projette une production annuelle de 683 logements sur l'agglomération de TPM afin de répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU et L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

### Le PLH

Le PLH dépasse les chiffres du SCOT en prévoyant une production annuelle de 1832 logements (résidences principales) par an sur l'agglomération. En reprenant les objectifs territorialisés, on arrive à une production neuve annuelle de 500 résidences principales dont 176 logements sociaux.

### PLH production logements neufs (résidences principales)

	P sur 6 ans	P annuelle
Toulon	2969	495
Carqueiranne	350	58
Hyères	1820	303
La Garde	580	97
La Seyne sur Mer	1458	243
La Valette du Var	1013	169
Le Pradet	500	83
Le Revest	141	24
Ollioules	461	77
Saint Mandrier	431	72
Six Fours les Plages	1266	211
<b>TOTAL</b>		<b>1 832</b>

PLH production logements sociaux :

- 1054 en production neuve sur 6 ans soit 176 logements par an sur les 495 résidences principales
- 210 en acquisition amélioration sur 6 ans
- 120 en logements conventionnés.

**Aussi, le scénario 2 envisagé permettrait de respecter les orientations du SCOT et du PLH en proposant une augmentation des constructions sur les six premières années. Afin de vérifier globalement la compatibilité, une étude sur les capacités résiduelles complète le raisonnement (voir le paragraphe 2.1 ci-après).**

## 1.2 Les prévisions économiques

### Source :

Etude de la base économique de la métropole toulonnaise, AUDAT, Projet Métropolitain Aire Toulonnaise, Laurent DAVEZIES (Université Paris XII-Cabinet l'Oeil), Août 2008, 49p.

### Constat :

Toulon représente un pôle économique majeur au sein de l'aire urbaine du SCOT. Son activité tertiaire est prédominante, mais l'activité commerciale du centre ville pourrait être intensifiée.

L'activité touristique reste marquée par le manque de structure d'accueil, limitant son développement : peu d'hôtels, aucun camping, un accès au littoral limité.

Les activités militaires, industrielles et de défense restent prégnantes au sein du centre ville avec les différents sites de l'arsenal et de la DCNS.

### Etude complémentaire :

Selon l'étude de la base économique de la métropole toulonnaise (Laurent Davezies - 2008) et d'après la théorie de la base économique, on reconnaît deux types d'activités marchandes : des activités basiques et des activités domestiques.

Généralement, ce sont les activités basiques qui sont recherchées pour leur capacité à générer croissance et revenus en produisant et vendant des produits performants à l'extérieur du territoire. Leur présence dépend directement des conditions d'accueil de ces entreprises compétitives. Les activités domestiques produisent aussi des biens et services mais ceux-ci sont destinés à un marché local.

Le moteur de développement du territoire SCoT Provence Méditerranée se base sur une économie résidentielle, assurée par les retraités et les touristes (60 % du total des revenus en 2005). Les revenus basiques productifs privés ne concernent que 8 % des revenus, après la base publique (12.3%) et la base médicosociale (21.3%).

L'objectif étant de réussir à combiner sur le territoire ressources productives et résidentielles.

### Perspective d'évolution et dynamique de développement territorial :

Les différents documents supra communaux font état d'une démarche visant à conforter les pôles d'activités existants mais surtout à créer de nouvelles zones d'emplois.

De plus, la tertiarisation des activités toulonnaises passe par une demande touristique qui pourrait augmenter face à la fréquentation importante des communes voisines (Hyères, Bandol et Sanary). Il apparaît primordial de valoriser le potentiel touristique.

Enfin, l'évolution de l'aire toulonnaise passe également par la transformation d'une partie de son activité en favorisant les fonctions métropolitaines avec l'arrivée de secteurs pointus (pôle mer), immobilier d'entreprises, université, recherche et culture afin d'attirer les jeunes actifs et les cadres urbains.

Des axes d'excellence en ingénierie, à fort potentiel, ont été identifiés :

- les biotechnologies appliquées au végétal et au monde marin
- les technologies marines et sous marines
- les soins et activités accompagnant la vieillesse
- les systèmes et technologies complexes

Face à ces axes, le développement du pôle Mer et du Grand Projet Rade prend alors toute son importance. La politique de développement économique s'inscrit dans la mise en place d'un tourisme d'affaires en lien avec les équipements et le nouveau centre métropolitain.

Le schéma de développement commercial 2006-2011 soulève la nécessité d'appréhender les aspects économiques et commerciaux au sein du PLU. Le contexte géographique appuie sur l'importance de soutenir les commerces de proximité et les pôles commerciaux existants notamment sur le centre ancien, Saint Jean du Var, le Pont du Las et le Mourillon.

Les différents éléments du PLU tiennent ainsi compte de ces objectifs et se traduisent de manière opérationnelle dans les différentes pièces du PLU. Le document de planification affirme ainsi l'attractivité de Toulon et ses projets de développement économique via la mise en oeuvre de divers outils d'urbanisme pouvant être mis à la disposition de cette démarche prospective.

**CHAPITRE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

## 2.1 La réponse aux besoins d'habitat

Le scénario d'évolution démographique retient un objectif d'accueil de 3774 ménages supplémentaires sur Toulon d'ici 2020, soit plus de 7600 nouveaux habitants. La réalisation de cette projection répondant aux PLH et SCOT implique la construction de 5020 nouvelles résidences principales sur le territoire.

Les enjeux de l'habitat sont nombreux sur Toulon. Il s'agit de :

- répondre à la demande de la Marine
- accompagner les projets de développement économique et le schéma de développement universitaire
- poursuivre la rénovation urbaine
- construire de nouvelles infrastructures
- réhabiliter le parc social de fait

### Constat

Des espaces figés importants : sur les 4284 ha de Toulon, l'arsenal mobilise déjà 263 hectares. De plus, les zones ND du POS occupent 1190 hectares et les zones NB 77. Cette dernière typologie d'espaces est à reclasser avec le passage du POS au PLU mais leur situation, leur accessibilité et leur desserte en réseaux et équipements ne laisse que peu d'espaces urbanisables.

Des espaces d'évolution sont rassemblés autour du périmètre du grand centre ville avec des projets de renouvellement urbain mais surtout des franges urbaines entourant le centre ville. Le tissu urbain périphérique du centre ville en accompagnement du TCSP, représente également un potentiel à intégrer dans les réflexions du PLU vis-à-vis des capacités résiduelles existantes sur les espaces urbains.

Les zones à vocation d'habitat dans le PLU permettent d'accueillir ces 5020 logements sur les 10 prochaines années. Les principales zones urbaines ont une vocation mixte permettant l'accueil d'habitat, de commerces, services et équipements. Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour recevoir ces nouveaux logements.

**Un des objectifs majeurs du PADD consiste à améliorer le cadre de vie et préserver la nature.**

Le parti d'aménagement retenu par le PLU se base sur un développement urbain maîtrisé faisant appel à trois types d'évolution du tissu urbain :

- Un renouvellement urbain sur les friches identifiées et de manière diffuse
- De nouvelles zones urbaines ayant d'ores et déjà les caractéristiques nécessaires et présentant des dents creuses,
- Un nouveau quartier en continuité de tâche urbaine.

### a. Renouvellement urbain

Afin d'accueillir le développement nécessaire tout en limitant la consommation d'espaces et en préservant la qualité des espaces naturels, le mode de développement passe par un renouvellement urbain des espaces citadins au cœur de l'agglomération. Cette terminologie englobe à la fois des opérations lourdes d'aménagement global (centre ancien) mais également des interventions ponctuelles sur le tissu urbain avec des requalifications de sites ou des reconversions de friches urbaines.

Plusieurs sites font l'objet d'études voire de projets opérationnels. Suivant l'avancée des réflexions, les intentions sont inscrites sous la forme d'Orientations d'Aménagement ou de Plan Masse dans le PLU :

#### Le centre ancien et son Projet de Renouvellement urbain

L'enjeu est de changer l'image et la fonction de ce quartier en diversifiant les typologies et en maintenant les diverses fonctions urbaines présentes. Des projets d'équipements et d'amélioration des espaces publics viennent compléter l'intervention publique sur la morphologie urbaine. Quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, il fait l'objet de trois types d'opérations : une requalification de son parc, la remise sur le marché de logements vacants et la restructuration d'îlots dégradés. Les études réalisées dans le cadre du PLH ont révélé un potentiel de 777 logements potentiellement indignes ouvrant des perspectives en terme de logements sociaux et logements étudiants.

Des espaces mutables en bordure du centre ville ont été identifiés. Leur localisation présente l'avantage d'une très bonne desserte en terme de transports en commun mais également en accessibilité des équipements.

#### Le parc urbain de la cité judiciaire

Il s'agit ici de recoudre le tissu urbain entre le centre ancien et le Pont du Las sur 3 ha. L'option retenue accompagne l'équipement d'espaces dédiés au tertiaire, d'un parc et de bâtiments dédiés à l'habitat (R+5).

#### L'axe des Gares

Constitué de plusieurs sites complémentaires, le projet d'axe des Gares permet de fédérer et d'amplifier l'action globale de développement de Toulon au service de sa fonction métropolitaine. L'axe des Gares Ouest regroupe les écoles Mistral et Casanova et l'ancien site d'exploitation de Descours et Cabaud. Ces espaces doivent être recomposés afin d'optimiser l'utilisation du foncier.

## L'axe des Gares Est

Espace de liaison entre les quartiers de Siblas, du centre ville et de saint Jean du Var, les 7.3 ha de ce site offrent l'opportunité autour du centre ville de développer l'offre tertiaire et d'équipements publics.

## La cour de Nice

En lien direct avec le site précédent, cette emprise fait l'objet d'un plan masse. Un bâtiment (R+6) sera entièrement à vocation d'habitat.

## Brunet

L'ancien site de dépôt de bus de 2.73 ha en bordure du futur TCSP, permet de relier l'îlot au reste du quartier en proposant une implantation de logements mixant les formes urbaines.

## **b. Sites d'extension prioritaires et capacités résiduelles diffuses**

### Les quartiers de faubourgs et un potentiel de construction résiduelle important

- Le quartier de Saint Jean du Var, prochainement desservi par le TCSP aura vocation à proposer un tissu urbain dense composé d'immeubles collectifs.
- Sur les quartiers du Pont du las, Bon Rencontre, Barbes et Rodeilhac, le zonage UB permet de travailler la densité urbaine du centre vers la périphérie le long des principaux axes de transports en commun et déplacements. Il a été également choisi de recréer un front urbain sur une bande d'implantation de 17 m permettant 2 unités d'habitation et espaces collectifs.

## Le passage d'espaces NA et NB en zones Urbaines

Secteurs privilégiés d'extensions urbaines, de nouveaux espaces de type urbain ont vu leur destination et possibilité de construction évoluer. Le passage d'une zone NA ou NB en zone U s'explique par plusieurs critères :

- une localisation en continuité de taches urbaines existantes,
- une desserte en transports en commun efficace,
- la présence de réseaux suffisants,
- un habitat existant diffus sous exploité. Ces sites sont localisés sur les Terres Rouges, la Ripelle, Montéty, Les Lices ou le Port.

## **c. Une diversité sociale et urbaine à travers les formes du bâti**

### Une diversité urbaine

L'AUDAT a réalisé une présentation des ambiances de référence et de densité sur les formes urbaines. Ce travail sert de guide de mise en œuvre des différentes préconisations du SCOT sur TPM.

Aussi, voici quelques éléments de base et indicateurs sur les densités et formes urbaines qui correspondent aux ambiances citadines ou périurbaines à implanter sur Toulon :

- un habitat intermédiaire bas composé de programmes individuels accolés sous forme de maison de ville en bord de voirie avec une densité de 20 à 50 logements par hectare.
- un habitat intermédiaire dense semi collectif. Cette forme permet de combiner habitat superposé avec des accès individualisés et certains avantages de la maison individuelle. La densité atteint les 50 à 70 logements par hectare.
- un habitat en collectif continu avec des programmes mixtes de petits collectifs mitoyens en alignement. Cette forme constitue au final un front urbain mais avec une hauteur maximale de R+4 R+5. La densité est de 70 à 100 logements à l'hectare.

Le but est d'aboutir à des opérations compactes (économisant ainsi l'espace mais aussi les coûts de réseaux), diverses (typologie adaptée aux besoins), implantées à proximité des services et équipements, desservies par les transports en commun, libérant des espaces verts en limitant la place de la voiture. La densité des programmes évoluera suivant le zonage et le bâti existant.

Les différents types de zones urbaines sont définis en fonction de leur morphologie urbaine et sont répartis en plusieurs sous zonages :

- Le zonage UA correspond ainsi à une zone de morphologie urbaine dense et agglomérée, caractéristique d'un tissu historique de centre ville.
- Le zonage UB correspond à une zone urbaine de centralité d'habitat collectif dense
- Le zonage UC correspond à une zone de tissu diversifié
- Le zonage UD représente un espace intermédiaire composée de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire
- Le zonage UE préserve les zones urbaines pavillonnaires
- Le zonage UF rassemble les activités industrielles et logistiques
- Le zonage UL correspond à des espaces de loisirs
- Le zonage UM est spécifique aux activités liées à la Défense
- Le zonage UR correspond à un secteur dédié aux opérations de renouvellement urbain

Les règlements associés sont développés dans le chapitre suivant.

Aussi, la réponse aux diverses demandes des ménages s'effectue par la possibilité de construire des produits immobiliers différenciés et présentant des formes urbaines alternatives au choix collectif ou individuel. Aussi zonage et règlement appuient cette vision notamment en travaillant sous forme de gabarit et non plus de COS.

## La diversité sociale

Dans la continuité du PADD, les autres pièces du PLU transcrivent le principe de diversité et de mixité sociale, visant à répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Plusieurs outils peuvent ainsi être mis en place afin de réaliser des logements sociaux. Ces derniers doivent correspondre aux objectifs définis par le PLH et assurer leur bonne mise en œuvre opérationnelle. 1054 logements sociaux doivent ainsi être produits sur les 6 prochaines années.

La majoration du volume constructible en faveur du logement social, (article L 127-1 du code de l'urbanisme), est instituée.

L'outil en faveur de la diversité des types de logement, article L123-1 16° est également mis en place pour tout programme de plus de 3000 m<sup>2</sup>, 30 % doivent être consacrés aux logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc.

Pour les secteurs de projets, un pourcentage de surface de plancher affectée au logement social a été déterminé en fonction du quartier et des logements sociaux déjà existants. Ainsi les taux sont les suivants :

- 20 % pour les ports
- 30 % sur l'axe des gares
- 20 % sur Brunet.

En UC et UD, pour tout programme de logements comportant 50% et plus de logements sociaux, l'emprise au sol sera portée à :

- en zone UC : 40%.
- en zone UD :
  - Terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> : 35 %
  - Terrain dont la superficie est < 1000m<sup>2</sup> : 40 %
  - Terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU : 35%

## **d. Une réserve foncière**

En conformité avec la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et le schéma d'aires d'accueil des gens du voyage, un zonage UEr est mis en place pour la mise en œuvre d'une aire sédentarisée.

Espace pertinent d'extension de l'urbanisation, le secteur des Favières fait l'objet d'un classement en zone AU stricte (à urbaniser). En espace Natura 2000, l'ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une étude d'incidence et d'une révision du PLU. Ce site de 20 Ha en continuité directe de zone urbaine fait l'objet d'un projet de renforcement de réseaux. Par ailleurs, son occupation par un tissu résidentiel diffus et peu dense laisse entrevoir des capacités résiduelles importantes à exploiter à moyen terme. Cette réserve foncière fait l'objet de compléments de justifications dans le chapitre 4.2 ci-après (d'une limitation de l'ouverture à l'urbanisation).

## e. Estimation des capacités résiduelles

La ville a choisi dans le cadre de l'élaboration du PLU d'abandonner le COS au profit du traitement par gabarit qui permet une densification avec une approche qualitative de l'urbanisation.

Les espaces naturels sont préservés et l'urbanisation se concentre sur les espaces déjà bâtis de la commune.

On distingue trois axes centraux de développement : les secteurs de projet, l'axe du TCSP et les quartiers périphériques.

### 1°/ Les secteurs de projet

Pour les secteurs de projet de la ville, l'objectif est de planifier l'aménagement de zones d'avenir exemplaires pour le développement urbain. Les principales qualités de ces secteurs sont leur situation géographique, ils se trouvent en majorité en centre ville proches de grands axes de transport, et leur potentiel d'urbanisation.

Les capacités résiduelles sont constituées par le potentiel de surface de plancher destinée à l'habitat issu des secteurs de projets.

- parc urbain de la cité judiciaire : 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- axe des gares : 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les ports : 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- brunet : 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 2°/ Les secteurs de renouvellement urbain

Ces secteurs sont situés essentiellement le long du TCSP qui est un facteur accélérant de renouvellement urbain.

Quelques exemples de secteurs à fort potentiel : l'Escaillon, Saint Jean du Var ou Brunet.

#### Méthodologie :

Les capacités résiduelles sont constituées par l'estimation du potentiel de densification : pour cela, 5 parcelles médianes par leur superficie, sur chacun des secteurs, ont été sélectionnées et un travail de confrontation entre la surface de plancher existante et la surface de plancher potentielle a été réalisé.

Ensuite l'extrapolation de ces données à l'ensemble de la zone en appliquant un ratio a permis d'estimer le potentiel de surface de plancher.

- Escaillon :

- . surface de plancher existante théorique : 39 730 m<sup>2</sup>
- . surface de plancher potentielle pondérée (10% du fait de la rénovation déjà engagée) : 132 361 m<sup>2</sup>
- . surface de plancher résiduelle : 92 631 m<sup>2</sup>



Secteur de renouvellement urbain Escaillon

- Saint Jean du Var :

- . surface de plancher existante théorique : 942 834 m<sup>2</sup>
- . surface de plancher potentielle pondérée (20% du fait de la rénovation déjà engagée et 30% du fait du patrimoine sur lequel aucune intervention ne sera réalisée) : 1499 598 m<sup>2</sup>
- . surface de plancher résiduelle : 556 763 m<sup>2</sup>

- Brunet :

- . surface de plancher existante théorique : 103 706 m<sup>2</sup>.
- . surface de plancher potentielle pondérée (15% du fait de la rénovation déjà engagée et 25% du fait du patrimoine sur lequel aucune intervention ne sera réalisée) : 287 490 m<sup>2</sup>
- . surface de plancher résiduelle : 183 784 m<sup>2</sup>

Ce renouvellement va se réaliser par remplissage des dents creuses rendu possible dans le PLU par l'abandon de l'article 5 dans le règlement, mais également par remembrement de petits parcelles inconstructibles dans le POS.

## 3°/ Les secteurs d'habitat diffus

### - zone AU

Cette zone, en continuité des zones urbaines de la commune, s'ouvrira à l'urbanisation dès qu'elle sera équipée. L'urbanisation se fera en harmonie avec l'environnement existant donc sous forme pavillonnaire.

Le potentiel de surface de plancher est basé sur une hypothèse de 20 logements/ hectare à raison de 100 m<sup>2</sup> par logement

Superficie : 20,56 hectares

Surface de plancher potentielle : 4112 m<sup>2</sup>

### - zones UE, UEb, UEp et UEr

Dans le POS, les zones UJ, UJp, UH et UHp représentaient une superficie de 1 194 Ha.

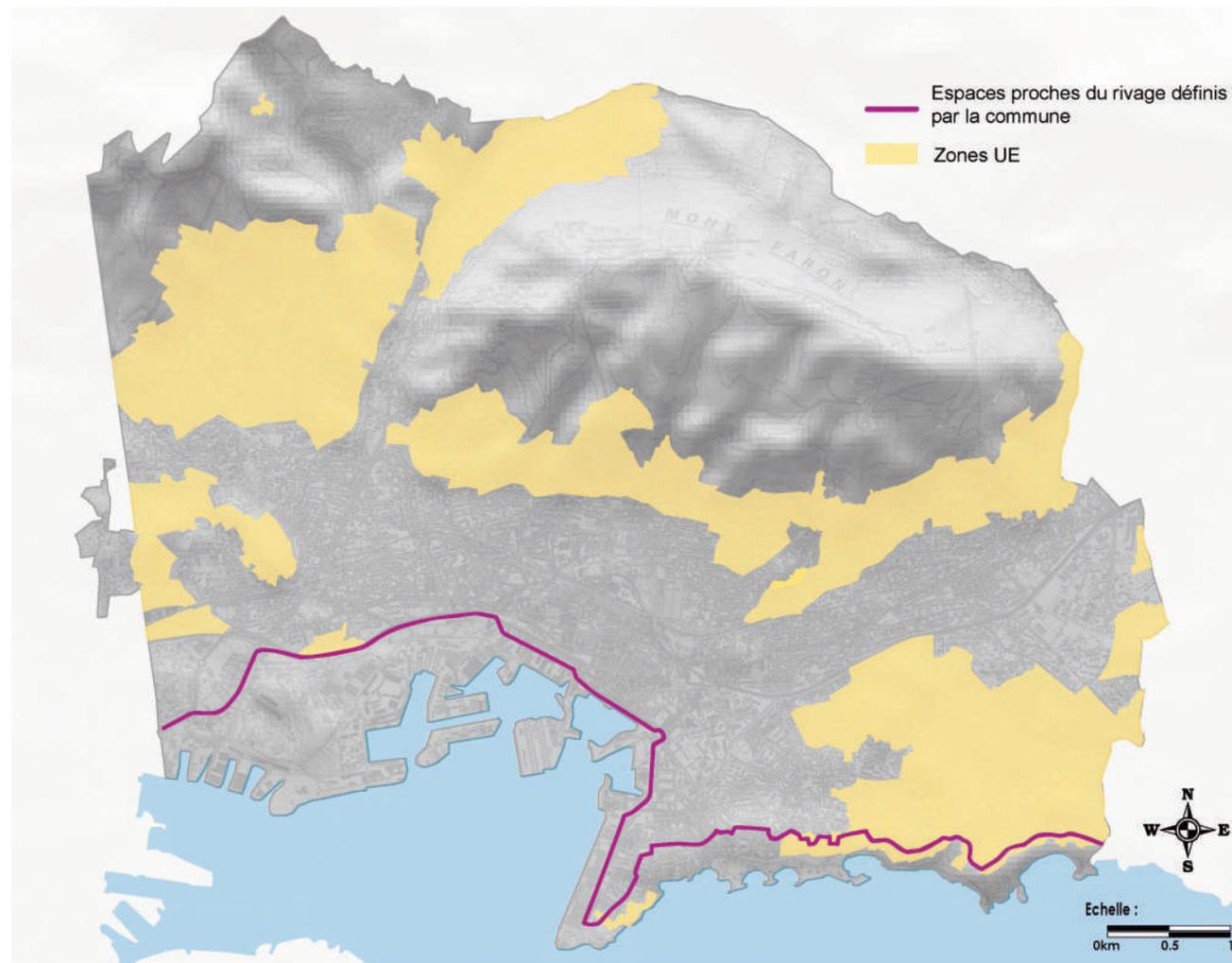
Dans le PLU, les zones UE, UEb, UEp et UEr représentent une superficie de 1 258 Ha.

Environ 30% de ces zones sont susceptibles de se renouveler (configuration des parcelles, pente du terrain, loi littoral,...) soit 380 Ha.

La surface de plancher potentielle théorique est donc de :  
 $380 \text{ Ha} \times 0.20 = 760\,000 \text{ m}^2$  (le 0.20 étant la différence entre le COS du POS et le COS théorique du PLU)

La surface de plancher résiduelle sera de 20% du fait du patrimoine présent sur lequel aucune intervention ne sera réalisée, soit 152 000 m<sup>2</sup>.

Zones UE, UEb, UEp et UEr



## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

SECTEURS	Surface de plancher résiduelle	A l'échelle du PLU	Après 2020	OBSERVATIONS
Parc urbain de la Cité Judiciaire	10 000 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>		100 % à l'horizon du PLU sur le programme logements
Axe des gares	50 000 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	35 000 m <sup>2</sup>	30 % à l'horizon du PLU
Les ports	10 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	8 000 m <sup>2</sup>	20 % à l'horizon du PLU
Brunet	30 000 m <sup>2</sup>	12 000 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	40 % à l'horizon du PLU
Escaillon	92 631 m <sup>2</sup>	13 895 m <sup>2</sup>	78 736 m <sup>2</sup>	15 % à l'horizon du PLU, axe TCSP facteur accélérant
St Jean du Var	556 000 m <sup>2</sup>	55 600 m <sup>2</sup>	500 400 m <sup>2</sup>	10 % à l'horizon du PLU, renouvellement déjà engagé
Brunet	183 784 m <sup>2</sup> + 50 000 m <sup>2</sup>	36 756 m <sup>2</sup> + 50 000 m <sup>2</sup>	147 028 m <sup>2</sup>	20 % à l'horizon du PLU, renouvellement déjà engagé + site ex-hôpital Font-pré
Zone AU	4 112 m <sup>2</sup>	4 112 m <sup>2</sup>		100 % à l'horizon du PLU après procédure de modification
Zone UE	152 000 m <sup>2</sup>	76 000 m <sup>2</sup>	76 000 m <sup>2</sup>	50 % à l'horizon du PLU
TOTAL	1 138 527 m <sup>2</sup>	275 363 m <sup>2</sup>	863 164 m <sup>2</sup>	

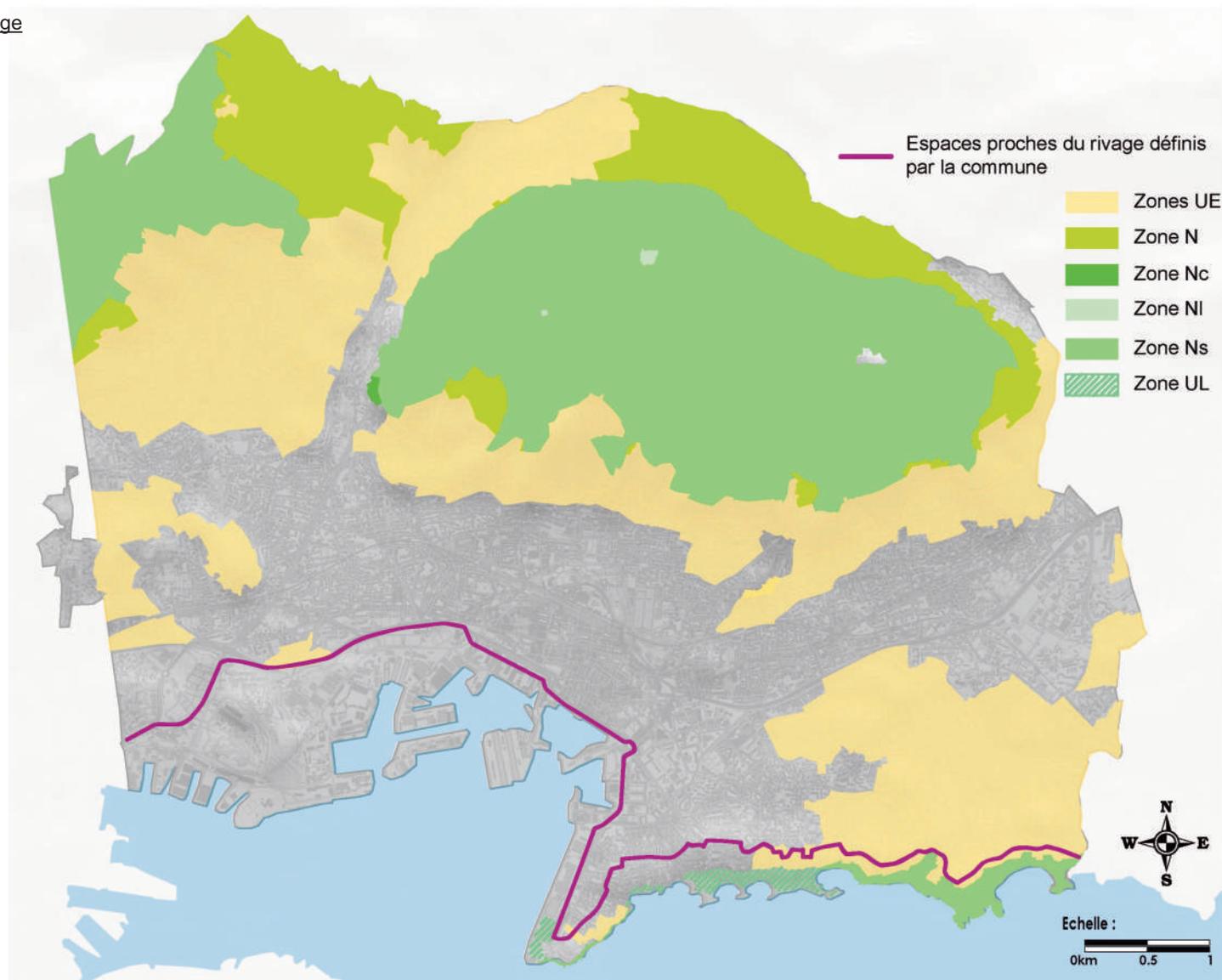
Ce tableau qui ne représente que quelques exemples de simulation sur certains secteurs de la ville confirme le potentiel de développement dans le cadre du PLU en adéquation avec l'essor démographique envisagé malgré les nombreuses contraintes (trames parcelaires, loi littoral, topographie,...) dans le respect des lois d'urbanisme et du PLH.



Secteur Brunet

## 4°/ les capacités résiduelles dans les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage englobent des secteurs aussi bien naturels qu'urbains de Toulon.



## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le schéma de cohérence territoriale.

Le PLU ne prévoit aucune zone d'extension nouvelle de l'urbanisation en espaces proche du rivage et l'analyse comparative des règles de morphologie urbaine entre le POS et le PLU de Toulon dans les espaces proches du rivage montre d'Ouest en Est des évolutions limitant et/ou n'augmentant pas les densités des secteurs concernés.

Sur le secteur de Lagoubren (zone UI du POS qui évolue en zone UF au PLU), les dispositions réglementaires du PLU réduisent considérablement les densités admises compte tenu notamment du risque pyrotechnique. En effet, le POS en vigueur permettait une emprise au sol de 70%, coefficient réduit à 50% au PLU, pendant que les hauteurs pouvaient atteindre 32m pour les constructions de bâtiments publics à usage sanitaire et hospitalier. La hauteur dans le cadre du PLU est réduite à 9m.

Cette zone est très restrictive ; seuls les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec la zone de protection de la pyrotechnie et qui ont reçu un avis favorable de l'autorité militaire sont admis.



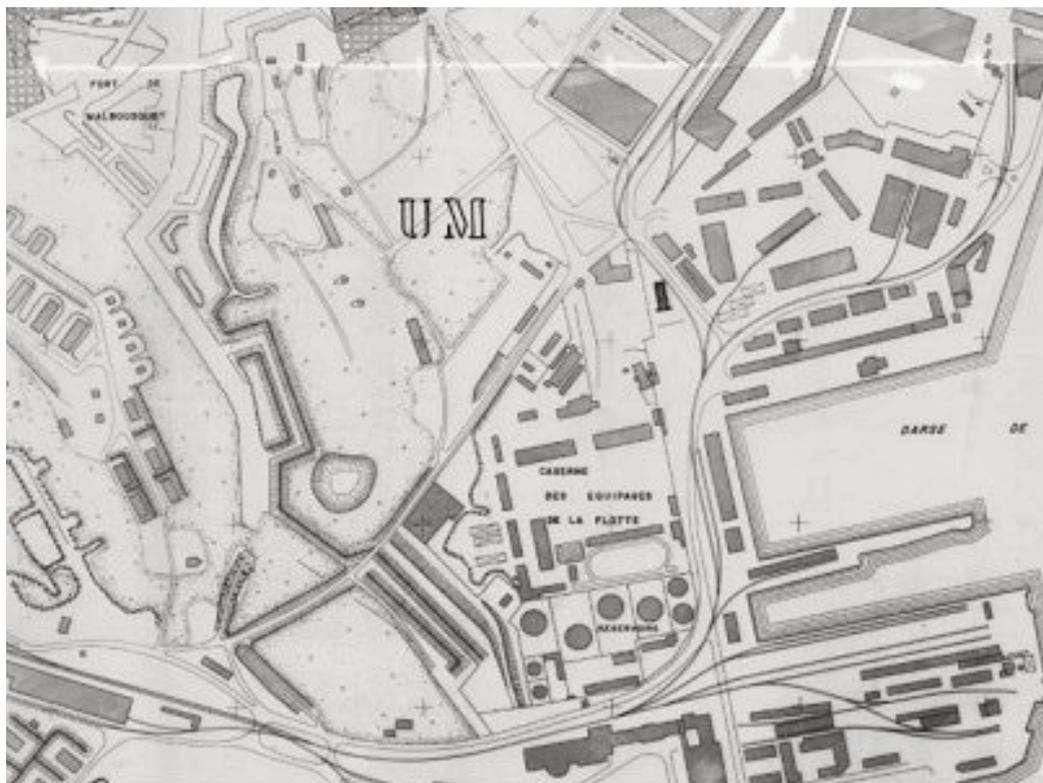
Zonage POS révisé



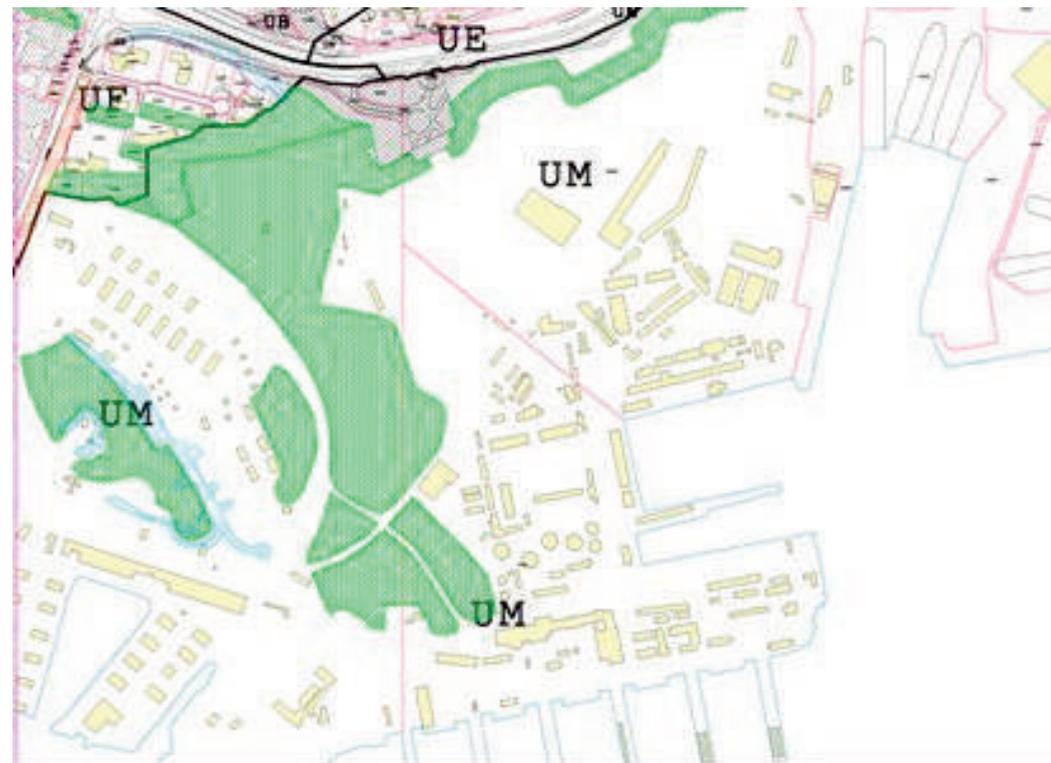
Zonage PLU

## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur de l'Arsenal (zone UM au POS maintenue en zone UM au PLU) a vu ses règles maintenues à l'exception des règles de hauteur dans le secteur UMm (secteur de la Tour Royale, du fort Lamalgue, Fort Croix Faron et du dépôt de munitions des Arènes) où la hauteur a été réduite à 12m afin de respecter le cadre de vie des riverains ainsi que la vue sur les paysages.



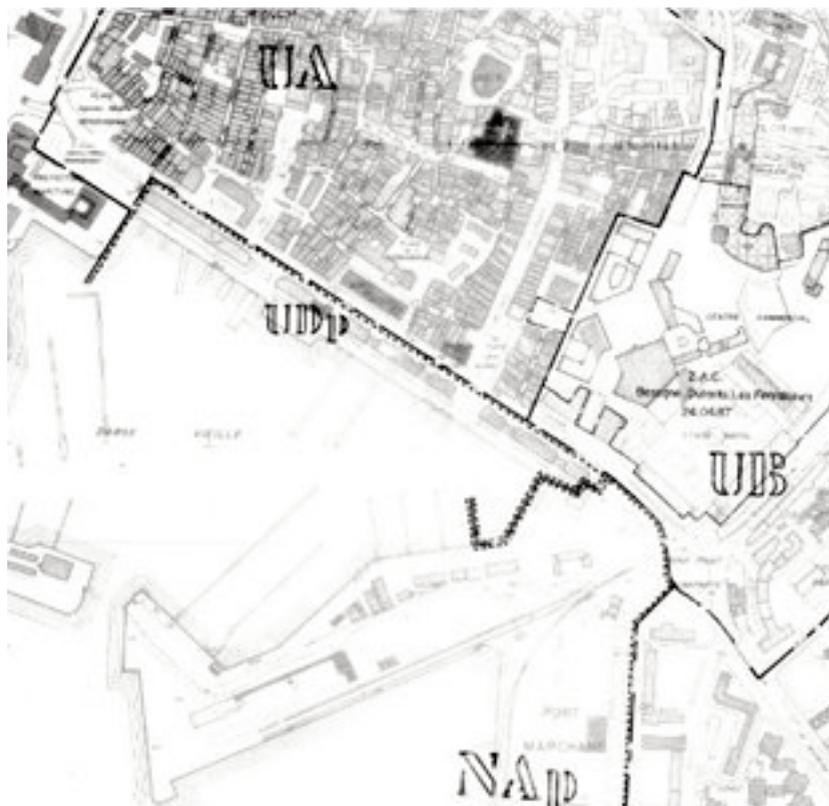
Zonage POS révisé



Zonage PLU

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur du Port et de sa frontale fait quant à lui l'objet d'une correction d'erreur matérielle. Ce secteur (classé en zone UDP au POS) est reclassé en zone UC compte tenu de sa vocation urbaine évidente. Ce secteur très restreint n'est pas densifiable du fait de la grande hauteur de cette frontale.



Zonage POS révisé



Zonage PLU

Sur ces 3 secteurs, la constructibilité est donc très limitée.

## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le port Marchand, classé au POS en secteur NAP et en zone UZ au POS est reclassé partiellement en zone UC pour les mêmes raisons. Il est à noter à ce titre que la zone UZ portait la hauteur maximale à 20m alors que le PLU limite cette dernière à 15m.



Zonage POS révisé

Le secteur résidentiel de la Mitre concerné par la zone UH du POS est reclassé en zone UE au PLU. Les dispositions réglementaires du PLU s'avèrent plus strictes que le POS, avec une emprise au sol réduite de 35% à 25% et une hauteur maximale réduite de 9m à 7m.

Le secteur résidentiel de la Mitre concerné par la zone UG du POS est quant à lui reclassé en zone UD au PLU. L'analyse des dispositions réglementaires montre que l'emprise au sol est réduite de 40% à 30%. La hauteur maximale, fixée à 12m sur 50% de l'emprise des constructions est abaissée à 9m.

En outre, l'emprise au sol en zone UZ n'était pas réglementée. Le présent PLU la limite désormais à 30% maximum.



Zonage PLU

Ce secteur déjà construit ne comporte que de très rares opportunités foncières.

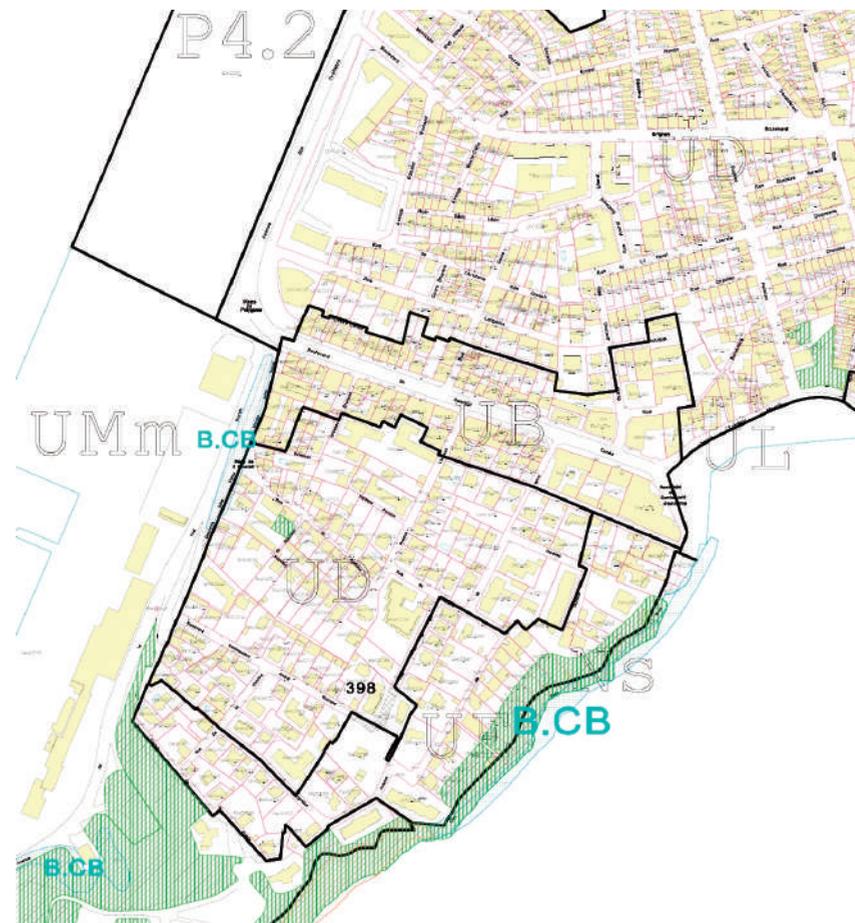
## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur du Bd Cunéo passe quant à lui d'une zone UC à UB. Cette modification n'impacte aucunement les dispositions réglementaires effectives sur le secteur puisque les règles d'emprises et de hauteurs maximales sont inchangées.



Zonage POS révisé

Le secteur du Mourillon Ouest, à dominante résidentielle, passe d'une zone UFM à un secteur UD. La conséquence de ce transfert est une diminution de l'emprise au sol des constructions de 40% à 30% et l'abaissement de la hauteur maximale de 10m à 9m. Sur ce secteur, les opportunités fon-



Zonage PLU

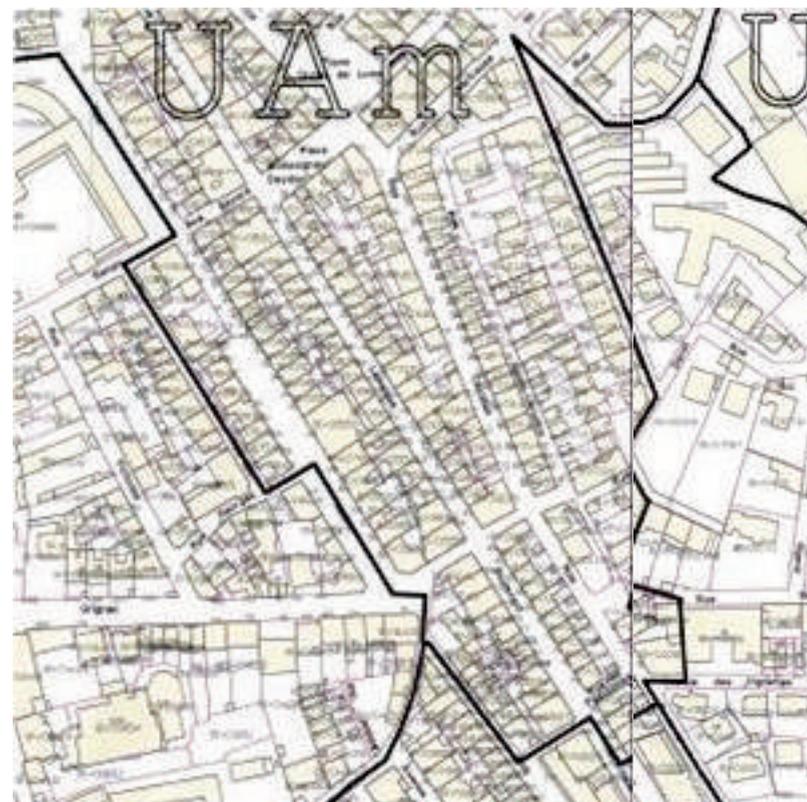
cières sont très peu nombreuses. Les seules extensions porteraient potentiellement sur le comblement de dents creuses.

## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur UAm du Mourillon est reclassé en zone UAm au PLU. Là encore, les règles d'urbanisme sont inchangées, la hauteur maximale restant fixée à 12m pendant que l'emprise au sol reste non réglementée. La constructibilité n'est donc pas aggravée.



Zonage POS révisé



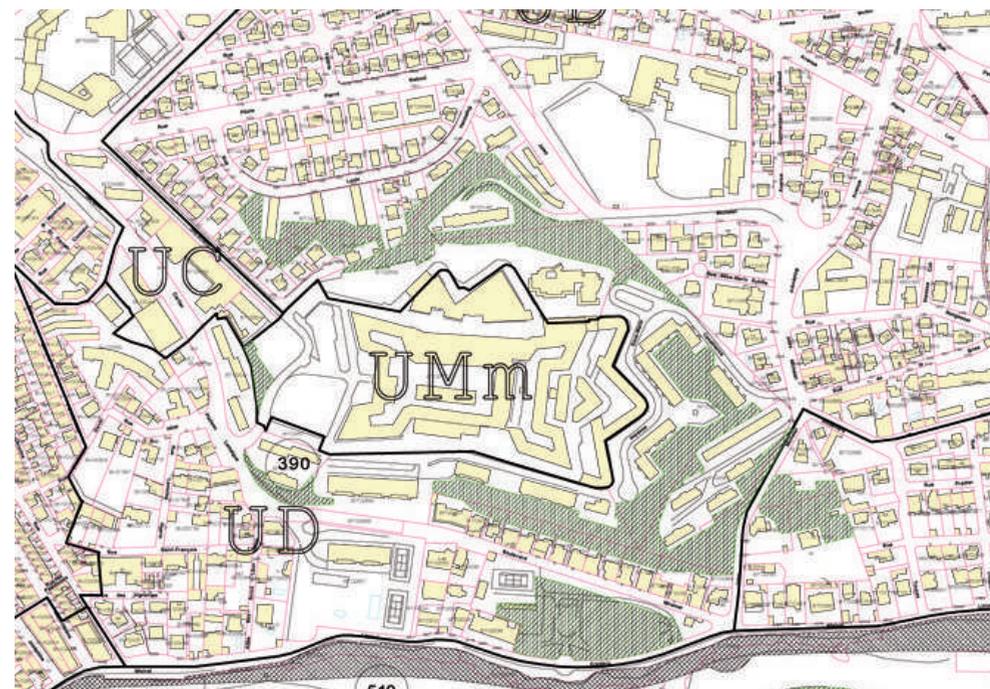
Zonage PLU

## TOME 3 -EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur résidentiel développé autour du Fort Lamalgue, classé en zone UG à l'instar du secteur de la Mitre évoqué précédemment est lui aussi reclassé en zone UD. La hauteur maximale, fixée à 12m sur 50% de l'emprise des constructions est rabaisée à 9m. Le Fort Lamalgue est quant à lui zoné en UMm pour faciliter le bon fonctionnement des activités militaires, avec une hauteur limitée à 12m également.



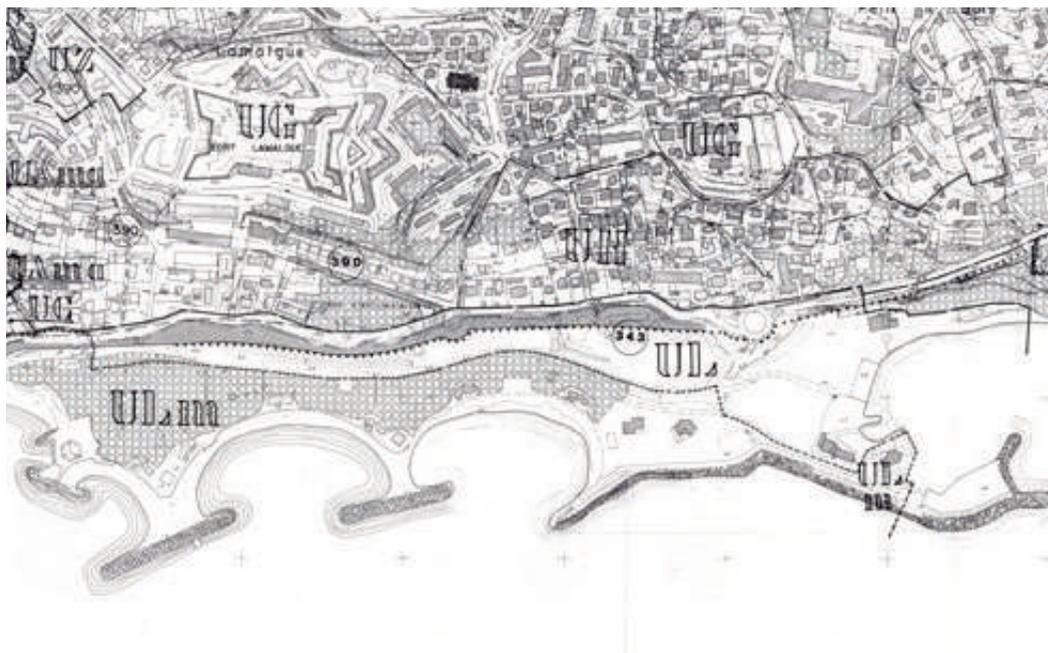
Zonage POS révisé



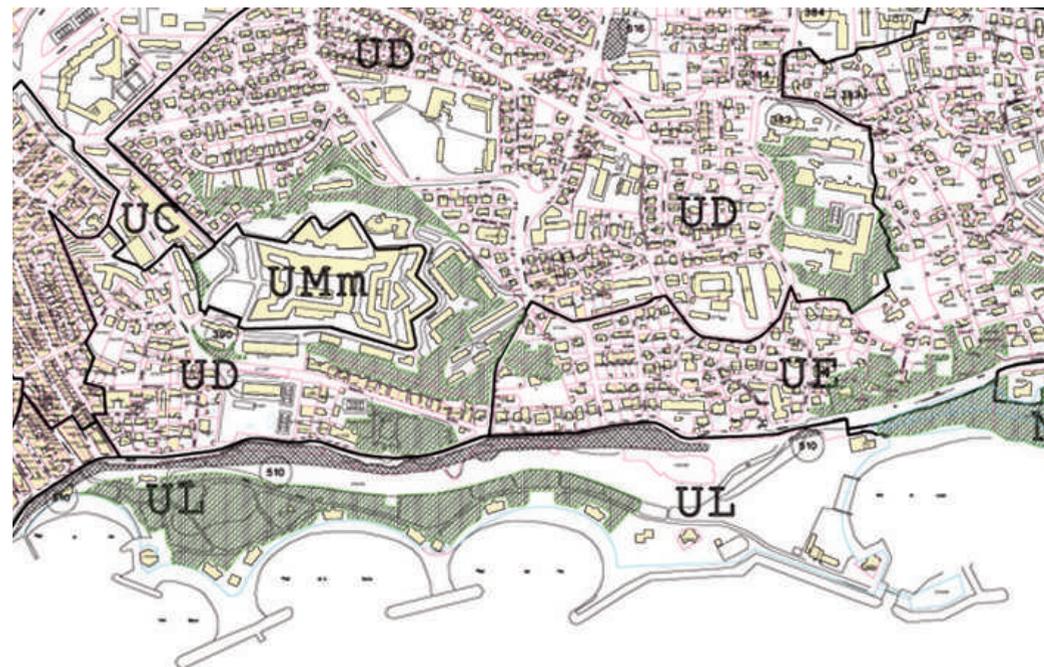
Zonage PLU

## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Sur le secteur de loisirs des plages du Mourillon, le zonage UL (périmètre identique à celui du POS) n'a pas pour vocation d'accueillir des constructions en dehors de celles liées aux activités de loisirs des plages, comme au POS.



Zonage POS révisé



Zonage PLU

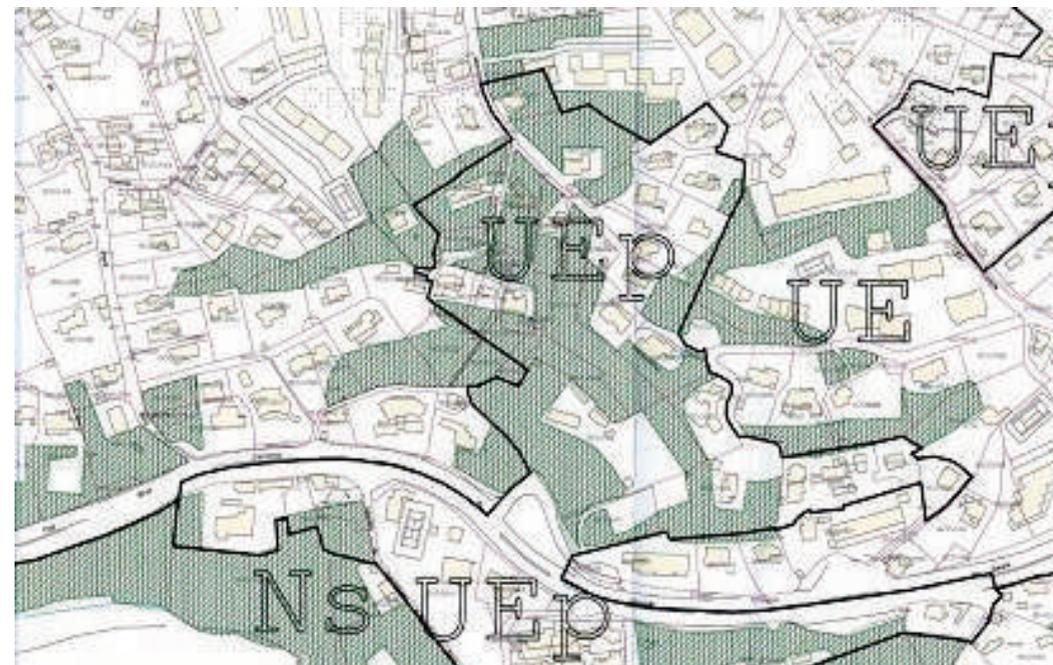
## TOME 3 -EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur résidentiel dominant la corniche du Général de Gaulle qui était classé en zone UH et UHp est quant à lui reclassé en zone UE et secteur UEp au PLU. Là encore, les dispositions réglementaires du PLU s'avèrent plus strictes que le POS avec une emprise au sol réduite de 35% à 25% (20% en UEp) et une hauteur maximale réduite de 9m en UH à 7m en UE. La hauteur est par ailleurs réduite de 7m en UHp à 6m en UEp. La zone UE est la moins dense du PLU en zone urbaine.

Le zonage Ns en contrebas de la corniche du Général de Gaulle (ancien NDr) n'autorise que des aménagements légers.



Zonage POS révisé



Zonage PLU

## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Les mêmes conséquences sont valables pour les secteurs UJ et UJp du POS relatifs au quartier résidentiel du Cap Brun. La zone UJ a été reclassée en zone UE et le secteur UJp reclassée en secteur UEp. Le passage de zone UJ en UE se traduit par la réduction de l'emprise au sol de 30% à 25%.

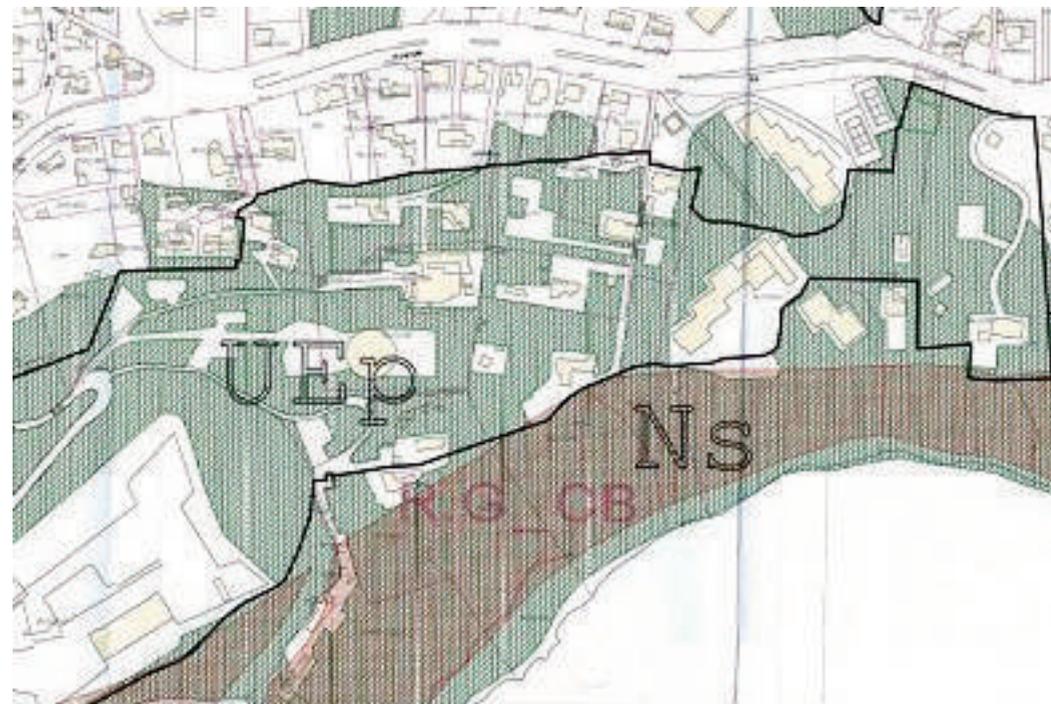


Zonage POS révisé

La partie ouest du territoire est gelée du fait de la présence des activités militaires (UF, UM et UMm). Concernant la partie à l'est du centre ville, la plus grande partie de ces espaces est en Nsensible et en UL.

Entre la frontale du Port en UC et le secteur des plages du Mourillon, le PLU met en place des règles de constructibilité en adéquation avec la typologie des constructions environnantes ; aussi, les seules extensions possibles auront lieu dans des dents creuses, avec un gabarit harmonieux avec l'environnement. De fait, la densification de Toulon porte sur l'arrière de ces espaces, dans le grand centre ville.

Les mêmes réductions (30 à 20%) concernent le passage du secteur Ujp en UEp. Les hauteurs sont quant à elles conservées à l'identique.



Zonage PLU

D'autres éléments sont également à prendre en considération dans ce raisonnement comme le bâti existant, l'intégration de l'étude d'inondabilité de l'Eygoutier, les EBC ou les servitudes (EL9 et PER). Mais de manière globale, au vu du zonage et du règlement du PLU, les projets d'aménagements et d'extensions paraissent limités au cas par cas et le principe d'extension limitée de l'urbanisation semble respecté dans les espaces proches du rivage.

## 2.2 La réponse aux besoins en matière de développement économique

Composante majeure du développement urbain de la ville, le développement économique reste indissociable des besoins dans le domaine de l'habitat et des projections démographiques avancées précédemment.

Les zones d'activités économiques doivent répondre aux besoins des entreprises locales tout en proposant des services attractifs pour l'implantation de nouvelles enseignes ou groupes. Le grand Projet Rade annonce la mise en place d'un pôle mer de compétitivité mondiale. Aussi, une image de métropole de compétitivité doit s'affirmer en exploitant ses atouts et en améliorant les infrastructures nécessaires.

De plus, l'armature économique du territoire s'attache également au développement et au soutien des commerces, des services et de l'artisanat.

Un modèle urbain équilibré et comportant différentes polarités de proximité ou de quartier permet de répondre à toutes les demandes tout en facilitant une lisibilité du territoire. Les commerces de centralité urbaine et les centres de vie tiennent également une place primordiale dans les réflexions d'aménagement et de développement du territoire.

On constate dans le PLU, le choix affirmé d'appliquer une segmentation économique et spatiale entre les zones à vocation économique (industrie, entrepôts logistiques et zones à vocation tertiaire) et les zones à vocation commerciale en correspondance avec le schéma de développement commercial du Var de 2006-2011. Les zones d'activités ont soit une vocation spécialisée comme la zone militaire et une partie de la zone portuaire ou une vocation généraliste comme les zones d'activités liées au centre urbain.

### a. Des zones spécifiques à vocation économique

TPM assure la compétence de développement économique. A ce titre, la communauté d'agglomération s'occupe des Zones d'Activité Economique (ZAE). Leur compétitivité repose sur la création de valeur ajoutée, leur développement et leur pérennisation nécessitant une réflexion stratégique et prospective, développée dans le volet « stratégie de développement économique » du SCOT.

Représentant un mode d'implantation et d'emploi privilégié pour les entreprises, les ZAE accueillent des TPE (Très Petites Entreprises) et PME dotées d'un rayonnement essentiellement local, des entreprises à rayonnement national et international dans les domaines de pointe.

Afin d'améliorer la performance des espaces économiques, deux axes d'action ont été privilégiés par TPM et le SCOT :

- Mieux organiser l'espace économique en déterminant la localisation préférentielle de certaines activités (Technopôle de la Mer et Parc d'Activités Marines à l'ouest, gouvernance métropolitaine sur Toulon...).
- Améliorer la qualité des zones d'activités existantes : l'accent est mis sur les accès, la signalisation, la sécurité, le stationnement, le très haut débit, la voirie...

Toulon compte ainsi d'ores et déjà plusieurs ZAE : Lagoubran, Sainte Musse.

La zone UM permet spécifiquement les activités liées à la Défense Nationale. Un sous secteur a été mis en place au Mourillon afin de faciliter la cohabitation avec les quartiers résidentiels environnants en intervenant sur des règles de hauteur plus restrictives, ainsi qu'autour des Forts Lamalgue, Fort Croix Faron et autour du dépôt de munitions des Arènes. La base navale a des conséquences multiples sur la ville : sur les transports et la circulation, sur l'économie (sous traitants, fournisseurs). Il ne faut pas également oublier le renforcement prévu des activités militaires sur le site stratégique de Toulon impliquant l'arrivée de nouveaux ménages et bâtiments militaires.

La zone UF sur le secteur de Lagoubran a la particularité de limiter l'accueil et la fréquentation de personnes supplémentaires. Les caractéristiques techniques de cet espace (exposition aux risques avec la pyrotechnie) impliquent une réglementation stricte quant à l'occupation des sols autorisée. Aussi, cet espace d'entrée de ville est destiné à recevoir des industries et des entrepôts nécessitant peu de personnel. Les activités d'industrie et de stockage bénéficient de règles de stationnement avantageuses avec une place pour 150 ou 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une partie de la zone est concernée par une Zone d'activité Economique de compétence de Toulon Provence Méditerranée.

### b. Des zones urbaines mixtes à vocation commerciale

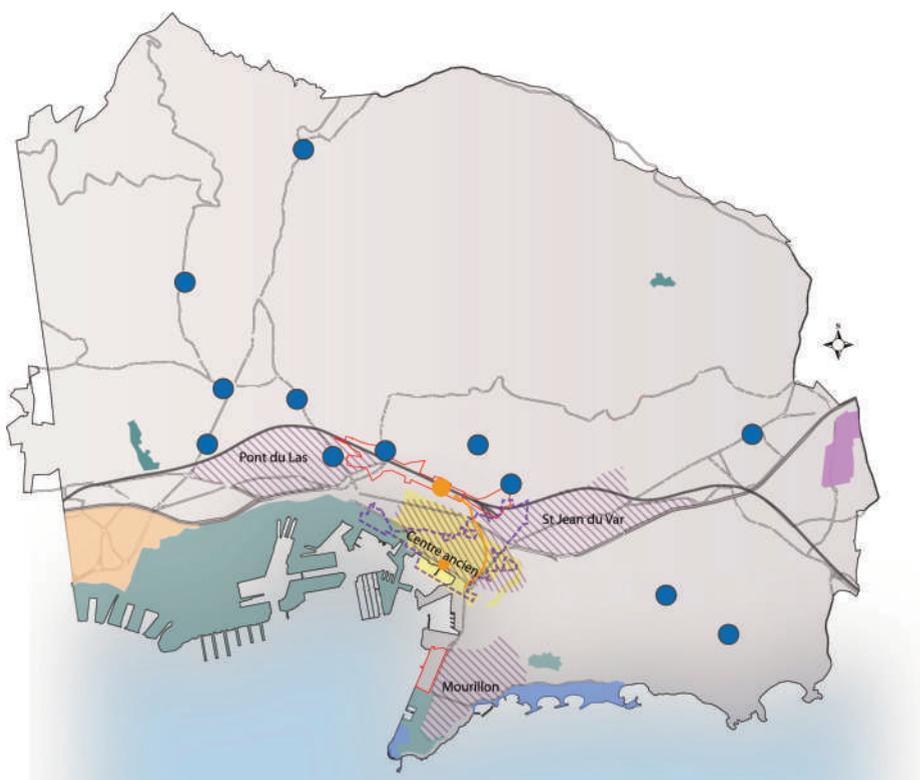
La diversité des fonctions urbaines assure les besoins actuels et futurs en matière d'habitat mais aussi en matière d'actions économiques, d'équipements et d'infrastructures. L'armature commerciale se retrouve et surtout se devine dans l'ensemble des zones urbaines.

La zone UA correspond à une polarité urbaine et commerciale historique de centre d'agglomération avec une offre commerciale traditionnelle relativement dense et diversifiée à conforter. Afin de promouvoir le développement de commerces traditionnels et de grandes et moyennes surfaces, la ville s'est dotée d'un droit de préemption sur les baux commerciaux applicable sur l'ensemble du périmètre de Zone Franche Urbaine. L'utilisation de cet outil permet de consolider la densité et la diversité du tissu commercial existant, voire de retravailler les surfaces.

Aussi la Zone UB est également concernée par cet outil. Ce zonage rassemble des quartiers périphériques possédant des pôles commerciaux secondaires.

Les autres zones présentent une vocation généraliste permettant l'installation de commerces de proximité et activités non polluantes compatibles avec l'habitat.

Des centres de vie ont été identifiés et font l'objet de mesures spécifiques favorables. Ainsi 12 places sont repérées graphiquement et bénéficient de règles sur les rez-de-chaussée permettant en cas de commerce 10 % supplémentaires de CES et nécessitant un pourcentage de 50 % de la façade traitée en vitrine. De plus, les règles de stationnement sont favorables au développement de commerces et artisanat puisqu'une obligation de création de place de parking n'est imposée qu'à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## Développement économique

- Périmètre du FISAC
- Périmètre de la zone franche urbaine
- Pôle commercial principal ou secondaire
- Périmètre d'orientation d'aménagement
- Zone UF dédiée aux activités logistiques
- Zones UM et Umm spécifiques dédiées aux activités militaires
- Zone UL dédiée aux activités de loisirs
- Secteur de plan masse Ste Musse activités tertiaires
- Centre de vie
- Pôle intermodal
- Liaison gare SNCF - routière et gare maritime

## c. Des sites identifiés faisant l'objet d'orientation d'aménagement ou d'un plan masse

Des emprises foncières importantes en lien direct avec les transports et le centre ville ont fait l'objet d'études urbaines et de réflexions se reflétant dans le document relatif aux orientations d'aménagement.

Le site de La Loubière représente une réelle occasion dans le développement d'une offre immobilière de bureaux. En effet, l'offre actuelle sur Toulon reste limitée et ne concerne pour l'instant que le centre ancien. Aussi, les 7.5 ha du site permettent de proposer un véritable quartier d'affaires métropolitain et d'ouvrir des perspectives d'accueil de groupes recherchant des surfaces importantes.

Le site de Sainte Musse fait l'objet d'un zonage UZc accompagné d'un plan masse qui traduit graphiquement le projet. En lien direct avec l'implantation du nouvel hôpital et du pôle d'exploitation du futur TCSP, le site comprendra notamment des activités tertiaires.

La cour de Nice propose également en lien avec le site de la Loubière un développement de l'offre de services, de bureaux et d'activités sur la majeure partie des bâtiments prévus au plan de masse.

L'axe des Gares vise quant à lui le développement d'activités tertiaires à proximité immédiate de la gare et du nouveau pôle multimodal.

Le Port Marchand offre la possibilité de retravailler les interfaces entre la ville et la mer mais présente surtout l'avantage d'un site exceptionnel. Les 6.9 ha donnant sur la rade permettent de restructurer le secteur. La mise en place d'un pôle croisière accueillant des navires permettrait d'obtenir des retombées directes sur les commerces du centre ville. Ce site pourrait devenir à terme une vitrine de développement pour Toulon.

Enfin, la mise en œuvre du FISAC et de campagnes de ravalement de façades accompagnant des opérations de requalification des espaces publics vient soutenir les activités et enclenche une dynamique commerciale.

### Des zones spécifiques de loisirs et de Tourisme

La zone UL rassemble les plages du Mourillon, Pipady et la Tour Royale et, permet toute occupation du sol nécessaire aux activités touristiques et nautiques pratiquées en bord de mer.

## 2.3 La réponse aux besoins en matière de déplacements

L'enjeu majeur de transport sur le territoire toulonnais consiste à limiter le nombre de déplacements individuels tout en proposant des transports en commun de qualité, rapides et ponctuels. En lien direct avec la qualité de l'air et le cadre de vie, cet aspect de l'urbanisme doit être au cœur des réflexions et projets de la ville. Aussi de manière générale, la vocation mixte des zones urbaines et la politique de soutien des centres de vie de proximité ont pour objectif de limiter les distances de déplacements des habitants. Le PLU a également intégré les différents aspects du PDU 2005-2015 dans le PADD.

### a. Intégrer les projets d'infrastructures afin de faciliter l'accès du territoire pour les moyennes et longues distances

Le rôle de métropole implique une bonne accessibilité du territoire vis-à-vis du reste de la région. Il ne s'agit pas seulement d'adapter le réseau autoroutier mais également de proposer de nouvelles offres compétitives de transports.

Ainsi, le transport ferroviaire présent sur le territoire doit être développé.

Toulon possède un accès au service auto train en liaison direct avec Paris Bercy. Le projet de Ligne à Grande Vitesse va venir compléter l'offre de liaison nationale.

Mais à moyen et court termes, ce sont surtout les liaisons régionales qui font l'objet de projets structurants. Ainsi, une troisième voie ferroviaire va être mise en place afin de permettre des cadences plus régulières et le développement des TER sur l'agglomération. Ce projet fera l'objet d'une mise en compatibilité du PLU.

Face à l'engorgement du réseau autoroutier et au contexte géographique de l'agglomération, le projet du tunnel doit s'accompagner pour sa bonne exploitation d'un élargissement de l'A 57 en deux fois 3 voies. La Déclaration d'Utilité Publique de ce projet a fait l'objet d'une intégration au PLU.

### b. Un réseau de transports en commun attractif et performant

L'objectif de développement urbain du PLU est particulièrement mis en avant en accompagnement du projet du TCSP. Le recentrage du logement s'effectue ainsi en partie autour de la desserte en transport en commun existante mais surtout en lien avec les nouveaux axes de transports collectifs à développer.

Les dispositions retenues dans le PLU pour répondre aux objectifs du PDU sont les suivantes :

- l'inscription d'emplacements réservés pour la bonne réalisation du TCSP,
- l'intégration du projet de dépôt du TCSP dans le cadre d'un plan de masse sur le site de Sainte Musse,
- la mise en place d'emplacements réservés en vue de réaliser des équipements accompagnant le TCSP comme des parkings relais,

- l'amélioration de l'accessibilité des transports en commun,
- le renforcement des dessertes maritimes avec la création de nouveaux points d'accès au réseau sur le site du Mourillon. Cet aspect sera pris en compte dans le projet des Ports faisant l'objet d'orientations d'aménagement. Dans le projet de développement du TCSP, des navettes maritimes ont été retenues dans le cadre d'un appel à projet national. Il fait l'objet d'une inscription dans l'avant projet du schéma national d'infrastructures de transport (SNIT).

L'ouverture de la zone AU prendra en compte les possibilités de desserte complémentaire par les transports en commun.

### c. Hiérarchisation du réseau de voirie

La hiérarchisation et l'aménagement des voies de Toulon représentent un travail indispensable à la régulation des flux de voitures surtout dans un contexte de développement de grandes infrastructures de déplacements (tunnel, élargissement de l'A 57, TCSP). Plusieurs facteurs doivent être étudiés et retravaillés afin de permettre une sécurisation du réseau et une baisse des longueurs de déplacements.

Aussi le PLU s'est attaché à retravailler les emplacements réservés du POS de 1994 afin de :

- renforcer le maillage dans certains quartiers en facilitant les déplacements
- organiser le réseau et surtout les entrées de ville sous forme de carrefours
- sécuriser les espaces en réorganisant les trottoirs, zones 30 et redistribuant la chaussée aux différents usagers.

### d. La sécurité routière

La mise en sécurité de la voirie représente un des objectifs majeurs en matière de déplacements retenus par le PDU. Ainsi le PLU retranscrit cette démarche de plusieurs manières.

La modération de la vitesse en centre urbain et autour des établissements scolaires contribue à une diminution des accidents et victimes en influant sur la conduite, plus adaptée au contexte urbain traversé. De plus, la réflexion générale de mise en sécurité nécessite quelquefois des aménagements. Les emplacements réservés de voirie ont été étudiés dans cette optique à travers des projets de mise aux normes des trottoirs, des cheminements doux ou de correction de trajectoire, justifiant la création ou le maintien de ces derniers.

Le RD 46 et les emplacements réservés afférents concernent également une mise en sécurité de l'axe existant au Nord Faron par le Conseil Général du Var. Ainsi, les carrefours du Col des Chênes, de la clinique de l'Arthémise et de la Ripelle vont être traités sous forme de giratoires contribuant à la sécurisation de l'axe en réduisant les chocs frontaux et la vitesse.

## e. Le renforcement des déplacements en mode doux

Orientation majeure retenue dans le cadre du PADD, il s'agit ici de favoriser les déplacements de proximité afin de développer la marche à pied et les déplacements à vélo. Cette démarche s'appuie sur un réseau cyclable élaboré à l'échelle de l'agglomération.

Aussi afin de mettre en pratique ces orientations, des outils ont été mis en place dans le PLU :

- la continuité des liaisons piétonnes ou cyclables dans certains quartiers se matérialise par des emplacements réservés
- le passage des trottoirs à 1.5 m
- la mise en place de bandes cyclables lors de projet de restructuration de voirie
- le stationnement des deux roues est particulièrement pris en compte dans les dispositions générales du règlement en imposant 2 % de la surface de plancher affectée au stationnement de ceux-ci.
- Un zonage spécifique mis en place sur la gare du téléphérique du Faron (NI) permettant d'améliorer l'équipement et de renforcer l'accessibilité de ce dernier pour les personnes à mobilité réduite.
- Le PLU prévoit la création d'un emplacement réservé assurant la liaison entre les gares SNCF et routière et la gare maritime.

## f. Une nouvelle politique de stationnement

La réglementation du stationnement a souvent un impact déterminant sur le mode de déplacement des personnes. Les dispositions générales abordent les règles de stationnement. Un nombre d'emplacements minimum est défini en fonction :

- du renouvellement et du développement urbain
- des types de destination
- de différents types de générateurs de stationnement (VL, 2 roues)

L'objectif est ainsi de s'adapter aux nouveaux usages et modes de déplacements en instituant des règles pour les 2 roues mais aussi en suivant les orientations du PDU :

- réorganiser le stationnement en donnant la priorité au stationnement résidentiel
- favoriser la réhabilitation
- organiser le stationnement des véhicules de livraison
- accompagner l'arrivée du TCSP.

Un stationnement au bénéfice des résidents et visiteurs :

Le stationnement en centre ville a été réorganisé par zone de stationnement à court, moyen ou long termes. Et il est proposé un abonnement pour les résidents en correspondance avec les demandes du PDU. Cette nouvelle politique de stationnement permet de réguler les voitures tout en donnant une priorité au stationnement résidentiel. Les zones permettent également de répondre aux différents types de stationnement et besoins des usagers.

## g. Prescriptions par rapport aux voies et axes de transport

Les voies bruyantes repérées (document en annexe du PLU) instituent des prescriptions d'isolement acoustique sur les bâtiments implantés le long de ces axes.

Le tunnel souterrain intègre également une servitude limitant tout affouillement dans une bande reprenant l'implantation des deux tubes en prescrivant des techniques de construction spécifiques.

## 2.4 La préservation de l'environnement et du cadre de vie

### a. La protection des espaces environnementaux sensibles

La commune est concernée par plusieurs périmètres d'espaces naturels protégés au titre des inventaires ZNIEFF, du réseau Natura 2000 et de la Loi Littoral. A ce titre, le PLU protège strictement ces territoires naturels.

#### Le Mont Faron

Le Mont Faron est concerné par plusieurs périmètres d'inventaire et de protection :

- la ZNIEFF « MONT FARON » ;
- le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) Natura 2000 « MONT CAUME – MONT FARON – FORET DOMANIALE DES MORIERES » au titre de la Directive Habitats ;
- les espaces naturels non bâtis identifiés comme espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral) dans le DOG du SCoT Provence Méditerranée.

Il est protégé dans le PLU par un classement en zone naturelle Ns stricte inconstructible. Cette protection est renforcée par le maintien des servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Les secteurs du Faron où sont implantés le zoo et l'arrivée du téléphérique sont classés en zone naturelle NI afin de permettre le réaménagement de ces équipements (extensions mineures et aménagements légers).

Une exception à la protection de ce site naturel est faite dans quelques secteurs urbanisés (Corniche Roussel, Fort Rouge, Pentes sud du Faron, les Terres Rouges), plus ou moins denses, en frange des massifs, mais en continuité du tissu urbain existant et desservis par les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Ces espaces sont maintenus en zones urbaines UEp héritées du POS (UJp). De même, une zone d'urbanisation future AU a été délimitée dans le secteur des Favières, à l'est de la commune, dont le tissu urbain peu dense (ancienne zone NB) qui offre un potentiel de densification est situé en continuité des quartiers des Terres Rouges et des quartiers de la commune de La Valette-du-Var.

Une grande partie du versant nord du Faron (secteur de l'Ubac), en frange des périmètres de protection, classée en zones NA, NB et UJp au POS, est reclassée en zone naturelle N inconstructible (extension autorisée sous conditions) en raison du caractère naturel de ce secteur, de la faible densité de construction et de sensibilités paysagères.

#### Le Baou des Quatre Aures

Le SIC Natura 2000 « MONT CAUME – MONT FARON – FORET DOMANIALE DES MORIERES » couvre également une partie du massif du Baou des Quatre Aures, en outre inventorié en ZNIEFF.

L'ensemble du secteur du Baou est classé en zone naturelle Ns par le présent PLU. Sa protection est renforcée par le maintien des servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC). Seul le secteur du Collet de Saint-Pierre, déjà bien urbanisé et en continuité de l'agglomération, est maintenu en zone urbaine UEp (héritée de la zone UJp du POS).

A l'inverse, le secteur de la Jausserane et la Colline Saint-Pierre, classés au POS en zone UP, NA et NB, sont reclassés en zone naturelle N, en raison du caractère naturel de ce secteur, très faiblement bâti, voire vierge, de la sensibilité de ces sites (écologie, paysage, accessibilité, réseaux, ...).

#### Le littoral

Les espaces à protéger au titre de la Loi Littoral concernent :

- les espaces proches du rivage : les parties non bâties sont classées en zone naturelle N, tandis que pour les secteurs urbanisés, le principe d'extension limitée de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant est intégré dans les zones UM de l'Arsenal central et UMm de l'Arsenal du Mourillon et les zones UE et UEp de la Mître et du Cap Brun. En outre, des servitudes d'Espaces Boisés Classés permettent de maintenir, autant que possible, des coupures vertes dans ces espaces.

- les espaces naturels non bâtis du rivage naturel boisé et des falaises de la corniche du Cap Brun, identifiés comme espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral) dans le DOG du SCoT Provence Méditerranée. Ces espaces sont protégés par un classement en zone naturelle Ns et des servitudes d'Espaces Boisés Classés.

#### L'Eygoutier

Les ripisylves et berges de l'Eygoutier, classées en zones urbaines U, sont protégées par une servitude d'Espaces Boisés Classés dans les secteurs non recouverts et les plus significatifs.

## Le Las

Le lit et les berges du cours d'eau sont classés en zones urbaines U. Seules les ripisylves les plus significatives du Las, notamment dans la partie amont du cours d'eau, sont protégées par de nouvelles servitudes d'Espaces Boisés Classés.

## **b. La préservation et la valorisation des paysages naturels urbains et du patrimoine**

### L'AVAP

L'AVAP est un outil de protection et de mise en valeur du patrimoine urbain, architectural, historique et paysager et accompagne le développement urbain en ce sens.

Sur la commune de Toulon, une AVAP a été créée en 2014, remplaçant ainsi la ZPPAUP révisée en 2007. Le diagnostic réalisé a permis d'identifier les espaces publics, les ensembles bâtis et paysagers et les édifices remarquables du centre-ville et du port.

Elle constitue une Servitude d'Utilité Publique et est donc annexée au présent PLU. En outre, le règlement précise que dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées dans les différentes zones devront en respecter les prescriptions.

Tout aménagement dans ce périmètre est soumis soit à une demande d'autorisation d'urbanisme soit à une Autorisation Spéciale de Travaux (AST) avec avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### La protection des sites classés du Baou et du Mont Faron

La commune de Toulon est concernée par des périmètres de sites classés sur les massifs du Baou des Quatre Aures et du Mont Faron. Ce classement a pour but de préserver des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général.

Ces sites remarquables à dominante naturelle possèdent un caractère paysager qui doit être rigoureusement préservé à ce titre. Les travaux y sont donc soumis selon leur importance à autorisation préalable du préfet ou du ministre de l'écologie.

Le PLU préserve ces espaces et leur qualité paysagère en les classant en zone Ns inconstructible (seuls des aménagements légers peuvent être installés). De même, les servitudes d'Espaces Boisés Classés sont maintenues sur ces secteurs.

La Ville a réalisé un inventaire patrimonial à l'échelle communale afin de compléter les outils existants, annexé au présent PLU.

### La protection des boisements remarquables

Le PLU maintient la majorité des servitudes d'Espaces Boisés Classés inscrites au POS. Seules quelques suppressions ont été réalisées au cas par cas et dans les massifs du Baou des Quatre Aures et du Faron pour l'élargissement des servitudes électriques (lignes hautes tensions) et pour l'aménagement des pistes DFCL afin d'améliorer la sécurité des lieux.

De nouvelles servitudes ont été instaurées dans le cadre du PLU dans la partie ouest de l'Arsenal, au niveau de la Tour Royale, du secteur de Fort Rouge et de la colline Saint-Pierre et le long du Las afin de maintenir une coulée verte.

### La préservation des qualités urbaines et architecturales dans les zones pavillonnaires

La qualité urbaine de certains quartiers réside dans l'harmonie entre les espaces habités, l'architecture, le relief, le paysage et les espaces verts. Ces quartiers pavillonnaires offrent un cadre de vie de qualité sur lequel Toulon fonde son identité et son image.

Ainsi, les zones urbaines pavillonnaires de Toulon sont classées en zone urbaine UE. La constructibilité d'un terrain est conditionnée par la présence d'un accès automobile par une voie publique ou privée. Les différentes règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives (hormis pour l'habitat en bande), de même que l'emprise au sol maximale de 25% (hors zone UEr et UEb), voire 20% pour les parcelles d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup>, permettent de maintenir un tissu urbain aéré.

Un sous-secteur UEp regroupe les secteurs d'habitat pavillonnaire en pente, dont le tissu urbain a vocation à être plus aéré et dont la hauteur est limitée à 6 m (contre 7m en zone UE) ; ce qui permet de conserver les qualités paysagères et l'identité de ces sites, ainsi que la préservation des vues.

En outre, les dispositions du règlement prévoient que les raccordements aux réseaux publics de distribution (téléphone, électricité, ...) soient enterrés. Diverses dispositions réglementent l'aspect extérieur des constructions dans les différentes zones : volumétrie simple, harmonie avec l'environnement bâti et naturel, toitures (revêtement minéral ou plantées), façades, pose de climatiseurs, ... afin d'assurer une meilleure intégration possible des constructions dans leur environnement naturel.

Enfin, les plantations existantes sur les parcelles devront être préservées au maximum. Un pourcentage d'au moins 40 % d'espaces verts de pleine terre de la superficie totale de la parcelle est instauré. Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

## c. La prise en compte des risques et des nuisances

La commune est concernée par plusieurs périmètres de risques naturels et technologiques.

### Les risques d'inondations

Les risques d'inondations sont liés aux débordements de l'Eygoutier et au ruissellement pluvial et concernent essentiellement les quartiers Est de la commune, au niveau du Saint-Joseph et au Nord de l'autoroute A57.

Des études sont actuellement en cours afin de mettre en œuvre un Schéma de Lutte contre les Inondations, porté par le Syndicat Intercommunal pour les Aménagements Hydrauliques de l'Eygoutier (SIAHE) chargé de la planification des travaux d'aménagement de la rivière.

Le PER Inondations et Mouvements de terrain, approuvé le 8 février 1989, vaut PPR, et donc Servitude d'Utilité Publique (cf annexes SUP).

La carte des aléas d'inondations de l'Eygoutier pour une crue centennale, réalisée dans le cadre des études pour le Schéma de Lutte contre les Inondations, est également annexée au PLU. Le règlement précise les prescriptions imposées dans ces zones d'inondabilité.

Concernant la gestion des eaux pluviales, plusieurs études visant à établir le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune ont été réalisées entre 1985 et 1995 et 2004. Elles ont permis de programmer un ensemble de travaux à réaliser dans les secteurs les plus sensibles et de mettre en place quatre zones de limitation de rejets (voir les annexes sanitaires).

Ainsi, depuis plusieurs années, la commune réalise des travaux d'amélioration (regards, avaloirs, grille, lutte contre les inondations, ...) et d'extension (créations, raccordements, collecteurs, ...) du réseau pluvial et de lutte contre les inondations (bassins de rétention, recalibrage, ...).

En outre, des travaux pour l'aménagement de bassins de rétention sont prévus dans les secteurs nord du Faron, au niveau de la Ripelle (en bordure de la RD 46), Saint-Pierre, Valbertrand, Lagoubran, Mon Paradis, Forgentier et Fort Rouge (Corniche Emile Fabre).

Ainsi, le PLU maintient plusieurs emplacements réservés au bénéfice de la commune (onze) et de TPM (n°512), destinés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et à l'aménagement du ruisseau Sainte Musse, au niveau du quartier La Palasse.

Enfin, un système de rétention est imposé pour les constructions neuves et les extensions à partir de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les rejets des eaux de piscines sont réglementés. Les règles des zones urbaines UB imposent une végétalisation des surfaces non construites sur les parcelles et des toitures terrasses, ainsi qu'un pourcentage d'espaces verts de pleine terre de 15% à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh. Les zones urbaines UC, UD, UE prévoient un pourcentage minimum d'espaces libres ou végétalisés allant de 25% à 40% et une emprise au sol limitée à 30%, voire 25% en zone UE (sauf exception relative à la construction des logements sociaux - 40% - et de constructions d'intérêt public - 50% et pondération en fonction de la taille des parcelles).

### Les risques de mouvements de terrain

Les risques de mouvements de terrain concernent principalement le Mont Faron par des phénomènes de chutes de blocs, mais aussi le Baou des Quatre Aures et les Pomets, le littoral (Cap Brun) et la Beaucaire.

Le PER Inondations et Mouvements de terrain, approuvé le 8 février 1989, vaut PPR; c'est une Servitude d'Utilité Publique (SUP). La révision partielle du PPR naturels prévisibles chutes de pierres et de blocs du Mont Faron a été approuvée le 20/12/2013.

Les secteurs touchés concernent essentiellement des zones inconstructibles, hormis sur les pentes sud et ouest du Faron, où des mesures de parade seront préconisées dans le cadre du projet de PPR.

### Les risques feux de forêt

Des emplacements réservés dans les massifs du Baou des Quatre Aures et du Faron ont été inscrits au PLU pour l'aménagement d'aires de dépassement et de retournement afin de faciliter l'accès et la circulation des engins de secours et de lutte contre les incendies sur les pistes DFCI.

En outre, les massifs sont protégés en zone naturelle Ns ou N inconstructible (sauf extensions limitées sous conditions); ce qui permet de ne pas aggraver le risque (pas d'augmentation des populations exposées).

### Les risques industriels

Les risques liés aux activités de la Pyrotechnie sont pris en compte par le PLU dans la zone UF correspondant à la zone industrielle et logistique de la Pyrotechnie. Les règles de cette zone restreignent les autorisations d'occupation des sols afin de limiter l'installation de nouveaux habitants et un afflux de fréquentation sur les sites d'activités.

Seule une petite zone résidentielle existante est maintenue.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sont ceux compatibles avec la zone de protection de la Pyrotechnie (polygone d'isolement), à savoir les constructions à usage d'entrepôt et les constructions et activités à usage industriel et agricole. Elles devront obtenir un avis favorable de l'autorité militaire.

Le risque nucléaire lié aux activités militaires de la base navale est pris en compte dans le PLU à travers un classement en zones urbaines UM et UMm des secteurs dédiés aux activités militaires de la Défense Nationale.

### Les nuisances sonores

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières sont prises en compte dans le présent PLU qui rappelle dans les dispositions communes à toutes les zones qu'« un isolement acoustique est à prévoir dans les bandes bruyantes » définies par arrêté préfectoral.

L'ensemble des dispositions relatives à ces zones de bruit figure en annexe du PLU.

Sont concernées l'A50, l'A57, la RDN8, la RN 1050, les routes départementales RD97, RD29, RD42, RD46, RD62, RD92, RD559 et RD642.

### L'aléa retrait gonflement des sols argileux

Présenté dans le tome 2 du rapport de présentation, cet aléa fait l'objet d'une annexe technique avec une planche graphique associée, afin d'informer au mieux la population. (cf Porter A Connaissance Sols Argileux du 4 mai 2011 en annexes.)

## 2.5 Explication des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées et des objectifs environnementaux définis au niveau international, communautaire et national

Ce chapitre, conformément aux dispositions régissant le contenu du rapport de présentation, expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

L'élaboration du PADD résulte de choix effectués parmi un certain nombre de scénarii proposant différentes orientations et solutions d'aménagement. L'évaluation environnementale impose également de justifier les choix retenus pour établir ce PADD, par rapport aux autres solutions envisagées.

### a. Justification des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées

Aucun autre scénario n'ayant été envisagé, la comparaison se fera par rapport au scénario de référence.

Le PADD de Toulon est basé sur la volonté de « construire une ville durable », autour de 4 axes :

1. Toulon, cœur de la métropole du Levant
2. Identité des quartiers
3. Une mobilité maîtrisée
4. Améliorer le cadre de vie

Les axes 3 et 4 intéressent tout particulièrement l'évaluation environnementale.

L'axe 4, qui se décompose en 8 orientations, constitue le cœur du PADD en matière d'environnement. L'axe 2 apporte quant à lui des éléments sur le renouvellement urbain à mettre en œuvre pour une plus grande économie de l'espace. L'axe 3, dédié aux déplacements, détaille la nouvelle articulation entre les différents modes de transports, de manière à les rééquilibrer.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

ORIENTATIONS DU PADD	PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	EFFETS INDUITS
<p><b>AXE 1 : « TOULON, CŒUR DE LA METROPOLE DU LEVANT »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre un fort rayonnement maritime</li> <li>• Accueillir les équipements métropolitains</li> <li>• Attirer les investisseurs en menant une politique de développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement des navettes maritimes intercommunales (bateaux bus)</li> <li>• Création de nouveaux parkings à proximité de la gare et dans le quartier Saint-Jean</li> <li>• Renforcement des équipements de proximité</li> <li>• Protection et mise en valeur des sites naturels majeurs participant au rayonnement de la ville (Faron, Baou, littoral)</li> <li>• Amélioration de l'accessibilité et création de nouveaux équipements dans les espaces naturels de loisirs (loisirs nautiques au Mourillon), dans un souci de sauvegarde des richesses naturelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Réduction de l'usage de la voiture par une offre et une complémentarité des réseaux de transports alternatifs (bus, gare, navettes maritimes, ...)</b></li> <li>→ <b>Diminution de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores</b></li> <li>→ <b>Préservation de l'intégrité des sites et espaces naturels</b></li> </ul>
<p><b>AXE 2 : « IDENTITE DES QUARTIERS »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une dynamique commerciale locale à maintenir</li> <li>• Encourager le renouvellement urbain</li> <li>• Valoriser l'espace public et le patrimoine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation et développement des entreprises et commerces de proximité en centre-ville et dans les quartiers péri-centraux</li> <li>• Favoriser le renouvellement urbain, notamment aux alentours de l'axe du TCSP et dans les zones pavillonnaires tout en préservant les qualités urbaines et architecturales des quartiers qui font leur identité</li> <li>• Préservation des caractéristiques paysagères et urbaines des quartiers pavillonnaires typiques (volonté de régler les clôtures, maintenir la végétation au sein des parcelles, sauvegarde des architectures de qualité)</li> <li>• Création d'espaces publics et affirmation d'objectifs de qualité urbaine</li> <li>• Maintenir une diversité des fonctions urbaines (logements, commerces, équipements et services)</li> <li>• Réglementation de la publicité et des enseignes</li> <li>• Protection du patrimoine urbain militaire, culturel et historique qui fait l'image de Toulon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Maintien de la population sur place et création de lien social</b></li> <li>→ <b>Diminution des déplacements automobiles</b></li> <li>→ <b>Préservation du paysage urbain et de l'identité</b></li> <li>→ <b>Amélioration des conditions de vie des habitants</b></li> </ul>

## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

<p><b>AXE 3 : « UNE MOBILITE MAITRISEE »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager l'intermodalité</li> <li>• Rééquilibrer le poids des divers modes de déplacement</li> <li>• Développer les modes doux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration des services de transports collectifs : parkings relais, multimodalité, diversification des modes de transport, renforcement des réseaux bus et offre ferrée, projet d'agrandissement de la gare et réaménagement du site, renforcement des transports maritimes,...</li> <li>• Promotion des modes doux : création de nouvelles pistes apaisées, aménagements spécifiques de la voirie et des espaces publics, ...</li> <li>• Renforcement de la sécurité par la création de zones 30 et le réaménagement de la voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Limitation de l'usage de la voiture</b></li> <li>→ <b>Amélioration du confort des pratiques urbaines</b></li> <li>→ <b>Diminution de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores</b></li> <li>→ <b>Sécurité des personnes</b></li> </ul>
<p><b>AXE 4 : « AMELIORER LE CADRE DE VIE »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire une ville durable</li> <li>• Préserver l'environnement</li> <li>• Adapter l'offre de logements aux besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des risques naturels et technologiques dans le développement urbain</li> <li>• Généralisation du raccordement à l'assainissement collectif</li> <li>• Traitement qualitatif des espaces publics urbains et naturels avec des choix d'aménagement durables (revêtements perméables, mobilier urbain recyclable, ...)</li> <li>• Réglementation de l'implantation des antennes relais</li> <li>• Réglementation de la publicité et des enseignes</li> <li>• Développement des transports en commun et des modes doux</li> <li>• Réduction des nuisances sonores (revêtements spécifiques, zones 30)</li> <li>• Poursuite de l'amélioration de la gestion des déchets</li> <li>• Aménagement d'un réseau d'espaces verts urbains avec une gestion intégrée</li> <li>• Protection et valorisation des massifs naturels</li> <li>• Poursuite de la gestion environnementale et la mise en valeur du site du Mourillon</li> <li>• Promotion d'une ville compacte et des démarches d'économie d'énergie</li> <li>• Poursuite de la politique de renouvellement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Sécurité des biens et des personnes</b></li> <li>→ <b>Meilleure gestion des eaux usées</b></li> <li>→ <b>Intégration des aménagements dans l'environnement</b></li> <li>→ <b>Amélioration de la qualité de l'air et préservation de la santé</b></li> <li>→ <b>Préservation de la trame verte et bleue</b></li> <li>→ <b>Préservation des paysages urbains et naturels</b></li> <li>→ <b>Limitation de la consommation d'espace</b></li> <li>→ <b>Réduction des consommations énergétiques</b></li> </ul>

Le projet communal de Toulon répond donc aux enjeux environnementaux de son territoire de manière transversale, au travers des différentes orientations d'aménagement et objectifs retenus dans son PADD.

En effet, la commune souhaite asseoir son positionnement stratégique de métropole du Levant, en permettant le développement des activités portuaires, le maintien des activités militaires, la création d'équipements publics à dimension métropolitaine. Ce développement se veut maîtrisé afin de préserver et même de valoriser la qualité du cadre naturel et paysager contribuant à la richesse et à l'image du territoire.

La commune affiche également une volonté affirmée de reconstruire la ville sur la ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain dans le centre-ville ; ce qui limite les impacts en termes de consommation d'espace et les impacts sur les milieux naturels. Ces évolutions du tissu urbain se feront progressivement et selon des règles qui permettront de conserver les qualités urbaines et architecturales de ces quartiers, ainsi que leur identité. Le maintien des commerces et des équipements de proximité permettra de conforter les pôles secondaires, en maintenant une vie économique et sociale dans les différents quartiers.

Les aménagements sont envisagés dans le respect des caractéristiques paysagères des sites, en portant une attention particulière aux qualités des constructions, des espaces publics. En outre, des dispositions en faveur de l'énergie dans les projets d'aménagement seront mises en place. Sont ainsi favorisés la végétalisation des toitures, le verdissement des pieds d'immeubles, l'installation de panneaux photovoltaïques, de chauffe-eau solaires.

La politique de déplacements vise grâce au réaménagement des espaces publics et de la voirie, impulsé par les différentes opérations d'aménagement urbain global, un rééquilibrage des modes de transports utilisés, avec une limitation des déplacements automobiles, le développement des modes doux (marche à pied et vélos) et une amélioration des services de transports collectifs.

Enfin, la Ville affiche la volonté de protéger ses espaces naturels emblématiques comme le Mont Faron, le Baou et le littoral, au regard des périmètres de protection existants (site classé, site Natura 2000, espaces proches du rivage). Elle souhaite également poursuivre l'aménagement et la valorisation de sa trame bleue.

**Ainsi, la commune de Toulon a défini les grandes lignes de son développement pour les dix prochaines années, avec une volonté de minimiser et de gérer en amont les impacts potentiels du développement urbain et en intégrant des objectifs de qualité et de gestion environnementale afin de préserver le cadre de vie de ses habitants et les qualités du site (paysagères, écologiques, ...).**

Par rapport au scénario de référence, le PLU de Toulon marque de réelles améliorations grâce à :

- la reconnaissance et la protection de la trame verte et bleue,
- la mise en œuvre d'une politique énergétique des bâtiments volontariste,
- un usage plus économe des ressources naturelles, y compris en matière de consommation des sols,
- le renforcement des éléments paysagers identitaires de la ville (patrimoine bâti, réseau de parcs et jardins, massifs boisés),
- la restructuration de l'organisation du territoire qui devra désormais s'appuyer sur le réseau de transports collectifs et permettre une optimisation des équipements publics (réseau, voirie, ...) issus de l'étalement urbain,
- une réduction des nuisances sonores notamment du fait de la politique de déplacements mise en œuvre.

### **b. Objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national**

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et outils de déclinaisons territoriales.

*Cf. Tome 1 / Chapitre 4 – Articulation du PLU avec les autres documents de planification / 4.2 – Les plans et programmes relatifs à l'environnement.*

#### **▪ Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997**

Ce protocole a été ratifié le 16 mars 1998. Bien que théoriquement en vigueur depuis cette date, il n'est réellement entré en action au niveau mondial que le 30 novembre 2005 après l'adoption formelle de ses premières modalités de fonctionnement, lors de la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques qui s'est déroulée à Montréal du 28 novembre au 9 décembre 2005.

Préalablement à cette entrée en vigueur, plusieurs conférences se sont succédées afin de définir les modalités de mise en œuvre du protocole (La Haye en 2000, Bonn en 2001, Marrakech en 2001). L'après Kyoto (après 2012) a été amorcé lors de la conférence de Montréal et surtout celle de Bali où pour la première fois les pays en développement ont été associés aux négociations.

Suivies en 2008 par celle de Poznan, ces conférences de l'après Kyoto devraient déboucher sur un nouvel accord qui s'appliquera sur la période 2013-2017 lors de la conférence de Copenhague qui a eu lieu du 7 au 18 décembre 2009.

La mise en œuvre de ce protocole se traduit notamment par l'élaboration d'un Plan Climat, actuellement en cours, sur le département du Var. De ce point de vue, le PLU intègre les objectifs de réduction de gaz à effet de serre et ce, grâce à plusieurs mesures qu'il contient.

Le PADD vise plusieurs objectifs en matière d'habitat et de déplacements compatibles avec les objectifs du Plan Climat Energie, qui sont de :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois,
- améliorer la qualité de l'air,
- valoriser les ressources locales et renouvelables,
- améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire,
- s'adapter aux effets du changement climatique.

Les dispositions compatibles du PADD sont les suivantes :

- encourager le renouvellement urbain, notamment le long du Transport en Commun en Site Propre (Axe 2 / Orientation 2).
- encourager l'intermodalité, par la création de parkings relais et le renforcement du maillage ferroviaire (Axe 3 / Orientation 1)
- rééquilibrer le poids des divers modes de déplacement, notamment par le développement des transports en commun (Axe 3 / Orientation 2)
- développer les modes doux (Axe 3 / Orientation 3)
- encourager une démarche environnementale économe en énergie dans les bâtiments (Axe 4 / Orientation 2.3)

## ▪ **Convention RAMSAR (1971)**

La convention sur les zones humides, signée à Ramsar, en Iran, en 1971, est un traité intergouvernemental qui sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides d'importance internationale et de leurs ressources. 1 650 zones humides sont ainsi protégées dont en France : la Camargue, les étangs de Villepey et les salines d'Hyères. Toulon n'est pas concerné par l'application de cette convention.

## ▪ **Directive Habitats et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000**

Protéger la diversité biologique est un objectif majeur des politiques environnementales mondiales, européennes ou françaises. Afin de répondre à ce défi, l'Union Européenne a mis en place le réseau Natura 2000.

A ce titre, la commune comporte un Site d'Importance Communautaire intégrant ce réseau : « MONT CAUME - MONT FARON - FORET DOMANIALE DES MORIERES ».

Le projet respecte les objectifs globaux de protection dans la mesure où le PADD fixe comme orientation la préservation des massifs du Faron et du Baou des Quatre Aures (Axe 4 / Orientation 2.1).

## ▪ **Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004**

La directive cadre donne la priorité à la protection de l'environnement, en demandant de veiller à la non dégradation de la qualité des eaux et d'atteindre d'ici 2015 un bon état général tant pour les eaux souterraines que pour les eaux superficielles, y compris les eaux côtières. Elle fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines.

Il est demandé d'améliorer la qualité chimique des eaux en inversant, là où c'est nécessaire, la tendance à la dégradation de la qualité des eaux souterraines, et, pour les eaux superficielles, en réduisant progressivement les rejets de substances « prioritaires », les rejets devant être supprimés dans 20 ans pour des substances « prioritaires dangereuses ».

En matière de qualité et de ressources en eau, le PADD s'est fixé plusieurs objectifs qui sont de :

- Mettre en valeur la qualité du lieu avec des actions touristiques, notamment le littoral, site remarquable qui sera protégé et préservé, et dont les aménagements (espace de loisirs nautiques à l'anse Tabarly) seront réalisés dans un souci de sauvegarde de l'environnement côtier et marin (Axe 1 / Orientation 3.2)
- Réduire les impacts du développement urbain, en luttant contre l'érosion et l'imperméabilisation des sols par la végétalisation, la généralisation de l'assainissement collectif, ... (Axe 4 / Orientation 1.2.a.)
- Aménager les espaces verts avec un choix d'essences méditerranéennes peu consommatrices d'eau (Axe 4 / Orientation 2.1)
- Protéger le littoral afin de garantir la pérennité de la côte en respect avec les orientations du Contrat de Baie et préserver une bonne qualité des eaux de baignade par le maintien de l'éco-label du pavillon bleu sur les plages du Mourillon (Axe 4 / Orientation 2.1)

- Poursuivre l'entretien et l'aménagement des cours d'eau, notamment la coulée verte du Las (Axe 4 / Orientation 2.1)

▪ **Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la directive 75/442/CEE et de ses modifications successives**

Cette directive poursuit les objectifs de valorisation des déchets (article 4).

Le PADD mentionne, dans son orientation 1.2.b. « Agir au quotidien pour améliorer la qualité de vie » (Axe 4), la poursuite du tri et de la valorisation des déchets, par :

- En augmentant les tonnages de tri sélectif collectés, notamment dans les ensembles immobiliers collectifs,
- En aidant les administrations et établissements à mieux trier leurs déchets,
- En pérennisant la collecte des déchets verts en porte à porte et leur valorisation en centre de compostage,
- En réorganisant la fréquence de la collecte des ordures ménagères,
- En rénovant la déchetterie.

Le PLU prend en compte le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA qui est en cours de révision).

▪ **Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement**

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement » dite Loi Grenelle 2 a été définitivement adoptée le 12 juillet 2010. Elle correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement.

Les 248 articles qui composent cet important texte de loi ont été largement enrichis par le Parlement et déclinent des mesures dans six axes majeurs :

1/ Bâtiments et urbanisme – Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme :

- Engager une rupture technologique dans le neuf accélérer la rénovation thermique du parc ancien
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

2/ Transports – Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité :

- Développer les transports collectifs urbains, périurbains et à grande vitesse
- Développer les véhicules électriques et hybrides rechargeables
- Expérimenter le péage urbain
- Encourager le fret ferroviaire et les transports maritimes

3/ Énergie – Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone :

- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Expérimenter l'affichage environnemental sur les produits puis l'élargir
- Réaliser des bilans de gaz à effet de serre et établir des plans d'actions pour les réduire (entreprises, territoires, bâtiments publics)
- Étendre les certificats d'économies d'énergie

4/ Biodiversité – Préservation de la biodiversité :

- Elaborer la Trame verte et bleue
- Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio
- Protéger les zones humides et les captages d'eau potable
- Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux
- Protéger la mer et le littoral

5/ Risques, santé, déchets – Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé :

- Lutter contre la pollution de l'air (air intérieur, zones d'expérimentation prioritaires pour l'air)
- Lutter contre les nuisances lumineuses et sonores
- Étendre les moyens de lutter contre les inondations
- Prendre en compte les risques émergents (nanosubstances, ondes électromagnétiques)
- Mettre en place une gestion durable des déchets (extension de la responsabilité élargie des producteurs, planification et gestion des déchets des bâtiments).

6/ Gouvernance - Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique :

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales)
- Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux
- Réforme du CESE et du CESR
- Désignation d'associations environnementales représentatives pour participer au dialogue institutionnel

Le PLU de Toulon anticipe sa compatibilité avec la Loi Grenelle 2, en intégrant dans son PADD, des orientations visant la performance énergétique des bâtiments (Axe 4), le développement des transports collectifs urbains et les transports maritimes (Axe 1 et 3), la préservation de la Trame Verte et Bleue (Axe 4), etc.

## ▪ **Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 Août 2009**

La Loi Grenelle 1 a été définitivement adoptée le 23 juillet 2009. Cette loi est une loi de programmation qui détermine les grandes orientations en matière de politique des transports, d'énergies, du bâtiment, de protection et préservation de la biodiversité, de l'agriculture biologique, de l'eau, des déchets, des risques sanitaires et environnementaux. La lutte contre le réchauffement climatique tient une place prépondérante.

Le texte est composé d'un article introductif qui rappelle l'articulation de cette loi avec la stratégie nationale de développement durable et d'une cinquantaine d'articles sur la mise en œuvre des conclusions du Grenelle de l'environnement, rassemblés sous 6 titres reprenant les principales thématiques :

- Lutte contre le changement climatique
- Biodiversité et milieux naturels
- Prévention des risques pour l'environnement et la santé
- État exemplaire
- Gouvernance
- Dispositions spécifiques aux départements et collectivités d'outre-mer.

Les trois premiers thèmes abordés et qui concernent directement les documents d'urbanisme sont largement abordés dans le PADD (trame verte et bleue, performance énergétique, ...) de la commune (Cf. ci-dessus).

## ▪ **Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE)**

La loi POPE fixe la stratégie française et les objectifs à atteindre en matière d'énergie. Pour cela, la loi se base sur :

- la maîtrise de la demande d'énergie ;
- la diversification du bouquet énergétique ;
- le développement de la recherche et de l'innovation dans le secteur de l'énergie ;
- la maîtrise des moyens de transport et de stockage adaptés aux besoins.

Pour cadrer les actions à conduire pour l'application de cette loi, la France se donne des objectifs chiffrés, notamment, le soutien à un objectif international d'une division par 2 des émissions mondiales de gaz à effet de serre d'ici 2050, ce qui nécessite une division par 4 ou 5 des émissions pour les pays développés.

La Loi Grenelle 2 renforce cette loi avec plusieurs mesures concrètes en faveur de la consommation énergétique et de la prévention des gaz à effet de serre (GES).

Les dispositions compatibles du PADD concernent l'Axe 2, sur le renouvellement urbain favorisé le long du TCSP, l'Axe 3, sur les transports et l'Axe 4, sur la performance énergétique des bâtiments. La Ville de Toulon prend en compte les mesures du Grenelle 2, en mettant en place une série de mesures concrètes visant à réduire les gaz à effet de serre de l'agglomération par l'intermédiaire de l'amélioration de la performance énergétique des anciens comme des nouveaux bâtiments.

## ▪ **Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique**

Instaurant la réalisation d'un inventaire du patrimoine naturel, cet article s'est traduit par un vaste programme initié par le Ministère de l'Environnement en 1982 qui a conduit à la définition de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), qui constitue un inventaire des espaces les plus riches sur le plan des écosystèmes sans leur conférer de caractère réglementaire. Toulon en compte plusieurs qui couvrent de vastes espaces et se recoupent avec d'autres périmètres de protection (site classé, Natura 2000), auxquels le PADD reconnaît une valeur écologique (Mont Faron, Baou des Quatre Aures, littoral, ...).

## ▪ **Loi Littoral du 3 janvier 1986**

La commune de Toulon, riveraine de la Mer Méditerranée, est soumise aux dispositions de la Loi Littoral du 3 janvier 1986 et de son décret d'application du 20 septembre 1989. Cette loi d'aménagement est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol (CU, art. L.146.1).

Ainsi cette loi constitue une véritable limite à l'urbanisation afin de préserver le patrimoine naturel encore présent. Les 3 principales mesures de cette dernière en matière d'urbanisme sont les suivantes :

- L'extension de l'urbanisme littoral doit se faire en continuité avec l'existant ou en hameaux nouveaux.
- Les routes sur le rivage sont interdites et les routes de transit ne peuvent se faire qu'au-delà de 2 000 mètres du rivage.
- Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral doivent être préservés et seul un aménagement du littoral léger peut être admis.

Le PADD, principalement dans son orientation 2.1 de l'Axe 4, conforte cette loi en limitant le développement dans les espaces proches du rivage, en préservant les espaces naturels remarquables, et en maintenant une coupure agro-naturelle au niveau de l'Ubac du Faron. Le tome 2 du rapport de présentation aborde particulièrement ce domaine dans le point 3.3.

Le SCoT Provence Méditerranée traduit au niveau local les prescriptions de la Loi Littoral, notamment concernant les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

## ▪ **Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages**

Venant compléter les lois « Montagne » et « Littoral », la Loi Paysage constitue une loi d'aménagement et d'urbanisme, qui concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels.

Elle permet un plus grand respect du paysage dans les documents et les opérations d'urbanisme. Ainsi le PLU doit prendre en compte la préservation de sa qualité et la maîtrise de son évolution. Elle s'est notamment traduite par l'ajout d'un volet paysager pour toute demande de permis de construire, de manière à ce que la délivrance des droits à construire puisse tenir compte de l'impact paysager des futures constructions.

Plusieurs objectifs inscrits au PADD peuvent être retenus au sens de cette loi :

- Protéger et valoriser la trame verte de la ville : maillage de parcs et jardins, coulée verte du Las, protection des massifs, ... (Axe 4 / Orientation 2.1)
- Préserver et valoriser la qualité urbaine de certains quartiers pavillonnaires (Axe 2 / Orientation 3.3)
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain (Axe 2 / Orientation 3.2)
- Valoriser l'image de Toulon (Axe 1 / Orientation 3.3)
- Entretien et améliorer la qualité des cours d'eau (Axe 4 / Orientation 2.1)
- Préserver et mettre en valeur l'espace maritime (Axe 4 / Orientation 2.1)

## ▪ **Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)**

Cette Loi Cadre vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun. La loi rend obligatoire : la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'État, la définition d'objectifs de qualité, l'information du public. Elle a également prescrit l'élaboration de Plans Régionaux de la Qualité de l'Air, de Plans de Protection de l'Atmosphère et pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le projet respecte ces objectifs du fait des dispositions prévues en matière de développement des modes doux et des transports en commun, de décongestion de la circulation en centre-ville par la création de parkings relais.

## ▪ **Loi du 31 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)**

Venue renforcer les dispositions de la Loi sur l'Eau de 1992, la LEMA rend les communes compétentes pour délimiter la nature des zones d'assainissement (assainissement collectif, non collectif).

La poursuite de l'amélioration de la qualité et de la ressource en eau s'inscrit dans les programmes d'actions de ces schémas, ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, afin de mettre en œuvre des actions nécessaires et adaptées.

Le Schéma Directeur d'Assainissement est actuellement en cours d'élaboration sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

## ▪ **Stratégie nationale pour la biodiversité**

Reconnaissant la biodiversité comme une composante essentielle du vivant, faisant partie du patrimoine exceptionnel de la métropole française et de l'outre-mer, cette stratégie a été établie pour faire face à la perte de biodiversité générée par l'effet cumulé de « la destruction, la fragmentation et l'altération des habitats, l'introduction d'espèces allogènes et la surexploitation d'espèces ». Comme tous les autres pays européens, la stratégie vise clairement à stopper l'effondrement de la biodiversité, maintenir la diversité génétique, des espèces, des habitats et enfin améliorer la trame écologique (maintien de la diversité des paysages et de la connectivité écologique).

Plutôt qu'une nouvelle politique d'intervention, cette stratégie se destine davantage à « rendre les politiques existantes plus pertinentes et plus efficaces au regard de la préservation de la biodiversité ». Plusieurs plans d'actions ont été élaborés : transversaux ou spécifiques à certains domaines comme l'agriculture, la mer, les infrastructures de transports, le patrimoine naturel ou encore l'urbanisme. Ce dernier concerne tout particulièrement les PLU, en tant qu'outil privilégié pour la mise en œuvre de la stratégie au niveau local.

L'identification d'une trame verte et bleue et les mesures de protections associées s'inscrivent pleinement dans les objectifs de la stratégie nationale pour la biodiversité.

## ▪ **Plan Climat France 2004-2012**

Sur l'ensemble du territoire français, un Plan Climat a été mis en place en 2004. Il propose un ensemble de mesures permettant d'économiser 54 millions de tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub>.

La France a actualisé, en novembre 2006, le Plan Climat 2004-2012, qui doit lui permettre de tenir ses engagements pris dans le cadre du Protocole de Kyoto. Ce texte transpose également les directives européennes sur le climat et définit les actions nationales de prévention du changement climatique.

On peut signaler au niveau local l'élaboration en cours du Plan Climat du Conseil Général du Var. (Cf. Orientations ci-dessus).

## 2.6 Tableau synthétique présentant le PADD

Le projet politique de Toulon s'appuie sur les orientations d'aménagement présentées dans le PADD, dans le but de répondre aux différents enjeux du diagnostic du PLU.

Ainsi, l'avenir de Toulon s'élabore autour de quatre projets :

- Conforter le rôle de métropole régionale pour toulon
- Renforcer l'identité et la vie locale des quartiers
- Maîtriser les déplacements
- Préserver et améliorer le cadre de vie de la population toulonnaise.

Le PADD établi va permettre de jouer plusieurs rôles, à savoir :

- présenter de façon claire et synthétique le projet de Toulon pour les prochaines années à l'échelle de son territoire
- servir de guide afin d'élaborer les règles d'urbanisme . En effet, les zonages et articles du règlement doivent être en cohérence avec les différentes orientations du PADD.
- constituer une référence afin de gérer l'évolution future du PLU. En portant atteinte à l'économie générale du document, le PADD détermine ce qui ressort d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

L'établissement progressif du PADD a permis d'établir des choix d'évolution basés sur :

- les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines issues du diagnostic
- les réflexions menées par le groupe de pilotage dans le cadre d'élaboration du projet du PADD.

Les orientations retenues par la Ville répondent ainsi aux dispositions fixées par l'article L121-1 du code de l'urbanisme. Trois principes ont été suivis :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et paysages dans un objectif de développement durable.
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ainsi que la préservation des commerces de proximité dans leur diversité.
- l'utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement et la gestion des risques.

## TOULON, CŒUR DE LA MÉTROPOLE DU LEVANT

Trois orientations majeures confirment la place de Toulon en tant que métropole. En effet, la ville concentre des activités économiques stratégiques, une population importante, des équipements et des fonctions essentielles au bon fonctionnement du territoire.

### 1ère orientation : Poursuivre un fort rayonnement maritime.

Constat : La ville doit utiliser son potentiel maritime et se tourner davantage vers son littoral. Les activités militaires et de défense sont particulièrement fortes à Toulon. La présence d'une rade protégée avec un accès à la mer réservé pour la marine et la recherche militaire et industrielle représente un vrai atout pour les activités économiques. Cependant, la ville est concernée par une baisse de l'activité industrielle et une coupure urbaine existe entre la ville et la mer. Aussi, le littoral doit retrouver sa place dans le fonctionnement urbain, notamment grâce aux interfaces ville-port.

Afin de conforter ce rayonnement, le PADD s'attache à développer l'attractivité de la ville en dynamisant le potentiel économique du littoral, pour favoriser le tourisme et le trafic maritime. Des équipements liés au Port de Plaisance seront créés et les activités du Port Marchand seront repensées. Le secteur du Port Marchand fait ainsi l'objet d'une orientation d'aménagement. D'autre part, la place des activités militaires sera renforcée. Elles seront développées au sein de pôles d'activités au cœur du Grand Projet Rade, atout majeur de l'économie locale et dans le respect de l'environnement. L'ambition de la ville est de hisser Toulon au rang d'une métropole d'envergure, autour du pôle de compétences MER PACA et de réaffirmer la place du littoral au sein de la commune. Enfin, les activités de loisirs liées à la mer seront plus importantes, comme l'aménagement des équipements au Mourillon l'illustre.

### 2ème orientation : Accueillir les équipements métropolitains.

Constat : Le Pôle universitaire est actuellement éclaté sur plusieurs sites de l'agglomération. Les équipements sportifs méritent une remise à niveau dans certains quartiers. En revanche, les infrastructures culturelles sont performantes et les équipements de santé compétitifs.

Les compétences universitaires seront étoffées avec le développement de structures d'accueil pour les étudiants. La fonction administrative sera complétée par la réalisation d'une cité judiciaire. L'offre d'équipements de proximité sera mieux équilibrée sur le territoire communal (poursuite de l'ouverture de mairies annexes, complément des complexes sportifs, renforcement des équipements liés à la petite enfance). Enfin, l'ensemble des équipements métropolitains sera rendu accessible à tous et les besoins de la population actuelle seront satisfaits tout en assurant ceux des nouveaux arrivants (étudiants, cadres diplômés...).

### 3ème orientation : Attirer les investisseurs en menant une politique de développement

Constat : Afin d'améliorer l'image de Toulon, et en faire un pôle économique attractif et compétitif, le Grand Projet Rade est un outil tout particulièrement adapté. En effet, il met en valeur le littoral et renforce la place de Toulon en tant que moteur du pôle Mer Paca.

Les choix retenus dans le PADD participent à l'essor de la compétitivité toulonnaise. L'image de la ville sera améliorée pour rendre la ville plus attractive. A cet effet, le projet de Technopôle de la Mer, pôle de compétitivité à vocation mondiale, véhicule une image positive, soucieuse du respect de l'environnement et notamment de la protection du littoral. Les entreprises à haute valeur ajoutée seront en lien avec les écoles supérieures, les laboratoires, les pépinières d'entreprises et bénéficieront d'une desserte optimisée et d'un accès facilité à la mer. L'accueil de nouvelles entreprises et de grands groupes sera facilité grâce au développement d'une offre de locaux et bureaux de standing localisés à proximité des grands axes de déplacements structurants. D'autre part, une vraie réflexion sera engagée pour une architecture ambitieuse et innovante, notamment sur les nouveaux équipements afin de créer des points de repère dans la ville ou des références culturelles.

La mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et de l'environnement urbain seront poursuivis notamment avec la campagne de ravalement de façades sur les grands axes urbains.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Poursuivre un fort rayonnement maritime	Assurer une expansion du tourisme maritime en aménageant et respectant le littoral	<p><u>Développer l'attractivité de la ville et les activités liées à la mer :</u> La prise en compte de la loi littoral et des orientations du SCOT implique un principe d'extension limitée en bord de mer dans les espaces proches du rivage. Par contre, le développement d'activités économiques en lien direct avec la mer sera soutenu. Les occupations du sol nécessaires aux activités touristiques et nautiques pratiquées en bord de mer sont permises sur les plages du Mourillon.</p> <p><u>Renforcer les activités militaires :</u> Les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées au fonctionnement du service public maritime sont admises à condition d'être affectées aux besoins de la Défense Nationale (articles 1 et 2 adaptés). Le choix d'établir une réglementation souple sur les articles 3 et 4, pas de COS spécifié permet un développement de l'activité militaire sur l'Arsenal, en lien avec l'arrivée de nouveaux bâtiments sur le port de Toulon. Seules règles : loi littoral, espaces proches du rivage, AVAP, EBC.</p> <p><u>Métropole PACA :</u> L'intégration du Grand Projet Rade au sein des projets structurants de Toulon permet d'envisager de manière globale le devenir de Toulon. De nouveaux pôles de développement ont été recensés et font l'objet d'approfondissements sous forme de sites à enjeux. Le renforcement des articulations entre la ville et la mer fait l'objet d'une requalification de certains espaces en devenir.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'un zonage UL pour les Plages aménagées du Mourillon et de la Mître</li> <li>- Mise en oeuvre du Grand Projet Rade avec la création d'orientations d'aménagement sur le port marchand et l'axe des gares</li> <li>- Intégration d'un zonage spécifique pour l'emprise militaire : UM</li> <li>- Tracé des espaces proches du rivage retravaillé à la parcelle</li> <li>- Zonage naturel maintenu sur les espaces naturels ou peu urbanisés.</li> </ul>
Accueillir les équipements métropolitains	Favoriser une densification des équipements publics	<p><u>Proposer de nouveaux équipements métropolitains :</u> Afin de faciliter l'intégration et la lisibilité des équipements en ville, l'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La possibilité de varier les activités permet d'envisager la création d'équipements multi-usages (bâtiment administratif, logements et espaces verts). La voirie et le domaine des transports font également l'objet d'une attention particulière.</p> <p><u>Renforcer l'offre universitaire de services en centre ville:</u> L'accompagnement des aménagements de l'agglomération (halles - îlot Baudin) à travers le PRU du centre ancien permet à terme une offre globale (touchant à la fois les services, l'offre de formations et les logements) pour les étudiants en centre ville.</p> <p><u>Permettre la mise à niveau des équipements :</u> Cet objectif combine à la fois une réflexion sur l'accessibilité de ces derniers en lien avec des opérations d'entretien ou de réhabilitation du patrimoine public (diagnostic d'accessibilité, mise aux normes avant 2015, plan de mise en accessibilité).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientations d'aménagement ou plan masse pour les projets concernant les équipements métropolitains (universitaires, sportifs, culturels...)</li> <li>- Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements.</li> </ul>
Attirer les investisseurs en menant une politique de développement	Permettre l'accueil de nouvelles entreprises	<p><u>Renforcer la compétitivité :</u> Les nouvelles technologies de l'information et de la communication font l'objet de projets à court terme permettant d'offrir un réseau de qualité pour les entreprises. Les articles 1 et 2 permettent de réaliser des opérations mixtes (habitat commerce, surfaces de bureaux) sur la plupart des sites toulonnais.</p> <p><u>Valoriser l'image de la ville :</u> L'amélioration de la qualité et de la richesse architecturale des équipements publics ou immeubles passe par l'article 11 qui donne plus de liberté aux projets. La mise en valeur des éléments architecturaux favorise également la compréhension de la ville par des repères géographiques (article 6 permet une implantation en recul des bâtiments publics vis-à-vis de la voirie afin de favoriser les placettes ou parvis).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone UB permet un renouvellement urbain sur des friches urbaines et des parcelles sous utilisées en lien avec le futur TCSP</li> </ul>

## IDENTITE DES QUARTIERS

### Maintien de la diversité des fonctions urbaines au cœur des différents quartiers

L'identité patrimoniale de Toulon est ancrée dans la diversité et la richesse du bâti de ses quartiers, ses faubourgs et son centre ancien.

De qualité urbaine disparate, on voit se succéder des maisons ouvrières des années 1900, des villas cossues balnéaires mauresques, des immeubles haussmanniens ou art déco mais aussi des lotissements plus communs.

Aussi, les éléments de l'architecture toulonnaise sont privilégiés afin de conforter l'ambiance urbaine et l'ensemble architectural des quartiers.

Certains repères jalonnent la ville et permettent d'identifier des espaces, mais l'activité commerciale locale est également déterminante. Aussi, le maintien des centres de vie avec un soutien de l'emploi et des activités locales apparaît primordial.

#### La 1ère orientation : une dynamique commerciale à maintenir

Constat : Toulon a développé un tissu économique à prédominance tertiaire. Certains dysfonctionnements déséquilibrent l'activité commerciale, comme la baisse du commerce de détail alimentaire, ou la vacance commerciale dans certains quartiers. Aussi, il semble primordial de maintenir les commerces de proximité avec les centres de vie dans les quartiers.

Ainsi, le PADD met en avant plusieurs actions en faveur du commerce. La dynamique artisanale et commerciale de Toulon doit proposer des commerces à la hauteur d'une métropole, notamment en centre-ville. Plusieurs outils sont mis en place à cet effet comme la Zone Franche Urbaine et le FISAC.

Il existe un tissu d'entreprises et de petits commerces à préserver pour conserver une diversité commerciale en centre ville. L'existence du commerce et de l'artisanat du centre ville est facilitée par le droit de préemption des fonds de commerce.

D'autre part, les activités artisanales et locales doivent être valorisées par une intervention sur l'espace public des rues principales, dans une recherche de qualité urbaine et d'harmonie. Il s'agira de privilégier la qualité architecturale, facteur d'attractivité, avec par exemple la réhabilitation des devantures commerciales.

Le développement des activités commerciales et des services dans les divers quartiers péri-centraux sera encouragé. Ils sont en effet des vecteurs d'une qualité de vie affirmée. Leur intégration devra être attentive à l'environnement urbain, en rez-de-chaussée et pied d'immeuble pour les opérations de constructions nouvelles (majoration du CES dans les centres de vie et obligation de surfaces vitrées).

Enfin, les places historiques des quartiers devront retrouver leur rôle de lieux d'animation. Les implantations commerciales seront favorisées autour de repères architecturaux (places, fontaines, esplanades) avec le recours à diverses actions autour des centres de vie.

#### La 2ème orientation : encourager le renouvellement urbain

Constat : Toulon est un territoire composé de vastes espaces naturels qui limitent l'extension urbaine. L'urbanisation ancienne de la ville n'a pas empêché l'apparition de friches en cœur de ville (emprises et potentiels fonciers importants sous utilisés). La pression foncière est importante. En parallèle, la volonté de la ville est d'augmenter l'offre et la qualité des logements afin d'accueillir de nouveaux habitants.

L'objectif du PADD est de favoriser le renouvellement urbain. Il s'agit ici d'accompagner l'évolution naturelle de la ville, recomposer les espaces en mutation, notamment tout au long de l'aire d'influence du TCSP, de l'axe des Gares et sur des secteurs identifiés afin d'obtenir une occupation du territoire plus équilibrée.

La notion de ville compacte représente un véritable enjeu pour Toulon aujourd'hui. L'utilisation de l'espace doit être optimisée.

D'autre part, pour le bâti dégradé, le travail de réhabilitation sera poursuivi. Le parcellaire et le bâti sont retravaillés pour permettre une densification à proximité des centres urbains, sur les sites en mutation, en harmonisant les espaces urbains publics et privés.

La requalification du centre ancien est poursuivie, notamment avec le programme de Rénovation Urbaine.

### 3ème orientation : Valoriser l'espace public et le patrimoine

Constat : Le traitement des espaces publics est caractérisé par une forte présence du minéral. Le patrimoine urbain de la ville est varié avec un centre ancien historique protégé par une AVAP. Le patrimoine militaire est très présent (nombreux forts...). Les principaux mouvements architecturaux sont représentés avec des éléments remarquables des années 20 - 30. Enfin, les différents paysages urbains s'imbriquent de manière harmonieuse dans de nombreux quartiers. Sur le reste du territoire, on peut rencontrer une grande diversité de tissus urbains souvent de qualité.

Le PADD entend donc mieux mettre en valeur les espaces publics, reflet de la qualité urbaine de la ville. Des opportunités d'aménagement créées par l'implantation du TCSP sont exploitables et la révision du Règlement Communal de Publicité et Enseignes permet de réglementer au mieux ces espaces.

Les aménagements urbains doivent faciliter l'usage de l'espace public avec des éléments de repère et des bâtiments remarquables ou des équipements identifiables aisément.

L'accessibilité des espaces publics va être améliorée, pour qu'ils deviennent des lieux aptes à accueillir tous les usagers.

La qualité urbaine est un objectif recherché dans chaque aménagement public.

La ville sera plus attractive par la mise en valeur de l'ensemble de son patrimoine bâti, au sein de l'AVAP et dans les quartiers pavillonnaires à l'identité forte. Ces quartiers pourront évoluer grâce au travail sur la végétation, l'architecture et l'ambiance urbaine pour conserver la richesse et la diversité de Toulon. Un soin particulier est apporté à l'intégration des nouvelles constructions avec un travail sous forme de gabarit (emprise, hauteur) et l'abandon du COS.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Maintenir et préserver une dynamique commerciale	Renforcer l'armature commerciale de proximité	<p><u>Soutenir les commerces en centre-ville :</u> Des actions parallèles au règlement sont maintenues afin de sauvegarder l'offre commerciale et de développer l'artisanat dans le centre ancien. Le centre ancien fait également l'objet d'une requalification sur les espaces publics et places urbaines. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. L'intégration dans le PLU du règlement de publicité et d'enseignes en Annexes permet également d'améliorer l'environnement urbain en lien avec les commerces.</p> <p><u>Encourager les commerces dans les quartiers périphériques :</u> L'armature commerciale de Toulon compte des pôles secondaires sur les quartiers du Mourillon ou de Saint Jean du Var mais également des centres de proximité offrant des services et commerces de détails au cœur des quartiers. Le maintien de cette diversité dans les fonctions urbaines est illustré par les articles 1 et 2 qui autorisent les activités commerciales et artisanales dans toutes les zones urbaines. L'article 12 facilite l'implantation commerciale par une baisse des exigences de stationnement pour les commerces. Par ailleurs, les centres de vie font l'objet de règles graphiques permettant une augmentation de l'emprise au sol, une implantation différente des commerces en rez-de-chaussée et un maintien de vitrines commerciales comme traitement de façade des rez-de-chaussée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone UA centre ancien</li> <li>- Intégration de règles graphiques pour les centres de vie</li> </ul>
Encourager le renouvellement urbain	Limiter l'étalement urbain en utilisant les capacités résiduelles foncières des zones urbaines	<p><u>Accompagner l'évolution de la ville :</u> La volonté de recycler l'espace avec une gestion plus durable des territoires est clairement affirmée dans le projet urbain de Toulon. L'abandon de l'article 14 régissant le COS au profit de règles intervenant sur le gabarit illustre la démarche permettant d'utiliser les capacités foncières résiduelles des zones urbaines de Toulon. L'emprise au sol, la hauteur et les règles de prospect et d'implantation avec les articles 6,7, 8,11 règlementent et distinguent les différents espaces urbains de Toulon. Le règlement valorise un front bâti à l'alignement en milieu urbain dense afin de promouvoir un ensemble urbain homogène. Par contre, les règles en espaces pavillonnaires favorisent le maintien d'une intimité.</p> <p>Le respect des contraintes environnementales est particulièrement étudié pour les nouveaux projets et nouvelles constructions. En effet, la volonté de recycler certains espaces sous utilisés ou laissés à l'abandon implique une gestion plus durable du territoire. Par ailleurs sur les programmes collectifs, une attention particulière sera portée sur les circulations piétonnes, les espaces verts, l'intégration paysagère du bâti dans le site et les caractéristiques techniques du bâtiment.</p> <p><u>Encourager le renouvellement urbain et recomposer le centre ancien :</u> La reconstruction de la ville ou l'accompagnement de grands projets comprend différents types de secteurs en devenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le centre ancien avec son programme de Rénovation Urbaine,</li> <li>- des sites en mutation composés de friches industrielles,</li> <li>- des quartiers faisant l'objet d'importantes opérations d'aménagement (hôpital Sainte Musse, stade Léo Lagrange),</li> <li>- des espaces de recomposition liés aux travaux engendrés par le TCSP.</li> </ul> <p>Le règlement s'attache également à prendre en compte des outils existants sur le centre ancien comme l'AVAP ou le PRI.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA centre ancien,</li> <li>- Mise en place d'une zone UB accompagnant les projets du TCSP et de nombreux sites à enjeux</li> <li>- Elaboration d'orientations d'aménagement sur les sites à enjeux</li> <li>- Recours à des plans masse sur les projets urbains avancés</li> </ul>

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Valoriser l'espace public et le patrimoine	Protéger le patrimoine urbain dans sa diversité	<p><u>Valoriser la qualité urbaine et la cohérence des différents quartiers de Toulon</u> La mise en place de règles spécifiques pour l'habitat en bande permet de préserver les constructions, d'autoriser une évolution du bâti et de combler les dents creuses si besoin. La mise en valeur des espaces publics passe également par les articles 9, 11 et 13. Le choix de traitement de clôtures végétalisées, l'aspect des matériaux et le traitement des façades font ainsi l'objet d'une attention particulière dans le règlement.</p> <p><u>Protéger le patrimoine urbain dans sa diversité au delà du centre ancien :</u> La réalisation d'un inventaire patrimonial permet de protéger les éléments patrimoniaux les plus intéressants en dehors du périmètre de l'AVAP. L'article 11 joue également un rôle fédérateur dans la préservation de caractéristiques architecturales faisant la richesse de quartiers pavillonnaires toulonnais.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration dans les servitudes de périmètres de protection adaptés pour l'école des trois quartiers et le bassin au Triton</li> <li>- Création d'un zonage UE avec un sous secteur UEp afin de sauvegarder le tissu pavillonnaire et adapter les constructions à la topographie</li> <li>- Intégration de l'AVAP en annexe du PLU</li> <li>- Intégration d'un inventaire du patrimoine en annexe du PLU et dont les éléments sont identifiés sur les documents graphiques</li> <li>- Mise en place d'un sous secteur UBh pour le centre ville haussmannien.</li> </ul>

## UNE MOBILITE MAITRISEE

L'amélioration des déplacements représente un défi majeur à relever pour la ville. Ils ont un impact direct sur l'environnement et sur la qualité de vie. Aussi, le PLU de Toulon est en accord avec les préconisations du PDU et agit en faveur d'une mobilité durable.

### 1ère orientation : Encourager l'intermodalité

Constat : Le mode de déplacement prédominant sur Toulon reste la voiture. Aussi, les encombrements sont importants et la circulation saturée. Afin d'y remédier, les modes de déplacements doux sont à développer.

Le PADD poursuit l'objectif d'une diversification des modes de déplacement. En effet, la création de 2 stations TER équipées de parkings relais, la rénovation de la gare SNCF, l'arrivée d'une ligne TGV, la création d'un Transport en Commun en Site Propre et l'extension de la desserte maritime, avec notamment l'ouverture de pontons au Mourillon, sont autant de projets qui participent à l'apaisement de la ville et à l'optimisation de l'offre de transports en commun.

De même, une meilleure organisation du stationnement sera mise en place pour privilégier les nouveaux modes de déplacements et mettre en place une offre de stationnement répondant aux différents besoins et usages (parkings relais, stationnement des résidents facilité, restructuration de l'offre de stationnement sur tous les secteurs en lien avec les orientations d'aménagement et plans masse).

La place du rail sera renforcée sur le territoire : les lignes SCNF Toulon-Hyères et Toulon-Marseille seront modernisées, la création de 2 stations reliées aux parkings relais et à la ligne 1 du TCSP sont projetées.

Enfin, l'amélioration des dessertes routières de transit sera effective avec l'élargissement de l'A57 à 2x3 voies, en lien avec la construction du 2ème tube souterrain.

### 2ème orientation : Rééquilibrer le poids des divers modes de déplacement

#### Constat :

La desserte des gares SNCF et routière est difficile du fait de la saturation du trafic routier. Toulon a mis en place un réseau de bus polyvalent avec un système de ticket unique sur l'agglomération. L'armature de bateaux bus dessert par la mer la rade.

Aussi, le PADD poursuit plusieurs objectifs. Tout d'abord, le maillage en transport en commun (bus, navette maritime, TCSP) sur tout le territoire sera plus efficace et cohérent. L'accessibilité pour les Personnes à Besoins Spécifiques sera garantie par la mise aux normes des pôles d'échanges, du réseau ferré et des transports en commun.

Enfin, la sécurité liée aux déplacements sera mieux prise en compte et les préconisations du PDU respectées avec la création de zones 30 et le réaménagement des axes structurants.

### 3ème orientation : Développer les modes doux

Constat : Toulon doit étendre ses aménagements liés au vélo. De fortes coupures existent entre certains quartiers et le centre ville, accentuées par la prédominance des déplacements automobiles rendant la marche peu attractive.

Le PADD propose la mise en place d'un réseau de circulations douces, sur l'ensemble du territoire autour de points stratégiques : espaces jouxtants le centre-ville, 1ère périphérie, abords des écoles, zones de loisirs, équipements publics ou administratifs pour encourager la pratique de la marche à pied et du vélo.

La place des piétons sur les grands axes structurants sera encouragée par la réorganisation des voies suite à l'ouverture du second tube du tunnel. La redistribution aux modes doux des espaces libérés de la voiture et le développement des liaisons nord-sud contribueront à conforter la place des piétons en ville. De plus, dans le cadre de toute réalisation ou requalification de voie urbaine, une attention particulière sera donnée à la mise en place d'itinéraire cyclable, en respect du code de l'environnement et de la loi LAURE (article 20).

Un soin particulier sera apporté au traitement de ces espaces, avec la continuité des cheminements et la mise en sécurité de ces itinéraires.

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Encourager l'intermodalité	Accompagner les grands projets de transports et déplacements sur l'agglomération	<p><u>Optimiser les stationnements afin de faciliter l'utilisation des transports collectifs</u></p> <p>Les dispositions générales traitent le stationnement en proposant un nombre de place suivant la surface de plancher, à l'exception des logements sociaux financés par l'État faisant l'objet d'une place par logement en application des dispositions légales.</p> <p><u>Intégrer de nouvelles infrastructures organisant le territoire</u></p> <p>La mise en place d'une politique d'emplacements réservés résulte directement ou accompagne les projets de transport. L'emplacements réservés du TCSP comprend ainsi plusieurs destinations (ouvrage technique, dépôt et équipements liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution). De plus, des emplacements réservés concernent la mise en place de parkings relais afin de faciliter le recours à plusieurs modes de déplacements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zonages urbains sont concernés par la mise en place d'emplacements réservés destinés à améliorer ou réorganiser la voirie</li> <li>- Le stationnement des véhicules concerne également toutes les zones de la commune</li> </ul>
Rééquilibrer le poids des divers modes de déplacement	Diversifier l'offre de transports en commun en redistribuant l'espace de la voirie dédié aux voitures	<p><u>Poursuivre le développement des transports en commun</u></p> <p>Des emplacements réservés assurent un bon maillage de transport en commun avec voies réservées ou des projets destinés à faciliter la circulation des bus. Par ailleurs, l'article 3 fixe des emprises minimales pour permettre un meilleur partage de la voirie avec des espaces destinés aux piétons, aux vélos et à l'automobile.</p> <p><u>Encourager une meilleure accessibilité et sécuriser les différents modes de déplacements</u></p> <p>La prise en compte automatique des personnes à besoins spécifiques passe par la création de stationnements spécifiques sur les parkings publics et privés pour du collectif, mais aussi par l'adaptation des transports en commun et équipements afférents.</p> <p>La création d'emplacements réservés a dans certains cas pour objectif d'élargir et mettre aux normes les trottoirs, de faciliter le passage des bus mais aussi d'améliorer la visibilité d'un carrefour.</p>	
Développer les modes doux	Encourager les modes doux en développant les déplacements nord sud et axes interquartiers	<p><u>Réhabiliter les circulations douces</u></p> <p>Des emplacements réservés sont destinés à créer ou améliorer des itinéraires de circulation douce afin de proposer des cheminements sécurisés et apaisés pour les piétons ou les vélos dans différents quartiers. De plus, de nombreux trottoirs vont être élargis afin de les sécuriser ou les régulariser.</p> <p>Les orientations d'aménagement prennent en compte cette problématique.</p> <p><u>Promouvoir l'usage du vélo</u></p> <p>Dans les dispositions générales, l'article 12 institue la création de surfaces destinées au stationnement des deux roues pour toute construction. Ainsi, 2 % de la surface de surface de plancher créée seront affectés au stationnement des deux roues.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les zonages urbains sont concernés par la mise en place d'emplacements réservés destinés à l'élargissement de trottoirs ou la création de cheminements pour les modes doux</li> <li>- Le stationnement des deux roues concerne également toutes les zones de la commune</li> </ul>

## AMELIORER LE CADRE DE VIE

### Combiner gestion durable des ressources, environnement et développement modéré

#### 1ère orientation : Construire une ville durable

Constat : La ville est soumise à des risques naturels et technologiques sur son territoire. Ces contraintes doivent être prises en compte.

Pour cela, plusieurs outils existent : le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Dossier d'information Communal sur les Risques Majeurs, le Plan Communal de Sauvegarde, le Plan Particulier d'Intervention et des mesures spécifiques développées par la ville. Le PER valant PPR a été actualisé (fond de plan avec nouveau parcellaire et bâti).

Pour prévenir les risques, le PADD donne plusieurs orientations. Tout d'abord, l'urbanisation est freinée sur certains secteurs à risques pour limiter l'exposition de la population.

Pour réduire les dégâts produits par les eaux de ruissellement, des mesures réglementaires limitent l'imperméabilisation des sols. Enfin, le traitement des espaces publics sera plus respectueux de l'environnement.

La politique de collecte, de tri et de valorisation des déchets sera développée sur tout le territoire communal.

La politique de réglementation d'antennes relais sera poursuivie, pour limiter la pollution électromagnétique et la lutte contre la pollution visuelle avec des outils efficaces : le règlement des enseignes et la politique de ravalement de façades.

La lutte contre le bruit sera intensifiée, en privilégiant l'utilisation de matériaux de revêtements de voirie spécifiques.

#### 2ème orientation : Préserver l'environnement

Constat : La Ville dispose d'atouts naturels importants. La présence de la mer, de cours d'eau et de massifs forestiers en cœur d'agglomération offre une variété de paysages et d'accès à la biodiversité. Aussi, une meilleure gestion des ressources naturelles doit être au cœur des réflexions pour l'avenir de Toulon.

Le PADD maintient la protection des espaces naturels (zonage Naturel qui s'étend, présence renforcée d'Espaces Boisés Classés, zone Natura 2000, ZNIEFF) pour préserver la richesse écologique et la biodiversité des espaces naturels terrestres et marins de Toulon. Une zone AU est créée pour plus de cohérence avec l'évolution du tissu de la ville, en continuité de zone urbaine.

Les trames bleues de la ville seront améliorées par l'entretien des cours d'eau, la mise en valeur de l'espace maritime, du SDAGE et des orientations du SCOT notamment.

Les ouvertures sur la mer seront développées, en soutenant les projets de mise en valeur du sentier littoral. Enfin, la coulée verte du Las sera protégée sous forme d'espace boisé classé afin de préserver sa ripisylve.

Le foncier est économisé et l'étalement urbain limité en favorisant à travers le règlement les typologies urbaines compactes en travaillant non plus sous forme de Coefficient d'Occupation du Sol mais avec le Coefficient d'Emprise du Sol, les propects et les hauteurs bâties. L'implantation du bâti sera réglementée pour favoriser les fronts urbains. Il s'agit ici d'offrir une plus grande constructibilité pour répondre aux exigences de mixité des fonctions urbaines dans le souci d'un traitement qualitatif des lieux (cf. identité des quartiers). Pour la construction, la taille des parcelles ne sera pas limitée en dehors des zones d'assainissement non collectif.

La forme urbaine sera réglementée à travers les notions de gabarits plutôt que celles uniquement de densité.

Les constructions économes en énergie sont favorisées par le règlement. La gestion raisonnée des ressources est préconisée dès la construction avec un choix rigoureux et des modes de réflexion sur le mode de production et de gestion énergétique.

### **3ème orientation : Adapter l'offre de logements aux besoins**

Le nouveau PLH est intégré dans la planification urbaine de Toulon.

Plusieurs défis sont à relever : faire face à la pression foncière, anticiper le vieillissement de la population sur un parc à dominante collectif et ancien, permettre le développement de programmes de logements mixtes répondant aux diverses demandes.

Le PADD s'inscrit donc dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat.

La politique de constitution de réserves foncières est à poursuivre. En effet, la ville possède un outil d'intervention efficace grâce à la convention passée avec l'Etablissement Public Foncier. D'autres sites peuvent être exploités comme les espaces résiduels le long du TCSP, le foncier de la Défense, les friches ou les espaces à recomposer de part et d'autre de la gare.

Les outils fonciers adaptés doivent être utilisés : le droit de préemption urbain renforcé, les partenariats avec l'EPF et Var Aménagement Développement, l'exercice de DPU et DUP pour les grandes infrastructures (TCSP, voie SNCF, élargissement de l'A57).

L'offre de logements doit pouvoir être adaptée à tous les types de demandes : actifs, jeunes en insertion, étudiants, logements sociaux, militaires, personnes âgées, familles monoparentales. La demande de logements étudiants est tout particulièrement étudiée.

La mixité sociale dans les nouveaux programmes (logements conventionnés et intermédiaires) est à privilégier. Les types de logements proposés sont diversifiés, en autorisant les immeubles de taille modérée, en incitant à la construction de grands logements pour les familles et en orientant les programmes immobiliers vers une offre combinant accession, locatif libre ou social.

L'intégration des logements sociaux est favorisée en les répartissant sur l'ensemble du territoire toulonnais et en préconisant un traitement architectural de qualité.

La réhabilitation du parc social, notamment du site de la Beaucaire, est poursuivie, ainsi que le projet de rénovation urbaine en centre ancien et les opérations incitatives de rénovation (OPAH, PIG).

La production annuelle de logements est augmentée pour répondre aux objectifs fixés par le PLH et répondre aux besoins induits par la réalisation des prévisions économiques et démographiques.

Enfin, le schéma départemental d'aire d'accueil des gens du voyage est respecté et indique la présence d'une aire sédentarisée à la Ripelle.

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
<p>Construire une ville durable</p>	<p>Améliorer la qualité de vie</p>	<p><u>Gérer les risques naturels et technologiques</u>                      Le PER valant PPR et la révision partielle spécifique au risque chutes de blocs sur le secteur du Mont Faron sont annexés au PLU.                      La prise en compte du risque des feux de forêt s'effectue par la mise en place d'emplacements réservés sur des pistes DFCI. L'étude de l'Eygoutier est traduite par une interdiction d'ERP dans la zone d'aléas et de logement en rez de chaussée. La carte d'aléas est également insérée en annexe.</p> <p><u>Réduire les impacts du développement urbain et lutter contre les nuisances</u>                      L'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols se traduit par plusieurs mesures concrètes. La détermination d'un coefficient d'imperméabilisation des sols par zone permet d'appliquer à chaque projet des actions compensatoires ou de limitation des débits de rejet d'eaux pluviales. L'article 4 traite ainsi des réseaux sur chaque zonage. La mise en place d'emplacements réservés poursuit cette ligne directrice avec la réalisation de bassins de rétention.                      De plus, la mise en oeuvre de toitures végétalisées est autorisée. Les articles 12 et 13 jouent également leur rôle avec des revêtements de stationnement perméables et la préservation de restanques en terrain pentu. Enfin, le règlement s'attache à limiter les surfaces imperméabilisées avec l'article 13. Le pourcentage d'espaces verts évolue ainsi dans chaque zone (de 15 % en zone UB à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh, 25 % en UC, 30 % en UD, 40 % en UE).</p> <p>L'article 11 des zones urbaines prévoit les modalités d'intégration des saillies techniques : locaux ascenseurs, climatiseurs, coffrets ou caissons, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, gaines techniques.                      Le schéma directeur d'assainissement est intégré au PLU en annexe.</p>	<p>- Le zonage UF autorise les occupations et utilisations du sol restreintes au regard du polygone d'isolement de la pyrotechnie</p> <p>- Les annexes sanitaires abordent les réseaux et énoncent les équipements prévus.</p>

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Préserver l'environnement	<p>Protéger les espaces naturels existants en économisant l'espace</p> <p>Maintenir les espaces verts</p>	<p><u>Conserver et protéger les espaces naturels existants</u></p> <p>Cet objectif se traduit par une gestion de l'espace urbain permettant d'utiliser ses capacités résiduelles de construction. Ce travail mené avec les règles de gabarit et de hauteur limite l'étalement urbain et le recours aux espaces naturels afin de répondre aux besoins fonciers. Le principe d'urbanisation en priorité des secteurs déjà desservis par tous les réseaux est mis en application. Aussi, une seule réserve foncière est prévue au nord est de la commune. Le devenir des espaces NA et NB du POS a été réfléchi en fonction des espaces naturels, du paysage harmonieux à préserver, de l'occupation du sol aux environs et de la présence de réseaux et équipements.</p> <p><u>Développer des trames bleues et vertes au coeur de la ville</u></p> <p>L'aménagement d'espaces verts plus nombreux est favorisé par l'article 13. Ce dernier incite dans toutes les zones à la conservation des masses végétales existantes et favorise la végétalisation des aires de stationnement. Le développement d'espaces verts urbains de qualité est assuré par le maintien d'emplacements réservés destinés à la création de parcs.</p> <p>L'entretien et la prise en compte de la qualité des cours d'eau sont appuyés par l'instauration d'un EBC sur le Las. Des classements d'EBC sont également rajoutés sur la Mitre et l'Arsenal afin de protéger le paysage ou la biodiversité.</p> <p><u>Promouvoir les démarches économes en énergie</u></p> <p>L'article 11 relatif aux zones historiques et/ou denses assouplit les conditions d'insertion des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (y compris le centre ancien).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces naturels font l'objet d'une zone N, Nc, NI ou NS.</li> <li>- Le classement des Espaces Boisés Classés est maintenu sur les parcs de la ville pour les préserver et sur tous les espaces boisés d'intérêt en ville (sur le littoral et sur les espaces collinaires).</li> <li>- La zone AU stricte proposée concerne un espace d'ores et déjà urbanisé de manière diffuse, en jonction de zone urbaine.</li> </ul>

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
<p>Adapter l'offre de logements aux besoins</p>	<p>Assurer la mixité sociale en respect de l'article 55 de la loi SRU en correspondance avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat</p>	<p><u>Poursuivre la stratégie foncière dans une démarche partenariale</u></p> <p>La pratique et l'exercice du droit de préemption urbain sont maintenus suivant les projets de la commune. Les acquisitions sur certains sites à enjeux comme Montéty sont poursuivies.</p> <p>Le PLU s'attachera également à inscrire des ER et intégrer les DUP sur les grands projets d'équipements et d'infrastructures menés par les partenaires de la ville : élargissement de l'A57, passage TCSP.</p> <p><u>Diversifier l'offre de logements afin de faciliter le parcours résidentiel et accueillir de nouvelles populations</u></p> <p>L'amélioration du parc existant s'inscrit dans une démarche opérationnelle portée par le PRU et le PIG en cours sur le territoire.</p> <p>Afin de permettre l'avancée de projets augmentant l'offre et la diversité de logements sociaux et destinés à certaines populations (handicapés, étudiants, militaires...) des outils sont proposés dans le PLU. Ainsi, dans les orientations d'aménagement, une servitude de mixité sociale est instaurée.</p> <p>En fonction des logements sociaux présents d'ores et déjà dans les quartiers, des pourcentages de création de logements sociaux ont été établis sur chaque secteur.</p> <p>Sur l'ensemble du territoire toulonnais à l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc, sur des programmes de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30% de logements sociaux seront à construire. Enfin, une majoration du volume constructible sous forme de passage du CES à 40% en zone UC et 35% à 40% en zone UD en fonction de la superficie de l'unité foncière sera possible en cas de construction de programmes contenant au moins 50% de logements sociaux.</p>	<p>- Utilisation du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain renforcé sur la commune</p> <p>- Mise en place de règles dérogatoires sur l'emprise au sol dans certains cas</p>

**CHAPITRE 3 : PRESENTATION DES DIFFERENTS ZONAGES**

Trois grandes familles de zones sont instituées sur la commune : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU) et les zones naturelles (N).

**La commune ne comprend pas de zones agricoles (A).** Aussi, il n'a pas été mené d'étude sur le potentiel agronomique.

- les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés,
- les zones AU correspondent aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation,
- les zones naturelles N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt et de leurs faibles équipements.

En cohérence avec les objectifs de simplification du zonage des PLU, le territoire toulonnais est découpé en onze zones. Chacune est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement.

La délimitation du zonage correspond aux caractéristiques urbaines du territoire :

- le centre historique
- les faubourgs
- la zone de grands collectifs
- la zone intermédiaire entre la ville dense et l'habitat individuel
- l'habitat pavillonnaire
- les espaces naturels

Ce découpage prend également en compte les vocations de certains secteurs :

- la zone d'accueil d'activités industrielles et entrepôts
- la zone militaire
- la zone de loisirs
- la zone en développement

Les limites de zonage ont été définies selon la forme urbaine (typologie du bâti, gabarit, implantation) et les conditions d'équipements des terrains (desserte en transport en commun, accès, réseaux, présence d'équipements).

La transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme avec la loi solidarité et renouvellement urbains.

Avec le passage du P.O.S. au P.L.U., la dénomination des zones change en partie.

Les zones urbaines restent en zone U, mais les zones à urbaniser et naturelles sont modifiées. Elles remplacent les anciennes zones NA et ND du POS.

Dans le nouveau règlement le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'est plus réglementé. En effet, la ville souhaite gérer la densité de manière plus efficace et respectueuse des formes urbaines. Or, le COS ne permet pas une gestion fine de ces formes urbaines. Le PLU privilégie donc la définition de gabarits, modulés en fonction de l'emprise au sol, de la hauteur, des implantations par rapport aux voies et limites séparatives, de la proportion d'espaces libres (art.13).

Il est également à noter que lorsque une zone est concernée par le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), les prescriptions de cette dernière s'imposent au règlement.

## 3.1 Zone UA

### Quartiers concernés :

- Centre ancien
- Un secteur de zone UAm correspond au Mourillon

### Caractère général de la zone :

Zone à vocation mixte : habitat, commerces, services, équipements





## a. Objectifs réglementaires

- Préserver l'identité historique du secteur
- Mettre en valeur le patrimoine ancien
- Maintenir la diversité des fonctions et usages, en renforçant notamment les activités commerciales et en soutenant le commerce de proximité
- Valoriser les espaces publics et maintenir les percées visuelles
- Promouvoir un déplacement doux à travers les cheminements piétonniers

## b. Présentation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine dense, de caractère central d'habitat correspondant à la partie la plus ancienne du centre ville et à la partie centrale du Mourillon.

Le parcellaire présente les caractéristiques typiques d'un centre ancien : des îlots de petite taille, aux parcelles étroites avec une forte emprise au sol, un bâti dense, continu, haut et organisé autour de rues resserrées. Il est implanté en front de rue. Ce parcellaire reflète l'évolution de l'urbanisation.

Le centre historique de la ville recèle de réelles qualités architecturales et urbaines.

La "vieille ville", telle qu'elle se lit aujourd'hui est essentiellement celle circonscrite dans le tracé des fortifications Henri IV.

De son fondement, jusqu'au milieu du XVII<sup>ème</sup> siècle, Toulon s'est développée par gain de terrains sur la mer et par construction sur les espaces libérés par la démolition des fortifications, le comblement de leurs fossés et la libération des boulevards. Dans le centre ancien sont encore visibles les trois premières étapes de l'urbanisation : le fondement de la cité, d'époque antique et médiévale, caractérisé par une architecture rayonnante autour du noyau originel. Le secteur contenu dans l'enceinte Henri IV est organisé sous forme de lotissements successifs avec un parcellaire régulier. Le secteur de l'époque baroque (XVIII<sup>ème</sup> siècle) est moins étendu et s'organise autour de la Place d'Armes.

C'est un secteur à vocation piétonne et commerciale dans le centre ville et résidentielle et commerciale pour le Mourillon. Il possède également une dimension touristique forte.

Composé d'habitat collectif, ce secteur concentre les fonctions centrales de la ville : commerce, habitat, culture, tourisme, patrimoine et équipements.

La délimitation de la zone UA du PLU est identique à celle de l'ancien POS.



## c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limite latérale
- Emprise au sol : non réglementée
- Hauteur des constructions : 18 m. Dans le secteur de zone UAm, la hauteur de construction est limitée à 12 m au lieu de 18 m, afin de respecter les caractéristiques actuelles de la zone.

## 3.2 Zone UB

### Quartiers concernés :

- Bon-Rencontre
- Pont du Las
- Saint Roch
- Sainte Anne
- Les Lices
- Champ de Mars
- Saint Jean du Var
- Le Mourillon

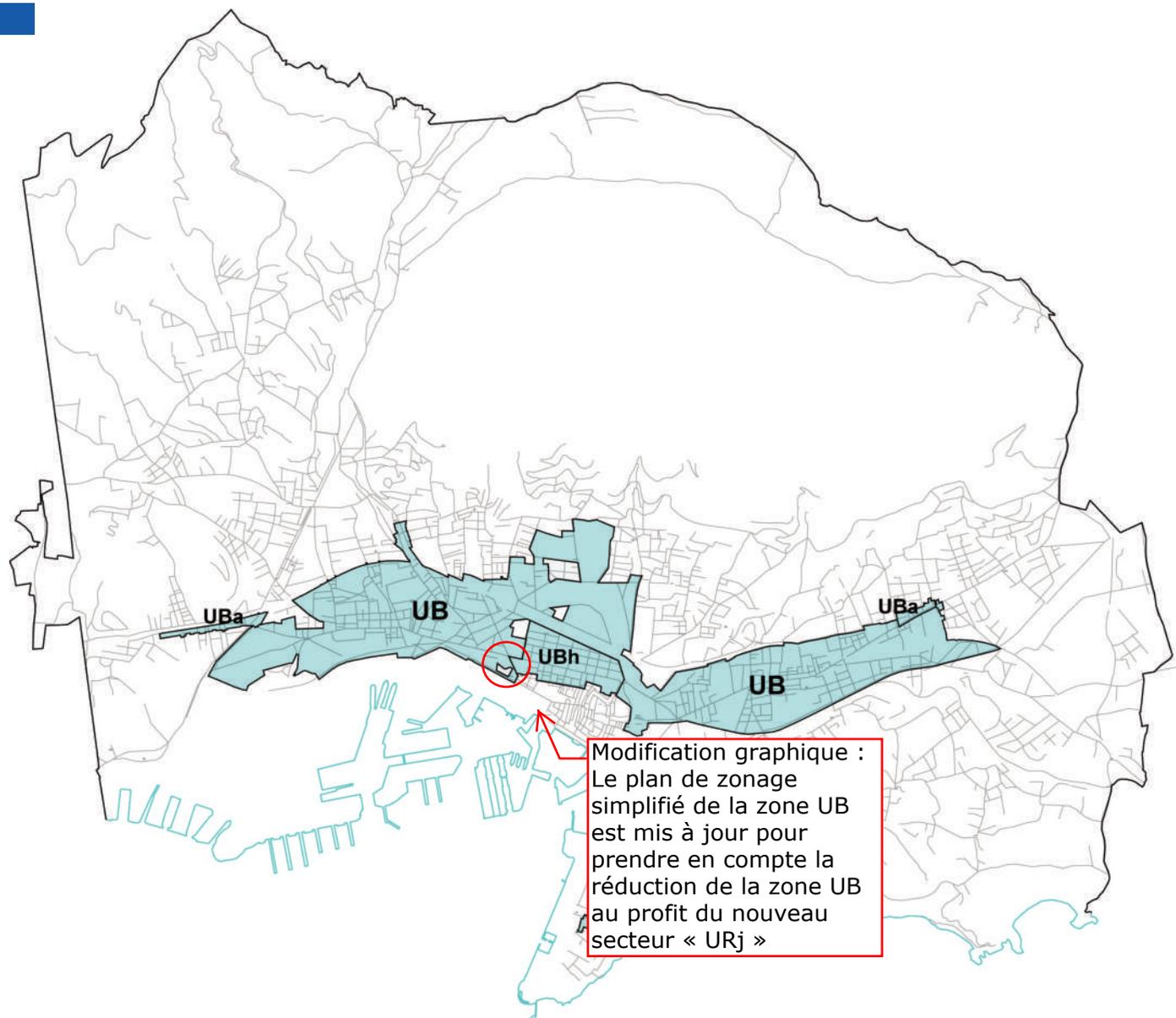
- Un secteur de zone UBa correspond à l'Escaillon (Bd Herriot) et à l'extrémité Est de la zone UB
- Un secteur de zone UBh correspond à la Haute-Ville

### Caractère général de la zone :

Zone de caractère central d'habitat ou de services

### **a. Objectifs réglementaires**

- Répondre aux enjeux de développement économique en permettant le maintien et l'accueil de populations nouvelles
- Créer un front bâti
- Faciliter les déplacements



## b. Présentation de la zone

Il s'agit d'une zone de caractère central d'habitat ou de services, avec une vocation habitat prédominante, principalement collectif. Un secteur de zone UBh se caractérise par une hauteur légèrement plus importante et correspond au tissu haussmannien. Par contre, le secteur de zone UBa autorise des hauteurs moindres pour des raisons d'esthétique urbaine.

C'est un secteur rassemblant les équipements structurants de la ville : culture, sport, administration, santé. Il reprend le tracé viaire principal de la ville avec un déplacement est-ouest qui sera renforcé par l'arrivée du TCSP.

Les quartiers concernés rassemblent plusieurs typologies urbaines avec une trame haussmannienne dans la haute-ville et d'anciens faubourgs, comme Le Pont du Las, Saint Jean du Var ou le Mourillon qui ont peu à peu accueilli l'extension de la ville.

En effet, le quartier du Pont du Las s'est essentiellement constitué en faubourg à la fin du 19ème siècle. Le bâti est dominé par un habitat traditionnel et par des immeubles d'après guerre reconstruits à la suite des bombardements.

L'urbanisation s'est faite de deux manières différentes, ce qui rend le tissu urbain hétéroclite. En effet, on constate d'une part des groupes de maisons individuelles avec jardins privatifs et d'autre part de grands ensembles d'immeubles modernes.

Le côté Sud de l'Avenue du XV<sup>e</sup> Corps, plus proche de l'Arsenal militaire, a été beaucoup plus touché par les bombardements de la 2ème guerre mondiale. La reconstruction s'est effectuée sur des emprises plus vastes.

En ce qui concerne le réseau viaire, celui-ci se structure suivant un principe de plan en damier, le cœur historique du quartier, à savoir dans le Nord de l'Avenue du XV<sup>e</sup> Corps.

Le développement du faubourg du Mourillon a également pris forme vers le milieu du 19ème siècle. Jusqu'à cette période le Mourillon s'apparentait plutôt à une vaste campagne de bord de mer où l'on exploitait des cultures maraîchères et où la pêche était une des principales activités. L'extension de l'arsenal a aussi contribué à son développement, une forte population ouvrière s'est installée le long de l'arsenal et autour des artères principales, donnant ainsi à ce quartier une véritable dimension de village.

Quant au quartier de St Jean du Var, situé à l'entrée Est de Toulon, celui-ci est l'exemple du faubourg qui s'est constitué aux limites de la ville centre. Il s'étend le long de l'autoroute de Nice A57 sur un axe Est-Ouest et fait figure de porte d'entrée est de Toulon. C'est un quartier pris au Nord entre les pentes du Mont Faron et la rivière des Amoureux au Sud.

Quartier ancien, d'origine ouvrière, placé en périphérie de la ville ancienne, St Jean du Var, était autrefois essentiellement occupé par une population rurale exploitant les terres environnantes.

Le quartier se caractérise par une typologie variée où se juxtaposent des immeubles de la fin du 19ème et du début du 20ème siècle, essentiellement le long du Bd Joffre, ainsi qu'un habitat parfois de qualité. De facture simple, ces immeubles possèdent cependant une unité et une volumétrie cohérente qui participe largement au caractère du quartier.



La zone UB du PLU s'étire plus à l'est et à l'ouest par rapport au POS de 1994 (zone de développement privilégiée), afin de renforcer la centralité le long du futur TCSP et d'accompagner l'urbanisation. Elle englobe maintenant le quartier des Lices, une partie du Bd Herriot (UBa) et du bd Gouraud, le Pont du Las et St Jean du Var.

## c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies : à l'alignement
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limite dans la bande de 17 m à compter de l'alignement
- Emprise au sol : non réglementée
- Hauteur des constructions : 18 m, 24 m pour le secteur UBh et 12 m pour le secteur UBa
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : 15% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh.



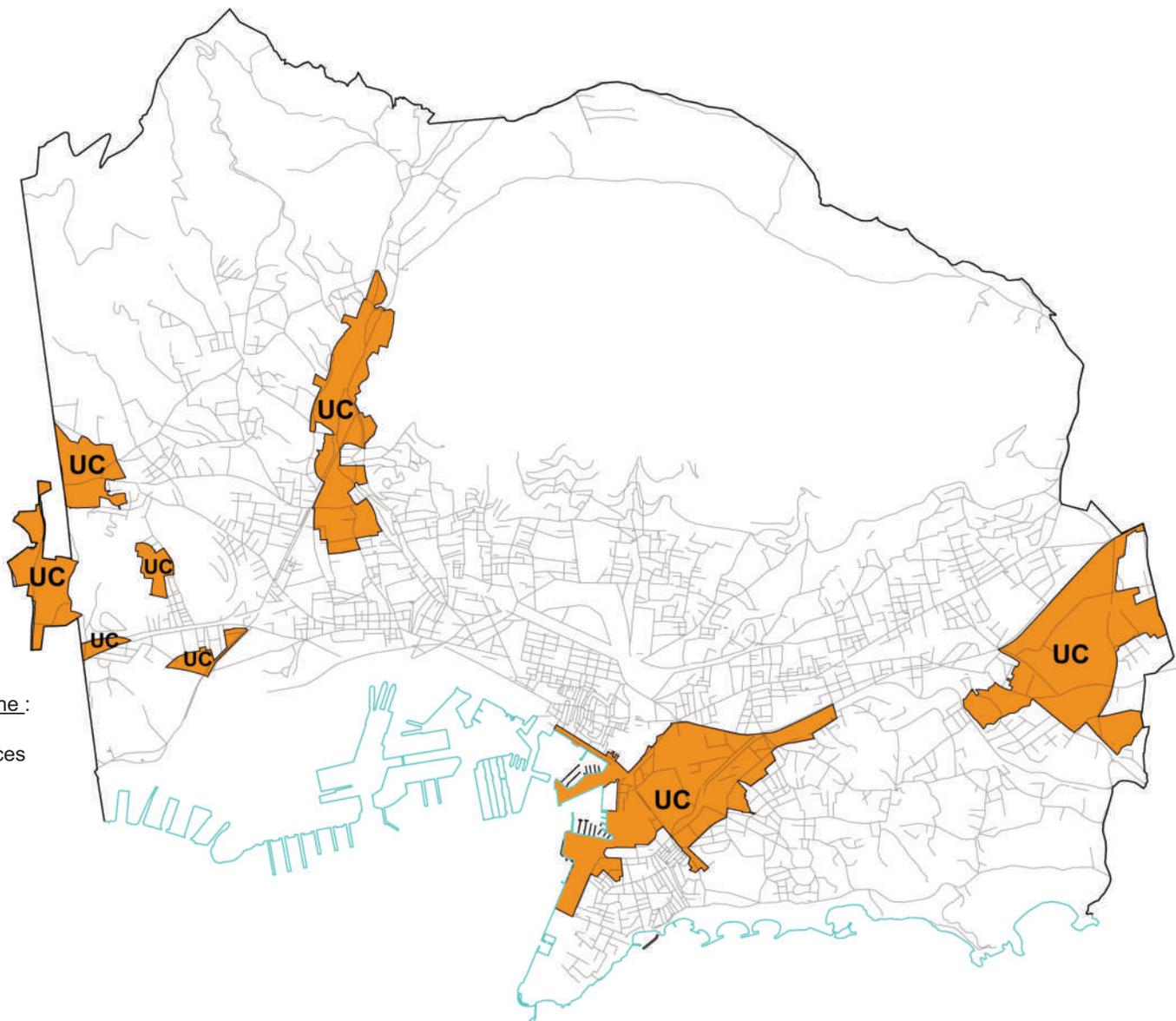
## 3.3 Zone UC

### Quartiers concernés :

- La Beaucaire
- La Florane
- Mon Paradis
- L'Escaillon
- Le Temple
- Rodeilhac
- Le Jonquet
- Le Beaume
- Fort d'Artigues
- Port de Plaisance
- Port Marchand
- Lamalgue
- La Rode
- L'Aguillon
- Pruneau
- La Ressence
- Sainte Musse
- Pont de Suve

### Caractère général de la zone :

zone d'habitat ou de services



### **a. Objectifs réglementaires**

- Permettre l'accueil de nouvelles populations
- Recomposer la trame urbaine en favorisant l'implantation de nouveaux bâtiments de hauteur modérée par rapport aux immeubles environnants
- Permettre le développement des zones d'activités urbaines
- Valoriser les équipements et espaces publics
- Favoriser l'implantation de petits collectifs

## b. Présentation de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat ou de services combinant plusieurs typologies urbaines :

- de grands collectifs des années 50 à 70 comme La Beaucaire, La Rode, Sainte Musse, Le Temple, la Frontale du Port.
- des zones d'activités comme Pruneau, Sainte Musse, le Port de Plaisance, l'Escaillon.

Certains de ces grands ensembles ont été construits en urgence dans les années 1960 au moment de la décolonisation afin de loger les rapatriés.

Quelques quartiers de cette zone sont caractéristiques comme l'Escaillon où le bâti se caractérise par une grande hétérogénéité, avec un mélange d'habitats individuels récents, de secteurs pavillonnaires denses plus anciens jouxtant des ensembles collectifs qui se sont implantés plus récemment sur de grandes propriétés foncières.

A l'Ouest, en limite de la commune d'Ollioules, le quartier de la Beaucaire a été réalisé dans un fond de vallon avec une densité du bâti importante qui contraste avec le reste du quartier. En effet, cet ensemble regroupe plus de 1 700 logements et environ 5 500 habitants. Ce quartier, maillé à la RN Toulon-Marseille, à l'échangeur autoroutier A 50 et desservi par la ligne principale du réseau de transport en commun, est facilement accessible. Son enclavement relatif est donc plus le fait d'une coupure urbaine due aux espaces boisés qui l'entourent. Cette coupure constitue une discontinuité du tissu urbain qui l'isole des secteurs pavillonnaires ; cette situation peut tout aussi bien être mise en avant comme un atout important permettant d'échapper à une forme urbaine typique de "grands ensembles" bien souvent construits dans des sites beaucoup plus ingrats et sans relief marqué.

Le Jonquet, situé à l'entrée de la vallée du Las, présente un tissu urbain sans réelle unité, des immeubles barre de type R + 16 côtoient un petit pavillonnaire, lotissement des années 30.

La construction du Port Marchand a consisté en un ensemble d'immeubles, formé de tours et de barres détachées de l'alignement sur rue et implantées librement. Le parcellaire est de grande taille et peu régulier. Quant au quartier de la Rode, construit dans les années 1970, celui-ci présente un parcellaire lâche, le bâti est composé d'immeubles de grande hauteur, implantés sans respect du principe d'alignement.

Les immeubles de la frontale du port sont également caractéristiques de cette zone. Ils ont été construits à partir des années 1950 sur les ruines de l'ancien front de mer, victime des bombardements de la dernière guerre. La reconstruction a été confiée à l'architecte Jean de Mailly qui a élargi le quai à 15 mètres, là où il n'y en avait que 8 auparavant et construit des immeubles de six étages, moins larges mais de même hauteur que les précédents.

En ce qui concerne la zone d'activités de Pruneau, on constate une disparité dans le parcellaire et dans le tissu urbain d'un côté et de l'autre de l'avenue Pruneau. En effet, le parcellaire est occupé par de grands immeubles et par des entrepôts côté nord alors qu'au sud le bâti est resté plus traditionnel et conforme au reste du quartier.

Enfin, situé à l'Est du centre-ville dans une plaine alluviale, en limite des communes de La Valette et de La Garde, le quartier de Sainte Musse se caractérise par un parc de logements récents, d'après guerre, constitué d'immeubles en copropriété, de pavillonnaires et de lotissements. Ce territoire, à l'origine essentiellement constitué de terres agricoles, s'est urbanisé à partir des années 60. L'habitat collectif social se développe principalement sur le côté Ouest du Bd des Armaris, caractérisé par l'absence de tissu pavillonnaire et la prééminence d'équipements publics. Les activités économiques (commerces et entreprises) se sont quant à elles développées le long de l'autoroute.



Cette zone est bien plus étendue que la zone correspondante au POS. Secteur dense, l'objectif est ici de combiner aux grands collectifs des immeubles de taille plus modeste pour mixer les formes urbaines.

## c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies : suivant l'alignement observé et le caractère dominant du bâti environnant
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H/2 avec au minimum 5 m
- Emprise au sol : 30 % ou 50 % pour les équipements publics
- Hauteur des constructions : 15 m
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : 25% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.



## 3.4 Zone UD

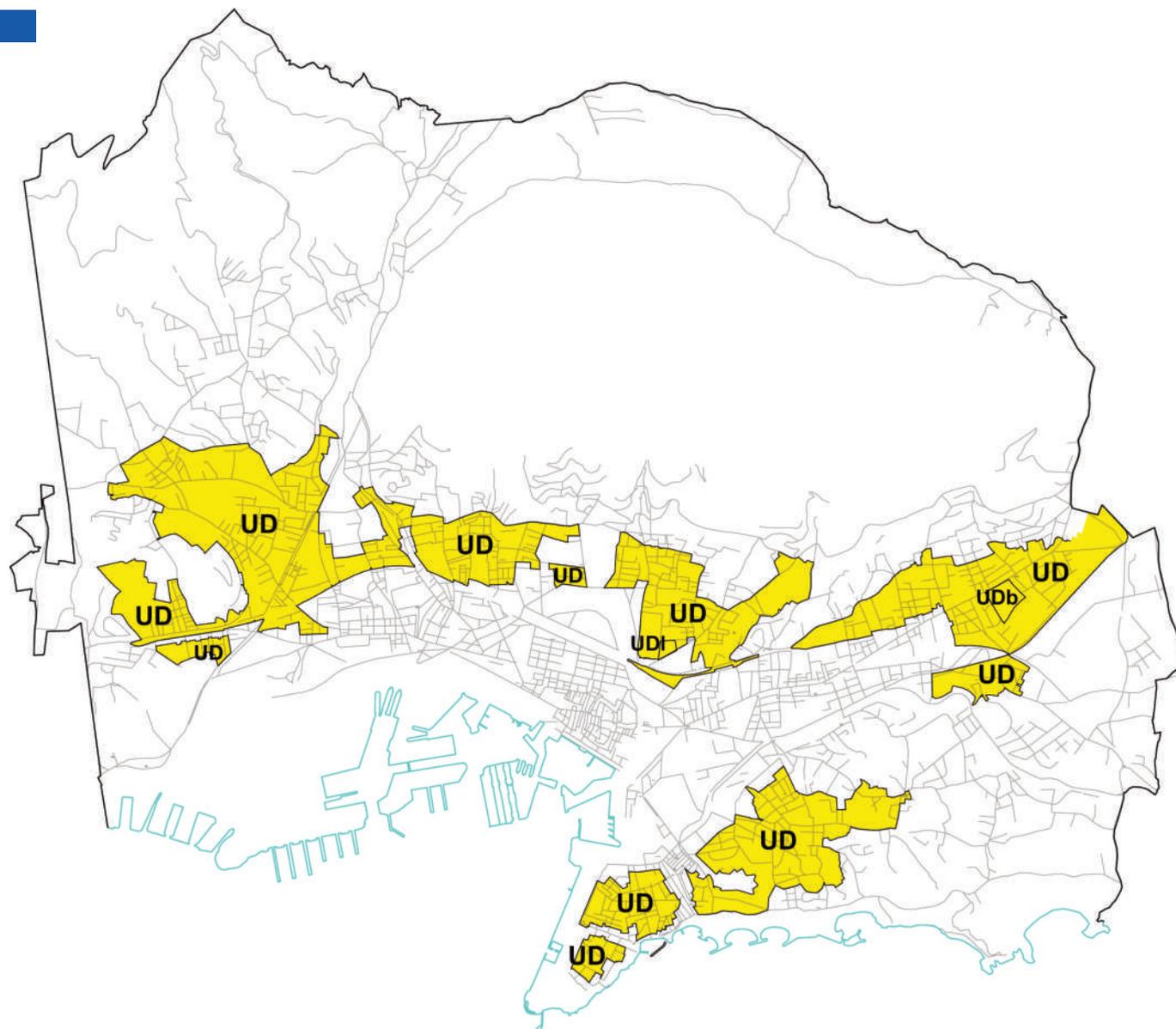
Quartiers concernés :

- Escaillon
- Les Routes
- Pont de Bois
- Rodeilhac
- Barbès
- Valbourdin
- Claret
- Sainte Anne
- Siblas
- La Loubière
- Vert Coteau
- Darboussèdes
- Brunet
- La Palasse
- Le Mourillon
- L'Aguillon
- La Serinette
- La Mître

Le secteur de zone UDI correspond au terrain EDF de La Loubière, situé entre la Place de la Porterie et le cimetière, et le secteur de zone UDb correspond au terrain de l'ancien hôpital Font-Pré à Brunet.

Caractère général de la zone :

zone d'habitat ou de services





## a. Objectifs réglementaires

- Permettre l'accueil de nouvelles populations
- Conforter le caractère résidentiel du secteur, en maintenant et en améliorant la qualité du tissu pavillonnaire
- Encadrer son évolution en le mêlant à du petit collectif
- Favoriser un équilibre du tissu urbain combinant aussi bien de l'habitat individuel que du petit collectif
- Adapter les règles de hauteur pour harmoniser les divers bâtiments

## b. Présentation de la zone

Cette zone s'étend selon un couloir d'ouest en est partant de l'Escaillon jusqu'à Brunet, délimité au sud par la voie ferrée. Elle se concentre également sur une partie de la Mître, du Mourillon et de la Serinette.

Un secteur de zone UDb correspond au terrain de l'ancien hôpital Font-Pré à Brunet.

L'hôpital Font-Pré a été transféré à Sainte Musse, libérant ainsi une vaste emprise foncière classée en UDb pour permettre l'émergence d'un projet en cohérence avec l'urbanisation du quartier.

Un secteur de zone UDI correspond au terrain EDF de La Loubière, situé entre la Place de la Porterie et le cimetière. Les objectifs de revitalisation des centres ville énoncés par le SCOT ont conduit la ville de Toulon à envisager une mutation d'une partie du quartier de la Loubière.

La zone UD est à forte dominante d'habitat sous forme de bâtiments bas (constructions individuelles ne comportant qu'un seul logement et de petits immeubles collectifs n'excédant pas 2 étages sur rez-de-chaussée) s'appliquant à un tissu urbain de petits parcellaires.

Cette zone correspond à des quartiers péri-urbains de transition entre les secteurs denses (ou potentiellement denses) de la commune et les secteurs pavillonnaires d'habitat individuel.

La diversité de l'habitat (individuel, collectif) et des fonctions (commerces, bureaux, services, artisanat...) en font un espace urbain mixte.

A l'ouest de Toulon, au Nord de la voie ferrée la présence du relief a marqué l'organisation spatiale. En effet, les urbanisations se sont développées soit linéairement en fond de vallon, soit en pied de collines. Ce secteur présente une mixité de villas individuelles et de petits immeubles résidentiels.

Au Sud et à l'Est de l'Escaillon, on trouve une trame urbaine dense et structurée, de type pavillonnaire, caractéristique du développement péri-urbain du début du siècle.



On note en certains endroits, une organisation spatiale typique des noyaux villageois, notamment avec une continuité des façades et une organisation autour de petites places qui constituent des "lieux de vie".

## c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : suivant l'alignement observé et le caractère dominant du bâti environnant et en limite pour UDI
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H/2 avec au minimum 4 m, voire 6m pour les projets d'habitation d'une surface de plancher de plus de 800m<sup>2</sup>, inférieur possible pour les équipements publics. En limite dans la bande de 18 mètres pour UDb et UDI. Possibilité d'implantation sur une limite pour les petites parcelles.
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : H ou 5 m minimum  
non réglementé pour les équipements publics, UDI
- Emprise au sol : 30%  
25% pour les projet d'habitation, situés sur une unité foncière de plus de 1000m<sup>2</sup>  
50% pour les équipements publics  
45 % pour UDb  
40 % pour UDI
- Hauteur des constructions : 9 m  
14 m pour UDb et UDI  
pour les hébergements hôteliers, 9m avec possibilité d'être portée à 12m sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : 30% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

## 3.5 Zone UE

Quartiers concernés :

- Bon-Rencontre
- Escaillon
- Les Arènes
- Valbertrand
- Les Routes
- Les Moulins
- Dardennes
- Fort Rouge
- Super Toulon
- Siblas
- La Loubière
- Darboussèdes
- Beaulieu
- La Bosquette
- La Roseraie
- La Serinette
- Le Cap Brun
- Les Ameniers
- Le Pont de Suve
- Sainte Musse
- La Mître

Secteur de zone UEb (Baou) :

- Les Pomets

Secteur de zone UEp :

- Pentes

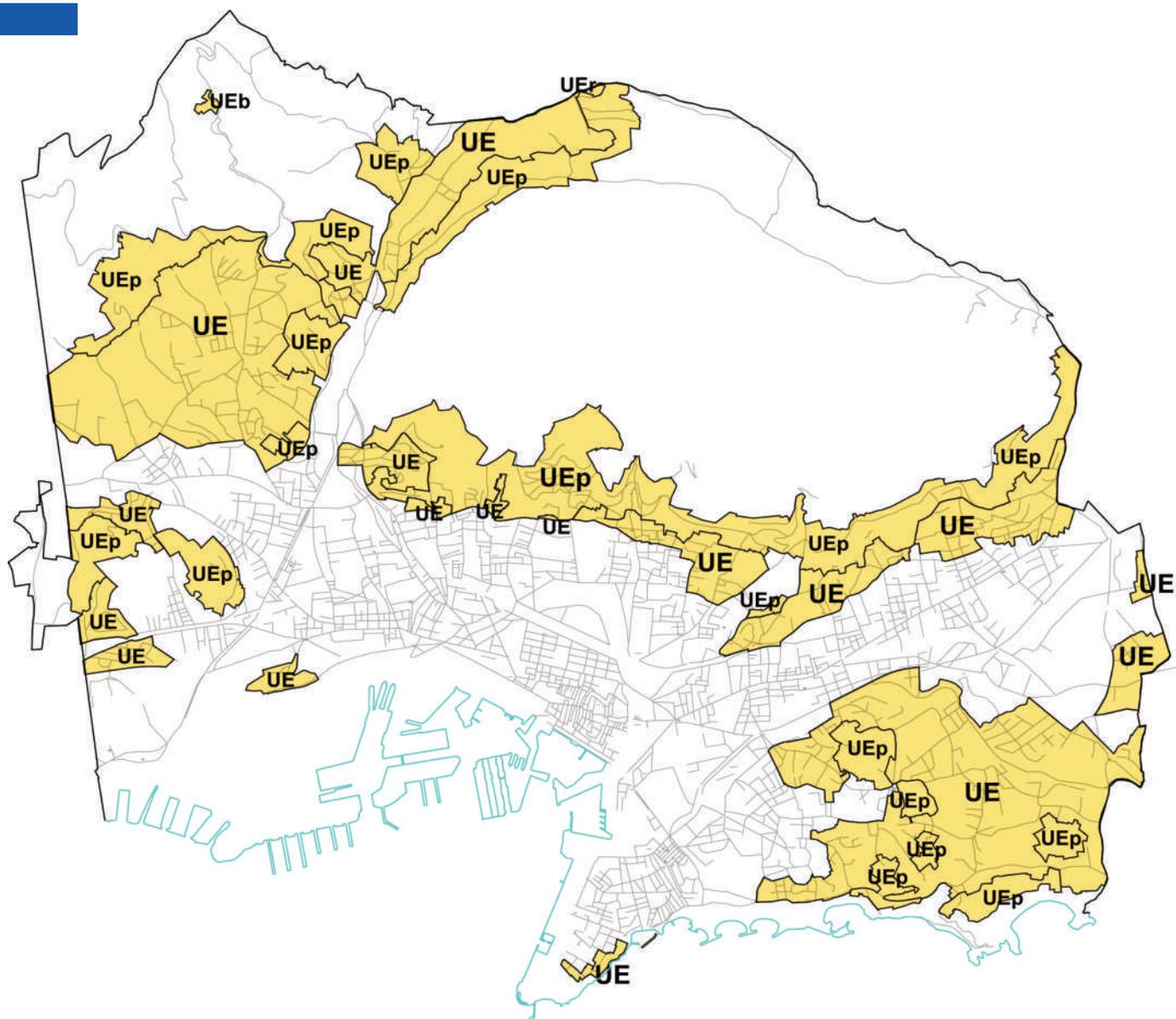
Secteur de zone UEr :

- La Ripelle

Caractère général de la zone

Zone d'habitat résidentiel

Secteur UEp plus aéré pour les secteurs pentus et secteur UEb pour préserver les abords du site classé du Baou.



# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

## a. Objectifs réglementaires

- Améliorer le cadre de vie en respectant l'intimité et la propriété de chacun (limites séparatives)
- Respecter l'environnement en augmentant le pourcentage de terrains non imperméabilisés
- Favoriser le maintien des espaces verts et la gestion individuelle des eaux pluviales
- Un sous zonage UEp correspondant à des caractéristiques de pente est cependant maintenu afin d'adapter au mieux les constructions dans le site
- UEp se distingue principalement sur la hauteur du bâti autorisé qui passe de 7 mètres pour UE à 6 mètres pour UEp, permettant ainsi une meilleure intégration dans le paysage et la préservation des vues
- Un sous secteur UEb (Baou) correspond au secteur des Pomets
- Un sous secteur UEr correspond au secteur de la Ripelle.

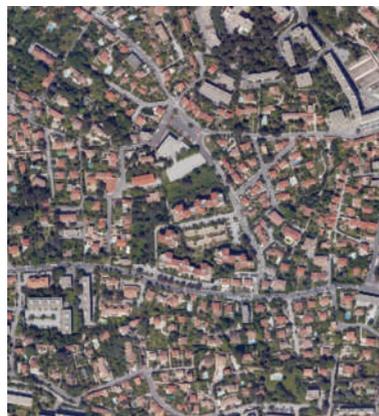
## b. Présentation de la zone

La zone UE recouvre des secteurs essentiellement pavillonnaires combinant des constructions individuelles et divers lotissements construits au fil des décennies.

Elle a donc pour vocation la protection du tissu pavillonnaire existant mais permet aussi de recevoir, en complément de l'habitat, les activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif.

Cette zone s'étend sur une partie du Nord Ouest de la commune, de l'Escaillon jusqu'au Revest, elle forme un couloir au bas des pentes du Faron jusqu'à La Valette. Elle concerne également au Sud les quartiers de la Serinette, les Ameniers, le Pont de Suve, le Cap Brun et une petite partie de la Mître.

Le quartier des Routes est caractéristique de cette zone, c'est un secteur isolé géographiquement du centre ville par la voie ferrée et la "rivière couverte". On y trouve un parcellaire en lanières pour des maisons individuelles avec jardins orientés à l'est et au sud. Le bâti est dense et ancien, il est par contre beaucoup plus récent sur les pentes du Gros Cerveau vers lequel le quartier s'étend. Un bâti à caractère plus urbain se trouve le long des axes majeurs avec de petits immeubles de type R+2.



Les quartiers de Siblas et la Loubière présentent également une configuration généralement en lanières, avec des maisons individuelles le long des voies de desserte larges et des alignements de maisons en bande qui cadrent les voies les plus étroites. Au sud du secteur, les parcelles et les maisons s'agrandissent, l'habitat collectif en R+3 maximum est présent le long des principales voies de circulation.

A la Serinette les maisons individuelles sont prédominantes. Il s'agit de villas plus ou moins récentes, bâties en milieu de parcelles et entourées de jardins coupés de l'espace public par des murs bahuts.

Un sous-secteur UEp correspond aux zones situées sur les pentes du Baou, du Faron et sur les collines de la ville notamment aux Ameniers, à la Serinette et au Cap Brun.

Le Hameau des Pomets se caractérise par un habitat pavillonnaire à moyenne densité qui a l'aspect d'un petit village. Il s'agit d'habitations anciennes qui forment un habitat groupé à tissu urbain dense qui s'élève sur deux à trois niveaux.

Ce secteur, zoné en UP au POS afin de conserver les caractéristiques typiques du hameau, passe en UEb, zone d'habitat résidentiel très aéré où les possibilités de construction sont restreintes pour préserver les abords du site classé du Baou et le caractère paysager de ce secteur, malgré tout déjà bâti.

Un sous-secteur UEr correspond au site de la Ripelle. En effet, le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage approuvé en mars 2003 a identifié l'aire de La Ripelle comme un lieu de sédentarisation de familles d'origine gitane et manouche. La communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée est en cours d'acquisition de ce terrain dans le but de réaliser rapidement des logements sociaux en vue de loger dans des conditions décentes les personnes sédentarisées occupant l'aire de La Ripelle depuis une trentaine d'années.

## c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 4 m, voire 6 m pour les projets d'habitation d'une surface de plancher de plus de 800m<sup>2</sup> - inférieur possible pour les équipements publics. Possibilité de s'implanter en limite pour les petites parcelles
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : 8 m ou H de la plus haute des constructions, sauf en UEr
- Emprise au sol : 25%  
20% pour les projet d'habitation, situés sur une unité foncière de plus de 1000m<sup>2</sup>  
50% pour les équipements publics  
10% en UEb et 30% en UEr
- Hauteur des constructions : 7 m - 6 m pour les secteurs UEp et UEb - 8 m pour les hébergements hôteliers avec possibilité d'être portée à 12 m sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées.
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : 40% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

## 3.6 Zone UF

Quartier concerné :

- Lagoubran

Caractère général de la zone

Zone d'activité compatible avec la zone de protection de la Pyrotechnie.





## a. Objectifs réglementaires

- Limiter l'accueil et la fréquentation de personnes supplémentaires
- Autoriser l'usage industriel et agricole, les entrepôts et le fonctionnement des services publics et concessionnaires
- Autoriser le stockage de containers
- Permettre d'éventuels jardins familiaux
- Permettre l'éventuelle extension du cimetière

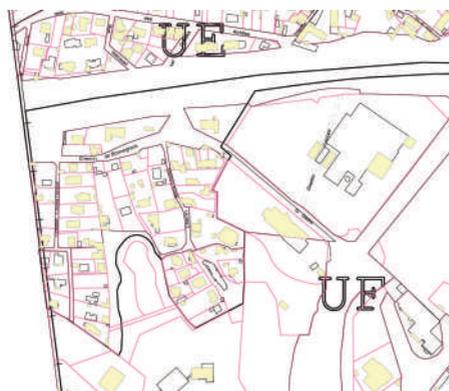


## b. Présentation de la zone

La zone UF, située dans la zone de protection de la Pyrotechnie, est destinée à l'accueil d'entrepôts ou d'entreprises nécessitant peu de personnel et accueillant peu de visiteurs. En effet, en raison du risque que représentent les activités liées à la Pyrotechnie, il est indispensable de limiter l'afflux de nouvelles populations dans ce secteur.

Cette zone concerne uniquement le quartier de Lagoubran qui abrite l'un des deux cimetières toulonnais, ainsi que l'usine d'incinération des ordures ménagères de l'aire toulonnaise.

Une petite zone résidentielle existe cependant et sera maintenue.



## c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m ou libre pour les équipements publics
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H/2 ou 4 m au minimum, implantation inférieure possible pour les équipements publics
- Emprise au sol : 50%
- Hauteur des constructions : 9 m
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.



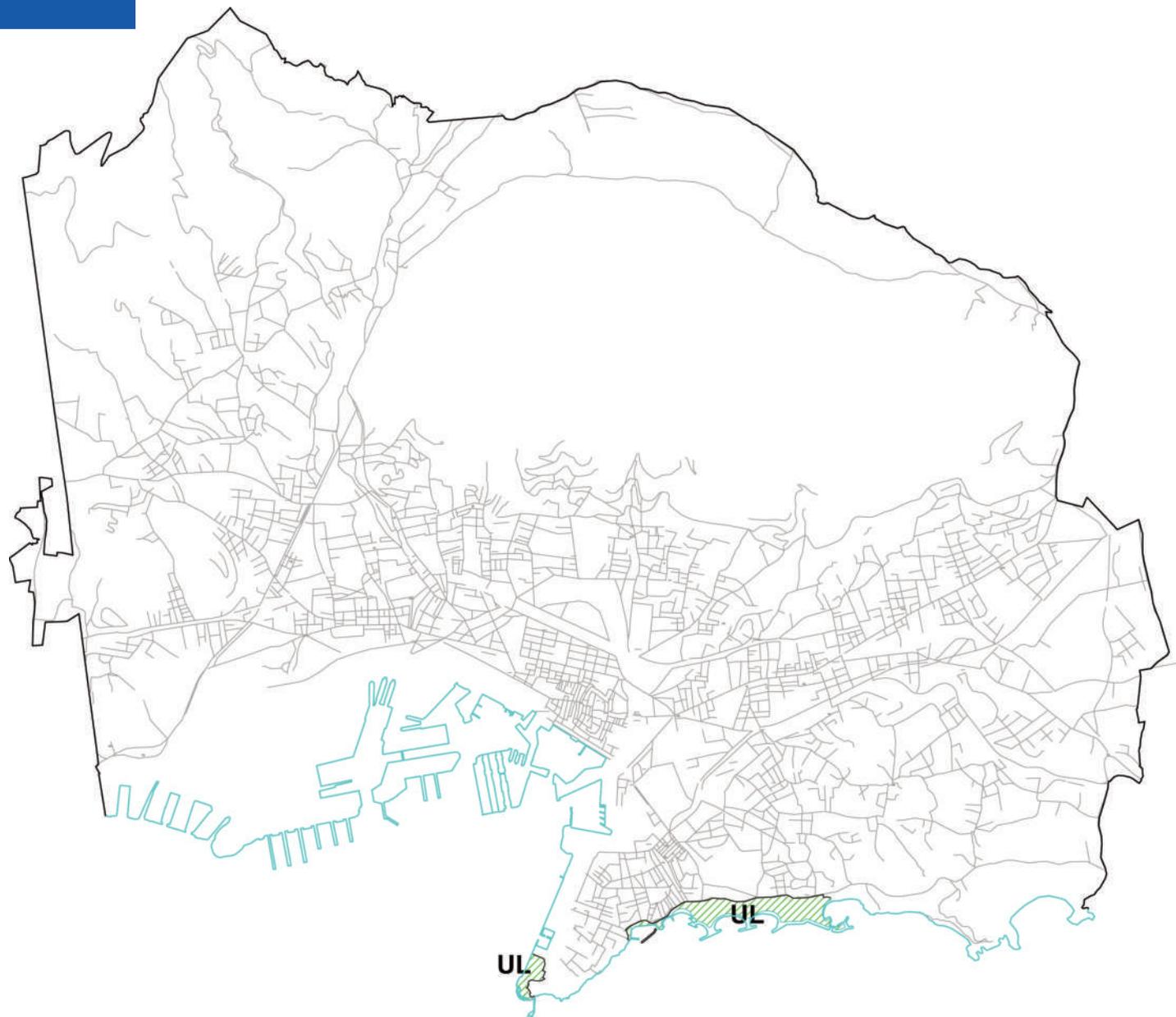
## 3.7 Zone UL

### Quartiers concernés :

- Les Plages du Mourillon
- La Tour Royale - Pipady

### Caractère général de la zone

Zone urbaine touristique et de loisirs





## a. Objectifs réglementaires

Permettre l'accueil des activités de loisirs liées aux plages, les activités maritimes et les restaurants.



## b. Présentation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine touristique et de loisirs correspondant au secteur des plages du Mourillon, ainsi que de la Tour Royale et du site de Pipady.

Les plages artificielles ont été aménagées à partir de 1962 à la suite de deux constats : le ralentissement progressif des activités militaires sur la rade et l'inexistence de structures de loisirs en bord de mer. C'est la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) qui fut à l'origine de ce projet. Elle proposa d'aménager cette façade maritime accessible qui s'étend sur près de deux kilomètres entre le Fort Saint Louis et le Cap Brun. C'était déjà traditionnellement le lieu de baignade des toulonnais qui venaient prendre le soleil sur



la plage du Lido et dans les criques du Cap Brun. C'est encore aujourd'hui le principal lieu de promenade qui attire nombre de riverains et de touristes.



La Tour Royale et son parc récemment aménagé sont également devenus une zone de loisirs appréciée des promeneurs. La Tour construite entre 1514 et 1524 pour défendre la petite rade, a été édifée entre terre et eau à la pointe de Pipady par le roi Louis XII, d'où son nom de tour royale. Ses dimensions imposantes en font un édifice unique en France, classé monument historique en 1947. Cette tour a été achetée par la Ville à la Marine Nationale en 2006. Aujourd'hui, elle reçoit des visiteurs du printemps à l'automne et accueille des événements culturels tel le festival estival de musique.

## c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : suivant l'alignement observé et le caractère dominant du bâti environnant
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : suivant le bâti environnant pour une intégration harmonieuse
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : non réglementée
- Hauteur des constructions : 7 m
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : les projets tiendront compte de leur présence en les préservant au maximum.

## 3.8 Zone UM

### Quartier concerné :

- Arsenal central

### Secteur de zone UMa :

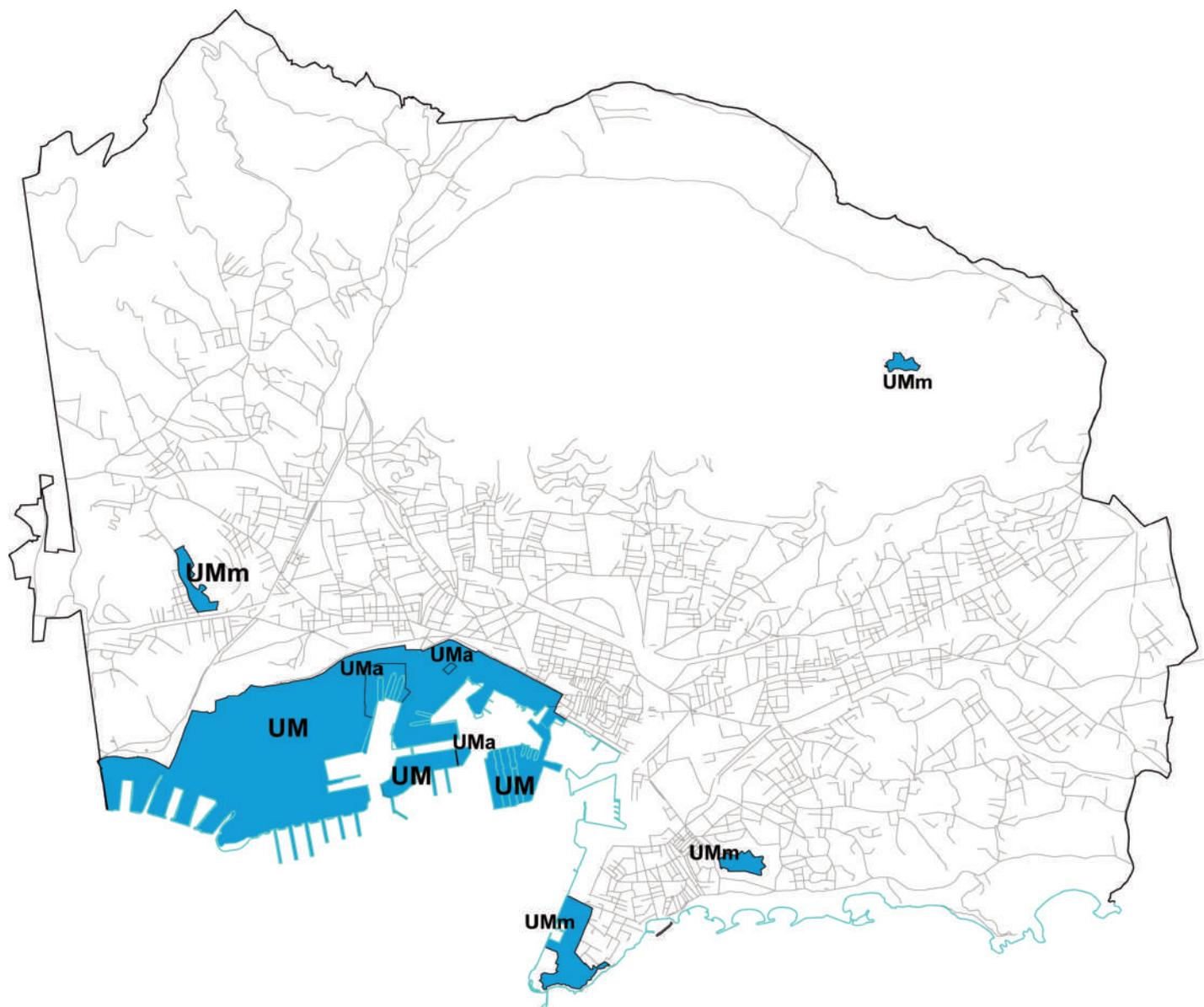
- Base navale

### Secteur de zone UMm :

- Arsenal du Mourillon
- Fort Croix Faron
- Fort Lamalgue
- Les Arènes

### Caractère général de la zone

Zone destinée aux besoins de l'activité de la Défense Nationale



## a. Objectifs réglementaires

- Permettre les activités liées à la Défense Nationale
- Préserver le cadre de vie des riverains ainsi que la vue sur les paysages.



## b. Présentation de la zone

La zone UM correspond à l'arsenal central. La délimitation du zonage UM du PLU est identique à celle du POS approuvé en 1994.

Un secteur UMA a été créé pour répondre aux besoins stratégiques de la Défense. La hauteur des constructions y est limitée à 30 m.

Un secteur UMm a été créé pour l'arsenal du Mourillon avec des contraintes plus fortes que UM afin de conserver l'harmonie du secteur avec le bâti existant de la Mître. La hauteur des constructions y est limitée à 12 m contre 18 m pour UM.

Le Fort Croix Faron, le Fort Lamalgue et le dépôt d'hydrocarbures des Arènes font également partie du secteur UMm afin de permettre à la Défense de poursuivre au mieux ses activités avec cependant une hauteur limitée en respect du tissu environnant.

## c. Principales caractéristiques réglementaires

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 4 m au minimum ou H/2

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : non réglementée

Emprise au sol : non réglementée

Hauteur des constructions : 18 m en secteur UM, 30 m en secteur UMA et 12 m pour le secteur UMm

Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : non réglementés

## 3.9 Zone UR

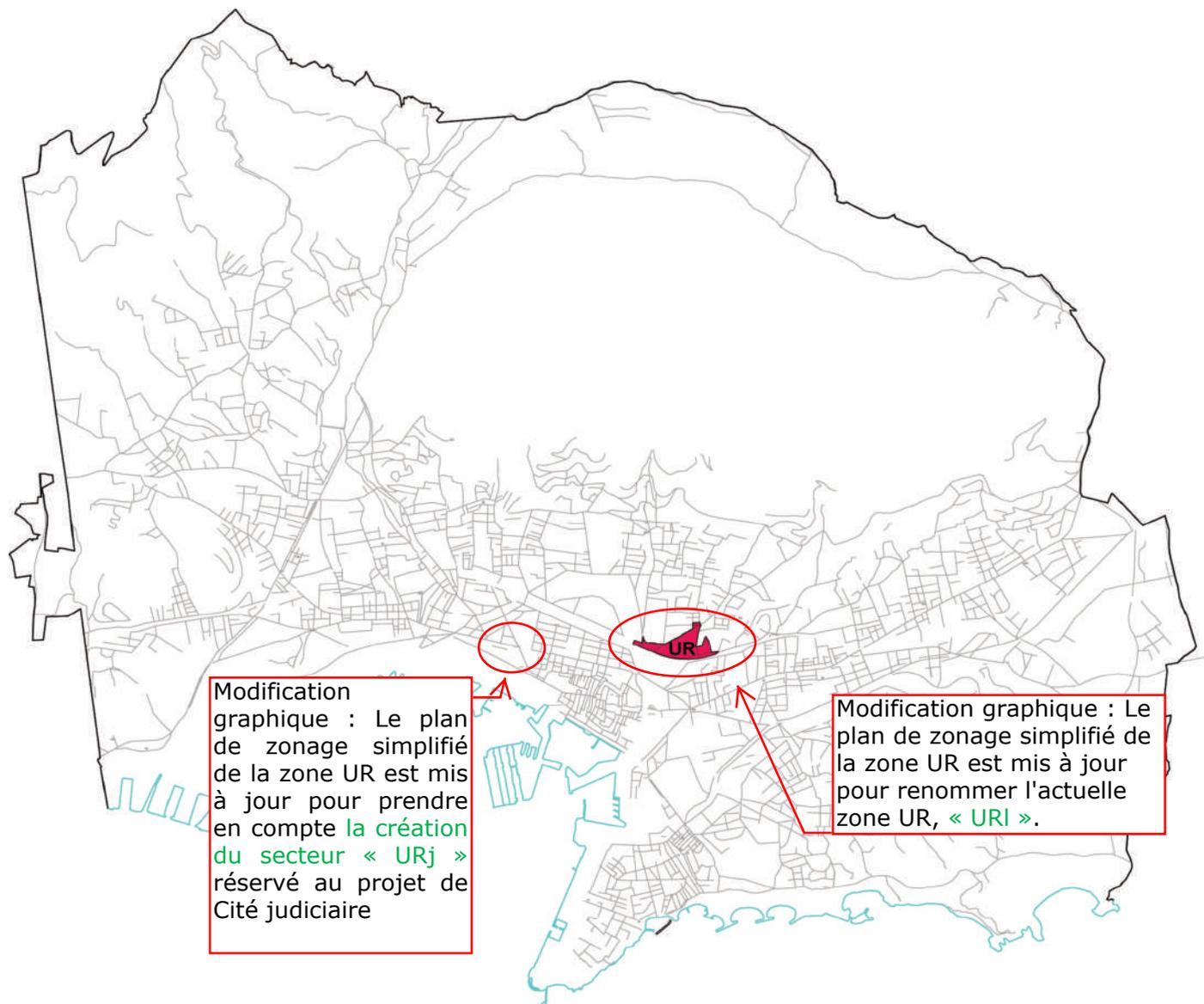
### Quartier concerné

La Loubière

↑ La liste des « Quartiers concernés » et amendée, avec ajout de « Cité judiciaire ».

### Caractère général de la zone

Il s'agit d'une zone dédiée aux opérations de renouvellement urbain.





## a. Objectifs réglementaires

Permettre la restructuration de secteurs à fort potentiel (friches urbaines, espaces dégradés, ...).

Répondant à une démarche d'urbanisme de projet, le règlement associé est allégé dans une logique d'adaptation au projet.



## b. Présentation de la zone

Le site de La Loubière constitue une friche industrielle située à proximité du centre-ville de Toulon, séparée de celui-ci par la voie ferrée et le boulevard Raynouard.

Il est composé de trois sites au fonctionnement distinct : l'ancien site industriel de la loubière, l'îlot raynouard et l'îlot du centre des finances publiques.

La zone UR permet de valoriser le foncier disponible à proximité du centre-ville.



Ajout dans le texte : « en centre-ville ou »

Ajout dans le texte d'un paragraphe : « *Le site du Palais Péri fait l'objet d'une réhabilitation et extension de l'actuel Palais de justice, permettant la création d'une Cité judiciaire par la valorisation du foncier libéré par la démolition de l'ancienne maison d'arrêt.* »

## c. Principales caractéristiques réglementaires

- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :  
à l'alignement sans que ne soient interdites des adaptations, libre pour les équipements publics

- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limites sans que ne soient interdites des adaptations, libre pour les équipements publics

-emprise au sol : non réglementée

- hauteur des constructions : respect du nombre maximal de niveaux et des hauteurs définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement établie sur ce secteur

- espaces libres et plantations : les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.

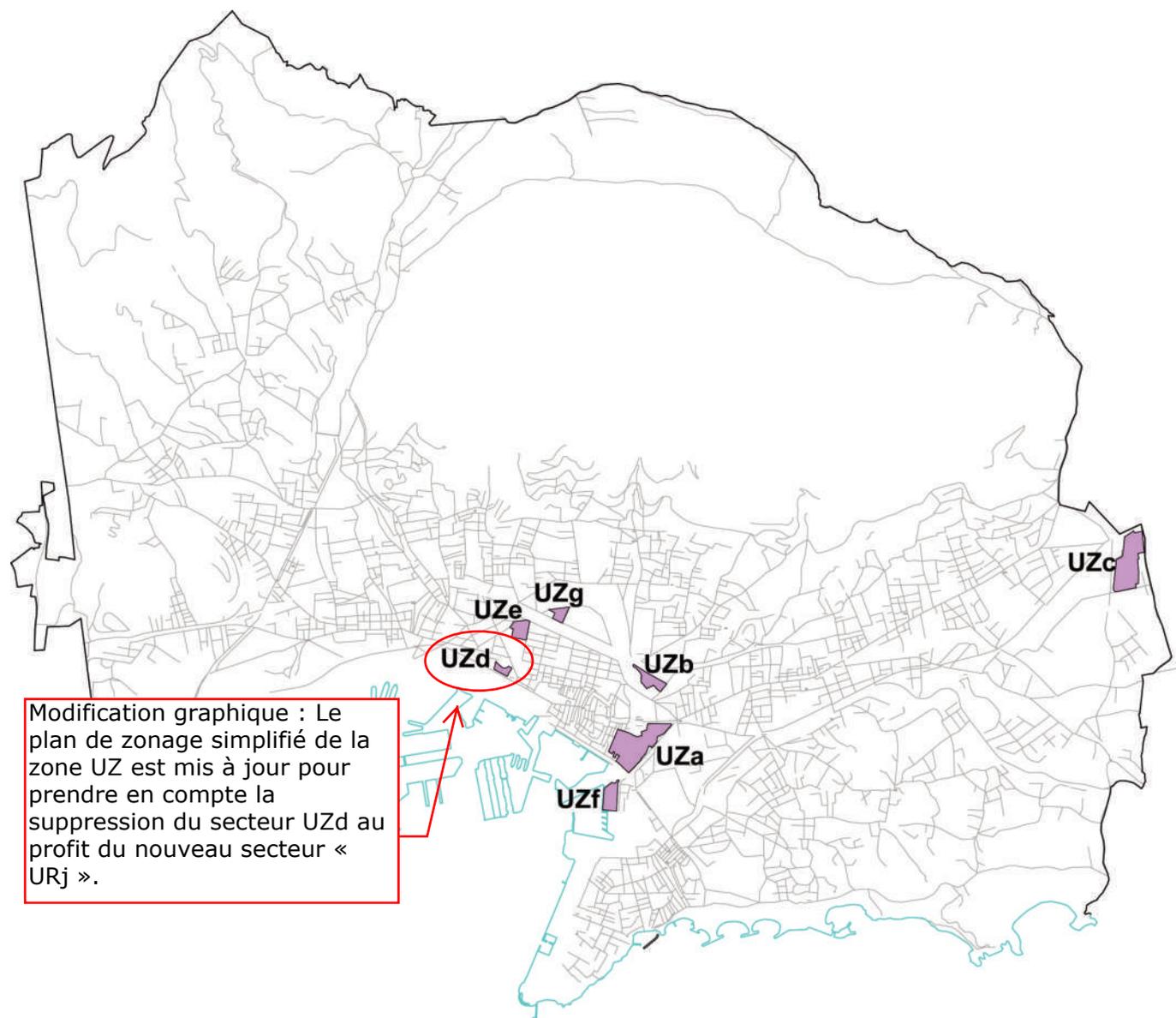


## 3.10 Zone UZ

### Caractère général de la zone

Il s'agit d'une zone de plans masse, c'est-à-dire une expression graphique d'une règle d'urbanisme en 3D, avec un degré de précision variable, mais avec des règles qui ont la même valeur et la même portée que le règlement.

Le plan masse permet de passer à la phase opérationnelle très rapidement.



# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

## a. Objectifs réglementaires

Permettre l'implantation de projets déjà bien avancés dans quatre secteurs de la Ville.

## b. Présentation des secteurs

### Secteur UZa : Mayol

Il s'agit d'un secteur d'entrée de ville à proximité du rond-point Bir-Hakeim et de la Porte d'Italie, intégrant la ZAC Mayol (centre commercial, bureaux, logements), le Stade Mayol et le périmètre des universités.

L'objectif est de permettre la restructuration des tribunes du Stade Mayol ainsi que l'extension du pôle universitaire, afin de créer un espace urbain attractif en entrée de ville et permettre la concrétisation d'un projet architectural d'envergure.



### Secteur UZb : Cour de Nice

Il s'agit d'un espace de liaison entre Saint Jean du Var, Sibles et le centre ville au fort potentiel foncier. C'est un secteur enclavé, actuellement occupé par des bâtiments activités, à la topographie accidentée et au trafic routier intense.

La ville et l'agglomération souhaitent l'implantation d'un espace d'activités tertiaires, du commerce et artisanat, ainsi qu'un bâtiment dédié au logement, de type R+2 à R+8 et d'une surface de plancher d'environ 35 000 m<sup>2</sup>.

Les enjeux principaux sont de tisser des liens entre le centre ville et ce secteur, désenclaver ces parcelles et optimiser le foncier.



### Secteur UZc : Marché de gros de Sainte Musse

Ancien marché de gros de la ville, ce secteur a vocation à accueillir le dépôt du futur TCSP, ainsi que des bâtiments à dominante tertiaire.

### ~~Secteur UZd : Parc Urbain de la Cité Judiciaire~~

~~La situation du secteur constitue une charnière entre l'entrée ouest de la ville et le centre ancien. Le projet défini par le plan de masse permet de requalifier l'entrée de ville, la circulation viaire y est repensée par la création d'une voie Nord Sud dans le prolongement de la rue de Choiseul. Un parc urbain linéaire est créé dans le prolongement des allées Courbet, le long de l'avenue Guillemard requalifiée. Une Cité Judiciaire sera implantée sur le terrain anciennement occupé par la prison. Le bâtiment du palais de Justice est conservé.~~



Suppression du paragraphe relatif à la zone UZd et la photo associée.

### Secteur UZe : Quartier de la Créativité et de la Connaissance

Ancien site de l'hôpital Chalucet, ce nouveau quartier accueillera :

- Une médiathèque tournée vers le numérique
- L'École Supérieure d'Art et de Design et la pépinière d'entreprises numériques
- Kedge Business School
- Des logements

Ce site est un lieu central de la Commune, sa position stratégique à proximité du pôle d'échanges multimodal de la gare et du port en fait un pivot essentiel du développement urbain de la Ville.

Dans un souci de mixité urbaine, ce secteur a vocation à accueillir plusieurs types de destinations (habitat, bureau, commerce et artisanat) ainsi qu'une Cité Judiciaire. Une part importante du périmètre est dédiée aux espaces verts.



### Secteur UZf : Port

Secteur dédié aux activités portuaires et à la création d'ouvrages de stationnements nécessaires au fonctionnement du port pour maintenir et développer l'attractivité économique et touristique de Toulon.

Ainsi, en vue d'un réaménagement à long terme des terre-pleins portuaires de la ville de Toulon, il apparaît souhaitable de rationaliser le stationnement par l'aménagement d'un parking de 350 places intégré à une structure sur 3 niveaux (R+2).



### Secteur UZg : Montéty

Situé sur la friche urbaine Montéty/Caserne Lamer, ce secteur de plan de masse nourrit plusieurs objectifs majeurs pour le centre-ville de Toulon :

- l'accueil de nouveaux étudiants en centre-ville ;
  - la revitalisation économique du centre-ville ;
  - la qualité architecturale de l'image de la ville depuis la gare ferroviaire ;
  - la diversification de l'offre hôtelière et assimilé
  - l'amélioration de la diversification des offres du secteur tertiaire
- Cette opération vise à renforcer l'attractivité du centre-ville et à renouveler l'urbanisme dégradé de ce secteur.



## 3.11 Zone AU

### Quartier concerné :

- Les Favières

### Caractère général de la zone

Zone réservée pour une urbanisation future ayant pour destination du logement où seules les extensions de bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup>.





## a. Objectifs réglementaires

- Promouvoir un développement urbain de qualité en continuité des zones bâties existantes
- Anticiper les conditions d'accueil d'une urbanisation future à long terme
- Créer un quartier résidentiel plus dense en fond de vallée afin de répondre de manière suffisante aux besoins actuels en logements et permettre la diversification de l'offre
- Garantir un niveau d'équipement suffisant et adapté
- Soigner le traitement des abords des voies (recul obligatoire, qualité des façades) pour éviter les nuisances et préserver le caractère naturel du site
- Permettre l'implantation des maisons individuelles en pied de coteau, tout en limitant leur impact visuel (faible densité)
- Ouverture programmée à l'urbanisation et réalisation d'une étude d'incidences dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU



## b. Présentation de la zone

Le site des Favières longe la départementale 46 qui contourne les coteaux Nord du Mont Faron. Il est localisé en frange urbaine à proximité d'espaces naturels sensibles (au pied du Faron) et en prolongement de quartiers résidentiels, type lotissement, plus denses. La délimitation de la zone s'explique par une continuité avec le zonage UE.

La zone est caractérisée par :

- Un tissu résidentiel diffus et peu dense avec un ensemble bâti constitué de pavillonnaires égrenés et insérés dans la végétation en fond de vallée ;
- La présence de parcelles inoccupées et disponibles qui pourraient être le support de nouveaux projets de constructions ;
- L'absence générale de services, pas d'équipements ni de commerces. Le niveau de desserte en transport en commun est également faible ;
- Des pentes de coteaux qui présentent rapidement des pentes dépassant les 10 %. Seules les parcelles le long de la voie semblent exploitables ;
- Un paysage relativement préservé avec des coteaux qui présentent une végétation dense.



Le site constitue un des derniers potentiels d'urbanisation de la commune très contrainte en terme foncier. Il présente en effet des zones non bâties et aménageables. Il s'agit donc d'une zone destinée à être urbanisée à plus ou moins long terme et à recevoir de l'habitat individuel.

Toutefois, ce secteur présente plusieurs contraintes importantes à prendre en compte :

- Un déficit en terme de réseaux avec l'accès à l'eau potable à renforcer, la rétention en eau pluviale ainsi que l'assainissement doivent être autonomes ;

- Un déficit en terme d'équipements et un isolement relatif qui réduit la programmation potentielle du site. Si la programmation d'équipements ou de services ne semble pas pertinente, la construction d'un nombre limité de nouveaux logements, avec un ou deux commerces de proximité, paraît plus appropriée.
- Les caractéristiques naturelles du site sont à protéger. Il est donc préférable d'urbaniser le fond de vallée et d'organiser le bâti autour de végétaux remarquables.



L'aménagement de ce secteur pose des enjeux vis-à-vis de la réalisation de nouveaux types de logements, et de densité face à un territoire naturel contraint. La logique de développement urbain doit ainsi s'orienter en faveur de la préservation des paysages.

Le zonage AU correspond à l'ancienne zone NB située aux Favières au POS de 1994.

## c. Principales caractéristiques réglementaires

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 4 m, inférieur pour les services publics

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : non réglementée

Emprise au sol : 40 m<sup>2</sup>

Hauteur des constructions : 6 m.

## 3.12 Zone N

Quartiers concernés :

- Le Baou
- Le Faron
- La Mitre
- Le Cap Brun

Secteur de zone Nc : captage

Secteur de zone NI : zoo du Faron et arrivée du téléphérique

Secteur de zone Ns : sensible, correspondant aux sites classés de la Commune et aux espaces naturels du Cap Brun et de la Mitre

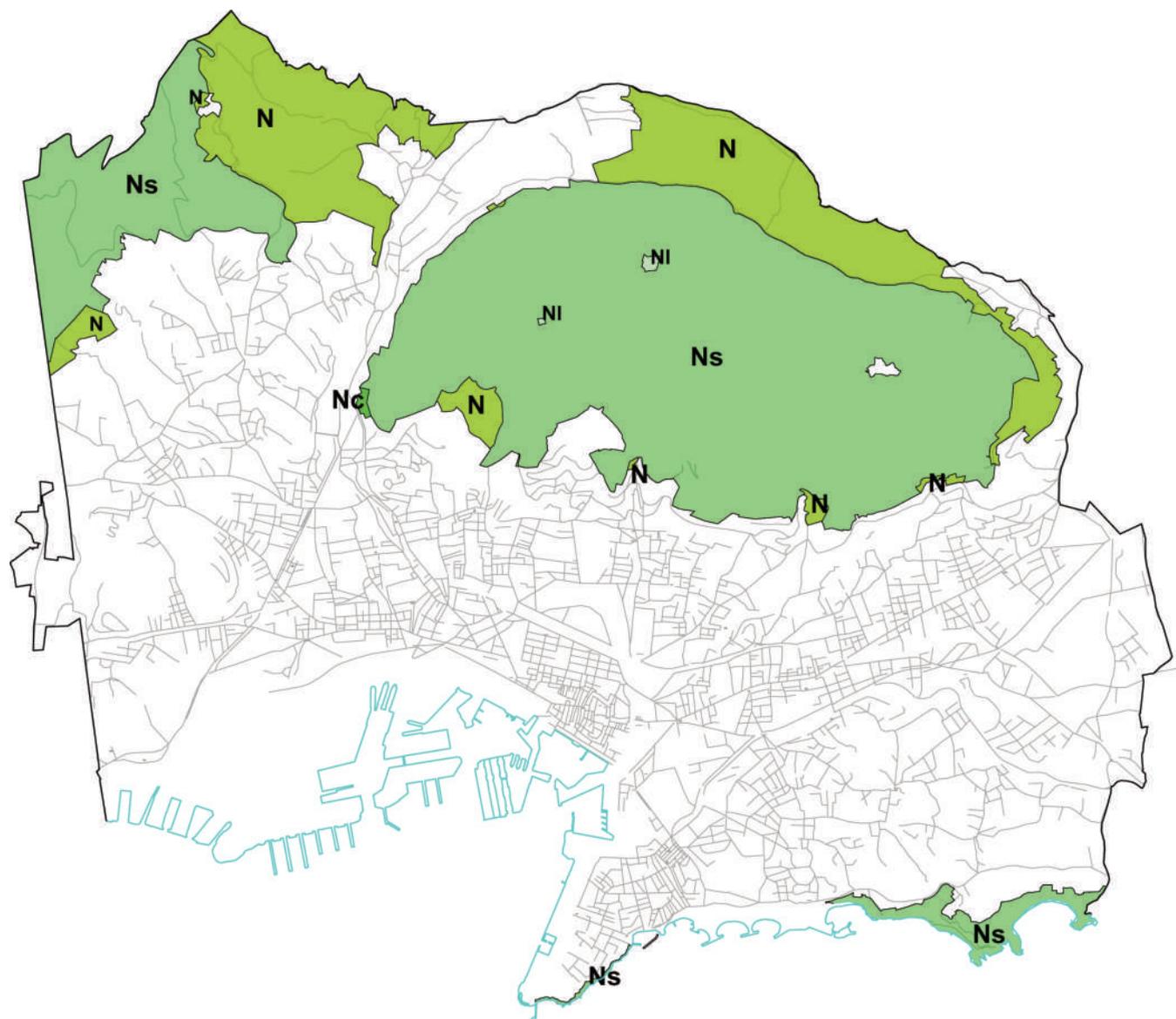
Caractère général de la zone

Zone préservée en raison de la qualité des sites et des paysages ou des risques naturels.

Le secteur NI permet l'éventuel réaménagement du zoo et de l'arrivée du téléphérique.

Le secteur Ns comporte un règlement plus strict, où seuls sont autorisés des aménagements légers.

Le secteur Nc correspond au secteur de protection de la source Saint Antoine.



## a. Objectifs réglementaires

- Préserver les paysages et les sauvegarder des atteintes d'un développement urbain non maîtrisé
- Préserver un cadre environnemental et touristique reconnu
- Protéger les sites présentant une richesse et une diversité de faune et de flore exceptionnelle et maintenir l'écosystème

## b. Présentation de la zone

Cette zone concerne essentiellement le Baou, le Faron, les Pomets, le Cap Brun et une petite partie de la Mitre.

Les zones naturelles N correspondent aux espaces à caractère naturel à mettre en valeur et à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et où l'extension des bâtiments est autorisée sous certaines conditions.

Il s'agit notamment du secteur du Mont Faron qui, par sa situation, sa masse, sa monumentalité constitue l'élément majeur qui marque, fédère et organise le paysage.

La zone N comprend également le secteur de l'Ubac, accolé au Mont Faron. La vocation de ce site est essentiellement résidentielle. On observe la présence de logements récents mais aussi anciens. Aucun commerce et peu d'équipements sont présents. L'urbanisation s'est faite selon les contraintes topographiques du site. Cette zone est caractérisée par un habitat pavillonnaire diffus de faible densité sur de grandes parcelles.

Une zone d'habitat dispersé est visible à l'ouest du secteur. Il s'agit du Collet Saint Pierre. Sa vocation est uniquement résidentielle. Les parcelles sont de grande taille et les constructions sont récentes. Aucun commerce ni équipement n'est présent. Les collines escarpées limitent les possibilités d'accès et d'aménagement des parcelles : l'habitat pavillonnaire y est dispersé et de faible densité. La hauteur des bâtiments ne dépasse pas deux étages.

On constate moins de constructions sur les hauteurs où l'accès est plus difficile. L'implantation des bâtiments sur les parcelles de formes différentes est désorganisée et les voiries trop étroites pour permettre l'accueil de nouvelles populations.

Le secteur Nc (captage de la Source Saint Antoine) permet des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires au service public. Il a été institué dans l'attente de la définition d'un périmètre de protection de cette source, située dans un massif karstique.

Un secteur NI correspond au zoo du Faron et à l'arrivée du téléphérique, afin de permettre l'éventuel réaménagement de ces équipements.

Le secteur Ns correspond aux espaces naturels remarquables et sites classés de la Commune, à savoir le Baou, le Faron, la Mitre et le Cap Brun. Ce zonage est plus restrictif sur les espaces à enjeux environnementaux et s'applique dans le respect de la loi Littoral.

Il permet des aménagements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou à l'ouverture au public des sites concernés.



Toutes les zones inconstructibles (ancien ND du POS approuvé en 1994) passent en zone N du PLU. A cela s'ajoutent toutes les zones NA et NB du POS situées au Marlet, au Collet Saint Pierre et au nord du Chemin de l'Ubac. La zone N empiète donc largement sur les terrains situés en zone résidentielle constructible du POS de 1994.

## c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m et inférieur pour les équipements publics.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 8 m et libre pour les équipements publics.
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : 8 m
- Emprise au sol : les extensions sont limitées à 40m<sup>2</sup> à l'exception des piscines et dans le respect de l'article N2.
- Hauteur des constructions : 6 m
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.



**CHAPITRE 4 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET**

## 4.1 Présentation générale du règlement

En correspondance avec l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1.

Le règlement se compose de deux volets.

Des pièces écrites comprennent :

- le règlement définissant les règles communes et les dispositions réglementaires spécifiques par zone
- la liste des emplacements réservés.

Des pièces graphiques illustrent le règlement et traduisent les règles ou servitudes. Ces documents graphiques font apparaître, comme définis aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du code de l'urbanisme, les éléments complémentaires au zonage, afin de bien comprendre le projet du PLU :

- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés,
- les terrains cultivés à protéger dans le sens de l'application du 9° de l'article L. 123-1,
- les secteurs présentant des risques naturels et technologiques,
- les secteurs pour lesquels un plan masse définit des règles spéciales
- les secteurs délimités en application de la servitude d'attente de projet article L 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions sont interdites et ce pour une durée maximum de 5 ans
- les secteurs où un pourcentage de logements doit être affecté à des catégories de logements (application du 16° de l'article L. 123-1)

Les dispositions réglementaires par zone sont organisées par type de zone et définissent le projet urbain de chaque secteur en s'appuyant sur les 14 articles traduisant le règlement. Défini par le code de l'urbanisme (article R. 123-9) chaque zonage reprend la trame suivante :

Art. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Art. 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Art. 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Art. 5 – Superficie minimale des terrains

Art. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. 9 – Emprise au sol des constructions

Art. 10 – Hauteur maximale des constructions

Art. 11 – Aspect extérieur

Art. 12 – Stationnement

Art. 13 – Espaces verts et plantation

Art. 14 – Coefficient d'Occupation du sol

## 4.2 Les grands choix du projet

### a. L'élargissement du grand centre ville

L'élaboration des zones UA et UB a pour objectif de pérenniser les fonctions du centre ville et de permettre aussi bien des opérations de revitalisation sur le centre ancien que de renouvellement urbain sur les anciens faubourgs de Toulon. Le périmètre UA comprend un sous secteur du Mourillon avec une adaptation de l'article relatif à la hauteur.

De plus, afin de favoriser le renouvellement urbain sur la zone UB (élargie sur le passage du futur TCSP), l'implantation des constructions en continuité de bâti est favorisée afin de retrouver un front urbain. Les articles 5 et 14 ne sont pas réglementés afin d'optimiser l'utilisation de l'espace. Par ailleurs, les articles 6, 7 et 10 favorisent un alignement et les projets de constructions afin d'éviter les dents creuses et le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

La règle favorise ainsi une construction en front bâti en bordure de voie, participant à l'image d'un centre ville.

### b. Des règles d'implantation et de construction adaptées suivant le tissu bâti et le développement des secteurs

Elles mettent en place la disparition des constructions en mitoyenneté afin de limiter les conflits de voisinage dans les espaces pavillonnaires tout en respectant le tissu urbain existant mais les petites parcelles ont la possibilité de s'implanter sur une limite séparative.

Aussi, des règles spécifiques sont proposées pour l'habitat en bande.

Les règles de hauteur sont calculées et limitées en cas de pente notamment dans le secteur UE.

## c. La préservation des espaces naturels

Des suppressions de zones NA et NB en espaces naturels représentent le grand changement du PLU. En accord avec la loi littoral, la loi SRU, le respect du PADD et au vu de l'occupation du sol et du manque de réseaux et équipements, il a été décidé de refermer ces espaces naturels à l'urbanisation. De plus, une partie de l'arrière du Faron a été recensée comme continuité écologique par l'évaluation environnementale du SCOT. Enfin, une partie de ces espaces est interdite à l'urbanisation du fait de l'approbation du PPR naturels prévisibles chutes de pierres et de blocs du Mont Faron le 20/12/2013.

## d. Une limitation de l'ouverture à l'urbanisation

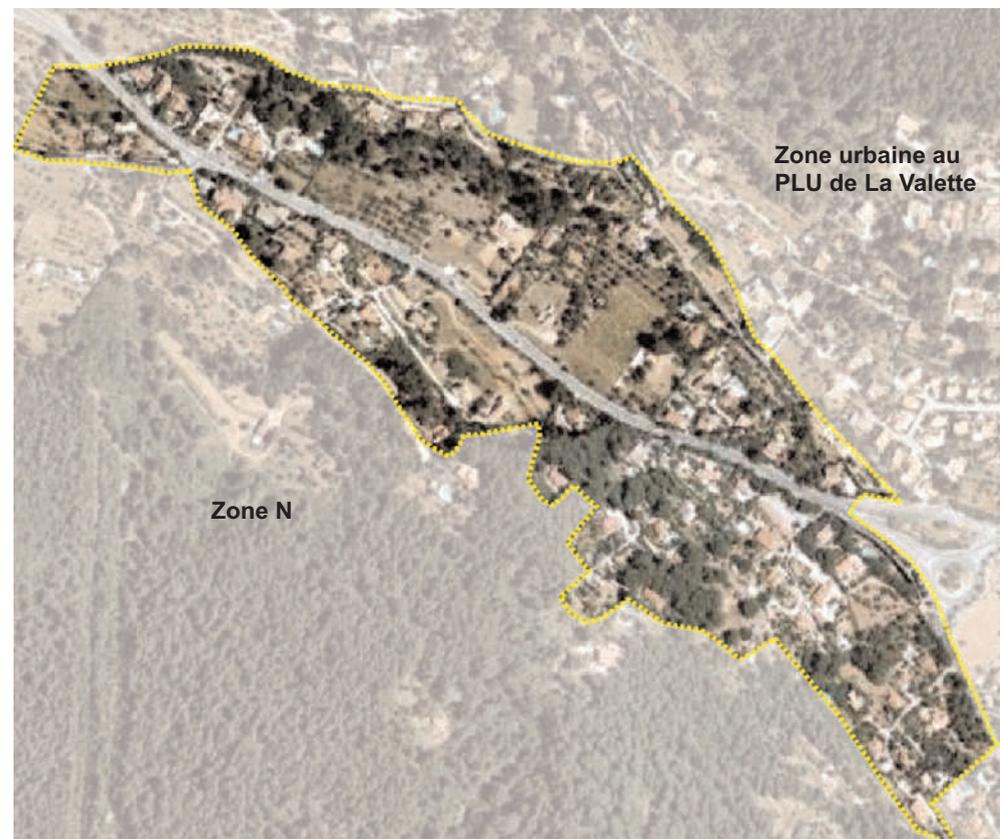
Les passages des zones NA, NB ou N en zones urbaines restent limités et concernent uniquement :

- des espaces déjà urbanisés de manière plus ou moins diffusés
- des secteurs en continuité de zones urbaines
- des parcelles concernées par le zonage NDr du POS qui disparaît.

Aussi, le PLU reprend le PER mais ne crée pas de zonage spécifique afférent aux risques. Aussi, le passage en PLU rebascule une partie de ces espaces en zones urbaines avec la servitude du PER qui rend de toute manière celles-ci inconstructibles. Les quartiers de Montety et des Ports repassent également en zones urbaines étant donné le caractère urbain des lieux et l'occupation des sols. Enfin la zone AU mise en place aux Favières représente l'unique réserve foncière de Toulon. Le choix d'instaurer une zone A Urbaniser Stricte implique dans l'avenir une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation et de justifier des conditions techniques requises à savoir notamment la mise en place de l'assainissement collectif.

Par ailleurs, le caractère sensible du site impose la réalisation future d'une étude d'incidences en fonction du projet. Cette zone fera l'objet d'analyses complémentaires quant à sa gestion en eau pluviale notamment pour prévoir les infrastructures nécessaires le cas échéant.

La photo aérienne du site permet de vérifier l'occupation du site par de l'habitat diffus et atteste du caractère sous occupé de certaines parcelles. De plus, en continuité de zone urbaine au Sud de celle-ci sur Toulon, elle est également en continuité urbaine à l'est et au nord est avec les zones urbaines du PLU de la Valette.



## e. La traduction de projets à court, moyen et long terme

Le zonage intègre des secteurs à plans de masse, identifiant ainsi des projets sur Mayol, Sainte Musse, Cour de Nice, le Parc Urbain de la Cité Judiciaire, Chalucet, le Port et Montety. Le règlement est accompagné dans ce cas de plans masse en trois dimensions.

A long terme, il est à noter la mise en place d'une zone AU. Afin de permettre l'accueil de nouveaux ménages dans le futur, il a été retenu un passage des Favières en zone AU stricte.

## 4.3 Les modifications générales ou communes apportées par le règlement

D'autre part, il a été décidé d'abandonner le COS au profit de règles s'appuyant sur le gabarit, la hauteur et le coefficient d'emprise au sol. De manière générale il est permis une augmentation de la constructibilité dans les zones urbaines.

### Des dispositions communes :

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est prévu de prendre en compte les servitudes de cour commune.

Pour une mise en sécurité ou une mise en accessibilité des ERP ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il est possible de ne pas appliquer les articles 6 - 7 - 8 et 9.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite de 30 cm pour les bâtiments en alignement à partir de 5 m de hauteur.

Enfin, les dispositions communes abordent également les mesures d'isolement acoustique et les règles pour les clôtures, les paroboles, les antennes et les équipements afférents.

### Des dispositions communes aux zones urbaines :

Les règles de stationnement ont été étudiées à l'échelle de la ville afin de mettre en place des règles adaptées. Le stationnement ne dépend plus seulement du nombre de logements mais est réglementé en rapport avec le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher, en correspondance avec les évolutions de l'instruction des autorisations du droit des sols. (exception pour les zones UA, UL, UM, UZa, UZe, UZf et UZg).

Ainsi, il est demandé une place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec, en fonction des zones du PLU, de 0,5 à 2 places minimum par logement. En cas d'extension à usage d'habitation il est à noter qu'il ne sera exigé de nouvelle aire de stationnement qu'en cas d'agrandissement de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En matière de commerce, l'objectif est de ne pas restreindre ou contraindre l'implantation de nouveaux commerces de proximité. Aussi, il n'y a pas d'obligation de création de places pour les commerces et artisanat situés en zone de centralité urbaine ou dans toute autre zone du PLU lorsqu'ils sont d'une surface inférieure à 300m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne les bureaux, il est demandé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, excepté en zone UZg, où il n'est exigé que 0,5 place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les règles relatives aux clôtures sont également précisées dans les dispositions communes du règlement. La hauteur est limitée à deux mètres et dans les EBC il ne sera possible que de mettre en place un grillage. Cette mesure permet de limiter l'imperméabilité des terrains et favorise le déplacement d'une certaine biodiversité.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

## 4.4 Présentation synthétique du règlement

ZONE	Articles 1 et 2 occupation du sol	Articles 3, 4 et 5 conditions de desserte de terrains	Articles 6, 7 et 8 Implantation constructions	Articles 9 et 10 gabarit et emprise	Article 11 aspect extérieur	Articles 12 et 13 stationnement et plantations espaces verts
UA	Zone à vocation mixte accueillant à la fois habitat, artisanat et commerces	Le secteur déjà desservi met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	Secteur continu de centre ville dont l'alignement est prévu avec une implantation possible de limite à limite	Le CES n'est pas réglementé et les hauteurs sont limitées à 18 m en UA et 12 m pour le sous secteur du Mourillon pour s'intégrer au mieux à l'environnement bâti.	La zone UA se doit de respecter l'AVAP notamment sur le centre ancien. La zone UAm se réfère plutôt à l'article 11, qui favorise un style de faubourg.	Ces articles ne sont pas réglementés. Le stationnement et les espaces verts sont gérés sous forme de parkings souterrains et d'espaces verts publics.
UB	Zone à vocation mixte accueillant à la fois habitat, artisanat et commerces	Le secteur déjà desservi met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	Mise en place d'un front urbain continu sur une bande de 17 m de profondeur permettant de réaliser en souterrain 2 bandes de stationnement en respect des descentes de charges du bâtiment. Cette démarche vise également à limiter les dents creuses sur cette partie du grand centre de Toulon.	Le CES n'est pas réglementé et les hauteurs sont limitées à 18 m en UB, 12 m en UBa pour les entrées de ville et 24 m en UBh pour la partie haussmannienne de la haute ville en correspondance avec le bâti existant	L'AVAP régit l'aspect architectural des bâtiments en respect des caractéristiques historiques et patrimoniales. L'article 11 est simplifié pour la pose de nouveaux matériaux notamment en lien avec les énergies renouvelables.	Les règles générales de stationnement sont établies dans les dispositions communes. Les dispositions relatives aux plantations des aires de stationnement permettent un ombrage naturel. 15 % de l'assiette du terrain doit être constitué d'espaces verts en pleine terre à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh.
UC	Zone à vocation mixte accueillant à la fois habitat, artisanat et commerces et rassemblant les grands ensembles.	Le secteur est desservi par tous les réseaux publics. Les règles du schéma directeur pluvial peuvent nécessiter la création de bassin de rétention en lien avec de nouvelles constructions.	L'implantation des bâtiments se fait en fonction de son environnement bâti. Le recul de 5 m vis à vis des limites séparatives s'appuie sur la hauteur constatée des bâtiments afin de permettre un ensoleillement naturel. De plus, l'aération fournie par le recul du bâtiment permet de mettre en place un espace tampon entre le grand centre ville et le petit collectif.	La mise en place d'un CES de 30 % correspond à l'espace actuel nécessaire afin d'intégrer au mieux les grands bâtiments dans l'échelle de la ville. La hauteur est dorénavant limitée à 15 m afin de mettre en place un épannelage au sein même des quartiers comportant des tours.	L'AVAP concerne une partie de ce zonage. L'article a été repris afin de permettre une ouverture sur des projets architecturaux innovants.	25 % de l'assiette du terrain doit être constitué d'espaces verts en pleine terre, ce qui limite l'imperméabilisation des parcelles. Les stationnements aériens font également l'objet de mesures favorisant un ombrage naturel avec la plantation d'arbres.
UD	Zone à vocation mixte accueillant à la fois habitat, artisanat et commerces	Le secteur est desservi par tous les réseaux publics. Les règles du schéma directeur pluvial peuvent nécessiter la création de bassin de rétention en lien avec de nouvelles constructions.	L'intégration harmonieuse dans l'environnement urbain est recherché. C'est pour cela que les règles d'implantation visent à créer une zone intermédiaire entre le petit collectif et le pavillonnaire (en limite séparative 4m au minimum, voire 6m pour les projets d'habitation de plus de 800m <sup>2</sup> de surface de plancher, ou H/2). L'habitat en bande fait l'objet d'adaptation en permettant un front bâti en respect de l'existant. Par ailleurs, les secteurs UDI et UDb prônent un alignement sur certaines voies afin de recréer un front bâti au coeur des quartiers concernés.	La mise en place d'un CES de 30 % est en cohérence avec l'échelle du bâti existant. Il est réduit de 5 points pour les projets d'habitation situés sur les unités foncières de plus de 1000m <sup>2</sup> . Le CES est porté à 40 % en UDI et 45 % en UDb et afin de soutenir l'installation de commerces et artisanat en rez-de-chaussée d'immeubles. Cette mesure vise à renforcer des points de centralité au coeur des différents quartiers de Toulon. La hauteur reste limitée à 9 m afin de créer une zone intermédiaire entre le pavillonnaire et les immeubles collectifs. 14 m en zone UDI et UDb.	L'article 11 insiste sur l'intégration du bâti dans un respect des caractéristiques régionales.	30 % du terrain doivent être consacré à des espaces verts en pleine terre.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

ZONE	Articles 1 et 2 occupation du sol	Articles 3, 4 et 5 conditions de des- serte de terrains	Articles 6, 7 et 8 Implantation constructions	Articles 9 et 10 gabarit et emprise	Article 11 aspect extérieur	Articles 12 et 13 stationnement et plantations espaces verts
UE	Zone à vocation principale d'habitat et de services. Le sous-secteur UEb est relatif à une zone d'habitat peu dense.	Le schéma directeur pluvial peut imposer la retenue des eaux sur la parcelle en annexe. Le reste des réseaux publics est présent dans tous les cas.	L'implantation à 5 m en bordure de voirie reprend l'implantation historique du POS et de ses quartiers. Il est possible dans le sous secteur UEp, en raison du caractère pentu du terrain d'aménager le stationnement à l'alignement. Des règles spécifiques pour l'habitat en bande respectent cette forme urbaine et permettent son entretien. Le choix d'instaurer 8 m entre deux bâtiments permet de limiter le mitage et prône une compacité du bâti. L'instauration d'une bande de 4 m (voire 6m pour les projets d'habitation de plus de 800m <sup>2</sup> de surface de plancher) non constructible vis à vis des limites séparatives correspond au tissu pavillonnaire existant et permet de protéger l'intimité des gens, sauf pour les petites parcelles qui ont la possibilité de s'implanter sur une limite.	Le CES se limite à 25 % et permet de maintenir des jardins et une végétalisation de la parcelle. En zone UE et UEp, il est réduit de 5 points pour les projets d'habitation situés sur les unités foncières de plus de 1000m <sup>2</sup> . Il est de 10 % en UEb. L'imperméabilisation des sols est ainsi limitée sur ces espaces. le CES peut monter à 30% en lien avec les centres de vie ou pour le sous secteur UEr. La hauteur est limitée à 7 m et 6 m en UEp afin de respecter le paysage et s'intégrer au mieux à la pente.	L'article 11 insiste sur l'intégration du bâti dans un respect des caractéristiques régionales.	40 % de la parcelle doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts en pleine terre. Ce secteur regroupe également des terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23. Les espaces pentus font l'objet d'une attention particulière pour la conservation des restanques.
UF	Zone spécifique liées aux contraintes de la pyrotechnie. Les activités industrielles et généralement accueillant peu de public peuvent être développées.	Le secteur déjà desservi met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	L'implantation en retrait à 5 m correspond aux formes urbaines du terrain. La reprise d'une distance de 4 m au minimum entre le bâtiment et les limites séparatives permet le passage des véhicules de sécurité tout autour des bâtiments.	Le CES passe à 50 % et s'adapte à l'usage et à la destination du site notamment pour ce qui est des activités de stockage. La hauteur limitée à 15 m reprend de manière générale la hauteur constatée sur le site.	L'article 11 est simplifié et répond à un bâti fonctionnel industriel en développant des règles souples.	L'article 13 reste souple compte tenu des spécificités du site. Un alignement d'arbres est demandé le long des voies afin d'améliorer l'entrée de ville.
UL	Cette zone permet les activités liées au tourisme et aux loisirs.	Le secteur déjà desservi met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	Il n'y a pas de règles strictes car l'espace est traité à l'échelle du site et de la zone.	La hauteur limitée à 7m limite l'impact du bâti sur le littoral.	L'article 11 prône du qualitatif afin de respecter l'environnement immédiat. Un travail sur les toitures simples et un allègement de la masse du bâti sont mis en place afin de maintenir une harmonie avec le bâti existant.	Le stationnement n'est pas réglementé puisqu'il existe sous forme de parking public aérien paysager sur site. Les espaces verts existants font l'objet d'un classement en EBC.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

ZONE	Articles 1 et 2 occupation du sol	Articles 3, 4 et 5 conditions de desserte de terrains	Articles 6, 7 et 8 Implantation constructions	Articles 9 et 10 gabarit et emprise	Article 11 aspect extérieur	Articles 12 et 13 stationnement et plantations es- paces verts
UM	Toutes les activités en lien avec la défense ou à vocation militaire peuvent être développées sur cette zone.	Les articles liés aux réseaux ne sont pas règlementés sur l'espace militaire.	L'implantation impose un recul de 5 m afin de limiter l'effet frontière entre l'espace civil et militaire. En ce qui concerne les limites séparatives, une distance de 4 m afin de maîtriser l'interface entre le site militaire et les parcelles privées.	Le CES n'est pas règlementé. L'activité militaire est contrainte en centre ville alors qu'un développement du port est en cours, Aussi, il a été décidé de permettre une adaptation des sites aux besoins de la Marine. La hauteur est limitée à 18 m pour UM et 12 m en UMm afin de s'adapter et de respecter l'environnement bâti.	L'AVAP s'impose sur une partie du site et doit être prise en compte.	L'article 12 ne règlemente pas le stationnement. Il est existant sur site et l'accès reste limité. Pour ce qui est des espaces verts, l'EBC représentant le poumon vert du secteur devra être respecté.
UR	Zone dédiée au renouvellement urbain, répondant à un urbanisme de projet.	Le secteur déjà desservi, met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	L'implantation des constructions se fait à l'alignement et en limites, sans toutefois que ne soient interdites des adaptations à l'environnement bâti.	Le CES n'est pas règlementé. Les hauteurs et niveaux doivent respecter les préconisations des orientations d'aménagement.	L'article 11 a été établi dans une logique d'urbanisme de projet, afin de garantir l'adaptabilité de la règle d'urbanisme aux projets.	Les règles générales de stationnement sont établies dans les dispositions communes.  La mention du secteur UZd supprimée dans le tableau
UZ	Cette zone regroupe les différents plans de masse du territoire. La vocation mixte a été retenue.	Le secteur déjà desservi, met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	L'implantation des bâtiments doit correspondre aux règles graphiques établies sur le plan masse. Ces dernières sont fonction du site et de son environnement bâti.	Les règles graphiques déterminent également un épannelage des constructions afin de s'intégrer au mieux au cœur des constructions avoisinantes.	L'AVAP s'applique sur une partie des sites. L'article 11 a été établi afin de travailler en cohérence avec le bâti existant toulonnais.	Le stationnement n'est pas repris sur UZa car il est déjà organisé. Pour UZb, UZc et UZd les projets devront s'établir en respect des dispositions communes liées au stationnement. UZe, UZf et UZg disposent de normes spécifiques dans ces mêmes dispositions communes. Les surfaces d'espaces verts ou d'alignements d'arbres devront correspondre aux différents plans masses.

ZONE	Articles 1 et 2 occupation du sol	Articles 3 et 4 conditions de desserte de terrains	Articles 6, 7 et 8 Implantation constructions	Articles 9 et 10 gabarit et emprise	Article 11 aspect extérieur	Articles 12 et 13 stationnement et plantations espaces verts
AU	Zone à urbanisation future, le règlement ne permet qu'un entretien et un agrandissement des habitations existantes.	L'assainissement collectif est pour l'instant absent sur cette zone et représente l'une des conditions à l'ouverture à l'urbanisation de cet espace.	L'implantation à 5 m en retrait du CD46 et à 4 m pour les limites séparatives permettra de limiter le caractère diffus de la zone à long terme.. Pour l'instant le site reste en attente.	Il est instauré une règle maximale l'emprise au sol pour un agrandissement de 40 m <sup>2</sup> avec une hauteur de 6 m afin de préserver le site en attendant un projet sur ce dernier.	L'article 11 insiste sur le caractère néo provençal de l'extension afin de favoriser l'intégration du projet aussi bien sur le site qu'avec le bâti principal existant.	Le stationnement n'est pas réglementé et les EBC favorisent une protection des espaces boisés existants. De plus, les dispositions communes réglementent les clôtures en EBC par un grillage, ce qui permet de limiter les seuils biologiques.
N	<p>Le caractère naturel de la zone N sera préservé par une limitation des possibilités d'extension à 30 % maximum de la surface de plancher existante et la possibilité de réaliser un garage. De plus, un sous secteur NI correspond aux loisirs et aménagements légers publics sur le site du téléphérique et du zoo du Faron, mais ne portant pas atteinte au site naturel. Le sous secteur Nc vise à protéger le captage de la source Saint Antoine.</p> <p>Le sous secteur Ns répond à l'application directe de la loi littoral et préserve les espaces naturels remarquables de la commune en autorisant uniquement les aménagements légers nécessaires à la gestion ou la mise en valeur des espaces.</p>	Les terrains sont desservis obligatoirement par les réseaux publics à l'exception de l'assainissement collectif. En cas d'assainissement non collectif, le schéma directeur d'assainissement est à prendre en compte.	Le caractère naturel du site implique une préservation du paysage qui passe par un retrait à l'alignement de 5 m et une compacité des bâtiments en limitant les différentes constructions sur la parcelle et une implantation par rapport aux limites séparatives à 8m.	L'emprise au sol est limitée au maximum pour un agrandissement à 40 m <sup>2</sup> . La hauteur de 6 m illustre également la volonté de préserver le paysage et d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement naturel du site.	L'article 11 propose une harmonie entre le bâti, l'extension et l'environnement en proposant une unité d'aspect.	Le stationnement n'est pas réglementé car déjà assuré sur les parcelles. Les EBC permettent une préservation et un maintien des espaces boisés et plantations sur cette zone.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

## Traductions réglementaires du PLU pour la protection de l'environnement

<b>Dispositions communes à toutes les zones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Economie d'énergie</u> : Isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants autorisée dans la limite de 30 cm d'épaisseur Implantation de capteurs solaires étudiée au cas par cas, leurs intégrations au paysage étant déterminantes.</li> <li>- <u>Obligation de raccordement des nouvelles constructions au réseau public</u> (art.4) Le règlement du PLU prévoit plusieurs dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols (limitation de l'emprise au sol, superficie minimale d'espaces végétalisés) et à favoriser la rétention sur les parcelles (bassins de rétention, dispositif autonome en l'absence de réseau).</li> <li>- <u>Prise en compte des risques majeurs</u></li> <li>- <u>EBC identifiés à conserver</u></li> <li>- <u>L'article 11 favorise une insertion paysagère harmonieuse de toute nouvelle construction dans toutes les zones</u></li> </ul>
---	--

<b>Dispositions communes aux zones urbaines</b>	Stationnement 2 roues obligatoire = 2% de la surface de plancher créée ← <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Ajout dans le texte à la suite : « ; 1% en URj uniquement »</span>
---	--

Zone	Caractéristique de la zone	Spécificité de la zone	Article 10	Article 13
<b>UA</b>	Zone de morphologie urbaine dense et agglomérée, caractéristique d'un tissu historique de centre ville	Articles 5 et 14 non réglementés pour optimiser l'utilisation de l'espace, les articles 6,7 favorisent un alignement dans le but de densifier le centre ville	18 m en UA et 12 m en UAa	Non réglementé
<b>UB</b>	Zone de centralité d'habitat collectif dense	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension du centre ville et maîtrise de la consommation d'espace, renouvellement urbain, front urbain le long du TCSP dans une bande de 17 m pour limiter les dents creuses</li> <li>- Articles 5 et 14 non réglementés pour optimiser l'utilisation de l'espace, les articles 6,7 favorisent un alignement dans le but de densifier le centre ville (ville compacte)</li> </ul>	18 m en UB, 12 m en UBa et 24 m en UBh	15% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour lutter contre l'imperméabilisation et favoriser la biodiversité, à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh.  Présence d'EBC.  Autorisation de toiture végétale.  Surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts.  Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage.  Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.

## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

<p><b>UC</b></p>	<p>Zone de grands collectifs</p>	<p>Intégration de collectifs moins hauts que ceux existants afin d'améliorer la qualité paysagère de ces zones tout en permettant une certaine densité</p>	<p>Hauteur de 15 m pour une bonne homogénéité du tissu urbain et préserver certaines vues (épannelage)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre (cf lexique) pour lutter contre l'imperméabilisation et favoriser la biodiversité.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> <li>- Autorisation de toiture végétale.</li> <li>- Surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts et comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>.</li> <li>- Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage.</li> <li>- Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.</li> </ul>
<p><b>UD</b></p>	<p>Zone intermédiaire de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire</p>	<p>Zone de transition entre les secteurs de petits collectifs (maximum R+2) et les secteurs pavillonnaires</p>	<p>Hauteur de 9 m pour une bonne homogénéité du tissu urbain et préserver certaines vues</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre (cf lexique) pour lutter contre l'imperméabilisation et favoriser la biodiversité.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> <li>- Autorisation de toiture végétale.</li> <li>- Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage.</li> <li>- Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.</li> </ul>

## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

UE	Zone urbaine essentiellement pavillonnaire	<p>Hauteur limitée pour une bonne intégration des constructions dans le paysage, espace tampon avec zones forestières</p> <p>UEb : zone à la densité faible (10% CES) du fait du caractère paysager du secteur</p> <p>UEp : prise en compte des paysages avec une hauteur moindre</p> <p>UEr : la Ripelle</p>	Baisse de la hauteur : 7 m en UE et UEr et 6 m en UEp et UEb pour une meilleure intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre (cf lexique) pour lutter contre l'imperméabilisation et favoriser la biodiversité</li> <li>- 2 Terrains cultivés à protéger en UE et UEp (L123-1-9° code urbanisme)</li> <li>- Préservation des restanques en terrain pentu.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> <li>- Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage.</li> <li>- Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.</li> </ul>
UF	Zone industrielle et logistique de la pyrotechnie	Fréquentation du public à limiter, Usage agricole et jardins familiaux autorisés	9 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57 et du CD559.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> <li>- Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.</li> </ul>
UL	Zone de loisirs	Espace littoral, constructibilité limitée	7 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces verts à préserver.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> </ul>
UM	Zone militaire		18 m et 12 m en UMm	Présence d'EBC.
UR	Zone dédiée au renouvellement urbain	Règlement allégé répondant à un urbanisme de projet		
UZ	Plans de masse			<ul style="list-style-type: none"> <li>Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage.</li> <li>Autorisation de toiture végétale.</li> </ul>
AU	Zone d'urbanisation future	Réserve foncière, ouverture soumise à extension des réseaux d'assainissement et à étude d'impact	6 m	Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.
N	Zone naturelle protégeant les espaces environnementaux sensibles, N sensible pour les espaces remarquables, les sites classés, les villages de cabaniers et N captage pour protéger la source St Antoine	<p>Zonage N = +de 30% du territoire</p> <p>Ns = aménagements légers uniquement</p> <p>NI = modes doux avec le téléphérique</p>	6 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.</li> <li>Présence d'EBC.</li> </ul>

## 4.5 Présentation des dispositions spécifiques du règlement

### a. Les emplacements réservés

En application des articles L 123-1-8 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être inscrits dans le PLU. Cette démarche rend inconstructible la surface concernée et implique un droit de délaissement. Les emplacements reconduits concernent des aménagements d'espaces verts, scolaires, sportifs, de cheminements piétons, d'élargissement de voirie ou de bassins de rétention. Les bénéficiaires sont divers : le conseil général, TPM, la Région, la mairie de Toulon ou l'Etat.

### b. Les dispositions en faveur de la mixité sociale

Afin de répondre aux besoins en habitat évoqués précédemment, plusieurs outils sont mis en place par le PLU en zones U et AU.

Sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des secteurs de projet et des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc, pour tout programme de logements de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, il sera exigé au moins 30 % de logements sociaux.

Dans les zones UC et UD, pour tout programme de logements comportant 50 % et plus de logements sociaux, l'emprise au sol sera portée à :

- Zone UC : 40 %

- Zone UD :

Terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> : 35 %

Terrain dont la superficie est < 1000m<sup>2</sup> : 40 %

Terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU : 35%

Ces secteurs font l'objet de représentations graphiques en annexes.

Dans les secteurs de projet, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté au logement social :

- Axe des gares 30 %

- Port Marchand 20 %

- Brunet 20 %

### c. Les espaces boisés classés

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre le boisement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les EBC font l'objet d'un dossier de passage en commission départementale des sites, de la nature et du paysage, afin de créer, supprimer et modifier les EBC. En effet, le tracé de 1994 doit évoluer et s'adapter. C'est ainsi que les lignes hautes tensions font l'objet de nouveaux corridors retirant une grande surface d'EBC pour raison de sécurité. Par ailleurs, un espace boisé significatif est proposé dans l'arsenal. Enfin des modifications mineures sont proposées.

### d. Les risques

La prise en compte des risques se base tout d'abord sur le PER approuvé et son règlement qui sont en annexes du PLU. Le règlement insiste sur la prise en compte des risques majeurs avec l'intégration de nouvelles données. Une carte d'inondabilité de l'Eygoutier, le risque de sismicité et l'approbation de la révision partielle du PPR chutes de blocs viennent compléter les mesures préventives et autres prescriptions à respecter. L'aléa retrait gonflement des sols argileux fait l'objet d'annexes techniques.

### e. Droit de préemption

Les droits de préemption mis en place sur le territoire sont exercés dans l'intérêt général afin de réaliser des opérations ou projets reprenant les objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Plusieurs outils fonciers sont instaurés sur le territoire communal (éléments en Annexes du PLU) :

- Un droit de préemption urbain institué sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser du PLU et un droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs du PLU.

- Un droit de préemption Espaces Naturels Sensibles au bénéfice du département.

## f. L'instauration de périmètres d'attente

Le PLU de Toulon identifie 4 secteurs en zone urbaine porteurs d'enjeux forts. Ils présentent de fortes potentialités foncières, et sont des secteurs clés de développement et de renouvellement urbain pour la commune. Les projets sont en cours de réflexion.

Afin de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement sur ces secteurs, la commune institue des périmètres d'attente conformément à l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme.

Le PLU peut instituer des servitudes consistant à interdire "sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions sont toutefois autorisés."

Quand le projet urbain de la commune est arrêté, dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, la commune modifie ou révisé son PLU pour l'intégrer. La servitude est alors levée.

Ces périmètres sont délimités sur le plan de zonage. Les dispositions s'appliquant à l'intérieur des périmètres sont dans les dispositions générales du règlement. La délimitation de ces périmètres a été motivée par l'importance et la nature des projets à venir sur ces secteurs. Les emprises foncières appartiennent le plus souvent à des propriétaires publics ou institutionnels.

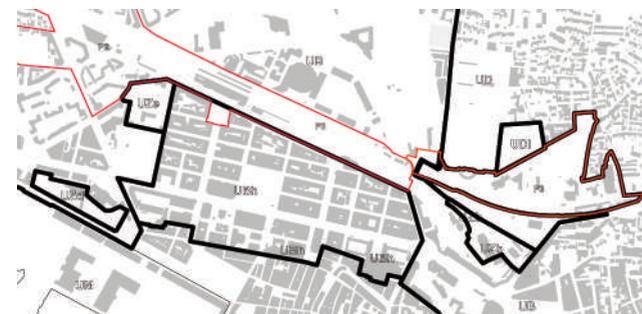
## Présentation des secteurs

Ces périmètres sont les mêmes que ceux des orientations d'aménagement, qui complètent le volet réglementaire concernant l'aménagement futur des zones. Trois périmètres se situent en périphérie immédiate du centre ville et un se trouve sur l'avenue Picot.

**Le Parc Urbain de la Cité Judiciaire** : Orientation d'Aménagement n°1 lors de l'approbation du PLU, ce secteur devient le plan masse UZd à l'occasion de la 1ère modification du PLU.

Le 2ème secteur est **l'axe des Gares Ouest**. Il s'étend entre les avenues Rageot de la Touche, Carnot, Berthon, la rue Emeriau, les boulevards Nicolas, Louvois, la rue Montebello et le bd Toesca.

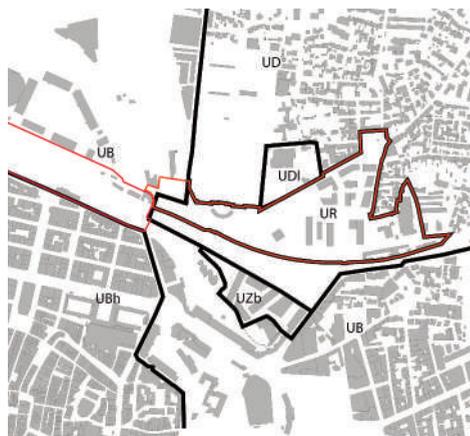
- Superficie secteur : 19,4 ha
- Classement au POS : UB et UD
- Classement au PLU : UB
- Justifications de l'instauration de la servitude L.123-2a : le périmètre d'attente a pour objectif de permettre d'optimiser le foncier dans un secteur clé de renouvellement urbain. Secteur en lien avec le futur pôle d'échange multimodal, il concentre de forts enjeux de développement.



## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

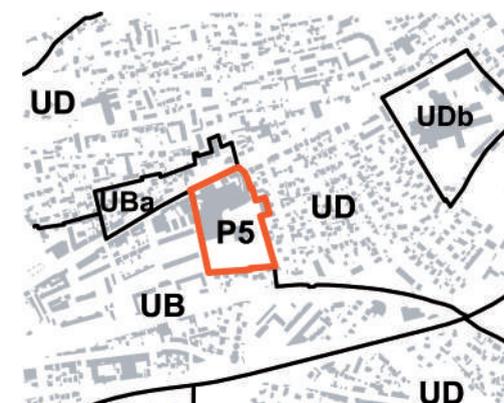
Le 3ème secteur est l'**axe des Gares Est**. Il s'étend entre la place du souvenir français, le bd de la Démocratie jusqu'à la place Laporterie, le chemin de la Loubière, englobe pour partie la parcelle appartenant à la SNCF sur le site de la cour de Nice.

- Superficie secteur : 7,3 ha
- Classement au POS : UIs
- Classement au PLU : UR



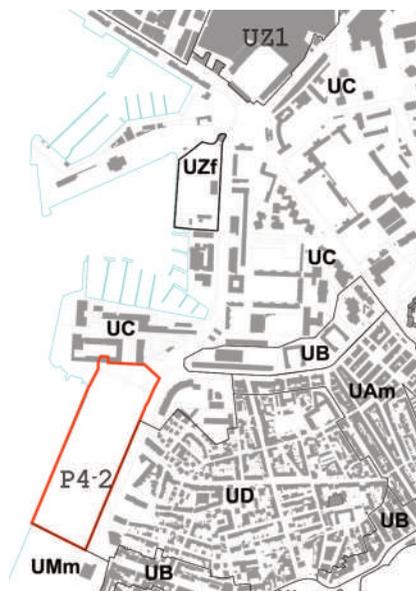
Le cinquième secteur est celui de **Brunet**, délimité par l'avenue Picot, l'avenue Virgily et l'impasse Bruno.

- Superficie secteur : 2,73 ha
- Classement au POS : UG
- Classement au PLU : UB



Le quatrième secteur est la **façade maritime du Port Marchand**.

- Superficie secteur P4-1 Ports Nord : 11,03 ha : secteur ayant évolué en plan de masse UZf
- Superficie secteur P4-2 Ports Sud : 6,95 ha
- Classement au POS : UZ et UM
- Classement au PLU : UC



### g. Prescriptions pour la protection de l'environnement, du patrimoine et du littoral

La protection de l'environnement et du patrimoine bâti est assurée par différents outils apparaissant dans les pièces du PLU.

Ainsi, les Espaces Boisés Classés sont à la fois transcrits dans les pièces graphiques et écrites du règlement. Les modifications, suppressions ou créations d'EBC sont présentées à la commission des sites, de la nature et des paysages. La commune a plusieurs projets de créations par rapport aux EBC existants dans le POS de 1994. Quelques suppressions sont également d'actualité comme celles liées aux servitudes électriques.

Les servitudes d'utilité publique font apparaître les dispositions suivantes :

- le rayon de 500 mètres autour des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Après proposition de l'architecte des bâtiments de France en mars 2008, l'école des Trois Quartiers a vu son périmètre sensiblement réduit aux parties anciennes du quartier qui sont contemporaines de l'école et forment un ensemble. De même, concernant la statue avec sa niche et sa vasque, et suite au vol de la statue, le périmètre est réduit à l'ancien parc de la propriété en incluant les clôtures. La vasque n'est pas visible depuis la rue.

De la même manière, les périmètres délimités des abords du Fort St Antoine, du Fort St Louis, de la Tour Royale, du jardin rocaille de la Maison Noble et de l'ancien Cercle Naval ont été limités en 2016.

- L'AVAP de Toulon sur le centre ville et ses abords.

Les annexes tiennent également des actions en faveur de l'environnement et du patrimoine bâti avec :

- le règlement de publicité, enseignes et pré enseignes annexé au PLU
- des zones de défrichement soumises à autorisation
- des zones de présomption de prescriptions archéologiques instaurant une consultation automatique des services concernés
- l'inventaire patrimonial.

La protection du littoral passe par différents éléments complétant les dispositions du SCOT en vigueur :

- un tracé des espaces proches du rivage détaillé à la parcelle en application de l'article L.146-4 II du code de l'Urbanisme et du SCOT
- une bande de trois mètres de large correspondant à une servitude de passage public inscrite sur le plan des servitudes sous l'appellation suivante EL 9.

## 4.6 Présentation des orientations d'aménagement

Le PLU de Toulon comporte ~~quatre~~ orientations d'aménagement sur des secteurs "à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune." (Article L.123-1)

Chacune fait l'objet d'une présentation (Document 3 du PLU), d'un exposé des principales caractéristiques, des objectifs et des grands principes d'aménagement retenus pour chaque secteur et de documents graphiques. Ces schémas d'aménagement expriment des principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles.

~~L'orientation d'aménagement n°1 le Parc Urbain de la Cité Judiciaire a évolué en plan masse UZd à l'occasion de la 1ère modification du présent PLU.~~

Le secteur P4-1 les Ports a évolué en plan masse UZf.  
La friche urbaine Montéty/Caserne Lamer, située dans le périmètre de l'orientation d'aménagement n°2 axe des gares ouest a évolué en secteur de plan de masse UZg.

Suppression de la phrase relative au secteur UZd.

Modification dans le texte, "quatre" est remplacé par "cinq"



**CHAPITRE 5 : EXPOSE DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES  
PAR RAPPORT AU POS**

## 5.1 Le POS de 1994

### Historique du document :

Succédant au Plan d'Urbanisme Directeur (arrêté préfectoral du 26 décembre 1969), le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Toulon a été publié le 18 mai 1976 et approuvé le 12 mai 1978. Le Conseil Municipal a prescrit la révision totale du POS par délibération en date du 20 juillet 1990. La révision totale fut ensuite approuvée par délibération du Conseil Municipal le 22 décembre 1994.

### Les objectifs retranscrits dans le POS de 1994

- Actualiser les préoccupations en matière de cadre de vie, d'environnement mais aussi d'activités.
- Développer tous les domaines, habitat, cadre de vie, emplois, déplacements.
- Concevoir des mesures propres à enrayer le mécanisme de dégradation et de paupérisation dans une ville où les surfaces disponibles sont rares et où certains quartiers régressent.
- Permettre la construction ou la reconstruction de logements, locaux d'activités et équipements publics.
- Mieux organiser les déplacements.
- Préserver l'environnement et le cadre de vie.
- Préserver et développer les espaces verts et les parcs publics.
- Favoriser le maintien et le développement d'une voirie de stationnement correspondant à nos besoins.

### Récapitulatif sur l'évolution du document :

Depuis cette approbation le P.O.S. a été remanié à plusieurs reprises :

- Des révisions simplifiées approuvées par délibérations du conseil municipal du 27 février 2004, 20 novembre 2009 et 18 décembre 2009.
- Des modifications approuvées par délibérations du Conseil Municipal des 28 juin 1996, 19 décembre 1997, 26 juin 1998, 29 janvier 1999, 21 mai 1999, 25 juin 1999, 29 septembre 2000, 2 février 2001, 28 février 2002, 21 février 2003, 24 juin 2004, 28 janvier 2005, 21 avril 2006, 26 janvier 2007, 20 décembre 2007 et 25 février 2011.
- Une modification simplifiée du 2 avril 2010.
- Des déclarations d'utilité publique portant modification du P.O.S. approuvées par arrêté préfectoral du 21 décembre 2000 et du 2 février 2005.
- Des mises à jour des servitudes d'utilité publique par arrêtés du Maire des 10 avril 1995, 9 mars 1998, 29 mai 1998, 14 décembre 2006, 21 mai 2007, 7 septembre 2007 et 4 mars 2008.
- Une mise à jour ponctuelle du P.O.S. par arrêté du Maire le 25 mars 1999.

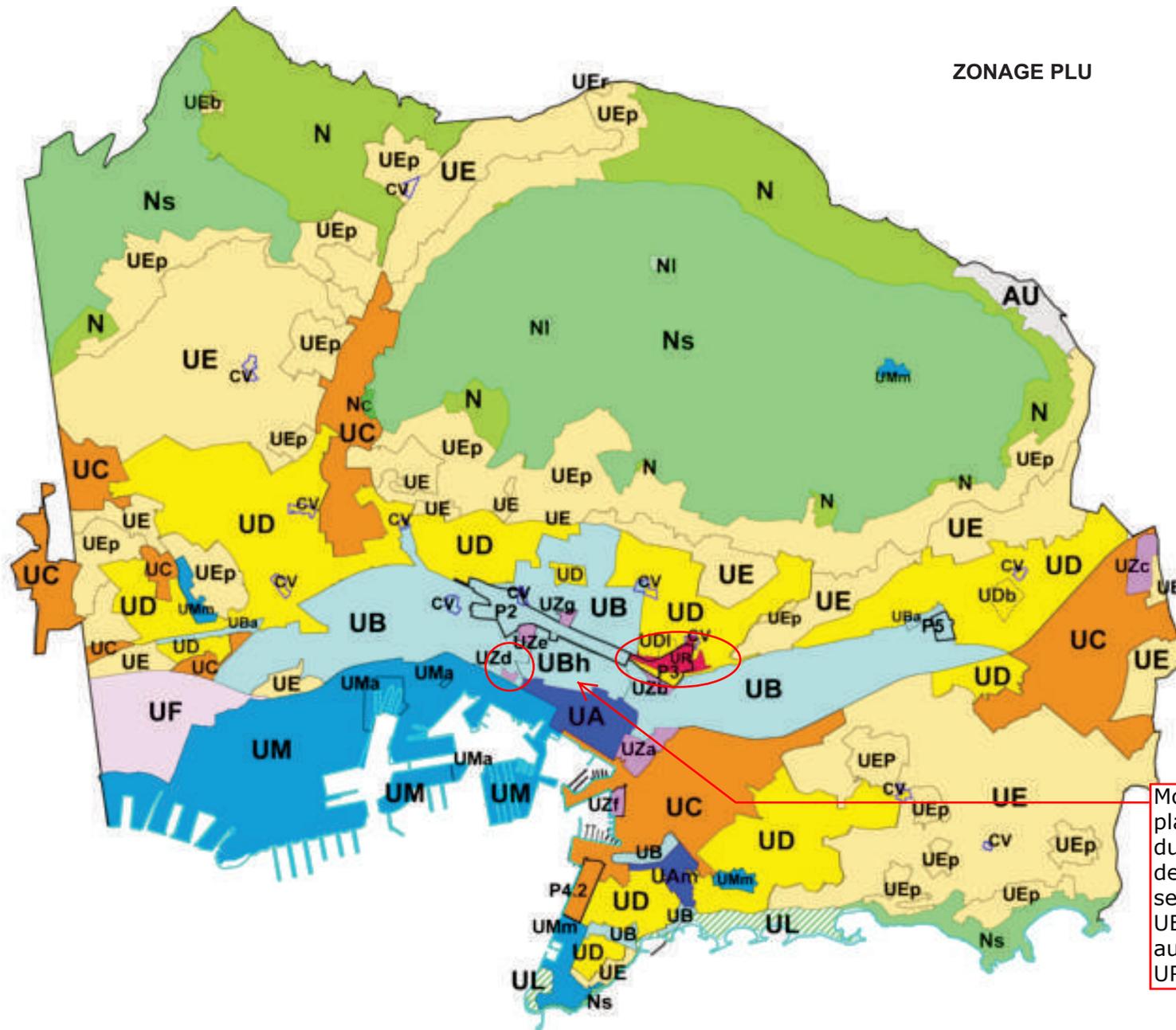
- Une mise à jour complète par arrêté du Maire le 21 octobre 1999.

- Des mises à jour partielles par arrêtés du 18 juin 2001, du 7 juillet 2006 et du 20 mai 2010.

Le Plan d'Occupation des Sols actuel comporte quatorze zones urbaines et trois zones naturelles. Les zones urbaines de Toulon, se situent essentiellement à l'ouest, au sud et à l'est du Mont Faron et en bordure de mer.

Les zones naturelles se retrouvent sur les parties non agglomérées de la commune, à l'est sur le Massif du Baou et au nord du Mont Faron.





ZONAGE PLU

Modification graphique : le plan de zonage simplifié du PLU est mis à jour afin de faire apparaître le secteur URj créé, réduire UB et supprimer UZd, mais aussi renommer la zone UR actuelle URI.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

## CARACTERISTIQUES REGLEMENT POS

ZONE	Sous zonage et caractéristiques	Emprise au sol	Hauteur	COS
UA	UA: vieille ville UAm et UAm: Mourillon	–	18 m 12 m pour UA ma	–
UB	UB zone de caractère central d'habitat ou de services UBh pour le secteur haussmannien de la haute ville	–	24 m	3,5
UC	Zone de caractère central d'habitat ou de services	–	18 m	2,5
UD	Zone de caractère central d'habitat ou de services (secteur UD p pour les quais et la frontale du Port)	–	24 m	2,5
UE	Zone dense d'habitat et de services	–	18 m	1,5
UF	Zone d'habitat et de services UFc pour les centres de vie UF m pour le Mourillon	40 % 70 % pour UF c et pour les bâtiments visés à l'article UF9	12m/10 m pour le secteur UF m	0,8 1,2 pour le secteur UF c et pour les bâtiments visés à l'article UF 9
UG	Zone d'habitat et de services UGa destiné à l'implantation d'équipement socioéducatif de proximité surface mini 600 m <sup>2</sup>	40 % 70 % pour les bâtiments visés à l'article UG9	9 m et 12 m sur 50 % des constructions 15 m pour les bâtiments visés à l'article UG 9	0,6 1 pour les bâtiments visés à l'article UG 9
UH	Zone d'habitat résidentiel et de services (secteur UH p moins dense) surface minimum de 600 m <sup>2</sup> et 800 m <sup>2</sup> en UH p	35% 70 % pour les bâtiments visés à l'article UH9	9m/12 m pour les bâtiments visés à l'article UH 9 7 m en UH p	0,3 0,7 pour les bâtiments visés à l'article UH 9 0,25 en UH p
UI	Zone réservée aux activités (dans le secteur UL m les établissements hospitaliers et d'enseignement sont autorisés)	70%	13 m/32 m pour les bâtiments hospitaliers 21 m pour les constructions liées au TCSP	–
UJ	Zone d'habitat très aéré (secteur UJp moins dense) surface minimum 800 m <sup>2</sup> et 1000 m <sup>2</sup> en UJ p	30 % 60 % pour les bâtiments visés à UJ 9	7m/12 m pour les bâtiments visés à l'article UJ 9 5 m en UJ p	0,2 0,5 pour les bâtiments visés à l'article UJ 9 0,15 en UJ p

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

ZONE	Sous zonage et caractéristiques	Emprise au sol	Hauteur	COS
UL	Zone réservée aux activités de loisirs ou touristiques (secteur ULm : secteur du bord de mer)	15 % sauf en ULm	5 m 7 m en ULm pour les constructions nécessaires à la surveillance ou à la sécurité des loisirs nautiques.	–
UM	Zone réservée aux arsenaux militaires (secteur UMs réservé aux installations sportives)	–	18 m uniquement en UMs	–
UP	Zone correspondant au « Hameau des Pomets »	–	7 m	–
UZ	Zone dense d'habitat et de service (dans le secteur UZm les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées)	–	15 m 20 m pour les équipements publics ou d'intérêt général.	–
NA	Zone réservée pour une urbanisation future (secteurs NAs et NAh réservés aux logements et services de proximité, secteur NAr réservé aux logements, secteur Nat réservé aux activités économiques à haute valeur ajoutée, secteur NAp Port Marchand réservé à l'implantation d'activités et de services, secteur NAm quartier Monthéty réservé à l'implantation de logements activités et services)	Non réglementée sauf pour les constructions à usage d'annexes 5 %	7 m Pour le secteur NAs voir le document graphique.	30 % pour les secteurs NAh et NAs. 16 % pour le secteur Nat
NB	Zone naturelle Surface minimum 4 000 m <sup>2</sup> (secteur NBa surface minimum 2 000 m <sup>2</sup> )	15%	7 m	4 % / 5 % pour le secteur Nba
ND	Zone naturelle où l'extension des bâtiments est autorisée (secteur NDI zone à vocation ludique, secteur NDr zone à risque où toute construction est interdite)	Non réglementée sauf pour les constructions à usage d'annexe, 5%	7 m	A l'exception du secteur NDr l'agrandissement des constructions existantes est autorisé dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

## 5.2 Principales modifications apportées par le PLU

La transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire afin de correspondre aux dernières évolutions législatives.

Le PLU découpe ainsi le territoire en quatre types de zones :

Les zones urbaines (U) sont définies par l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme. Ce zonage s'établit sur des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser (AU), reprises dans l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, correspondent aux secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les zones Agricoles (A) non présentes sur le territoire toulonnais sont régies par l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8 du code de l'Urbanisme).

Une adaptation du zonage a été étudiée en fonction de l'évolution urbaine. Cette démarche correspond à une intégration en zone Urbaine notamment des zones NA et NB qui sont désormais urbanisées. Les espaces par contre peu équipés et présentant un caractère naturel ont été classifiés en zone Naturelle. Il s'agit également d'intégrer les ZAC. L'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme précise ainsi que l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

La vocation des zones :

Chaque secteur est soumis à ses propres règles, conformes aux objectifs définis sur les différentes zones. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles définissant les règles d'occupation du sol. Les zones ont une vocation dominante mais permettent, de manière générale, et conformément aux textes législatifs une mixité des fonctions urbaines.

Le passage du POS au PLU se traduit par :

### a) le maintien des principales zones urbaines

Les différentes zones urbaines se distinguent par la morphologie urbaine, la hauteur des constructions, la densité et le type d'habitat.

UA – centre ville – vocation mixte

UB – centre urbain – vocation mixte fonction métropolitaine

UC – habitat collectif

UD – habitat intermédiaire

UE – habitat essentiellement individuel avec un secteur de zone pour la pente afin de préserver le paysage

UL – zone destinée aux espaces de loisirs reprenant les plages du Mourillon et de la Mitre

### b) la conservation d'une zone spéciale affectée aux activités militaires

UM – Cette zone est destinée à recevoir les installations techniques ou industrielles, les constructions et occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des activités liées à la défense.

### c) la mise en place d'une zone à dominante industrielle

UF – Le secteur de Lagoubbran reprend globalement les espaces concernés par les risques technologiques liés au polygone d'isolement de la Pyrotechnie et Pyroméca. Aussi, les activités et occupations du sol sont restreintes afin de limiter l'accueil du public.

### d) des secteurs de projets

UZ – Cette zone définit les espaces sur lesquels un plan de masse côté en 3 dimensions régit des règles spécifiques. Les projets urbains sont ici clairement identifiés et font l'objet de principes de composition.

UZa Mayol

UZb Cour de Nice

UZc Sainte Musse

~~UZd Parc Urbain de la Cité Judiciaire~~

UZe Quartier de la Créativité et de la Connaissance

UZf Port

UZg Montéty

La mention du secteur  
UZd supprimée dans le  
texte.

### e) une zone à urbaniser

La transformation d'une zone NB en zone AU stricte, correspondant à un secteur naturel, destiné à être ouvert dans le futur à l'urbanisation. Ce développement à long terme est prévu après équipement du secteur et modification du PLU qui définira le règlement de cette future zone urbaine. Afin de ne pas compromettre l'aménagement futur du secteur et sa cohérence, le règlement actuel limite les possibilités de construction.

### f) des zones naturelles

Les zones naturelles couvrent les secteurs non urbanisés possédant notamment un intérêt écologique, paysager, esthétique ou forestier. Les massifs du Faron et du Baou ainsi que le bord de mer ayant maintenu un aspect naturel constituent la majeure partie de l'espace classé naturel dans le PLU. Ce dernier contribue à assurer un équilibre global entre les tissus urbains de la ville. Des sous secteurs NI (loisir), Nc (captage) et Ns (sensible) répondent aux différentes mesures de protection à instaurer en fonction des typologies de zones naturelles présentes sur Toulon.

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

## 5.3 Tableau de superficie des zones

### COMPARAISON SURFACES ZONES POS/PLU EN HECTARES

POS			PLU					
Zone	Superficie des zones	%	Zone	Superficie des zones	%			
UA	24,70	0,79	UA	25,37	0,58			
UAm	7,01		UAm	9,16	0,21			
UAma	1,77		<b>Total UA</b>	<b>34,53</b>	<b>0,78</b>			
<b>Total</b>	<b>33,48</b>							
UB	126,96	3,53	UB UBa UBh <b>Total UB</b>	328,11 6,23 25,71 <b>360,02</b>	7,44 0,14 0,58 <b>8,16</b>			
UBh	25,06							
<b>Total</b>	<b>152,02</b>							
UC	<b>86,98</b>	2,03						
UD	50,81	1,25						
UDp	2,65							
<b>Total</b>	<b>53,46</b>							
UE	<b>51,31</b>	1,12						
UZ	171,11	4,05	<b>Total UC</b>	<b>345,25</b>	<b>7,83</b>			
UZm	2,61							
<b>Total</b>	<b>173,72</b>							
UF	212,66	5,67	UD UDb UDI <b>Total UD</b>	547,23 4,88 1,32 <b>553,44</b>	12,41 0,11 0,03 <b>12,55</b>			
UFc	3,95							
UFm	24,67							
UFI	1,07							
<b>Total</b>	<b>242,35</b>							
UG	439,27	10,30						
UGa	1,87							
<b>Total</b>	<b>441,14</b>							
UH	476,56	13,96	UE UEb UEp UEr <b>Total UE</b>	786,33 1,68 468,69 0,88 <b>1257,59</b>	17,83 0,04 10,63 0,02 <b>28,51</b>			
UHp	121,76							
<b>Total</b>	<b>598,32</b>							
UJ	317,70	13,93						
UJp	279,10							
<b>Total</b>	<b>596,80</b>							

"360,02ha" est  
remplacé par  
"359,4ha"

"8,16%" est  
remplacé par  
"8,14%"

# TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

POS			PLU		
Zone	Superficie des zones	%	Zone	Superficie des zones	%
UI	52,50	2,85	<b>Total UF</b>	<b>64,12</b>	<b>1,45</b>
Ulb	2,40				
Ulm	39,67				
Ulp	11,00				
Uls	16,66				
<b>Total</b>	<b>122,23</b>				
UL	7,40	0,54	<b>Total UL</b>	<b>27,36</b>	<b>0,62</b>
ULm	15,68				
<b>Total</b>	<b>23,08</b>				
UM	253,65	6,16	UM	253,27	5,74
UMs	10,15		UMa	10,5	0,24
<b>Total</b>	<b>263,80</b>		UMm	26,90	0,61
			<b>Total UM</b>	<b>290,68</b>	<b>6,59</b>
			<b>Total UR</b>	<b>7,38</b>	<b>0,17</b>
			"7,38ha" est remplacé par "8,57ha"		"0,17%" est remplacé par "0,19%"
			<b>Total UZ</b>	<b>22,42</b>	<b>0,51</b>
			"22,42ha" est remplacé par "21,83ha"		"0,51%" est remplacé par "0,49%"
UP	1,60	0,04			
UR	0,84	0,02			
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>2841,13</b>	<b>66,32</b>	<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>2963,03</b>	<b>67,17</b>
			<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>20,50</b>	<b>0,46</b>

## TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

POS			PLU		
Zone	Superficie des zones	%	Zone	Superficie des zones	%
Nah	67,35	4,08			
Nam	1,46				
Nap	10,38				
Nar	7,20				
Nas	27,32				
Nat	61,30				
<b>Total</b>	<b>175,01</b>				
NB	69,00	1,80			
NBa	8,47				
<b>Total</b>	<b>77,47</b>				
ND	566,10				
NDI	200,82				
NDr	423,58				
<b>Total</b>	<b>1190,50</b>	27,80			
<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>1442,98</b>	<b>33,68</b>	<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>1427,30</b>	<b>32,36</b>
<b>TOTAL Général</b>	<b>4284,11</b>	100	<b>TOTAL Général</b>	<b>4410,92 *</b>	100

\* Le total général des surfaces du PLU diffère de celui du POS, car le domaine public n'avait pas été intégré dans le calcul des surfaces lors de l'élaboration du POS.

**RAPPORT DE PRESENTATION**  
**PLU DE TOULON**  
**TOME 5**

**TOME 5**  
**RESUME NON TECHNIQUE**

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>	2.4 ENVIRONNEMENT URBAIN.....	16
<b>CHAPITRE 1 : RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</b>	<b>6</b>	a - Histoire de la ville et de son architecture	
1.1 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	7	b - Protection des sites et des paysages	
a - Toulon, une population en mouvement		c - Morphologie des quartiers	
b - La population active de Toulon		2.5 - PRÉVENTION DES POLLUTIONS, NUISANCES ET RISQUES.....	17
c - Economie		a - Qualité de l'air	
d - Un parc immobilier diversifié à renouveler		b - Qualité des eaux	
e - Logements sociaux		c - Nuisances liées aux infrastructures routières	
1.2 - FONCTIONNEMENT DE LA VILLE.....	9	d - La pollution des sols	
a - Equipements scolaires et liés à l'enfance		e - Gestion des déchets	
b - Equipements culturels		f - Gestion des risques	
c - Equipements et services de proximité		2.6 - CARACTÉRISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LE PLU.....	19
d - Equipements pour la santé publique		a - Les versants nord et sud du Faron : des secteurs à forte sensibilité	
e - Equipements sportifs		b - Le Baou des Quatre Aures : des secteurs à sensibilité modérée	
f - Réseaux et infrastructures		<b>CHAPITRE 3 : RESUME DE L'EXPLICATION DES CHOIX .....</b>	<b>21</b>
1.3 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES PRINCIPAUX PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES		3.1 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....	22
AU TERRITOIRE.....	13	a - Les projections démographiques	
<b>CHAPITRE 2 : RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>14</b>	b - Les prévisions économiques	
2.1 - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE, GÉOLOGIQUE ET CLIMATIQUE.....	15	3.2 -LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT .....	22
a - La topographie		a - Les choix retenus pour établir le PADD	
b - Le littoral		b - L'analyse environnementale des orientations du PADD	
c - La géologie		3.3 - PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES .....	24
d - La climatologie		a - Les évolutions de zonage POS/PLU	
2.2 - RESSOURCES NATURELLES.....	15	b - Les périmètres d'attente de projet et orientations d'aménagement	
a - La ressource en eau et l'approvisionnement en eau potable		3.4 -LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	25
b - Les sous-sols et matériaux		a - La réponse aux besoins d'habitat	
c - La maîtrise de la demande en énergie et le développement des énergies renouvelables		b - La réponse aux besoins de développement économique	
2.3 - BIODIVERSITÉ, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES.....	16	c - La préservation de l'environnement et du cadre de vie	
a - Les paysages toulonnais		d - La réponse aux besoins en déplacements	
b - Patrimoine naturel et protections			
c - La trame verte et bleue			

## CHAPITRE 4 : RÉSUMÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 28

### 4.1 -DES INCIDENCES NÉGATIVES SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN COMPENSÉES PAR DES MESURES PRISES DANS LE PLU..... 29

- a - Une augmentation des besoins en eau et en assainissement
- b - Une augmentation maîtrisée de l'imperméabilisation des sols et limitation du ruissellement
- c - Une augmentation des nuisances en milieu urbain

### 4.2 - DES INCIDENCES POSITIVES SUR L'ENVIRONNEMENT GRÂCE À DES DISPOSITIONS FAVORABLES DANS LE PLU..... 29

- a - Une protection renforcée de la trame verte et bleue et des richesses écologiques du territoire
- b - Une préservation des paysages identitaires
- c - Des secteurs d'extension de l'urbanisation limitée : une maîtrise de la consommation d'espace
- d - Une prise en compte des risques naturels et technologiques

## CHAPITRE 5 : DÉMARCHE D'ÉVALUATION ET MÉTHODOLOGIE..... 31

## PRÉAMBULE

### LA PROCEDURE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Toulon a été approuvé le 12 mai 1978. Le Conseil Municipal a prescrit la révision totale du POS par délibération en date du 20 juillet 1990. Cette révision totale a été approuvée le 22 décembre 1994. Depuis le POS a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées et modifications successives.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 transforme les POS en Plans Locaux d'Urbanisme, intégrant notamment les objectifs d'un développement durable.

Ainsi, la commune de Toulon s'est engagée dans une nouvelle révision de son POS, ce qui équivaut à se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). La commune a décidé de s'engager dans cette démarche afin de pouvoir disposer d'un document d'urbanisme définissant le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD).

### LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Une procédure d'évaluation environnementale est imposée pour certains documents de planification, dont les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'évaluation environnementale est une démarche intégrée tout au long du PLU. Elle vise à évaluer les incidences du PLU sur l'environnement, et notamment les zones sensibles du point de vue environnemental et les zones de projets.

En outre, les récentes évolutions réglementaires imposent aux SCoT, PLU et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale, qui sont susceptibles d'affecter des sites Natura 2000, de réaliser une étude d'incidences sur les sites Natura 2000.

### PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Préfecture Maritime, Préfecture du Var, quinzième ville de France, Toulon est aussi ville centre d'une communauté d'agglomération de 12 communes, Toulon Provence Méditerranée (TPM), créée le 19 décembre 2001.

La moitié de la population varoise s'y trouve concentrée. Avec ses 167 816 habitants (Insee 2006), la ville de Toulon y occupe toujours une place importante. Elle se trouve au cœur des relations intercommunales.

**CHAPITRE 1 : RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

## 1.1 Analyse socio-économique

### a. Toulon, une population en mouvement

#### Un ralentissement de la baisse de la population

La population de Toulon stagne alors que celle du Département du Var n'a cessé de croître depuis 1982. Cependant, Toulon ne profite pas de cette croissance. Sa population ne représente plus que 17,04 % de la population varoise en 2006 contre 20,55 % en 1990. Cette diminution se ralentit depuis 1990 : le taux passe de - 6,5 % à + 4,42 % en 2006.

#### Mobilité

Les personnes résidant à Toulon et qui avaient une résidence dans une autre commune 5 ans auparavant, viennent en majorité de La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var et La Garde. Dans l'autre sens, les gens quittent Toulon principalement pour les mêmes communes et dans un degré moindre pour Marseille et Brest (population militaire).

#### Composition de la population

La répartition par âge de Toulon est semblable à celle du département du Var. Les personnes de plus de 65 ans représentent 21 % de la population toulonnaise. L'étude des quatre derniers recensements fait apparaître un vieillissement constant. Par contre la tranche d'âge de la population active reste stable.

#### Répartition de la population

Sur l'ensemble de la commune, la tendance est à la hausse, cependant la répartition par IRIS n'est pas uniforme. On constate la plus forte hausse de population dans le quartier de Bon-Rencontre-Arsenal (+ 683 habitants), mais également dans le centre ancien.

Les plus grandes baisses de population sont rencontrées dans divers quartiers tels que les Arènes, le Temple, Le Port Marchand, Ste Musse et le Pont de Suve (de - 150 à - 280 habitants).

#### Une population à faible revenu

Le revenu annuel médian par unité de consommation (par personne) en 2006 se situe en dessous de 17 000 euros (médiane française et du SCOT) dans sept communes du SCOT dont Toulon. Environ 14 % de la population de Provence Méditerranée vit en dessous du seuil de bas revenus (880 euros par mois, par unité de consommation). Cette part monte à 19 % à Toulon (13% au niveau national)..

### b. La population active de Toulon

#### Une population active croissante mais composite

En 2006, le nombre d'actifs est de 70 764 contre 64 479 en 1999 et le nombre d'actifs ayant un emploi de 59 337 contre 50 466 en 1999. En effet, en 2006, la population active comprend les personnes qui déclarent: exercer une profession même à temps partiel ; aider un membre de la famille (même sans rémunération); être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.

Après une diminution de la population active entre 1990 et 1999, on constate une augmentation entre 1999 et 2006, et une baisse du taux de chômage qui passe de 21,47% à 16,15%.

#### Une répartition spatiale inégale de la population

La répartition de la population active (70 764 personnes) dans les quartiers laisse apparaître de larges disparités. Les actifs résident plus particulièrement dans les quartiers péri-centriques.

#### Evolution du chômage dans la zone d'emploi de Toulon

La variation du taux de chômage entre 1999 et 2006 montre qu'une des plus fortes baisses a eu lieu dans la zone d'emploi de Toulon avec - 5,7 %.

Cette baisse exceptionnelle dans la zone d'emploi de Toulon peut être reliée à deux tendances de fond : la dynamique de création d'emplois (+ 12 % entre 1998 et 2004) et l'augmentation des départs à la retraite, qui laissent des postes vacants alimentant le marché de l'emploi.

#### Mobilité domicile - travail

Le nombre d'actifs résidant à Toulon a augmenté de presque 20 % entre 1999 et 2006, la part de ces derniers travaillant dans la commune a chuté de 3,2 %, ce qui correspond à une tendance générale observée au plan national : les résidences principales de la population active sont de plus en plus éloignées du lieu de travail.

Les personnes qui viennent travailler à Toulon résident surtout à La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var, La Garde et à un degré moindre Six-Fours-les-Plages.

### c. Economie

#### Les données de base (INSEE 2006)

Toulon est la première zone d'emplois de l'agglomération avec près de 76 000 emplois sur les 161 000 que représente TPM.

Le tertiaire est l'activité prépondérante de Toulon. En effet, en 2006, 87,30 % des actifs ayant un emploi travaillent dans le tertiaire.

Entre 1999 et 2006, on constate une baisse de l'activité industrielle, aussi bien en valeur absolue qu'en pourcentage. D'autre part, on remarque que l'augmentation globale des emplois bénéficie uniquement au secteur tertiaire et à celui de la construction, alors que les secteurs de l'industrie et de l'agriculture sont en baisse.

#### Activité commerciale

Sur l'ensemble de l'agglomération, les activités de commerce de détail ont connu une régression de - 3 % du nombre de leurs établissements entre 2002 et 2005, contrairement aux activités de services à la personne dont le nombre d'établissements s'est accru de 10 % entre 1999 et 2005.

Sur Toulon, les activités de commerce de détail ont baissé de - 7%, soit 109 établissements en moins.

Il est à noter que dans un objectif de redynamisation sociale du centre ancien, la Ville a mis en place en 2006, un Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC), sur un périmètre intégrant la ZUS centre ancien, pour conserver et fortifier un tissu artisanal diversifié.

#### Tourisme

Avant la seconde guerre mondiale, la ville de Toulon était le leader des liaisons maritimes Continent-Corse. A la fin de la guerre, elle se vit privée de ce marché au profit de Nice et Marseille. Depuis la fin des années 90, Toulon a retrouvé cette activité. Le nombre de passagers vers la Corse est passé d'environ 300 000 passagers en 2002 à plus de 1 000 000 en 2008.

Chaque escale est l'opportunité de retombées économiques directes sur le commerce local. En 2008, 60 escales ont eu lieu à Toulon, ce qui implique à terme, pour le port de Toulon, une véritable réflexion sur l'aménagement de ses infrastructures portuaires.

En 2006, sur la commune de Toulon, on comptait 20 hôtels homologués de tourisme représentant 792 chambres. La capacité d'accueil touristique de Toulon est de 1 120 lits, soit 5 % de la capacité d'accueil de l'agglomération. On constate une baisse du nombre d'hôtels.

### d. Un parc immobilier diversifié à renouveler

#### Une croissance régulière

L'accroissement du parc immobilier toulonnais est continu depuis 1990 mais plus faible que celui du département.

On constate un taux élevé de résidences principales. En effet, les résidences principales n'ont cessé d'augmenter depuis 1990, elles représentent 89,14 % des logements en 2006. Elles sont constituées de 30,6 % de logements de type 1 et 2, de 58,7 % de type 3 et 4 et de 10,5 % de type 5 et plus. Par contre, le nombre des résidences secondaires et logements occasionnels a subitement diminué depuis 1990.

D'autre part, le taux de vacance est élevé, mais en baisse significative. Le taux de vacance total (habitats collectif et individuel) est de 9 % en 2007 (sur la base des données Filocom) contre 11,3 % en 1999, il est supérieur à celui du département (5,1%).

En ce qui concerne les logements insalubres, 60 % de ceux comptabilisés sur l'ensemble de l'agglomération, se trouvent à Toulon, ce qui représente 186 immeubles et 1 040 logements.

#### Un parc de logements anciens difficilement renouvelé

Le parc de logements est ancien, en effet 46,31 % ont été construits entre 1949 et 1974 et 33,15 % datent d'avant 1949. Il y a peu de constructions nouvelles ; en effet, après une période de forte construction correspondant à l'après guerre, cette tendance décroît depuis la fin des années 70.

Aujourd'hui, très peu de secteurs bénéficient de constructions neuves, ces dernières sont ponctuelles et liées à des opérations d'aménagement précises. Entre 2004 et 2008, 1 501 permis de construire ont été accordés et ont engendré 2 516 logements.

#### Un parc collectif

Les logements collectifs toulonnais sont en nombre supérieur à la moyenne départementale même si la part des logements individuels est conséquente (22,8 % des résidences principales).

Cependant, comme l'ensemble du parc de logement, le rythme de construction d'habitations collectives diminue depuis 1974.

Les opérations de reconstruction de l'après guerre ont marqué le paysage de la ville par la présence de grands immeubles collectifs ; ceci explique le pic des années 1949 à 1974.

## e. Logements sociaux

La Communauté d'agglomération TPM s'est dotée d'un premier Programme Local de l'Habitat, adopté en décembre 2004. Elle a lancé l'élaboration du second PLH pour la période 2010 – 2016, approuvé le 2 Octobre 2010, avec deux impératifs :

- Harmoniser la politique de l'habitat avec les différents enjeux fonciers, économiques et démographiques.
- Territorialiser les objectifs du PLH communautaire aux différentes échelles (communales et infra communales) de la Communauté d'agglomération.

L'enjeu principal étant la nécessité de produire suffisamment de logements et de diversifier l'offre.

### Contexte général

Le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement dans Toulon est de 2547 € en 2008. La commune a enregistré une hausse de 4,1 % pour le marché des maisons individuelles et 4,8 % pour les appartements. 59 % des locataires du parc locatif privé sont éligibles au logement social.

En 2008, 44 % des ménages sont allocataires CAF, parmi eux, 39 % ont un revenu inférieur ou égal à 903 € et 68,3 % bénéficient d'une aide au logement.

67 % des locataires du parc HLM ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM et 24 % ont des ressources comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources.

76,8 % des locataires HLM ne sont pas imposables et 49,8 % des locataires HLM occupent leur logement depuis au moins 5 ans.

Le parc social accueille peu de jeunes : 2,2 % ont moins de 25 ans, mais plus d'un tiers est occupé par des personnes âgées.

Toulon compte 11 622 logements sociaux en 2008, soit 14,3 % de l'ensemble du parc de résidences principales. Depuis 2004, 868 nouveaux logements sociaux ont été livrés.

A Toulon, les besoins actuels (2009-2012) en logements étudiants (libres et sociaux) s'élèvent à 1 268 logements.

### L'offre en logement social

Le poids du parc social de TPM reste faible par rapport au parc de résidences principales. Sa production a baissé depuis le début des années 1980 et l'agglomération rencontre aujourd'hui des difficultés pour combler le retard des trois dernières décennies.

Entre 1999 et 2008, 394 logements sociaux ont été construits par an en moyenne, de sorte qu'en 2008 ils représentent, avec un total de 26 618 logements, 13,4 % du parc total de résidences principales.

Pour respecter l'article 55 de la loi SRU de 2000 et atteindre une proportion de 20 % de logements sociaux en 2008, 12 671 logements sociaux doivent encore être réalisés sur le territoire.

Avec le ralentissement de la production, le parc social de l'agglomération est marqué par son ancienneté. A Toulon, différentes opérations de réhabilitation et démolition ont donc été menées sur les cités Mon Paradis (rénovation) et la Carte postale (destruction).

## 1.2 Fonctionnement de la ville

### a. Equipements scolaires et liés à l'enfance

#### Equipements scolaires du premier degré

Sur le territoire communal, se répartissent 41 écoles pré-élémentaires (maternelles) qui accueillent en 2008 5551 élèves et 45 écoles élémentaires (primaires) qui réunissent 8 182 élèves. L'évolution de l'effectif est en nette diminution : - 656 élèves de 2004 à 2008.

De plus, la commune dispose de deux écoles spécialisées : Dominique Mille et La Valbourdine.

Le Réseau d'éducation prioritaire regroupe des établissements et des écoles qui se situent dans des secteurs défavorisés en raison de leur environnement social, économique et culturel. Il est recensé à Toulon, 22 écoles pré-élémentaires en ZEP, soit 3669 élèves.

#### Equipements scolaires du 2nd degré et universitaires

Il y a 10 collèges sur la commune de Toulon. La rentrée 2008 a réuni 5 658 élèves dans les collèges et 7 782 dans les lycées.

Les lycées sont divisés en plusieurs catégories : deux lycées d'enseignement général et quatre lycées professionnels accueillent 3 303 élèves.

Toulon dispose également d'établissements privés d'enseignement général.

On dénombre, pour l'année 2007-2008, 9 457 étudiants au sein de l'Université de Toulon et du Var, soit une baisse de 2,2 % par rapport à l'année précédente. L'Université Toulon-Var (UTV) regroupe cinq centres universitaires : Toulon, La Garde, La Valette, Saint-Raphaël et Draguignan.

Toulon accueille 2 074 étudiants (UFR Droit : 2 036 - IUP Management Gestion des Entreprises :38).

Le service municipal de la jeunesse accompagne et aide diverses associations dans la ville. La maison de l'étudiant située en centre-ville accompagne les étudiants dans leurs recherches de logements et d'emplois saisonniers. A cela s'ajoutent deux associations municipales : le Bureau Information Jeunesse (B.I.J.) et Telo Campus.

## Centre de loisirs et établissements d'accueil de la petite enfance

Le service municipal de la jeunesse gère 22 Établissements d'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (E.A.L.S.H.) qui accueillent des enfants et adolescents de 3 à 18 ans. Ces centres accueillent 800 à 1000 enfants durant les mercredis et petites vacances, et 1700 enfants chaque jour, en juillet et août.

En plus de centres organisés au sein de certaines écoles durant les périodes de vacances scolaires, la Ville dispose actuellement de cinq structures spécifiques.

Trois Maisons d'Accueil Multiservices Intergénérationnelles (M.A.M.I.) sont réservées en priorité aux parents en recherche d'emplois et insertion sociale. Ces structures accueillent aussi les personnes âgées en mal de liens sociaux.

Par ailleurs, la commune de Toulon est pourvue d'un service départemental de Protection Maternelle Infantile (P.M.I.).

Toulon est pourvu de 37 structures d'accueil de la petite enfance accueillant en tout 1 238 enfants de 3 mois à 4 ans.

## **b. Equipements culturels**

### Musées

La commune possède plusieurs musées municipaux ou non : Le Musée d'Art, le Musée du Vieux Toulon, le Musée Jean Aicard, l'Hôtel des Arts, le Muséum d'Histoire Naturelle, le Musée Naval, ...

### Salles d'expositions, galeries, conférences, musique, ...

Elle dispose également de nombreuses galeries d'art, salles de concerts et divers équipements pour des représentations artistiques (musique, expositions, ...).

### Enseignements artistiques

Concernant l'enseignement, un Conservatoire National de Région est en pré-figuration (compétence à l'agglomération). L'École Supérieure d'Arts de Toulon propose des cours péri et post-scolaires de dessin, peinture, sculpture, ... Elle est également gérée par Toulon Provence Méditerranée.

### Bibliothèques et médiathèques municipales

Outre le bibliobus de la Ville, de nombreuses bibliothèques sont réparties sur Toulon.

### Salles de spectacles et cinémas

On peut citer quelques salles de spectacles d'envergure : l'Opéra, le Zénith Oméga, le Palais des Congrès, le Théâtre National de la Danse et de l'Image et le Théâtre Liberté.

3 cinémas regroupant 18 salles se trouvent sur la commune de Toulon.

## **c. Equipements et services de proximité**

### Actions municipales pour les personnes âgées

Le service Animation Séniors de la ville, situé Place Louis Blanc, au delà de sa fonction d'accueil, propose des activités culturelles et sportives.

De plus, un accueil de proximité est proposé au sein des 27 foyers de retraités répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

L'association La M.A.M.I. (Maison d'Accueil Multiservice Intergénérationnelle) accueille non seulement les enfants de trois mois à six ans mais aussi les personnes âgées en mal de liens sociaux et à la recherche d'un soutien à leur autonomie.

### Mairies annexes

On retrouve les mairies annexes dans les quartiers du Pont-du-Las, La Beaucaire, Valbertrand, l'Escaillon, Les 4 Chemins des Routes, Barbès, Les Lices, la Rode, Le Mourillon, La Loubière, La Serinette, Saint-Jean-du-Var, Brunet et la mairie annexe de Ste Musse au sein de la Maison des Services Publics.

### Centres sociaux culturels

Toulon dispose de quatre centres sociaux : Sainte-Musse, Toulon Centre, Beaucaire, Brunet.

### Salles municipales

Hormis la salle des fêtes et diverses salles situées dans l'Hôtel de Ville, plusieurs autres salles sont mises à la disposition du public.

## d. Equipements pour la santé publique

### Hôpitaux et cliniques

La commune de Toulon est pourvue de 3 hôpitaux et de 6 cliniques. Le Centre Hospitalier Intercommunal Toulon -La Seyne, avenue Colonel Picot, a été transféré à Sainte Musse. Par ailleurs, Toulon dispose d'une Maison de Convalescence.

### Foyers d'hébergement

Toulon détient 13 foyers d'hébergement.

### Structures d'hébergement des personnes âgées

Il existe 28 maisons de retraite privées et 4 maisons de retraite publiques.

Par ailleurs, il existe des structures de maintien à domicile qui se composent de services créés pour que les personnes âgées non dépendantes puissent rester le plus longtemps possible chez elles.

## e. Equipements sportifs

La ville dispose d'aménagements sportifs nombreux et diversifiés. Ils correspondent aux besoins de la population tant pour les scolaires que pour les clubs, associations et tout public de manière générale : 11 stades et terrains, 11 complexes sportifs, 4 équipements nautiques, ...

D'autres installations privées et associations permettent aux toulonnais de pratiquer un grand nombre de disciplines telles que l'aviron, la plongée, l'escalade, les arts martiaux, la danse, ...

La ville dispose, depuis 2006, du Palais des Sports Jauréguiberry situé à l'entrée Ouest de Toulon. Il s'agit d'une salle omnisports polyvalente pouvant accueillir des compétitions de toutes disciplines de niveau national et européen. A l'entrée est, un équipement structurant, Léo Lagrange, est en cours de rénovation.

Dans le périmètre de la commune se trouvent aussi des installations non municipales qui permettent cependant la pratique de sports par conventions d'utilisation.

En plus des aménagements sportifs nombreux et diversifiés, la ville dispose aussi de plateaux sportifs ouverts au public et de plateaux sportifs avec accès réglementés, répartis dans les divers quartiers de la Ville.

Par ailleurs, on dénombre une quarantaine de terrains de boules aménagés sur diverses places publiques.

## f. Réseaux et infrastructures

### Eau potable

L'exploitation du service de distribution de l'eau potable est déléguée par affermage à la Société VEOLIA depuis 1990. Le renouvellement du réseau est en cours.

L'étendue du réseau de distribution est satisfaisante et couvre près de 90% du territoire de la commune.

Les travaux engagés ces dernières années portent sur :

- le renouvellement des réseaux et des branchements anciens,
- le re-dimensionnement des canalisations de distribution,
- l'interconnexion des réservoirs et ressources pour améliorer la sécurité de l'approvisionnement,
- l'amélioration de la sécurité et de la surveillance des sites de prélèvements, de traitement et de stockage,
- l'amélioration de la sécurité des barrages, ressources importantes pour la Ville,
- l'amélioration de la sécurité d'approvisionnement en eau par un nouveau contrat avec la Société du Canal de Provence.

### Assainissement

L'exploitation du service d'assainissement est déléguée par affermage à la Compagnie des eaux et de l'Ozone depuis 1990. Aujourd'hui, le taux de renouvellement du réseau demeure faible.

L'étendue du réseau est actuellement satisfaisante compte tenu des secteurs urbanisés et de la réglementation.

Le problème majeur de ce réseau est la pénétration d'eaux parasites (40%) par temps sec et les débordements qu'elles génèrent par temps de pluies.

Le réseau d'assainissement évacue ses effluents dans les stations d'épuration d'eaux usées du Cap Sicié (Amphitria) pour 90% de ses volumes transités et pour les 10% restants au Pont de la Clue (Amphora). Une mini station de traitement des effluents a été construite au Hameau des Pomets pour recueillir les effluents des résidents du hameau.

La surverse la plus importante du réseau d'assainissement vers la mer a été équipée d'instruments de mesures afin de suivre la pollution déversée et de pouvoir la réduire.

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif a été approuvé par le conseil municipal par sa délibération en date du 20 décembre 2002 et rendu public le 16 janvier 2003.

Il s'agit dorénavant d'une compétence de TPM.

## Eaux pluviales

Depuis 1994, la ville de Toulon s'est orientée progressivement vers une démarche nouvelle de la gestion des eaux pluviales, qui ne se limite plus, depuis lors, à la collecte. 4 zones de limitation de rejet ont été instaurées. Ces zones ont pour but de limiter le rejet des eaux pluviales sur les chaussées. Les eaux non rejetées sont conservées sur les parcelles grâce à des aménagements spécifiques : tranchées drainantes, bassins de rétentions, infiltrations, etc.

La ville investit dans la réalisation de bassins de rétention importants, qui permettent eux aussi de limiter le ruissellement des eaux sur les chaussées ou le débordement de ruisseaux. A ce jour, 46 000 m<sup>3</sup> d'eaux pluviales peuvent être stockés dans les bassins de rétention municipaux.

Depuis, il a pu être constaté une nette réduction des secteurs inondés pour les pluies de type annuelles et bi-annuelles (réduction des surfaces inondées et/ou des hauteurs d'eau).

Un schéma directeur a d'ailleurs été élaboré en ce sens et a permis la création d'emplacements réservés au PLU et guide la Ville dans le développement du réseau.

## Infrastructures et déplacements

Les infrastructures de déplacements se sont développées dans la plaine, d'Ouest en Est : la voie ferrée, autoroutes A50 et A57, les boulevards centraux, ... Les déplacements Nord / Sud restent limités. Le réseau viarie de Toulon est ancien avec de nombreuses discontinuités d'itinéraires ainsi que des largeurs et des capacités très variables.

La connexion de Toulon au réseau ferroviaire concerne de grandes lignes nationales TGV, mais aussi un pôle d'échange de Transport Express Régional (trois lignes). Les projets de la Région inscrivent une troisième voie et une augmentation des cadences entre Marseille et Hyères.

La réalisation de la gare routière a permis une desserte multimodale de l'agglomération. Reliée à la gare ferroviaire et aux lignes de bus, le réseau de transport varois en bus Varlib propose désormais 10 lignes à partir de Toulon desservant le Var. Le réseau de transport en commun Mistral dessert l'ensemble du territoire de l'agglomération.

La Gare maritime située sur le Port Marchant offre un accès direct à différents ports de la Corse via les ferries de plusieurs compagnies maritimes.

Le plan Vélo, établi par la Communauté d'Agglomération, permet d'inscrire les nouveaux itinéraires cyclables à travers le réseau d'équipements réalisés chaque année.

L'offre de stationnement en centre-ville est importante : 6450 places en ouvrages et 2800 places en voirie. Malgré cela, le stationnement est saturé en périphérie du centre. Ainsi, le stationnement payant a été réorganisé en fonction des secteurs de la ville et de leur utilisation et fonctionnement. L'absence de parking relais à la limite de la ville ne favorise pas l'utilisation des transports en commun.

Le trafic de transit qui rentre dans Toulon, représente 32,67 % du trafic, 67,30 % de ce trafic est interne à l'agglomération. A ce trafic il faut rajouter la circulation interne à la ville et aux quartiers. Une nouvelle enquête relative aux déplacements des ménages a été réalisée en 2008 par le CERTU sur l'agglomération toulonnaise. La comparaison des modes de transports utilisés entre 1998 et 2008 fait ressortir une baisse des véhicules particuliers de 8 % au profit de la marche et des deux roues motorisés.

Le Plan de Déplacements Urbains 2005-2015 de l'agglomération a pour objectif d'infléchir cette situation sur le long terme en mettant en place une politique des déplacements étroitement liée à l'urbanisme et aux changements de comportement par une incitation forte sur les autres modes de déplacements que l'automobile.

Les deux projets en infrastructures définis au Plan de Déplacements Urbains que sont la traversée souterraine de Toulon et le T.C.S.P auront des incidences majeures sur la voirie et la circulation toulonnaise.

## Les technologies d'information et de communication

L'offre actuellement disponible pour le grand public s'appuie sur la technologie ADSL. Cette offre est largement présente sur la commune bien qu'il existe encore des zones blanches, notamment aux Favières.

Il existe également sur la commune une carence de l'offre disponible en très haut débit pour les professionnels, alors qu'il s'agit d'un service indispensable en terme d'attractivité du territoire et de compétitivité des entreprises. Ces offres de services qui nécessitent l'utilisation de la fibre optique sont inexistantes pour les particuliers et disponibles à des coûts prohibitifs pour les professionnels. TPM a lancé une procédure de délégation de service public pour assurer la conception, la construction, l'exploitation et la commercialisation d'un réseau ouvert à très haut débit.

Il existe 3 Cyber-bases à Toulon. Ouverts à tous, ces lieux d'apprentissage des outils numériques permettent principalement à leurs usagers d'être accompagnés dans l'accomplissement de leurs démarches quotidiennes en ligne (e-administration, télé-déclarations, messagerie électronique, ...). Il s'agit d'espaces publics équipés d'ordinateurs dans lesquels des animateurs multimédia professionnels accompagnent la population dans l'utilisation des TIC et proposent des ateliers de formation.

## 1.3 Articulation du PLU avec les principaux plans et programmes applicables au territoire

La commune de Toulon répond de manière satisfaisante aux enjeux et exigences de ces autres documents.

Parmi les documents qui ont une influence directe sur le PLU (à savoir les documents établis à l'échelle communautaire ou à l'échelle du bassin de vie), le Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat, le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, etc... ,sont en application.

Parmi les documents, plans et programmes qui ont une influence indirecte sur le PLU, celui-ci a veillé à intégrer leurs grands principes.

Le PLU décline les intentions de développement communal de manière pluridisciplinaire et transversale. C'est une vision d'ensemble de l'aménagement du territoire communal qui est déclinée dans le PADD, le zonage et le règlement du PLU.

Les thématiques de l'habitat, des transports et déplacements, de l'emploi et de l'environnement sont prépondérantes dans ce projet. Elles présentent des interdépendances les unes aux autres. L'objectif final est de produire un urbanisme de qualité répondant aux besoins des actuels et futurs toulonnais.

## CHAPITRE 2 : RÉSUMÉ DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 2.1 Contexte géographique, géologique et climatique

### a. La topographie

La commune de Toulon se caractérise par la présence de massifs imposants au Nord (Faron et Baou des Quatre Aures) et une plaine où s'est développée la ville et le port. Deux cours d'eau traversent le territoire : Le Las et l'Eygoutier. Le Las coule à l'Ouest et sépare le Mont Faron du massif du Baou. La commune dispose également d'une façade littorale (45,3 km de linéaire côtier), mais avec une emprise militaire historique importante.

### b. Le littoral

Site naturel et urbain à la géographie originale, la rade de Toulon est au centre du développement des activités liées à sa situation exceptionnelle d'ouverture sur la mer, tant pour les activités industrialo-portuaires que pour le tourisme.

Le littoral est actuellement soumis à une période d'érosion et de remontée du trait de côte. Concernant la faune et la flore marines, une des richesses spécifiques de l'écosystème méditerranéen est l'herbier de Posidonie. Or, la rade de Toulon connaît une altération et une dégradation de ces herbiers du fait des rejets industriels et des aménagements côtiers.

En effet, le littoral est en grande partie urbanisé ou artificialisé : port militaire, ports de plaisance, port de commerce, zones de loisirs du Mourillon. Les côtes naturelles ne représentent que 7,5% du linéaire côtier. En outre, l'accessibilité de la mer par le public est limitée.

### c. La géologie

La commune appartient à la Provence calcaire au Nord (Baou des Quatre Aures et Mont Faron) et la Provence cristalline est représentée à l'Est et au Sud par les massifs du Mourillon et du Cap Brun. La géologie de Toulon est constituée de couches géologiques allant du Paléozoïque métamorphique au Quaternaire. Le socle géologique est constitué de formations paléozoïques sédimentaires et ignées. Des terrains métamorphiques se trouvent dans le secteur du Mourillon – Cap Brun où ils affleurent.

### d. La climatologie

La ville bénéficie d'un climat méditerranéen, caractérisé par des hivers doux, des étés chauds et un fort ensoleillement. En ce qui concerne les températures, on observe une moyenne thermique annuelle de 16° environ. Par ailleurs, la ville est exposée à des vents fréquents (vents d'Ouest et vents d'Est). Toulon est située dans la zone du Var la plus sèche.

Dans la ville elle-même, il existe des micro-climats : la rade subit l'influence plus humide de la mer, les quartiers nord adossés aux massifs calcaires sont mieux protégés du Mistral.

## 2.2 Ressources naturelles

### a. La ressource en eau et l'approvisionnement en eau potable

Les ressources en eau utilisées par la commune pour l'alimentation en eau potable proviennent majoritairement des eaux de surface, mais aussi des eaux souterraines (nappes karstiques). Il s'agit principalement de la retenue de Carcès (18 millions de m<sup>3</sup> prélevés), la retenue de Dardennes (6 millions de m<sup>3</sup>) et la source de Saint Antoine (350 000 m<sup>3</sup>). La ville dispose également de l'eau brute du Canal de Provence, en solution d'appoint et de secours.

Les ressources en eau pour la commune sont satisfaisantes, puisqu'elles répondent aux besoins actuels. Néanmoins, dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de l'eau, la gestion de l'eau doit être raisonnée et les ressources diversifiées et préservées de sources de pollutions.

### b. Les sous-sols et matériaux

Le Schéma Départemental des Carrières du Var, approuvé le 22 novembre 2001, permet de définir les conditions d'une utilisation rationnelle des gisements minéraux tout en assurant une préservation de l'environnement, afin de satisfaire les besoins départementaux en quantité et en qualité.

Concernant la commune de Toulon, il n'y a pas de carrière en activité sur le territoire communal, mais plusieurs sur les communes alentours. Toutefois, le Schéma indique des possibilités d'exploitation du calcaire au Croupatier et au Gros Cerveau.

### c. La maîtrise de la demande en énergie et le développement des énergies renouvelables

L'Est-PACA (les départements Var et les Alpes-maritimes) présente un réseau électrique vulnérable et de plus en plus saturé par une demande en croissance. Lors des pics de consommation électrique, le réseau subit des délestages qui engendrent des coupures d'électricité. Ces difficultés sont également liées à l'absence de lignes de secours.

Dans ce contexte, RTE a validé un programme de travaux permettant de pallier ces faiblesses en mettant en place un filet de sécurité afin de renforcer le réseau de transport d'électricité.

La Ville de Toulon s'est engagée aux côtés d'autres collectivités exemplaires dans un programme d'actions en faveur de la maîtrise de la demande énergétique et du développement des énergies renouvelables.

Plusieurs actions sont envisagées par la commune afin de réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments publics : remplacement des appareillages par des équipements de classe A+, contrats d'exploitation de chauffage et remplacement des chaudières vétustes, remplacement des lampes à incandescence par des lampes basse consommation sur trente écoles, éclairage public (lampes à iodure métalliques), ...

La commune envisage également de développer l'énergie solaire photovoltaïque en équipant des bâtiments de la Ville en panneaux solaires (projet d'implantation de 3 000 m<sup>2</sup> de panneaux en toiture). Elle projette également d'équiper le stade nautique du Port Marchand de Toulon en solaire thermique pour en produire l'eau chaude sanitaire.

## 2.3 Biodiversité, milieux naturels et paysages

### a. Les paysages toulonnais

Le paysage toulonnais est composé de deux parties : la partie haute et la partie basse. La partie haute correspond au paysage de montagne et la partie basse, au paysage de plaines vallonnées et côtes rocheuses. Ainsi, la commune appartient à deux entités paysagères, entre mer et montagne, le Plateau du Siou Blanc au Nord et la Rade de Toulon.

Les paysages de montagnes sont contrastés du fait d'une géomorphologie complexe. Ils offrent des panoramas et des percées visuelles sur la mer, en particulier depuis les hauteurs.

Dans la plaine, la densité de la ville et l'aspect industriel et militaire contrastent avec les pointes de nature préservées sur le littoral. Les talwegs et les rivières du Las et de l'Eygoutier et leurs ripisylves structurent le paysage et rythment l'espace urbain.

Or, des points noirs et des ruptures paysagères se trouvent au sein du tissu urbain, ainsi que des barrières visuelles à la mer.

### b. Patrimoine naturel et protections

Le riche patrimoine naturel de la commune de Toulon est constitué :

- **des espaces protégés au titre de la Loi Littoral**, notamment les espaces proches du rivage dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée et les espaces remarquables à préserver que sont le Mont Faron et le Cap Brun.
- **du Site d'Importance Communautaire** : Mont Faron – Mont Caume – Forêt domaniale des Morières (Directive Habitats – Réseau Natura 2000) qui consiste à préserver la biodiversité, tout en assurant une gestion des usages sur les sites.
- **de richesses écologiques inventoriées** (ZNIEFF) qui répertorie le patrimoine terrestre du Mont Faron, du Mont Caume et du Baou des Quatre Aures, le patrimoine maritime (Herbiers de Posidonies) et le patrimoine géologique (anciennes carrières Dutto, du Prieuré et des Vignettes).
- **de sites classés** (2) **et de sites inscrits** (4) qui préservent les massifs du Faron et du Baou (sites classés) et préservent le patrimoine urbain de la Darse Vieille et ses abords, du Vallon des Hirondelles, des collines du Faron et Place d'Armes (sites inscrits).

### c. La trame verte et bleue

Ainsi, la Trame Verte et Bleue du territoire toulonnais est composée :

- des espaces à dominante naturelle,
- des cours d'eau et de leurs ripisylves,
- des espaces constituant des continuités écologiques,
- des espaces caractéristiques du littoral (L.146-6 du CU).

Cet ensemble d'espaces, préservé par principalement des espaces boisés classés, participe à la qualité de l'armature paysagère qui fait l'identité du territoire de Toulon.

## 2.4 Environnement urbain

### a. Histoire de la ville et de son architecture

Toulon est une ville fortifiée, avec son Arsenal et de nombreux remparts édifiés aux 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> siècles. Son développement urbain a été largement dépendant de l'activité de l'arsenal et du contexte géopolitique. Fin 19<sup>e</sup> et début 20<sup>e</sup> siècles s' amorcent le développement des faubourgs : Saint-Jean du Var et le Pont du Las.

Après la Seconde Guerre Mondiale, la ville va connaître une forte croissance démographique et de profonds changements. A partir des quatre centres de vie (centre-ville, Mourillon, Pont du Las et Saint-Jean du Var), la ville s'est développée en suivant la forme d'un nœud de papillon, évitant ainsi les deux contraintes géographiques majeures : le Mont Faron et la mer.

L'occupation progressive des terrains agricoles dès la fin du 19<sup>e</sup> jusqu'au début du 20<sup>e</sup> siècle s'est faite sous forme de quartiers, organisés selon un tissu pavillonnaire (quartiers Siblas, La Loubière, les Trois Quartiers et Claret).

### b. Protection des sites et des paysages

La commune dispose d'un riche patrimoine urbain protégé, caractérisé par :

- de nombreux édifices classés ou inscrits aux Monuments Historiques, protégés par des périmètres de protection des abords, un patrimoine archéologique dans le centre-ville, avec des zones de présomption de prescription archéologique,
- une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le centre-ville qui protège le patrimoine et accompagne le développement urbain dans cette zone (autorisations – ABF)
- les éléments patrimoniaux les plus intéressants protégés au titre du L.151-19 du CU (inventaire du patrimoine)

En outre, un règlement de publicité a été instauré avec des restrictions dans certains secteurs sensibles. Des campagnes de ravalements de façades sont également menées.

### c. Morphologie des quartiers

Une analyse approfondie des différents quartiers de la ville a été réalisée, notamment sur la morphologie et le fonctionnement urbains :

- Le centre-ville,
- Saint-Jean du Var,
- Pont du Las, Bon Rencontre, Barbès, Saint Roch,
- Le Mourillon, Cap Brun, Port Marchand,
- La Serinette, Aguillon, la Roseraie,
- Brunet, Sainte-Musse,
- Le Faron, Les Lices, Siblas, La Loubière,
- Les Routes, Valbertrand, Pont de Bois,
- Le Jonquet, Fort Rouge, les Moulins, l'Ubac,
- La Beaucaire, Escaillon, Lagoubran.

## 2.5 Prévention des pollutions, nuisances et risques

### a. Qualité de l'air

La commune de Toulon est un des principaux centres urbains du département parmi les plus émetteurs de pollutions.

L'indice journalier de la qualité de l'air, Indice Atmo, permet d'apprécier globalement la qualité de l'air d'une agglomération.

Globalement, la qualité de l'air à Toulon est plutôt moyenne, une majorité d'indices Atmo moyens à médiocres en 2007, 2008 et 2009. Le nombre d'indices mauvais ou très mauvais est faible et reste stable.

Les pollutions de l'air à Toulon sont principalement liées aux transports, au secteur résidentiel et tertiaire et au secteur industriel et de traitement des déchets.

On observe notamment des pics de pollution à l'ozone et au dioxyde d'azote (transports) en été.

Toulon compte trois stations permanentes de mesures en sites urbains : Toulon Foch (trafic), Toulon Chalucet et Toulon Arsenal et une en site périurbain à La Valette.

### b. Qualité des eaux

Le SDAGE traduit la Directive Cadre sur l'Eau et décline les orientations permettant d'atteindre une bonne qualité des masses d'eau d'ici 2015. Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Ainsi, le réseau de surveillance du bassin Rhône – Méditerranée met en évidence les résultants suivants pour les cours d'eau et les masses d'eaux relatifs à la commune de Toulon.

#### Les cours d'eau

En 2009, le Las et l'Eygoutier présentent globalement une qualité des eaux moyenne. Le potentiel écologique de l'Eygoutier est qualifié de mauvais et l'état écologique du Las (partie aval) comme moyen.

L'objectif de bon état est fixé à horizon 2015 pour le Las, mais pour l'Eygoutier, il est reporté à horizon 2021 en raison de la présence de substances dangereuses et de métaux. Toutefois, l'état chimique de l'Eygoutier est bon et l'objectif de bon état reste fixé à l'horizon 2015.

Parmi les mesures prévues dans le SDAGE, il est recommandé une mise en œuvre d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour le Las et la mise en place d'une gestion concertée par le biais de contrats de type SAGE / Contrat de milieu pour l'Eygoutier.

#### Les eaux côtières

Les eaux côtières du Cap Cepet au Cap de Carqueiranne (Port de Toulon) présentent un mauvais état chimique des eaux en 2009. La présence de substances chimiques prioritaires autorise une dérogation au bon état jusqu'à horizon 2021.

Les eaux plus au large (de la Pointe du Gaou à la Pointe escampobariou) présentent un bon état chimique.

Les eaux de baignade sont globalement de bonne qualité (d'après les contrôles ARS), avec des pollutions ponctuelles lors d'épisodes météorologiques exceptionnels.

Un Contrat de Baie a été signé le 6 septembre 2002 et prévoit un programme d'actions en faveur des milieux aquatiques de la rade qui décline les orientations du SDAGE :

- Restauration et préservation de la qualité des milieux aquatiques,
- Valorisation du patrimoine et gestion des différents usages (activités économiques liées à la mer et les activités du tourisme),
- Réduction des sources de pollution (assainissement et eaux pluviales).

### c. Nuisances liées aux infrastructures routières

#### Les nuisances sonores

Une des compétences de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) en faveur de la protection de l'environnement et du cadre de vie concerne la lutte contre les nuisances sonores. En ce sens, elle a élaboré une cartographie stratégique du bruit afin d'identifier les secteurs, les quartiers les plus exposés aux nuisances sonores et de préserver les zones calmes identifiées.

Ainsi, la cartographie du bruit révèle des zones de bruits dépassant les niveaux fixés par la loi, comme par exemple sur le long des RD46, RD62, RD92, RDN8, RN97, RD559, A57, A50 et des grands axes en centre-ville, mais aussi sur certains tronçons de la voie ferrée. Dans le secteur de Lagoubran, quelques bâtiments industriels sont susceptibles de dépasser la valeur limite de 71 dB(A).

Plusieurs PPBE ont été approuvés par le Préfet du Var sur le réseau routier national, sur les voies ferrées et sur les routes départementales (document en annexe du PLU).

En termes de mesures de protection contre le bruit, plusieurs écrans ont été installés au niveau des autoroutes et de nombreux logements aux abords de l'autoroute A50 ont bénéficié de protections acoustiques en façade (double vitrage, étanchéité des fenêtres, amélioration de la ventilation, ...) pour lutter contre les nuisances sonores liées à l'autoroute.

La pose d'écrans acoustiques à proximité du réseau autoroutier a permis de résorber les « points noirs ». Le critère du bruit est désormais pris en compte dans chaque nouvelle réalisation de voirie communautaire.

## L'accidentologie

Sur la commune de Toulon, comme dans le Var, on observe une tendance à la baisse significative du nombre d'accidents corporels. On observe également une baisse du nombre d'accidents mortels, avec toutefois une stagnation aux environs de 6 tués par an depuis 2004.

Sur le réseau routier et autoroutier de la commune, les accidents surviennent majoritairement sur les voies communales (67% en 2009) et sur les autoroutes (18,5% en 2009), en agglomération (78% des accidents en 2009).

## **d. La pollution des sols**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

A Toulon, un seul site pollué a été identifié (source BASOL) : il s'agit du site EDF-GDF à la Loubière, usine qui fabriquait du gaz à partir de la distillation de la houille. Situé en centre-ville, ce site a été réaménagé et est actuellement occupé par EDF-GDF Services.

## **e. Gestion des déchets**

En 2010, le volume total de déchets collectés sur la commune de Toulon est de 92 947 tonnes, soit environ 558 kg/ha./an, dont 477 kg/hab./an d'ordures ménagères.

Les volumes totaux de déchets collectés ont sensiblement baissé entre 2009 et 2010 (-4,46%), après une augmentation entre 2008 et 2009 (+1,62%). Cette baisse est surtout liée à la diminution des volumes de déchets collectés en déchetterie (-51%). Il faut noter que les volumes de déchets en collecte sélective continuent d'augmenter (environ +2% par an).

Le tonnage de déchets verts collectés en porte à porte chez les particuliers en 2010 s'est élevé à 216 tonnes.

La collecte sélective a été mise en place sur la commune depuis 2003. Elle est réalisée en porte-à-porte depuis 2006 sur l'ensemble des secteurs de la ville, cinq jours par semaine.

Le verre, les ferrailles et le verre plat sont totalement recyclés (taux de valorisation de 100%). La performance du recyclage du papier et du carton est moindre, avec en moyenne un taux de valorisation de 92%. La filière de recyclage du plastique est la moins performante, avec un taux de valorisation qui a baissé entre 2008 (81%) et 2010 (72%). Le taux de refus de collecte sélective varie de 5% en 2008 à 8% en 2010.

Plus de 80% des déchets traités (ordures ménagères, refus de collecte sélective, déchets dangereux des ménages, encombrants) provenant de la commune de Toulon font l'objet d'une valorisation énergétique et ont ainsi permis de produire près de 30 000 MWh d'énergie électrique et environ 4 000 MWh d'énergie thermique en 2008 et 2009.

Seuls les gravats et plâtres (déchets inertes) collectés en déchetterie sont enfouis en décharge, soit environ 6% des déchets traités en 2008 et 2009 et moins de 4% en 2010.

## **f. Gestion des risques**

### Les risques d'incendies de forêt

Ces risques sont localisés au Nord de la commune notamment, et sont liés aux massifs boisés de pins d'Alep du Baou des Quatre Aures et du Mont Faron et à la colline du Cap Brun (pins d'Alep et chênes blancs). De nombreux incendies sont survenus, notamment en 1972, 1985, 1987 et Août 1999 où 55 ha de forêt ont brûlé au Faron, au-dessus de la corniche.

Un Plan de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier a été approuvé sur la commune. Il permet de programmer les actions et les moyens de lutte contre les incendies : débroussaillage, pistes d'accès pompiers (DFCI), pare-feux, points d'eau, ... Des campagnes de reboisement du Faron sont également engagées.

En termes de risques, les enjeux importants se situent aux interfaces habitat / forêts, en particulier au niveau de la corniche du Faron et du Cap Brun (pressions immobilières, sur-fréquentation du plateau et des cheminements, manifestations sportives de masse, ...).

### Les risques d'inondations

Ces risques sont liés aux débordements des cours d'eau du Las et de l'Eygoutier, ainsi qu'au ruissellement pluvial.

Un Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles « Inondations et mouvements de terrain », valant PPR a été approuvé en février 1989. Il définit des règles de constructibilité dans les zones à risques selon leur gravité.

Une étude a été lancée fin 2006 par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de l'Eygoutier afin d'élaborer un schéma stratégique de lutte contre les inondations sur le bassin versant Toulonnais de l'Eygoutier. Cette étude a permis d'obtenir plusieurs cartographies des aléas d'inondation pour différentes périodes de retour (décennale, cinquantennale et centennale). Le règlement impose des prescriptions spécifiques dans les zones rouges et bleues de la carte d'inondabilité de l'Eygoutier.

Plusieurs propositions d'aménagements hydrauliques ont été présentées en vue de réduire, voire de supprimer, les hauteurs de submersion et les débordements, dont le préalable est la réalisation de ce projet de doublement du tunnel du Pont de La Clue.

## Les risques de mouvements de terrain

La commune de Toulon est soumise à ces risques par des phénomènes de chutes de pierres, de blocs et écroulements rocheux, les glissements de terrains, les effondrements et affaissements de terrains.

Un Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles « Inondations et mouvements de terrain », valant PPR a été approuvé en février 1989. Il définit des règles de constructibilité dans les zones à risques selon leur gravité.

Il a été révisé partiellement en 2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs. Cette révision partielle définit les règles de constructibilité et les mesures de protection dans les zones à risques selon leur gravité.

## Le risque sismicité

Toulon est concernée par une zone de sismicité faible (zone de sismicité 2). Des mesures préventives sont donc appliquées aux bâtiments, constructions, équipements et installations à risque normal définies aux articles R.653-3 et R.563-4 du code de l'environnement.

## Le risque de submersion marine

Il est lié au phénomène de réchauffement climatique. (cf circulaire PPRL) Les submersions marines sont des inondations temporaires de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques et marégraphiques sévères. Ce risque est lié à une élévation du plan d'eau, conséquence d'une combinaison de facteurs météorologiques et astronomiques.

## Le risque tempête

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). Du fait de la pluralité de leurs effets (vents, pluies, vagues) et de zones géographiques touchées souvent étendues, les conséquences des tempêtes sont fréquemment importantes, tant pour l'Homme que pour ses activités ou pour son environnement : enjeux humains, enjeux économiques, enjeux environnementaux.

## Les risques technologiques

Il existe un risque de rupture de barrage sur le barrage de Dardennes, implanté au Nord de Toulon sur la commune du Revest ; ce risque est faible.

Des risques industriels sont générés par la traversée au quartier de la Beaucaire du gazoduc et l'implantation au quartier de Lagoubran de l'usine Pyroméca, ainsi que des établissements de la pyrotechnie de la Marine Nationale.

En outre, il y a des risques de Transports de Matières Dangereuses liés aux principaux axes routiers: A50, A57, RN97, RN8, routes départementales et voie ferrée.

Enfin, il existe un risque nucléaire lié à la base navale de Toulon. Des plans de secours et d'urgence ont été établis.

## 2.6 Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par le PLU

### a. Les versants nord et sud du Faron : des secteurs à forte sensibilité

L'Evaluation Environnementale permet d'identifier au préalable les sites qui peuvent être affectés par la mise en œuvre du PLU et d'en déterminer la sensibilité globale. Sur la commune de Toulon, il s'agit principalement de zones naturelles ou semi-naturelles, parfois urbanisées sous forme d'habitat pavillonnaire, qui présentent des sensibilités environnementales particulières et peuvent être potentiellement densifiées par le PLU ou constituer des secteurs d'extension de l'urbanisation. Elles concernent les zones d'interface entre les massifs et les franges résidentielles de l'agglomération, sur les versants boisés du Mont Faron et sur les contreforts du Baou des Quatre Aures.

- Des richesses écologiques et des paysages identitaires protégés à travers le site Natura 2000, des Espaces Boisés Classés et le site classé.
- Des risques naturels d'incendies de forêt et de mouvements de terrain (chutes de blocs) et des nuisances sonores liées à la RD 46.
- Des zones NA et NB au POS (Ubac, les Favières), avec des poches d'habitat diffus plus ou moins denses.
- Des zones boisées, peu ou non bâties, classées en zone urbaine U au POS (Fort Rouge, corniche Roussel, pentes sud du Faron et Terre Rouge).
- Le raccordement aux réseaux publics est limité au Nord par des contraintes géographiques et topographiques (assainissement non collectif).

### b. Le Baou des Quatre Aures : des secteurs à sensibilité modérée

- Des zones NA, NB et U au POS (Colline Saint-Pierre, Jausserane), occupées par des espaces boisés et des restanques anciennement cultivées, en frange d'un tissu pavillonnaire, plus ou moins dense.
- Bien que situés à proximité du massif protégé du Baou des Quatre Aures, ces secteurs ne sont couverts par aucun périmètre d'inventaire écologique ou de site protégé. Toutefois, des Espaces Boisés Classés recouvrent une grande partie de la colline Saint-Pierre.
- Des risques naturels d'incendies de forêt sur l'ensemble du secteur et de mouvements de terrain (Jausserane).
- Bien qu'excentré du cœur de ville, les zones NA, NB et UJp disposent d'équipements techniques publics (raccordement au réseau d'assainissement, proximité du réseau d'eau).

Ces différents secteurs sont donc classés dans le PLU en zones naturelles, urbaines ou à urbaniser en fonction de l'occupation réelle des sols, des contraintes environnementales et dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et de préserver le patrimoine naturel et paysager.

### CHAPITRE 3 : RÉSUMÉ DE L'EXPLICATION DES CHOIX

## 3.1 Perspectives d'évolution

### a. Les projections démographiques

Toulon envisage l'accueil de nouvelles populations pour cette nouvelle décennie. Par ailleurs, la volonté est également de limiter la baisse de taille des ménages tout en restant attractif pour les jeunes. Enfin, les grands projets de développement économique inscrits sur Toulon prévoient une augmentation de l'offre de m<sup>2</sup> de bureaux et d'espaces d'activités en lien avec le pôle Mer PACA et l'axe des gares. L'attractivité de la ville dépend ainsi en grande partie des nouveaux équipements prévus mais également de l'offre en habitat pour cette nouvelle population.

Trois scénarii ont été définis à partir des données INSEE de 2007 et de projections omphale réalisées en 2011 par l'INSEE. Cette démarche s'appuie d'ores et déjà sur le scénario démographique choisi et appliqué dans le PLH.

L'hypothèse retenue est le scénario 2 qui semble le plus réaliste et consiste au maintien de la croissance telle qu'observée sur la dernière période de référence associée à une taille des ménages évoluant peu. Ainsi, Toulon accueillerait alors plus de 7500 habitants sur 10 ans, ce qui correspondrait à un besoin de 5020 logements.

Cette projection démographique propose une structure du parc de logements identique à aujourd'hui. Ainsi, environ 8 % de vacance sont prévus, un taux de 3 % de résidences secondaires également. Un renouvellement du parc du centre ancien est prévu à raison de 50 logements par an. Ce scénario répond à la production définie dans le SCOT et aux besoins minimums identifiés dans le PLH, en proposant une moyenne de production de logements supérieure sur les six premières années. Par ailleurs, il permet un accompagnement modéré du développement économique de l'agglomération tout en engendrant une dynamique de rattrapage vis-à-vis du retard en matière de logements spécifiques et sociaux.

### b. Les prévisions économiques

Les différents documents supra communaux font état d'une démarche visant à conforter les pôles d'activités existants mais surtout à créer de nouvelles zones d'emplois.

De plus, la tertiarisation des activités toulonnaises passe par une demande touristique qui pourrait augmenter face à la fréquentation importante des communes voisines (Hyères, Bandol et Sanary). Il apparaît primordial de valoriser le potentiel touristique.

Enfin, l'évolution de l'aire toulonnaise passe également par la transformation d'une partie de son activité en favorisant les fonctions métropolitaines avec l'arrivée de : secteurs pointus (pôle mer), immobilier d'entreprises, université, recherche et culture afin d'attirer les jeunes actifs et cadres urbains.

Avec le développement du pôle Mer et du Grand Projet Rade, la politique de développement économique s'inscrit dans la mise en place d'un tourisme d'affaires en lien avec les équipements et nouveau centre métropolitain.

Enfin, en termes de développement commercial, un des enjeux est de soutenir les commerces de proximité et les pôles commerciaux existants, notamment dans le centre ancien, Saint-Jean du Var, le Pont du Las et le Mourillon.

## 3.2 Les choix d'aménagement et de développement

### a. Les choix retenus pour établir le PADD

Le projet politique de Toulon s'appuie sur les orientations d'aménagement présentées dans le PADD, dans le but de répondre aux différents enjeux du diagnostic du PLU.

Ainsi, l'avenir de Toulon s'élabore autour de quatre projets :

- Conforter le rôle de métropole régionale pour Toulon
- Renforcer l'identité et la vie locale des quartiers
- Maîtriser les déplacements
- Préserver et améliorer le cadre de vie de la population toulonnaise.

#### Toulon, cœur de la métropole du Levant

Trois orientations majeures confirment la place de Toulon en tant que métropole. En effet, la ville concentre des activités économiques stratégiques, une population importante, des équipements et des fonctions essentielles au bon fonctionnement du territoire.

#### Identité des quartiers : maintien de la diversité des fonctions urbaines au cœur des différents quartiers

L'identité patrimoniale de Toulon est ancrée dans la diversité et la richesse du bâti de ses quartiers, ses faubourgs et son centre ancien.

De qualité urbaine disparate, on voit se succéder des maisons ouvrières des années 1900, des villas cossues balnéaires mauresques, des immeubles haussmanniens ou art déco mais aussi des lotissements plus communs.

Aussi, les éléments de l'architecture toulonnaise sont privilégiés afin de conforter l'ambiance urbaine et l'ensemble architectural des quartiers.

Certains repères jalonnent la ville et permettent d'identifier des espaces, comme un monument, mais l'activité commerciale locale est également déterminante. Aussi, le maintien des centres de vie avec un soutien de l'emploi et des activités locales apparaît primordial.

#### Une mobilité maîtrisée

L'amélioration des déplacements représente un défi majeur à relever pour la ville. Ils ont un impact direct sur l'environnement et sur la qualité de vie. Aussi, le PLU de Toulon est en accord avec les préconisations du PDU et agit en faveur d'une mobilité durable.

## Améliorer le cadre de vie : combiner gestion durable des ressources, environnement et développement modéré

Pour prévenir les risques, le PADD donne plusieurs orientations. Tout d'abord, l'urbanisation est freinée sur certains secteurs à risques pour limiter l'exposition de la population. Pour réduire les dégâts produits par les eaux de ruissellement, des mesures réglementaires limitent l'imperméabilisation des sols.

Le PADD maintient la protection des espaces naturels (zonage Naturel qui s'étend, présence renforcée d'Espaces Boisés Classés, zone Natura 2000, ZNIEFF) pour préserver la richesse écologique et la biodiversité des espaces naturels terrestres et marins de Toulon. Une zone AU (à urbaniser) est créée pour plus de cohérence avec l'évolution du tissu de la ville, en continuité de zone urbaine.

Les trames bleues de la ville seront améliorées par l'entretien des cours d'eau, la mise en valeur de l'espace maritime, la protection des espaces proches du rivage en respect de la loi littoral, du SDAGE et des orientations du SCOT notamment.

Le nouveau PLH est intégré dans la planification urbaine de Toulon. Plusieurs défis sont à relever: faire face à la pression foncière, anticiper le vieillissement de la population sur un parc à dominante collectif et ancien, permettre le développement de programmes de logements mixtes répondant aux diverses demandes. Le PADD s'inscrit dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat.

### **b. L'analyse environnementale des orientations du PADD**

Le projet communal de Toulon répond aux enjeux environnementaux de son territoire de manière transversale, au travers des différentes orientations d'aménagement et objectifs retenus dans son PADD.

La commune de Toulon souhaite asseoir son positionnement stratégique de métropole du Levant, en permettant le développement des activités portuaires, le maintien des activités militaires, la création d'équipements publics à dimension métropolitaine. Ce développement se veut maîtrisé afin de préserver et même de valoriser la qualité du cadre naturel et paysager contribuant à la richesse et à l'image du territoire.

La commune affiche également une volonté affirmée de reconstruire la ville sur la ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain dans le centre-ville ce qui limite les impacts en termes de consommation d'espace et les impacts sur les milieux naturels. Ces évolutions du tissu urbain se feront progressivement et selon des règles qui permettront de conserver les qualités urbaines et architecturales de ces quartiers. Le maintien des commerces et des équipements de proximité permettra de conforter les pôles secondaires, en maintenant une vie économique et sociale dans les différents quartiers.

Les aménagements sont envisagés dans le respect des caractéristiques paysagères des sites, en portant une attention particulière aux qualités des constructions, des espaces publics. En outre, des dispositions en faveur de l'énergie dans les projets d'aménagement sont mises en place.

La politique de déplacements vise grâce au réaménagement des espaces publics et de la voirie impulsé par les différentes opérations d'aménagement urbain global un rééquilibrage des modes de transports utilisés, avec une limitation des déplacements automobiles, le développement des modes doux (marche à pied et vélos) et une amélioration des services de transports collectifs.

Enfin, la Ville affiche la volonté de protéger ses espaces naturels emblématiques comme le Mont Faron, le Baou et le littoral, au regard des périmètres de protection existants (site classé, site Natura 2000, espaces proches du rivage). Elle souhaite également poursuivre l'aménagement et la valorisation de sa trame bleue.

Ainsi, la commune de Toulon a défini les grandes lignes de son développement pour les dix prochaines années, avec une volonté de minimiser et de gérer en amont les impacts potentiels du développement urbain et en intégrant des objectifs de qualité et de gestion environnementale afin de préserver le cadre de vie de ses habitants et les qualités du site (paysagères, écologiques, ...).

## 3.3 Présentation des différentes zones

### a. Les évolutions de zonage POS/PLU

La transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire afin d'être conforme avec la Loi Solidarité et Renouveau Urbains.

Une adaptation du zonage a été étudiée en fonction de l'évolution urbaine. Cette démarche correspond à une intégration en zone Urbaine notamment des zones NA et NB qui sont désormais urbanisées. Les espaces par contre peu équipés et présentant un caractère naturel ont été classifiés en zone Naturelle. Il s'agit également d'intégrer les ZAC. L'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme précise ainsi que l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

Trois grandes familles de zones sont instituées sur la commune : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU) et les zones naturelles (N). La commune ne comprend pas de zones agricoles (A). Chaque secteur est soumis à ses propres règles, conformes aux objectifs définis sur les différentes zones. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles définissant les règles d'occupation du sol. Les zones ont une vocation dominante mais permettent, de manière générale, et conformément aux textes législatifs une mixité des fonctions urbaines.

Ainsi, le passage du POS au PLU se traduit par :

#### a) le maintien des principales zones urbaines

Les différentes zones urbaines se distinguent par la morphologie urbaine, la hauteur des constructions, la densité et le type d'habitat.

UA – centre ville – vocation mixte

UB – centre urbain – vocation mixte fonction métropolitaine

UC – habitat collectif

UD – Habitat intermédiaire

UE – habitat essentiellement individuel avec un sous secteur pour la pente afin de préserver le paysage

UL – zone destinée aux espaces de loisirs reprenant les plages du Mourillon et de la Mitre

#### b) la conservation d'une zone spéciale affectée aux activités militaires

UM – Cette zone est destinée à recevoir les installations techniques ou industrielles, les constructions et occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des activités liées à la défense.

#### c) la mise en place d'une zone à dominante industrielle

UF – Le secteur de Lagoubran reprend globalement les espaces concernés par les risques technologiques liés au polygone d'isolement de la Pyrotechnie et Pyroméca. Aussi, les activités et occupations du sol sont plutôt restreintes afin de limiter l'accueil du public.

#### d) des secteurs de projets

UZ – Cet indice définit les espaces sur lesquels un plan de masse côté en 3 dimensions régit des règles spécifiques (Mayol, Cour de Nice, Sainte Musse, ~~Parc Urbain de la Cité Judiciaire~~, Quartier de la Créativité et de la Connaissance, le Port, Montéty). Les projets urbains sont ici clairement identifiés et font l'objet de principes de composition.

#### e) une zone à urbaniser

La transformation d'une zone NB en zone AU stricte, correspondant à un secteur qui ne sera pas être ouvert dans le futur à l'urbanisation. Ce développement à long terme du secteur et modification du PLU qui définira le règlement de cette future zone ne doit pas compromettre l'aménagement futur du secteur et sa cohérence, le règlement actuel limite les possibilités de construction.

Suppression dans le texte de la mention : "Parc Urbain de la Cité Judiciaire"

#### f) des zones naturelles

Les zones naturelles couvrent les secteurs non urbanisés possédant notamment un intérêt écologique, paysager, esthétique ou forestier. Les massifs du Faron et du Baou ainsi que le bord de mer ayant maintenu un aspect naturel constituent la majeure partie de l'espace classé naturel dans le PLU. Ce dernier contribue à assurer un équilibre global entre les tissus urbains de la ville. Un sous secteur NI (loisir) correspond aux équipements présents sur le Faron pouvant faire l'objet d'aménagements spécifiques pour l'accueil du public. Un sous secteur Nc (captage) correspond au périmètre de protection de la source St Antoine. Un sous secteur Ns (serres) correspond aux serres classés du Faron et du Baou ainsi qu'aux espaces naturels du Cap Bru.

Ajout dans le texte, à la suite : "...et de la Cité judiciaire".

#### g) une zone de renouvellement urbain

Il s'agit d'une zone de renouvellement urbain faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement. Elle concerne notamment le quartier de La Loubière.

### b. Les périmètres d'attente de projet et orientations d'aménagement

Le PLU de Toulon identifie 4 secteurs en zone urbaine porteurs d'enjeux forts. Ils présentent de fortes potentialités foncières, et sont des secteurs clés de développement et de renouvellement urbain pour la commune. Les projets sont en cours de réflexion mais ne sont pas encore aboutis.

Afin de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement sur ces secteurs, la commune institue des périmètres d'attente conformément à l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme.

Ces périmètres sont délimités sur le plan de zonage. Les dispositions s'appliquant à l'intérieur des périmètres sont dans les dispositions générales du règlement. La délimitation de ces périmètres a été motivée par l'importance et la nature des projets à venir sur ces secteurs. Ces périmètres sont les mêmes que ceux des orientations d'aménagement.

Trois périmètres se situent en périphérie immédiate du centre ville et un est sur l'avenue Picot :

- L'axe des Gares Ouest
- L'axe des Gares Est
- La façade maritime du Port Marchand
- Brunet

## 3.4 Les choix retenus pour la délimitation des zones et des dispositions réglementaires

### a. La réponse aux besoins d'habitat

#### Renouvellement urbain

Afin d'accueillir le développement nécessaire tout en limitant la consommation d'espaces et en préservant la qualité des espaces naturels, le mode de développement passe par un renouvellement urbain des espaces citadins au cœur de l'agglomération.

Plusieurs sites font l'objet d'études voire de projets opérationnels. Suivant l'avancée des réflexions, les intentions sont inscrites sous la forme d'Orientations d'Aménagement ou de Plan Masse dans le PLU : centre ancien, espaces mutables en bordure du centre ville, parc urbain de la cité judiciaire, l'axe des gares, la Cour de Nice, Brunet...

#### Sites d'extension prioritaires et capacités résiduelles diffuses

Ces secteurs se retrouvent dans les quartiers de faubourgs qui présentent un potentiel de construction résiduelle important, dans les anciennes zones NB transférées en zones urbaines U.

#### Une diversité sociale et urbaine à travers les formes du bâti

Les différents types de zones urbaines sont définis en fonction de leur morphologie urbaine et sont répartis en plusieurs sous zonage :

- Le zonage UA correspond ainsi à une zone de morphologie urbaine dense et agglomérée, caractéristique d'un tissu historique de centre ville.
- Le zonage UB correspond à une zone urbaine de centralité d'habitat collectif dense
- Le zonage UC correspond à une zone de tissu diversifié
- Le zonage UD représente un espace intermédiaire composé de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire
- Le zonage UE préserve les zones urbaines essentiellement pavillonnaires
- Le zonage UF rassemble les activités industrielles et logistiques
- Le zonage UL correspond à des espaces de loisirs
- Le zonage UM est spécifique aux activités liées à la Défense
- Le zonage UR correspond à un secteur dédié aux opérations de renouvellement urbain.

Dans la continuité du PADD, les autres pièces du PLU transcrivent le principe de diversité et de mixité sociale, visant à répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Plusieurs outils peuvent ainsi être mis en place afin de réaliser des logements sociaux.

La majoration du volume constructible en faveur du logement social, (article L 127-1 du code de l'urbanisme), est instituée. Dans les zones UC et UD, pour tout programme intégrant 50% ou plus de surface de plancher, l'emprise au sol peut passer de : - en zone UC : 30 à 40 %

- en zone UD :

Terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> : 35 %

Terrain dont la superficie est < 1000m<sup>2</sup> : 40 %

Terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU : 35%

L'outil en faveur de la diversité des types de logement , article L123-1 16°, est également mis en place; ainsi pour tout programme de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30 % au moins doivent être consacrés aux logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des quartiers prioritaires et de la zone UZc (hors PRU) et de la zone UZc.

#### Une réserve foncière

Espace pertinent d'extension de l'urbanisation, le secteur des Favières fait l'objet d'un classement en zone AU stricte (à urbaniser). La prise en compte de la préservation de l'environnement sur cet espace est particulièrement prégnante dans les réflexions. En effet, en espace Natura 2000, l'ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une étude d'incidence et d'une révision du PLU. Ce site en continuité directe de zone urbaine fait l'objet d'un projet de renforcement de réseaux. Par ailleurs, son occupation par un tissu résidentiel diffus et peu dense laisse entrevoir des capacités résiduelles importantes à exploiter à moyen voire à long terme.

### b. La réponse aux besoins de développement économique

Le PLU affirme une volonté d'appliquer une segmentation économique et spatiale entre les zones à vocations économiques (industrie, entrepôts logistiques et zones à vocation tertiaire) et les zones à vocation commerciale en correspondance avec le schéma de développement commercial du Var de 2006-2011. Les zones d'activités ont soit une vocation spécialisée comme la zone militaire et une partie de la zone portuaire ou une vocation généraliste comme les zones d'activités liées au centre urbain.

#### Des zones spécifiques à vocation économique

La zone UM permet spécifiquement les activités liées à la Défense Nationale. Un sous secteur UMA permet de répondre aux besoins stratégiques de la Défense au sein de la Base Navale (hauteur majorée). Un sous secteur UMm a été mis en place au Mourillon afin de faciliter la cohabitation avec les quartiers résidentiels environnants en intervenant sur des règles de hauteur plus restrictives, ainsi qu'autour des forts Lamalgue et Fort Croix Faron et du dépôt de munitions des Arènes.

La zone UF sur le secteur de Lagoubran a la particularité de limiter l'accueil et la fréquentation de personnes supplémentaires. Les caractéristiques techniques de cet espace (exposition aux risques avec la pyrotechnie) impliquent une réglementation stricte quant à l'occupation des sols autorisée. Le site de Sainte Musse fait l'objet d'un zonage UZc accompagné d'un plan masse qui traduit graphiquement le projet. En lien direct avec l'implantation du nouvel hôpital et du pôle d'exploitation du futur TCSP, le site comprendra des activités tertiaires et proposera des m<sup>2</sup> de bureaux.

#### Des zones urbaines mixtes à vocation commerciale

La zone UA correspond à une polarité urbaine et commerciale historique de centre d'agglomération avec une offre commerciale traditionnelle relativement dense et diversifiée à conforter. Afin de promouvoir le développement de commerces traditionnels et de Grandes et Moyennes surfaces, la ville s'est dotée d'un droit de préemption sur les baux commerciaux applicable sur l'ensemble du périmètre de Zone franche Urbaine. Aussi la zone UB est également concernée par cet outil. Ce zonage rassemble des quartiers périphériques possédant des pôles commerciaux secondaires.

Des centres de vie ont été identifiés et font l'objet de mesures spécifiques favorables. Ainsi 12 places sont repérées graphiquement et bénéficient de règles sur les rez-de-chaussée permettant en cas de commerce 10 % supplémentaires de Coefficient d'Emprise au Sol et un pourcentage de 50 % de la façade traitée en vitrine. De plus, les règles de stationnement sont favorables au développement de commerces et artisanat puisqu'une obligation de création de place de parking n'est imposée qu'à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La zone UL rassemble les plages du Mourillon, Pipady et la Tour Royale et permet toute occupation du sol nécessaire aux activités touristiques et nautiques pratiquées en bord de mer.

### Des sites identifiés faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Des emprises foncières importantes en lien direct avec les transports et le centre ville ont fait l'objet d'études urbaines et de réflexions se reflétant dans le document relatif aux orientations d'aménagement.

Les sites de l'axe des Gares Est et axe des Gares Ouest représentent l'occasion du développement d'une offre globale et diversifiée répondant aux besoins en matière d'équipements publics et d'activités tertiaires.

La cour de Nice (plan de masse) propose également en lien avec le site de l'Axe des Gares Est un développement de l'offre de services, de bureaux et d'activités sur la majeure partie des bâtiments prévus au plan de masse.

Le Port Marchand offre la possibilité de retravailler les interfaces entre la ville et la mer. Les 6.9 ha donnant sur la rade permettent de restructurer le secteur.

## **c. La préservation de l'environnement et du cadre de vie**

### La protection des espaces environnementaux sensibles

La commune est concernée par plusieurs périmètres d'espaces naturels protégés au titre des inventaires ZNIEFF, du réseau Natura 2000 et de la Loi Littoral. A ce titre, le PLU protège strictement ces territoires naturels à travers des zones naturelles inconstructibles (extension des constructions existantes autorisée sous conditions). Cette protection est renforcée par le maintien des servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC). Les berges et ripisylves des cours d'eau sont également protégées par des servitudes d'Espaces Boisés Classés.

### La préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains

La ZPPAUP approuvée en 2007 a été remplacée par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) créée le 28/05/2014; elle constitue une Servitude d'Utilité Publique et est donc annexée au présent PLU. En outre, le règlement précise que dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées dans les différentes zones devront en respecter les prescriptions. Tout aménagement dans ce périmètre est soumis à une demande d'autorisation d'urbanisme ou d'Autorisation Spéciale de Travaux (AST) avec avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le PLU préserve les sites classés du Baou et du Faron et leur qualité paysagère en les classant en zone Ns inconstructible. De même, les servitudes d'Espaces Boisés Classés sont maintenues. En outre, le PLU maintient la majorité des servitudes d'Espaces Boisés Classés inscrites au POS. De nouvelles servitudes ont été instaurées dans le cadre du PLU dans la partie ouest de l'Arsenal, au niveau de la Tour Royale, du secteur de Fort Rouge et dans la colline Saint-Pierre et le long du Las afin de maintenir une coulée verte.

La qualité urbaine de certains quartiers réside dans l'harmonie entre les espaces habités, l'architecture, le relief, le paysage et les espaces verts. Ces quartiers pavillonnaires offrent un cadre de vie de qualité sur lequel Toulon fonde son identité et son image.

Ainsi, les zones urbaines pavillonnaires de Toulon sont classées en zone urbaine UE. Les différentes règles de gabarit et l'emprise au sol maximale de 25% (30% en zone UEr, 20% en UEp et 10% en UEb), permettent de maintenir un tissu urbain aéré. Un sous-secteur UEp regroupe les secteurs d'habitat pavillonnaire en pente, dont le tissu urbain a vocation à être plus aéré.

Un inventaire du patrimoine annexé au présent PLU identifie les éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du CU.

### La prise en compte des risques et des nuisances

Le PER Inondations et Mouvements de terrain, approuvé le 8 février 1989, vaut PPR; c'est une Servitude d'Utilité Publique (SUP). Une révision partielle du PPR naturels prévisibles a été approuvée en 2013; elle porte spécifiquement sur le risque chutes de pierres et de blocs au Mont Faron.

Le PLU matérialise les zones affectées par les inondations dans une planche graphique spécifique annexée à la planche de zonage du PLU et renvoie au document opposable au tiers, annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique.

Concernant les risques de ruissellement pluvial, le PLU maintient plusieurs emplacements réservés au bénéfice de la commune (une dizaine) et au bénéfice du Syndicat, destinés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et à l'aménagement du ruisseau Sainte Musse.

Enfin, les règles des zones urbaines UB imposent une végétalisation des surfaces non construites sur les parcelles et des toitures terrasses et un pourcentage minimum d'espace libre végétalisé de 15% (à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh). Les zones urbaines UC, UD, UE prévoient un pourcentage minimum d'espaces libres végétalisés allant de 25% à 40% et une emprise au sol limitée à 30% en zone UC et UD, voire 10 % en zone UEb. En zone UD, UE et UEp, le pourcentage d'emprise au sol est diminuer de 5 points pour tout projet d'habitation situé sur une parcelle d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Des emplacements réservés dans les massifs du Baou des Quatre Aures et du Faron ont été inscrits au PLU pour l'aménagement d'aires de dépassement et de retournement afin de faciliter l'accès et la circulation des engins de secours et de lutte contre les incendies sur les pistes DFCl.

En outre, les massifs sont protégés en zone naturelle N inconstructible, ce qui permet de ne pas aggraver le risque.

Les risques liés aux activités de la Pyrotechnie sont pris en compte par le PLU dans la zone UF correspondant à la zone industrielle et logistique de la Pyrotechnie. Les règles de cette zone restreignent les autorisations d'occupation des sols afin de limiter l'installation de nouveaux habitants et un afflux de fréquentation sur les sites d'activités.

## d. La réponse aux besoins en déplacements

Intégrer les projets d'infrastructures afin de faciliter l'accès du territoire pour les moyennes et longues distances

Ainsi, une troisième voie ferroviaire pourrait être mise en place afin de permettre des cadences plus régulières et le développement des TER sur l'agglomération. Ce projet fera l'objet d'une mise en compatibilité du PLU.

Face à l'engorgement du réseau autoroutier et au contexte géographique de l'agglomération, le projet du tunnel doit s'accompagner pour sa bonne exploitation d'un élargissement de l'A 57 en deux fois 3 voies. La Déclaration d'Utilité Publique de ce projet a fait l'objet d'une intégration au PLU.

Un réseau de transports en commun attractif et performant

L'objectif de développement urbain du PLU est particulièrement mis en avant en accompagnement du projet du TCSP. Le recentrage du logement s'effectue ainsi en partie autour de la desserte en transport en commun existante mais surtout en lien avec les nouveaux axes de transports collectifs à développer.

Les dispositions retenues dans le PLU pour répondre aux objectifs du PDU sont les suivantes :

- L'inscription d'emplacements réservés pour la bonne réalisation du TCSP,
- L'intégration du projet de dépôt du TCSP dans le cadre d'un plan de masse sur le site de Sainte musse,
- La mise en place d'emplacements réservés en vue de réaliser des équipements accompagnant le TCSP comme des parkings relais,
- L'amélioration de l'accessibilité des transports en commun,
- Le renforcement des dessertes maritimes avec la création de nouveaux points d'accès au réseau sur le site du Mourillon.

Hiérarchisation du réseau de voirie

Aussi le PLU s'est attaché à retravailler les emplacements réservés du POS de 1994 afin de :

- renforcer le maillage dans certains quartiers en facilitant les déplacements,
- organiser le réseau et surtout les entrées de ville sous forme de carrefours,
- sécuriser les espaces en réorganisant les trottoirs, zones 30 et redistribuant la chaussée aux différents usagers.

La sécurité routière

Les emplacements réservés de voirie ont été étudiés dans cette optique à travers des projets de mise aux normes des trottoirs, des cheminements doux ou de correction de trajectoire, justifiant la création ou le maintien de ces derniers.

Le RD 46 et les emplacements réservés afférents concernent également une mise en sécurité de l'axe existant au Nord Faron par le Conseil Général du Var.

**CHAPITRE 4 : RÉSUMÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

L'application du PLU aura des impacts sur l'environnement et le territoire de Toulon, qu'ils soient positifs ou négatifs, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU (mesures). Ainsi, l'évaluation Environnementale a permis d'analyser les incidences du PLU et de définir des mesures d'accompagnement.

## 4.1 Des incidences négatives sur l'environnement urbain compensées par des mesures prises dans le PLU

### a. Une augmentation des besoins en eau et en assainissement

L'accueil de nouveaux habitants va générer des besoins en eau supplémentaires, ainsi qu'une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. Bien que les ressources soient satisfaisantes, elles risquent d'être fragilisées à long terme.

Le règlement du PLU impose le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux publics d'eau et d'assainissement en zones urbaines U.

### b. Une augmentation maîtrisée de l'imperméabilité des sols et limitation du ruissellement

Les futures constructions et aménagements vont accroître l'imperméabilisation des sols, augmentant le ruissellement urbain ; ce qui risque d'engendrer des problèmes de saturation du réseau et d'augmenter les rejets d'eaux pluviales non traitées dans le milieu naturel.

Le règlement du PLU prévoit plusieurs dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols (limitation de l'emprise au sol, superficie minimale d'espaces végétalisés) et à favoriser la rétention sur les parcelles (bassins de rétention, dispositif autonome en l'absence de réseau).

### c. Une augmentation des nuisances en milieu urbain

La croissance démographique induit une augmentation des volumes de déchets à traiter, et ce malgré, les actions de sensibilisation et de valorisation.

Le développement urbain va également s'accompagner d'un accroissement des flux de circulation, à l'origine d'émissions polluantes et de nuisances sonores.

Le PLU prévoit donc des dispositions visant l'intégration des systèmes de récupération des déchets dans les nouvelles constructions et la création de stationnement pour les 2 roues.

Plusieurs emplacements réservés sont également mis en place pour les projets de TCSP, de parkings-relais, de voies réservées et de cheminements doux.

## 4.2 Des incidences positives sur l'environnement urbain grâce à des dispositions favorables dans le PLU

### a. Une protection renforcée de la trame verte et bleue et des richesses écologiques du territoire

Les grands massifs naturels (Baou et Faron) et le littoral sont protégés et classés en zone naturelle inconstructible et en Espaces Boisés Classés.

La qualité des espaces naturels, classés en Natura 2000, n'est pas compromise par le PLU ; seuls les secteurs déjà urbanisés et en continuité du tissu existant sont maintenus en zones urbaines ou à urbaniser.

La coupure verte au niveau du versant nord du Faron identifiée dans le SCOT Provence Méditerranée, est maintenue par la mise en place d'une zone naturelle inconstructible.

Le PLU prévoit une valorisation des cours d'eau du Las et de l'Eygoutier par l'entretien et l'aménagement de berges en coulées vertes.

Le PLU prévoit en outre la création de nouveaux Espaces Boisés Classés et reclasse une majorité des zones NA et NB du POS en zones naturelles inconstructibles.

Des Terrains Cultivés à Protéger ont été identifiés et des emplacements réservés sont prévus afin de créer des parcs et des espaces verts ; ils participent à la Trame Verte du territoire.

Les ripisylves des cours d'eau sont protégées par une servitude d'Espaces Boisés Classés, de même que les espaces littoraux (plages du Mourillon, Cap Brun, Arsenal, ...).

### b. Une préservation des paysages identitaires

Le PLU préserve le cadre paysager naturel de la commune en protégeant ces massifs et le littoral en zone naturelle inconstructible.

Le PLU permet de préserver la qualité urbaine et architecturale des zones d'habitat essentiellement pavillonnaire en les classant en zone UE. Les différentes règles de gabarit et une emprise au sol maximale de 25%, voire 20% pour tout projet d'habitation situé sur une parcelle d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup>, permettent de maintenir un tissu urbain aéré.

Un sous-secteur UEp délimite les secteurs d'habitat pavillonnaire en pente, dont le tissu urbain a vocation à être plus aéré. En outre, les restanques sont préservées ou reconstituées.

### **c. Des secteurs d'extension de l'urbanisation limités : une maîtrise de la consommation d'espace**

Seuls quelques secteurs naturels voués à l'urbanisation au POS sont classés en zones urbaines et à urbaniser : Dardennes, Pentès sud du Faron et Favières ; ils représentent moins de 1% du territoire. Ils se situent en continuité du tissu urbain existant et sont déjà bâtis, anthropisés.

Le PLU diminue les réserves foncières du POS et limite l'extension de l'urbanisation, en reclassant la majorité des zones NA et NB, peu ou non bâties, en zones naturelles inconstructibles.

Le PLU crée de nouvelles servitudes d'Espaces Boisés Classés dans les secteurs boisés des zones UEp (Fort Rouge, Colline Saint-Pierre, ...).

Des dispositions réglementaires sont prévues afin de favoriser le renouvellement urbain et une densification des secteurs déjà urbanisés.

### **d. Une prise en compte des risques naturels et technologiques**

Le PER Inondations et Mouvements de terrain est annexé au PLU ; il vaut Servitude d'Utilité Publique. Une grande partie des secteurs touchés par les risques de mouvements de terrain est classée en zone naturelle inconstructible. Une révision partielle de ce document approuvée en 2013 porte sur le risque chutes de pierres et de blocs sur le secteur du Mont Faron.

Les massifs sont classés en zone naturelle inconstructible ; ce qui permet de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques d'incendies de forêt.

Les risques industriels dans le quartier de Lagoubran sont pris en compte dans une zone dédiée aux activités de la Pyrotechnie ; elle permet de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.

Le PLU prévoit en outre des emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention et l'aménagement du ruisseau Sainte-Musse. Plusieurs dispositions réglementaires sur l'emprise et les surfaces plantées visent à réduire l'imperméabilisation des sols.

**CHAPITRE 5 : DÉMARCHE D'ÉVALUATION ET MÉTHODOLOGIE**

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.

Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Une représentation cartographique des incidences, a été réalisée (caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan).

C'est par cette pluralité et ce croisement des approches qu'il est possible au mieux de mettre en évidence les incidences des mesures retenues.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

MODIFICATION N°5 APPROUVEE LE 16 FEVRIER 2021

### **DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 4**

Indication de lecture :

- Les éléments ajoutés par la MEC sont surlignés en **vert**.
- Les éléments supprimés par la MEC sont barrés **rouge**.

L'article 123-1 du code de l'Urbanisme énonce que les P.L.U "peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Pièce facultative du dossier du PLU, elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs du territoire. Elles sont en cohérence avec le PADD et sont opposables aux autorisations d'occupations du sol dans une relation de compatibilité.

Ce sont des principes d'aménagement, de nature différente des règles ou prescriptions.

**Quatre** **Cinq** secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement. Chacun fera l'objet d'une représentation graphique et de définition des principes d'aménagement retenus.

~~Le projet sur le parc urbain de la Cité Judiciaire a évolué en secteur de plan masse UZd (ancien P1 du document graphique et ancienne Orientation d'Aménagement n°1).~~

Le secteur P4-1 les Ports a évolué en plan de masse UZf. Le projet sur l'îlot Montéty a évolué en secteur de plan de masse UZg (ancien P2 du document graphique et ancien sous-secteur Pôle d'échange multimodal de l'Orientation d'Aménagement N°2)



## 2 - AXE DES GARES OUEST

### Contexte et enjeux

Ce secteur de centre-ville possède un fort potentiel foncier. De nombreux équipements et services publics y sont implantés ainsi que des immeubles d'habitation. Espace de liaison entre le centre et l'ouest de la ville, il est composé d'îlots à la morphologie nettement différente de celle des îlots voisins.

La voie ferrée crée une rupture. Les abords de la SNCF sont dégradés. Les espaces publics sont complètement investis par la voiture. Les accès nord-sud sont à développer.

Le pôle d'échange est inclus dans la réflexion du fait de son impact sur le secteur mais il ne fait pas l'objet de principes d'aménagement dans le PLU.

Superficie totale du secteur : 19,4 ha.

### Objectifs

- Recoudre le secteur avec les quartiers environnants ;
- Optimiser l'utilisation du foncier en redistribuant la destination de chaque sous-secteur ;
- Redéfinir un plan de circulation pour tous les usagers, améliorer les circulations douces et assurer la desserte du futur pôle d'échange multimodal ;
- Traiter les espaces publics pour apaiser le secteur et le rendre plus lisible et plus perméable ;
- Assurer des liaisons est-ouest ;
- Assurer une liaison Nord-Sud par la création d'une nouvelle passerelle.



## 2 – Axe des Gares ouest

### Etat des lieux

#### Principales caractéristiques

	Superficie secteur	Zonage POS
Descours et Cabaud	13 125m <sup>2</sup>	UD
Parcelle sud voie ferrée	7820 m <sup>2</sup>	UB
Parcelle SNCF	9 200m <sup>2</sup>	UD
Audemar	1 445 m <sup>2</sup>	UB
Parcelle Terrain de tennis	11 255 m <sup>2</sup>	UB
Ilot Casanova	5 900 m <sup>2</sup>	UB
Ilot Mistral	5 286 m <sup>2</sup>	UB

- Secteur concerné par l'AVAP
- Zonage PLU : UB.

#### Destination du secteur

Descours et Cabaud : programme mixte résidentiel (accueil des archives, des réserves, d'un parking et de 210 logements R+7).

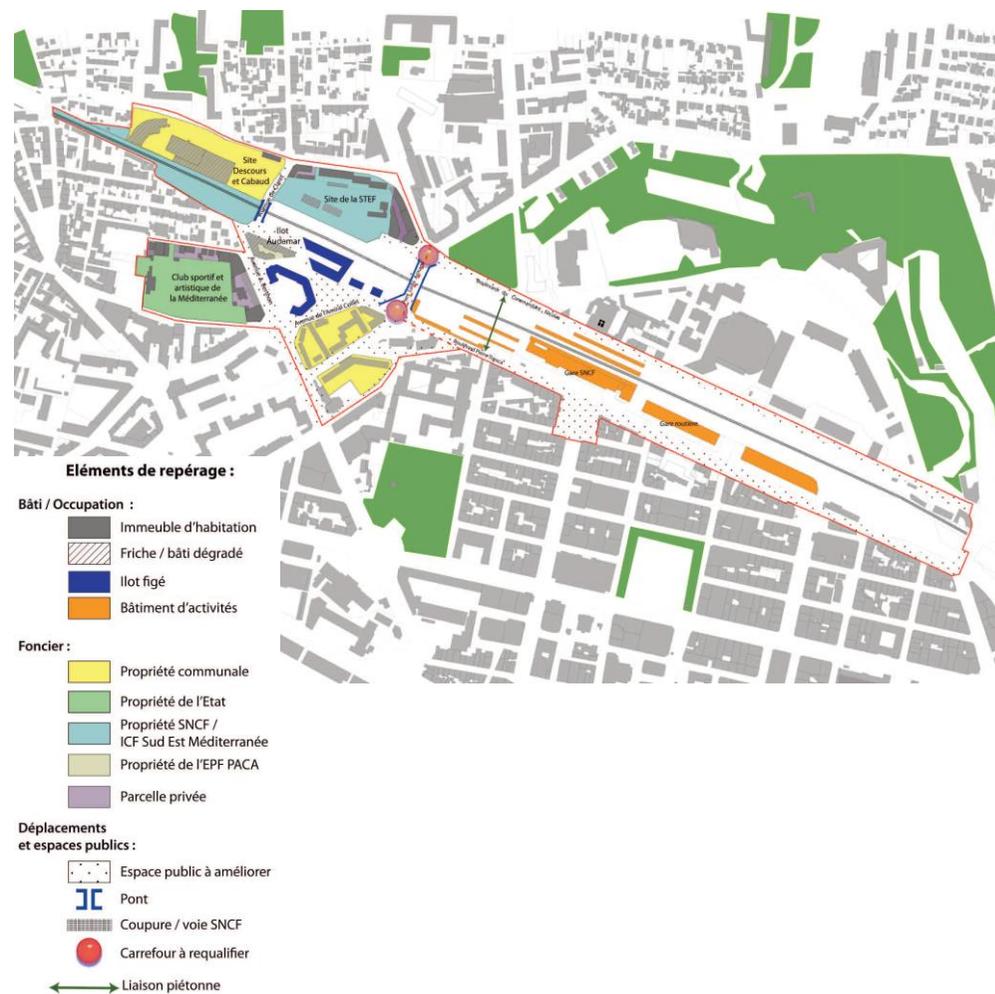
Parcelle SNCF : secteur mixte résidentiel (R+5). Maintien de 2 ER voirie.

Ilot Audemar : habitat (R+5), parking, espaces verts.

Terrain de tennis : équipements à définir.

Ilots Casanova et Mistral : habitat.

Pôle d'échange multimodal : gare SNCF, gare routière, futur TCSP.



## 2 – Axe des Gares ouest

### Grands Principes d'aménagement

#### Principes de composition urbaine :

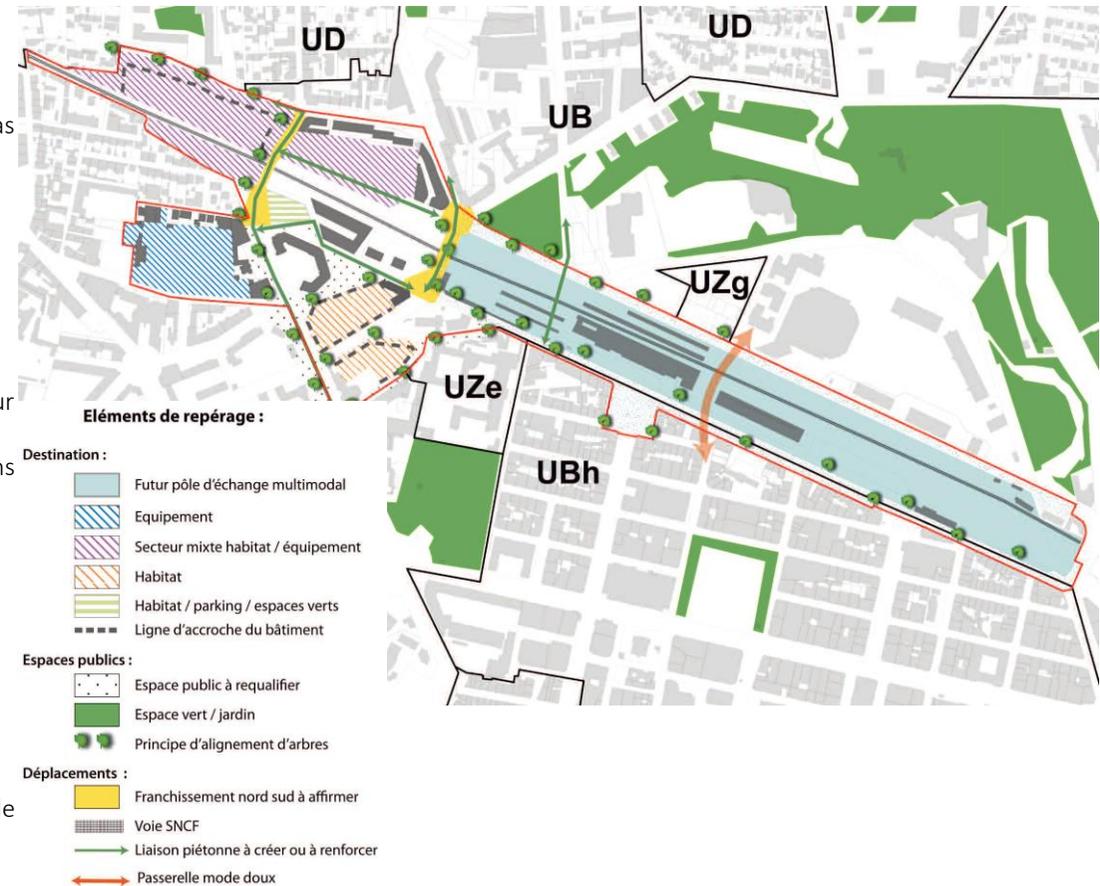
- Recoudre ce secteur avec le Centre-Ville, Claret, la Haute Ville, St Roch et le Pont du Las et conserver la qualité résidentielle de Claret ;
- Atténuer l'effet de coupure urbaine généré par les voies SNCF ;
- Optimiser le foncier et densifier le tissu bâti.

#### Principes de traitement des espaces publics :

- Requalifier les espaces publics pour les rendre plus lisibles et plus attractifs ;
- Apaiser le secteur et réduire les effets de coupure urbaine liés à la voie ferrée ;
- Rééquilibrer le trafic routier et repenser le stationnement sur l'ensemble du secteur (revoir le plan de circulation);
- Adapter la circulation aux modes doux et renforcer notamment les circulations piétonnes ;
- Transformer les voies en boulevard urbain en créant des fronts urbains.

#### Principes paysagers :

- Renforcer la présence du végétal ;
- Valoriser les vues sur le grand paysage et les percées visuelles sur le Faron ;
- Percées visuelles depuis la gare à valoriser.
- Créer une desserte efficace grâce au TCSP en lien avec le pôle d'échange multimodal ;
- Rendre le parvis de la gare lisible et attractif ;
- Renforcer l'accessibilité des modes doux et les cheminement piétons et faciliter le franchissement du pont Armand ;
- Créer des liaisons nord-sud ;
- Créer une trame verte depuis le parc des Lices jusqu'au parc urbain de la cité judiciaire.



### 3 - Axe des gares est

#### Contexte et enjeux

Espace de liaison entre Saint Jean du Var, Siblas et le centre-ville, ce secteur peu qualitatif est actuellement occupé par des bâtiments d'activités. Il s'agit d'un territoire enclavé, à la topographie accidentée et au trafic routier intense. La voie express et la voie ferrée constituent des ruptures urbaines lourdes.

Le potentiel foncier est cependant important. La densité des îlots est ici très faible et l'implantation des bâtiments d'activités anarchique.



### 3 – Axes des Gares est

#### Etat des lieux

##### Principales caractéristiques

Superficie secteur : 7,7 ha

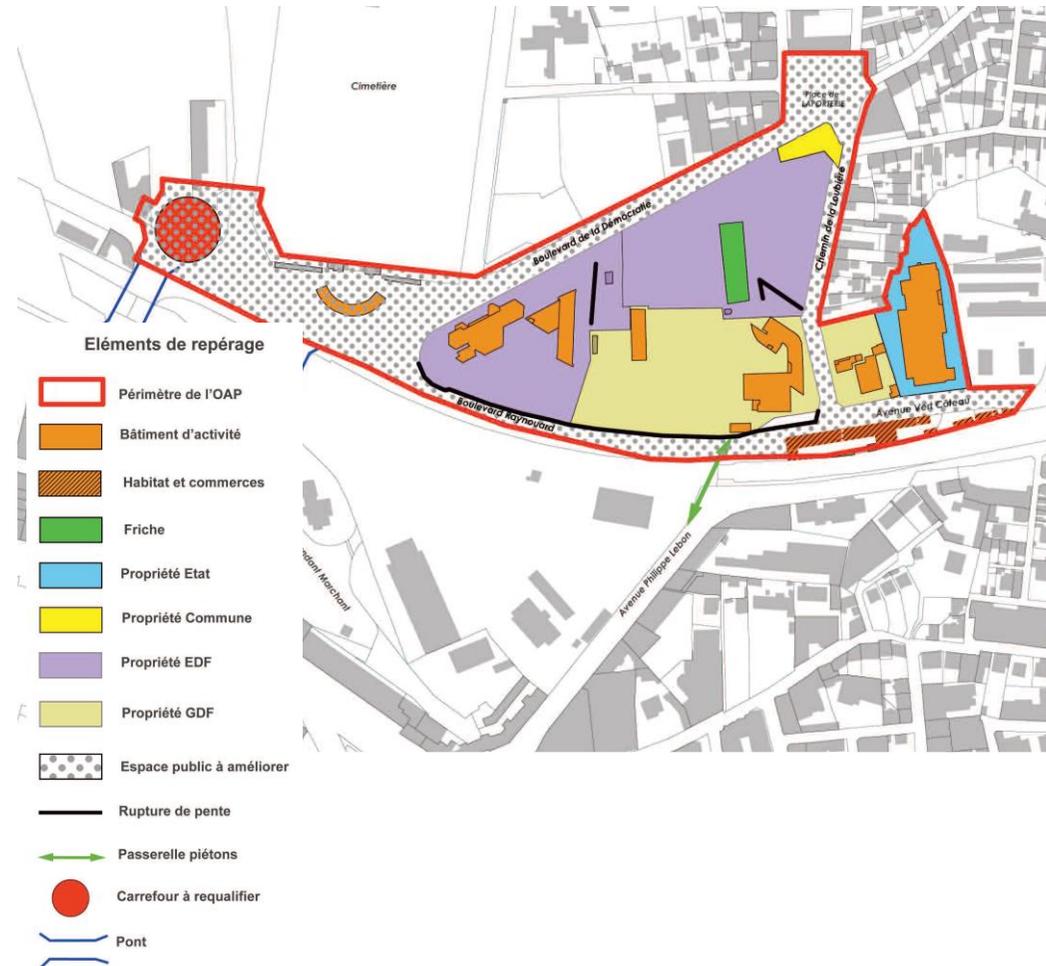
- Zonage POS : Uls
- Secteur concerné par le SPR (ex-AVAP)
- Zonage PLU : **UR**

##### Objectifs

- Donner une vocation à ces espaces et les désenclaver ;
- Retisser les liens entre le centre-ville et les quartiers périphériques ;
- Qualifier les espaces publics et mieux hiérarchiser la trame viaire ;
- Optimiser le foncier ;
- Formaliser un pôle d'équipements de rang métropolitain ;
- Aménager un parc végétalisé.

##### Destination du secteur

- Pôle d'équipements et de services publics
- Tertiaire et habitat.



### 3 – Axes des Gares est

#### Grands principes d'aménagement

##### Principes de composition urbaine :

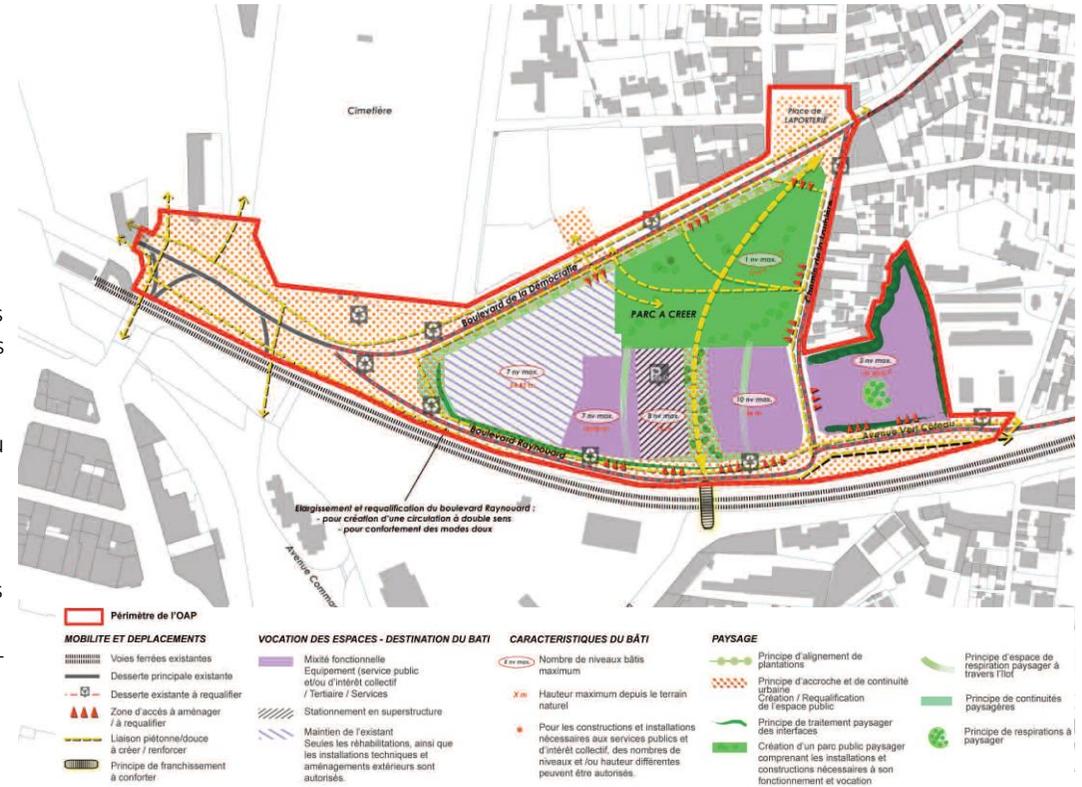
- Densifier et restructurer ces secteurs ;
- Exigences d'isolement acoustique à respecter (voies bruyantes) ;
- Formaliser des fronts bâtis permettant de structurer l'espace ;
- Maitriser l'urbanisation à l'Ouest de l'orientation d'aménagement : ne seront autorisés que la réhabilitation des bâtiments existants dans le respect de leurs hauteurs et de leurs emprises ainsi que l'aménagement des espaces verts et extérieurs les environnants.
- Réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement et de construction
- Valoriser l'îlot Raynouard en l'intégrant aux aménagements d'espaces publics ou paysagers.

##### Principes de traitement des espaces publics :

- Réaménager et élargir le boulevard Raynouard sur la totalité des emprises publiques pour en faire une voie double sens intégrant une piste cyclable ;
- Désenclaver les sites de la cour de Nice et de la Loubière par des liaisons douces est-ouest et nord-sud
- Mutualiser à terme le stationnement du site
- Améliorer les espaces publics de part et d'autre du boulevard de la Démocratie
- Créer une trame viaire efficace sur le site de la Loubière

##### Principes paysagers :

- Aménager un nouveau parc public, nouveau poumon vert au Nord-Est du centre-ville
- Végétaliser les bords de voies et les cheminements piétons



## 4 – les Ports

### Etat des lieux

#### Principales caractéristiques

- Superficie secteur : 6,9 ha
  - Zonage POS : UZ et UM
  - Zonage PLU : UC.
- 2 entités distinctes :
- P4-1 : les Ports Nord : secteur ayant évolué en plan de masse UZf
  - P4-2 : les Ports Sud

#### Objectifs

- Créer des liens entre la rade et la ville ;
- Permettre une continuité piétonne du littoral du centre historique jusqu'à la Tour Royale ;
- Requalifier les axes de composition structurants (avenues des Tirailleurs Sénégalais et de l'Infanterie de Marine sont des voies bruyantes) ;
- Accueillir l'activité croisière et ses équipements en coeur de ville et notamment des bateaux de grande plaisance ;
- Développer les équipements et activités liés au port en lien avec la ville ;
- Développer et hiérarchiser l'accueil des bateaux de plaisance et grande plaisance ;
- Requalifier les espaces publics et redonner des ouvertures sur la rade.

#### Destination du secteur

Activités et équipements maritimes, commerces, logements.



## 4 – les Ports

### Grands principes d'aménagement

#### Principes de composition urbaine :

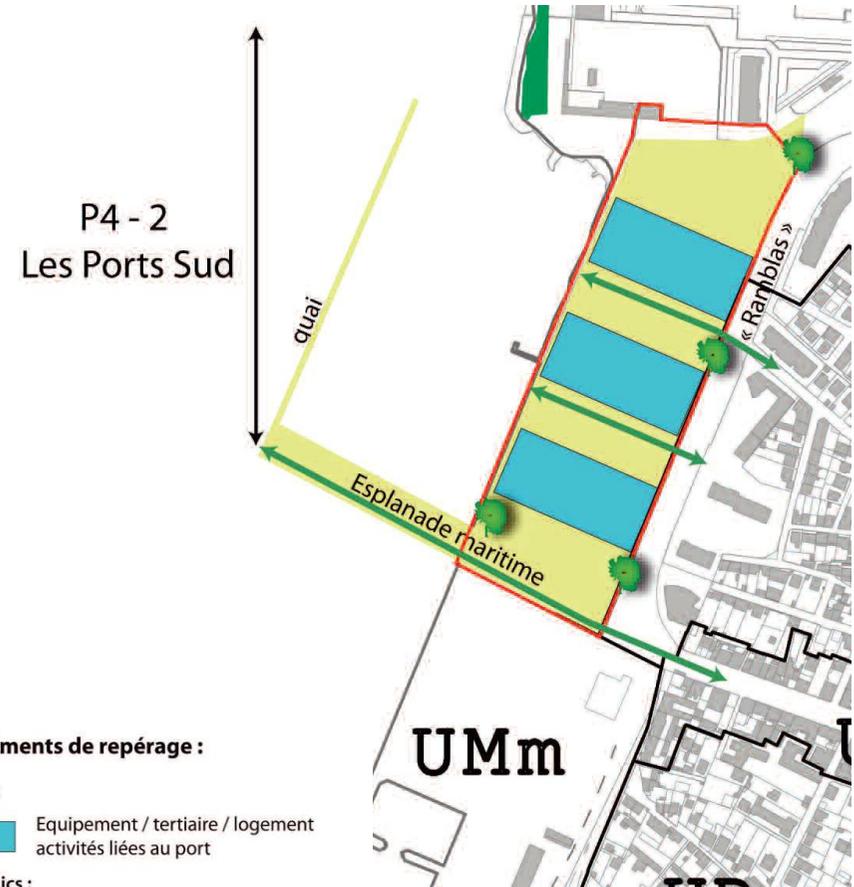
- Densifier et structurer ce secteur ;
- Proposer des destinations variées : équipements liés à l'activité maritime, des commerces, des bureaux ;

#### Principes de traitement des espaces publics :

- Proposer une vraie promenade littorale depuis la darse vieille jusqu'au Mourillon sud ;
- Développer les modes doux sur les "ramblas" en requalifiant l'avenue Infanterie de Marine et l'avenue des Tirailleurs Sénégalais.

#### Principes paysagers :

- Vues sur la rade à développer ;
- Créer une promenade piétonne végétalisée depuis le centre-ville jusqu'au Mourillon sud.



#### Éléments de repérage :

##### Destination :

-  Equipement / tertiaire / logement activités liées au port

##### Espaces publics :

-  Périmètre d'espace public à vocation touristique
-  Espace vert / jardin
-  Principe d'alignement d'arbres

##### Déplacements :

-  Liaison piétonne à créer ou à renforcer

## 5 – Brunet

### Contexte et enjeux

Ilot peu perméable et largement dédié au stockage des bus du réseau de transport TPM, ce secteur comporte sur l'avenue Picot un bâti dégradé sur sa partie est. Plusieurs commerces et activités y sont aujourd'hui fermés. Sa partie ouest est occupée par une activité et du bâti individuel en bon état.

L'ensemble de ce secteur représente un potentiel foncier d'environ 2 ha et il se situe à proximité immédiate de la future ligne 1 du TCSP.



## 5 – Brunet

### Etat des lieux

#### Principales caractéristiques

- Superficie secteur : 2,73 ha
- Zonage POS : UG
- Zonage PLU : UB

#### 3 entités distinctes

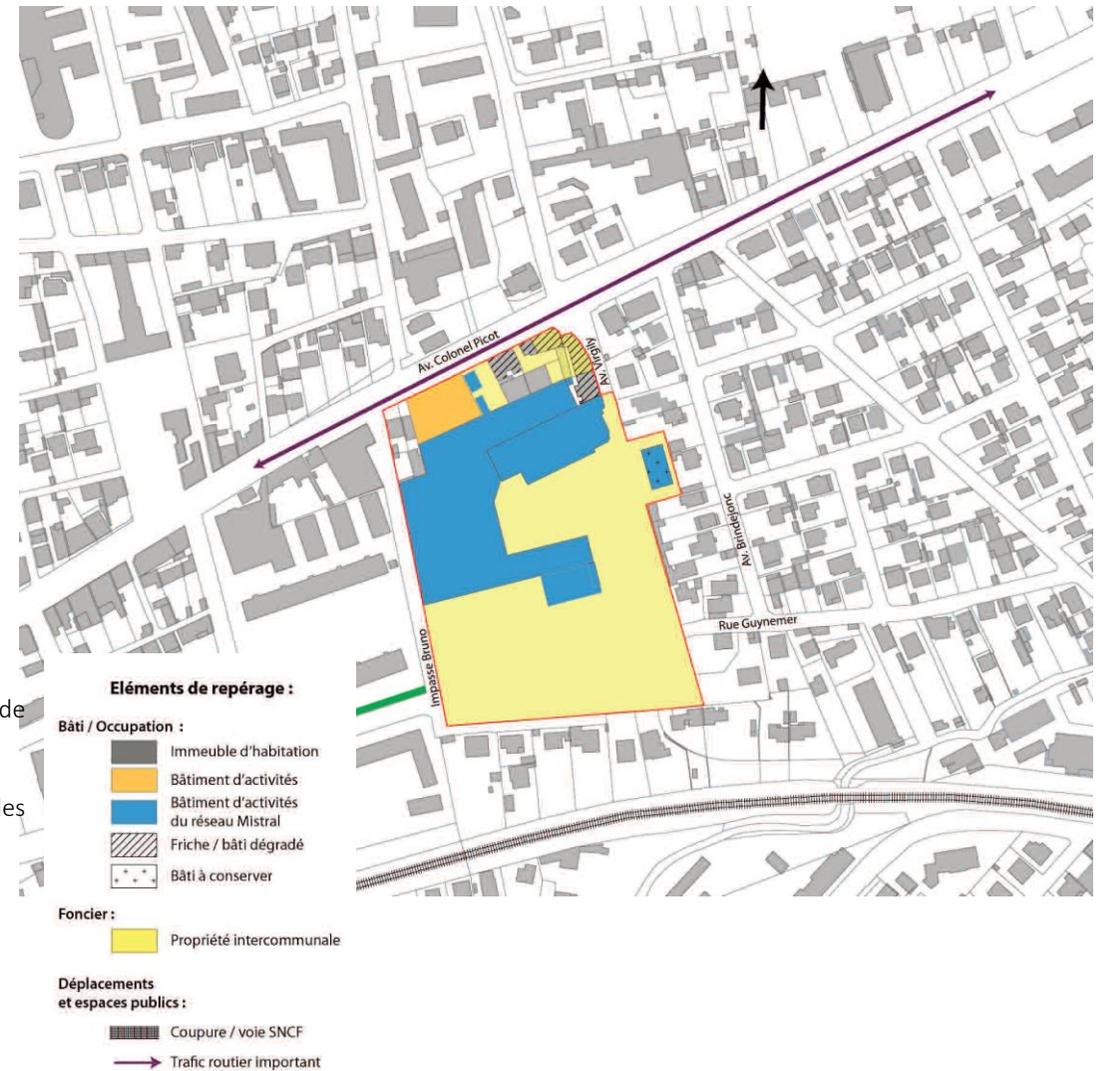
- La parcelle AX0566 dédiée aux transports en commun de TPM ;
- Ouest parcelle : bâti individuel
- Activités et immeubles dégradés.

#### Objectifs

- Optimiser le foncier dans un secteur stratégique, sur l'avenue Picot, à proximité de l'hôpital et du TCSP ;
- Restructurer le front bâti le long de l'avenue Picot en permettant à des commerces de s'installer en RDC et des logements en R+4 ;
- Créer un équipement public en réutilisant le bâtiment de qualité appartenant à TPM ;
- Redécouper le parcellaire en proposant une trame viaire en adéquation avec les parcelles environnantes et faciliter l'accessibilité du secteur.

### Destination du secteur

- Habitat ;
- Commerce le long de l'avenue Picot ;
- Equipement public sur la parcelle AX0566.



## 5 – Brunet

### Grands principes d'aménagement

#### Principes de composition urbaine :

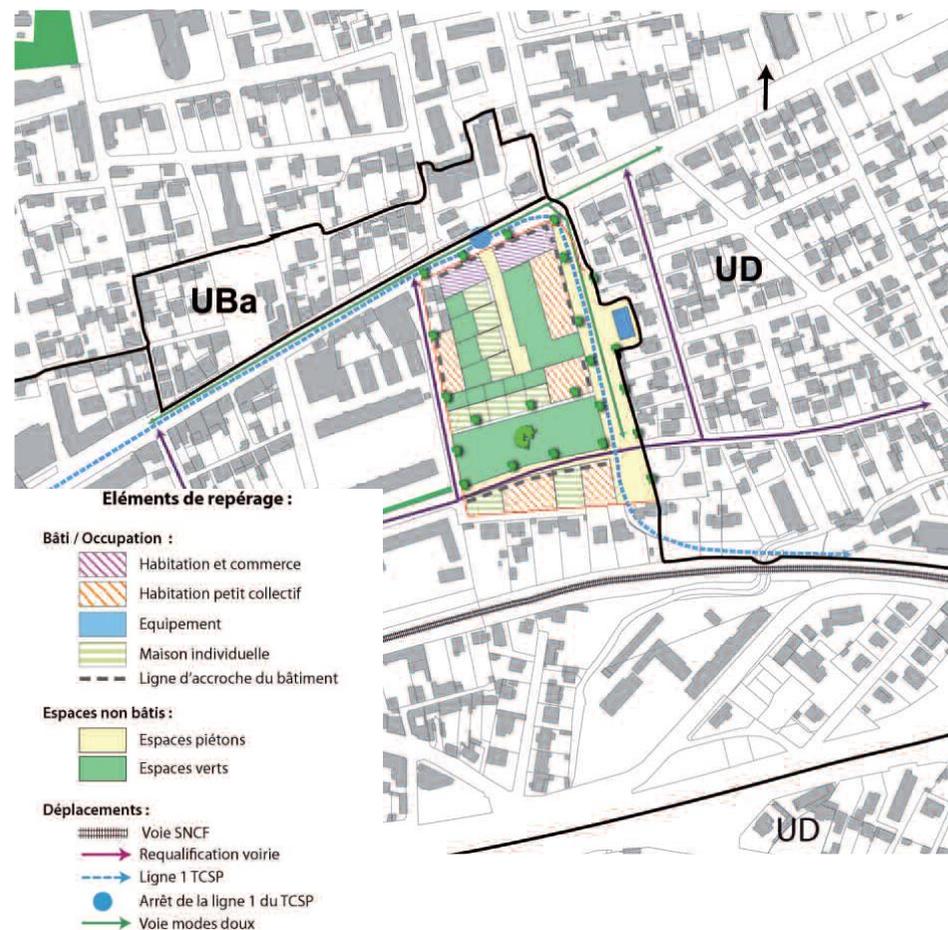
- Densification le long de l'axe du TCSP ;
- Implantation de commerces et de logements et création d'un front bâti le long de l'avenue Picot ;
- Implantation d'équipements et de logements sur l'avenue Virgily et conservation du bâtiment actuellement dédié aux bureaux de TPM Transport
- Implantation de logements sous forme de petits collectifs et de maisons individuelles au sud de la parcelle pour mixer les formes urbaines et s'insérer au mieux dans le tissu environnant ;

#### Principes de traitement des espaces publics :

- Découpage parcellaire pour permettre une trame viaire respectueuse du site, et relier l'impasse Bruno à la rue Guynemer ;
- Circulations douces à créer sur la parcelle en lien avec la liaison cyclable prévue sur l'avenue Picot et la rue reliant l'impasse Bruno et la rue Guynemer ;
- Traitement des espaces dédiés aux piétons, principalement le long de l'avenue Virgily et requalification de la voirie environnante ;
- Parking à créer en sous-sol sur l'ensemble du secteur.

#### Principes paysagers :

- Création d'espaces verts paysagers à proximité des écoles situées sur l'esplanade Perone
- Les emprises dédiées aux logements collectifs et aux maisons individuelles permettent d'y intégrer des espaces verts.



## 6 – Cité Judiciaire

### Contexte et enjeux

Le Ministère de la Justice souhaite regrouper les différentes juridictions de Toulon, actuellement réparties sur 3 sites, sur un même site, celui du Palais de Justice situé place Gabriel Péri, via une opération de réhabilitation de ce bâtiment et d'extension sur l'emprise mitoyenne, en limite sud de l'emprise du Palais de justice, acquise par le ministère de justice. De ce fait le site présente un potentiel de densification important, étant donné la démolition de l'ancienne maison d'arrêt Saint-Roch en 2010.

Ainsi, à travers un projet d'ensemble, le bâtiment historique datant de 1924 sera réhabilité, son architecture sera préservée (il s'agit d'un bâtiment d'intérêt patrimonial majeur repéré dans le dans le Site Patrimonial Remarquable de Toulon) ; ses annexes construites dans les années 1950 à 1980, sans intérêt architectural et dégradées, seront démolies ; enfin une nouvelle extension verra le jour, qui permettra le regroupement des juridictions et la modernisation du fonctionnement du système judiciaire.

La position stratégique du Palais de Justice au croisement de l'entrée de ville ouest/Corderie, du tissu Haussmannien et du Jardin Alexandre 1<sup>er</sup>, associée au haut niveau de service et à la grande accessibilité du centre-ville (transports en commun notamment avec la proximité de la gare), en fait un lieu privilégié de renouvellement urbain pour un équipement d'intérêt général tel que la Cité judiciaire.



## 6 – Cité Judiciaire

### État des lieux

### Principales caractéristiques

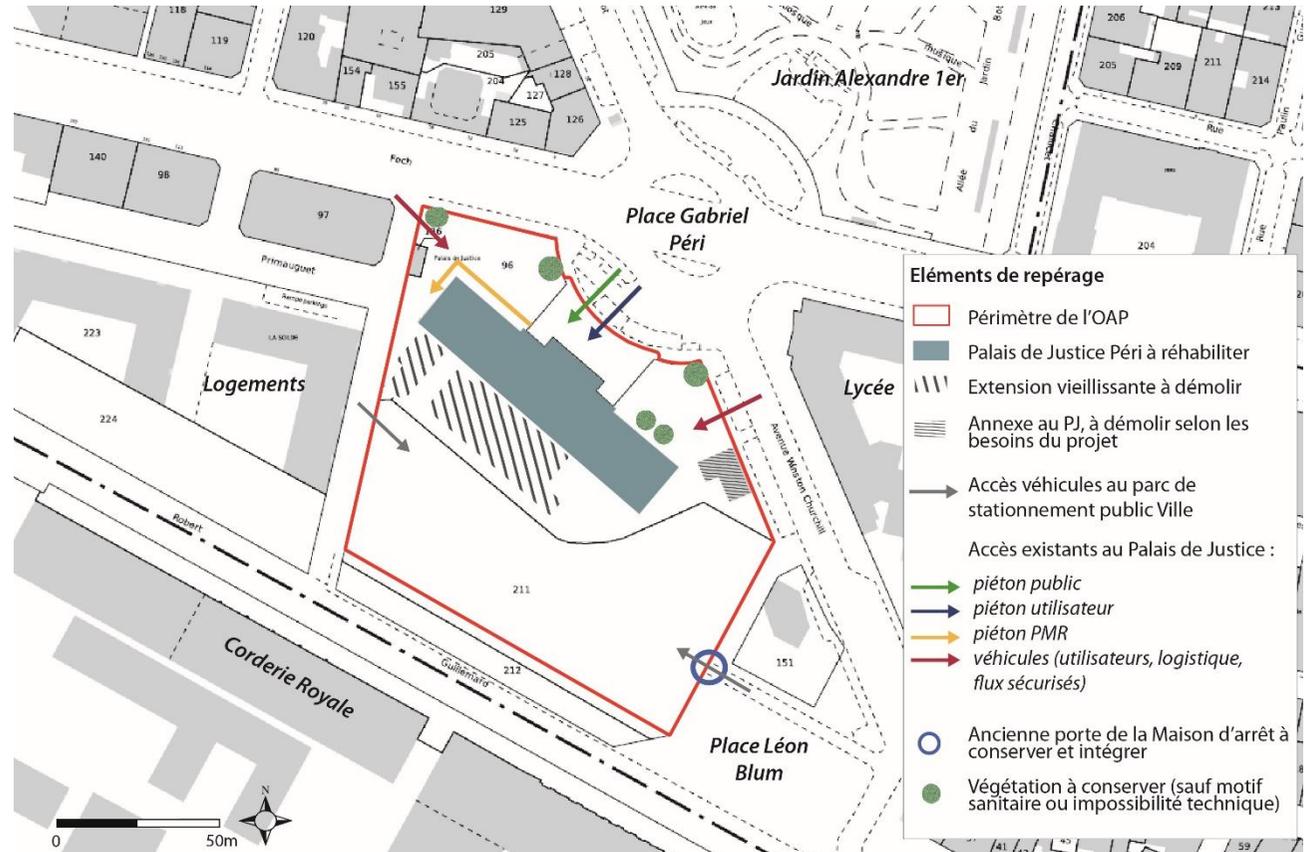
- Superficie secteur : 11 975m<sup>2</sup>
- Zonage PLU : URJ

### Objectifs

- Réhabiliter le bâtiment historique du Palais de Justice de Toulon (Palais Péri) ;
- Étendre le Palais de Justice afin d'accueillir sur le site les juridictions aujourd'hui réparties sur d'autres sites du centre-ville : rationaliser les implantations et répondre à la saturation des équipements existants ;
- Améliorer l'efficacité des services ;
- Optimiser le foncier de l'ancienne maison d'arrêt Saint Roch démolie en 2010 ;
- Structurer l'entrée de ville ouest par un projet architectural de qualité respectueux du patrimoine.

### Destination du secteur

- Equipement public (cité judiciaire).



## 6 – Cité Judiciaire

### Grands principes d'aménagement

#### Principes de composition urbaine :

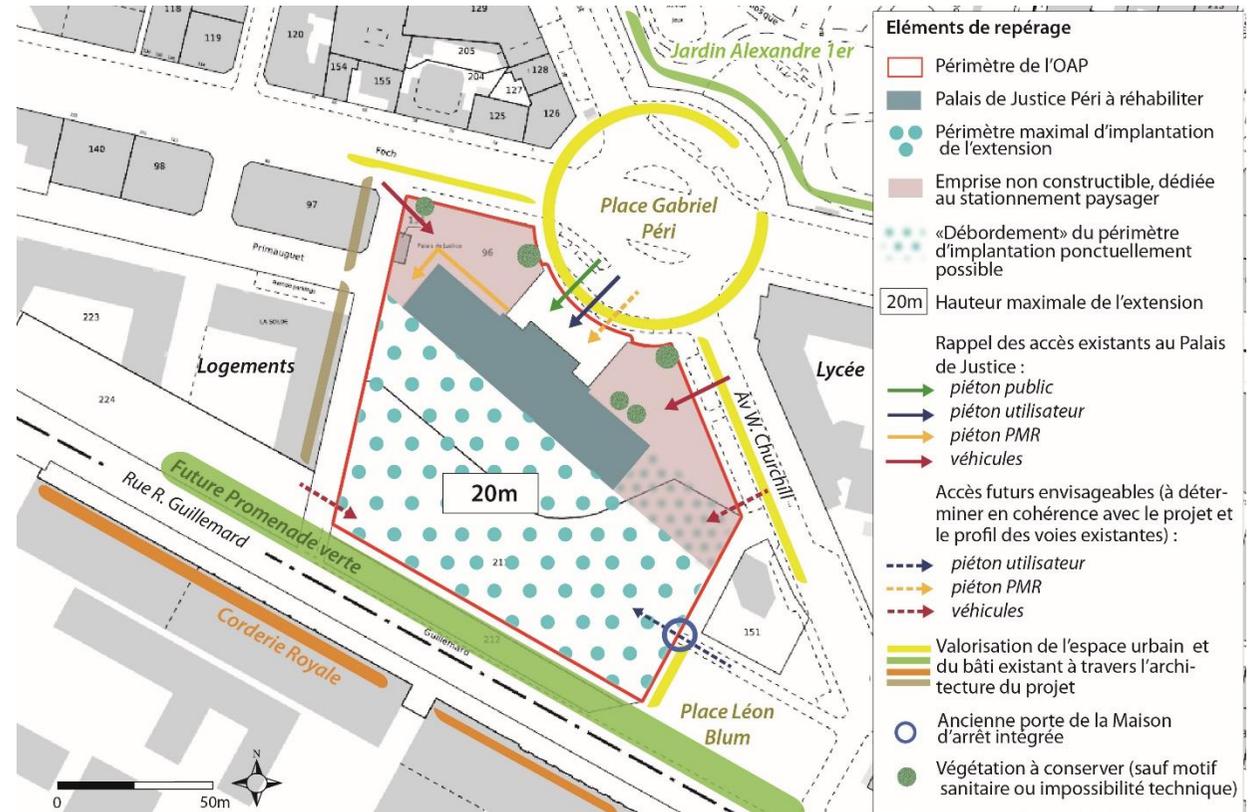
- Respect du Site Patrimonial Remarquable ;
- Maintien de l'ancien Palais Péri comme élément central de la future cité judiciaire depuis la place Gabriel Péri ;
- Respect des échelles, équilibre des volumes à privilégier ;
- Intégration de l'ancienne porte de la maison d'arrêt dans le projet architectural ;
- Façades qualitatives ;
- Mise en valeur du parvis, de la place Léon Blum, de l'entrée de ville.

#### Principes de traitement des espaces extérieurs :

- Optimisation des flux ;
- Maintien des aires de stationnement de part et d'autre du parvis, avec requalification paysagère ;
- Maintien d'espace libre en cœur d'îlot.

#### Principes paysagers :

- Maintien des arbres remarquables côté parvis ;
- Traitement paysager des aires de stationnement ;
- Traitement des espaces libres non imperméabilisé en espace vert ;
- Eventuellement, végétalisation des toitures terrasses (extension).



# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

*REGLEMENT*

---

**MODIFICATION N°5 APPROUVEE LE 16 FEVRIER 2021**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 4**

Indication de lecture :

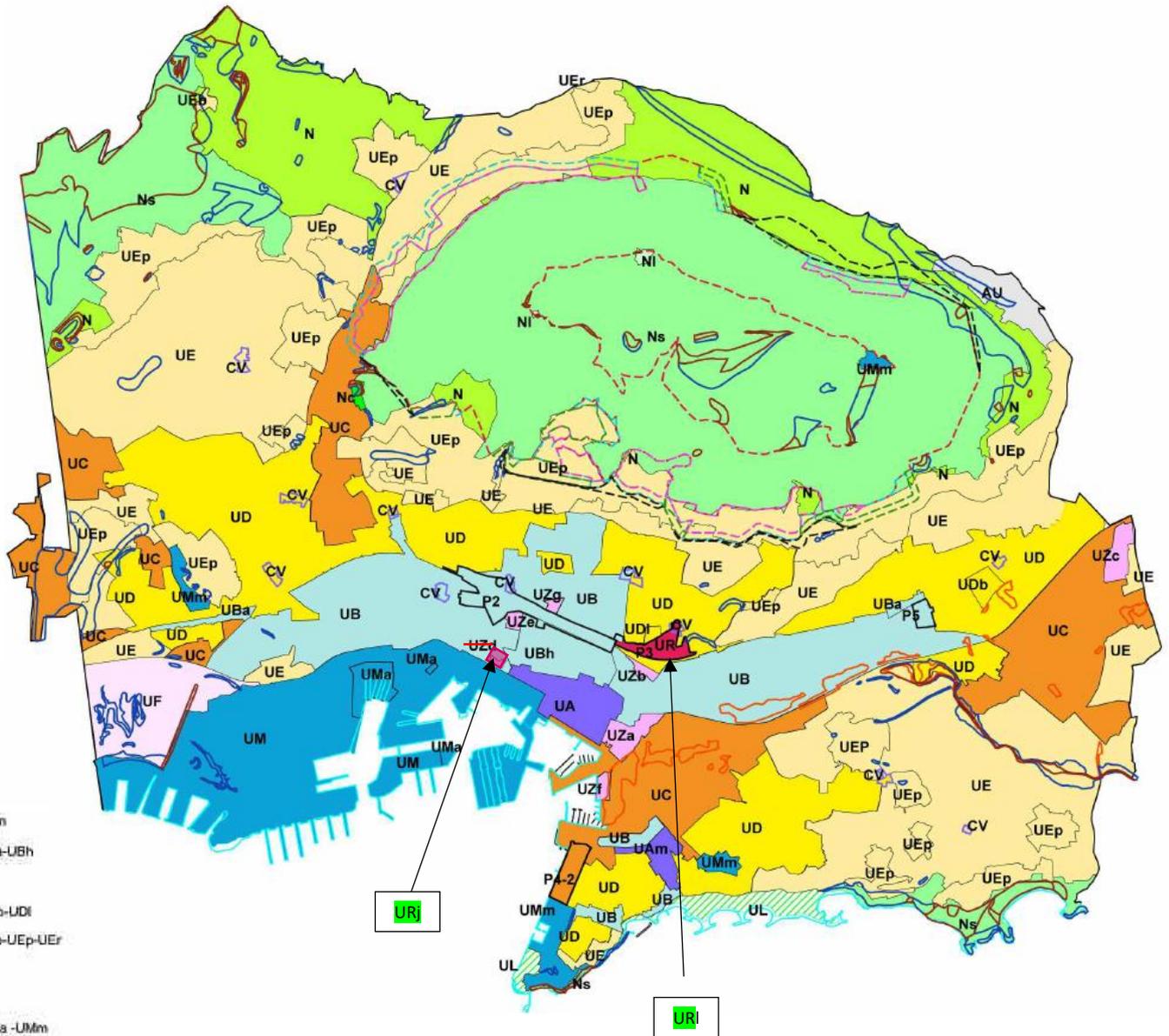
- Les éléments **ajoutés** par la MEC sont surlignés en **vert**.
- Les éléments **supprimés** par la MEC sont barrés **rouge**.

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	3
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b> .....	4
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	12
<b>ZONE UA</b> .....	17
<b>ZONE UB</b> .....	24
<b>ZONE UC</b> .....	36
<b>ZONE UD</b> .....	46
<b>ZONE UE</b> .....	58
<b>ZONE UF</b> .....	69
<b>ZONE UL</b> .....	74
<b>ZONE UM</b> .....	79
<b>ZONE UR</b> .....	83
<b>ZONE UZ</b> .....	89
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	100
<b>ZONE AU</b> .....	100
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	105
<b>ZONE N</b> .....	105
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERE RELATIVE AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER</b> .....	110
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE</b> .....	111
<b>CHAPITRE 7 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS</b> .....	112
<b>CHAPITRE 8 : Lexique</b> .....	115

# INTRODUCTION

## Carte du zonage



- zones UA-UAm
- zones UB-UBa-UBh
- zone UC
- zones UD-UDb-UDi
- zones UE-UEb-UEp-UEr
- zone UF
- zone UL
- zones UM-UMa -UMm
- zone UR
- zones UZ-UZa-UZh-UZc-UZd  
UZe-UZf-UZg
- zone AU
- zone N
- zone Nc
- zone Ni
- zone Ns
- CV Centre de vie
- zones de projets
- zones rouges PER 1989
- zones bleues PER 1989
- zones inondables Eygoutier
- zones rouges PPR 2013
- zones roses PPR 2013
- zones bleues PPR 2013
- zones vertes PPR 2013
- zones blanches PPR 2013

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

## SECTION 1 : PORTÉE DE LA REGLE D'URBANISME

### **ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Il règlemente les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol et définit les conditions de cette utilisation.

### **ARTICLE 2. ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 3. DEROGATIONS**

Pour permettre la mise en sécurité ou en accessibilité des Établissements Recevant du Public existants ainsi que la liaison entre un ERP existant et un nouveau projet, il ne sera pas fait application des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11-1-2 et 13. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour permettre la réalisation d'un chaînage périphérique ou l'isolation thermique des bâtiments existants par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur, il ne sera pas fait application des articles 6, 7, 8,9 et 10. Par ailleurs, le pourcentage de pente existant pourra être conserve. Pour les bâtiments implantés à l'alignement d'une ou des voies cette isolation par l'extérieur ne pourra intervenir qu'à partir de 5,00 m au-dessus du sol.

### **ARTICLE 4. SERVITUDES DE COUR COMMUNE**

Les servitudes de cour commune seront prises en compte dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Une distance de 4 m minimum entre deux constructions devra être respectée.

### **ARTICLE 5. RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS DE TERRAIN**

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones, à l'exception de la zone UR.

## SECTION 2 : DISPOSITION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AMÉNAGEMENTS APRÈS CONSTRUCTION

### **ARTICLE 1. PRESCRIPTIONS EAUX PLUVIALES (sauf EN UA, UZa, UZf, UZg et UM)**

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, un terrain doit faire l'objet d'aménagements conformes à la réglementation en vigueur et à la limitation des débits évacués.

Même dans le cadre d'un réseau suffisant, une rétention est indispensable pour compenser l'imperméabilisation du sol.

Il n'est pas imposé de technique particulière de rétention, seul le volume est imposé.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales standards (cuve béton, ...) ou autres techniques alternatives (puisard, tranchée drainante, bassin d'infiltration...) ont pour fonction de limiter les débits de pointe en aval, de ralentir le flux d'eau et de compenser l'imperméabilisation du terrain.

Une fois le dimensionnement de la rétention justifiée par le calcul, le pétitionnaire devra définir la technique qu'il préconise (bassin paysager, bassin d'infiltration, ...) et la faire valider par le service en charge du volet pluvial des permis de construire. Il appartient au pétitionnaire de gérer et de s'assurer qu'il n'y ait pas de débordement.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### 1.1. Cas des constructions neuves

Pour les constructions passant par une démolition du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité de la superficie du terrain, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

##### 1.1.1. Faible surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol\* >30 m<sup>2</sup> et ≤170m<sup>2</sup>)

Compenser l'augmentation du ruissellement par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales classiques ou d'autres techniques alternatives.

Le diamètre d'évacuation du débit de fuite sera en DN100.

Volume utile de rétention imposé :

- ▶ Superficie du terrain ≤500m<sup>2</sup>= 3 m<sup>3</sup>
- ▶ Superficie du terrain >500m<sup>2</sup>= 5 m<sup>3</sup>

##### 1.1.2. Importante surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol > 170m<sup>2</sup>)

Il existe 4 zones de limitation de rejet : EP1 (Q1), EP2 (Q2), EP5 (Q5), EP10 (Q10).

Ces zones ont pour but de limiter le rejet des eaux pluviales sur les chaussées, la limite étant en concordance avec la capacité des réseaux primaires existants.

Afin de répondre à l'imperméabilisation grandissante des espaces, il est prévu des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

##### 1.1.3. Les permis d'aménager

Dans le cadre d'un permis d'aménager, le pétitionnaire aura deux possibilités :

- Soit prévoir un bassin permettant de pallier l'imperméabilisation pour l'ensemble de l'opération: espaces communs (voirie, place, parkings...) et lots. Dans ce cas, la surface d'imperméabilisation correspondra à l'implantation maximale déterminée pour chaque lot.

- Soit prévoir un bassin pour les espaces communs et l'obligation pour chaque acquéreur de lot de prévoir le volume correspondant à la rétention nécessaire de son lot.

Dans ce dernier cas, il devra indiquer clairement dans le règlement du lotissement l'obligation, pour les acquéreurs de lot, de faire réaliser le volume de rétention nécessaire à leurs lots.

Pour les 2 cas précités, il indiquera également que l'ensemble des eaux provenant des surfaces imperméabilisées devront être collectées puis dirigées soit vers le dispositif de rétention global du lotissement, soit vers le dispositif de rétention du lot et ensuite dirigées vers le dispositif de rétention des espaces communs du lotissement.

### 1.2. Les extensions (à l'exception des surélévations et de la fermeture des volumes existants)

Ceci s'applique pour toutes les extensions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup>.

Volume utile de rétention imposé :

- ▶ surface de plancher et/ou emprise au sol\*  $\leq 30\text{m}^2$  = aucune rétention
- ▶  $> 30\text{m}^2$  et existant + projet  $\leq 170\text{m}^2$  sur un terrain  $\leq 500\text{m}^2$  = 3 m<sup>3</sup>
- ▶  $> 30\text{m}^2$  et existant + projet  $\leq 170\text{m}^2$  sur un terrain  $> 500\text{m}^2$  = 5 m<sup>3</sup>
- ▶  $> 30\text{m}^2$  et  $\leq 100\text{m}^2$  et existant + projet  $> 170\text{m}^2$  = 5 m<sup>3</sup>

Dans la mesure où un bassin de rétention est déjà existant, il ne sera demandé que le volume manquant.

Au-delà de cette surface, la "note de calcul des bassins de rétention - Méthode des volumes" éditée par la commune de Toulon (basée sur les relevés météo de Toulon la Mitre 1971-2007) s'applique pour la nouvelle surface.

### 1.3. Les piscines, jacuzzis et spas domestiques

La vidange du bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- ▶ les eaux ne devront pas être traitées minimum 15 jours précédant la vidange,
- ▶ les eaux peuvent être conservées sur le terrain, sans pénaliser les fonds inférieurs,
- ▶ les eaux peuvent être rejetées sur la voie publique, dans ce cas le débit sera limité à 5l/s,
- ▶ la vidange devra être interrompue en cas de pluie,
- ▶ la vidange des piscines et des filtres dans le réseau d'assainissement est interdit.

### 1.4. Les débits

Dans le cas où les capacités hydrauliques du milieu récepteur ne permettent pas l'évacuation optimale des débits de pointe, la collectivité se réserve le droit d'imposer un débit de pointe maximum à ne pas dépasser, à savoir :

- ▶ rejets dans le caniveau de la voirie ou sur la voirie limitée à 5 l/s maximum,
- ▶ rejets en milieu naturel type fosse, talweg, noue, ruisseau qui ne sont pas soumis à une autorisation préfectorale dans le cadre de la réglementation en vigueur sont limités à 5 l/s maximum,
- ▶ rejets dans le réseau pluvial canalisé limité à 50 l/s.

### 1.5. Les coefficients de ruissellement

Type de surface	Valeur du coefficient C
Piscine	1,00
Toiture	0,90
Enrobés	0,90
Béton	0,85
Pavés, dalles, carrelages, bois	0,70
Stabilisé	0,70
Gravillons, gravier	0,50
Espaces Verts (en pleine terre)	0,20

### 1.6. Modes de calcul

Le pétitionnaire effectuera tous ces calculs en se basant sur la « note de calcul des bassins de rétention - Méthode des Volumes » éditée par la commune de Toulon (basée sur les relevés météo de Toulon la Mitre 1971-2007).

## **ARTICLE 2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 2.1. Nuancier

Le nuancier contenu dans les annexes du PLU servira de référence pour harmoniser les couleurs dans la ville, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

### 2.2. Clôture

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant.

Sa hauteur ainsi définie ne pourra dépasser 2 m (mesurée dans l'axe de la travée si la voie ou le terrain est en pente).

Dans les Espaces Boisés Classes et les zones inondables, la clôture sera constituée uniquement d'un grillage.

En limite séparative, la clôture pourra être constituée d'un simple grillage ou d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie (cf. définition lexicque).

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale. Sur le système à claire-voie ou sur le grillage pourra être fixé, coté intérieur, un brise-vue souple en matériau naturel. Celui-ci épousant le système à claire-voie sur lequel il est fixé, ne dépassera pas en hauteur de cette partie de la clôture.

Sur voie, la clôture pourra être constituée d'un grillage. Elle pourra également être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 m maximum ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 m maximum s'il comporte un couronnement. L'ensemble pourra être surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie.

Des éléments pleins de clôture, maçonnés toute hauteur, pourront être acceptés :

- Des piliers ;
- Des éléments recevant les niches à compteur et les boites aux lettres
- Dans le cadre d'une reprise de clôture, dans le but d'un traitement à l'identique de l'existant
- Dans le cadre du repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

Sur voie bruyante, la clôture sera constituée d'un mur bahut ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,20 m maximum s'il est couronné, surmonté de panneaux anti-bruit transparents ou d'écrans acoustiques végétalisés. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive. Ce traitement pourra être poursuivi sur un retour de 3m si la parcelle est implantée à l'angle de deux voies.

La hauteur de la clôture ainsi que son traitement pourront être différents dans les secteurs de plan de masse UZe, UZf et UZg ainsi que dans la zone UR et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif nécessitant une mise en sécurité.

### 2.3 Les antennes et équipements afférents

Les dispositions suivantes relatives aux antennes de télévision, paraboles, autres antennes et équipements afférents ne s'appliquent pas à la zone UZe, qui fait l'objet d'une réglementation graphique au plan masse, et écrite (cf. zone UZ).

#### 2.3.1. Antennes de radiotéléphonie et équipements afférents

De manière générale, leur implantation sera à privilégier sur les toitures terrasses.

##### • Les antennes de radiotéléphonie

Leur nombre et leurs dimensions seront limités en fonction du contexte.

##### a) Sur toitures terrasses

La distance du nu des façades à l'antenne sera au moins égale à la moitié de la hauteur de l'antenne (mat compris) par rapport au-dessus de l'acrotère.

Toutefois une distance inférieure pourra être acceptée sous réserve que l'antenne soit intégrée à des éléments techniques ou architecturaux existants permettant de limiter l'impact visuel dans le paysage et l'environnement.

##### b) Sur toitures à pentes

Par exception il pourra être étudié l'implantation d'antennes de radiotéléphonie. Leur impact visuel dans le paysage et l'environnement sera apprécié en tenant compte des émergences existantes (touvelles, souches...).

##### c) Autres cas

Leur implantation sera étudiée afin d'assurer leur intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

##### • Équipements afférents

##### 1) Les armoires

##### a) Les armoires sur toitures terrasses

Elles seront de préférence implantées dans les locaux intérieurs à l'immeuble.

Elles pourront être tolérées en toiture sous réserve d'être positionnées au droit des éléments techniques existants en superstructure si leur volume n'excède pas celui de ces derniers. Dans ce cas, l'habillage ou le capotage devra intégrer la totalité des éléments techniques.

La distance du nu des façades à l'armoire sera au moins égale à deux fois sa hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère.

La hauteur de l'armoire n'excèdera pas 2,50 m par rapport au niveau de la toiture terrasse.

##### b) Les armoires sur toitures à pentes

Les armoires et tout autre dispositif seront obligatoirement installés dans les combles ou dans des locaux intérieurs à l'immeuble.

##### 2) Les cheminements techniques et les garde-corps sur toiture terrasse

Le positionnement des cheminements techniques sera étudié en fonction de la composition d'ensemble des éléments techniques et de façon à minimiser les linéaires visibles. Les garde-corps seront revêtus d'une peinture mate, teinte grise, sauf dans le cas où ces éléments ne se silhouettent pas isolément et adoptent alors la couleur des superstructures auxquelles ils se rattachent.

### 2.3.2 Antennes de réception (terrestre, satellitaire...)

Elles seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur implantation en toiture ou en façade sera règlementée.

#### • Les antennes et paraboles en toiture

Leur nombre et leurs dimensions seront limités en fonction du contexte.

Pour les immeubles collectifs, le système de réception de la télévision (terrestre et satellitaire) sera collectif et limité à 2 types de réception par immeuble (deux pour la réception terrestre, deux pour la réception satellitaire).

#### a) Sur toitures terrasses

Elles seront :

- Soit fixées directement sur l'acrotère, sous réserve de ne pas en dépasser la hauteur et de ne pas nuire à la composition d'ensemble du ceinturage de la toiture ;
- Soit organisées dans une composition adaptée à la localisation et aux dimensions des éléments techniques et, moyennant un recul minimal de 2,50 m par rapport au nu des façades.

#### b) Sur toitures à pentes

Elles seront impérativement accolées ou intégrées aux souches ou autres éléments techniques existants ou à créer.

Elles devront s'inscrire dans le gabarit de ces éléments techniques.

Dans le cas où le bâtiment ne comporte pas de souche de cheminée ou d'éléments techniques existants, les antennes ou paraboles seront situées sur un mat positionné en recul de plus de 3 mètres par rapport à l'aplomb des façades.

#### c) Autres cas

Leur implantation sera étudiée afin d'assurer leur intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

#### • Les antennes et paraboles en façades

Elles ne peuvent être envisagées que si le type et la forme d'antennes permettent de prévoir un module parfaitement intégrable à la modénature architecturale.

L'implantation des paraboles en façade est interdite, dans tous les autres cas.

## **ARTICLE 3. ISOLEMENT ACOUSTIQUE**

Un isolement acoustique est à prévoir dans les bandes bruyantes définies ci-dessous :

- L'A50 classée en catégorie 1 et 2 suivant les tronçons
- L'A57 classée en catégorie 1
- DN8 classée en catégorie 2 et 3 suivant les tronçons
- D97 classée en catégorie 2 et 4 suivant les tronçons
- D2008 classée en catégorie 4

- D29 classée en catégorie 3
- D42 classée en catégorie 3 et 4 suivant les tronçons
- D46 classée en catégorie 1, 3 et 4 suivant les tronçons
- D62 classée en catégorie 3 et 4 suivant les tronçons
- D92 classée en catégorie 4
- D559 classée en catégorie 2 et 3 suivant les tronçons
- D559 bis classée en catégorie 4
- D642 classée en catégorie 3

L'ensemble des dispositions relatives à ces zones de bruit figure en annexe du PLU.

## SECTION 3 : PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET ENVIRONNEMENTAL

### **ARTICLE 1. INVENTAIRE DU PATRIMOINE**

Les éléments identifiés dans l'inventaire du patrimoine au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme annexé au présent PLU sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries...

La protection peut aller jusqu'à l'interdiction de démolir, la conservation d'éléments d'intérêt patrimonial identifiés ou à l'intégration du style architectural d'origine dans un nouveau projet.

- les éléments de clôture existants (portails, murs, grilles...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés pour les clôtures nouvelles

- tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Le projet doit, dans la mesure du possible, préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (arbres, allées plantées, fontaines, statues, calades, pigeonniers...)

### **ARTICLE 2. LES ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ARTICLE 1. CAMPING, CARAVANES ET RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS

Le camping, le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs hors des terrains aménagés à cet effet, sont interdits, à l'exception de la zone UE.

### ARTICLE 2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Dans les centres de vie, l'emprise au sol\* peut être majorée et l'article 11 réglemente les façades des RDC afin d'assurer la pérennité des commerces de proximité.

### ARTICLE 3. STATIONNEMENT

3.1. Normes de stationnement applicables à l'ensemble des zones à l'exception des zones UA, UL, UM où il n'est pas fixé de règle, et à l'exception des zones UZa, UZe, UZf et UZg disposant d'un règlement propre, et à l'exception du secteur URj pour le stationnement deux roues uniquement.

- le nombre d'aire de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour le 0,5 c'est le nombre entier supérieur.
- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.
- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement, et ce, même en l'absence de places préexistantes.
- Dans le cas d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.
- Dans les zones UB et UC : il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour les changements de destination définis à l'article R-123-9 du code de l'urbanisme ainsi que pour l'extension ou la surélévation de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics quand celles-ci n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher de plus de 30%.
- en dehors des zones UB et UC, dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour le surplus. En outre, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour le changement de destination de locaux inférieurs à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans la zone UBh : il n'est pas exigé de stationnement supplémentaire pour les subdivisions de logements répondant aux 2 conditions cumulatives suivantes :
  - Restructuration de l'immeuble **entier** limitée à 50% en nombre de logements supplémentaires créé
  - Superficies minimales des logements : T1 (30 m<sup>2</sup>) ; T2 (45 m<sup>2</sup>) ; T3 (65 m<sup>2</sup>) ; T4 (80 m<sup>2</sup>).
- Dans la zone UD, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour l'extension ou la surélévation de constructions ou installations nécessaires aux services publics qui n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher de plus de 30 %.
- Pour les projets situés en majeure partie dans une bande de 20 m de part et d'autre des axes des tubes du tunnel, l'obligation en matière de stationnement est divisée par 2. Les obligations en matière de stationnement 2 roues et d'aire de livraison sont maintenues.

### 3.1.1 Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place VL*/80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de :</li> <li>- 1 place par logement en UBh, UF, UZb et UZc</li> <li>- 1,5 places par logement en UB</li> <li>- 2 places par logement en UC, UD et UE</li> <li>- 1 place visiteur pour 8 logements en UD et UE</li> </ul> <p>Pour les projets de résidences seniors : 0,5 place minimum/logement crée</p>
<b>Commerces</b> Surface de plancher < 300 m <sup>2</sup> Surface de plancher > 300 m <sup>2</sup>	<p>Pas d'obligation</p> <p>1 place VL*/70 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 aire de livraison sauf en UBh où il n'existe pas d'obligation</p>
<b>Artisanat</b> Surface de plancher < 300 m <sup>2</sup> Surface de plancher > 300 m <sup>2</sup>	<p>Pas d'obligation</p> <p>1 place VL* /70 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 aire de livraison</p>
<b>Bureaux</b>	1 place VL*/ 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des caractéristiques du projet
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place VL* / 4 chambres ou 4 hébergements
<b>Entrepôt</b>	1 place VL * / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place VL * / 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher

VL \* = véhicule léger

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places règlementaires multipliées par 20 m<sup>2</sup>, sauf pour les garages et aires de stationnement visés à l'article UE6-2.

Pour les constructions à usage d'habitation, les places commandées sont autorisées pour autant qu'elles soient affectées à un même logement.

Sauf impossibilité technique justifiée, toute nouvelle construction ou aménagement dont la mise en œuvre entraîne la réalisation d'au moins 3 places de stationnement à l'air libre devra comporter au moins 30% de places éco-aménagées\* afin de favoriser leur perméabilité et d'assurer ainsi l'infiltration et/ou l'évaporation des eaux pluviales.

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il ne pourra être exigé plus d'une place par logement social.

Dès la mise en service du TCSP, en vertu du Plan de Déplacement Urbain et en application des dispositions de l'article L-151-36 du code de l'urbanisme, seule une place par logement sera exigée dans un corridor de 500 m le long du TCSP.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

### 3.1.2. Nombre de places de stationnement pour véhicules 2 roues

A l'exception des maisons individuelles, il devra être prévu du stationnement pour 2 roues motorisées ou non.

Ce stationnement représentera 2 % de la surface de plancher créée pour tout projet neuf, pour toute extension ou changement de destination supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

**En secteur URj, ce stationnement représentera 1% de la surface de plancher pour tout projet neuf et pour toute extension.**

### 3.2. Normes de stationnement applicables à la zone UZa

Dans la zone UZa, le stationnement est assuré dans les parkings souterrains existants

### 3.3. Normes de stationnement applicables à la zone UZe

- Le nombre d'aire de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour le 0,5 c'est le nombre entier supérieur.

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant destiné à l'habitation, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

#### 3.3.1. Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone UZe

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	1 place VL */logement hors locatif social 0,5 place VL */logement locatif social

VL \* = véhicule léger

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places réglementaires multipliées par 20 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.2. Nombre de places de stationnement pour véhicules 2 roues en zone UZe

Le stationnement 2 roues (motorisés et non motorisés) représentera 2% de la surface de plancher créée pour tout projet à destination d'habitation. Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

### 3.4. Normes de stationnement applicables à la zone UZf

Dans la zone UZf, le stationnement est assuré dans les parkings existants.

### 3.5. Normes de stationnement applicables à la zone UZg

- Le nombre d'aire de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche. Pour le 0,5 c'est le nombre entier supérieur.

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant destiné à l'habitation, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

- il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire (VL \* et 2 roues) pour les changements de destination ainsi que pour l'extension ou la surélévation de constructions quand celles-ci n'ont pas pour objet d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 30%.

### 3.5.1. Nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés en zone UZg

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	0,5 place VL */logement
Commerces	Pas d'obligation
Artisanat	Pas d'obligation
Bureaux	0,5 place VL * / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des caractéristiques du projet
Hébergement hôtelier	1 place VL * / 4 chambres ou 4 hébergements

VL \* = véhicule léger

### 3.5.2. Nombre de places de stationnement pour les véhicules 2 roues en zone UZg

Le stationnement 2 roues (motorisés et non motorisés) représentera 1,5% de la surface de plancher créée pour tout projet à destination de bureau et 1% pour les services publics ou d'intérêt collectif. Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

## **ARTICLE 4. PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique seront à favoriser.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatiques) seront intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour toute opération nouvelle de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que pour toute opération de réhabilitation de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, des panneaux photovoltaïques devront être intégrés au projet sauf dans les zones UA ~~et~~ UBh ~~et~~ URj.

Le pétitionnaire veillera à privilégier le confort d'été et d'hiver des constructions : l'apport de chaleur solaire recherché en hiver pour limiter l'utilisation du chauffage (parois vitrées, murs accumulateurs...) peut être régulé en été au moyen de protections solaires (avancées bâties, volets persiennés, treilles végétalisées et arbres d'ombrage) et de ventilation.

L'exposition et la prise en compte de l'albédo seront des critères permettant d'adapter les teintes en fonction de l'effet recherché. Ainsi il sera privilégié l'utilisation de certains matériaux de couleur claire afin de limiter les îlots de chaleur urbain.

Quelle que soit la destination, les ombrières photovoltaïques ainsi que toute avancée formant protection solaire au-dessus des balcons sont exclues du calcul de l'emprise au sol\*, afin de favoriser leur mise en œuvre.

Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des îlots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, et sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales hermétique au passage des insectes (moustiques notamment) devra être installée pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective.

## ZONE UA

Tissu historique dense et un sous-secteur UAm Mourillon centre.

Carte zone UA



## **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - les constructions destinées à l'industrie.
- 2 - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3 - les constructions destinées à l'entrepôt.
- 4 - les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 5 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)
- 6 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

À l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU), tout programme de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, destiné au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

## **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET**

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

### **Accès et desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès et la desserte peuvent être imposés par une des voies pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le fonctionnement des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assuré en dehors des emprises publiques et leurs accès peuvent faire l'objet de la réalisation d'aménagements particuliers de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

### **2°) Assainissement**

#### *1°) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

*2°) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

### **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : permis de construire, permis d'aménager, suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du Var.

### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux publics divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc...) doivent être souterrains.

## **ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

1°) Sauf cas de marges de recul portées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en limite de voie privée ou en limite des marges de recul.

2°) Exceptionnellement des bâtiments en retrait de l'alignement ou de la marge de recul inscrite au plan ou de la limite de la voie privée, peuvent être autorisés :

- Pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies.
- pour les bâtiments situés dans le cadre de l'aménagement de la totalité d'un îlot.
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage urbain.

#### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en limites séparatives latérales et peut être implantée en limite séparative arrière. Des puits de lumière peuvent être réalisés.

##### **Piscines et bassins d'agrément :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol\* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

#### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementée.

#### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementée

#### **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1°) Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement, égale à la hauteur absolue.

Pour les constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UA 11.

##### **2°) Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 18 m.

Elle est fixée à 12 m dans la zone UAm.

Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'urbanisme sans excéder celle des bâtiments contigus s'inscrivant dans l'ordonnancement des façades sur la voie.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

### **1 - Toitures et superstructures**

#### **1-1 - Toitures**

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

##### **1-1-1 - Toitures à pentes**

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes avec des matériaux différents pourront être acceptées pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront repartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures mono pentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

##### **1-1-2 - Toitures terrasses**

De façon générale, hors construction de style architectural contemporain, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter.

Par exception et sur des portions mineures, il pourra être fait usage de toitures terrasses implantées essentiellement en cœur d'îlot. Dans certains cas, elles pourront être réalisées côté rue mais en retrait par rapport à la façade.

Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public. Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

Dans le cas d'évidement des cœurs d'îlots, la réalisation de cour intérieure élevée d'un niveau peut être autorisée exceptionnellement. En aucun cas, elle ne pourra être surélevée ultérieurement. Le principe général étant d'éviter toute construction anarchique en cœur d'îlot afin de préserver la salubrité et l'ensoleillement des bâtis.

#### **1-2 - Eléments techniques**

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- soit intégré dans le volume bâti
- soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

## **2 - Façades**

Dans un souci de cohérence, il faudra conserver l'unité des façades sur l'ensemble du linéaire viaire pour les réhabilitations.

Pour les surélévations, les extensions et les constructions neuves, la composition de façade sera fonction du caractère des constructions avoisinantes.

Sur le domaine public, les saillies de balcons de 0,90 cm maximum peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol.

Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

Il est interdit de peindre la maçonnerie en pierre de taille. Lorsque celle-ci aura été peinte, le ravalement prévoira sa restitution. Il est interdit d'enduire les murs de pierre de taille parementée.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Tout système coulissant ou de volet roulant pour obturer les baies est interdit à l'exclusion des systèmes originels.

### **2-1 - Les devantures**

À l'exception de certaines devantures « 1900 » ou du siècle dernier « plaquées » sur les façades et dont la qualité justifie la conservation, la structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

### **2-2 - Coloration**

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

### **2-3 - Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

## **3 - Clôtures**

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

## **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement des véhicules.

## **ARTICLE UA13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Non réglementé

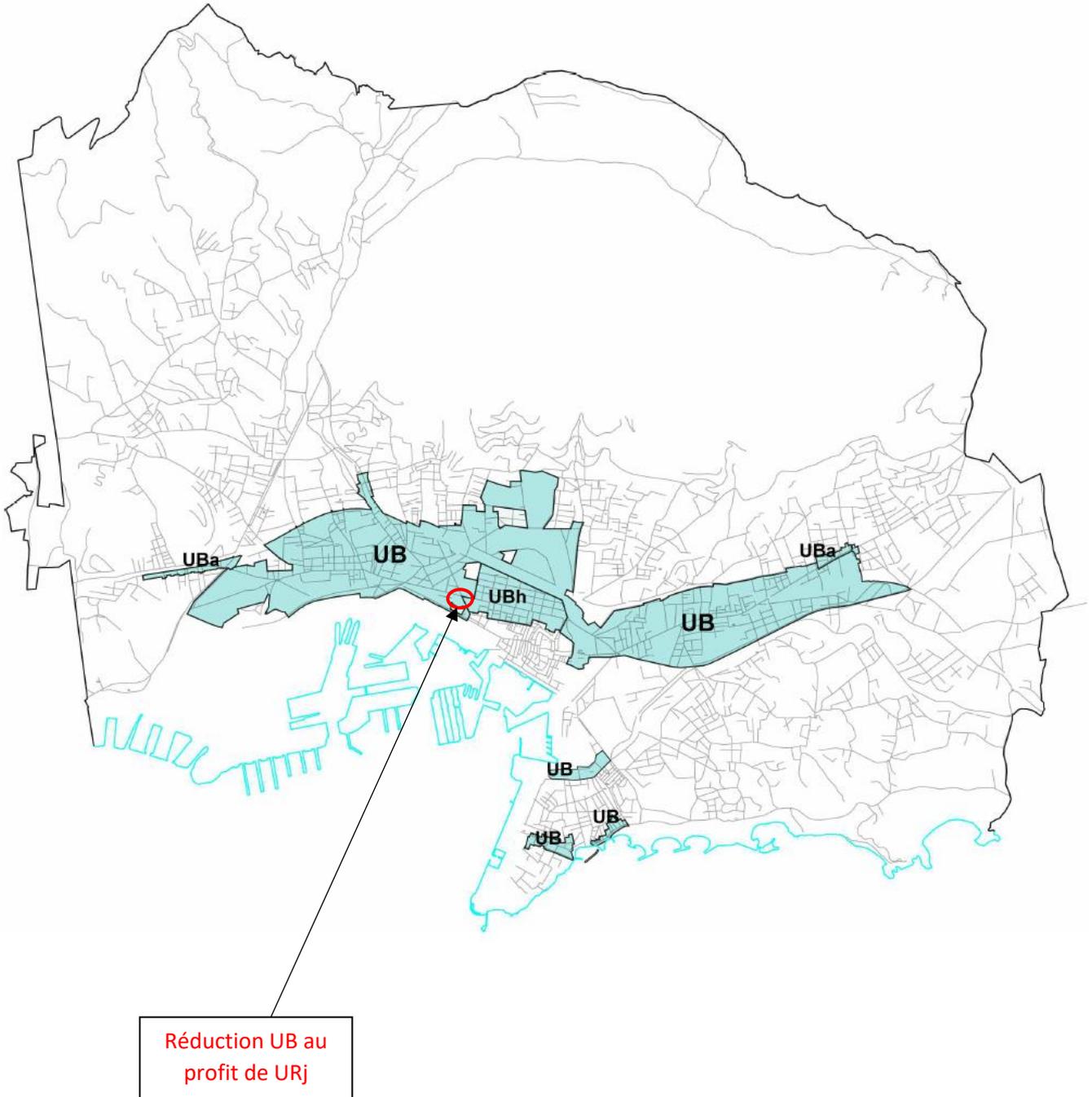
**ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## ZONE UB

Zone urbaine de centralité comprenant des sous-secteurs UBa (bd Herriot et brunet) et UBh (quartier haussmannien).

Carte zone UB



## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - les constructions destinées à l'industrie.

2 - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3 - les constructions destinées à l'entrepôt.

4 - les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie).

6 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

7 - constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18 m : PT 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat, hors zone délimitée pour le tunnel de Toulon.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et dans l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

À l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU), tout programme de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, destinée au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : entre 11 et 20 m des axes des tranchées couvertes, les ouvrages seront fondés profondément (pieux, barrettes, ...) à une côte inférieure ou égale à celle de la chaussée de la tranchée couverte.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

- distance du projet à l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes  $\geq 12\text{m}$  (localement 18m: PT 55 à 58).

- présenter à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet achevé, une surcharge/décompression moyenne générée par les travaux de construction ou démolition du bâtiment qui sera qualifiée d'admissible selon les valeurs fixées dans l'abaque du plan joint en annexe du PLU. La surcharge/décompression induite est à calculer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- la profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :
  - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* inférieure à 25 m
  - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* supérieure à 25 m

\* profondeur = distance entre l'extrados du revêtement en clé et le terrain naturel

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

### **ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **1°) Accès**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
  - le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

#### **2°) Desserte**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- La largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc...).

- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 4 m.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

### **2°) Assainissement**

#### *1) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### *2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

### **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

#### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux publics divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc...) doivent être souterrains.

#### **ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée.

#### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

1°) Dans la bande des 17 m, sauf cas d'espace boisé classé porte au plan ou de servitude d'utilité publique (qui se substitue à l'alignement), toute construction doit être implantée à l'alignement.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet présente plusieurs alignements, le projet pourra opter pour une implantation sur un ou plusieurs alignements.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé ou de tout traitement architectural assimilable est à privilégier.

2°) au-delà de la bande des 17 m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

L'implantation de nouvelles constructions est possible si, sur le même terrain, une construction est existante ou projetée dans la bande des 17 m de limite à limite.

3°) un retrait peut être autorisé :

3-1 Dans le cas d'un terrain qui présente, au droit de l'alignement, une longueur inférieure à 10m ou si le terrain ne présente pas d'alignement : les bâtiments pourront s'implanter différemment tout en s'intégrant harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3-2 Dans le cadre de l'aménagement d'un îlot.

3-3 Pour l'extension d'une construction (autre que celles interdites à l'article UB1) si elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante ainsi que pour une piscine ou un bassin d'agrément.

3-4 Pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1°) Dans une bande de 17 m, (hors débords de toiture de 50 cm maximum) à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, tel que défini à l'article UB6, toute construction nouvelle doit être implantée en limites sur la même profondeur.

Dans cette bande, des retraits ponctuels sur les façades **avant et arrière** peuvent être autorisés. Ils pourront être sur toute hauteur à condition d'être situés à minimum 5 m des limites séparatives latérales, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques.

Des puits de lumière peuvent également être réalisés.

Dans le cas d'un terrain pour lequel l'alignement se prolonge par une limite séparative, dans une bande de 17 m de profondeur (hors débords de toiture de 50 cm maximum), la construction projetée devra se limiter à la longueur de l'alignement.

2°) Au-delà de cette bande de 17 m (hors débords de toiture de 50 cm maximum) :

#### Cas général :

La distance comptée horizontalement d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 5 m.

Toute construction peut être implantée sur une ou des limites séparatives si la hauteur de la construction en tout point n'excède pas 5,50 m à compter du terrain naturel avant travaux dans cette bande de 5 m.

Les balcons seront implantés à 2 m minimum de la limite.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol\* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

#### Construction à usage d'habitation :

Les constructions ne dépassant pas 5,5 m de hauteur en tout point pourront être implantées en limite(s) ou en retrait. Dans ce dernier cas, le retrait devra être au minimum de 5 m .

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Les balcons seront implantés à 2 m minimum de la limite.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol\* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

3°) Dans le cas visé aux articles UB6-3-1 et UB6-3-3, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 5 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intègre) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol\* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

4°) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, des implantations différentes peuvent être autorisées.

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale aux 2/3 de la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 5 m.

A l'exception des piscines, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 5 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

non règlementée.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UB11.

Pour les constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur se mesure à partir du niveau de la voie.

### **1°) Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 18 m en zone UB limitée à R+5, 12 m en UBa limitée à R+3 et 24 m en zone UBh limitée à R+7, combles\* non compris.

Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, la hauteur ainsi que les R+3, R+5 et R+7 s'apprécient par rapport au niveau de la voie.

### **2°) Hauteur relative**

2-1 La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UB6, à l'exception des alignements futurs) opposé, ne doit pas excéder 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2-2 Dans le secteur UBh, cette différence ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2-3 Si la construction est édiflée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article UB6 et parallèlement à la voie la plus large.

Lorsque la voie la plus étroite est en contrebas de la voie la plus large, les hauteurs (relative et absolue) pourront être dépassées sur une longueur de 17m, dans le respect de la continuité de la façade de la voie la plus large.

### **3   ) Ces hauteurs pourront être dépassées**

Pour des motifs d'urbanisme, sans excéder celle des immeubles contigus s'inscrivant dans l'ordonnancement des façades sur la voie.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

### **1 - Toitures et superstructures**

#### **1-1 - Toitures**

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

##### **1-1-1 - Toitures à pentes**

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière. Les pans de toits seront repartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

##### **1-1-2 - Toitures terrasses**

Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

#### **En AVAP :**

De façon générale, hors construction de style architectural contemporain, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter.

Par exception et sur des portions mineures, il pourra être fait usage de toitures terrasses implantées essentiellement en cœur d'îlot. Dans certains cas, elles pourront être réalisées côté rue mais en retrait par rapport à la façade. Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public. Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

### **1-2 -Éléments techniques**

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- soit intégré dans le volume bâti
- soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère.

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

### **1-3 - Ombrières sur toiture-terrasse**

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 2,5 m ;
- d'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum ;
- d'une intégration dans le paysage environnant.

Elles ne sont pas autorisées dans le secteur UBh.

## **2- Façades**

A l'exception des ilots, des constructions et installations nécessaires aux services publics et des retraits ponctuels visés à l'article UB7, les façades sur voie devront obligatoirement être implantées à l'alignement pour le rez-de-chaussée et le nez du plancher bas du dernier niveau.

Il pourra être admis des galeries en rez-de-chaussée si elles sont délimitées par un portique. A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics pour chaque corps de bâtiment, il ne sera autorisé qu'un seul niveau en attique.

L'ouverture totale des façades en rez-de-chaussée sur plusieurs côtés est interdite.

Dans le cas d'un immeuble implanté à l'alignement de plusieurs voies, le traitement du dernier niveau en attique et la réalisation d'un pan coupé à chaque angle sont à privilégier afin de permettre une meilleure adaptation architecturale du projet, en assurant une continuité visuelle de chaque front bâti.

Il est interdit de peindre la maçonnerie en pierre de taille. Lorsque celle-ci aura été peinte, le ravalement prévoira sa restitution. Il est interdit d'enduire les murs en pierre de taille parementée.

La composition de façade sur voie devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages.

En UBh, les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol avec une profondeur de 0,50 m maximum.

En UB et UBa, les saillies de balcons peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :

- 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;
- 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;
- 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre, à l'exception des logements situés en rez-de-chaussée mono-orientés sur voie.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une reconstitution de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Dans le secteur UBh, les percements des baies doivent obligatoirement être verticaux. Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes ou brisées en tableau à l'exclusion de tout système coulissant ou de volet roulant.

D'autres formes de baies et de système d'occultation peuvent être envisagés pour des projets de style architectural contemporain.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une reconstitution d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée.

Dans les centres de vie définis au document graphique, au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée devra être traitée en vitrine pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales.

### **2-1 - Les devantures**

A l'exception de certaines devantures « 1900 » ou du siècle dernier « plaquée » sur les façades et dont la qualité justifie la conservation, la structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

### **2-2 - Coloration**

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

## **2-3 - Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

## **3- Clôtures**

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

## **ARTICLE UB13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Au moins 15% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre \*, à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh.

Les projets immobiliers devront préserver au maximum les plantations existantes non comprises dans l'emprise du projet.

- Les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings devront être aménagées en espaces verts, dont 30% maximum de cette surface pourront être aménagés en terrasses privées (non végétalisées).

Les plantations devront être adaptées à une épaisseur de substrat de 20 cm minimum. Dans ce cas, les végétaux choisis devront présenter des caractéristiques de développement racinaire et aérien, de résistance (dessèchement et besoins hydriques) garantissant leur pérennité.

Toutefois, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif justifiant de l'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire pourront déroger à cette règle.

- Les surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts.

- Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo devront être plantées d'arbre d'ombrage :

- 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
- au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2,5 m au départ de la première charpentière et une force minimum de 18/20 cm de circonférence de tronc. Le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville. Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

- Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité\*, dans le respect de la servitude T1.

- En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

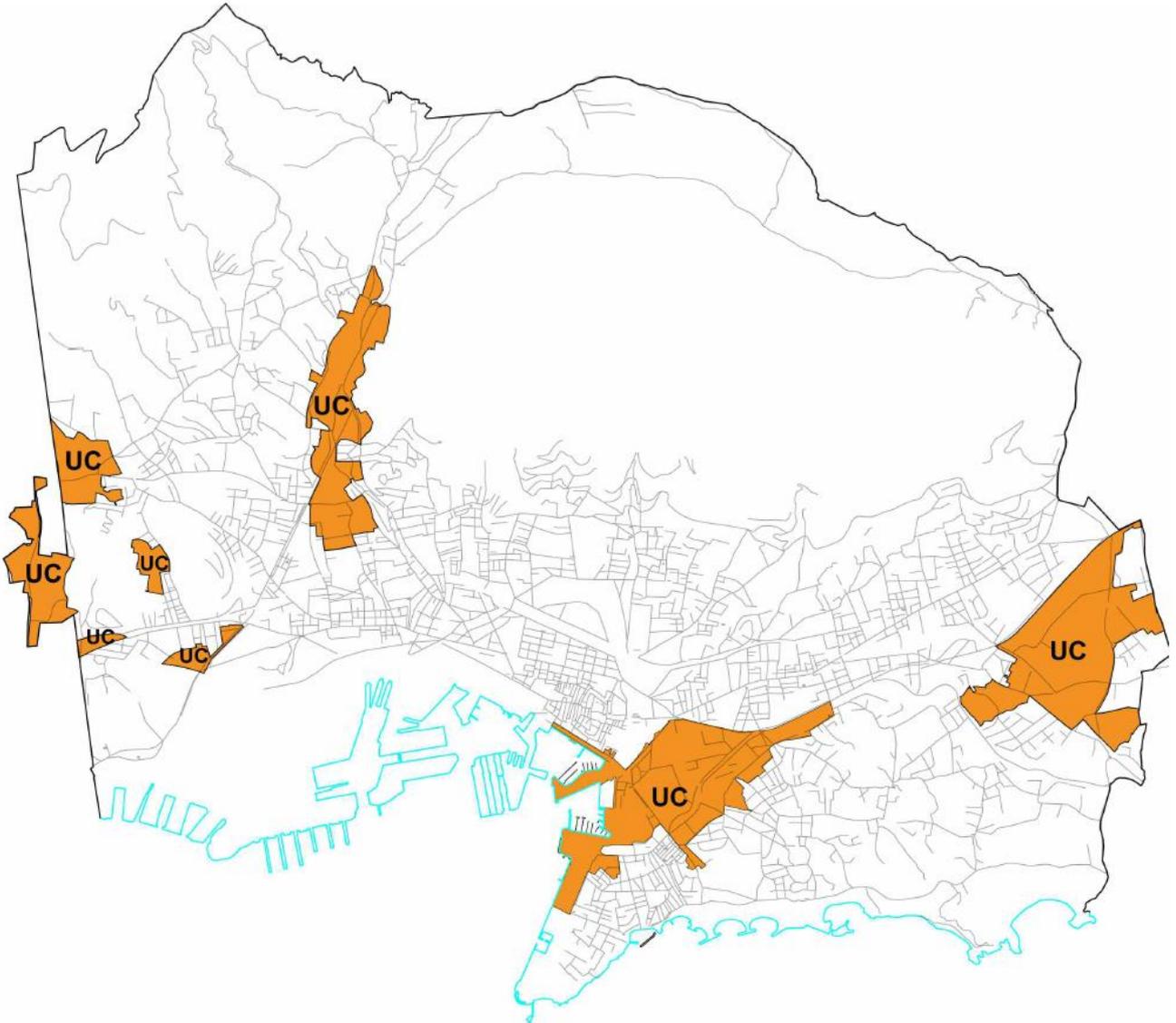
**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## ZONE UC

Zone de tissu diversifié rassemblant grands et petits collectifs.

Carte zone UC



## **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - les constructions destinées à l'industrie

2 - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

3 - les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière

4 - les constructions destinées à l'entrepôt

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.

6 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

## **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de prévention des risques naturels prévisibles chute de pierres et de blocs révisé le 20 décembre 2013, les travaux liés à la sécurisation du Mont Faron sont autorisés.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et dans l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

A l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU), tout programme de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, destinée au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

Dans le secteur P4 (les ports) sont autorisés les ouvrages d'infrastructure et de superstructure liés & l'exploitation portuaire du site.

## **ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **1°) Accès**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
  - le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

## **2°) Desserte**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- La largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc...).

- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 4 m.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

## **ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRI- CITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

### **2°) Assainissement**

#### *1) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite. En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

*2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

### **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux publics de distribution (électricité, TIC, téléphone, ...) doivent être souterrains.

## **ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

L'implantation d'une construction par rapport à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, toute construction doit être implantée à 3m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

- les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol\*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

#### **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 5 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol\* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- les ombrières végétalisées visées à l'article UC13.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative doit être :

- au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol\* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

#### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale aux 2/3 de la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 5m. A l'exception des piscines, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 5 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

#### **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

A l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol \* de toutes constructions ne doit pas excéder :

- 30% de la superficie de l'unité foncière
- 40% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social

- 50% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UC11.

Pour les constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie.

### **1°) Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 15 m limitée à R+4, combles non compris\*.

Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, ce R+4 s'apprécie par rapport au niveau de la voie.

### **2°) Hauteur relative**

1) La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UC6 à l'exception des alignements futurs) opposé, ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article UC6 et parallèlement à la voie la plus large.

## **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général de proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

## **1 - Toitures et superstructures**

### **1-1 - Toitures**

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

#### **1-1-1 - Toitures à pentes**

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

#### **1-1-2 - Toitures terrasses**

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions des bâtiments.

### **1-2 - Éléments techniques**

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- soit intégré dans le volume bâti
- soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

### **1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse**

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 2,5 m
- d'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- d'une intégration dans le paysage environnant

## **2 - Façades**

Dans un souci de cohérence, on conservera l'unité des façades existantes. Pour les façades nouvelles, la composition évitera la monotonie pour la façade principale autant que pour les autres façades.

- la composition de façade sur voie devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages.

- Sur le domaine public, les saillies de balcons peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :

- 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;
- 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;
- 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.

Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée.

### **2-1 - Les devantures**

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

### **2-2 - Coloration**

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

### **2-3 - Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

## **3 - Clôtures**

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

### **ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

### **ARTICLE UC13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

À l'exception des terrains accueillant des activités portuaires, au moins 25 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre\*.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- une piscine dans la limite de 30m<sup>2</sup>
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m<sup>2</sup> par place

Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, ou massifs de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Ce pourcentage ne s'applique pas aux voies de lotissement. Celles-ci seront plantées au moins sur un des deux bas-côtés d'arbres, à raison d'un tous les 10 m minimum.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

Les projets immobiliers devront préserver au maximum les plantations existantes non comprises dans l'emprise du projet.

Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux.

S'agissant des arbres, haies et massifs, les essences devront être diversifiées (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs, vivaces, arbustes ...).

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises des bâtiments futurs ou voies futures seront réimplantées sur le terrain d'assiette du projet.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statues...) seront préservés ou déplacés.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo devront être plantées d'arbre d'ombrage :

- 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
- au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de la première charpentière et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Le Maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité\*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

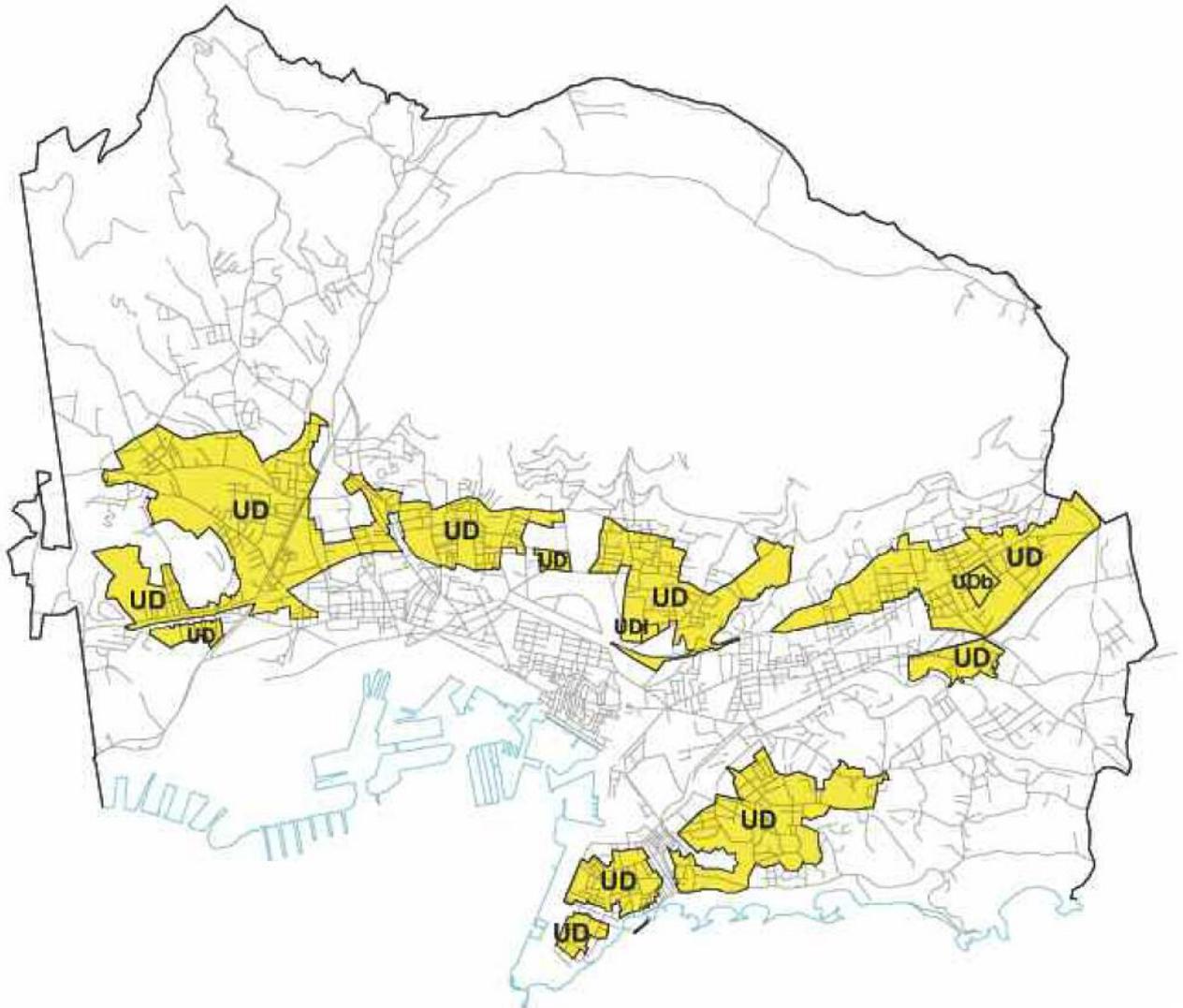
#### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## ZONE UD

Zone intermédiaire de petits collectifs et de pavillonnaires comprenant les sous-secteurs UDb (brunet) et UDI (Loubière).

Carte zone UD



## **ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - les constructions destinées à l'industrie

2 - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

3 - les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière

4 - les constructions destinées à l'entrepôt

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)

6 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

## **ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et dans l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

A l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU), tout programme de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, destinée au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

## **ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **1°) Accès**

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic) ;

- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

## **2°) Desserte**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- La largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc..).

- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 4 m.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

## **ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

### **2°) Assainissement**

#### *1) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

*2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

### **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux publics de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

## **ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

1°) L'implantation d'une construction par rapport à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, toute construction doit être implantée à 3m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol\*.

2°) Dans le cas des terrains présentant soit une forte déclivité, soit positionnés en contrebas ou contre haut de la voie, l'implantation du garage ou de l'emplacement de stationnement devra se faire à l'alignement de la voie existante ou à créer dans les deux situations suivantes (conditions non cumulatives) :

- Dès lors que la topographie du terrain ne permet pas de réaliser une voirie interne avec une pente < 18%, le cas échéant avec un plateau d'attente adapté à la desserte
- Lorsque la réalisation de cette voirie interne porte atteinte au site et au paysage environnant.

Pour les terrains en contre - haut des voies, les garages et emplacements de stationnement seront édifiés en excavation.

Pour les terrains en contre - bas des voies, seule une dalle de stationnement n'excédant pas le niveau de la voie est autorisée.

En cas d'impossibilité par rapport à la longueur du tènement foncier au droit de l'alignement, la desserte sur le terrain limitera les travaux d'affouillement et d'exhaussement et se justifiera par une insertion paysagère de qualité.

3°) Dans l'habitat en bande la construction projetée tiendra compte des caractères dominants du bâti environnant afin d'assurer la continuité du front bâti.

4°) Dans les secteurs UDb et UDI, l'implantation de toute construction doit se faire à l'alignement des voies suivantes : boulevard de la Démocratie, boulevard Ferdinand de Lesseps, rue Elysée Roere et avenue Picot sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs ou retraits ponctuels de façades.

5°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

#### **ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à :

- 4 m dans le cas général
- 6 m pour tout programme de logement neuf de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher

Ces zones sont considérées comme non aedificandi. Toutefois dans ces zones sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol\* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- les ombrières végétalisées visées à l'article UD13.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

#### **Cas particuliers :**

1. Pour les tènements fonciers présentant, au droit de l'alignement, une longueur inférieure à 15 mètres, la construction sur une seule limite séparative de l'unité foncière objet du projet est autorisée à condition que la

hauteur n'excède pas 3,50 m en tous points sur la limite sur une distance maximale de 6 m ou un tiers de la longueur de celle-ci si elle est supérieure à 18 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Si le terrain d'assiette est en contre haut de plus d'un mètre sur la limite
- Si le terrain est issu d'une division postérieure à la date d'approbation du présent PLU
- Pour les terrains dont la longueur au droit de l'alignement se limite à un accès ou qui ne présentent pas d'alignement.

2. Dans l'habitat en bande, l'implantation en limites séparatives est autorisée si la construction projetée est contigüe aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol\* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

4. Dans les secteurs UDb et UDI, toute construction nouvelle doit être implantée en limite dans la bande de 18 m de profondeur à compter des alignements définis à l'article UD6-3 ; au-delà de cette bande de 18 m, la construction sera implantée à 5 m minimum des limites séparatives ou sur une limite séparative si la hauteur de la construction en tout point n'excède pas 3 m dans cette bande de 5 m.

5. Une distance inférieure peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 4 m.

A l'exception des piscines, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 4 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et les hébergements hôteliers, une distance inférieure peut être autorisée.

Dans les secteurs UDb et UDI, il n'est pas fixé de distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

#### **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL**

A l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol \*de toutes constructions ne doit pas excéder :

##### **1. Habitation :**

**- terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> :**

25% de la superficie de l'unité foncière

35% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social.

**- terrain dont la superficie est < 1000m<sup>2</sup> :**

30% de la superficie de l'unité foncière

40% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social.

**- terrain dont la superficie est < 1000m<sup>2</sup> mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU :**

25% de la superficie de l'unité foncière

35% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social.

**2. Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et hébergements hôteliers**

50% de la superficie de l'unité foncière

**3. toutes autres destinations :**

30% de la superficie de l'unité foncière.

**4. Cas particuliers :**

Secteur UDb : 45% de la superficie de l'unité foncière

Secteur UDI : 40% de la superficie de l'unité foncière

Centre de vie : 40% de la superficie de l'unité foncière si le rez-de-chaussée de la construction est à usage commercial ou artisanal.

**ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UD11.

Pour les constructions nouvelles dont une façade est implantée à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contrehaut de la voie, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie.

Dans le secteur UDb, sur le site de l'hôpital Font Pré, la hauteur se calcule au niveau de l'avenue Picot en son point le plus bas sur le confront de la parcelle.

**1°) Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 9 m limitée à R+2, combles non compris\*.

Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, ce R+2 s'apprécie par rapport au niveau de la voie.

Dans l'habitat en bande, une hauteur différente est autorisée si la construction projetée est contigüe aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

Pour l'hébergement hôtelier, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 m et pourra être portée à 12 m par rapport au TN en R+3 sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées.

Dans les secteurs UDb et UDI, la hauteur maximale est fixée à 14 m, combles\* non compris.

Pour accompagner l'activité à vocation touristique des établissements hôteliers, il est autorisé l'installation de pergola bioclimatique en toiture nonobstant la hauteur existante.

## **2°) Hauteur relative**

1) La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UD6, à l'exception des alignements futurs) opposé ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dans les secteurs UDb et UDI, il n'est pas fixé de hauteur relative. Il en est de même pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et les hébergements hôteliers.

2) Si la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article UD6 et parallèlement à la voie la plus large.

## **ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général de proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement\* seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

## **1 – Toitures et superstructures**

### **1-1 - Toitures**

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

#### **1-1-1 - Toitures à pentes**

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront repartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

#### **1-1-2 - Toitures terrasses**

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

### **1-2 - Éléments techniques**

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- soit intégré dans le volume bâti
- soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

#### **1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse**

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 2,5 m
- d'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- d'une intégration dans le paysage environnant

## **2 - Façades**

Dans un souci de cohérence, on conservera l'unité des façades existantes. Pour les façades nouvelles, la composition évitera la monotonie pour la façade principale autant que pour les autres façades.

La composition de façade sur voie (ou principale) devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages.

Sur le domaine public, les saillies de balcons peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :

- 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;
- 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;
- 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.

Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée.

Dans les centres de vie définis aux documents graphiques au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée devra être traitée en vitrine pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales.

### **2-1 - Les devantures**

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

### **2-2 - Coloration**

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

### **2-3 - Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

### **3 - Les clôtures**

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

#### **ARTICLE UD12- STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

#### **ARTICLE UD13 - ESPACES VERTS et PLANTATIONS**

Au moins 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre\*.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- une piscine dans la limite de 30m<sup>2</sup>
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m<sup>2</sup> par place

Cette surface est portée à 25% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hébergements hôteliers.

Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Ces pourcentages ne s'appliquent pas aux voies de lotissement. Celles-ci seront plantées au moins sur un des deux bas-côtés d'arbres, à raison d'un arbre tous les 10 m minimum.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>.

Pour tout programme de logements neufs de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'implantation de ces arbres sera à privilégier dans les zones non aedificandi de 6m visées à l'article UD7. Un traitement qualitatif sera recherché afin de limiter l'impact du projet sur les propriétés riveraines.

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

Les projets immobiliers devront préserver au maximum les plantations existantes non comprises dans l'emprise du projet.

Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux.

S'agissant des arbres, haies et massifs, les essences devront être diversifiées (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs, vivaces, arbustes ...).

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises des bâtiments futurs ou voies futures seront réimplantées sur le terrain d'assiette du projet.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statuaires...) seront préservés ou déplacés.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo devront être plantées d'arbre d'ombrage :

- 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
- au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de la première charpentière et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Le Maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité\*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

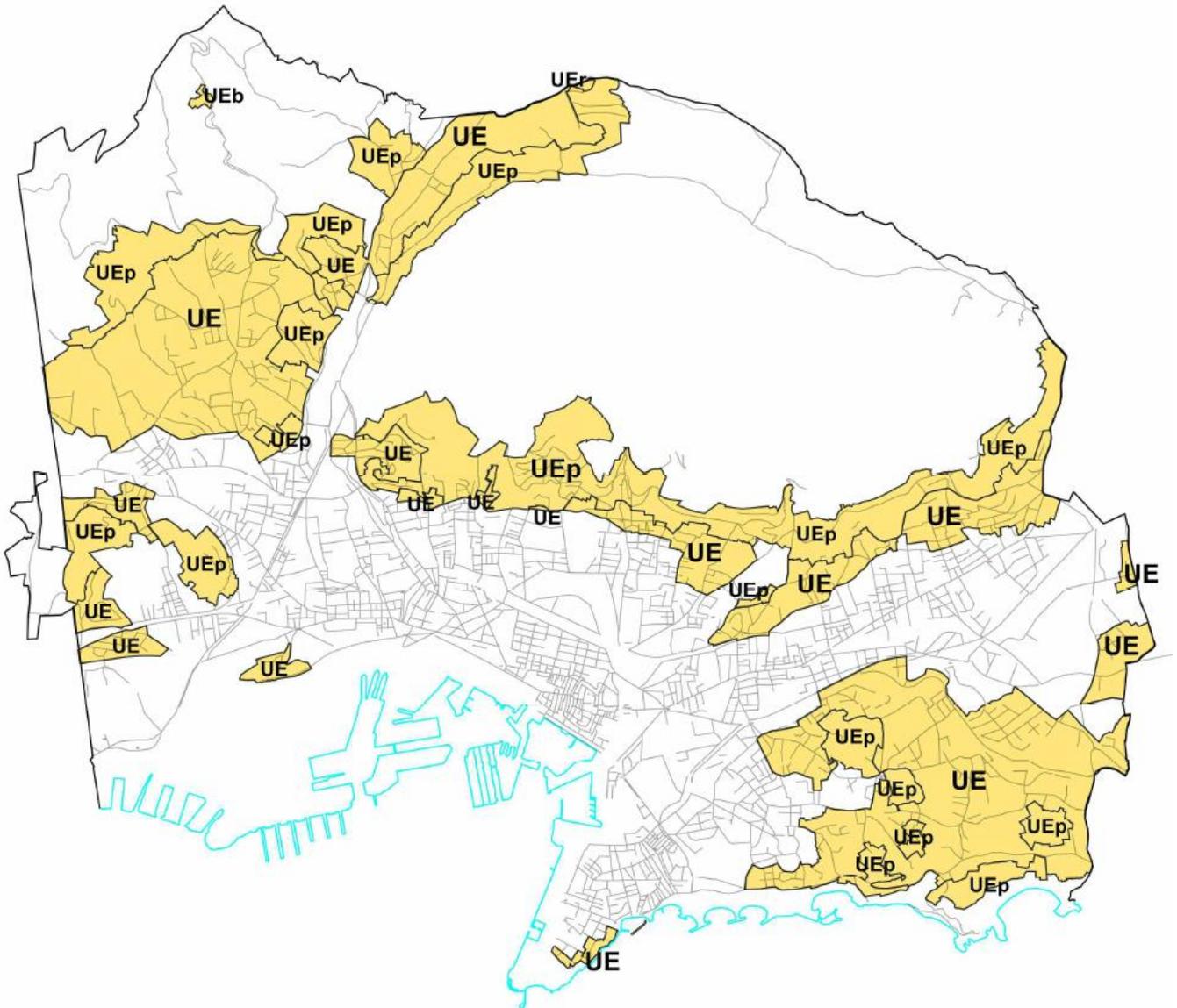
#### **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## ZONE UE

Zone urbaine essentiellement pavillonnaire comprenant les sous-secteurs UEb (baou), UEp (pentu) et UEr (la ripelle).

Carte zone UE



## **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - les constructions destinées à l'industrie

2 - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière

3 - les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

4 - les constructions destinées à l'entrepôt.

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie).

## **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à une zone à dominante d'habitat et non interdits à l'article UE1.

Sont autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de prévention des risques naturels prévisibles chute de pierres et de blocs révisé le 20 décembre 2013, les travaux liés à la sécurisation du Mont Faron sont autorisés.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs sont autorisées uniquement dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

A l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU), tout programme de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, destinée au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

## **ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **1°) Accès**

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

### **2°) Desserte**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- La largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc...).

- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 4 m.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

## **ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

## **2°) Assainissement**

### *1) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

### *2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

## **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

## **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux publics divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

## **ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

1°) Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol\*.

2°) Dans le cas des terrains présentant soit une forte déclivité soit positionnés en contrebas ou contre haut de la voie, l'implantation du garage ou de l'emplacement de stationnement devra se faire à l'alignement de la voie existante ou à créer dans les deux situations suivantes (conditions non cumulatives) :

- dès lors que la topographie du terrain ne permet pas de réaliser une voirie interne avec une pente < 18%, le cas échéant avec un plateau d'attente adapté à la desserte
- lorsque la réalisation de cette voirie interne porte atteinte au site et au paysage environnant.

Pour les terrains en contre - haut des voies, les garages et emplacements de stationnement seront édifiés en excavation.

Pour les terrains en contre - bas des voies, seule une dalle de stationnement n'excédant pas le niveau de la voie est autorisée.

En cas d'impossibilité par rapport à la longueur du tènement foncier au droit de l'alignement, la desserte sur le terrain limitera les travaux d'affouillement et d'exhaussement et se justifiera par une insertion paysagère de qualité.

3°) Dans l'habitat en bande, une implantation différentes est autorisée si la construction projetée est contigüe aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives .

4°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

#### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et ne jamais être inférieure à :

- 4 m dans le cas général
- 6 m pour tout programme de logement neuf de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces zones sont considérées comme non aedificandi. Toutefois dans ces zones sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol\* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol\*.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Cas particuliers :

1°) Pour les tènements fonciers présentant, au droit de l'alignement, une longueur inférieure à 15 m, la construction sur une seule limite séparative de l'unité foncière objet du projet est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 m en tous points sur la limite sur une distance maximale de 6 m ou un tiers de la longueur de celle-ci si elle est supérieure à 18 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Si le terrain d'assiette est en contre haut de plus d'un mètre sur la limite
- Si le terrain est issu d'une division postérieure à la date d'approbation du présent PLU
- Pour les terrains dont la longueur au droit de l'alignement se limite à un accès ou qui ne présentent pas d'alignement.

2°) Dans l'habitat en bande, l'implantation en limite séparative est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

3°) La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol\* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

4°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

#### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A l'exception de la zone UEr, entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture), doit toujours être respectée une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 8 m.

A l'exception des piscines, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 4 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que pour les hébergements hôteliers, une distance inférieure peut être autorisée.

#### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

A l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol \* de toutes constructions ne doit pas excéder :

##### **1. Habitation :**

**- terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> :**

20% de la superficie de l'unité foncière en UE

15% de la superficie de l'unité foncière en zone UEp

**- terrain dont la superficie est < 1000m<sup>2</sup> :**

25% de la superficie de l'unité foncière en UE

20% de la superficie de l'unité foncière en UEp

**- terrain dont la superficie est < 1000m<sup>2</sup> mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU:**

20% de la superficie de l'unité foncière en UE

15% de la superficie de l'unité foncière en UEp

## **2. Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et hébergements hôteliers**

50% de la superficie de l'unité foncière

### **3. Toutes autres destinations :**

25% de la superficie de l'unité foncière

### **4. Cas particuliers :**

Secteur UEb : 10% de la superficie de l'unité foncière

Secteur UEr : 30% de la superficie de l'unité foncière

Centre de vie : 30% de la superficie de l'unité foncière si le rez-de-chaussée de la construction est à usage commercial ou artisanal.

## **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UE11.

### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 7 m limitée à R+1, combles non compris\*.

Dans l'habitat en bande, une hauteur différentes est autorisée si la construction projetée est contigüe aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives .

Pour l'hébergement hôtelier, la hauteur maximale autorisée est fixée à 8 m et pourra être portée à 12 m par rapport au TN en R+2 sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées.

Dans les secteurs UEb et UEp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m limitée à R+1, combles\* non compris.

Pour accompagner l'activité à vocation touristique des établissements hôteliers, il est autorisé l'installation de pergola bioclimatique en toiture nonobstant la hauteur existante.

## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général de proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

### **1 - Toitures et superstructures**

#### **1-1 - Toitures**

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

##### **1-1-1 - Toitures à pentes**

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière. Les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

##### **1-1-2 - Toitures terrasses**

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

#### **1-2 - Eléments techniques**

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la

turelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- soit intégré dans le volume bâti
- soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

### **1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse**

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 2,5 m
- d'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- d'une intégration dans le paysage environnant

## **2 - Façades**

Autant pour les modifications ou extensions de bâtiments existants que pour les constructions nouvelles, les façades devront comprendre une unité dans la composition et une homogénéité dans le choix des matériaux.

Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectuée à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée.

Dans les centres de vie définis aux documents graphiques au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée devra être traitée en vitrine pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales.

### **2-1 - Les devantures**

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

### **2-2 - Coloration**

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci

d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

### **2-3 - Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

### **3 - Clôtures**

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

## **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

Dans la bande de 100 mètres de profondeur à compter de l'axe des autoroutes 50 et 57, des nationales 8 et 97, de la départementale 559 et de la déviation de l'autoroute 57, l'espace destiné au stationnement des véhicules à l'air libre sera fractionné ; tout projet comportera des aménagements destinés à favoriser son intégration dans l'environnement.

## **ARTICLE UE13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Au moins 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre\*.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- une piscine dans la limite de 30m<sup>2</sup>
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m<sup>2</sup> par place

Cette surface est portée à 30% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hébergements hôteliers.

Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Ces pourcentages ne s'appliquent pas aux voies de lotissement. Celles-ci seront plantées au moins sur un des 2 bas-côtés d'arbres, à raison d'un arbre tous les 10 m minimum.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>.

Pour tout programme de logements neufs de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'implantation de ces arbres sera à privilégier dans les zones non aedificandi de 6m visées à l'article UE7. Un traitement qualitatif sera recherché afin de limiter l'impact du projet sur les propriétés riveraines.

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

Les projets immobiliers devront préserver au maximum les plantations existantes non comprises dans l'emprise du projet.

Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux.

S'agissant des arbres, haies et massifs, les essences devront être diversifiées (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs, vivaces, arbustes ...).

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises des bâtiments futurs ou voies futures seront réimplantées sur le terrain d'assiette du projet.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statues...) seront préservés ou déplacés.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo devront être plantées d'arbre d'ombrage :

- 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
- au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de la première charpentière et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

Les terrains cultivés à protéger, délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité\*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

#### **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE UF

Zone industrielle et logistique de la pyrotechnie.

### Carte zone UF



## **ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UF2.

## **ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sont ceux compatibles avec la zone de protection de la pyrotechnie (polygone d'isolement) et devront obtenir un avis favorable de l'autorité militaire :

- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions et activités à usage industriel et agricole.
- les différents types d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou leurs concessionnaires (installations techniques, ouvrages, etc...), sont autorisés. Des lignes et ouvrages de télécommunication, des installations de distribution d'énergie électrique sont autorisées, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

## **ARTICLE UF3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **1°) Voiries de desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou des activités qui y sont exercées.

### **2°) Accès**

Le terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin après avis du gestionnaire de voirie.

## **ARTICLE UF4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes, ou à un dispositif de captage forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

### **2°) Assainissement**

#### *2.1) Eaux usées*

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement au collecteur public est obligatoire.

*2.2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

### **3°) Réseau incendie**

Les caractéristiques des accès des voies et des réseaux doivent permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile, ...

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux publics divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, ...) doivent être souterrains.

## **ARTICLE UF5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée.

## **ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 4 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE UF8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementée.

#### **ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol\* de toutes constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

##### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 9 m.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans la limite de 15 m.

#### **ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les échangeurs de climatisation ne devront pas être posés en saillie du nu de la façade.

#### **ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

#### **ARTICLE UF13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57 et du CD559, des végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

**ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## ZONE UL

Zone de loisirs.

Carte zone UL



## **ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UL 2.

## **ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités touristiques et nautiques pratiquées sur le bord de mer à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et / ou au fonctionnement de la zone.

Sont autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

## **ARTICLE UL3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

## **ARTICLE UL4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

### **2°) Assainissement**

#### *1°) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

2°) *Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

### **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies, résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

### **ARTICLE UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée

### **ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour des raisons architecturales ou esthétiques, si les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, elles pourront être implantées en retrait de l'alignement ou de la marge de recul.

### **ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour des raisons architecturales ou esthétiques, si les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, elles pourront être implantées en retrait des limites séparatives.

### **ARTICLE UL8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementée.

### **ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

### **ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

## **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 7 m.

## **ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une harmonie dans leur volumétrie, une qualité architecturale dans leur expression et une judicieuse utilisation de matériaux traditionnels ou innovants pourvu qu'ils soient de qualité et durable, compte tenu de leur situation géographique.

### **Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade.

Il s'agit d'assurer une harmonie avec l'architecture des bâtiments déjà existants en bordure de mer en respectant certaines caractéristiques.

#### **- L'allègement des masses, grâce :**

- aux débords de toiture sur les vides;
- à la ligne des impostes vitrées qui viennent "détacher" la toiture ;
- à la pergola bois, teinte naturelle ;
- au bandeau bois, qui permet d'accompagner les rives de toiture en les soulignant ;
- à l'alternance des pleins et des vides, les pleins étant traités en parement pierre.

#### **- Le jeu des toitures :**

Il s'agit bien sûr d'adapter la toiture à la "masse" du bâtiment. On préconise des toitures simples, à 2 pans si possible, respectant une pente de 15° et s'harmonisant avec le modèle du projet d'ensemble.

### **Prescriptions diverses :**

Eclairages : De style contemporain à fixation rigide (lanternes vénitienes et fers forgés à proscrire).

Enseignes : lettres découpées sur mur pierres, éclairage par spot à l'exclusion de tout pavé lumineux.

Couleurs des enseignes, ensemble harmonieux à définir en perception de nuit comme de jour.

Espace floral : intégration du végétal dans l'architecture à rechercher (volume des bacs à fleurs éventuels à composer avec les façades).

## **ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT**

Non règlementé

## **ARTICLE UL13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les projets tiendront compte de leur présence en les préservant au maximum.

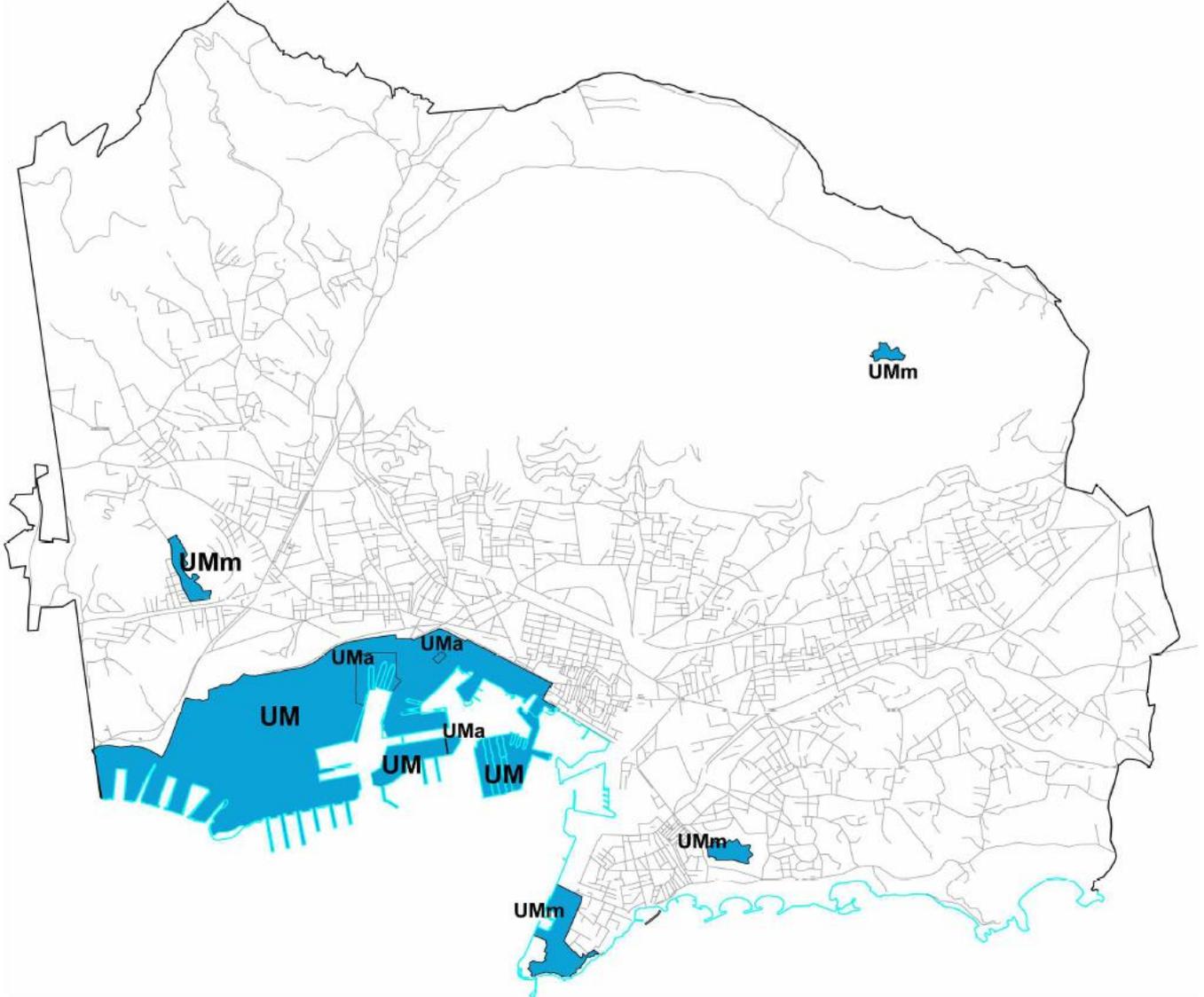
**ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

non règlementé.

## ZONE UM

Zone militaire comprenant des sous-secteurs UMa et UMm.

Carte zone UM



## **ARTICLE UM1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UM2.

## **ARTICLE UM2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées au fonctionnement et au besoin du service public de la Défense Nationale sont autorisées.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

## **ARTICLE UM3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementées.

## **ARTICLE UM4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non règlementées.

## **ARTICLE UM5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée.

## **ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 5 m de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

## **ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 4 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum

- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

#### **ARTICLE UM8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementée.

#### **ARTICLE UM9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

#### **ARTICLE UM10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1°) Conditions de mesures**

l'éégout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé a une distance de celui-ci comptée verticalement égale a la hauteur absolue.

##### **2°) Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus est fixée à 18 m.

Dans le secteur UMa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 30 m.

Dans le secteur UMm, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

#### **ARTICLE UM11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans le périmètre de l'AVAP, les prescriptions règlementaires et les recommandations de l'AVAP s'imposent.

#### **ARTICLE UM12 - STATIONNEMENT**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UM13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

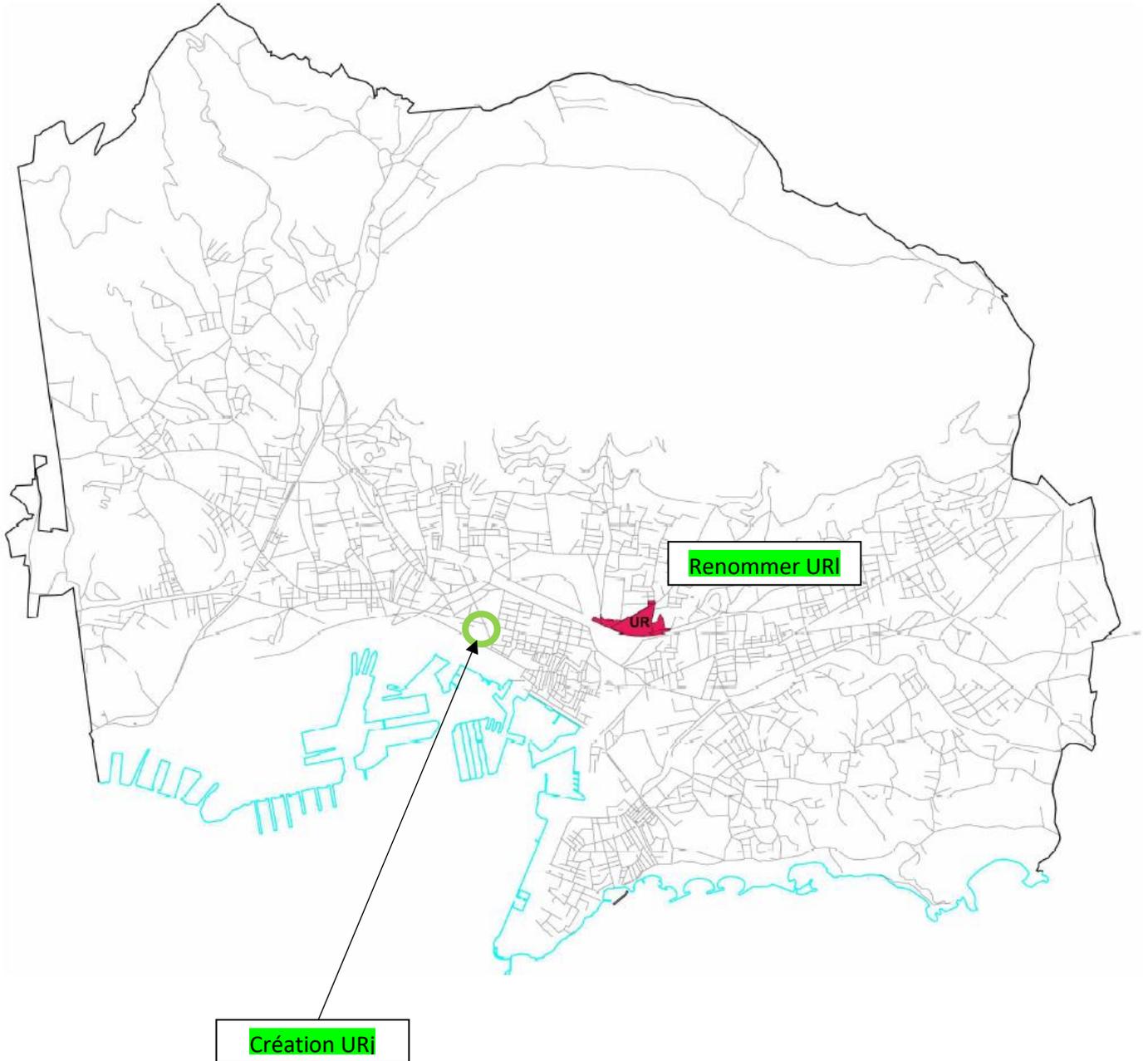
## ZONE UR

Zone urbaine de renouvellement urbain faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

Elle concerne notamment :

- un sous-secteur URI (quartier de la Loubière),
- un sous-secteur URj (Cité judiciaire).

Carte zone UR



## **ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - les constructions destinées à l'habitation
- 2 - les constructions destinées à l'industrie.
- 3 - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 4 - les constructions destinées à l'entrepôt.
- 5 - les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 6 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie).
- 7 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.
- 8 - constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18m : PT 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

## **ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous condition :

- toutes les constructions, installations et aménagements non interdits à l'article UR1 sous réserve de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et d'être mis en œuvre sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction.
- les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.
- les occupations et utilisations du sol incluses dans les périmètres définis au chapitre VII du présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions règlementaires du PPR.
- Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : entre 11 et 20 m des axes des tranchées couvertes, les ouvrages seront fondés profondément (pieux, barrettes, ...) à une côte inférieure ou égale à celle de la chaussée de la tranchée couverte tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

- distance du projet à l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes  $\geq 12\text{m}$  (localement 18m :PT 55 à 58)

- présenter à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet achevé, une surcharge/décompression moyenne générée par les travaux de construction ou démolition du bâtiment qui sera qualifiée d'admissible selon les valeurs fixées dans l'abaque du plan joint en annexe du PLU. La surcharge/décompression induite est à calculer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchées la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- la profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :
  - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* inférieure à 25 m
  - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* supérieure à 25 m

\*profondeur = distance entre l'extrados du revêtement en clé et le terrain naturel

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

### **ARTICLE UR3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **1°) Accès**

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

#### **2°) Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que des véhicules de services publics.

## **ARTICLE UR4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

### **2°) Assainissement**

#### *1) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

#### *2) Eaux pluviales*

**En secteur URi**, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones (hormis débit de fuite).

Le débit de fuite dans cette zone sera compris entre 15l/s et 35l/s (soit 15l/s/ha) en fonction des contraintes du site et de la proximité de la voie ferrée.

En ce qui concerne l'article 1.1.3 des dispositions applicables aux constructions et aménagements après construction, une solution mixte pourra être envisagée.

**En secteur URj**, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones pour l'ensemble des règles, y compris débit de fuite.

### **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

#### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc..) doivent être souterrains.

#### **ARTICLE UR5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation de toute construction doit se faire à l'alignement, sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs, retraits de façades.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être autorisées.

#### **ARTICLE UR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation de toute construction doit se faire en limites, sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs, retraits de façades.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être autorisées.

#### **ARTICLE UR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UR9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent respecter le nombre maximal de niveau et les hauteurs maximales définis dans le cadre des orientations d'aménagement et comptés à partir du terrain naturel :

- en secteur URI : de 4m à 35m
- en secteur URj : 20 m

#### **ARTICLE UR11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront s'inscrire dans les perspectives urbaines. Leur expression architecturale sera étudiée pour être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

### **En secteur URI :**

#### **1 - Toitures et superstructures**

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

#### **2 - Eléments techniques**

L'ensemble des éléments techniques, hors capteurs solaires, est à intégrer dans le volume bâti.

#### **3 - Façades**

Les porte-à-faux sont autorisés. Les tirants d'air devront être conservés pour la libre circulation des personnes et des véhicules de services et de secours.

#### **4- Les devantures**

Les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

#### **5 - Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade.

#### **6 - Clôtures**

Les clôtures seront traitées dans la logique de la typologie des différentes constructions et en harmonie avec le traitement paysager des différents espaces.

### **En secteur URj :**

**L'expression architecturale des constructions respectera la réglementation du Site Patrimonial-Remarquable en annexe du PLU.**

#### **ARTICLE UR12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

Le stationnement pourra être mutualisé sous couvert de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement. Les besoins en stationnement devront être satisfaits de manière globale à l'issue de la réalisation de l'orientation d'aménagement.

#### **ARTICLE UR13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.

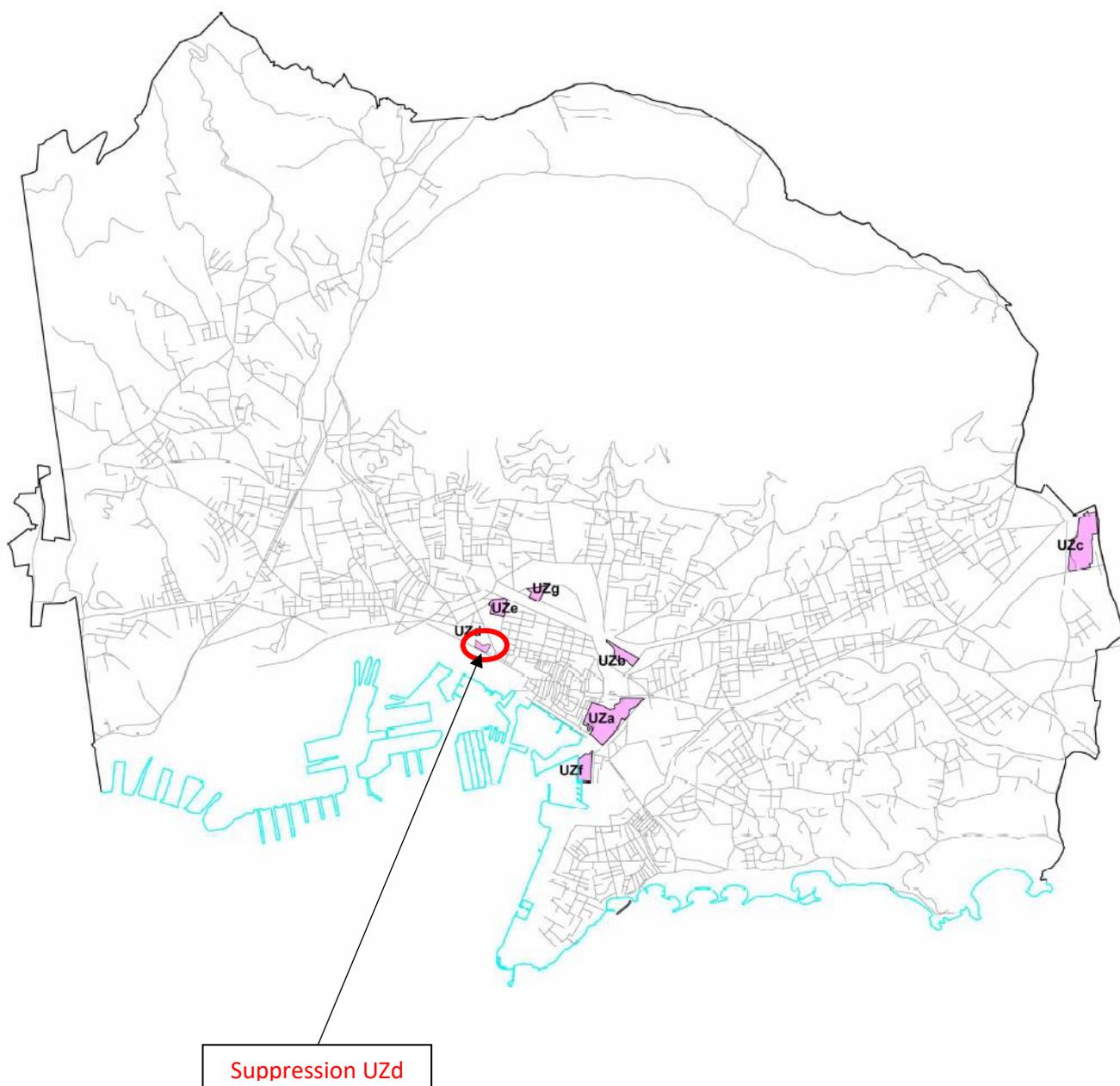
#### **ARTICLE UR14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## ZONE UZ

Zone plan Masse comprenant les sous-secteurs UZa (Mayol), UZb (cour de Nice), UZc (Ste-Musse), **UZd (parc urbain de la cite Judiciaire)**, UZe (Quartier de la créativité et de la connaissance), UZf (port) et UZg (Montéty).

Carte zone UZ



## **ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - les constructions destinées à l'industrie.

2 - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3 - les constructions destinées à l'entrepôt.

4 - les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.

6 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

7 - constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18m : PT 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

## **ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Sont admis les constructions, les installations et les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de mise à 2x3 voies de l'A57 et à l'aménagement des diffuseurs.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat, hors zone délimitée pour le tunnel de Toulon.

Toutes les occupations et utilisations du sol incluses dans les périmètres définis au chapitre VII du présent règlement, doivent respecter les dispositions réglementaires du PPR.

Dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées devront en respecter les prescriptions.

A l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc, tout programme de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, destiné au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

### Dans la zone Uz3 :

~~Ne sont autorisées que les constructions destinées à une cité judiciaire à savoir uniquement des bureaux administratifs liés à l'extension du TGI et au regroupement éventuel des différents tribunaux (instance, administratif, commerce, prud'hommes...) à l'exclusion de toute structure d'hébergement.~~

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : entre 11 et 20 m des axes des tranchées couvertes, les ouvrages seront fondés profondément (pieux, barrettes, ...) à une côte inférieure ou égale à celle de la chaussée de la tranchée couverte.

Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

- distance du projet à l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes  $\geq 12\text{m}$  (localement 18m : PT 55 à 58)

- présenter à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet achevé, une surcharge/ décompression moyenne générée par les travaux de construction ou démolition du bâtiment qui sera qualifiée d'admissible selon les valeurs fixées dans l'abaque du plan joint en annexe du PLU. La surcharge/ décompression induite est à calculer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- la profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :
  - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* inférieure à 25 m
  - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* supérieure à 25 m

\*profondeur = distance entre l'extrados du revêtement en clé et le terrain naturel

Le repérage graphique des différentes zones du tunnel figure en annexe du PLU : prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains.

### **ARTICLE UZ3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **1°) Accès**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;
  - le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;

- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclaves. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

## **2°) Desserte**

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZd:

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- la largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc...).
- aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 4 m.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

Dans les zones UZe, UZf et UZg:

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que des véhicules de services publics.

## **ARTICLE UZ4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Un terrain doit être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

### **2°) Assainissement**

#### *1) Eaux usées*

Un terrain doit être desservi par un réseau public d'assainissement soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

En cas de plusieurs constructions sur un même terrain, un seul branchement au réseau public sera autorisé sauf impossibilité technique.

#### *2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

Dans la zone UZf, les ruissellements issus des dévers de voirie et les évacuations des eaux pluviales doivent être rejetés vers la mer. Suivant la nature du projet, un ou des séparateurs d'hydrocarbures seront nécessaires.

### **3°) Réseau incendie**

Pour toute opération nouvelle : suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

### **4°) Réseaux divers**

Les branchements aux réseaux divers de distribution (électricité, TIC, téléphone, etc...) doivent être souterrains.

## **ARTICLE UZ5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

#### **ARTICLE UZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~, UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

#### **ARTICLE UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

#### **ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

## **ARTICLE UZ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf:

### **Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des éléments techniques sont précisées à l'article UZ11.

### **Hauteur absolue**

Les constructions et bâtiments doivent respecter les hauteurs maximales définies dans le document plan masse suivant les conditions de mesure susvisées.

Dans les zones UZe et UZg :

La hauteur des constructions au sommet de l'acrotère ou au faitage doit respecter les hauteurs maximales NGF définies dans le document plan masse.

La hauteur des superstructures ou édicules techniques doit respecter les hauteurs maximales NGF définies dans le document plan masse.

## **ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront s'inscrire dans les perspectives urbaines.

Leur expression architecturale sera étudiée pour être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

### **1 - Toitures et superstructures**

Dans les zones UZa, UZb, UZc ~~et UZd~~:

#### **1-1 - Toitures**

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

##### **1-1-1 - Toitures à pentes**

La pente des toitures en tuiles devra être comprise entre 25 et 35 % et traitée avec des matériaux de qualité.

Des pentes différentes et des matériaux différents pourront être acceptés pour des bâtiments de typologie particulière.

Les pans de toits seront repartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. Les toitures seront majoritairement à deux ou à quatre pentes. Les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

### **1-1-2 - Toitures terrasses**

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

Dans les zones UZf et UZg :

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

### **1-2 - Eléments techniques**

Dans le cas de toitures à pentes, les seuls éléments techniques seront les souches de cheminée et les bouches des tourelles d'extraction, dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m, hauteur mesurée au bord aval de la souche ou de la tourelle. Pour les nouvelles souches leur distance par rapport au nu des façades devra être au moins égale à deux fois leur hauteur.

Dans le cas des toitures terrasses, l'ensemble des éléments techniques est à organiser :

- soit intégré dans le volume bâti
- soit sur le toit avec une hauteur maximum de 2,50 m et leur distance du nu des façades devra être au moins égale à 2 fois la hauteur par rapport au dessus de l'acrotère.

L'implantation des capteurs solaires sera étudiée afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

Dans la zone UZe :

Les hauteurs maximales NGF définies au plan masse pour les toitures, les superstructures et les édicules techniques devront être respectées.

Les antennes et paraboles en façades sont interdites.

Dans les zones UZf et UZg :

Pour les éléments techniques, les hauteurs maximales NGF définies au plan masse devront être respectées.

## **2 - Façades**

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZd :

Dans un souci de cohérence, on conservera l'unité des façades existantes. Pour les façades nouvelles, la composition évitera la monotonie pour la façade principale autant que pour les autres façades.

- la composition de façade sur voie (ou principale) devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages.

- la composition de façade sur voie devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages.

- Sur le domaine public, les saillies de 0,90 m maximum peuvent être autorisées à partir de 5 m au dessus du sol. Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.

- pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre.

Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

Le changement des volets se fera généralement à partir d'un modèle identique à celui d'origine. Toutefois, et pour répondre à des exigences normatives, le changement pourra être effectué à partir d'un autre modèle. Ainsi, dans le cadre d'un projet cohérent au plan architectural, pourra être admise une recomposition d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée

#### Dans la zone UZe :

- Sur le domaine public, les porte-à-faux sont autorisés dans la limite de la zone d'implantation maximale définie au plan masse. Les tirants d'air devront être conservés pour la libre circulation des personnes et des véhicules de services et de secours.

- Lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recomposition de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural.

#### Dans la zone UZf :

Tout projet sera à étudier en fonction de son intégration dans les perspectives urbaines et maritimes.

#### Dans la zone UZg :

Tout projet sera à étudier en fonction de son intégration dans les perspectives urbaines.

Les saillies sur le domaine public sont autorisées à partir de 5 m au dessus du sol sur une profondeur maximale de 0,90 m. Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

### **2-1 - Les devantures**

#### Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf:

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

#### Dans les zones UZe et UZg :

Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

## **2-2 - Coloration**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et-UZd :

Quelle que soit la nature des travaux, ravalements de façades, transformations de bâtiments existants ou constructions neuves, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages se fera dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti et dans le respect des dispositions applicables aux zones urbaines (article 4).

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

Dans les zones UZe, UZf et UZg :

Les teintes et textures des matériaux utilisés en façade seront choisies in-situ en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

## **2-3 - Les climatiseurs**

Aucun élément ne doit être posé en saillie du nu de la façade. Dans les autres cas, si le matériel est visible depuis la rue ou les immeubles voisins, il doit faire l'objet d'un traitement d'habillage.

## **3 - Clôtures**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et-UZd :

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

Dans les zones UZe, UZf et UZg :

Les clôtures seront traitées dans la logique de la typologie des différentes constructions et en harmonie avec le traitement paysager des différents espaces.

## **ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière conformément aux dispositions applicables aux zones urbaines.

## **ARTICLE UZ13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et-UZd :

Les projets immobiliers devront préserver au maximum les plantations existantes non comprises dans l'emprise du projet.

- a l'exception des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings ne supportant pas de bâtiments en superstructure, doivent être recouverts d'une couche de terre végétale de 0,50 m minimum d'épaisseur drainée et

aménagée en espaces verts. Des terrasses privatives, représentant un maximum de 30 % de cette surface, pourront être aménagées.

- les surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts.

- les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbre d'ombrage :

- 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
- au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Exceptionnellement, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées peuvent être envisagées.

Dans la zone UZe :

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif de l'ensemble des espaces, dans la complémentarité du parc Alexandre 1er.

Dans les zones UZf et UZg :

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.

#### **ARTICLE UZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le secteur au correspond à une zone en continuité des zones urbanisées, actuellement insuffisamment équipée.

L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Cette zone sera destinée à recevoir de l'habitat individuel.

### ZONE AU

Zone à urbaniser.

Carte zone AU



## **ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article AU2

## **ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1°) Les différents types d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou leurs concessionnaires (installations techniques, ouvrages, etc...), sont autorisés. Sont également autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

2°) L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveau logement est autorisé dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par construction sans excéder 250 m<sup>2</sup> par unité foncière, si ces constructions ont été légalement édifiées.

3°) Les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés liés à une habitation existante légalement édifée sur la même unité foncière sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## **ARTICLE AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **1°) Voiries de desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

### **2°) Accès**

Le terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin après avis du gestionnaire de voirie.

## **ARTICLE AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes, ou à un dispositif de captage

forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

## **2°) Assainissement**

### *2.1) Eaux usées*

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement au collecteur public est obligatoire.

### *2.2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

## **3°) Réseau incendie**

Les caractéristiques des accès des voies et des réseaux doivent permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile,...

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

## **4°) Réseaux divers**

Non réglementés.

## **ARTICLE AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les gardes corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et ne jamais être inférieure à 4 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- les débords de toiture de 50 cm maximum
- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative doit être :

- au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol\* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Une distance inférieure peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementée.

#### **ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL**

Les constructions autorisées à l'article AU2 ne pourront excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

#### **ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

##### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 6 m.

#### **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

l'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général des proportions.

Tout projet de démolition sera analysé dans un souci de protection du patrimoine architectural et historique de la commune.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les échangeurs de climatisation ne devront pas être posés en saillie du nu de la façade.

#### **ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière.

#### **ARTICLE AU13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

1) **Les espaces boisés classés**, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

2) **Prise en compte des plantations existantes :**

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

#### **ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

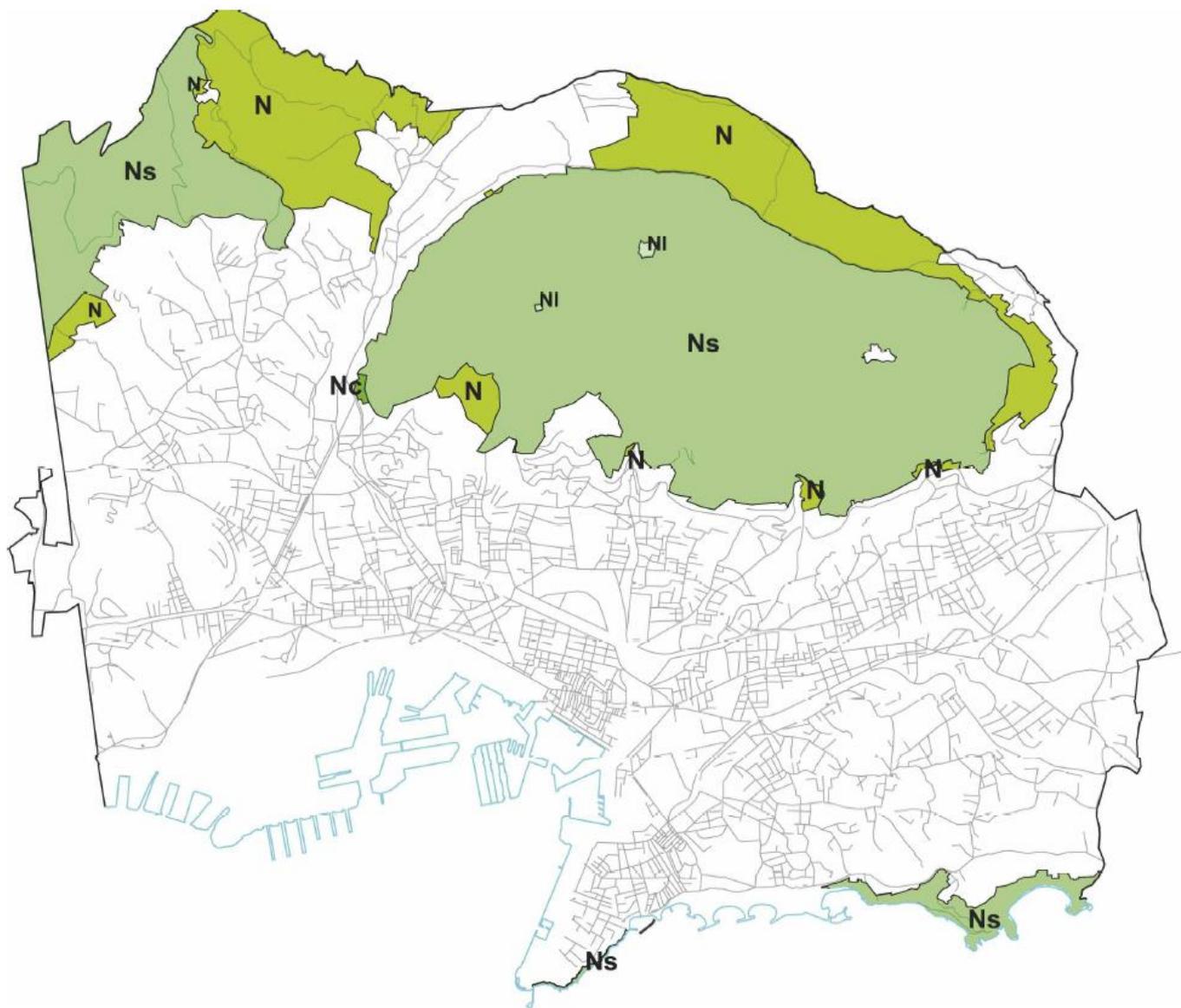
## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zones naturelles ou forestières.

### ZONE N

Zone naturelle comprenant des sous-secteurs Nc (captage), NI (loisirs) et Ns (sensible).

Carte des zones N



## **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs N, NI, Nc et Ns tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article N2.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis ne sont que ceux qui correspondent à des zones naturelles présentant des intérêts écologiques ou paysagers dominants ou à des zones à protéger compte tenu de l'existence de risques majeurs naturels prévisibles. Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de prévention des risques naturels prévisibles chute de pierres et de blocs révisé le 20 décembre 2013, les travaux liés à la sécurisation du Mont Faron sont autorisés.

Les différents types d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou leurs concessionnaires (installations techniques, ouvrages, etc...), sont autorisés. Sont également autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

- **Dans le secteur N**, au sein d'une zone d'implantation de 20 m à compter des façades d'une construction à usage d'habitation, sont autorisés :

- l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveau logement dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par construction sans excéder 250 m<sup>2</sup> par unité foncière, si ces constructions sont légalement édifiées.
- les garages s'ils sont accolés à l'habitation légalement édifiée.
- les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés liés à une habitation existante légalement édifiée sur la même unité foncière.

- **Dans le secteur NI**, sont autorisés :

- Des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Des aménagements légers liés à la découverte de la nature, au passé historique de la commune et à la mise en valeur touristique du site.

- **Dans le secteur Ns** sont autorisés :

Des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités architecturales et paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- **Dans le secteur Nc** sont autorisées :

Des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires au service public.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui

s'appliquent sur le dit terrain.

### **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **1°) Voiries de desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

#### **2°) Accès**

Le terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin après avis du gestionnaire de voirie.

### **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1°) Eau potable**

Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes, ou à un dispositif de captage forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

#### **2°) Assainissement**

##### *2.1) Eaux usées*

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement au collecteur public est obligatoire.

##### *2.2) Eaux pluviales = se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones*

#### **3°) Réseau incendie**

Les caractéristiques des accès des voies et des réseaux doivent permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile,...

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du Var.

#### **4°) Réseaux divers**

Non règlementés.

#### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement.

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain ne doit jamais être inférieure à 8 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne doit jamais être inférieure à 4 m de même que le système de filtration (bloc technique).

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu, doit toujours être respectée une distance de 8 m.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Les constructions autorisées à l'article N2 ne pourront excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

Une emprise supérieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Conditions de mesure**

L'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une distance de celui-ci comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

##### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 6 m.

#### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général des proportions.

Tout projet de démolition sera analysé dans un souci de protection du patrimoine architectural et historique de la commune.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les échangeurs de climatisation ne devront pas être posés en saillie du nu de la façade.

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière.

### **ARTICLE N13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

1) **Les espaces boisés classés**, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

2) **Prise en compte des plantations existantes :**

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

### **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERE RELATIVE AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

## **1°) PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Sur la commune de Toulon, ont été définies quatre zones de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n° 83137-2003 en date du 31/07/2003. A l'intérieur de ces zones, et conformément au décret n°2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du code du patrimoine (livres Ier à VI), tous les dossiers de demande de permis de construire, d'aménager et de démolir devront être transmis à la Préfecture de Région (service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

Hors de ces zones archéologiques, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (Service régional de l'archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

## **2°) PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

Aux entrées de ville, une attention particulière sera portée aux projets afin d'assurer une parfaite intégration à l'environnement.

La commune dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (ex-aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine). C'est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

A l'intérieur de ce périmètre, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques annexées au présent document.

Sur le territoire communal, des zones soumises à défrichement ont été définies. A l'intérieur de ces zones, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être précédée d'une demande d'autorisation de défrichement.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

Ces dispositions s'appliquent aux zones U et AU.

Sur l'ensemble du territoire communal (à l'exception des secteurs de projet), pour tout programme de logements de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher logement, il sera exigé au moins 30 % de logements sociaux à l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc.

Dans les zones UC et UD, pour tout programme de logements comportant 50 % et plus de surface de plancher affectée aux logements sociaux, l'emprise au sol\* sera portée à :

- Zone UC : 40 %

- Zone UD :

- terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> : 35 %

- terrain dont la superficie est < 1000m<sup>2</sup> : 40 %

- terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU : 35%

Dans les secteurs de projet, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de surface de plancher de ce programme doit être affecté au logement social. Ce pourcentage de surface de plancher affectée au logement social est le suivant :

- Axe des gares 30 %
- Les Ports 20 %
- Brunet 20 %

## CHAPITRE 7 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

Le plan d'exposition aux risques naturels, de mouvements de terrain et d'inondations valant prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 1989 est applicable sur le territoire communal. Ces dispositions s'imposent au plan local d'urbanisme. Il a été complété par la révision partielle spécifique au risque chutes de pierres et de blocs du Mont Faron, approuvée le 20/12/2013. Ce document est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du plan local d'urbanisme **augmentées** des prescriptions du plan de prévention des risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Ce plan d'exposition aux risques vaut plan de prévention des risques pour :

- les mouvements de terrains
- les inondations

### 1°) LES MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les mouvements de terrains se caractérisent, sur l'ensemble du territoire communal, suivant trois phénomènes :

- les chutes de pierres, de blocs et écroulements rocheux (c.b.). Elles sont situées sur le Faron, le Cap-Gros, les falaises littorales du Mourillon et du Cap-Brun.
- les glissements de terrains (g). Ils sont localisés sur la corniche du Cap-Brun, la Batterie Basse et le hameau des Pomets.
- les effondrements et affaissements de terrains (e). Ils sont présents essentiellement sur le Faron et à la Beaucaire.

### 2°) LES INONDATIONS

Les phénomènes d'inondation sont connus sur l'ouest de la commune pour la « rivière neuve » et sur l'est de la commune pour la rivière « l'Eygoutier ».

Le plan de prévention des risques identifie des zones rouges où seuls sont autorisés les travaux de confortement visant à réduire le risque et des zones bleues où les constructions et installations sont autorisées moyennant parades.

Une nouvelle étude d'inondabilité de l'Eygoutier a été établie sur la commune de Toulon. Une carte d'aléas a été réalisée.

Il est rappelé qu'au-delà de cette carte d'aléas, le règlement du volet inondation du PER valant Servitude d'utilité publique doit être strictement respecté.

#### ► **Constructions nouvelles**

Pour l'ensemble des trois zones, un accès en toiture est imposé pour faciliter l'hélicoptère.

#### **En zone rouge (soit > 1 m d'eau)**

- toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur la création ou l'extension d'établissement recevant du public sensible (personnes âgées, petite enfance,...) d'établissements utiles à la gestion de crise (police, pompiers,...), d'établissements qui drainent une population importante (cinémas, salles de spectacles,...) sera refusée.
- pour tout programme de logements à réaliser dans cette zone, le rez-de-chaussée ne pourra être affecté qu'au stationnement ou aux annexes à l'habitation.
- les parkings en sous sol sont interdits ainsi que toute excavation et surcreusement, sauf les bassins de rétention.
- les équipements techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs électriques...) seront positionnés en étage ou en toiture.

#### **En zone bleu marine ( soit une hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1 m)**

- le 1er plancher bas aménagé ou habitable sera positionné à 1 m minimum du terrain naturel.
- les équipements techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs électriques...) seront positionnés en étage ou en toiture.

#### **En zone bleu clair (soit une hauteur d'eau inférieure à 50 cm)**

Le 1er plancher bas aménagé ou habitable sera positionné à 0,50 m minimum du terrain naturel.

#### **► Constructions existantes**

- la création d'un ERP sensible par changement de destination est proscrite.
- les réfections de toiture devront permettre l'accès en toiture pour l'évacuation par hélitreuillage.
- les extensions, changements de destination et changements d'affectation avec création de nouveaux logements ou augmentation de la capacité d'un ERP sensible devront respecter les hauteurs de planchers bas et l'accès en toiture précités.

Une étude sur le las va être lancée par la ville.

### **3°) LA SUBMERSION MARINE**

Se référer au porter à connaissance de l'état publié notamment sur le site internet de la Préfecture et consultable en mairie.

### **4°) LA SISMICITE**

La commune de Toulon est concernée par une zone de sismicité faible, soit un classement dans la zone de sismicité 2.

Les bâtiments nouveaux de catégorie d'importance III et IV devront respecter les règles de construction définies à l'article 4 de l'arrêté du 22/10/2010.

Des mesures préventives spécifiques seront appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour assurer la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

### **5°) Retrait Gonflement Des sols Argileux**

Une carte d'aléa retrait gonflement à l'échelle du département a été réalisée dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène.

Une carte à l'échelle communale a été notifiée par la Préfecture. Elle est annexée au présent PLU.

Des dispositions préventives peuvent être envisagées dans ces zones :

- adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés
- éviter les variations localisées d'humidité
- éloigner les plantations d'arbres.

## **6°) RISQUE INCENDIE**

En l'absence de PPRIF, non encore réalisé, la ville en concertation avec le SDISS a étudié une amélioration des pistes DFCI. Afin d'assurer la sécurité incendie des massifs du Faron et du Baou, des emplacements réservés sur les DFCI existantes sont identifiés pour créer des aires de croisement/retournement des véhicules incendie.

## CHAPITRE 8 : Lexique

**Accès** : portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

**Affouillements et exhaussements du terrain** : travaux de déblai et de remblai.

**Aire de présentation** : les aires de présentation composées d'un mur d'enclos avec tonnelle ne constituent pas une construction au sens du présent règlement.

**Alignement** : limite entre les propriétés et les voies publiques ou privées. Il peut s'agir d'un alignement futur prévu au document graphique. Ne sont pas concernés les alignements délimitant le domaine ferroviaire et le domaine de la Défense Nationale.

**Aménagement paysager de qualité** : permet de distribuer les espaces (quelques stationnements à l'air libre, piscines, espaces verts, cheminements) en les valorisant, tout en préservant l'environnement.

Ainsi, les espèces végétales conservées ou plantées créeront un cadre naturel agréable tout en luttant contre les îlots de chaleur urbains. Les espèces locales, adaptées au climat et faibles consommatrices d'eau d'arrosage, seront à privilégier.

Les talus plantés, les cheminements et les murets créés pour retenir les terres seront étudiés pour mettre en valeur la morphologie du terrain naturel. Il ne formeront pas de barrière au ruissellement naturel.

**Annexe** : construction accessoire à la construction principale. Exemples : atelier, abri de jardin, pool house, garage pour le stationnement des véhicules, buanderie,...

**Balcon** : terrasse en porte-à-faux

**Bassin d'agrément** : bassin d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une profondeur inférieure à 0,60 m.

**Brise-vue** : Sur les clôtures, le brise-vue est destiné à masquer la vue depuis l'extérieur. Il est fixé sur le système à claire-voie côté intérieur, en épousant sa forme. Pour renforcer la notion d'écran visuel, le brise-vue peut être complété par une haie vive.

**Clôture** : élément qui sert à délimiter 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

**Combles** : volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment et dont la hauteur sous l'égout (ou le faitage dans le cas d'une toiture monopente) ne permet pas d'être assimilé à un niveau de façade. La hauteur sous plafond, mesurée en bas de pente, ne devra pas excéder 1m dans sa partie la plus défavorable. Aucune porte-fenêtre ne peut être réalisée dans cette partie de construction.

Les constructions existantes peuvent être réaménagées dans le volume initial pour autant qu'il ne constitue pas de logement entier.

En aucun cas il ne pourra être aménagé de logement entier dans ces combles.

**Constructions contiguës dans l'habitat en bande** : constructions qui se touchent en tout point.

**Egout de toit** :

- toiture à pente = partie basse du toit

- toiture terrasse = altimétrie niveau haut de la dalle non compris l'étanchéité.

**Éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statuaire...)** : ne constituent pas une construction au sens du présent règlement.

**Élément technique** : souches de cheminée, édicules d'ascenseurs, tourelle d'extraction, ventilation haute parking, VMC ventilation mécanique contrôlée, échangeur de climatisation et de chauffage, pompe à chaleur (cette liste n'est pas exhaustive).

**Emplacement réservé** : emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publiques.

**Emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les simples débords de toiture
- les saillies de balcon jusqu'à 2 m maximum de profondeur (au-delà de 2 m, seul le surplus est comptabilisé). Ceux-ci ne pourront en aucun cas être fermés ultérieurement
- toute avancée formant protection solaire de ces balcons
- les ombrières photovoltaïques

Seront également exclues du calcul de l'emprise au sol, si elles n'excèdent pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux :

- les piscines et bassins d'agrément
- les terrasses y compris lorsque celles-ci sont réalisées sur des toitures terrasses de parkings enterrés
- les voies internes, les rampes et trémies d'accès au sous-sol
- les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques (murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons...)

Par ailleurs, les surfaces de terrains grevées par un emplacement réservé ne sont pas déduites du calcul de l'emprise.

**Emprise publique** : domaine public aménagé en place, square, espaces paysagers, ...

**Espace vert de pleine terre** : espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol (hors bassin de rétention) permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagé en espace vert mais aussi en allée de jardin non imperméabilisé.

**Front bâti observé** : alignement des façades principales des constructions donnant sur l'espace public.

**Habitat en bande** : est considéré comme habitat en bande au moins 4 constructions à usage d'habitat implantées en mitoyenneté.

**Hors sol** (piscine, bassin d'agrément) : excède 0,50 m au dessus du terrain naturel avant travaux.

**Ilot** : espace délimité totalement par plusieurs voies, espaces de communication publics existants ou projetés, ferroviaires, routiers ou piétonniers ou domaine public.

**Logement existant** : légalement édifié à la date d'approbation du PLU.

**Logement social** : logement locatif social financé par un prêt aidé de l'état.

**Mur de soutènement** : mur soutenant des terres naturelles avant travaux.

**Ombrières** : construction légère, à claire-voie, destinée à apporter protection solaire et ventilation des espaces afin d'en améliorer le confort d'été.

**Périmètre de projet** : périmètre dans lequel, en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, la construction est limitée dans l'attente d'un projet d'aménagement global qui doit intervenir dans un délai de 5 ans.

**Place de stationnement éco-aménagée** : place de stationnement réalisée selon des techniques environnementales permettant sa perméabilité, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain.

**PRU** : projet de rénovation urbaine

**Quartier prioritaire** : quartier éligible aux moyens spécifiques de la politique de la ville.

**R+1** : construction comportant un étage sur rez-de-chaussée.

**Restanque** : mur de retenue des terres en pierres sèches.

**Saillie** : partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

**Surface de plancher existante** : surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (27/07/2012)

**Système à claire-voie** : Système de clôture non occultant assurant visuellement une transparence (grilles, grillages, claustras, ...). Les différentes parties du système doivent être espacées entre elles afin que l'ensemble ne puisse être perçu comme un panneau plein.

**Tènement foncier** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Terrain naturel** : sol existant avant travaux à l'exclusion des travaux d'adaptation liés au dépôt d'une autorisation.

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

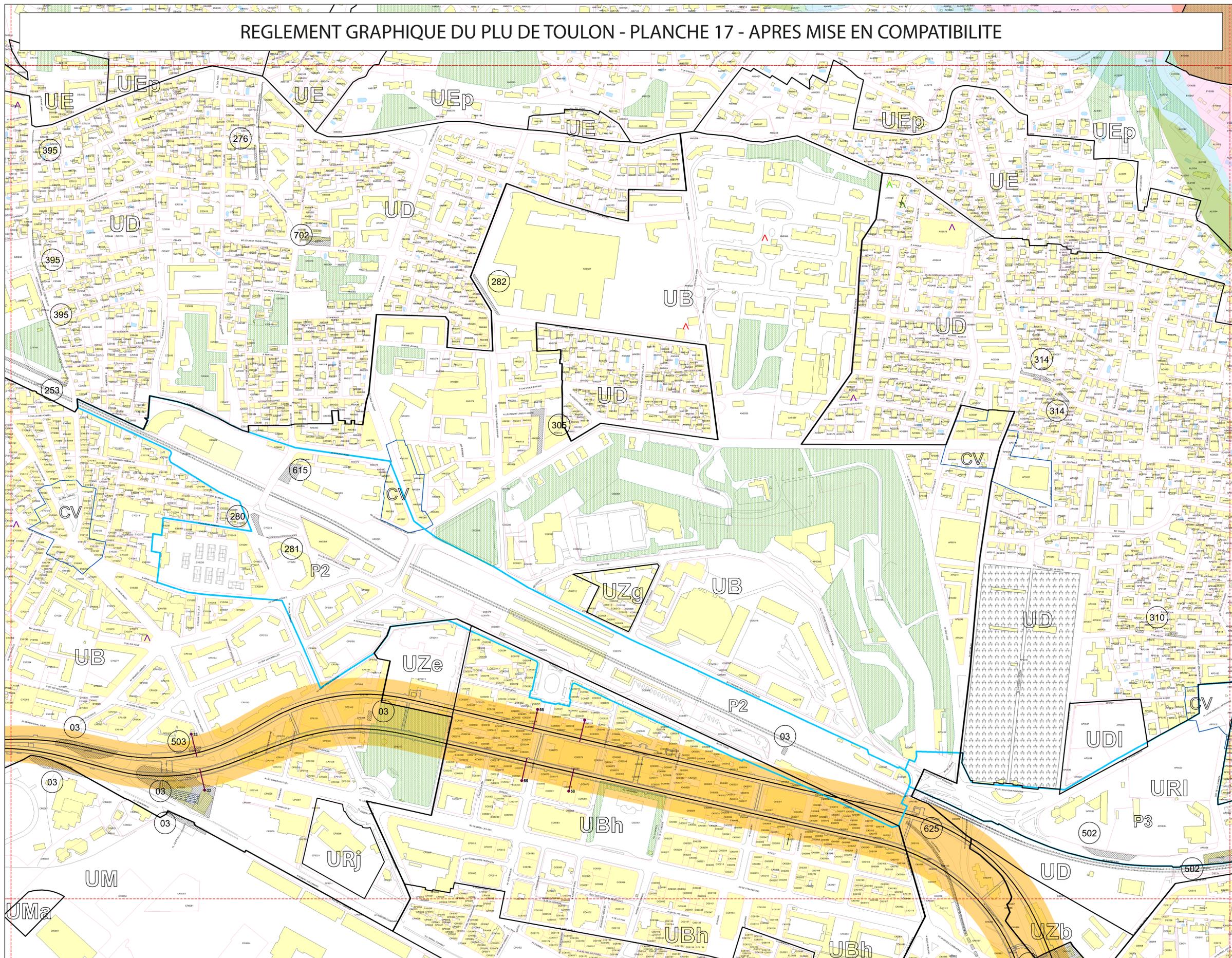
DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES



PLANCHE N° 17		PROCEDURE	APPROBATION
1	2	MODIFICATION N°4	19 juillet 2018
3	4	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	23 novembre 2018
5	6	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	27 juin 2019
7	8	MODIFICATION N°5	16 février 2021

REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE TOULON - PLANCHE 17 - APRES MISE EN COMPATIBILITE



LEGENDE

- URBANISME**
- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
  - ZONE A PROJET (P)
  - CENTRE DE VIE (CV)
  - EMPLACEMENT RESERVE
  - ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
  - TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- PATRIMOINE**
- PATRIMOINE RELIGIEUX
  - PATRIMOINE MILITAIRE
  - PATRIMOINE BASTIDAIRE
  - PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
  - PATRIMOINE DIVERS
  - PATRIMOINE LABEL XXème siècle
  - PATRIMOINE DE VILLEGIAIURE
- RISQUES**
- ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989  
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS
- ZONE ROUGE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE\*
- ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013  
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON
- ZONE ROUGE
  - ZONE ROSE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE VERTE
  - ZONE BLANCHE
- TRAVERSÉE SOUTERRAINE**
- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE\*

\* Carte complémentaire de l'Eygoutier et carte détaillée du tunnel dans les annexes du PLU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 JUILLET 2012

## DOCUMENT N°7 : ANNEXES

### ETUDE DES INCIDENCES DU PLU SUR LA ZONE NATURA 2000



PROCÉDURE	APPROBATION
Modification n°2	29 mai 2015
Modification simplifiée n°3	23 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	13 février 2019 27
Modification simplifiée n°5	juin 2019
Modification n°5	16 février 2021

↑ Ajout de la procédure de Mise en compatibilité - Date d'approbation à renseigner ultérieurement.

## PREAMBULE LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE, NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

- Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme
- La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen NATURA 2000
- L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites NATURA 2000

### 1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON PLU.....p.4

#### a - Le contexte paysager et environnemental

- Un territoire urbain au cadre paysager naturel : entre terre et mer
- Des massifs calcaires et garrigues
- Le Mont Faron, espace naturel emblématique, aux portes de la ville

#### b - La commune et NATURA 2000

#### c - Synthèse du projet de PLU

### 2 – LE SITE D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE N° FR 9301608 « MONT CAUME – MONT FARON – FORET DES MORIERES ».....p.8

#### a - Présentation du site

- Localisation du site
- Structure géologique
- Végétation
- Un site soumis à la pression des grands incendies
- Fréquentation et usages « urbains et de loisirs »

#### b- Les habitats et espèces à l'origine de la désignation du site

- Habitats et groupements d'habitats d'intérêt communautaire
- Inventaires des espèces d'intérêts communautaire et patrimonial

#### c - Les enjeux de préservation et objectifs de conservation retenus pour la gestion du site

### 3 – EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE RESEAU NATURA 2000.....p.13

#### a - Le PLU aux abords et dans le site et ses incidences sur le SIC NATURA 2000

- Secteur de l'Ubac / Versant nord du Faron
- Secteur des Favières
- Secteur de Terre Rouge / Pentès sud du Faron
- Secteur de Fort Rouge / Corniche Roussel
- Secteur du Baou des Quatre Aures

#### b - Synthèse et conclusion

## PREAMBULE

### LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE, NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune de Toulon révisé actuellement son document d'urbanisme, POS de 1994, en Plan Local d'Urbanisme.

#### 1 – 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.121-1), 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 récente loi de 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.

#### 2 – LA PRISE EN COMPTE ET LE RESPECT DES OBJECTIFS DE CONSERVATION ASSIGNES PAR LE RESEAU EUROPEEN 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 oeuvre, 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.

#### 3 – L'EVALUATION 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, ils doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation 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, (...).

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 PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

## Partie 1 - Présentation de la commune et de son PLU

La commune de Toulon est un territoire de près de 4284 hectares, situé à la charnière de deux grands ensembles géomorphologiques : la Provence calcaire, au Nord du territoire, représentée par le Mont Faron et le Massif du Baou et la Provence cristalline, à l'Est et au Sud, représentée par les massifs du Mourillon et du Cap Brun. La ville s'est ainsi développée dans une dépression entre mer et montagne. Ainsi, le relief imposant au Nord a fortement conditionné les installations humaines ; les deux massifs sont séparés par la rivière du Las, et à l'Est, coule la rivière de l'Eygoutier dans la plaine.

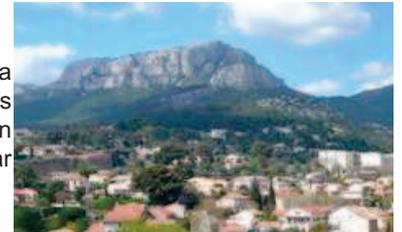
### a. Le contexte paysager et environnemental

#### Un territoire urbain au cadre paysager naturel : entre terre et mer

Le territoire de la commune de Toulon très diversifié se décompose en cinq grands ensembles géographiques, du Nord au Sud :

- **Le flanc sud du massif du Baou**  
Appelé aussi Croupatier, ce massif calcaire de forme ovale culmine à plus de 500 mètres d'altitude. Les versants sud et est sur la commune de Toulon sont plus accentués qu'à l'Ouest et fractionnés en petits vallonnements. Cet espace est protégé pour ses qualités paysagères (site classé) et écologiques (Site d'Intérêt Communautaire – Natura 2000).

- **Le massif du Faron**  
Il se dresse isolé au Nord de la ville et culmine à plus de 540 mètres d'altitude, au-dessus de la plaine alluviale. Couvrant un tiers de la surface communale, il présente un relief accidenté et des falaises abruptes. Ce massif est limité au Sud et à l'Est par la dépression permienne de Toulon et Saint-Jean du Var, au Nord par la dépression de La Valette et de Dardennes et à l'Ouest par la vallée du Las.

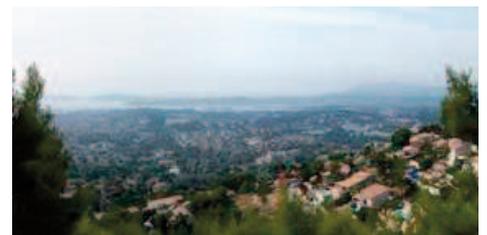


- **Les collines à l'Ouest**  
Les collines de calcaires triasiques de l'Ouest partent d'Ollioules pour disparaître sous les eaux de la rade toulonnaise. Sur la commune de Toulon, se trouvent les collines de Lagoubran, Malbousquet - l'Escaillon et celles situées au niveau de l'Arsenal.



- **La dépression permienne, plaine qui s'étire d'Ouest en Est**  
C'est la plaine dans laquelle se sont développés le port, la ville, puis l'agglomération.

- **Les hauteurs du Mourillon et du Cap Brun**  
Au Sud de la dépression permienne se profile une ligne de reliefs relativement bas, soumis à l'érosion.



## Des massifs calcaires, rochers et garrigues

Les massifs calcaires du Baou des Quatre Aures et du Faron sont recouverts d'espaces boisés de pins d'Alep, plus ou moins denses. Ils laissent apparaître des blocs rocheux, clairsemés de garrigue basse sur le versant sud, plus compacte sur l'ubac. Ils donnent un caractère à la fois minéral et végétal aux paysages toulonnais.

## Le Mont Faron, espace naturel emblématique, aux portes de la ville

Situé au Nord de la commune, le Mont Faron surplombe toute la rade de Toulon et offre des points de vue panoramiques sur la ville et la mer. De par sa masse imposante, isolé des autres massifs par les vallées, il marque le paysage et constitue un repère. Il se situe à la limite entre l'unité paysagère du plateau du Siou Blanc au Nord et la rade de Toulon. Des fortifications du 18e et 19e siècles y ont été édifiées et contribuent à la richesse historique et culturelle des lieux.

Le Mont Faron a subi de nombreuses pressions anthropiques, tels que les incendies et le pâturage, et fait l'objet de plusieurs campagnes de reboisement. De même, le développement de l'urbanisation a fortement progressé sur les versants, menaçant l'intégrité du massif.



En outre, le Mont Faron, cœur de nature aux portes de la ville, est également très fréquenté pour des activités de loisirs et touristiques : pistes et sentiers de promenade et de randonnée, aménagement du plateau, forts, téléphérique, zoo, ... La gestion de l'interface entre la ville et le massif naturel du Faron est complexe : pressions foncières, surfréquentation, manifestations sportives, incendies, ...

Ces massifs sont désormais protégés à travers les périmètres de site classé et du réseau Natura 2000.

## **b. La commune et Natura 2000**

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

- La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZSP).
- La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat naturel, les espèces animales et espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de "prioritaires".

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des "sanctuaires de la nature" d'où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés. Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'Environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

**Au titre de la Directive « Habitats », la commune de Toulon fait l'objet d'un Site d'Importance Communautaire (SIC) « Mont Caume – Mont Faron – Forêt domaniale des Morières » qui concerne la partie nord du territoire communal sur le Mont Faron et à l'extrémité ouest de la commune sur le massif du Baou des Quatre Aures.**

Ce site présente un grand intérêt biologique et écologique, avec notamment la 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 neuf espèces de chiroptères d'intérêt communautaire.

Le Document d'Objectifs (DOCOB), document de diagnostic et d'orientations qui fixe les objectifs de gestion du site est actuellement en cours d'élaboration ; des études écologiques ont été réalisées. Il est géré et animé par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

**Il n'existe aucune zone désignée au titre de la directive Oiseaux sur la commune.**

## c. Synthèse du PLU

Le Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Toulon, approuvé en 1978, a été révisé en 1990 puis mis en révision par DCM du 20/07/90 et approuvé en 1994. Il s'agit du document d'urbanisme en vigueur. Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, la commune s'est engagée dans la révision de son POS en Plan Local d'Urbanisme afin d'intégrer les objectifs d'un développement durable définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et paysages dans un objectif de développement durable ;
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ainsi que la préservation des commerces de proximité dans leur diversité ;
- l'utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement et la gestion des risques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) permet de présenter de façon claire et synthétique le projet de Toulon pour les dix prochaines années à l'échelle de son territoire et de servir de guide afin d'élaborer les règles d'urbanisme (zonage et règlement).

Ainsi, le projet politique de la Ville de Toulon s'appuie sur les orientations d'aménagement présentées dans le PADD, dans le but de répondre aux différents enjeux du diagnostic du PLU. Ainsi, l'avenir de Toulon s'élabore autour de quatre projets :

- Conforter le rôle de métropole régionale pour Toulon
- Renforcer l'identité et la vie locale des quartiers
- Maîtriser les déplacements
- Préserver et améliorer le cadre de vie de la population toulonnaise.

Au niveau du zonage, le passage du POS au PLU implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire.

Le PLU se traduit donc par :

### a) Le maintien des principales zones urbaines

Les différentes zones urbaines se distinguent par la morphologie urbaine, la hauteur des constructions, la densité et le type d'habitat.

- UA - Centre ville – vocation mixte
- UB - Centre urbain – vocation mixte fonction métropolitaine
- UC - Habitat collectif
- UD - Habitat intermédiaire
- UE - Habitat individuel avec un sous secteur pour la pente afin de préserver le paysage
- UL - Zone destinée aux espaces de loisirs reprenant les plages du Mourillon et de la Mitre
- UR - Zone dédiée aux opérations de renouvellement urbain

### b) La conservation d'une zone spéciale affectée aux activités militaires

UM – Cette zone est destinée à recevoir les installations techniques ou industrielles, les constructions et occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des activités liées à la défense.

## c) La mise en place d'une zone à dominante industrielle

UF – Le secteur de Lagoubran reprend globalement les espaces concernés par les risques technologiques liés au polygone d'isolement de la Pyrotechnie et Pyroméca. Aussi, les activités et occupations du sol sont plutôt restreintes afin de limiter l'accueil du public.

## d) Des secteurs de projets

UZ – Cet indice définit les espaces sur lesquels un plan de masse côté en 3 dimensions régit des règles spécifiques. Les projets urbains sont ici clairement identifiés et font l'objet de principes de composition.

UZa Mayol

UZb Cour de Nice

UZc Sainte Musse

~~UZd Parc Urbain de la Cité Judiciaire~~

UZe Quartier de la Créativité et de la Connaissance

UZf Port

UZg Montéty

Suppression dans le texte de la mention du secteur UZd.

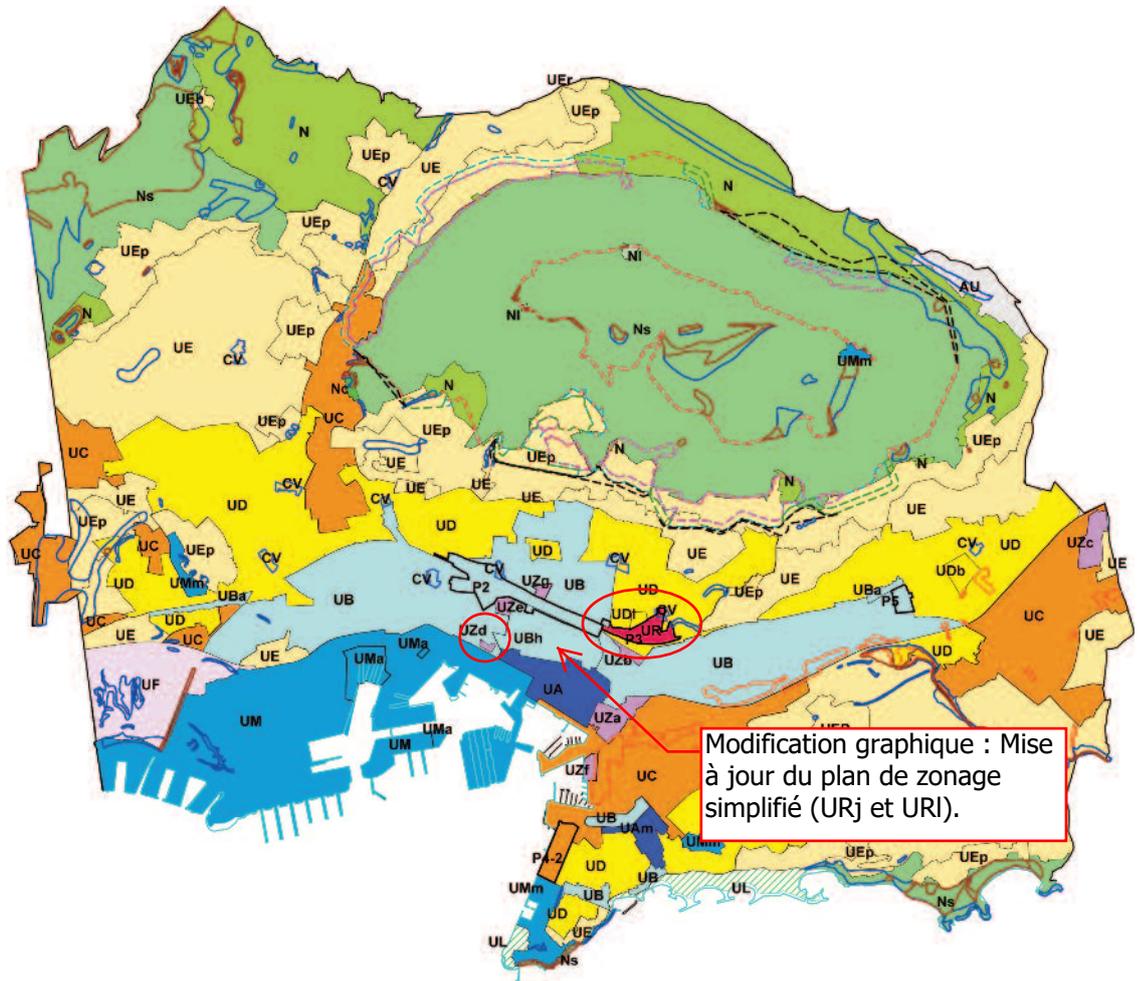
## d) Une zone à urbaniser

Il s'agit de la transformation d'une zone NB en zone AU stricte, correspondant à un secteur naturel, destiné à être ouvert dans le futur à l'urbanisation. Ce développement à long terme est prévu après équipement du secteur et modification du PLU qui définira le règlement de cette future zone urbaine. Afin de ne pas compromettre l'aménagement futur du secteur et sa cohérence, le règlement actuel limite les possibilités de construction.

## e) Des zones naturelles

Les zones naturelles couvrent les secteurs non urbanisés possédant notamment un intérêt écologique, paysager, esthétique ou forestier. Les massifs du Faron et du Baou ainsi que le bord de mer ayant maintenu un aspect naturel constituent la majeure partie de l'espace classé naturel dans le PLU. Ce dernier contribue à assurer un équilibre global entre les tissus urbains de la ville. Un sous secteur NI (loisirs) correspond aux équipements présents sur le Faron pouvant faire l'objet d'aménagements spécifiques pour l'accueil du public.

-  zones UA-UAm
-  zones UB-UBa-UBh
-  zone UC
-  zones UD-UDb-UDI
-  zones UE-UEb-UEp-UEr
-  zone UF
-  zone UL
-  zones UM-UMa-UMm
-  zones UZ-UZa-UZb-UZc-UZd  
UZe-UZf-UZg
-  zone UR
-  zone AU
-  zone N
-  zone Nc
-  zone NI
-  zone Ns
-  CV Centre de vie
-  P zones de projets
-  zones rouges PER 1989
-  zones bleues PER 1989
-  zones inondables Eygoutier
-  zones rouges PPR 2013
-  zones roses PPR 2013
-  zones bleues PPR 2013
-  zones vertes PPR 2013
-  zones blanches PPR 2013



## Partie 2 - Le site d'importance communautaire n°FR 9301608 "Mont Caume - Mont Faron - Forêt des Morières"

Sources : Inventaire National du Patrimoine Naturel – Formulaire Standard de Données – Version officielle transmise par la France à la commission européenne (septembre 2010), DREAL PACA, BRGM

### a. Présentation du site

La commune de Toulon est concernée par le Site d'Importance Communautaire (SIC) « Mont Caume – Mont Faron – Forêt domaniale des Morières », appartenant au Réseau Natura 2000 (Directive Habitats) et s'étendant sur plus de 11 300 ha. Ce site est protégé du fait de la présence d'un patrimoine biologique et écologique important.

#### Localisation du site

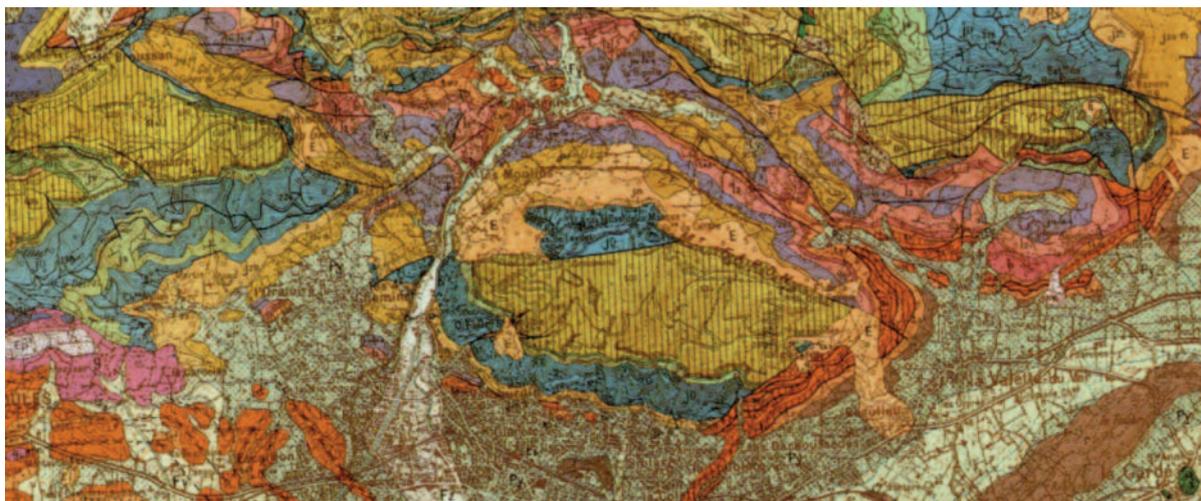
Sur la commune de Toulon, le périmètre du SIC Natura 2000 inclut le Mont Faron et une partie du massif du Baou des Quatre Aures, sur une superficie de 1 144 ha.

Le Mont Faron, massif de calcaire blanc, culminant à plus de 500 mètres, surplombe la ville et domine la rade de Toulon, offrant des points de vue panoramiques sur la mer. Situé au Nord de la commune, sa silhouette s'impose dans le paysage. Le Faron, et le massif du Baou, plus à l'ouest, sont séparés par la vallée du Las.

#### Structure géologique

Le Mont Faron et le Croupatier (massif du Baou des Quatre Aures) sont essentiellement composés de terrains sédimentaires du Jurassique et du Crétacé inférieur, notamment par le Barrémien à faciès urgonien (n4u) et le Jurassique supérieur dolomitique (jD). L'Urgonien, épais de 300 à 350 mètres à l'Est du Faron s'amincit progressivement vers l'Ouest. Ce calcaire compact, gris et jaunâtre à patine blanche, renferme une faune de rudistes inégalement répartie. Ces calcaires compacts en gros bancs reposent directement sur les marnes néocomiennes du début du Crétacé inférieur.

Extrait de la carte géologique de Toulon (BRGM)



#### Végétation

Le Mont Faron et le Croupatier sont couverts d'une végétation typiquement méditerranéenne, soumise à un climat chaud et sec en été. Les versants sont boisés de forêts de pins d'Alep et de chênes, plus denses sur le versant nord, tandis que la végétation aux sommets se fait plus disparate, sous forme de « tâches » de garrigue plus ou moins dense : romarins, chèvrefeuilles, genévriers, chênes kermès, pistachiers lentisques, cistes, salsepareilles, lauriers-tin, ...

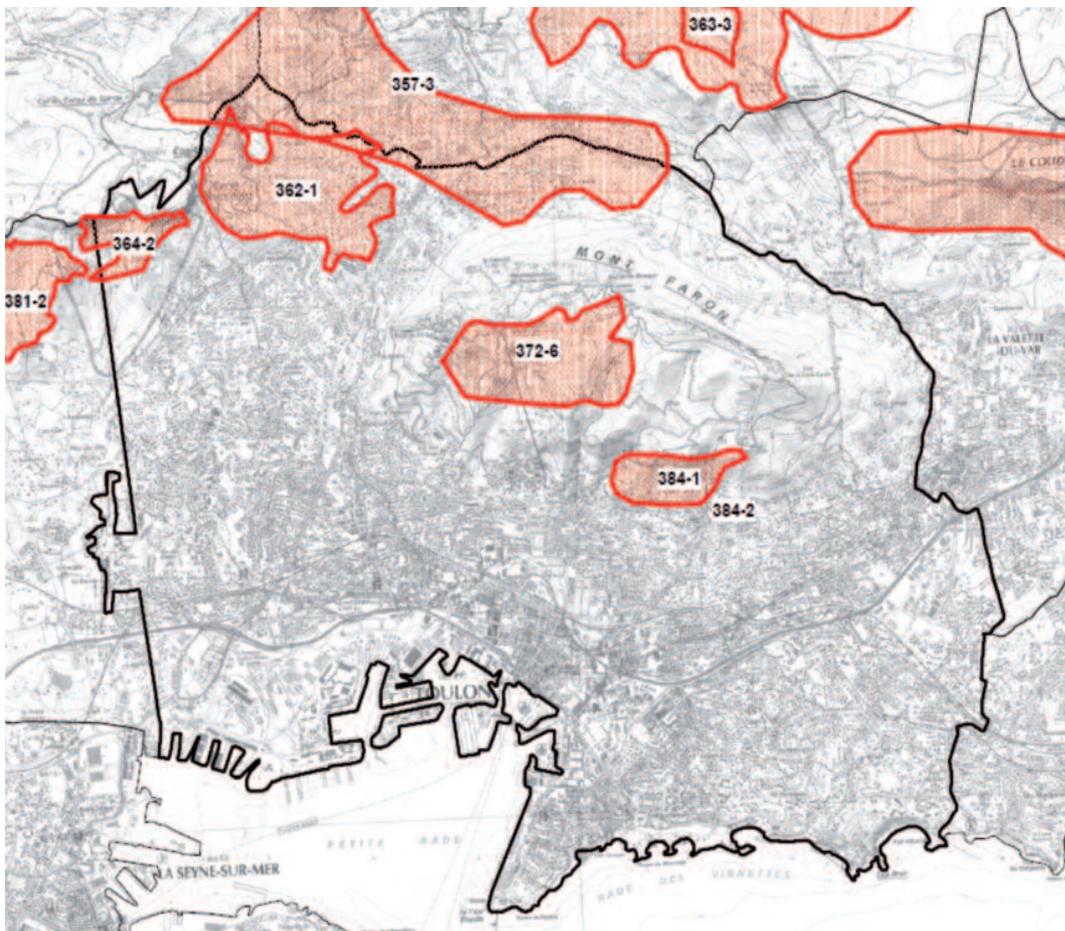
Les études écologiques, actuellement en cours dans le cadre de l'élaboration du DOCOB, apporteront une meilleure connaissance de la végétation et des espèces végétales présentes sur ces sites naturels.

# ANNEXES

## Un site soumis à la pression des grands incendies

Une des menaces pour ces massifs boisés est le risque d'incendies de forêt particulièrement important dans la région. De nombreux incendies sont déjà survenus sur le Mont Faron et le massif du Baou des Quatre Aures :

Année	Surface incendiée par commune	Surface totale de l'incendie	Numéro
1970	141 ha	454 ha	357-3
1977	152 ha	152 ha	362-1
1979	29 ha	33 ha	364-2
1987	127 ha	127 ha	372-6
1999	44 ha	44 ha	384-1
1999	1 ha	1 ha	384-2
2008	36,3 ha	51 ha	412-4



Source DDTM 2011

 Périètres Incendiés

## Fréquentation et usages « urbains et de loisirs »

Ce site naturel, unique et encore préservé, offre une grande diversité d'activités de pleine nature. Il constitue le « poumon vert » de la commune. De nombreux aménagements ont été réalisés pour recevoir le public et encadrer les divers usages :

- Téléphérique,
- Zoo / centre d'élevage de fauves,
- Mémorial du débarquement en Provence,
- Balades, randonnées, GR, VTT, escalade,
- Parkings, aires de pique-nique et de jeux,
- Restaurant

**Ainsi, les principales sensibilités du site proviennent des incendies (dans les zones boisées) et de la fréquentation (risque de dérangement des espèces et de destruction des habitats de chiroptères), qui menacent la conservation du site. En outre, s'ajoute la pression de l'urbanisation et des aménagements (carrières) en périphérie du site naturel.**

**Un Document d'Objectifs (DOCOB), permettant de définir un état des lieux, les enjeux, les objectifs de gestion de ces sites et les modalités de mise en œuvre, est actuellement en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.**

## **b. Les habitats et espèces à l'origine de la désignation du site**

### Habitats et groupements d'habitats d'intérêt communautaire

Le site Natura 2000 « Mont Caume – Mont Faron – Forêt domaniale des Morières » est majoritairement composé de forêts (30% de résineux et 30% de sempervirentes non résineuses), de garrigues (15%) et de rochers et d'éboulis (10%).

Il constitue un **site important pour les habitats naturels suivants** :

- les forêts de chênes-verts *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia* constituent l'habitat naturel prédominant (40%)
- Les parcours sub-steppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea (5%)
- Les éboulis ouest-méditerranéens et thermophiles (5%)
- Les matorrals arborescents à Genévriers *Juniperus* spp. (4%)
- Les pentes rocheuses calcaires avec une végétation chasmophytique (2%)
- Les grottes - non exploitées par le tourisme (1%)
- Les sources pétrifiantes avec formation de tuf (1%)
- Les landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux (1%)
- Les bois méditerranéens à Ifs *Taxus baccata* (1%)
- Les forêts et galeries à Saules et Peupliers blancs *Salix alba* et *Populus alba* (1%)
- Les galeries et fourrés riverains méridionaux (1%)
- Les forêts de Houx *Ilex aquifolium* (1%)

**L'intérêt écologique réside surtout dans la présence d'habitats prioritaires considérés comme « en danger de disparition sur le territoire européen » :**

- Parcours sub-steppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea
- Sources pétrifiantes avec formation de tuf
- Bois méditerranéens à Ifs *Taxus baccata*

### Inventaires des espèces d'intérêts communautaire et patrimonial

- Espèces végétales d'intérêt communautaire et local

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).

La Sabline de Provence ou Herbe à Gouffé (*Gouffea arenarioides* DC.) est une espèce végétale endémique à la région et menacée. Elle est protégée et inscrite à :

- l'Annexe I de la Convention de Berne ;
- l'Annexe II et l'Annexe IV de la Directive Habitats – Faune – Flore ;
- comme espèce prioritaire au Livre rouge de la flore menacée de France ;
- l'arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national.

Le Choux de Robert ou Chou des montagnes (*Brassica montana*) est une espèce végétale menacée et protégée par l'article 1 de l'arrêté du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle est inscrite comme espèce prioritaire au Livre rouge de la flore menacée de France.



# ANNEXES

L'Alysse épineuse ou Corbeille-d'argent épineuse *Alyssum spinosum* (*Hormathophylla spinosa* L. K pfer) est également protégée par l'article 1 de l'arrêté du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Provence – Alpes – Côte d'Azur.

• Espèces animales d'intérêt communautaire

Ce site Natura 2000 est particulièrement important pour les espèces animales suivantes :

## MAMMIFÈRES visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>				11	C 2% $\geq p > 0\%$	C Moyenne	B Marginale	B Bonne
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>				71	C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1305	<i>Rhinolophus euryale</i>				Présente	C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>				32	C 2% $\geq p > 0\%$	C Moyenne	B Marginale	B Bonne
1324	<i>Myotis myotis</i>		117		Rare	C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1323	<i>Myotis bechsteinii</i>				Présente	C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	C Moyenne
1321	<i>Myotis emarginatus</i>				Présente	C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	C Moyenne
1316	<i>Myotis capaccinii</i>				Présente	C 2% $\geq p > 0\%$	C Moyenne	C Non-isolée	C Moyenne
1307	<i>Myotis blythii</i>		367		321	B 15% $\geq p > 2\%$	B Bonne	C Non-isolée	A Excellente

En effet, les gorges calcaires et les zones karstiques constituent un réseau d'habitat important pour neuf espèces de chiroptères (Grand et Petit Rhinolophes, Grand et Petit Murins, ...), d'intérêt communautaire, inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats de 1992 et à l'article 4 de la Directive Oiseaux de 1979. Ces espaces constituent des milieux importants pour la migration et la nidification de ces espèces.



Petit rhinolophe  
Inventaire National du Patrimoine Naturel

## POISSONS visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1103	<i>Alosa fallax</i>	Présente				B 15% $\geq p > 2\%$	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1138	<i>Barbus meridionalis</i>	Présente				C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1131	<i>Leuciscus souffia</i>	Présente				C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne

CODE	NOM	POPULATION				ÉVALUATION DU SITE			
		Résidente	Migr. Nidific.	Migr. Hivern.	Migr. Etape	Population	Conservation	Isolement	Globale
1078	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	Présente				C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	C Moyenne
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Présente				D Non significative			
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Présente				C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne
1092	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Présente				D Non significative			
1065	<i>Euphydrys aurinia</i>	Présente				C 2% $\geq p > 0\%$	B Bonne	C Non-isolée	B Bonne

L'écaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*) est une espèce prioritaire considérée comme « en danger de disparition sur le territoire européen ».

Les études écologiques, actuellement en cours dans le cadre de l'élaboration du DOCOB, apporteront une meilleure connaissance de la végétation et des espèces présentes sur ces sites naturels.

### c. Les enjeux de préservation et objectifs de conservation retenus pour la gestion du site

**Un des enjeux majeurs de ces sites naturels d'importance communautaire réside dans la gestion des divers usages (loisirs, tourisme) et des pressions anthropiques sur ces espaces afin de préserver les habitats et de protéger les espèces végétales et animales présentes.**

La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée est actuellement en charge de l'élaboration du Document d'Objectifs de ce site Natura 2000.

Le diagnostic du site (état initial de conservation et localisation des habitats naturels et des espèces) est en cours. Des études écologiques viennent d'être réalisées afin de mieux connaître les espèces présentes sur le site et de définir les enjeux de préservation, notamment dans les zones de sensibilité liée à la fréquentation ou à l'urbanisation. Les résultats ne sont pas encore connus.

Dans un deuxième temps, des objectifs de conservation et de développement durable du site destinés à assurer la conservation et s'il y a lieu, la restauration des habitats naturels et des espèces, ainsi que la sauvegarde des activités économiques, sociales et culturelles qui s'exercent sur le site seront définis. Ces objectifs seront ensuite traduits par des mesures.

## Partie 3 - Evaluation des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

## a. Le PLU aux abords et dans le site et ses incidences sur le SIC NATURA 2000

Sur la commune de Toulon, les secteurs concernés par le périmètre du site Natura 2000 sont classés par le PLU de la manière suivante :

- 1 013 ha en zones naturelles N,
- 113 ha en zones urbaines pavillonnaires UE et UEp,
- 12 ha en zone d'urbanisation future AU.

Cf. Carte page suivante

Secteur de l'Ubac / Versant nord du Faron

Il s'agit d'anciennes zones NB et NA au POS peu densément bâties. Aujourd'hui, ces espaces possèdent toujours un caractère naturel, boisé, présentant un fort intérêt paysager.

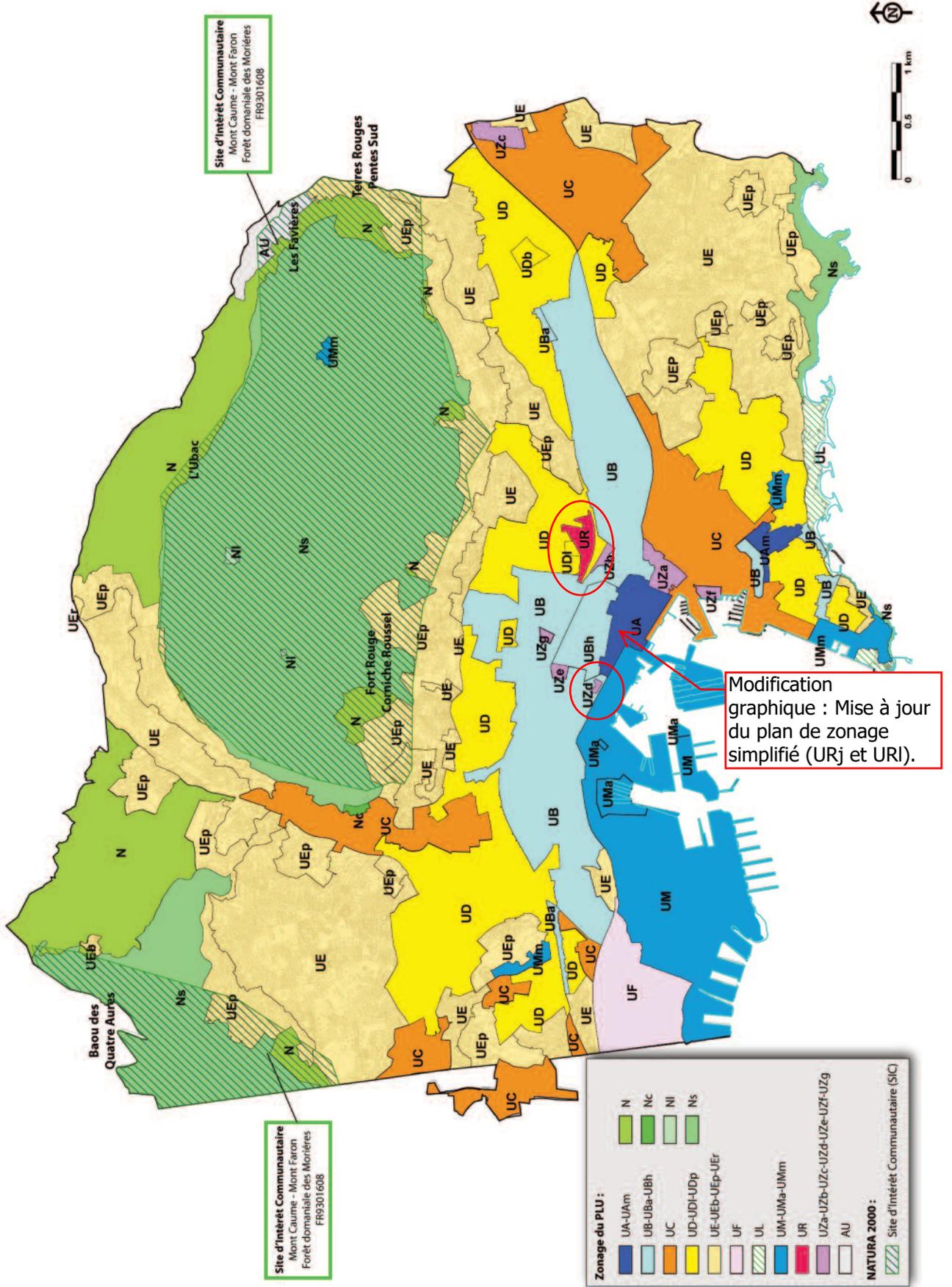
Ces zones ne sont pas desservies par les réseaux publics d'eau et d'assainissement. En outre, elles se trouvent en discontinuité de l'agglomération.

En raison de ces caractéristiques, ces espaces ont été reclassés en zone naturelle N inconstructible. Ce classement participe donc à la préservation des milieux naturels et de leurs qualités écologiques. De même, le maintien des servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC) du POS dans le présent PLU contribue à conserver les surfaces boisées du site.

Ces dispositions du PLU permettent également de conserver la vocation de coupure verte identifiée dans le DOG du SCOT Provence Méditerranée.

**Ainsi, le secteur de l'Ubac (versant nord du Faron) est préservé de l'urbanisation ; le PLU a une incidence positive sur le site Natura 2000.**





Secteur des Favières

Le secteur des Favières était classé en zone NB au POS. Il est constitué d'un tissu urbain pavillonnaire peu dense, inséré dans la végétation en fond de vallée, le long de la RD46.

Ce quartier se trouve en continuité des agglomérations toulonnaise et de La Valette. Il est aujourd'hui largement anthropisé ; il n'a plus de vocation d'espaces naturels.

En outre, il constitue un des derniers potentiels d'urbanisation de la commune, très contrainte en terme de foncier, qui permettra de répondre aux besoins en habitat, en densifiant modérément la zone.

Néanmoins, ce secteur est peu ou pas desservi par les réseaux publics : accès à l'eau potable à renforcer, assainissement non collectif, rétention des eaux pluviales à la parcelle, ...

Ainsi, le présent PLU classe ce secteur en zone d'urbanisation future AU, comme réserve foncière à vocation d'habitat individuel. L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par l'équipement de la zone et une modification ou une révision du PLU. Dans ce cas, une étude d'incidences devra être réalisée afin d'évaluer les incidences du projet d'aménagement défini sur l'environnement et les objectifs de conservation du site Natura 2000.

Actuellement, le PLU impose des règles de constructibilité limitées qui permettent de minimiser les impacts sur l'environnement de cette zone, dans l'attente d'un projet. En effet, sont autorisées uniquement les constructions nécessaires aux services publics et aux infrastructures de réseaux, et des extensions de 30% maximum de la surface de plancher existante, sans créer de nouveau logement, ni excéder 250 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Ainsi, le PLU a des incidences limitées sur le secteur des Favières ; il n'y a pas d'incidence significative sur les habitats et les espèces qui ont justifié le classement en site Natura 2000.**



Secteur de Terre Rouge / Pentès sud du Faron

Ce secteur correspond à une ancienne zone UJp au POS. Il est constitué d'un tissu pavillonnaire, plus ou moins dense, qui s'est développé sur le versant sud / sud-est du Faron, en frange des espaces boisés protégés (EBC). Ces espaces urbanisés, situés en continuité de l'agglomération toulonnaise et des espaces urbanisés de La Valette-du-Var, sont déjà bien anthropisés.

Dans le PLU, ce quartier a été reclassé en zone urbaine UEp, en conservant la même emprise et la même vocation que la zone UJp du POS. La capacité résiduelle y est faible et les dispositions réglementaires de la zone UEp limitent les extensions de l'urbanisation. En outre, les servitudes d'EBC du POS sont maintenues.

**Le PLU n'a donc pas d'incidence significative sur le site Natura 2000 dans les secteurs de Terres Rouges / Pentès sud du Faron.**

Secteur de Fort Rouge / Corniche Roussel

De la même façon, ce secteur était une ancienne zone UJp au POS, avec un tissu pavillonnaire plus ou moins dense, qui s'est développé sur le versant sud du Faron, en frange des espaces boisés protégés (EBC).

En outre, ces espaces urbanisés se situent en continuité de l'agglomération toulonnaise ; ils sont largement anthropisés.

Ainsi, le PLU classe ce secteur en zone urbaine UEp, en conservant la même emprise et la même vocation que la zone UJp du POS. La capacité résiduelle y est faible et les dispositions réglementaires de la zone UEp limitent les extensions de l'urbanisation. En outre, les servitudes d'EBC du POS sont maintenues.

La seule poche d'espaces naturels boisés qui aurait pu constituer un potentiel d'urbanisation est protégée grâce à une nouvelle servitude d'EBC (+1,50 ha) instaurée par le PLU afin d'y freiner l'urbanisation.

**Le PLU n'a donc pas d'incidence significative sur le site Natura 2000 dans les secteurs de Fort Rouge / Corniche Roussel.**

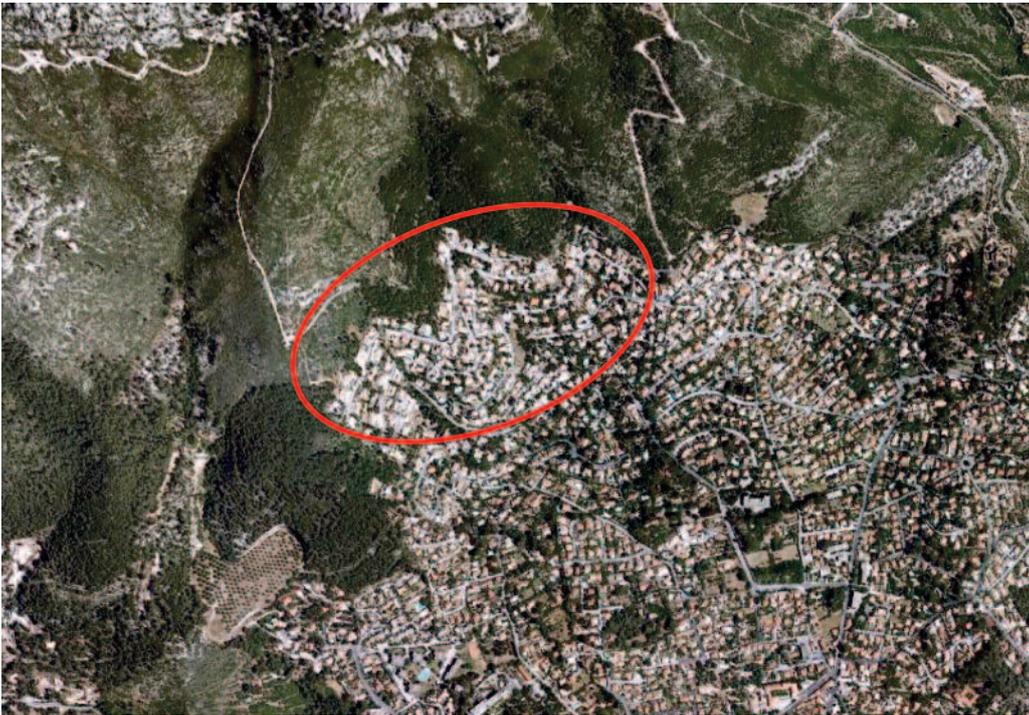


## Secteur du Baou des Quatre Aures

Cette ancienne zone UJp au POS, qui s'est développée au pied du Croupatier, est largement bâtie (tissu pavillonnaire dense). Bien que située en frange des espaces boisés protégés (EBC), cet espace présente un caractère fortement anthropisé. Ainsi, le PLU reclasse ce secteur en zone urbaine UEp sans changer ni la vocation, ni les limites de la zone.

Néanmoins, dans cette zone, les extensions de l'urbanisation sont limitées par l'absence ou le peu de capacité résiduelle. Enfin, les franges boisées continuent d'être protégées grâce au maintien des périmètres de servitude d'EBC.

**Le PLU n'a donc pas d'incidence significative sur le site Natura 2000 dans le secteur du Baou des Quatre Aures.**



## **b. Synthèse et conclusion**

L'incidence globale du PLU de la Ville de Toulon sur le SIC « Mont Caume – Mont Faron – Forêt des Morières » est évaluée comme non significative.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Favières, une étude d'incidences Natura 2000 évaluera les impacts du projet d'aménagement tel qu'il aura été défini.