

# PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 27 JUILLET 2012

## MODIFICATION N°1 NOTICE EXPLICATIVE



# NOTICE EXPLICATIVE

## I - L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Toulon a été approuvé le 27 juillet 2012, remplaçant ainsi le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il a déjà fait l'objet de trois mises à jour :

- la première approuvée le 20 décembre 2012, portant sur une modification du taux de la taxe d'aménagement sur le secteur de Font-Pré ;
- la deuxième approuvée le 16 avril 2013, portant sur l'actualisation des Servitudes d'Utilité Publique;
- la dernière en date du 10 avril 2014, relative à l'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs. Cette mise à jour concerne aussi l'intégration de l'arrêté préfectoral de révision du classement sonore des voies bruyantes pour le réseau routier national approuvé le 27/03/2013 et la délibération motivée rectificative de la taxe d'aménagement sur le secteur Nord Démocratie.

La présente modification constitue donc la première modification du PLU de la commune de Toulon.

## II - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification s'inscrit dans la continuité des objectifs de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme : le PLU peut être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition que la modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La présente modification porte sur les orientations d'aménagement, les emplacements réservés, la correction d'erreurs matérielles, l'ajustement de points réglementaires, l'intégration d'un inventaire du patrimoine et la suppression de la liste des lotissements maintenant leurs règles spécifiques suite à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. Elle concerne aussi la mise en compatibilité du PLU suite à l'approbation de la révision du classement sonore des voies bruyantes pour le réseau routier national en date du 27/03/2013 et suite à l'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs. Elle respecte donc les différentes conditions fixées par les articles L.123-13 et suivants.

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent les pièces suivantes :

- le rapport de présentation,
- le PADD (uniquement ajout d'une phrase sur la réalisation de l'inventaire patrimonial et indication de la date d'approbation de la révision du PPR Faron sur le risque chutes de pierres et de blocs)
- le règlement,
- les orientations d'aménagements,
- les documents graphiques,
- la liste des emplacements réservés,
- les annexes

## III - OBJET DE LA MODIFICATION

La Ville souhaite modifier son PLU pour plusieurs raisons :

- **Volet A : Adapter le PLU à l'évolution des projets**

Conformément aux possibilités proposées par l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme, le PLU peut délimiter dans les secteurs urbains ou à urbaniser des périmètres d'attente de projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans.

Le secteur de projet du Parc Urbain de la Cité Judiciaire, orientation d'aménagement n°1, doit passer en phase de réalisation; en conséquence, la servitude est levée et le secteur évolue en plan masse UZd.

Le périmètre accueillera des logements, des bureaux, des commerces, de l'artisanat, une cité judiciaire et un parc urbain conformément aux principes définis dans les orientations d'aménagement.

De plus, le secteur Les Ports, Orientation d'Aménagement n°4, évolue. Ce grand périmètre nécessite d'être scindé en deux parties distinctes, les Ports Nord et les Ports Sud, car la définition des projets ne suit pas le même calendrier. En effet, le projet sur le périmètre Nord sera opérationnel avant celui du périmètre Sud. Aussi, afin de ne pas figer l'ensemble du secteur, il convient de les séparer en deux périmètres au sein de la même orientation d'aménagement.

D'autre part, des modifications sont apportées aux emplacements réservés de la Ville avec la suppression totale de l'ER274, des changements de bénéficiaires au profit de Toulon Provence Méditerranée pour 2 ER Voirie, le 404 et le 426, des corrections ou compléments apportés aux libellés des ER 512 et 624 et des suppressions partielles pour les ER325, 385 et 502.

- **Volet B : Corriger les erreurs matérielles**

Des erreurs matérielles sont à corriger à l'occasion de cette 1ère modification. Les textes et/ou éléments graphiques concernés sont ainsi modifiés pour corriger ces erreurs involontaires intégrées au document approuvé.

- **Volet C : Apporter des ajustements au règlement pour lui apporter davantage de souplesse et de précision**

Depuis l'approbation du PLU le 27 juillet 2012, certains points règlementaires sont à préciser ou à compléter. En effet, des ajustements mineurs sont à réaliser dans le règlement suite notamment à l'abandon du COS. Il s'agit de réadapter les textes pour améliorer l'application du PLU au niveau règlementaire.

- **Volet D : Intégrer des nouveaux documents**

L'évolution du document passe également par son enrichissement à travers l'intégration de nouveaux documents tel que l'inventaire du patrimoine architectural et paysager portant sur le patrimoine religieux, militaire, bastidaire, de l'Entre-Deux Guerres et sur des bâtiments divers.

- **Volet E : Adapter le PLU aux évolutions législatives**

L'adoption de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a pour conséquence la suppression de la liste des lotissements maintenant leurs règles spécifiques, document annexé au PLU.

- **Volet F : Mettre en compatibilité le PLU suite à la mise à jour n°3**

Suite à la mise à jour n°3 du PLU en date du 10 avril 2014, les documents suivants ont été annexés au PLU :

- approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs

- approbation de l'arrêté préfectoral de révision du classement sonore des voies bruyantes pour le réseau routier national approuvé le 27/03/2013.

Il convient de mettre en compatibilité le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les 28 planches graphiques avec ces annexes.

La modification des documents constitutifs du PLU consiste uniquement en une mise en compatibilité et en aucun cas en une adaptation de ces documents.

# NOTICE EXPLICATIVE

## Volet A : Adapter le PLU à l'évolution des projets

N°	Type de modification	Eléments concernés
<b>Objet n°1 : Ajuster les Orientations d'Aménagement</b>		
1.1	Scinder le périmètre de l'Orientation d'Aménagement Les Ports en 2 : le secteur P4-1 Les Ports Nord et le secteur P4-2 Les Ports Sud, pour adapter le périmètre de cette orientation d'aménagement à l'avancée différenciée en terme de calendrier des projets sur ces deux secteurs	<p><b>Rapport de présentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tome 1 : p.74, suppression de la mention Orientation d'Aménagement</li> <li>- Tome 3 : p.21 à 23, p.95 (cartes modifiées pour intégrer le scindement de l'OA) et p97 (carte et texte modifiés)</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Introduction: p.3, modification de la carte, avec le scindement en 2 parties de l'Orientation d'Aménagement Les Ports.</li> <li>- UC2 p.28 ajout « <i>dans le secteur P4 (Les Ports) sont autorisés les ouvrages d'infrastructures et de superstructure liés à l'exploitation du site.</i> »</li> </ul> <p><b>Orientations d'Aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- p.2 : modification de la carte suite au scindement de l'OA</li> <li>- p.11 à 13, modification des périmètres sur les 3 cartes suite au scindement de l'OA et p.12, modification du texte pour préciser l'existence des 2 entités P4-1 Les Ports Nord et P4-2 Les Ports Sud au sein de la même OA</li> </ul> <p><b>Documents graphiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification des planches 22 et 26</li> </ul>
1.2	Supprimer la servitude d'attente sur le secteur du Parc Urbain de la Cité Judiciaire	<p><b>Rapport de présentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tome3 : p.94, suppression de cette OA de la liste des secteurs soumis à l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Tome 5 : p.24 : actualisation des secteurs soumis à l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme</li> </ul>
<b>Objet n°2 : Permettre le renouvellement urbain du centre-ville</b>		
2.1	Supprimer l'orientation d'aménagement n°1 Parc Urbain de la Cité Judiciaire et mettre un plan masse UZd sur ce même périmètre puisque le projet a été défini	<p><b>Rapport de présentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tome 2 : p.160 carte modifiée pour intégrer la suppression de l'OA n°1 et ajout du plan masse UZd</li> <li>- Tome 3 : p.14, 94 remplacement du terme OA par "secteur de projets" pour l'indication de l'obligation de réalisation d'un pourcentage de logements sociaux sur le secteur</li> <li>- Tome 3 : p.62, 76, 77, 97, 101 : modification des cartes pour indiquer la suppression de l'OA et le nouveau plan de masse UZd</li> <li>- Tome 3 : p.84, 88, 104 indication du nouveau plan masse UZd</li> <li>- Tome 4 : p.7 remplacement du terme OA par "secteurs de projets"</li> <li>- Tome 5 : p.24 ajout du plan masse UZd</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Introduction p.3 : Modification de la carte, avec la suppression de l'OA n°1</li> <li>- p.17, p.67 : Modification des cartes</li> </ul> <p><b>Orientations d'Aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- p. 2 : modification de la carte suite à la suppression de l'OA n°1 et ajout de la précision que l'OA n°1 est supprimée puisque le secteur a évolué en plan masse UZd</li> <li>- p.2 à 5 : suppression de l'OA n°1</li> </ul> <p><b>Documents graphiques :</b> Modification des planches 17 et 22 pour supprimer l'OA n°1 et ajout du plan masse UZd</p>
2.2	Ajouter les prescriptions réglementaires pour le plan masse UZd	<p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UZ, p.67 et 74 : ajout du plan masse UZd dans la présentation des secteurs, ajout sur la carte et ajout p74 en UZ12</li> </ul>

# NOTICE EXPLICATIVE

La suppression de l'Orientation d'Aménagement n°1 Parc Urbain de la Cité Judiciaire est induite par l'évolution du projet sur ce secteur en plan masse UZd.

Ce secteur joue un rôle de pivot entre l'entrée de ville ouest et le centre ancien. Il se situe partiellement sur un terrain appartenant au Ministère de la Défense et sur le terrain anciennement occupé par la prison de Toulon. Il bénéficie d'une bonne desserte par les transports publics.

Ce terrain d'environ 1,5ha est occupé actuellement par un bâtiment de bureaux, un parc de stationnement aérien, un blockhaus et un gymnase.



Extrait P1  
OA n°1



Extrait plan  
masse UZd

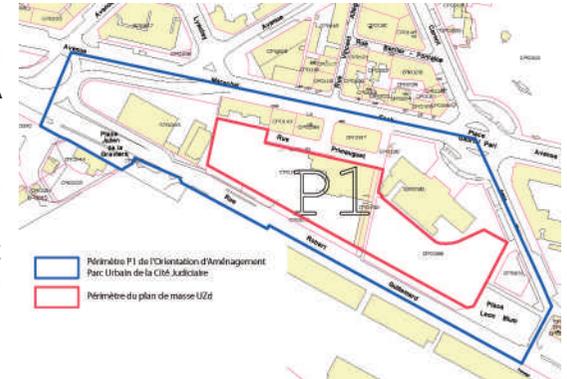
Le plan de masse UZd est compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement du Parc Urbain de la Cité Judiciaire.

En effet, 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

Guilleumard requalifiée. Une Cité Judiciaire sera implantée sur le terrain anciennement occupée par la prison. Le bâtiment du Palais de Justice est conservé.

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.

Le périmètre P1 a une superficie de 5,4 ha et le plan masse UZd de 1,49 ha. Le périmètre de l'ancienne OA n°1 qui n'est pas inclus dans le plan de masse UZd est en zone UB; il s'agit du Palais de Justice, des immeubles situés sur l'avenue Foch, de l'extracteur du tunnel et à l'ouest du périmètre dont une partie est déjà aménagée en espaces verts.

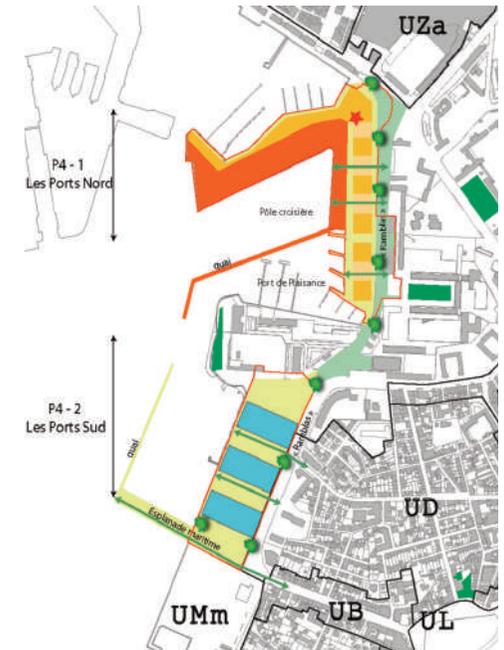


Périmètre P1 de l'Orientation d'Aménagement  
Parc Urbain de la Cité Judiciaire  
Périmètre du plan de masse UZd

Le périmètre d'Orientation d'Aménagement P4 les Ports est scindé en deux puisque le projet avance plus vite au nord qu'au sud du périmètre initial. Aussi, le périmètre nord devient P4-1 les Ports Nord et le périmètre Sud P4-2 les Ports Sud.



Extrait OA à l'approbation  
du PLU



Extrait OA modifiée

# NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Eléments concernés
<b>Objet n°3 : Modification d'Emplacements Réservés</b>		
3.1	Suppression de l'ER 274	ER rue Peyre Ferry supprimé dans la liste et sur la planche graphique n°17
3.2	Modification du tracé de l'ER325	Suppression partielle (- 5m²) de l'ER325, sur la planche graphique 18 et dans la liste des ER
3.3	Modification du tracé de l'ER385	Suppression partielle (- 73m²) de l'ER385, sur la planche graphique 23 et dans la liste des ER (suppression partielle sur les parcelles BP214 et BP215)
3.4	Changement de bénéficiaires	ER404 et ER426 : voiries transférées à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, donc changement des bénéficiaires et des n° des ER. L'ER404 devient l'ER508 (planche 19) et l'ER426 devient l'ER514 (planche 20)
3.5	Libellé ER624	Ajout au libellé de l'ER624 "Equipements publics divers (scolaires, sportifs, socio culturels, espaces verts, <b>parkings...</b> )"
3.6	Suppression de parcelles ER502	Suppression de 4 parcelles de l'ER 502 (AR384, AR492, AR587 et AR588) suite au refus par TPM de la mise en demeure d'acquiescer auprès des propriétaires (planche graphique 18)
3.7	Libellé ER512	Elargissement de la destination en remplaçant l'objet de l'ER « bassin de rétention » par « équipements publics »

**Suppression totale ER274**

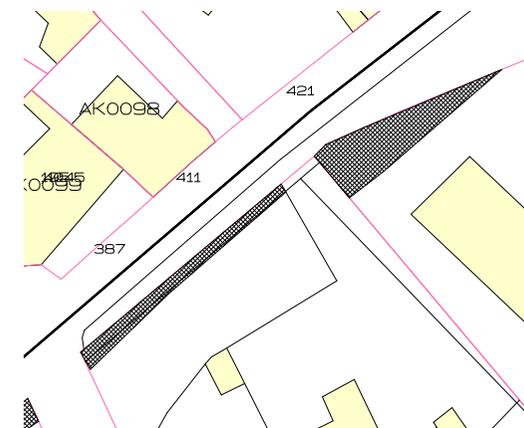


**Suppression partielle ER325**

ER325 avant la modification

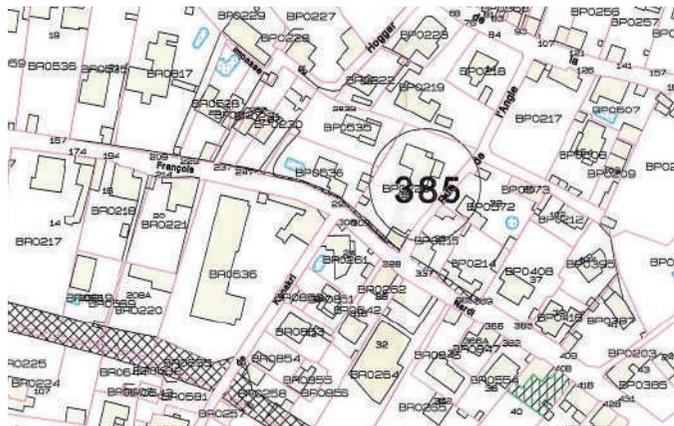


ER325 après la modification

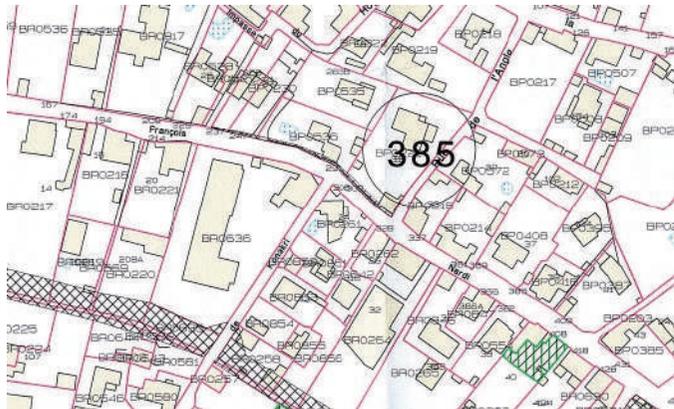


# NOTICE DESCRIPTIVE

## Suppression partielle ER385

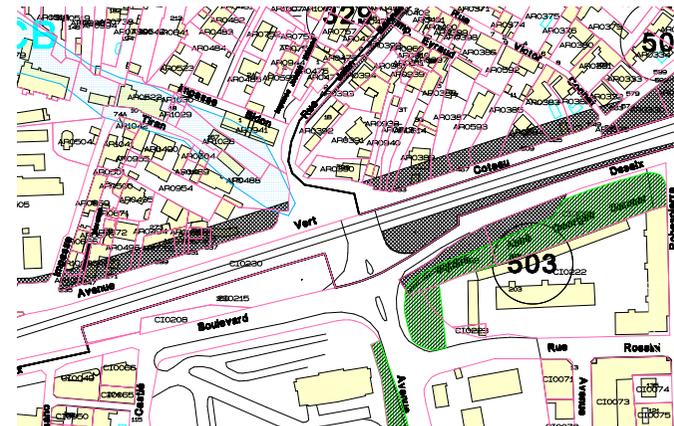


ER385 avant la modification

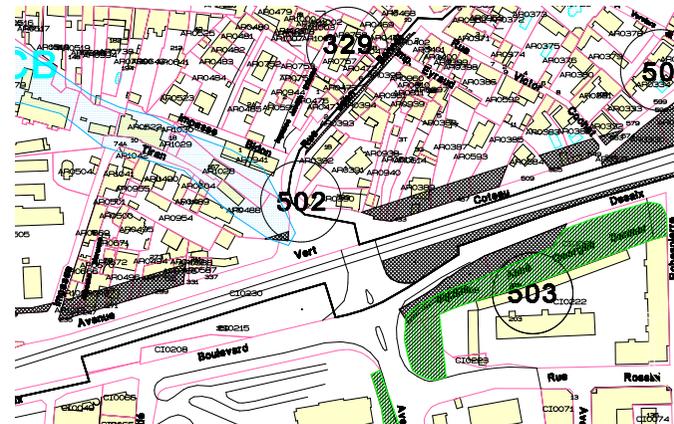


ER385 après la modification

## Suppression partielle ER502



ER502 avant la modification



ER502 après la modification

# NOTICE EXPLICATIVE

## Volet B : Corriger les erreurs matérielles

Les modifications suivantes sont nécessaires afin de corriger les erreurs involontaires intégrées lors de l'approbation du document, qui se sont glissées dans l'ensemble des documents hormis le PADD.

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°1 : Corriger les erreurs matérielles du rapport de présentation</b>		
1.1	Erreur matérielle	Tome 3 p.68 : actualisation de la carte de zonage suite à l'erreur matérielle dans le dessin de la zone UEr
1.2	Erreur matérielle	Tome 4 p.25 : suppression d'une carte insérée deux fois
1.3	Erreur matérielle	Tome 4 p.28-29 : correction à l'indication du zonage POS «NB et NAh» et «NA» à remplacer par «NAh»
1.4	Erreur matérielle	Tome 3 p.105 à 107 : actualisation des surfaces des zones suite à l'erreur matérielle dans le dessin de la zone UEr
1.5	Erreur matérielle	Tome 2, p.39, 159, 160, 163, Tome 3 p.68, Tome 4 p.5, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 29, 34, 36, 38, 51 : actualisation de la carte de zonage suite à l'erreur matérielle dans le dessin de la zone UEr
<b>Objet n°2 : Corriger les erreurs matérielles du règlement</b>		
2.1	Erreur de frappe	p.18 et 68, correction d'une erreur de frappe sur l'indication des tronçons du tunnel «CD-DN, CS-DS» remplacé par «CN-DN-CS-DS», les tronçons évoqués sont les tronçons nord (N pour Nord)
2.2	Erreur	UA10, UB10, UC10, UD10, UE10, UZ10, p.14, 23, 32, 41, 50, 71 ; correction de la phrase « les hauteurs des toitures et des superstructures sont précisées à ... » en supprimant « des toitures et »
2.3	Erreur	UC13 et UD13, p.34 et 44, suppression de l'aire de jeux pour les constructions d'intérêt collectif; les aires de jeux ne sont imposées que pour les collectifs à usage d'habitation
2.4	Erreur de frappe	UD8, p.40, la distance doit être inférieure à 4 m et non 5 m comme la règle l'indique actuellement
2.5	Harmonisation des zonages	UE7, p.49 : ajout d'une dérogation pour l'implantation des services publics pour lesquels «une distance inférieure peut être autorisée»
2.6	Harmonisation des zonages	UE7 p.49 et AU7 p.78, rectification d'un oubli par rapport aux autres zonages précisant le calcul des distances : « la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain <b>doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction</b> et jamais inférieure à 4m ».
2.7	Harmonisation des zonages	UE8 p.50, précision «pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.»
2.8	Harmonisation des zonages	UA10 p.14, rectification en supprimant « l'égoût du toit ou l'arête supérieure de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol ... »

# NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
2.9	Harmonisation des zonages	UA11 p.16, ajout de la précision existante pour les autres zones : « lorsqu'une façade existante comporte plusieurs loggias ou balcons, leur fermeture isolée est interdite. Par contre, pourra être admise une recombinaison de façade englobant des fermetures simultanées dans le cadre d'un projet global et cohérent sur le plan architectural
2.10	Harmonisation des zonages	UA11 p.16, parallélisme avec le UB11, ajout de la précision « des éléments de décors ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5m »
<b>Objet n°3 : Corriger les erreurs matérielles des Orientations d'Aménagement</b>		
3.1	Rectification du périmètre	P.6, OA 2 Axe des Gares Ouest Pôle d'échange multimodal, rectification du périmètre : ajout de la place Albert 1er oubliée sur la carte
3.2	Rectification dans l'indication d'un zonage	P.9, OA 3 Axe des Gares Est, rectification dans l'indication du zonage PLU UD et non UDI comme indiqué lors de l'approbation du PLU
<b>Objet n°4 : Corriger les erreurs matérielles dans les documents graphiques</b>		
4.1	Mauvais calage de la zone UEr	Planche 3, erreur de dessin dans la zone UEr (Ripelle) à corriger
4.2	Lisibilité légende	Légende des 28 planches graphiques : amélioration de l'intitulé des limites de zones, zones à projet, centres de vie et des emplacements réservés
<b>Objet n°5 : Corriger les erreurs matérielles dans la liste des Emplacements Réservés (ER)</b>		
5.1	Correction de la liste : ajout d'une précision	P.2, ajout d'une annotation en bas de page, afin de légèrer la signification du « p » placé derrière les références cadastrales. Il correspond au terme « partiellement », et signifie que la parcelle est comprise partiellement dans l'emplacement réservé.
5.2	Correction de la liste pour les ER03, 04, 06	P.4: pour l'ER 03, précision de la superficie, et pour les ER 04 et 06 correction de la superficie
5.3	Correction de la liste : ajout d'une précision	P.9 à 15: précision systématique « d'élargissement » dans la désignation de l'opération
5.4	Correction de la liste pour l'ER236	Chapitre 3, p.10, pour l'ER 236, concernant les numéros des planches, rajout des virgules oubliées : planches 1, 5, 6 et non 156
5.5	Correction de la liste : ajout ER328	Chapitre 3, p.12, ajout de l'ER 328 existant, manquant dans la liste mais présent sur les plans
5.6	Correction de la liste ER332	ER332, mise en concordance de la largeur de la liste avec celle du plan
5.7	Correction de la liste ER439	ER439, mise en concordance de la largeur de la liste avec celle du plan

# NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
5.8	Correction de la liste : ER604, 623, 624, 625	Chapitre 5, p.19, pour l'ER 604, correction d'une erreur de frappe sur une référence cadastrale, DW0155 et non DW0154(p) Chapitre 5, p.20, pour l'ER 623, précision de la référence cadastrale DX0035 Chapitre 5, p.20, pour l'ER 624, précision des références cadastrales DM0161 à 0167 Chapitre 5, p.20, pour l'ER 625, correction d'une référence cadastrale BZ0239(p) et non BP0239(p)
<b>Objet n°6 : Corriger les erreurs matérielles dans les Annexes</b>		
6.1	Ajout de 2 arrêtés	Annexe Voies Bruyantes, ajout de 2 arrêtés préfectoraux du 7 juin 2000 sur les autoroutes et les voies ferrées, oubliés lors de l'approbation du PLU
6.2	Rectification d'un périmètre	Annexe Plan d'inondabilité de l'Eygoutier : suppression d'une partie de la zone bleue dans le secteur de la Ressence (erreur dans le report de la zone bleue)

# NOTICE EXPLICATIVE

## Volet C : Apporter des ajustements au règlement pour lui apporter davantage de souplesse et de précision

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°1 : Article 2 et 3</b>		
1.1	Précision	AU2 p.76 et N2 p.81 : ajout des termes « construction » et « légalement édifiée » pour plus de précision juridique : “Agrandissement des constructions autorisées dans la limite de 30% <b>par construction</b> ” et “les piscines enterrées non couvertes et les bassins d’agrément enterrés liés à une habitation existante <b>légalement édifiée</b> sur la même unité foncière...”
1.2	Précision	Dans les articles 3 des zones UB, UC, UD, UE, UZ p.19, 29, 38, 47, 69 ajout d’un mot “la pente de ces voies <b>nouvelles</b> sera de 18% en tout point”
<b>Objet n°2 : Article 4</b>		
2.1	Précision	Dans toutes les zones sauf en UM, (p.12, 20, 30, 39, 48, 56, 61, 70, 77, 82) ajout : “les eaux de nappe ne constituent pas des eaux pluviales et elles ne peuvent pas être rejetées dans le réseau pluvial sauf de manière limitée dans le temps et après accord express du service pluvial” afin d’éviter de saturer le réseau pluvial
<b>Objet n°3 : Article 6</b>		
3.1	Précision	UB6 p.21, apport de précision concernant l’implantation par rapport aux voies pour permettre les constructions sur les terrains en second rang : « le retrait est autorisé sous conditions pour les terrains n’ayant pas de façades sur voies. ». Ce retrait peut aussi être autorisé pour les piscines ou bassins d’agrément.
3.2	Précision	en UC6 p.31, UD6 p.40 et UE6 p.49, remplacement du terme « bâtiment » par celui de « construction ». Ce terme plus générique prend en compte tout type d’ouvrage alors que le terme « bâtiment » exclut certaines constructions comme les abris ouverts pour voitures, les terrasses, les murs...
3.3	Précision	en UC6 p.31 et UE6 p.49, rajout d’un dernier alinéa, afin que ces aménagements s’implantent de manière identique aux autres constructions : « toute piscine ou bassin d’agrément hors sol doit être implanté à 5m minimum de l’alignement. »
<b>Objet n°4 : Article 7</b>		
4.1	Souplesse réglementaire	UB7 p.22, modification du texte afin d’autoriser des retraits ponctuels sur la façade avant ou arrière dans la bande des 17 m s’ils se situent à 5 m minimum des limites séparatives. Ceci permet un peu plus de variété dans le rythme de la façade tout en conservant une unité architecturale
4.2	Souplesse réglementaire	UB7 p.22, modification du texte pour autoriser les implantations de piscines et bassins d’agrément à 2 m de la limite
4.3	Précision	UC7 p.31, UD7 p.40 et UE7 p.49, AU7 p.78, N7 p.83 : remplacement du terme « bâtiment » par celui de « construction ». Ce terme plus générique prend en compte tout type d’ouvrage alors que le terme « bâtiment » exclut certaines constructions comme les abris ouverts pour voitures, les terrasses, les murs...
4.4	Précision	UC7 p.31, UD7 p.40 et UE7 p.49, rajout au 2ème alinéa, afin que ces aménagements s’implantent de manière identique aux autres constructions : « toute piscine ou bassin d’agrément hors sol doit être implanté à 4 m minimum de l’alignement. »

# NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
4.5	Précision	UD7 p.40 précision par rajout du terme « minimum » concernant les implantations par rapport aux limites séparatives : « la construction sera implantée à 5m <b>minimum</b> des limites séparatives ... »
4.6	Précision	UD7 p.40 et UE7 p.49 ajout à la fin du 2ème paragraphe « ne sont pas compris les terrains issus d'une division délivrée après l'approbation du PLU ainsi que les terrains dont la façade sur l'alignement se limite à un accès ou qui n'ont aucune façade sur l'alignement. »
4.7	Précision	UD7 p.40 et UE7 p.49, précision au deuxième tiret « de la parcelle objet du projet »
<b>Objet n°5 : Article 10</b>		
5.1	Précision	UB10 p.23, ajout dans la hauteur absolue "pour UB <b>limitée à R+5</b> , pour UBa <b>limitée à R+3</b> et pour UBh <b>limitée à R+7</b> ". Cette précision est utile pour encadrer les hauteurs car certaines constructions arrivent à des hauteurs réglementaires en point haut mais à un nombre de niveaux plus important que ceux souhaités par décaissement. De même, UC10 p.32, précision de la hauteur fixée à 15 m et limitée à <b>R+4</b> UD10 p.41, précision de la hauteur fixée à 9m et limitée à <b>R+2</b> UE10 p.50, précision de la hauteur fixée à 7m et 6m pour UEp et limitée à <b>R+ 1</b>
5.2	Précision	UC10 p.32 et UD10 p.41, précision : « dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, ce R+2 (ou R+4) s'apprécie par rapport au niveau de la voie.»
5.3	Souplesse réglementaire	UF10 p.57 complément d'information : « la hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 9m. <b>Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans la limite de 15m.</b> » Le Rapport de présentation Tome 3 p.87 est actualisé.
<b>Objet n°6 : Article 11</b>		
6.1	Souplesse réglementaire	UB11 p.15 et 24, ajout d'un nouveau cas d'autorisation des toitures terrasse « <b>pour les constructions de style architectural contemporain</b> » UBh11 p.25, ajout de disposition pour élargir le choix de baies et de volets pour les projets de style architectural contemporain : « <b>d'autres formes de baies et de système d'occultation peuvent être envisagés pour des projets de style architectural contemporain</b> ».
6.2	Souplesse réglementaire	UA11 p.15,UB11p.24, UC11 p.33, UD11 p.42, UE11 p.51et UZ11 p.72, volonté d'harmoniser les toitures d'un même projet, ajout de la précision dans les toitures à pentes « les pans de toits seront répartis harmonieusement afin de former une toiture homogène. <b>Les toitures seront majoritairement à deux ou quatre pentes. les toitures monopentes, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.</b> ».

# NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°7 : Article 12</b>		
7.1	Précision	p.8, chapitre dispositions applicables aux zones urbaines, apport de la précision suivante au titre : Norme de stationnement, sauf pour les zones UA, UL, UM et UZ « <b>où il n'est pas fixé de règles</b> ».
7.2	Souplesse réglementaire	p.8, suppression de l'obligation de stationnement pour les changements de destination de locaux inférieurs à 80m <sup>2</sup> de surface de plancher en dehors des zones UB et UC pour éviter des RDC fermés durablement.
7.3	Précision	p.9 rajout du paragraphe suivant : « le stationnement deux roues motorisés ou non représente 2% de surface de plancher créée <b>pour tout projet neuf, toute extension ou changement de destination à usage de logement supérieur à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup></b> »
<b>Objet n°8 : Article 13</b>		
8.1	Souplesse réglementaire	UC13 p.34, UD13 p.44 et UE13 p.53, ajout d'une dérogation : « toutefois il sera permis d'imperméabiliser maximum 30m <sup>2</sup> supplémentaires en vue soit de réaliser une piscine enterrée soit de créer un emplacement de stationnement dans le cadre d'un changement de destination ou d'affectation »
8.2	Souplesse réglementaire	UE13 p.53, ajout d'une dérogation : « pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est demandé 30% d'espaces verts » en lieu et place des 40% demandés. L'emprise pouvant être portée à 50% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 40% d'espaces verts ne laissent que 10% pour l'ensemble des surfaces de circulation ce qui n'est pas suffisant. En conséquence, il ne sera demandé que 30%.
8.3	Souplesse réglementaire	UC13 p.34, UD13 p.44 et UE13 p.53, suppression des accès piétonniers aux constructions dans le calcul des espaces verts de pleine terre; mise en cohérence avec la définition du lexique.

# NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°10 : Divers</b>		
10.1	Précision présentation zone	UE p.45 : précision dans la phrase de présentation de la zone « <b>zone urbaine essentiellement pavillonnaire...</b> ». La zone UE est majoritairement occupée par des constructions individuelles bien que quelques petits collectifs existent. Mise en concordance dans le rapport de présentation Tome 3 p.69, 92, tome 4 p.18 et dans le tome 5 p.24, 25, 29.
10.2	Actualisation chapitre 5 du règlement et rapport de présentation tome 2	Chapitre 5 p.85, actualisation des références réglementaires des dispositions particulières relatives au patrimoine bâti et paysager par rapport au décret relatif à l'archéologie. Cette actualisation entraîne un parallélisme des formes dans le rapport de présentation Tome 2 p.33.
10.3	Chapitre 7	Chapitre 7 sur la prise en compte des risques majeurs, mise en concordance de la phrase du rapport de présentation tome 3 page 35 et page 87 du règlement pour interdire les ERP sensibles en zones rouges de l'étude de l'Eygoutier et dédier les RDC des logements au stationnement ou aux annexes.
10.4	Lexique	Lexique p.89, définition de l'emprise au sol complétée par : « projection verticale du volume de la construction <b>non compris les débords de toiture et les saillies de balcons jusqu'à 2m maximum de profondeur. Ceux-ci ne pourront en aucun cas être fermés ultérieurement ...</b> ».  Lexique p.89, ajout de la définition : « Hors sol » : (piscine ou bassin d'agrément) excède 0.5m au dessus du terrain naturel avant travaux ».  Lexique p.90, ajout d'une définition pour locaux à déchets : «Les locaux déchets composés d'un mur d'enclos avec tonnelle ne constituent pas une construction au sens du présent règlement.»  Lexique p.90, ajout d'une définition pour R+1 : « construction comportant 1 étage sur rez-de-chaussée. »

# NOTICE EXPLICATIVE

## Volet D : Intégrer de nouveaux documents

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°1 : Protéger les éléments patrimoniaux les plus caractéristiques</b>		
1.1	Intégration d'un inventaire du patrimoine	<p><b>Rapport de présentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tome 2, p.54 : ajout de la présentation de l'inventaire du patrimoine</li><li>- tome 2, p.55 : suppression de la mention «inventaire à réaliser»</li><li>- tome 2, p.145 : ajout de la réalisation de l'inventaire du patrimoine dans le tableau</li><li>- tome 3, p.34, 50 : ajout de la mention de l'inventaire du patrimoine</li><li>- tome 4, p.59, 62 : ajout de l'inventaire du patrimoine</li><li>- tome 5, p.16, 26 : ajout de la mention de l'inventaire du patrimoine</li></ul> <p><b>PADD :</b> P.12, Orientation n°3 "Valoriser l'espace public et le patrimoine", ajout de la réalisation de l'inventaire du patrimoine.</p> <p><b>Règlement :</b> Chapitre 1 p.4, ajout des prescriptions pour les éléments identifiés dans l'inventaire du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme</p> <p><b>Annexe :</b> Ajout de l'annexe Inventaire du patrimoine, composé d'un plan A0 localisant les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU et d'un document écrit comportant une présentation et 87 fiches</p>
1.2	Suppression du permis de démolir sur l'ensemble de la commune pour le conserver sur les secteurs protégés	<p><b>Rapport de présentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tome 3, p.50 : ajout de la mention de l'inventaire du patrimoine et suppression du permis de démolir sur l'ensemble de la commune.</li><li>- tome 3, p.96 : suppression de la mention du permis de démolir en attente de l'inventaire.</li></ul> <p><b>PADD :</b> P.12, Orientation n°3 "Valoriser l'espace public et le patrimoine", suppression de la mention du permis de démolir</p> <p><b>Règlement :</b> P.4 du règlement, suppression de la phrase sur le permis de démolir</p> <p><b>Annexe</b> Modification de l'annexe Permis de Démolir : il n'est conservé que pour les secteurs protégés conformément à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.</p>

# NOTICE EXPLICATIVE

Il s'agit d'un dispositif par lequel le PLU peut assurer la protection du patrimoine communal en dehors des secteurs protégés. Il permet de porter une attention particulière sur les éléments repérés.

Cet inventaire a 2 objectifs principaux :

- protéger le patrimoine bâti et paysager en dehors du périmètre de la ZPPAUP;
- supprimer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire pour le limiter aux seuls secteurs protégés (sites classés, inscrits, monuments historiques, ZPPAUP et éléments de l'inventaire du patrimoine)

Les fondements réglementaires qui permettent de mettre en place cet inventaire sont : l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le PLU peut : « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturels, historiques ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En conséquence de cet article, l'article R421-17 d) du Code de l'Urbanisme spécifie que : « *doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU (ou un document d'urbanisme en tenant lieu) a identifié en application du 7° de l'article L123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager* ».

L'article R421-28 du CU précise que « *doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* :(...)

e) *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur*».

L'inventaire a été effectué sur les 5 types de patrimoines :

- patrimoine religieux,
- patrimoine militaire,
- patrimoine bastidaire,
- patrimoine de l'entre-Deux Guerres,
- divers, à savoir des bâtiments du XXème siècle particulièrement intéressants, dont 2 bâtiments labellisés Patrimoine du XXème siècle hors périmètre de la ZPPAUP, un bâtiment public situé dans le quartier de la Mître se distinguant par sa qualité patrimoniale, et deux villas fin XIXème siècle.

# NOTICE EXPLICATIVE

## Volet E : Adapter le PLU aux évolutions législatives

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°1 : Intégrer les évolutions législatives au PLU</b>		
1.1	Loi ALUR	<b>Annexe :</b> Suppression de l'annexe Liste des lotissements maintenant leurs règles spécifiques, conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ( Loi ALUR, article 159)

## Volet F : Mettre en compatibilité le PLU suite à la mise à jour n°3

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°1 : Intégrer les évolutions législatives au PLU</b>		
1.1	Mise en compatibilité du PLU suite à l'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs	<p><b>Rapport de présentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tome 1 p.70, 90; Tome 2 p.135, 153, 155, 158; Tome 3 p.35, 55, 84, 93; Tome 4 p.32, 39, 41, 42, 60, 64; Tome 5 p19, 26, 27, 30 : suppression ou remplacement de la mention « en cours de révision» par «approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs»</li> <li>- Tome 2 p.133 et 134 : remplacement de l'explication relative au document en cours de révision par un paragraphe relatif à l'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs</li> <li>- Tome 2 p.138, p.140, 159; Tome 3 p.101; Tome 4 p.5, 34 : modification de la carte pour afficher les zonages du PPR naturels prévisibles suite à l'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs</li> </ul> <p><b>PADD:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P.18: remplacement de la mention « en cours de révision» par «approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs»</li> </ul>

# NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°1 : Mettre en compatibilité les documents du PLU suite à la mise à jour n°3</b>		
1.1	Mise en compatibilité du PLU suite à l'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs	<p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P.3 : modification de la carte pour afficher les zonages du PPR naturels prévisibles suite à l'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs</li> <li>- P.87: remplacement de la mention « en cours de révision» par «approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs»</li> </ul> <p><b>Documents graphiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planches 6 à 9 et 11 à 14 : Suppression du périmètre de révision et ajout du zonage issu de l'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 20/12/2013 sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs» annexée au PLU</li> <li>- Changement de la légende des 28 planches graphiques pour supprimer le périmètre de révision du PPR naturels prévisibles sur le secteur du Mont Faron pour le risque chutes de pierres et de blocs et ajout des zonages du PPR naturels prévisibles.</li> </ul>
1.2	Mise en compatibilité du PLU suite à l'arrêté préfectoral de révision du classement sonore des voies bruyantes pour le réseau routier national approuvé le 27/03/2013	<p><b>Rapport de présentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tome 2 p.116 : ajout de l'indication relative à l'arrêté préfectoral de révision du classement sonore des voies bruyantes pour le réseau routier national approuvé le 27/03/2013</li> <li>- Tome 2 p.117 et Tome 4 p.36 : modification de la carte pour l'actualiser avec l'arrêté préfectoral de révision du classement sonore des voies bruyantes pour le réseau routier national approuvé le 27/03/2013.</li> </ul>