

# PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 27 JUILLET 2012

## MODIFICATION N°5 NOTICE EXPLICATIVE



SERVICE ÉTUDES ET PLANIFICATION  
DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE ET PROJETS URBAINS  
DGA AMÉNAGEMENT HABITAT SOLIDARITÉ

# Notice explicative Modification n°5

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 fait l'objet de onze mises à jour, de quatre modifications, de cinq modifications simplifiées et de deux mises en compatibilité

## I - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification s'inscrit dans la continuité des objectifs des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme : le PLU peut être modifié par délibération du conseil métropolitain après enquête publique à condition que la modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- 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 ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La présente modification porte sur des évolutions relatives :

- aux orientations d'aménagement
- au règlement
- à un plan de masse
- au zonage
- à des emplacements réservés
- à l'intégration de la délibération du 27 juin 2019 relative à la taxe d'aménagement, des mises à jour n°11 et 12 et de la DPMEC pour la mise en sécurité du Faron

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

- le rapport de présentation
- les orientations d'aménagement
- le règlement
- les documents graphiques (plan de masse UZg et planches n° 7, 10, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 22, 23, 26, 27 et 28)
- la liste des emplacements réservés
- des annexes

## II - OBJETS DE LA MODIFICATION

Cette procédure de modification est rendue nécessaire pour plusieurs raisons :

### • Volet 1 : Réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur la friche urbaine de la Loubière

La mise en oeuvre de ce projet implique :

- la modification de l'orientation d'aménagement P3 sur le secteur de renouvellement urbain de la Loubière.
- La création d'un nouveau zonage urbain dédié aux opérations de renouvellement urbain (UR) en lieu et place de l'actuelle zone UD sur le site.
- la création d'un règlement associé à la zone UR.

### • Volet 2 : Maîtrise de l'urbanisation et préservation de l'environnement

Des aménagements sont apportés au cadre réglementaire, permettant de maintenir une densité cohérente avec la vocation des zones concernées, d'augmenter la place de la nature en ville et d'inciter à la mise en oeuvre de dispositifs en faveur du développement durable.

### • Volet 3 : Evolution des emplacements réservés

Des modifications sont apportées aux emplacements réservés avec :

- la suppression partielle de l'ER 101
- la modification de l'ER 502
- la mise à jour des bénéficiaires dans la liste des emplacements réservés : les ER Voirie de la Ville basculent à la Métropole

### • Volet 4 : Patrimoine

- Une procédure de Périmètre Délimité des Abords est nécessaire pour calquer la protection de l'ancien cercle naval (inscrit le 8 février 2018 au titre des monuments historiques) au périmètre du SPR (ex-AVAP). Une enquête publique est obligatoire : elle est organisée de façon conjointe avec la modification n°5.
- Un inventaire du patrimoine architectural et paysager est annexé au PLU. Il protège le patrimoine au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Cet inventaire est enrichi de 4 nouvelles fiches.

### • Volet 5 : Ajustements divers

- En raison de l'évolution du projet Montéty, le plan de masse UZg est modifié à la marge.
- Certains points réglementaires sont à préciser ou à compléter. Il s'agit de réadapter la rédaction de certains articles pour améliorer l'application du PLU au niveau réglementaire.

### • Volet 6 : Intégration de procédures antérieures

- La mise à jour n° 11 a porté sur l'approbation des PPBE 3ème échéance ainsi que sur la création de deux Secteurs d'Information sur les Sols.
- La Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité pour la mise en sécurité du Faron a porté sur la modification du règlement et du plan de zonage
- Mise à jour de l'annexe relative à la taxe d'aménagement (délibération du 27 juin 2019)

### • Volet 7 : Correction d'une erreur matérielle

- Ajout dans la légende du plan de zonage d'un symbole «patrimoine de villégiature» suite à la création de ce chapitre dans l'inventaire du patrimoine lors de la procédure de modification simplifiée n°5 approuvée le 27 juin 2019.

# Notice explicative Modification n°5

## Volet 1 : Réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur la friche urbaine de la Loubière

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. Ce secteur a été identifié comme pôle de développement à court terme et espace de renouvellement urbain dans le PADD du PLU en vigueur, approuvé en 2012.

Des réflexions avaient été engagées dans le cadre du PLU en vigueur, conduisant à des propositions de zonage, à la production de plans masses et d'une orientation d'aménagement sur le secteur P3. Toutefois, ces réflexions, initiées il y a presque 10 ans, ne correspondent plus aux besoins actuels, notamment en termes d'équipements. Elles présentent également des densités trop faibles par rapport aux enjeux de métropolisation du centre-ville de Toulon et de modération de la consommation d'espace.

De plus, les évolutions déjà opérées dans le quartier sont à prendre en compte. Des opérations d'envergures ont d'ores et déjà commencé à restructurer le quartier de la Loubière avec notamment la création d'un nouveau « morceau de ville ». Le Nord du quartier accueille aujourd'hui une programmation mixte de bureaux, logements et espaces publics qui, en intégrant une échelle plus humaine, métamorphosent le secteur. Il convient donc d'en tenir compte.



# Notice explicative Modification n°5

## Présentation du secteur

Le secteur de la Loubière est encadré au Sud par la voie ferrée et au Nord par le Boulevard de la Démocratie. Il est concerné par une topographie en pente douce, dont le point le plus bas constitue le boulevard Raynouard, et le point haut le Jardin de la Démocratie. 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 boulevard Raynouard et le Chemin de La Loubière séparent ces trois sites.

Localisation des trois sites



# Notice explicative Modification n°5

Le secteur de La Loubière - Vue depuis le Sud



# Notice explicative Modification n°5

## Le site de la Loubière

Cet ensemble de terrains à vocation d'activités a accueilli de 1899 à 1965 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille. Les installations de l'usine n'ont à ce jour pas été démantelées mais le site a déjà fait l'objet d'une première re-conversion.

En effet de nouvelles constructions ont été établies après l'arrêt de l'unité de production et les installations déjà existantes ont été réaménagées. Actuellement, le site est occupé par EDF/GDF Services (services d'intervention d'urgence).

Ce site est identifié comme pollué : dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle, des études et des opérations de dépollution sont prévues.

Les constructions existantes demeurent néanmoins peu importantes, autant en termes de nombres, d'emprises que de hauteurs, notamment en comparaison avec le tissu urbain environnant.

Coeur du site de la Loubière



# Notice explicative Modification n°5

## L'îlot du Centre des Finances Publiques

Cet îlot, situé à l'est du chemin de La Loubière, comprend un bâtiment de type entrepôt en RDC/R+1 datant du début des années 60, un parking et une maison de maître.



# Notice explicative Modification n°5

## Le site de l'îlot Raynouard

L'îlot Raynouard est constitué d'un ensemble bâti continu en RDC/R+2 enserré par le boulevard Raynouard et l'avenue Vert Coteau au Nord et la voie ferrée au Sud. Cet ensemble présente une faible valeur patrimoniale. Une partie des logements est d'ailleurs vacant. Trois activités économiques sont cependant présentes.

Cet îlot se situe au débouché du boulevard Raynouard et lui impose une déviation avant son croisement avec l'avenue Vert Coteau et le chemin de La Loubière. Le boulevard Raynouard étant à sens unique et étroit, le PLU en vigueur comprend des Emplacements Réservés devant permettre son élargissement. Dans le cadre d'un renouvellement urbain sur le site de la Loubière, le réaménagement de cet îlot ou son incorporation dans un projet d'ensemble se pose afin d'améliorer la circulation.



# Notice explicative Modification n°5

## Présentation du projet

Un projet de renouvellement urbain sur le secteur de la Loubière est envisagé afin de valoriser le foncier disponible à proximité du centre-ville et augmenter l'offre immobilière à destination d'activités, et d'équipements.

Il s'agira de recréer, autour d'un nouveau parc paysager, une trame urbaine constituée de nouveaux îlots en veillant à respecter la trame urbaine environnante.

De nouveaux axes de circulations seront créés pour les automobiles et les piétons.

Des hauteurs différentes, essentielles à la densification du site, pourront être mises en oeuvre. Cela étant, un épannelage sera réalisé afin de garantir une cohérence urbaine entre le projet et les quartiers environnants, présentant des hauteurs plus modérées

Le nouveau quartier aura une vocation mixte : tertiaire et équipements publics.

Le souhait de la collectivité est notamment de pouvoir y regrouper plusieurs équipements administratifs afin de formaliser un pôle plus central et accessible dans l'agglomération et disposant d'espaces plus modernes et accueillants.

Ce projet de renouvellement urbain sur le secteur de la Loubière permet la mobilisation d'une friche urbaine et en prévoit sa reconversion. Ainsi, le PADD est conforté dans ses objectifs :

- 2.2 Encourager le Renouveau Urbain
- 4.1 Construire une ville durable
- 4.2 Préserver l'environnement

## Modifications induites dans les pièces constitutives du PLU :

Les évolutions réglementaires liées à la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain affectent les pièces suivantes du PLU :

- le rapport de présentation :
  - actualisation du texte et des cartes relatives au zonage UR (Tome 2 : p. 39, 158, 159, 162 ; Tome 3 : p. 13, 14, 66, 76, 77, 90, 94, 96, 97, 98, 99, 103, 108 ; Tome 4 : p. 5, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 38 ; Tome 5 : p. 25, 26 )
- les orientations d'aménagement (pages 2, 6 et 7)
- le règlement (création d'un règlement de zone associé et actualisation du zonage sur les cartes pages 3, 44 et 75)
- les planches graphiques n° 17, 18, 22 et 23
- la liste des emplacements réservés (page 14)
- la carte relative au zonage de l'annexe Etude d'Incidences Natura 2000 (p.7 et 14)
- la carte relative au zonage de l'annexe Majoration des règles pour logements sociaux (page 3)

# Notice explicative Modification n°5

- Orientation d'aménagement P3 Axe des Gare Est

Actuel périmètre du Secteur Axe des Gares Est



Périmètre du Secteur Axe des Gares Est après modification



# Notice explicative Modification n°5

Actuel Etat des lieux du Secteur Axe des Gares Est

## Principales caractéristiques

- Superficie secteur : 7,5 ha
- Zonage POS : UIs
- Secteur concerné par l'AVAP
- Zonage PLU : UD.

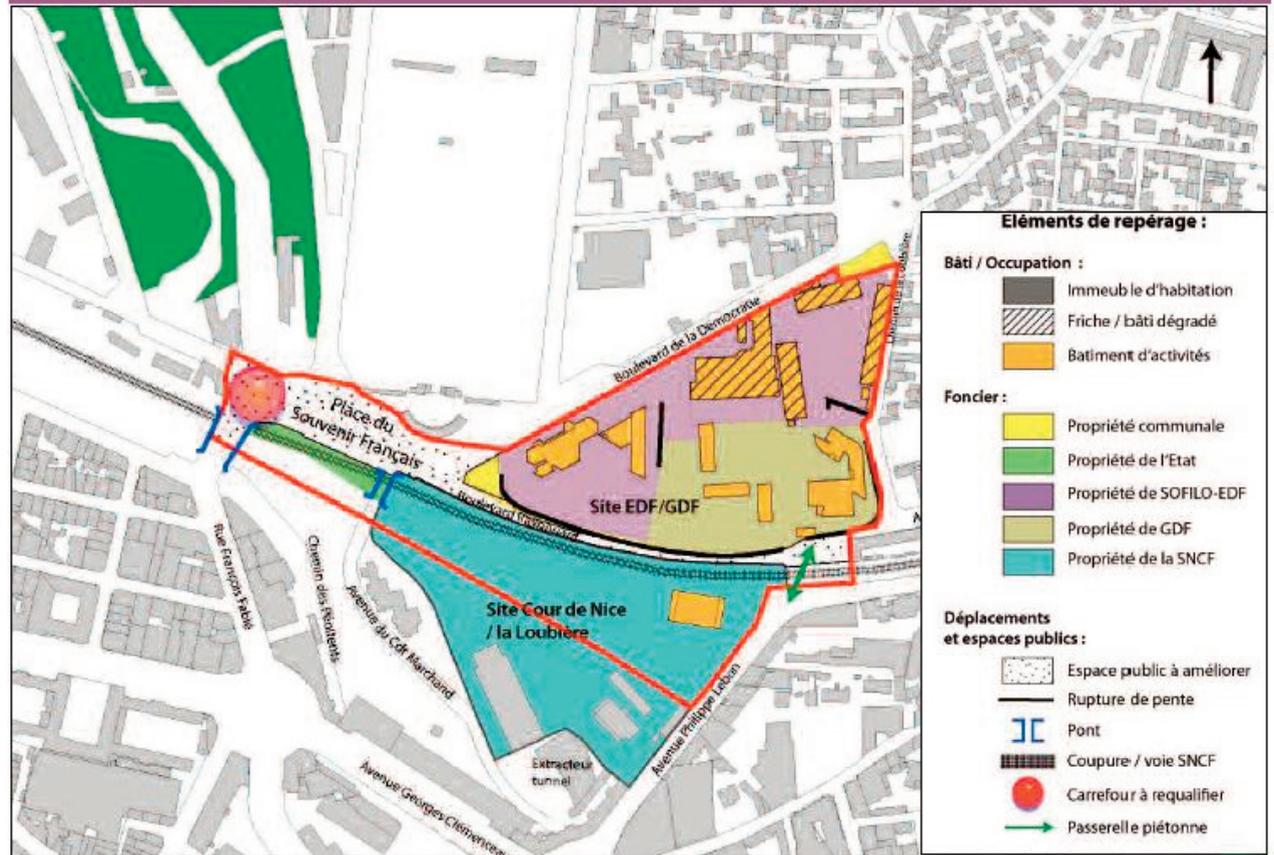
## Objectifs

- 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 ;
- Mettre en place une trame verte de qualité à partir du parc des Lices et intensifier la présence du végétal.

## Destination du secteur :

- Quartier d'affaire métropolitain
- Tertiaire et habitat.

## Etat des lieux



# Notice explicative Modification n°5

## Etat des lieux du Secteur Axe des Gares Est après modification

### Principales caractéristiques

- Superficie secteur : 7 ha
- Zonage POS : UIs
- Secteur concerné par le SPR (ex-AVAP)
- Zonage PLU : UR

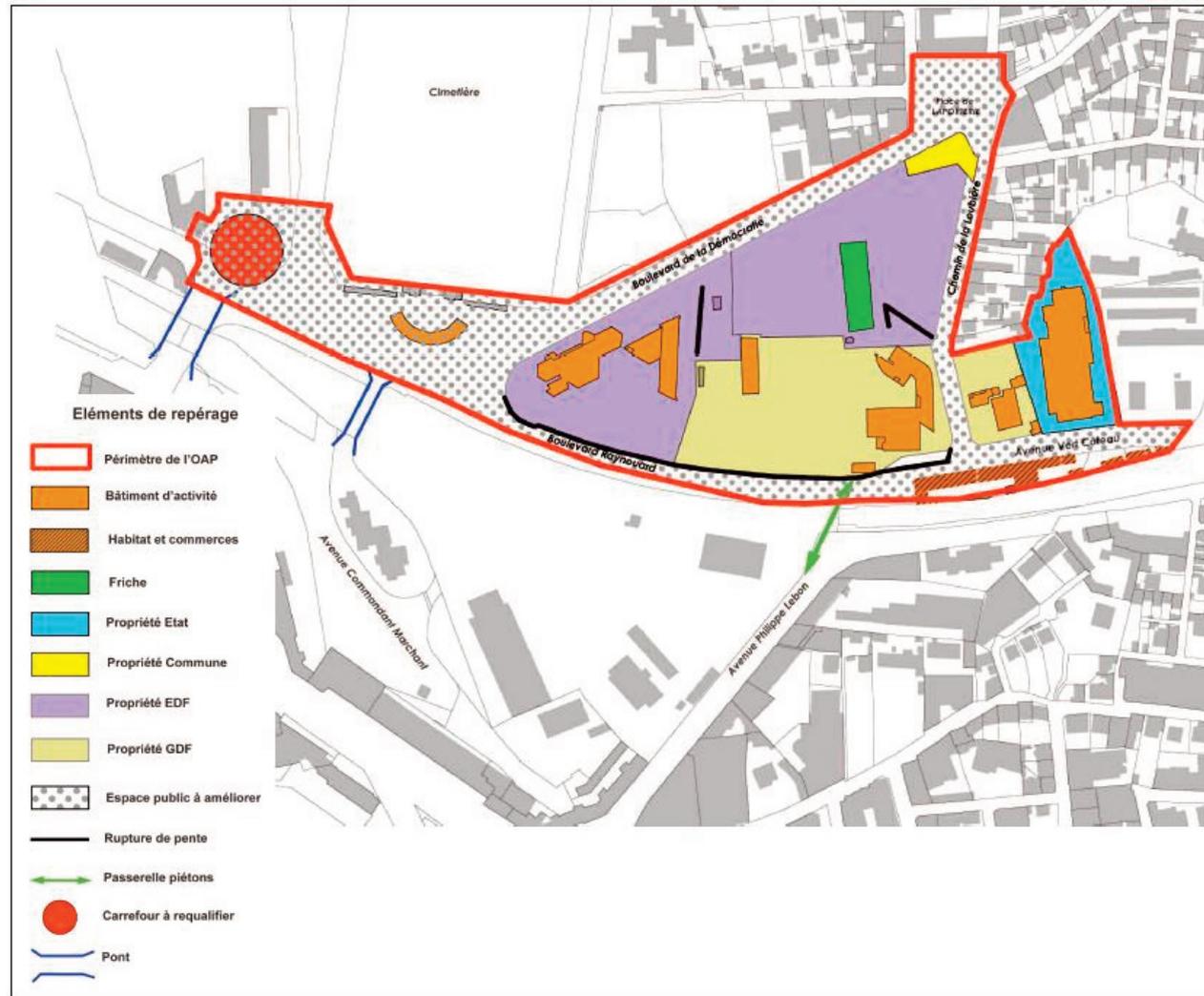
### Objectifs

- 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.

### Etat des lieux



# Notice explicative Modification n°5

## Actuels Grands principes d'aménagement du Secteur Axe des Gares Est

### Grands principes d'aménagement

#### Principes de composition urbaine :

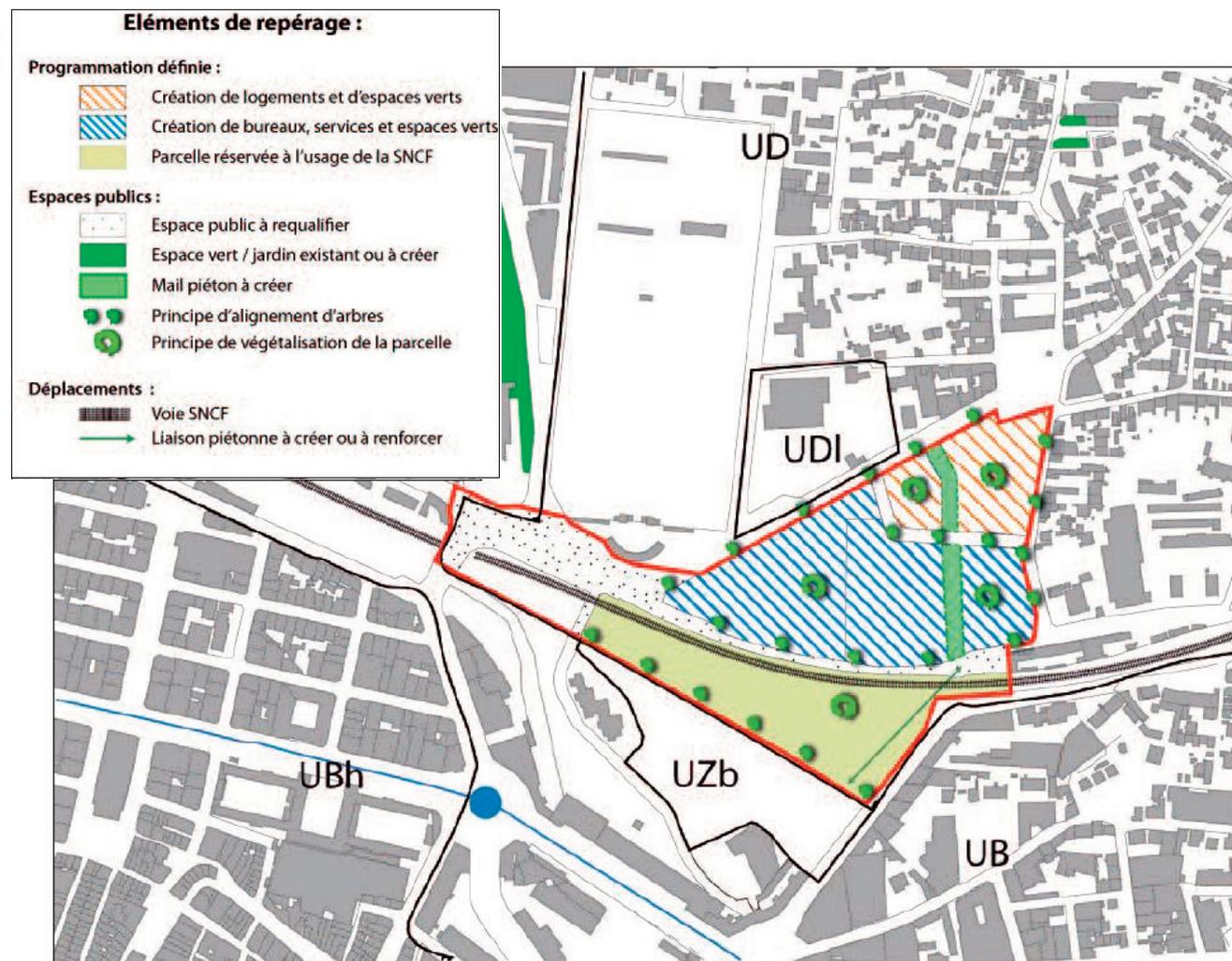
- Densifier et restructurer ces secteurs ;
- Exigences d'isolement acoustique à respecter (voies bruyantes) ;
- Recréer un parcellaire à la Loubière similaire à celui environnant ;
- Mixer la destination du bâti logement - bureaux ;
- Construire à l'alignement au sud de la rue Lebon.

#### Principes de traitement des espaces publics :

- Créer une piste cyclable sur le bd Raynouard ;
- Désenclaver le site de la cour de Nice par des liaisons douces est-ouest et nord-sud, et notamment en créant un passage vers la place Blache desservie par la ligne 1 du TCSP ;
- Créer une trame viaire efficace sur le site de la Loubière.

#### Principes paysagers :

- Végétaliser les parcelles et créer un véritable mail piéton sur le site de l'ancienne cour de Nice pour créer une circulation aisée entre la place Blache et le secteur d'étude ;
- Conserver les vues sur le Faron.



# Notice explicative Modification n°5

## Grands principes d'aménagement du Secteur Axe des Gares Est après modification

### Grands principes d'aménagement

#### Principes de composition urbaine :

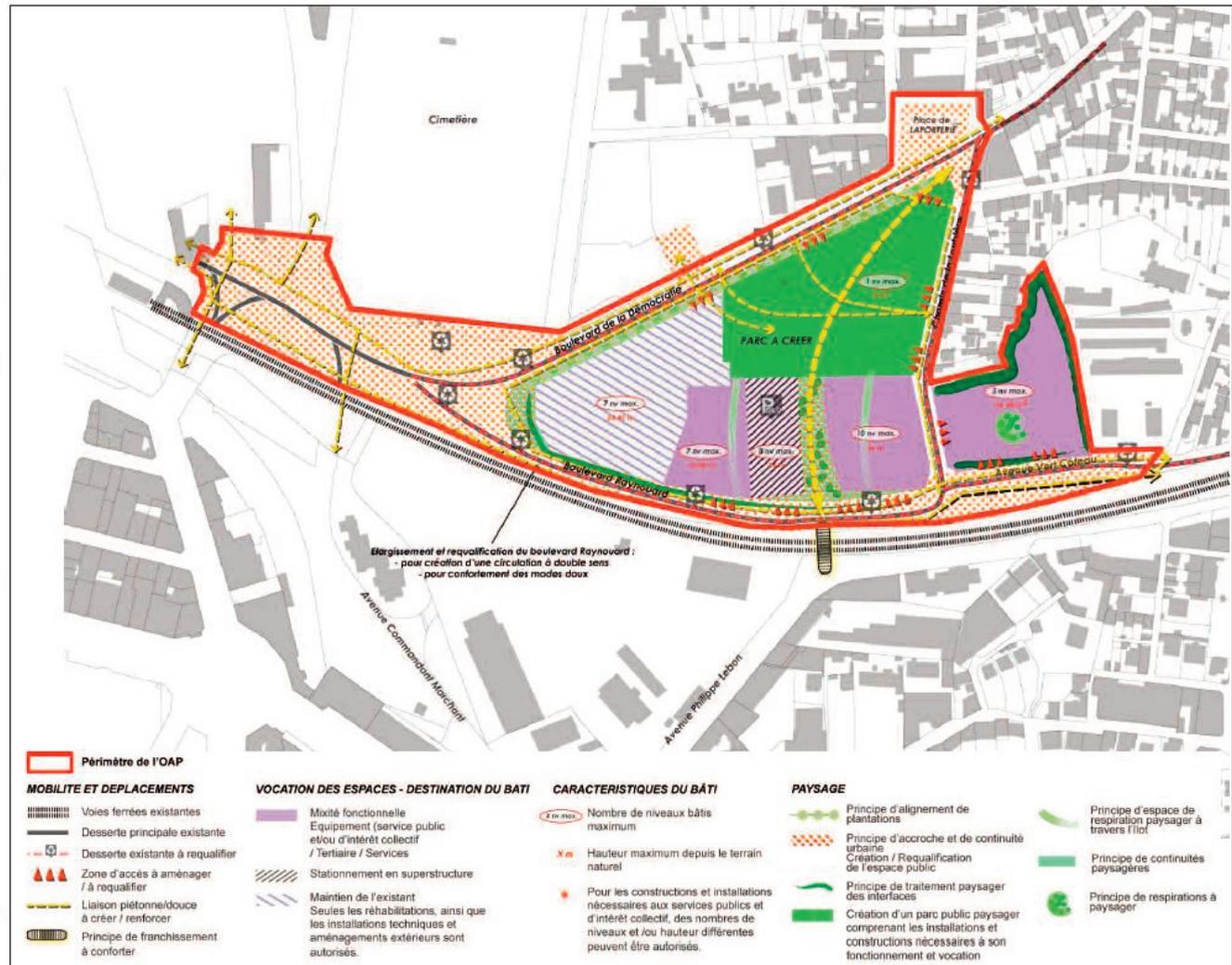
- Densifier et restructurer ces secteurs ;
- Exigences d'isolement acoustique à respecter (voies bruyantes) ;
- Formaliser des fronts bâtis permettant de structurer l'espace ;
- Maitriser l'urbanisation à l'Ouest de l'orientation d'aménagement : ne seront autorisés que la réhabilitation des bâtiments 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 à 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

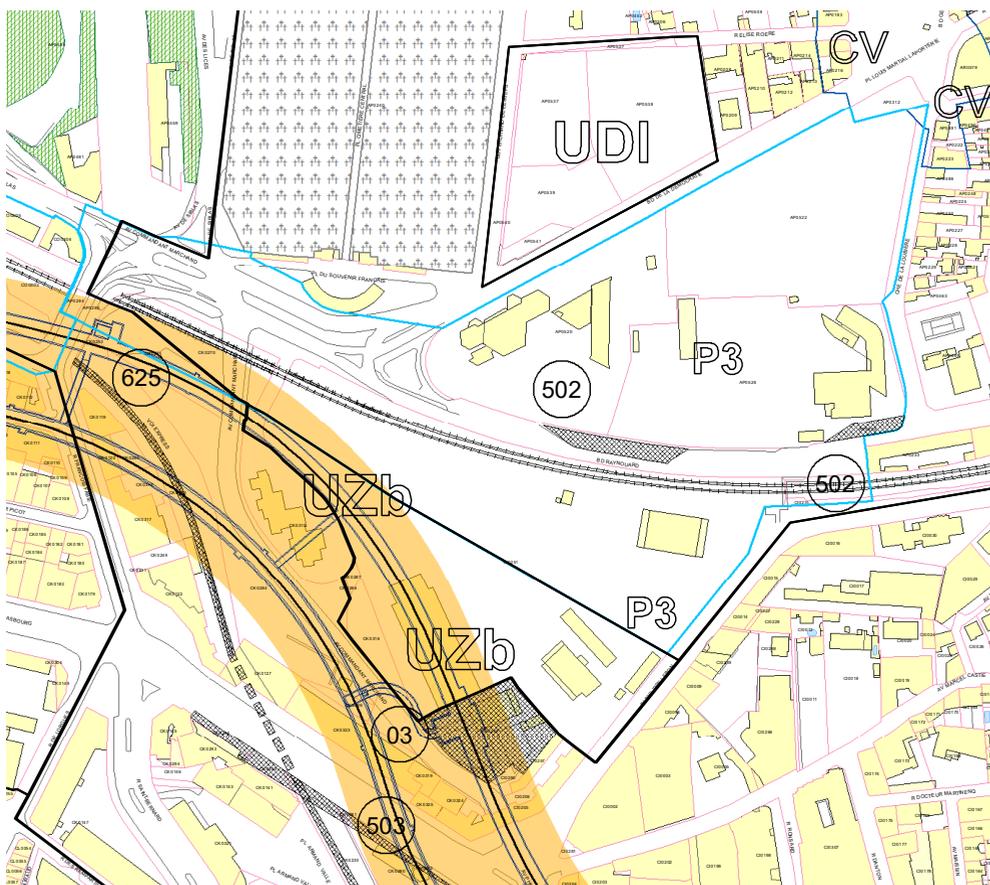


# Notice explicative Modification n°5

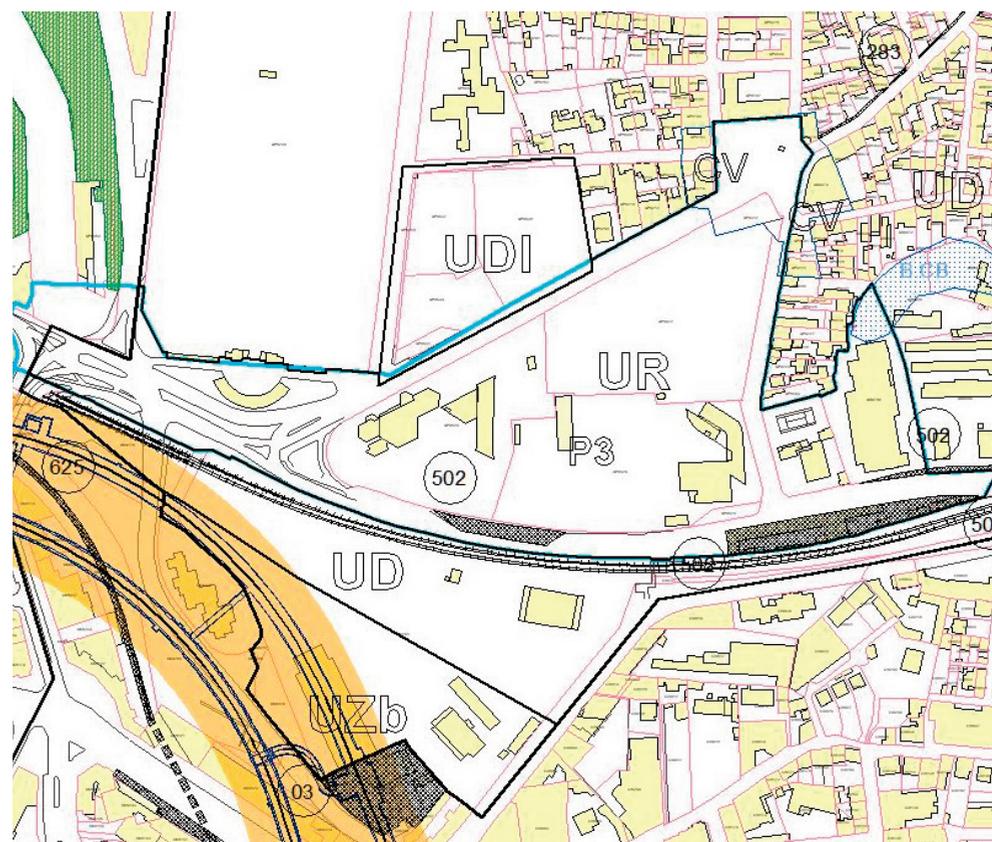
- Evolution du plan de zonage

Une zone UR dédiée au renouvellement urbain est créée en lieu et place de la zone UD sur le secteur de la Loubière.  
Le périmètre du secteur de projet P3 est modifié.  
Ces modifications impactent les planches graphiques n°17, 18, 22 et 23.

Plan de zonage actuel



Plan de zonage après la procédure de modification n°5



# Notice explicative Modification n°5

## • Evolution du règlement

La création de la zone UR, secteur dédié au renouvellement urbain, répond à un urbanisme de projet. Le règlement associé est allégé dans une logique d'adaptation au projet (page 75 à 79)

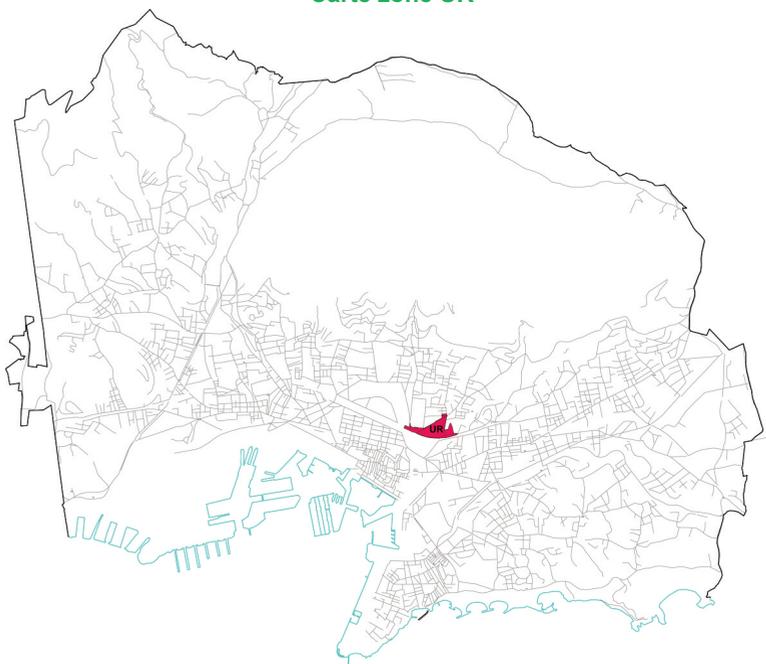
Les dispositions générales sont complétées pour introduire deux dérogations propres aux zones UR :

- il est précisé que les conditions de l'article R151-21 pourront bien s'appliquer dans la zone UR afin de faciliter la mise en oeuvre de l'opération (page 4).
- les dispositions applicables aux clôtures ne s'appliquent pas à la zone UR tout comme aux équipements publics (page 8).

## ZONE UR

Zone Urbaine de Renouvellement Urbain faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement.  
Elle concerne notamment le quartier de la Loubière.

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) : A 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) : A 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.

# Notice explicative Modification n°5

## ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 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 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 :

- o 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur\* inférieure à 25 m
- o 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 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.

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.

# Notice explicative Modification n°5

## **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*

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.

### **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 PRIVEES) 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 CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

## **ARTICLE UR9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

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

Les constructions doivent respecter le nombre maximal de niveaux et les hauteurs maximales définies dans le cadre de l'orientation d'aménagement et comptés à partir du terrain naturel.

# Notice explicative Modification n°5

## 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.

### 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 – Elements 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.

## 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.

# Notice explicative Modification n°5

## Volet 2 : Maîtrise de l'urbanisation et préservation de l'environnement

l'aménagement du cadre réglementaire en matière de densité s'inscrit dans les objectifs de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, et vise à ménager l'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé, qui doit intégrer une démarche de préservation de la qualité du cadre de vie.

Zone concernée	Motifs de la modification	Éléments concernés	
<b>Objet n°1 : Suppression de la possibilité réglementaire d'une deuxième bande en T ou en L au-delà de la bande constructible des 17 mètres à compter de l'alignement.</b>			
UB	Cette mesure a pour effet d'éviter des projets de collectifs trop compacts et des constructions trop massives. Elle a pour effet de préserver l'habitabilité, avec un effet induit sur la cohérence des formes urbaines et les conditions de circulation.	<b>Article UB7 (page 30)</b> 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 .	
<b>Objet n°2 : Création d'un pourcentage d'espaces verts de pleine terre de 15 %</b>			
UB	Cette nouvelle obligation a pour effet de : - verdier une zone urbaine dense - améliorer la gestion des eaux pluviales (rétention sur site) - lutter contre les îlots de chaleur - préserver le cadre de vie des riverains	<b>Article UB13 (page 34)</b> « 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 »  Cette modification entraîne la mise à jour du texte dans le rapport de présentation (Tome 3 : p. 35, 55, 63, 88, 92 ; Tome 4 : p. 9, 59, 60 ; Tome 5 p. 27)	
<b>Objet n°3 : Pour les projets d'habitation situés sur des tènements fonciers d'une superficie supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise au sol est réduit de 5 points.</b>			
UD UE	<b>Cette mesure ne s'applique qu'aux projets d'habitation situés sur de grandes parcelles*, dont la superficie est supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.</b>  Dans l'objectif de garantir une bonne insertion des projets dans leur environnements bâti, l'emprise au sol disponible est ramenée à : - Zone UD : - 25% (anciennement 30%) - 35% pour tout programme de logements comportant 50% et plus de surface de plancher affectées aux logements sociaux (anciennement 40%) - Zone UE - 20% en zone UE (anciennement 25%) - 15% en zone UEp (anciennement 20%)  Ce dispositif particulier se justifie au regard de la nécessité de préserver la forme urbaine des zones concernées : - UD : zone intermédiaire de petits collectifs et de pavillonnaires - UE : zone essentiellement pavillonnaire  *ou pour des parcelles dont la superficie est inférieure à 1000m <sup>2</sup> mais qui résultent d'une division opérée après la date d'approbation du PLU	<b>Article UD9 (page 49) :</b> <b>1. Habitation :</b> <b>- Terrain dont la superficie est ≥ 1000m<sup>2</sup> :</b> 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. <b>- Terrain dont la superficie est &lt; 1000m<sup>2</sup> :</b> 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. <b>- Terrain dont la superficie est ≤ 1000m<sup>2</sup> mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU :</b> 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 [...]  Cette modification entraîne également la mise à jour du texte dans le rapport de présentation (Tome 1 : p. 67 ; Tome 3 : p. 14, 34, 35, 57, 67, 69, 88, 89, 95 ; Tome 4 : p. 9, 58, 60 ; Tome 5 : p. 25, 27, 29) et l'annexe Majoration des volumes constructibles	<b>Article UE9 (page 59) :</b> [...] <b>1. Habitation :</b> <b>- Terrain dont la superficie est ≥ 1000m<sup>2</sup> :</b> 20% de la superficie de l'unité foncière en UE 15% de la superficie de l'unité foncière en zone UEp <b>- Terrain dont la superficie est &lt; 1000m<sup>2</sup> :</b> 25% de la superficie de l'unité foncière en UE 20% de la superficie de l'unité foncière en UEp <b>- Terrain dont la superficie est ≤ 1000m<sup>2</sup> mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU :</b> 20% de la superficie de l'unité foncière en UE 15% de la superficie de l'unité foncière en UEp [...]

# Notice explicative Modification n°5

Zone concernée	Motifs de la modification	Éléments concernés
<b>Objet n°4 : Pour les projets d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 800m<sup>2</sup>, la zone de retrait par rapport aux limites séparatives est portée à 6 mètres et doit faire l'objet d'un traitement qualitatif.</b>		
UD UE	En imposant aux projets de logements collectifs d'une part un recul plus important par rapport aux propriétés voisines, et d'autre part un traitement qualitatif de cet espace, cette mesure permet la création d'une zone tampon végétalisée atténuant les nuisances ressenties par les voisins directs d'un immeuble d'habitation collective.	<p><b>Articles UD7 (page 48) et UE7 (page 58) :</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 m dans le cas général</li> <li>- 6 m pour tout programme de logement neuf de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><b>Articles UD 13 (page 52) et UE13 (page 62)</b></p> <p>[...]</p> <p>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 ou UE7]. Un traitement qualitatif sera recherché afin de limiter l'impact du projet sur les propriétés riveraines.</p> <p>[...]</p> <p>Cette modification entraîne la mise à jour du texte dans le rapport de présentation (Tome 3 : p. 67, 69, 88, 89)</p>
<b>Objet n°5 : Le long de la voie ferrée, une zone tampon végétalisée de 10m est créée, au sein de laquelle aucun nouveau logement ne pourra être délivré.</b>		
UB UC UD UE	Cette nouvelle obligation a pour effet de préserver les perceptions paysagères et l'habitabilité des constructions.	<p><b>Articles UB7 (page 30), UC7 (page 39), UD7 (page 48) et UE7 (page 58)</b></p> <p>[...]</p> <p>Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.</p> <p>[...]</p> <p><b>Articles UB13 (page 34), UC13 (page 43), UD13 (page 53) et UE13 (page 62)</b></p> <p>[...]</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>

# Notice explicative Modification n°5

Zone concernée	Motifs de la modification	Éléments concernés
<b>Objet n°6 : A partir de 3 places de stationnement réalisées, 30% de la surface affectée au stationnement (accès et dégagement compris) doit être éco-aménagée.</b>		
<b>ENSEMBLE DES ZONES URBAINES</b>	<p>Aménager les places de stationnement selon des techniques environnementales favorise leur perméabilité, permettant ainsi l'infiltration et/ou l'évaporation des eaux pluviales en milieu urbain.</p> <p>Le procédé n'est pas imposé. Quoi qu'il en soit, même en usage intensif, les techniques mises en oeuvre doivent permettre de garantir le même confort d'utilisation que l'enrobé ainsi que sa durabilité dans le temps.</p>	<p><b>Dispositions applicables aux zones urbaines, article 3 (page 14)</b></p> <p>[...]</p> <p>« Sauf impossibilité technique justifiée, toute nouvelle construction ou aménagement dont la mise en oeuvre 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. »</p> <p>[...]</p>
<b>Objet n°7 : Les ombrières photovoltaïques ne sont plus comprises dans le calcul de l'emprise au sol.</b>		
<b>ENSEMBLE DES ZONES URBAINES</b>	<p>Afin de favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques sur tout le territoire et pour toutes activités, ces nouvelles modalités de calcul concernent l'ensemble des destinations.</p>	<p><b>Lexique (page 105)</b></p> <p><u>Emprise au sol</u> : projection verticale du volume de la construction.</p> <p>Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les simples débords de toiture</li> <li>- 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</li> <li>- toute avancée formant protection solaire de ces balcons</li> <li>- les ombrières photovoltaïques</li> </ul>

# Notice explicative Modification n°5

Zone concernée	Motifs de la modification	Éléments concernés
<b>Objet n°8 : Panel de mesures à caractère incitatif favorisant l'adaptation du territoire aux conséquences du changement climatique</b>		
<b>ENSEMBLE DES ZONES URBAINES</b>	<p>L'action des collectivités en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement (L101-2 du code de l'urbanisme), notamment grâce à une politique de réduction des consommations d'énergie, en améliorant les performances énergétiques des bâtiments et en contribuant à la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables.</p> <p>Ainsi, il est proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'insérer, au sein des dispositions générales applicables aux zones urbaines, un article 4 relatif à la performance énergétique et environnementale des constructions.</li> <li>- de privilégier, au sein des articles 11, l'utilisation de certains matériaux de couleur claire afin de limiter les îlots de chaleur urbains.</li> </ul>	<p><b>Dispositions applicables aux zones urbaines, article 4 (page 17)</b></p> <p><b>ARTICLE 4. PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Article 11 2-2 – Coloration</b> des zones UA (page 24), UB (page 34), UC (page 42), UD (page 52), UE (page 61), et UZ (page 88)</p> <p>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).</p>

# Notice explicative Modification n°5

## Volet 3 : Evolution des emplacements réservés

### Suppression partielle de l'ER 101

Suite à la mise en demeure d'acquiescer du propriétaire refusée par le Conseil Départemental, cet ER (Route départementale n° 92 de la limite de la commune jusqu'au carrefour rue Bonfante - rue David) est supprimé sur la parcelle DR489.

Cette suppression impacte la liste des ER p.6 et la planche graphique n° 10

ER actuel



ER après la modification n°5



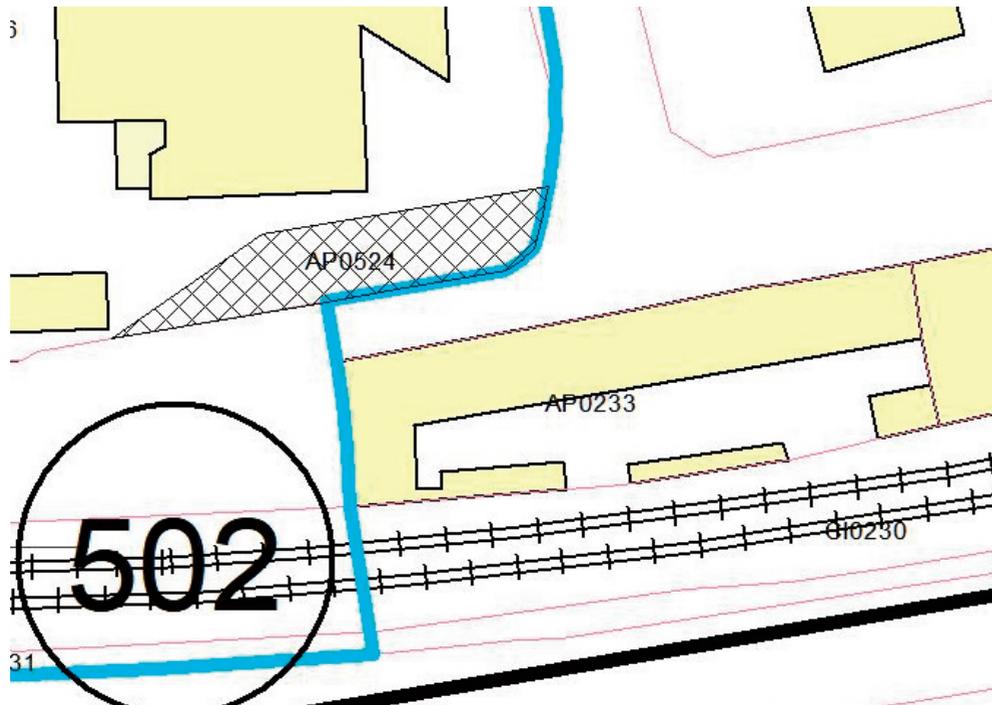
# Notice explicative Modification n°5

## Modification de l'ER 502

Pour les besoins du projet de renouvellement urbain sur le site de la Loubière, cet ER (Elargissement du bd Raynouard, de l'avenue de Vert Coteau de l'Avenue Ortolan au bd de la Démocratie) est supprimé sur la parcelle AP524 et reporté sur les parcelles AP233, AR582, AR780 et AR781

Cette suppression impacte la liste des ER p.14 et les planches graphiques n° 17 et 18.

### ER actuel



### ER après la modification n°5



# Notice explicative Modification n°5

## Volet 4 : Patrimoine

### • Inventaire du patrimoine

L'inventaire du patrimoine annexé au PLU comporte 7 chapitres (patrimoine religieux, militaire, bastidières, de l'entre-deux guerres, divers et labellisé architecture contemporaine remarquable et de villégiature). Le patrimoine repéré est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Quatre nouvelles fiches ont été réalisées.

Sont intégrées au Chapitre Patrimoine de Villégiature :

- la Villa la Tourelle, 247 boulevard Cunéo
- la Villa sise 235, boulevard Cunéo
- la Villa La belle Epoque, impasse des Cèdres

La fiche relative à la Hune Bazeilles (boulevard Bazeilles) est ajoutée au Chapitre Patrimoine Militaire.

Ces évolutions impactent les planches graphiques n° 18, 22 et 26, ainsi que le plan relatif à l'inventaire du patrimoine.

### • Procédure de périmètre délimité des abords

Inscrit le 8 février 2018 au titre des monuments historiques, l'ancien cercle naval produit ses effets dans un rayon de 500m, au-delà du SPR (ex AVAP). Une procédure de PDA est nécessaire pour limiter sa protection au périmètre de l'AVAP (enquête publique obligatoire : elle est organisée de façon conjointe avec la modification n°5). Une notice explicative spécifique à la procédure de PDA est jointe à la présente notice.

# Notice explicative Modification n°5

## Volet 5 : Ajustements divers

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°1 : Chapitre 1 - Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones</b>		
1.1	Ajustement	Article 3. Dérogations (page 4) : « 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. <b>Par ailleurs, le pourcentage de pente pourra être conservé.</b> 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 ».
<b>Objet n°2 : Chapitre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>		
2.1	Souplesse réglementaire	Article 3. Stationnement (alinéa 3, page 13) : trop restrictive, la référence à la destination habitation est supprimée : «Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher <b>destinée à l'habitation</b> , il n'est exigé aucune place de stationnement, et ce, même en l'absence de places préexistantes».
2.2	Précision	Article 3. Stationnement (pages 14 et 16) : le nombre de places de stationnement par destination est précisé pour l'hébergement hôtelier : « 1 place pour 4 chambres <b>ou 4 hébergements</b> »
2.3	Ajustement	Article 3. Stationnement (page 14) : Places de stationnement commandées : « <b>pour les constructions à usage d'habitation, les places commandées sont autorisées pour autant qu'elles soient affectées à un même logement</b> ».
2.4	Précision	Article 3. Stationnement 2 roues (page 15 et 16) : Afin de garantir l'efficacité de la disposition, ajout de : « <b>le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements)</b> »

# Notice explicative Modification n°5

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°3 : Article 1</b>		
3.1	Ajustement	Dans la zone UC (page 36) : 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) <b>et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.</b>
<b>Objet n°4 : Article 2</b>		
4.1	Mise à jour	Dans les zones UB (page 26), UC (page 36) et UD (page 45) : afin de prendre en compte l'extinction des servitudes d'attente de projet (juillet 2017), la phrase suivante est supprimée : « <b>dans les périmètres de projet définis aux documents graphiques, seuls sont autorisés le changement de destination, la réfection et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions existantes</b> »  La mention de ces servitudes d'attente de projet est également supprimée dans le rapport de présentation (Tome 3 : p. 49, 97 ; Tome 4 p. 59)
4.2	Ajustement	Dans la zone UZ (page 81) et dans le chapitre 6 (page 101): La zone UZc, située à proximité immédiate d'un NPRU de niveau national, et pour laquelle la diversification de l'offre constitue un enjeu majeur, est exclue de l'obligation d'affecter 30% de la surface de plancher au logement social pour tout programme de plus de 3000m².  Cette évolution est reportée dans le rapport de présentation ( Tome 1 : p. 67 ; Tome 3 : p. 14, 57, 95)
<b>Objet n°5 : Article 3</b>		
5.1	Précision	Dans les zones UB (page 28), UC (page 37), UD (page 46), UE (page 56) et UZ (page 83) : « dans tous les cas, le pourcentage maximal de pente de ces voies nouvelles sera de 18% en tout point <b>dans l'axe de la voie</b> »
<b>Objet n°6 : Article 4</b>		
6.1	Précision	Dans les zones UA (page 20), UB (page 28), UC (pages 38), UD (page 47), UE (page 57), UF (page 65), UL (page 70), UZ (page 84), AU (page 92) et N (page 97) : ajout d'un paragraphe sur le nouveau règlement DECI : <b>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.</b>

# Notice explicative Modification n°5

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°7 : Article 6</b>		
7.1	Précision	<p>Dans la zone UB (page 29)            « 1°) <del>Dans la bande des 17 m</del>, sauf cas d'espace boisé classé porté au plan ou de servitude d'utilité publique (qui se substitue à l'alignement), toute construction doit être implantée à l'alignement.</p> <p>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.</p> <p><del>Un retrait peut être autorisé : pour les constructions situées à l'angle de deux voies en vue de la réalisation d'un pan coupé ou de tout traitement architectural assimilable.</del></p> <p>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 ».</p>
7.2	Précision	<p>Dans la zone UB (page 29)</p> <p><del>Si la longueur de façade du terrain sur voie est inférieure à 10 m de largeur ou si le terrain ne présente pas de longueur de façade sur l'alignement : exceptionnellement les bâtiments pourront être en retrait de l'alignement ou de la marge de recul, pour des raisons architecturales ou esthétiques si les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.</del></p> <p>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.</p>
7.3	Précision	<p>Dans la zone UE (page 58), le cas particulier des terrains en pente est précisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « 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 [...]»</li> <li>- « En cas d'impossibilité par rapport à la longueur <del>de façade sur voie</del> du tènement foncier au droit de l'alignement, la desserte sur le terrain limitera les travaux d'affouillement et d'exhaussement [...] »</li> </ul>
7.4	Ajustement	<p>Dans les zones UD (pages 47-48), rajout d'un paragraphe sur les terrains en pente en cohérence avec l'article UE7 :</p> <p>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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dès lors que la topographie du terrain ne permet pas de réaliser une voirie interne avec une pente <math>\leq 18\%</math>, le cas échéant avec un plateau d'attente adapté à la desserte</li> <li>- lorsque la réalisation de cette voirie interne porte atteinte au site et au paysage environnant.</li> </ul> <p>Pour les terrains en contre - haut des voies, les garages et emplacements de stationnement seront édifiés en excavation.</p> <p>Pour les terrains en contre - bas des voies, seule une dalle de stationnement n'excédant pas le niveau de la voie est autorisée.</p> <p>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.</p>
7.5	Ajustement	<p>Dans les zones UC (page 38), UD (page 47), UE (page 57), UF (page 65), UM (page 73) et AU (page 92)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à <del>50 cm hors sol</del> 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci</li> </ul>

# Notice explicative Modification n°5

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°8 : Article 7</b>		
8.1	Précision	Dans les zones UB (page 30) Dans le cas <del>où la longueur de façade du terrain sur</del> d'un terrain pour lequel l'alignement <del>est se</del> 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.
8.2	Précision	Dans la zone UB (page 30) : Au delà de la bande des 17m : les balcons, <del>les piscines et bassins d'agrément pourront être</del> seront implantés à 2 m <del>minimum</del> de la limite.
8.3	Ajustement	Dans la zone UB (page 30) : 40°) <del>Un retrait pourra être autorisé.</del> Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, <del>des implantations différentes peuvent être autorisées.</del>
8.4	Précision	Dans les zones UC (page 39), UD (page 48), UE (page 58), UF (page 66), UM (page 73) et AU (page 92) - les <del>voies internes</del> , 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
8.5	Restructuration	Dans les zones UD (page 48) et UE (page 58) , la rédaction du point particulier n°1 est améliorée pour gagner en lisibilité : « 1. Pour les <del>par-</del> <del>celles ayant</del> <del>tènements fonciers</del> <del>présentant, au droit de l'alignement,</del> une longueur <del>de façade sur voie</del> inférieure à 15 mètres, la construction sur une seule limite séparative de <del>la parcelle</del> 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 <del>sauf dans le cas où le terrain d'assiette est en contre haut de plus d'1 m sur la limite. Ne sont pas compris les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent 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.</del> 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 présente pas d'alignement.»
8.6	Restructuration/ précision	Dans les zones UA (page 22), UB (page 30), UC (page 39), UD (page 48), UE (page 59) et AU (page 93) : Le paragraphe relatif à l'implantation des piscines et bassins d'agrément est restructuré. Il est rajouté dans la zone UA : La distance comptée <del>horizontalement</del> 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  Dans la zone N (page 98), « 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, <del>de même que le système de filtration (bloc technique)</del> ».

# Notice explicative Modification n°5

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°9 : Article 9</b>		
9.1	Ajustement	Dans la zone UL (page 70) : Afin de prendre en compte les transferts de propriété résultant du passage en Métropole sur la parcelle EZ0034, qui entraînent la création de petites parcelles au droit des restaurants de plage (emprise induite quasi à 100%) , l'emprise au sol n'est plus règlementée.  Cette modification est reportée dans le rapport de présentation (Tome 3 : p. 73, 89 ; Tome 4 : p. 16)
<b>Objet n°10 : Article 10</b>		
10.1	précision	Dans la zone UB (page 31) Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, <del>ees</del> la hauteur ainsi que les R+3, R+5 et R+7 s'apprécient par rapport au niveau de la voie.
10.2	Ajustement	Dans les zones UD (page 50) et UE (page 60): Afin d'apporter aux projets hôteliers une expression architecturale identifiable dans leurs volumétries, la hauteur pourra être portée à 12 m par rapport au TN en R+2 en UE et R+3 en UD sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées.  Cette modification est reportée dans le rapport de porésentation (Tome 3 : p. 67, 69)
<b>Objet n°11 : Article 11</b>		
11.1	Ajustement	Dans la zone UB (page 33) : - A l'exception des îlots, 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.  - 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.
11.2	Ajustement	Dans la zone UB (page 33) : Afin de garantir la sécurité des résidents, les éventuels logements en rez-de-chaussée mono-orientés sur voie sont exclus de l'obligation de comporter une porte fenêtre.
11.3	Ajustement	Dans les zones UB excepté UBh (page 32), UC (page 41), , UD (page 51), UE (page 60), 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
11.4	Ajustement	Dans les zones UC (page 40), UD (page 50) et UE (page 60) : Complément apporté au chapeau : «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».

# Notice explicative Modification n°5

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°12 : Article 13</b>		
12.1	Ajustement	<p>Dans la zone UB (page 34) :</p> <p>Les dispositions relatives aux arbres d'ombrage plantés sur les aires de stationnement sont complétées et mises en cohérence avec les autres zones : « 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 ».</p>
12.2	Ajustement	<p>Dans la zone UC (page 42) :</p> <p>Les équipements publics liés aux activités portuaires sont exclus de l'application de l'article 13.</p>
12.3	Précision	<p>Dans les zones UB (page 34), UC (page 43), UD (page 53) et UE (page 62) :</p> <p>- les toitures des parkings silo sont exclues de l'obligation d'être plantées d'arbres d'ombrage            - « Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage [...] <del>peuvent être</del> seront envisagées ».</p>
12.4	Ajustement	<p>Dans les zones UC (page 42), UD (page 52) et UE (page 62) :</p> <p>En cohérence avec l'augmentation des exigences en matière de stationnement mise en œuvre lors de la Modification Simplifiée n°5, il convient de préciser les modalités d'application de la dérogation au pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre :            « au moins XX % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.  <del>Toutefois, pour les constructions existantes à la date du PLU ne répondant pas à cette règle, il sera permis d'imperméabiliser un maximum de :</del>  <del>— 30 m<sup>2</sup> supplémentaires en vue soit de réaliser une piscine soit de créer un emplacement de stationnement.</del>            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 »</p>
12.5	Précision	<p>Dans les zones UC (page 43), UD (page 52) et UE (page 62) :</p> <p>« sauf impossibilité justifiée, les surfaces <b>minimales réglementaires</b> aménagées en espaces verts devront comporter [...] »</p>

# Notice explicative Modification n°5

N°	Type de modification	Eléments concernés
<b>Objet n°13 : Chapitre 5. Dispositions particulières relatives au patrimoine bâti et paysager</b>		
13.1	Mise à jour	Page 100 : La commune dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (ex-Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) <del>d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).</del>
<b>Objet n°13 : Chapitre 6. Dispositions en faveur de la mixité sociale</b>		
13.2	Ajustement	Page 101 : En cohérence avec la modification des coefficients d'emprise (cf. Volet 2 de la présente notice), le paragraphe relatif à la dérogation aux règles d'emprise est modifié : «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 $\geq 1000\text{m}^2$ : 35 % • Terrain dont la superficie est $< 1000\text{m}^2$ : 40 % • Terrain dont la superficie est $\geq 1000\text{m}^2$ mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU : 35%»
<b>Objet n°13 : Chapitre 7. Prise en compte des risques majeurs</b>		
13.3	Ajustement	Page 103 : pour les constructions nouvelles soumises au risque inondation, doivent respecter les hauteurs de plancher bas et l'accès en toiture « les extensions, changements de destination et changements d'affectation avec création de nouveaux logements ou augmentation de la capacité d'un ERP sensible »
13.4	Ajout	Page 103 : Rajout d'un 3°) Submersion Marine renvoyant au Porter à connaissance de l'Etat.

# Notice explicative Modification n°5

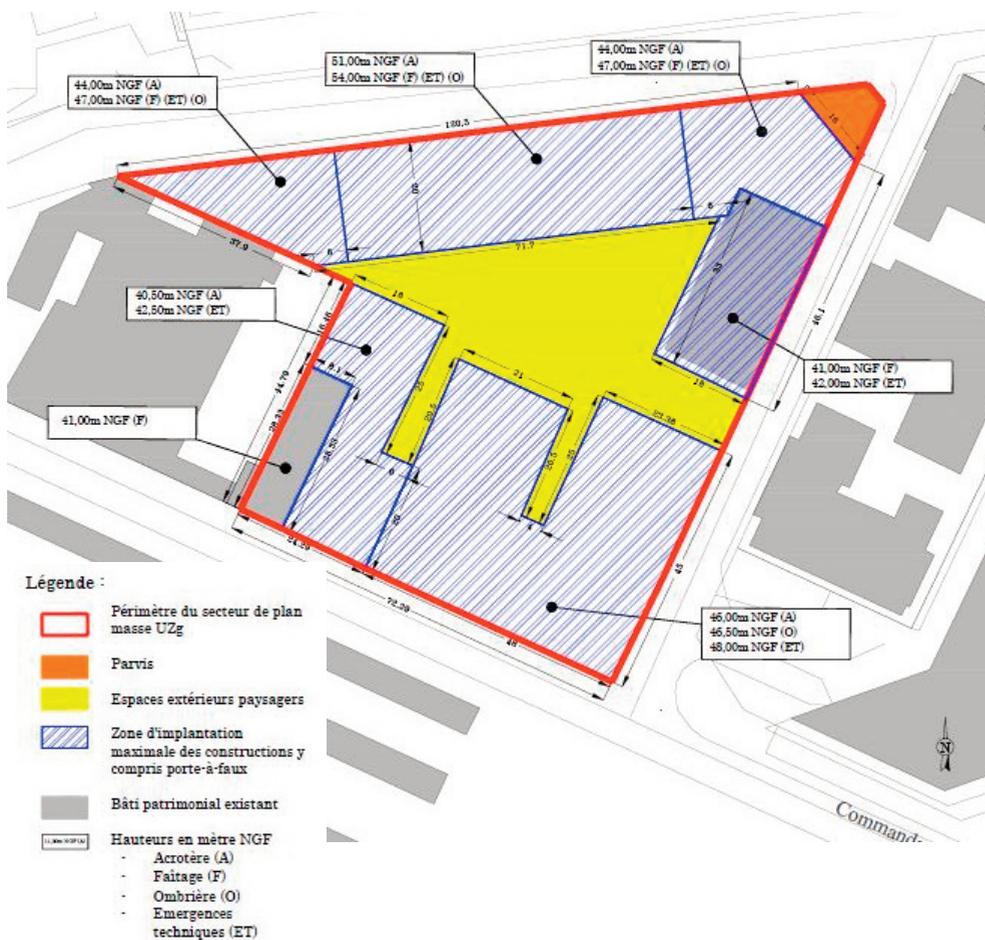
N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°14 : Chapitre 8. Lexique (pages 104 et 105)</b>		
14.1	Précision	Dans l'ensemble du règlement, certains mots clés marqués d'une astérisque font l'objet d'un renvoi au lexique
14.2	Ajout	<p><b>Aménagement paysager de qualité</b> : permet de distribuer les espaces (quelques stationnements à l'air libre, piscines, espaces verts, cheminements) en les valorisant, tout en préservant l'environnement.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
14.3	Ajustement	<p><b>Combles</b> : 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 assimilée à un niveau de façade. <b>La hauteur sous plafond, mesurée en bas de pente, ne devra pas excéder 1m dans sa partie la plus défavorable. Toutefois les murs pignons pourront être animes.</b> Aucune porte-fenêtre ne peut être réalisée dans cette partie de construction.</p> <p>Les constructions existantes peuvent être aménagées dans le volume initial pour autant qu'il ne constitue pas de logement entier.</p> <p>En aucun cas il ne pourra être aménagé de logement entier dans ces combles.</p>
14.4	Restructuration	<p><b>Emprise au sol</b> : projection verticale du volume de la construction.</p> <p>Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les simples débords de toiture</li> <li>- 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</li> <li>- toute avancée formant protection solaire de ces balcons</li> <li>- les ombrières photovoltaïques</li> </ul> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les piscines et bassins d'agrément</li> <li>- les terrasses y compris lorsque celles-ci sont réalisées sur des toitures terrasses de parkings enterrés</li> <li>- les voies internes, les rampes et trémies d'accès au sous-sol</li> <li>- les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques (murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons...)</li> </ul> <p>Par ailleurs, les surfaces de terrains grevées par un emplacement réservé ne sont pas déduites du calcul de l'emprise</p>
14.5	Ajout	<b>Ombrière</b> : « construction légère, à claire-voie, destinée à apporter protection solaire et ventilation des espaces afin d'en améliorer le confort d'été ».
14.6	Ajout	<b>Place de stationnement éco-aménagée</b> : place de stationnement réalisée selon des techniques environnementales permettant sa perméabilité, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain.
14.7	Précision	<b>Surface de plancher existante</b> : surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (27/07/2012)

# Notice explicative Modification n°5

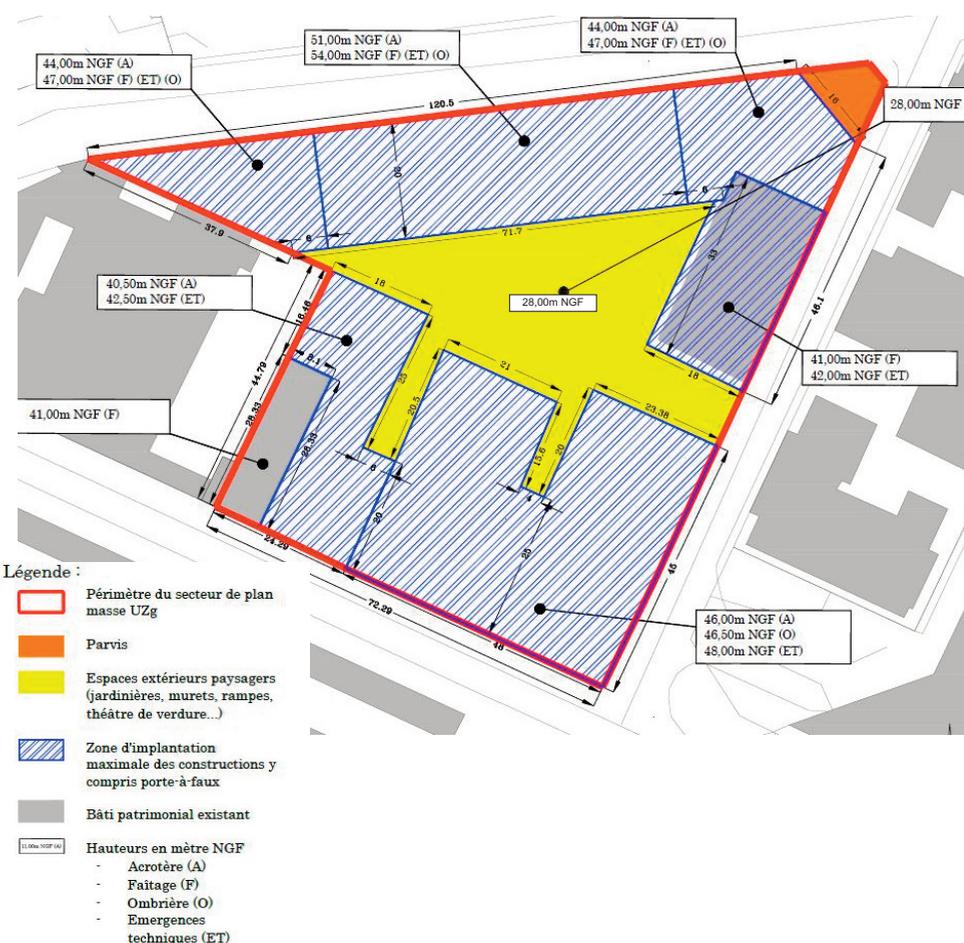
## Modification du secteur de plan de masse UZg

En raison de l'évolution des projets, le secteur de plan de masse UZg est modifié à la marge. Sur le plan réglementaire, afin de faciliter la mise en oeuvre architecturale des projets, le sous secteur UZg bénéficie des mêmes règles d'implantation que le sous secteur UZe (article UZ6, UZ7, UZ8 et UZ9, pages 84 et 85)

### Actuel secteur de plan de masse UZg



### Secteur de plan de masse UZg après modification



# Notice explicative Modification n°5

## Volet 6 : Intégration de procédures antérieures

La mise à jour n°11 du PLU arrêtée en date du 5 juin 2019 a annexé Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (échéance 3) et a créé une nouvelle annexe Secteur d'Information sur les Sols

Ces éléments sont ajoutés dans le rapport de présentation.

- La Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité pour la mise en sécurité du Faron a porté sur la modification de l'article 2 du règlement des zones UC, UE et N (pages 36, 55 et 96) et du plan de zonage (planche 7, 12, 13 et 18)

Ces éléments sont ajoutés dans le rapport de présentation (Tome 2 : p. 24, 162 ; Tome 4 : p. 15, 17, 38)

- La taxe d'aménagement (délibération du 27 juin 2019) est intégrée aux annexes

N°	Type de modification	Evolution du rapport de présentation
6.1	Mise à jour n°11	Le paragraphe sur les sites pollués recensés à Toulon est mis à jour ( Tome 2 : p. 124) ainsi que le tableau de synthèse (Tome 2 : p. 143)
6.2	DPMEC pour la mise en sécurité du Faron	La modification de périmètres d'Espaces Boisés Classé entraîne la mise à jour des cartographies du rapport de présentation (Tome 2 : p. 24, 162 ; Tome 4 : p. 15, 17, 38).

## Volet 7 : Correction d'une erreur matérielle

Lors de la procédure de modification simplifiée n°5, un chapitre relatif au patrimoine de villégiature a été ajouté à l'Inventaire du patrimoine. Cette modification n'a pas été reportée dans la légende du plan de zonage. Cette modification porte sur les planches 14, 18, 19, 26, 27 et 28.

### cartouche du plan de zonage actuel

#### PATRIMOINE

- ★ PATRIMOINE RELIGIEUX
- ★ PATRIMOINE MILITAIRE
- ★ PATRIMOINE BASTIDAIRE
- ★ PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- ★ PATRIMOINE DIVERS
- ★ PATRIMOINE LABEL XXème siècle

### cartouche du plan de zonage après modification

#### PATRIMOINE

- ★ PATRIMOINE RELIGIEUX
- ★ PATRIMOINE MILITAIRE
- ★ PATRIMOINE BASTIDAIRE
- ★ PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- ★ PATRIMOINE DIVERS
- ★ PATRIMOINE LABEL XXème siècle
- ★ PATRIMOINE DE VILLEGATURE