



VILLE DE TOULON



# PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 27 JUILLET 2012

approuvé pour être annexé  
à la délibération n° 19.06.243  
en date du : 27.06.15

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 NOTICE EXPLICATIVE



SERVICE ÉTUDES ET PLANIFICATION  
DIRECTION DÉVELOPPEMENT URBAIN / DGA ÉCONOMIE ET DÉVELOPPEMENT

# Notice explicative Modification Simplifiée 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 depuis de plusieurs procédures d'évolution.

## I - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification simplifiée s'inscrit dans la continuité des objectifs de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. En application de cet article, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas autres que :

- la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- la diminution de ces possibilités de construire,
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- l'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

Elle n'est pas soumise à enquête publique mais fait l'objet d'une mise à disposition du dossier pendant un mois.

## II - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Cette procédure de modification simplifiée comporte plusieurs objets.

### • Volet 1 : Secteurs de plan masse

- Création d'un secteur de plan masse (UZg) sur la friche urbaine Montéty/Caserne Lamer.
- Modification du périmètre du secteur de plan masse existant (UZd) rétréci au seul secteur de projet de Cité Judiciaire.

### • Volet 2 : Evolution des emplacements Réservés

Les emplacements réservés n°612 et n° 213 sont supprimés. L'emplacement réservé n°502 est partiellement supprimé. Un emplacement réservé n°445 est créé.

### • Volet 3 : Enrichir l'inventaire du patrimoine

Un inventaire du patrimoine architectural et paysager portant sur différents types de patrimoine est annexé au PLU. Il protège le patrimoine au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Un chapitre sur le patrimoine de villégiature est ajouté.

### • Volet 4 : Ajustements règlementaires

Certains points règlementaires sont à préciser ou à compléter. Il s'agit d'améliorer l'application du PLU au niveau règlementaire.

### • Volet 5 : Points divers et rectification d'erreurs matérielles

Quelques erreurs matérielles sont corrigées.

Dans l'inventaire du patrimoine, une erreur d'identification de la Bastide sise 620 rue David est rectifiée.

### • Volet 6 : intégration de la procédure de mise à jour n°10

La mise à jour 10 porte sur :

- l'approbation de l'échéance 3 des Cartes de Bruits Stratégiques des infrastructures de transports terrestres
- l'actualisation du plan de défrichement
- l'annexion de la délibération relative à la taxe d'aménagement majorée
- la mise à jour de la liste des Servitudes d'Utilité Publique incluant un nouveau Monument Historique (ancien Cercle naval de Toulon)
- l'ajout d'une liaison électrique souterraine à 63 000 volts «la Rode-Vauban»

Les évolutions apportées par cette procédure impactent le rapport de présentation, les orientations d'aménagement, le règlement, la liste des emplacements réservés, les documents graphiques (planches 6, 10, 11, 14, 17, 18, 19, 22, 23, 26, 27 et 28, UZd et nouveau secteur de plan masse UZg) et certaines annexes.

# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

## Volet 1 : Secteurs de plan masse

### • Montéty / Caserne Lamer

L'opération Toulon Grand Projet Rade est un programme d'opérations d'aménagement visant à redonner à la ville et à son centre-ville un niveau d'attractivité à la hauteur de son ambition métropolitaine. Le projet Axe des Gares est une des dix opérations constituant le Grand Projet Rade.

Ce projet vise à la création d'un centre d'affaires métropolitain avec l'accueil de fonctions tertiaires supérieures, des bureaux, des équipements publics.

4 sites constituent le projet global de l'Axe des Gares, dont celui de Montéty.

Le site est ceinturé par le boulevard Louvois au nord, le boulevard commandant Nicolas au sud et la rue Montebello à l'est.

Il occupe une position stratégique, en coeur de ville, à proximité immédiate de la gare et de la gare routière, du zénith Oméga, du Conservatoire de Musique, de l'Ecole des Beaux-Arts, du parc des Lices et de la Préfecture.

Il se situe également à proximité du Quartier de la Créativité et de la Connaissance (ancienne friche hospitalière de Chalucet). Il s'agit d'une opération emblématique de la Ville, en cours de construction, incluant une médiathèque, l'Ecole Supérieure d'Art et de Design, une pépinière d'entreprises numériques, Kedge Business School et des logements.



L'opération nourrit plusieurs objectifs majeurs pour le centre-ville de Toulon :

- l'accueil de nouveaux étudiants en centre-ville ;
- la revitalisation économique du centre-ville ;
- la qualité architecturale de l'image de la ville depuis la gare ferroviaire ;
- la diversification de l'offre hôtelière et assimilé ;
- l'amélioration de la diversification des offres du secteur tertiaire

Dans ce cadre, la Ville souhaite la réalisation d'un programme lié à l'implantation d'activités publiques d'enseignement et d'activités privées à vocation économique, tertiaire et commerciale.

Le programme prévisionnel de l'opération consiste en la restructuration d'une partie du bâti existant et la construction de bâtis permettant la production de :

- L'Institut Public Varois de Formation des Professionnels de la Santé (IPVFS), sur le site de l'ancienne caserne Lamer. L'IPVFS dispense aujourd'hui ses enseignements sur plusieurs sites, dans le Var. L'objectif est de regrouper l'ensemble sur un site unique, en coeur de ville à Toulon.
- Hôtellerie / Hébergement temporaire et activités associées / Restauration / Tertiaire sur le site de l'ancienne cité ouvrière Montéty

Le périmètre de plan masse est composé de 2 unités :

- au sud : ancienne cité ouvrière Montéty (2508 m<sup>2</sup>), constitué d'hangars et d'immeubles en R+4 et R+5 d'habitation dégradés et squattés pour certains. La Ville a pu acquérir à l'amiable la plupart des lots mais le recours à l'expropriation a été nécessaire pour finaliser le projet.

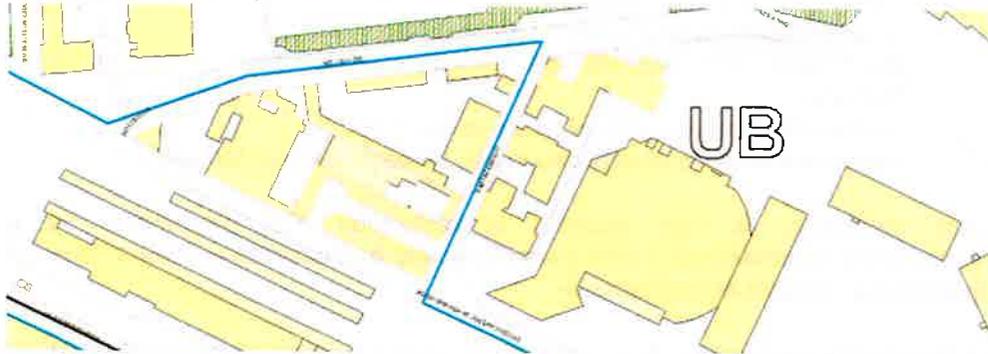
- au nord : ancienne caserne Lamer, aujourd'hui désaffectée, sur un terrain communal de 4 215 m<sup>2</sup>.

Cette opération vise à renforcer l'attractivité du centre-ville de Toulon et à renouveler l'urbanisme dégradé de ce secteur. L'opération aura des impacts limités sur l'environnement au regard de sa situation en milieu très urbanisé et déjà intégralement artificialisé.

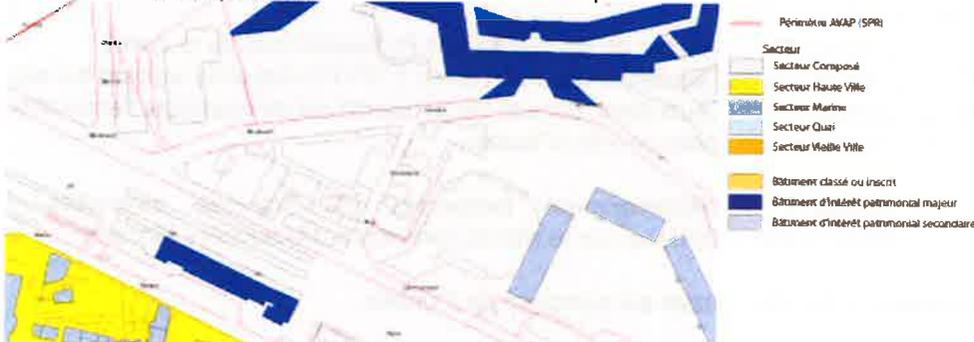
# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

## Ce site se situe :

- en zone UB du PLU



- en secteur composé du Site Patrimonial remarquable



- en orientation d'aménagement Axe des Gares (sous-secteur Pôle d'Echange Multimodal).



## Modifications induites dans les pièces constitutives du PLU :

La création du secteur de plan de masse UZg et la modification de l'Orientation d'Aménagement n°2 entraîne la modification des pièces suivantes :

- le rapport de présentation : actualisation du texte et des cartes relatives au zonage (Tome 1 : p.76 ; Tome 2 : p. 39, 158, 159, 162 ; Tome 3 : 12, 13, 62, 76, 77, 84, 85, 88, 94, 97, 101, 104 ; Tome 4 : 5, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 34, 36, 38, 51 ; Tome : 5 p. 24, 26)

- le règlement pages 3, 24 et 74 (actualisation du zonage sur les cartes), les dispositions applicables aux constructions et aux aménagements après construction (prescriptions eaux pluviales [p.5] ; aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords [p.8]), les dispositions applicables aux zones urbaines (stationnement [p.16]) et les articles UZ3, UZ6 à UZ11 et UZ13.

- les orientations d'Aménagement (pages 2 à 7)

- la planche graphique N°17

-la carte relative au zonage de l'annexe Etude d'Incidences Natura 2000 (p.7 et 14)

# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

## Compléments au règlement suite à la création du sous-secteur UZg :

Dans les dispositions applicables aux constructions et aux aménagements après construction, le sous-secteur UZg est exclu des prescriptions eaux pluviales (comme les zones UA, UZa, UZf et UM)

Dans les dispositions applicables aux zones urbaines, le sous-secteur UZg est exclu des normes de stationnement applicables à l'ensemble des zones.

Il dispose d'un règlement propre :

### 3.5. Normes de stationnement applicables à la zone UZg

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

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

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

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

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

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

VL\* = véhicule léger

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

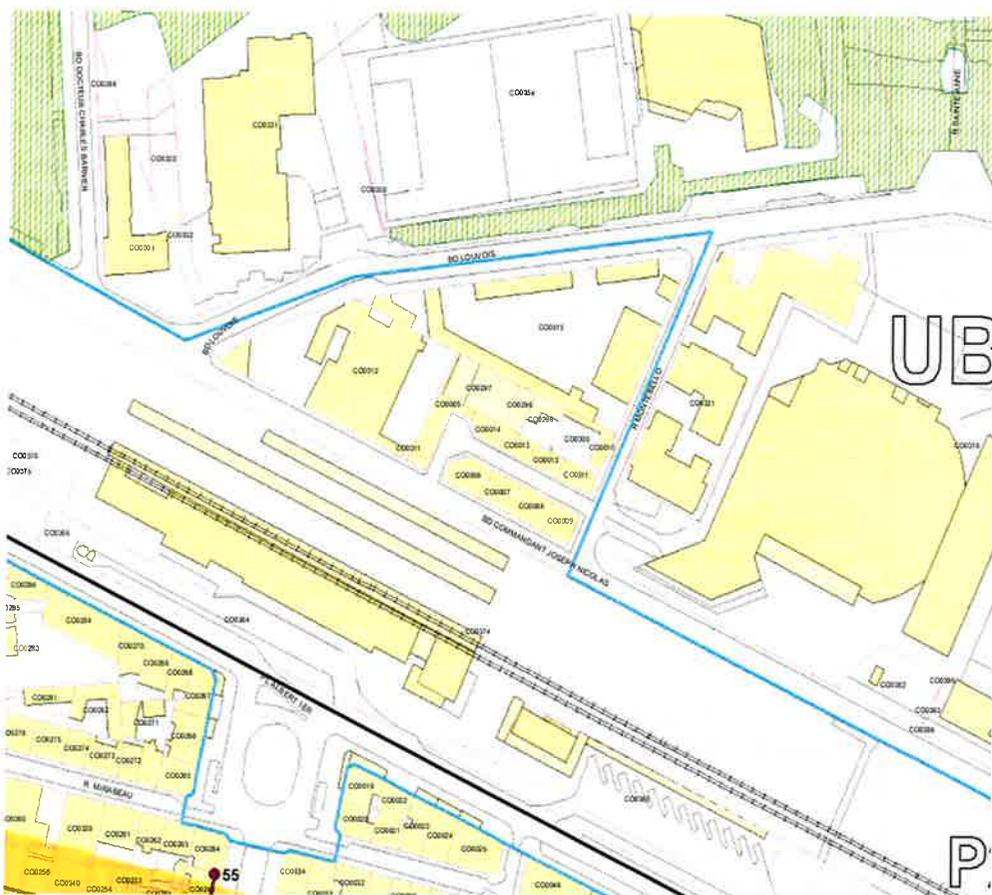
Le stationnement 2 roues (motorisés et non motorisés) représentera 1,5% de la surface de plancher créée pour tout projet à destination de bureaux et 1% pour les services publics ou d'intérêt collectif.

<b>UZ3</b>	Les prescriptions relatives à la desserte de la zone UZg sont les mêmes qu'en UZe et UZf.
<b>UZ6</b>	Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies de la zone UZg sont les mêmes qu'en UZa, UZb, UZc, UZd, et UZf.
<b>UZ7</b>	Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UZg sont les mêmes qu'en UZa, UZb, UZc, UZd, et UZf.
<b>UZ8</b>	Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété de la zone UZg sont les mêmes qu'en UZa, UZb, UZc, UZd, et UZf.
<b>UZ9</b>	Les prescriptions relatives à l'emprise au sol de la zone UZg sont identiques à celles des zones UZa, UZb, UZc, UZd et UZf.
<b>UZ10</b>	Les prescriptions relatives aux conditions de mesure de la hauteur et à la hauteur absolue de la zone UZg sont les mêmes qu'en UZe.
<b>UZ11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant les toitures-terrace, en UZg, les prescriptions sont les mêmes qu'en UZf.</li> <li>- Concernant les éléments techniques, en UZg, les prescriptions sont les mêmes qu'en UZf.</li> <li>- Concernant les façades, en UZg, tout projet sera à étudier en fonction de son intégration dans les perspectives urbaines. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à partir de 5 m au dessus du sol sur une profondeur maximale de 0,90 m. Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.</li> <li>- Les prescriptions relatives aux devantures en UZg sont les mêmes qu'en UZe.</li> <li>- Les prescriptions relatives à la coloration et aux clôtures en UZg sont les mêmes qu'en UZe et UZf.</li> </ul>
<b>UZ13</b>	Les prescriptions relatives aux espaces verts et plantations sont les mêmes qu'en UZf.

# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

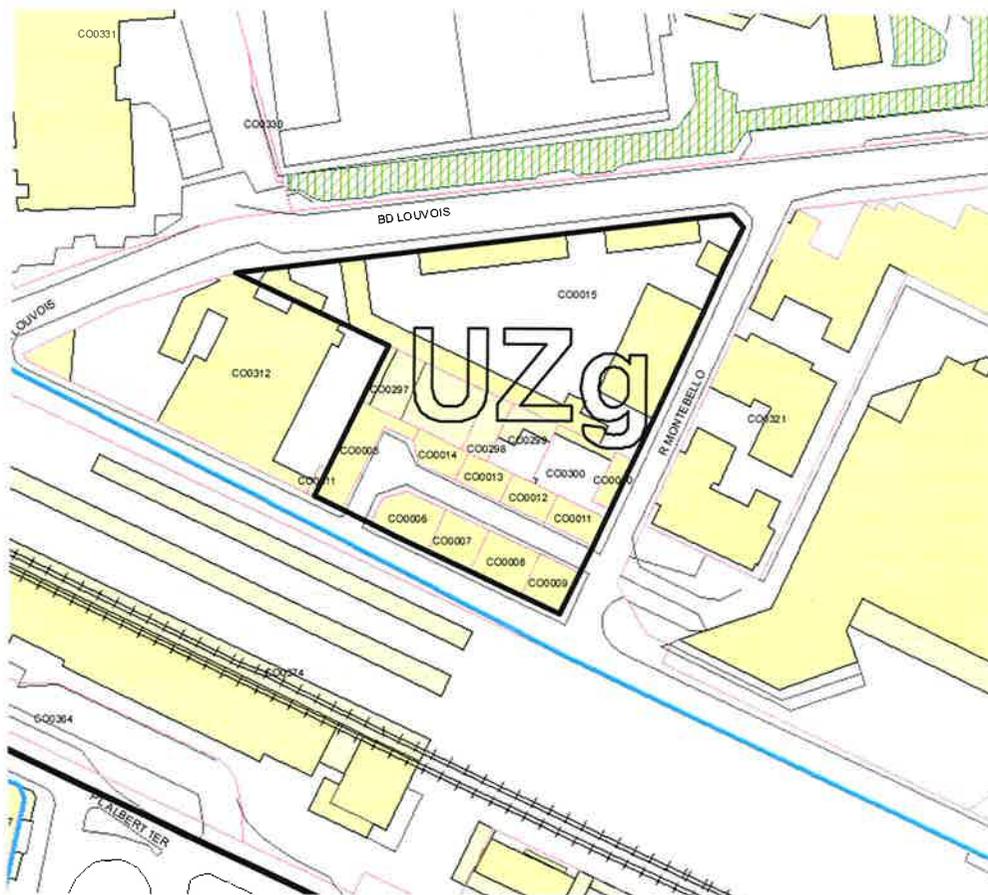
## Création du secteur de plan de masse UZg Montétý

### Plan de zonage actuel du PLU



### Plan de zonage après la modification simplifiée n°5 :

Création du sous-secteur UZg et modification du périmètre de l'orientation d'aménagement n° 2



# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

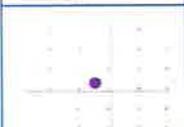
## Le plan de masse\*

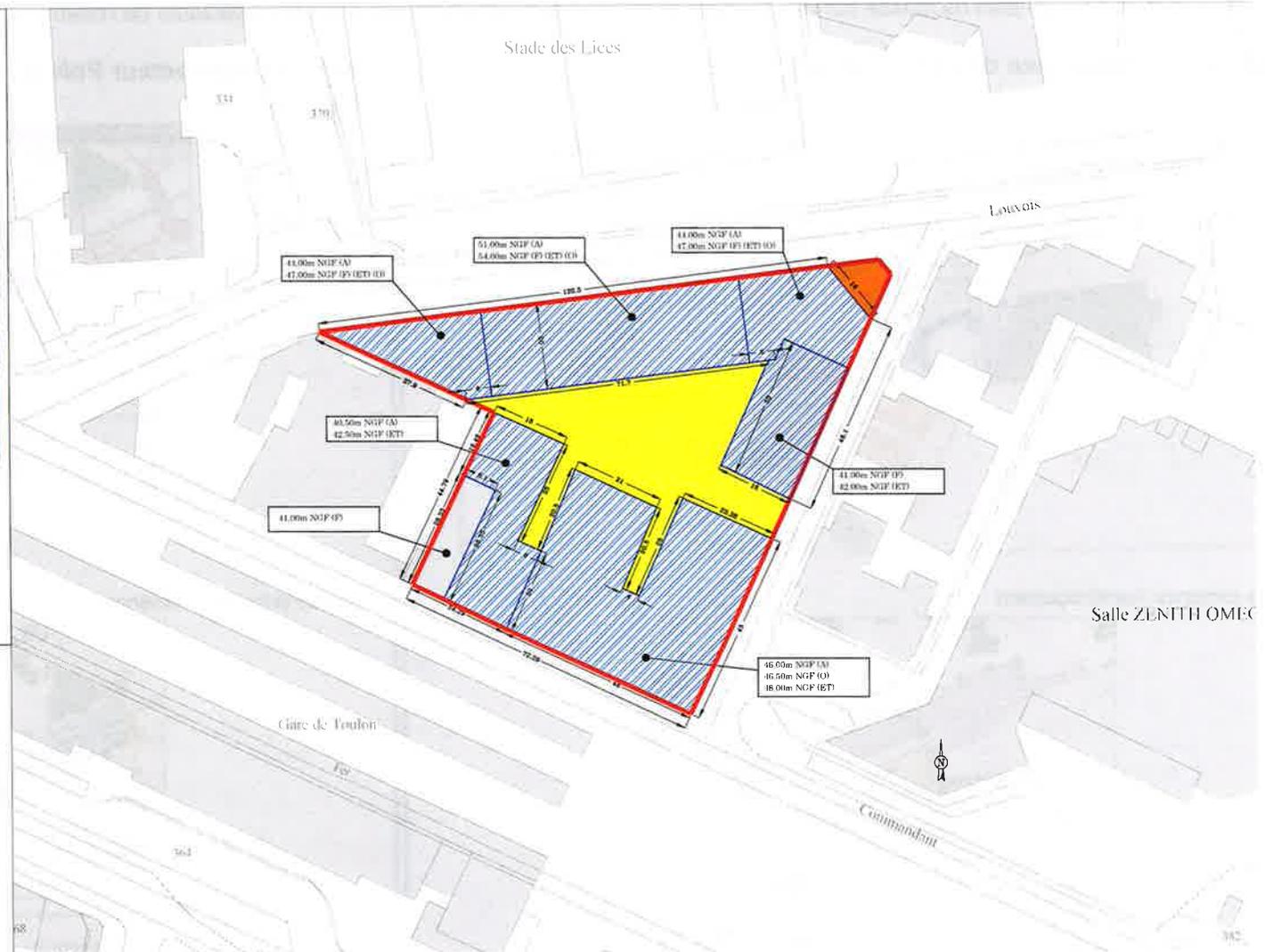
VILLE DE TOULON

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
 APPROUVÉ LE 27 JUILLET 2012  
 DOCUMENT N°5  
 DOCUMENTS GRAPHIQUES



PLAN MASSE Uzg: Munitary

ÉCHELLE 1/500	PROCÉDURE	APPROBATION
	Modification simplifiée n°5	



### Légende :

-  Périmètre du secteur de plan masse Uzg
-  Parvis
-  Espaces extérieurs paysagers
-  Zone d'implantation maximale des constructions y compris porte à faux
-  Bâti patrimonial existant
-  Hauteurs en mètre NGF
  - Acrotère (A)
  - Faîtage (F)
  - Ombrière (O)
  - Emergences techniques (ET)

Le terrain est compris entre la cote 20.76m NGF (sud) et la cote 50.27m NGF (nord)

\* Par définition, les zones d'implantation des constructions représentent des emprises maximales. Tout ce qui n'est pas bâti sera dévolu aux espaces verts, dont l'emprise finale sera supérieure à celle représentée sur le présent plan de masse. De même, les hauteurs exprimées sont des seuils à ne pas dépasser ; pour autant, le projet fera l'objet d'épannelage.

# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

## Modification de l'orientation d'aménagement n°2

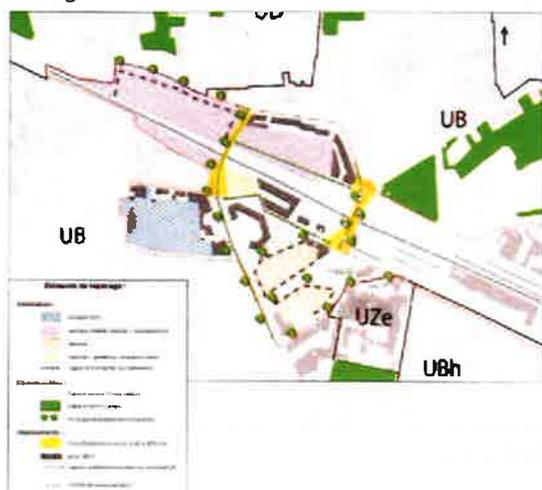
La création d'un secteur de plan de masse sur l'îlot Montéty entraine le regroupement des deux sous-secteurs de l'orientation d'aménagement n°2.

### Actuel sous-secteur Axe des gares Ouest

Etat des lieux



Grands principes d'aménagement

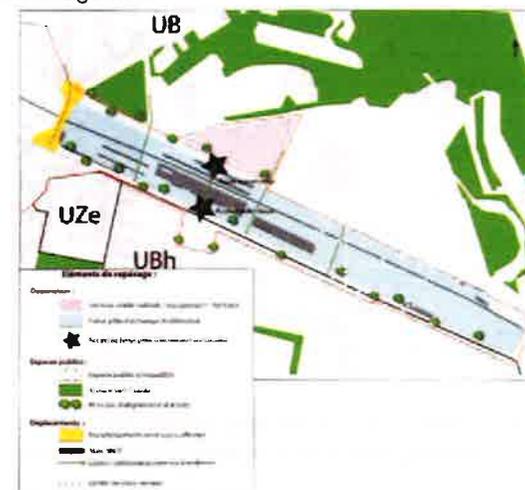


### Actuel sous-secteur Pole d'échange multimodal

Etat des lieux



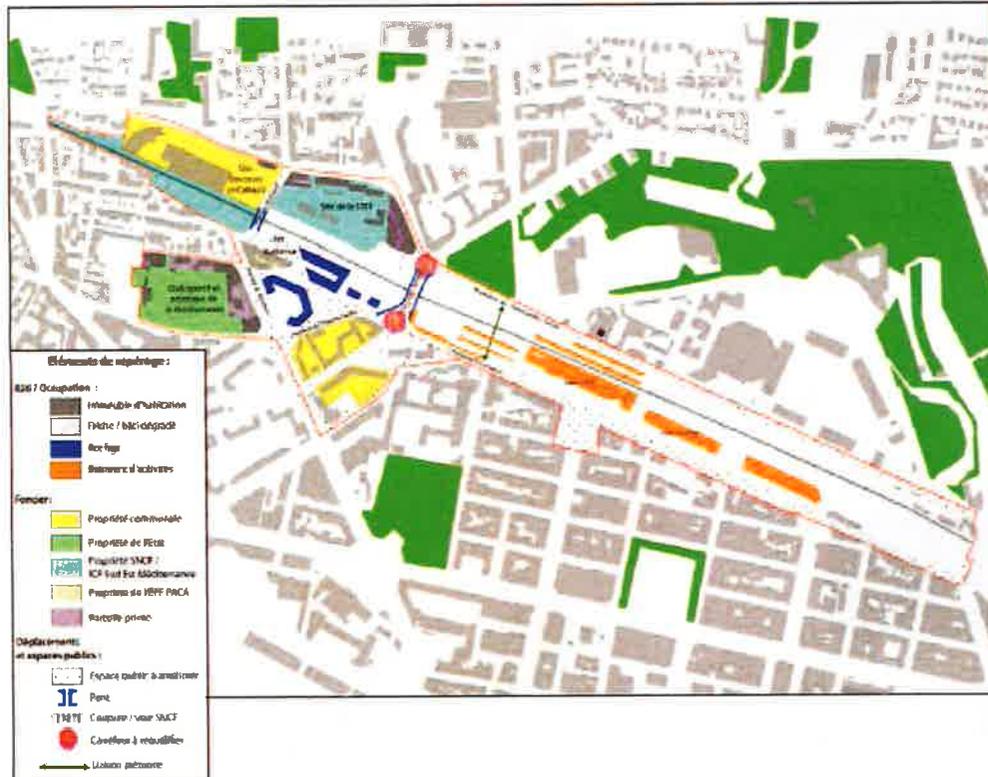
Grands principes d'aménagement



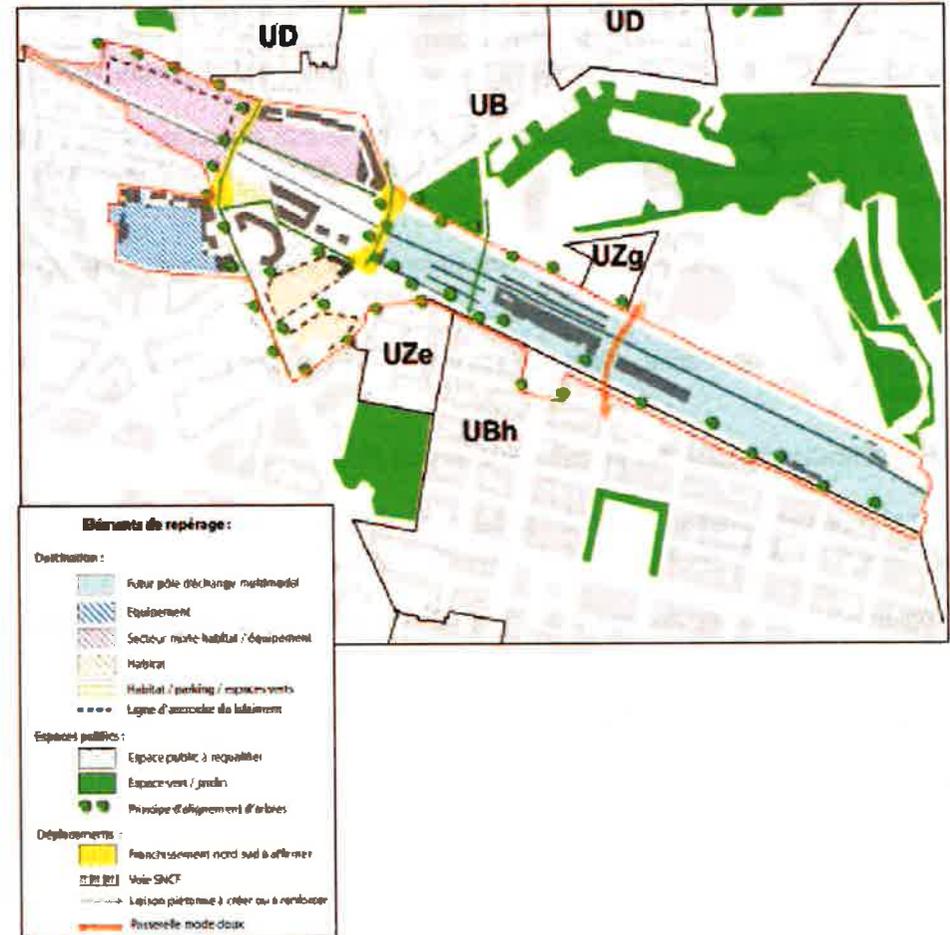
# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

## Orientation n°2 après la modification simplifiée n°5

Etat des lieux



Grands principes d'aménagement



# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

## • Modification du plan masse UZd Parc Urbain de la Cité Judiciaire

Ce plan masse, créé en 2014, sur un périmètre d'environ 1,5 ha, avait pour objectif la requalification de l'entrée de ville ouest, la réalisation de logements, de stationnements, d'un parc urbain et d'une Cité Judiciaire au sud du Palais de justice existant.

La partie ouest du plan masse, dédiée aux logements et aux stationnements, a déjà été livrée ; il convient donc de diminuer le périmètre du plan masse pour le faire correspondre au périmètre de projet de la Cité Judiciaire.

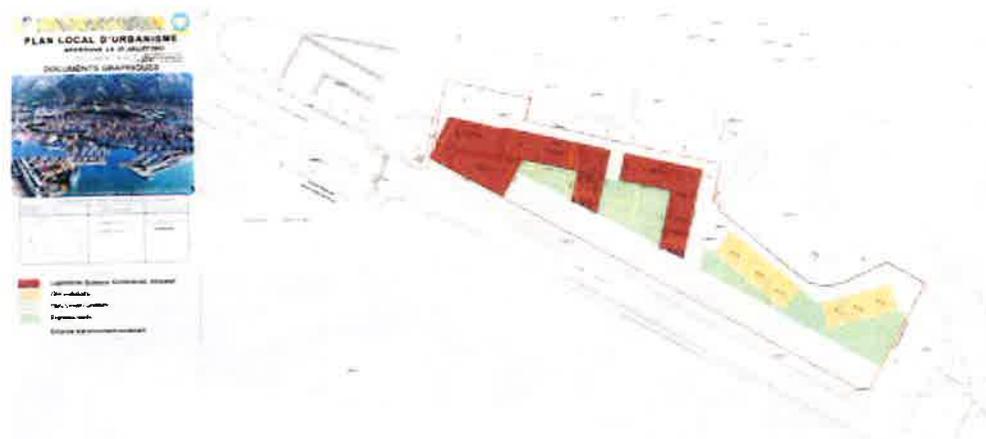
Les immeubles réalisés se situent après modification du plan masse en zone UB du PLU.

Le secteur de plan de masse, d'une surface initiale de 1,5 hectares, est réduit à 0,6 hectares

Cette modification impacte les pièces suivantes du PLU :

- le rapport de présentation (Tome 2 : p. 39, 158, 159, 162 ; Tome 3 : p. 62, 76, 77, 101 ; Tome 4 : p. 5, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 34, 36, 38, 51)
- le règlement : cartes du zonage p.3, 24 et 74 , l'article UZ2 (p.75) et le chapitre 6 (p.95)
- les planches graphiques n°17 et 22
- le plan masse UZd

Secteur de plan de masse UZd actuel

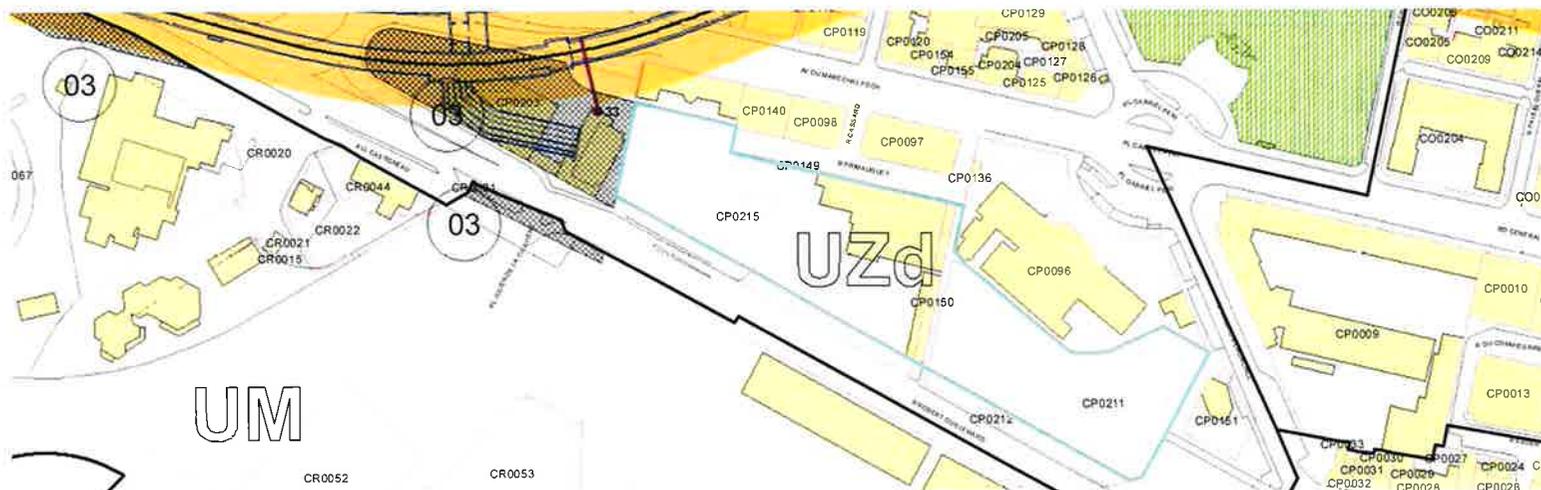


Secteur de plan de masse UZd après modification

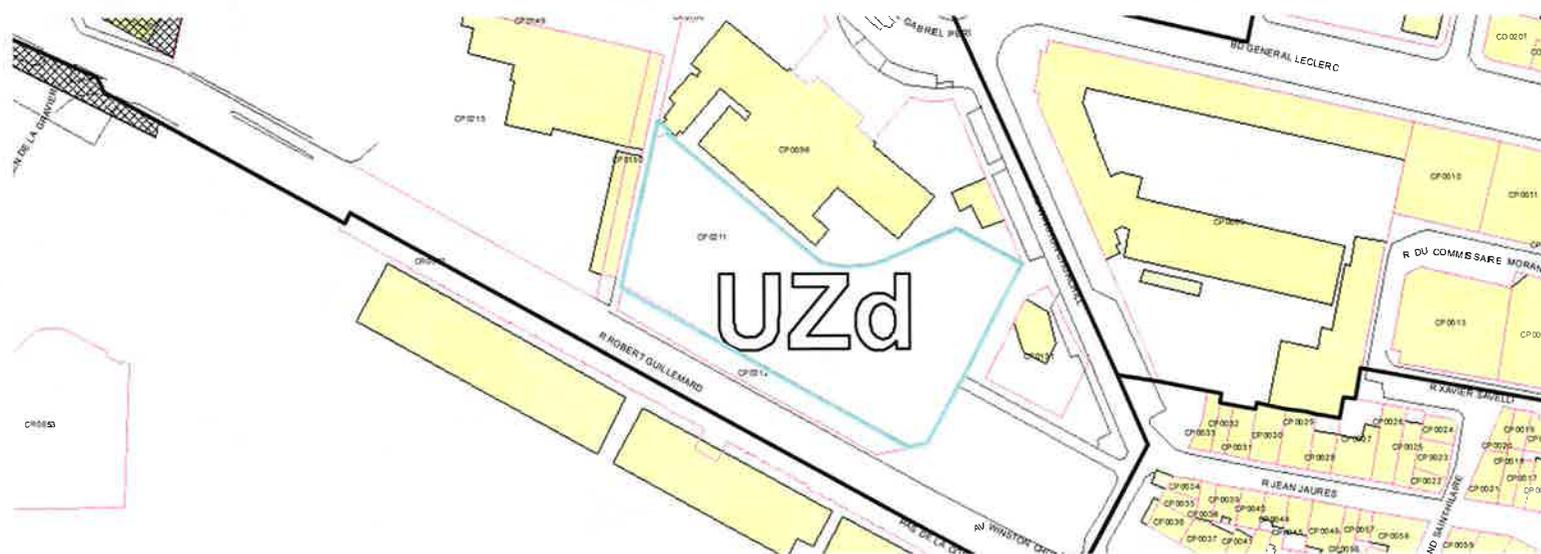


# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

## Plan de zonage UZd actuel



## Plan de zonage UZd après modification







# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

## Volet 3 : Enrichir l'inventaire du patrimoine

L'inventaire du patrimoine annexé au PLU comporte actuellement 6 chapitres (patrimoine religieux, militaire, bastidaire, de l'entre-deux guerres, divers et labellisé architecture contemporaine remarquable). Le patrimoine repéré est protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure vise à ajouter un nouveau chapitre relatif au patrimoine de villégiature correspondant à la période fin XIXème début XXème siècle, regroupant des constructions de style éclectique, originales, avec une riche ornementation des façades. Ces constructions se situent dans les quartiers du Mourillon et du Bas Faron. Cette thématique villégiature comporte 26 fiches.

Cet enrichissement impacte :

- le rapport de présentation : tome 2, p.55 et tome 5 p.16 et 26

-les documents graphiques : ajouts des nouveaux éléments identifiés sur les planches n°14, 18, 19, 26, 27 et 28.

- Annexes Inventaire du patrimoine et plan Inventaire du patrimoine : ajout des nouveaux éléments



# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

## Volet 4 : Ajustements/évolutions réglementaires

En vert apparaissent les propositions d'ajouts à la règle existante, en rouge les suppressions.

N°	Type de modification	Éléments concernés
<b>Objet n°1 : Chapitre 1 - Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones</b>		
1.1	Précision réglementaire	P.8 : Le caractère dérogatoire accordé à la hauteur des clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif nécessitant une mise en sécurité est étendu au traitement de la clôture. Cette dérogation est également appliquée dans les secteurs de plan de masse UZe, UZf et UZg. « La hauteur de la clôture ainsi que son traitement pourront être différents dans les secteurs de plan de masse UZe, UZf et UZg ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif nécessitant une mise en sécurité. »
1.2	Précision réglementaire	P. 6 et 7 : le procédé de calcul du volume des bassins de rétention est actualisé. Une nouvelle méthode de calcul éditée par la commune de Toulon se substitue à la circulaire 77-284/INT du 22 juin 1977. Le pétitionnaire effectuera tous ces calculs en se basant sur <del>l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations, applicable à la région III (circulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977)</del> la "note de calcul des bassins de rétention – Méthode des volumes" éditée par la commune de Toulon (basée sur les relevés météo de Toulon La Mitre 1971-2007).
<b>Objet n°2 : Chapitre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>		
2.1	Réorganisation de l'article 3 relatif au stationnement	pages 13 à 16 : réorganisation des paragraphes pour une meilleure lisibilité. Les dispositions de l'article UZ12 (p.83) sont remplacées par un renvoi aux dispositions générales : «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».
2.1	Précision réglementaire	P.12 : Concernant les prescriptions relatives aux éléments identifiés dans l'inventaire du patrimoine, une précision est apportée : «La protection peut aller jusqu'à l'interdiction de démolir, la conservation d'éléments d'intérêt patrimonial identifiés ou à l'intégration du style architectural d'origine dans un nouveau projet.»
2.1	Précision réglementaire	Eu égard à la saturation des voies et aux difficultés de stationnement observées, les exigences liées au stationnement sont augmentées en UB, UC, UD et UE. La règle actuelle (1 pl VL pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher) est l'une des moins restrictives des PLU de l'ensemble des communes constituant la Métropole MTPM. P.14 du règlement, cette règle est donc modifiée : 1 place vl/80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de : - 1 place par logement en UBh, UF, UZb et UZc - 1,5 places par logement en UB - 2 places par logement en UC, UD et UE - 1 place visiteur pour 8 logements en UD et UE  En revanche, afin de développer l'attractivité commerciale de la haute ville et compte tenu de l'excellente desserte en transports en commun du secteur (proximité immédiate des gares routières et ferroviaires, réseau Mistral) les exigences liées au stationnement pour les constructions à destination de commerce en UBh sont supprimées : - Surface de plancher < 300 m <sup>2</sup> : pas d'obligation - Surface de plancher > 300m <sup>2</sup> : 1place VL/70m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 aire de livraison <del>sauf en UBh où il n'existe pas d'obligation.</del>  Par ailleurs, la phrase suivante est ajoutée : «Dès la mise en service du TCSP, en vertu du Plan de Déplacement Urbain et en application des dispositions de l'article L151-36 du Code de l'Urbanisme, seule une place par logement sera exigée dans un corridor de 500 m le long du TCSP.»

# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

N°	Type de modification	Eléments concernés
<b>Objet n°3 : Article 2</b>		
	Précision réglementaire	En UZ, p.75, une précision est apportée sur la zone UzD. « Dans la zone UzD : Ne sont autorisées que les constructions destinées à une cité judiciaire à savoir uniquement des bureaux administratifs liés à l'extension du TGI et au regroupement éventuel des différents tribunaux (Instance, Administratif, Commerce, Prud'hommes...) à l'exclusion de toute structure d'hébergement. »
<b>Objet n°4 : Article 6</b>		
4.1	Harmonisation des règles	Les règles des articles 6 des zones UC (p.37), UD (p.47), UE (p.56), UF (p.64), UM (p.72) et AU (p.86) sont mises en cohérence avec les articles 7. Dans ces zones, les zones non aedificandi autorisent les débords de toiture de 50 cm maximum, les rampes d'accès, une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m et le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie. Par souci de cohérence, la règle est reprise pour y autoriser, comme c'est le cas à l'article 7, «les 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».
<b>Objet n°5 : Article 7</b>		
5.1	Précision réglementaire	En UD p.47 et UE p.57 : une précision est ajoutée : « (...) la construction sur une seule limite séparative de la parcelle objet du projet est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 m en tous points sur la limite (...)»
<b>Objet n°6 : Article 8</b>		
6.1	Harmonisation réglementaire	En UB (p.29), UC (p.38), UD (p.48) et UE (p.58), l'article 8 est complété par souci de cohérence avec les articles 7. «A l'exception des piscines, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins X mètres hors débords de toiture doit toujours être respectée.»
<b>Objet n°7 : Article 9</b>		
7.1	Précision réglementaire	En UC (p.38), UD (p.48) et UE (p.58), une précision est apportée quant à l'application du R151-21 CU. « A l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol de toute construction ne doit pas excéder X % de la superficie de l'unité foncière.» Les voies de lotissement constituant des lots ne sont pas vouées à accueillir des constructions, seulement des aménagements.
<b>Objet n°8 : Article 11</b>		
8.1	Précision réglementaire	L'article UB11 (p.32) est complété pour 3 motifs afin de gagner en précision. - 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 <del>donnant sur cette voie.</del> - L'ouverture totale des façades en rez-de-chaussée sur plusieurs côtés est interdite. - Pour chaque corps de bâtiment, il ne sera autorisé qu'un seul niveau en attique.
8.2	Précision réglementaire	Une coquille est corrigée dans les articles UB11 (p.32), UC11 (p.40) et UD 11 (p.50) : les saillies de balcons devront avoir une profondeur maximale de 0,90 <del>em</del> m
8.3	Précision réglementaire	Afin de clarifier la règle et de renforcer la protection du paysage naturel ou urbain, une phrase est ajoutée dans les articles 11 des zones UA (p.21), UB (p.31), UC (p.39), UD (p.49), UE (p.59). «Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.»  En zone UZ (p.80), 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.

# Notice explicative Modification Simplifiée n°5

N°	Type de modification	Eléments concernés
<b>Objet n°9 : Article 13</b>		
9.1	Précision réglementaire	<p>En UC (p.41, 42), UD (p.51, 52) et UE, (p.61) : les exigences en matière d'espaces verts sont renforcées.</p> <p>« Au moins X % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Toutefois, pour les constructions existantes à la date du PLU ne répondant pas à cette règle, il sera permis d'imperméabiliser un maximum de 30 m² supplémentaires en vue soit de réaliser une piscine soit de créer un emplacement de stationnement. Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, ou massifs de moins de 10 m².</p> <p>Ce pourcentage ne s'applique pas aux voies de lotissement, Celles-ci seront plantées au moins sur un des deux bas côtés d'arbres, à raison d'un tous les 10 m minimum, Sauf impossibilité technique, les surfaces aménagées en espaces verts devront comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m².</p> <p>Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.</p> <p>Les projets immobiliers devront préserver au maximum les plantations existantes non comprises dans l'emprise du projet.</p> <p>Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux. S'agissant des arbres, haies et massifs, les essences devront être diversifiées (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs, vivaces, arbustes ...).</p> <p>Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises des bâtiments futurs ou voies futures seront réimplantées sur le terrain d'assiette du projet. Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statues...) seront préservés ou déplacés.</p> <p>Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbre d'ombrage :            * 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.            * au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.            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> <p><b>Exceptionnellement</b>, lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées peuvent être envisagées.»</p>
9.2	Harmonisation réglementaire	En UB (p.33), les solutions d'ombrage telles que les pergolas et ombrières végétalisées ne sont autorisées que lorsque il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable.
9.3	Harmonisation réglementaire	En UD (p.51), l'obligation relative à la création d'aires de jeux pour les collectifs à usage d'habitation est supprimée. Cette obligation avait été supprimée lors de la modification n°4 du PLU approuvée le 19/07/2018 en UC et oubliée en UD.
9.4	Précision réglementaire	En UE (p.61), l'article relatif aux Terrains Cultivés à Protéger est actualisé : L123-1-9° => L151-23 CU.
<b>Objet n°10 : Chapitre 6 : Dispositions en faveur de la Mixité Sociale</b>		
10.1	Précision réglementaire	La partie Ouest du secteur de plan de masse UZd a été livrée (122 logements en 100% social). Il convient donc de supprimer le pourcentage de surface de plancher affectée au logement social (p. 95) puisque le plan de masse est réduit au périmètre du projet de Cité judiciaire.
<b>Objet n°11 : Lexique</b>		
11.1	Précision réglementaire	<p>Le lexique (p.98-99) est complété avec 3 nouvelles définitions pour gagner en précision :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Balcon : terrasse en porte-à-faux</li> <li>- Eléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statues...) : ne constituent pas une construction au titre du présent règlement.</li> <li>- Surface de plancher existante : surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (27/07/2012)</li> </ul> <p>La notion de terrasse, exclue du calcul de l'emprise au sol, est précisée :            [...] les terrasses, y compris lorsque celles-ci sont réalisées sur des toitures-terrasses de parkings enterrés.</p> <p>La définition des locaux à déchets est reprise pour remplacer le terme «local à déchet» par celui d'aire de présentation plus exact.</p>

## Volet 5 : Points divers et rectification d'erreurs matérielles

La mise à jour n°10 du PLU approuvée en date du 1er février 2019 a annexé un plan de défrichement actualisé, les cartes de bruit stratégiques (échéance 3) des infrastructures de transports terrestres, la délibération relative à la Taxe d'aménagement majorée et une liste des Servitudes d'Utilité Publique incluant un nouveau Monument Historique (ancien cercle naval) et l'ajout d'une liaison électrique souterraine à 63 000 volt la Rode/Vauban.

Ces éléments sont ajoutés dans le rapport de présentation.

L'opposition à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme a été inscrite dans le règlement lors de la modification n°4 approuvée le 19/07/2018. Lors de cette procédure, il a été oublié dans le rapport de présentation (tome 3, p13) de supprimer un paragraphe relatif à cet article.

De même, l'ancien ER801 dont le bénéficiaire était le syndicat mixte de l'Eygoutier est passé au bénéfice de la Ville (n°626). Cette évolution n'a pas été reportée dans le rapport de présentation et est donc corrigée (tome 3, p35 et tome 4, p.60).

Les limites communales ont été modifiées par la procédure de modification simplifiée n°3 ; les îlots Vauban et Castigneau ont en effet été réintégrés sur les planches graphiques 21 et 22. Cependant, il convient de modifier également le plan annexé au PLU qui fait apparaître une limite communale erronée (Etude d'incidence Natura 2000).

Par erreur, la bastide sise 620 rue David identifiée au titre de l'inventaire du patrimoine est localisée sur la parcelle DR0489, alors qu'il s'agit de la parcelle DR0307. Cette correction impacte la page 25 de l'inventaire du patrimoine, le plan de l'inventaire du patrimoine ainsi que la planche n°10 du plan de zonage.

De même, pour l'ER 607, la parcelle indiquée est erronée : il ne s'agit pas de la DT0815 mais de la DT0899. Cette modification impacte la liste des ER p. 18.