Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :
Date de publication :

CONSEIL METROPOLITAIN DU JEUDI 27 MARS 2025

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 81

QUORUM : 41

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
67	14	0

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 25/03/042

VILLE DE TOULON - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 27 mars 2025, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

PRESENTS :
M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Basma BOUCHKARA, Mme Béatrice BROTONS, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Franck CHOUQUET, M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, Mme Nadine ESPINASSE, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Virginie PIN, Mme Chantal PORTUESE, M. Guy RAYNAUD, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, M. Christian SIMON.

REPRESENTES :
Mme Dominique ANDREOTTI ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Olivier CHARLOIS ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, M. Jean-Pierre EMERIC ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Claude GALLI-ARNAUD ayant donné pouvoir à Mme Sylvie LAPORTE, Mme Pascale JANVIER ayant donné pouvoir à Mme Magali TURBATTE, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, Mme Corinne JOUVE ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, Mme Amandine LAYEC ayant donné pouvoir à Mme Anaïs DIR, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Valérie MONDONE, M. Bernard ROUX ayant donné pouvoir à M. Thierry ALBERTINI, Mme Brigitte GENETELLI ayant donné pouvoir à M. Emilien LEONI.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :
Date de publication :

Séance Publique du 27 mars 2025

N° D' O R D R E : 25/03/042

O B J E T : VILLE DE TOULON - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants,

VU le Code de l'Environnement,

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

VU le Plan Local d'Urbanisme de Toulon opposable,

VU la décision n° CU-2024-3761 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 26 septembre 2024 dispensant le projet de Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Toulon d'évaluation environnementale,

VU la décision n° E24000066/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 4 novembre 2024, désignant M. Bernard ARGIOLAS en qualité de Commissaire-Enquêteur,

VU l'arrêté n°AP24/153 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 15 novembre 2024, portant ouverture de l'enquête publique sur la Modification n° 6 du PLU de Toulon,

VU la délibération n°24/11/266 du Conseil Métropolitain en date du 29 novembre 2024, relative à la justification d'absence d'évaluation environnementale pour la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme,

VU les avis des Personnes Publiques Associées,

VU le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 9 décembre 2024 au 10 janvier 2025 inclus,

VU la délibération du Conseil Municipal de Toulon n° 2025/35/S en date du 28 février 2025, relative à « l'avis du Conseil Municipal de Toulon sur le projet de modification n°6 du PLU de Toulon »,

VU le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur en date du 2 février 2025,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 10 mars 2025,

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

CONSIDERANT que la Modification n°6 du PLU de Toulon porte sur différents objets visant à permettre de :

- Intégrer le jugement n°2201262 qui enjoint la Métropole Toulon Provence Méditerranée à modifier le zonage des parcelles cadastrées section BM n°95, 96 et 259 en zone Ns et instaurer un espace boisé classé sur les parcelles cadastrées section BM n°95 et 259,
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Axe des Gares Ouest » afin de permettre la création de logements militaires, sans changer les orientations définies par l'OAP,
- Permettre au Ministère des Armées de valoriser son foncier et de répondre à leur besoin en matière de logements,
- Créer des Espaces Verts Protégés (EVP) sur des espaces à conserver et à protéger,
- Renforcer les articles 13 du PLU en matière d'espaces verts et plantations,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés,
- Intégrer les arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023,
- Adapter les dispositions réglementaires relatives au pluvial et ses annexes,
- Permettre divers ajustements et propositions concernant le règlement, notamment pour faire évoluer le PLU dans le sens d'une prise en compte toujours renforcée des normes de développement durable.

CONSIDERANT que le projet de Modification n° 6 du PLU de Toulon a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 30 septembre 2024,

CONSIDERANT l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) en date du 5 décembre 2024 qui concerne :

- la gestion des eaux pluviales et notamment la correction d'une erreur matérielle rendant incohérente la partie calculatoire des volumes de rétention, ainsi que l'application de la doctrine de la MISEN de la préfecture du Var pour les permis d'aménager dont la superficie de l'unité foncière serait supérieure à 10 000 m²,
- la suppression de l'emplacement réservé n°3 au bénéfice de l'Etat (ESCOTA),

CONSIDERANT que par courrier en date du 29 octobre 2024, Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon la nomination d'un Commissaire-Enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n°6 du PLU de Toulon,

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

CONSIDERANT que par une décision du Tribunal Administratif en date du 4 novembre 2024, Monsieur Bernard ARGIOLAS a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur, en charge de l'enquête publique afférente à la modification n°6 du PLU de Toulon,

CONSIDERANT que l'enquête publique de la modification n°6 du PLU de Toulon s'est déroulée du 9 décembre 2024 au 10 janvier 2025 inclus, soit 33 jours consécutifs,

CONSIDERANT que quatre personnes sont venues pendant les permanences du Commissaire-enquêteur pour consulter le dossier et que 14 contributions ont été portées au dossier d'enquête,

CONSIDERANT que Monsieur Bernard ARGIOLAS, Commissaire-enquêteur, a remis le 2 février 2025 son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable sans réserve ni recommandation sur le projet,

CONSIDERANT que les modifications apportées au dossier suite aux avis des personnes publiques associées et aux observations du public formulées pendant l'enquête publique n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet de modification n°6 du PLU,

CONSIDERANT que le dossier évolue donc de façon mineure en apportant des précisions concernant notamment :

- L'article 1 de la section 2 du chapitre 1 des dispositions générales relatif aux eaux pluviales,
- L'article 2 de la section 2 du chapitre 1 des dispositions générales relatif aux clôtures en EBC,
- L'article 4 du chapitre 2 des dispositions générales applicables aux zones urbaines relatif au stationnement,
- L'article 5 du chapitre 2 des dispositions générales applicables aux zones urbaines relatif à la performance énergétique, environnementale des constructions,
- Les articles 2 des zones UA, UB, UC, UD, UE et UZ,
- Les articles 3 des zones UB, UC, UD, UE et UZ,
- L'article 6 des zones UA, UB, UL,
- L'article 7 de la zone UB,
- L'article UB10,
- L'article 13 des différents articles,
- La définition d'ilot dans le lexique,
- La correction de la rédaction de l'annexe 7 relative à la majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux,
- La suppression des emplacements réservés n°701 au bénéfice de la région, n°629 au bénéfice de la commune et n°3 au bénéfice de l'Etat (ESCOTA),

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

CONSIDERANT que le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique en Mairie de Toulon, 9ème étage, Avenue de la République, 83056 Toulon, et à la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, service Planification Urbaine - 2ème étage, le Galaxie A, 482 avenue de Lattre de Tassigny, 83000 Toulon, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune,

CONSIDERANT l'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose que « Les décisions du conseil d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre (tel que la Métropole Toulon Provence Méditerranée) dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du Conseil Municipal de cette commune »,

CONSIDERANT que le Conseil Municipal de Toulon, par délibération n° 2025/35/S en date du 28 février 2025, a émis un avis favorable sur le projet de modification n°6 du PLU de Toulon,

CONSIDERANT que les mesures de modification proposées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

CONSIDERANT que le projet de Modification n°6 du PLU de Toulon, modifié de façon mineure pour tenir compte des différents avis, tel qu'il est présenté au Conseil Métropolitain est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme,

Et après en avoir délibéré,

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

DECIDE

ARTICLE 1

D'APPROUVER le projet de Modification n°6 du PLU de Toulon tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

ARTICLE 3

DE DIRE que conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, l'approbation de ce document deviendra exécutoire après sa transmission à Monsieur le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4

DE DIRE que conformément aux dispositions de l'article R153-21 du Code de l'urbanisme la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la Métropole TPM et en mairie de Toulon durant un mois à compter de son adoption ;
- d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE 5

DE DIRE que la présente délibération et le dossier afférent pourront être consultés à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Service Planification Urbaine, Bâtiment Le Galaxie entrée A, 2ème étage, 482 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 83000 Toulon, et en Mairie de Toulon, 9ème étage, Avenue de la République, 83056 Toulon conformément à l'article L153-22 du Code de l'Urbanisme.

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

Fait à Toulon, le 27 mars 2025

Jean-Pierre GIRAN	Béatrice VEYRAT -MASSON
Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée	Le secrétaire de séance

METROPOLE TPM

POUR 73

CONTRE 4

Monsieur Olivier CHARLOIS , Monsieur Anthony CIVETTINI, Monsieur Philippe LEROY, Madame Cécile MUSCHOTTI.

ABSTENTION 3

Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Jean-David MARION, Monsieur Amaury NAVARRANNE.

Elu(s) ne prenant pas part au vote :
Madame Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS.

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

VILLE DE TOULON - APPROBATION DE LA MODIFICATION N.6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Date de transmission de l'acte :	01/04/2025
Date de réception de l'accusé de réception :	01/04/2025
Numéro de l'acte :	25-03-042TER (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	083-248300543-20250327-25-03-042TER-DE
Date de décision :	27/03/2025
Acte transmis par :	Valérie TORREGROSSA ID
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 27 juillet 2012

MODIFICATION N°6

NOTICE EXPLICATIVE

SERVICE PLANIFICATION URBAINE
DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE – PROJETS URBAINS ET FISCALITE

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon a été approuvé le 27 juillet 2012.

Il a fait l'objet depuis de plusieurs procédures d'évolution.

I - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

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 durables ;
● 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 suivantes :

- Intégrer le jugement du Tribunal Administratif de Toulon n°220162 du 16 mai 2023 qui enjoint la Métropole Toulon Provence Méditerranée à modifier le zonage des parcelles cadastrées section BM n°95, 96 et 256 en zone Ns et instaurer un espace boisé classé sur les parcelles cadastrées section BM n°95 et 259 ;
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Axe des Gares Ouest » afin de permettre la création de logements militaires, sans changer les orientations définies par l'OAP ;
- Permettre au Ministère des Armées de valoriser son foncier et de répondre à leur besoin en matière de logements ;
- Créer des espaces verts protégés (EVP) sur des espaces à conserver et à protéger ;
- Renforcer les articles 13 du PLU en matière d'espaces verts et plantations ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Intégrer les arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023 ;
- Adapter les dispositions réglementaires relatives au pluvial ;
- Apporter des modifications mineures au sein des planches graphiques ;
- Permettre divers ajustements et propositions concernant le règlement, notamment pour faire évoluer le PLU dans le sens d'une prise en compte toujours renforcée des normes de développement durable,

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

- Le règlement écrit ;
- Le document relatif aux OAP ;
- Les documents graphiques ;
- La liste des emplacements réservés ;
- L'inventaire du patrimoine et plan
- L'annexe voies bruyantes et plan

II - OBJETS DE LA MODIFICATION

Cette procédure de modification est rendue nécessaire pour plusieurs raisons :

Volet 1 : Les projets d'urbanisme

- Correction de l'OAP « Axe des Gares Ouest » au regard des évolutions programmatiques du secteur ;
- Reclassement de parcelles présentes en UE vers le zonage Ns ;
- Reclassement de parcelles du zonage UD vers le zonage UC ;
- Création d'un Polygone d'implantation.

Volet 2 : Ajustements des dispositions réglementaires

2.1. : Reprise de la cartographie introductive du zonage au sein du règlement écrit

- Reprise de la cartographie introductive du zonage d'ensemble au sein du règlement écrit
- Reprise des cartographies introductives du zonage au sein des dispositions particulières du règlement écrit

2.2. Ajustements des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

- Précisions apportées aux dispositions communes à l'ensemble des zones Article 3 « Dérogation » -Section 1 ;
- Ajouts de prescriptions au sein de l'Article 1. Eaux ¨pluviales-Section 2 ;
- Ajouts et corrections de prescriptions au sein de l'Article 2 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;
- Ajouts et corrections de prescriptions au sein de l'Article 3 isolement acoustique.

2.3. Ajustements apportés aux dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines

- Ajout d'article portant sur les combles des constructions ;
- Précisions portant sur l'offre de stationnement.

2.4. Ajustements des dispositions particulières

- Ajustement des articles 1 relevant de l'occupation et utilisation du sol interdites ;

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

- Ajustements des articles 2 relevant de l'occupation et utilisation des sols admises à des conditions particulières ;
- Ajustements et ajouts au sein des articles 3 portant sur les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public ;
- Ajustements de l'article 7 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2.5 Approfondissement portant sur une meilleure intégration des espaces verts et plantations

- Renforcement des prescriptions portant sur les coefficients de pleine terre et la gestion de surfaces perméables présentes au sein de l'article 13 ;
- Ajustement et ajouts de prescriptions portant sur la protection et l'optimisation d'aménagements arbustifs ;
- Ajustement et corrections des prescriptions portants sur les haies et massifs végétalisés.

2.6. Ajustements divers

- Ajustement du Chapitre 6 portant sur la mixité sociale ;
- Ajustement du lexique.

Volet 3 : Protection en matière de patrimoine architectural et paysager

- Création d'Espaces Verts Protégés (EVP) ;
- Création de deux fiches « Patrimoine » portant sur « Le Grand Horizon » et le « Domaine de Chatelet ».

Volet 4 : Mise à jour du PLU

- Reprise des Emplacements réservés au bénéfice de l'Etat
- Reprise des Emplacements réservés au bénéfice de la Région, du Département,
- Reprise des Emplacements réservés au bénéfice de la Métropole ;
- Reprise des Emplacements réservés au bénéfice de la Commune
- Reprise d'Emplacements réservés dans le cadre du BHNS ;
- Mise à jour de la cartographie des voies bruyantes.
- Mise à jour de la cartographie de l'annexe 7 du PLU « majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux »

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

Volet 1 : Les projets d'urbanisme

Objet n°1 : - Correction de l'OAP « Axe des Gares Ouest » au regard des évolutions programmatiques du secteur :

Evolution du périmètre de l'OAP à l'échelle du PLU :

La présente modification vise à supprimer une partie de l'OAP « Axe des Gares Ouest » du PLU en vigueur. Cette suppression se situe à proximité de la rue Henri Vienne et de l'avenue Auguste Berthon. Le tracé de l'OAP est ainsi modifié, entraînant une évolution de la cartographie de l'ensemble des OAP en vigueur.

Carte de localisation des OAP en vigueur (Document n°3 ; p.2)

Carte de localisation des OAP modifiée (Document n°3 ; p.2)

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

Evolution du périmètre de l'OAP à l'échelle du projet :

Cette modification a pour objectif de supprimer une partie de l'OAP « Axe des Gares Ouest » du PLU actuel. Cette suppression se situe à proximité de la rue Henri Vienne et de l'avenue Auguste Berthon. Ce foncier est identifié au plan national « Famille » porté par le ministère des Armées. Ainsi son intégration dans la programmation globale du quartier de la gare n'est plus justifiée comme cela était prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. De plus, le règlement écrit de la zone UB correspond aux opérations envisagées sur le secteur.
L'évolution du périmètre entraine une modification de la superficie du projet.

Périmètre de l'OAP en vigueur

Périmètre de l'OAP modifiée

Superficie de l'OAP en vigueur

Superficie totale du secteur : 19,4 ha.

Superficie de l'OAP modifiée

Superficie totale du secteur : ~~19,4 ha~~ 16,7 ha

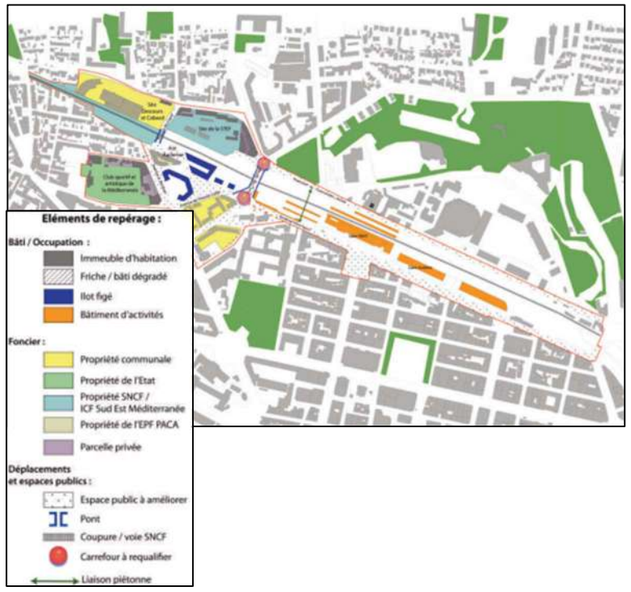
Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

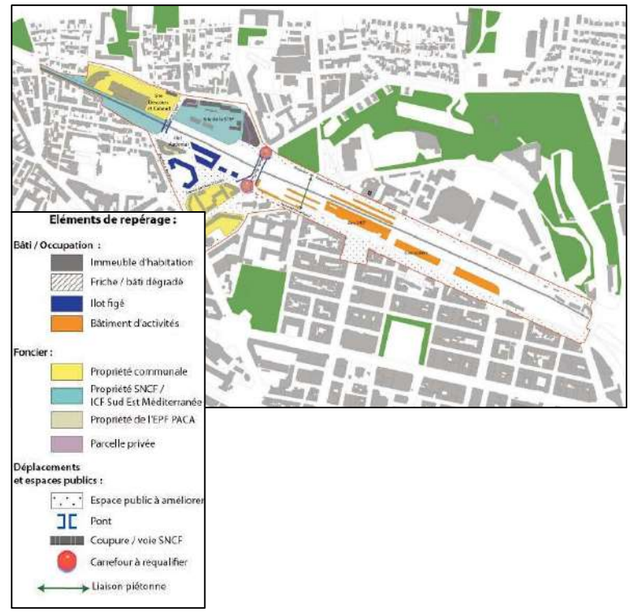
Evolution de l'état des lieux et des destinations de l'OAP :

L'évolution du périmètre de l'OAP entraîne une exclusion des terrains de tennis de l'état des lieux et des principales caractéristiques du site. Les destinations des secteurs sont également modifiées afin de retirer l'équipement à définir initialement prévu en lieu et place des terrains de tennis.

Périmètre et légende en vigueur (p.4)



Périmètre et légende modifiées (p.4)



Caractéristiques et destination du secteur en vigueur (p.4)

Principales caractéristiques

	Superficie secteur	Zonage POS
Descours et Cabaud	13 525 m²	UD
parcelle sud voie ferrée	7 820 m²	UB
Parcelle SNCF	9 200 m²	UD
Audemar	1 445m²	UB
Parcelle Terrain de tennis	11255 m²	UB
Ilot Casanova	5 900 m²	UB
Ilot Mistral	5 286 m²	UB

- Secteur concerné par l'AVAP

- Zonage PLU : UB.

Destination du secteur

Descours et Cabaud : programme mixte résidentiel (accueil des archives, des réserves, d'un parking et de 210 logements R+7).

Parcelle SNCF : secteur mixte résidentiel (R+5). Maintien de 2 ER voirie.

Ilot Audemar : habitat (R+5), parking, espaces verts.

Terrain de tennis : équipements à définir.

Ilots Casanova et Mistral : habitat.

Pôle d'échange multimodal : gare SNCF, gare routière, futur TCSP.

Caractéristiques et destination modifiées (p.4)

Principales caractéristiques

	Superficie secteur	Zonage pos
Descours et Cabaud	13 525 m²	UD
Parcelle sud voie ferrée	7 820 m²	UB
Parcelle SNCF	9 200 m²	UD
Audemar	1 445m²	UB
~~**Parcelle Terrain de tennis**~~	~~**11 255 m²**~~	~~**UB**~~
Ilot Casanova	5 900 m²	UB
Ilot Mistral	5 286 m²	UB

Destination du secteur

Descours et Cabaud : programme mixte résidentiel (accueil des archives, des réserves, d'un parking et de 210 logements R+7).

Parcelle SNCF : secteur mixte résidentiel (R+5). Maintien de 2 ER voirie.

Ilot Audemar : habitat (R+5), parking, espaces verts.

~~Terrains de tennis : équipements à définir~~

Ilots Casanova et Mistral : habitat.

Pôle d'échange multimodal : gare SNCF, gare routière, futur TCSP.

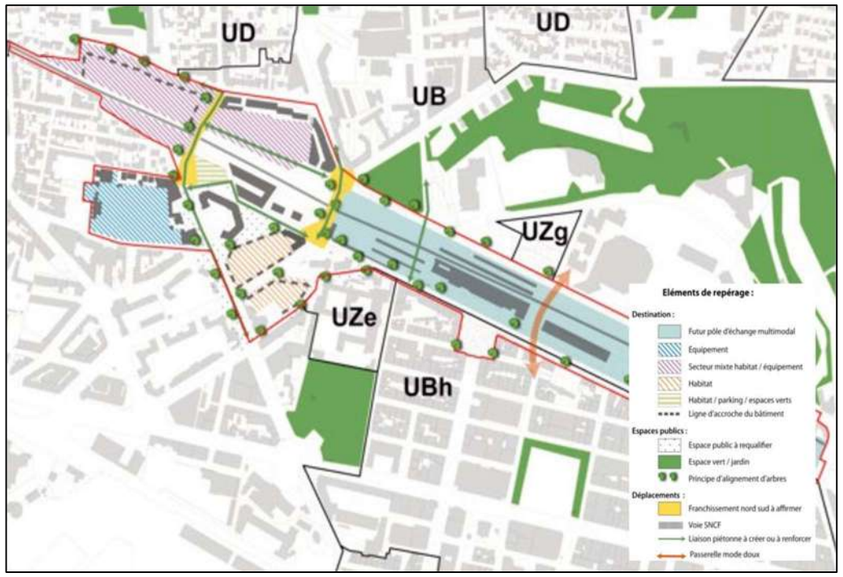
Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Evolution du schéma de principes de l'OAP :

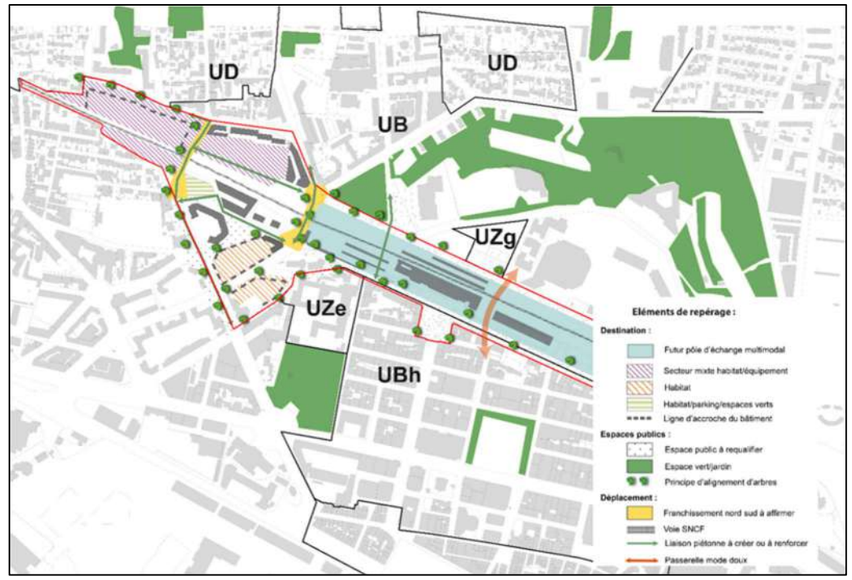
Afin de tenir compte de l'évolution du périmètre de l'OAP, le schéma de principes est également modifié. L'espace dédié à l'accueil d'un équipement, au niveau des terrains de tennis, est supprimé, conformément aux nouvelles limites de l'OAP.

Le projet porté par le ministère des Armées, dans le cadre du plan national « famille », ne correspond plus aux destinations initialement envisagées. Par ailleurs, le règlement de la zone UB permet les constructions nouvelles projetées sur le secteur.

P.4 OAP en vigueur



P.4 OAP modifiée



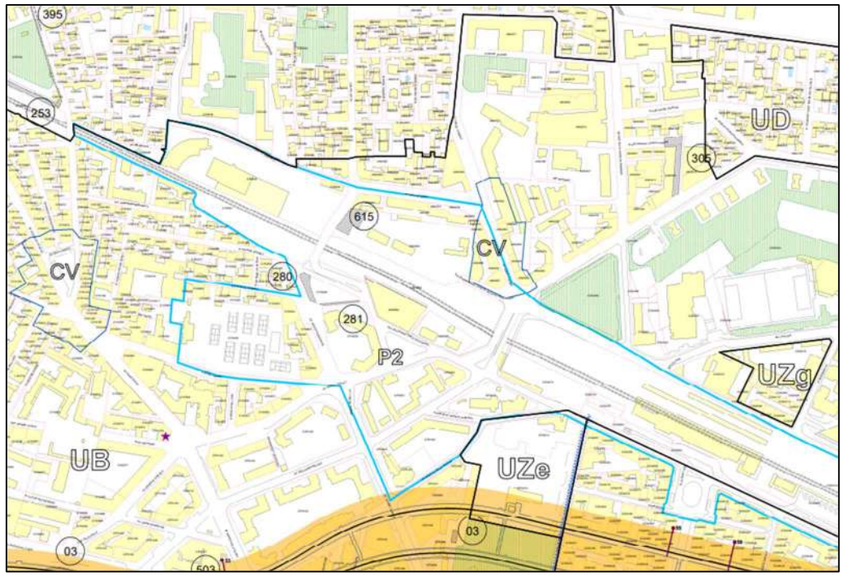
Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Evolution du zonage réglementaire au regard de l'évolution du périmètre de l'OAP

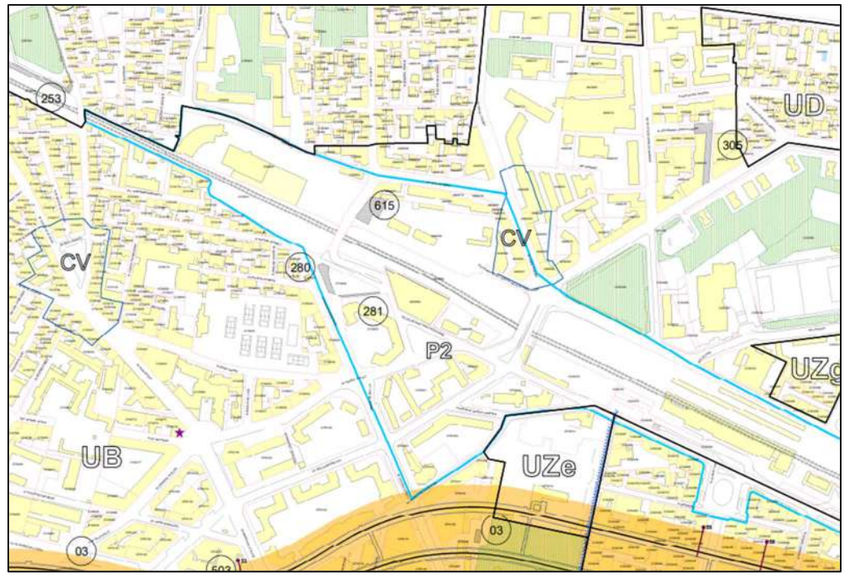
L'évolution du périmètre de l'OAP « Axe des Gares Ouest » implique de reporter ces changements au sein du règlement graphique en vigueur.

La modification de tracé apporte un changement au sein de la planche graphique n°17 du PLU en vigueur.

Extrait planche graphique 17 en vigueur



Extrait planche graphique modifiée



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

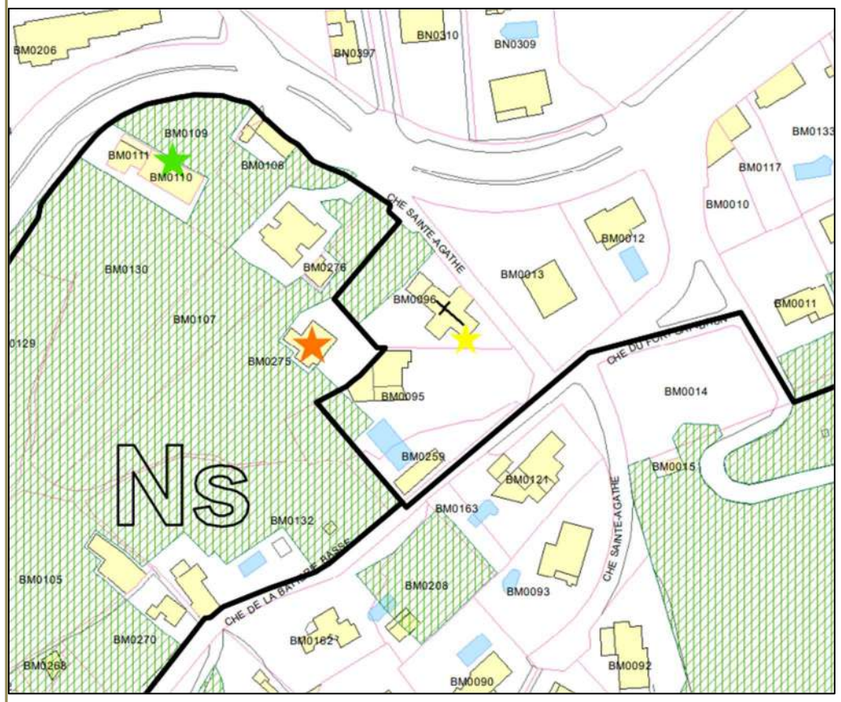
Notice Explicative Modification n°6

Objet n°2 : -Reclassement de parcelles présentes en UE vers le zonage Ns :

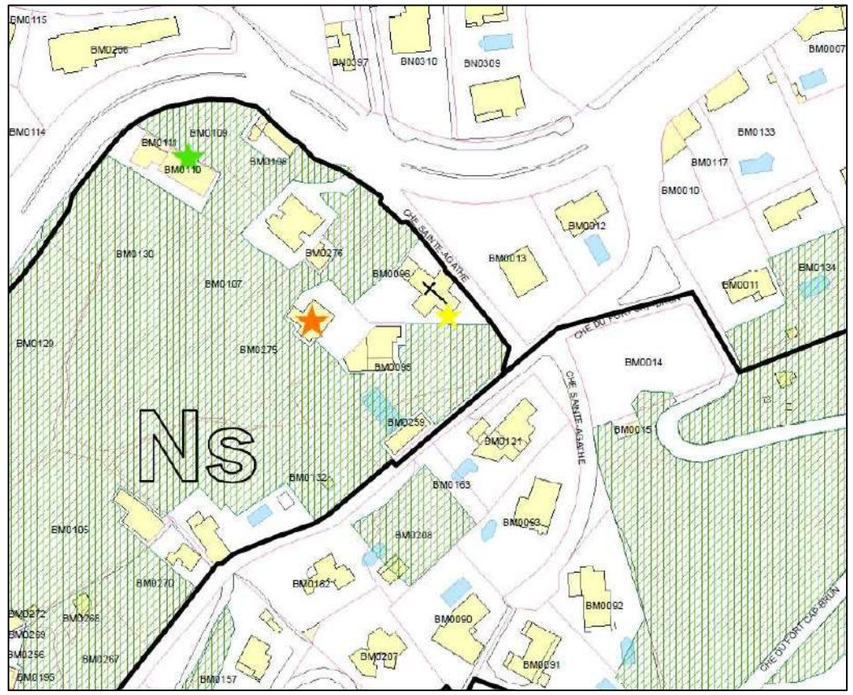
La présente modification du document graphique vise à reclasser trois parcelles, à savoir BM 95, 96 et 259, anciennement classées en zone UE (zone urbaine essentiellement pavillonnaire), vers la zone Ns (zone naturelle sensible). Cette évolution du zonage intègre le classement des espaces boisés classés (EBC) sur l'intégralité des parcelles BM95 et 259 du document graphique en vigueur, à l'exception des constructions existantes.
Ces modifications font suite au jugement n°220162 du tribunal administratif de Toulon du 16 mai 2023.

Elles impactent la planche n°28 du règlement graphique en vigueur.

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

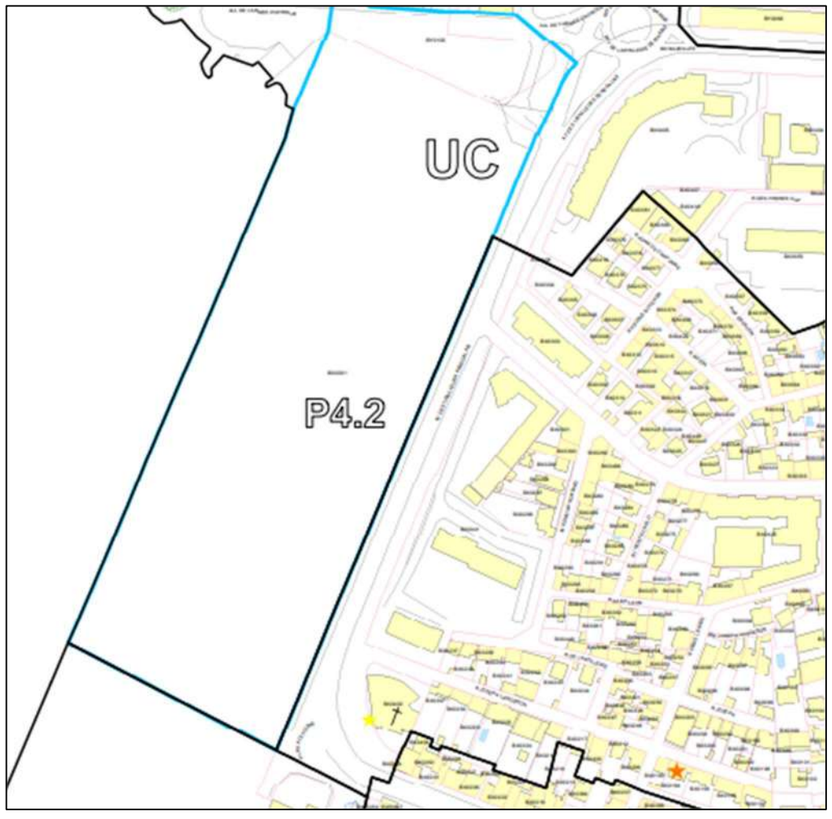
Notice Explicative Modification n°6

Objet n°3 : Reclassement de parcelles du zonage UD vers le zonage UC

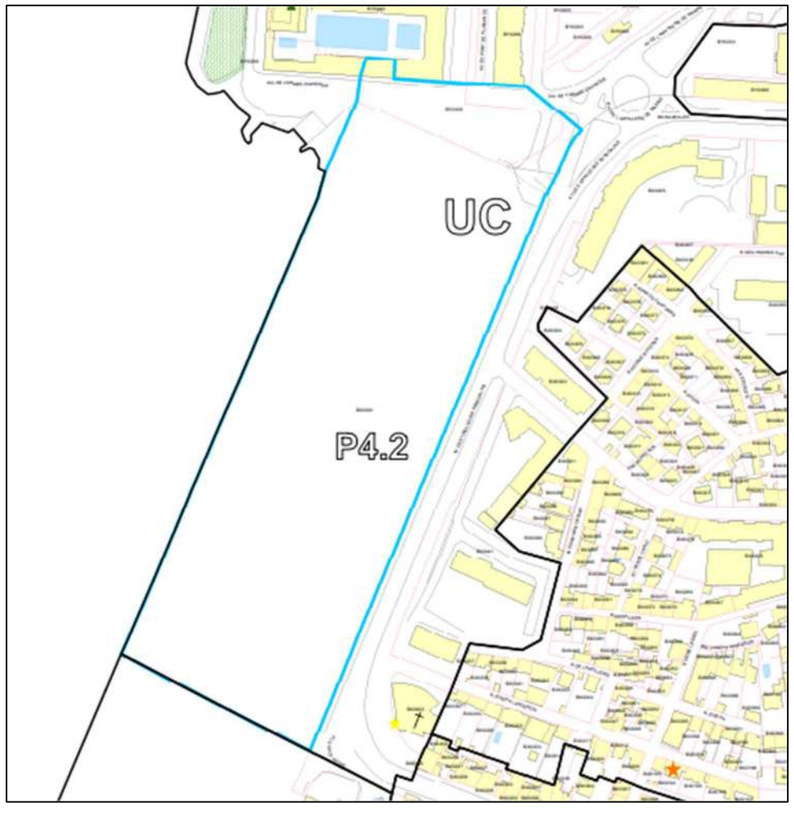
La présente modification vise à intégrer les parcelles BX0303 ; BX0402 et BX0441 ainsi que portion de la parcelle BX 0408 actuellement incluses dans la zone UD du PLU en vigueur, dans la zone UC. Cette modification permettra de répondre aux objectifs du plan national « famille » porté par le ministère des Armées, en vue de créer une programmation de logements. Le règlement de la zone UC, permet des hauteurs de constructions en R+3 et R+4 qui sont plus adaptées au contexte urbain environnant.

Cette modification impacte la planche n°26 du règlement graphique en vigueur.

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

Objet n°4 : Création d'un polygone d'implantation

La présente modification vise à intégrer un polygone d'implantation au sein de la zone UB du PLU en vigueur. Ce polygone englobe les parcelles CI0249, CI0263, CI0294, CI0295, CI0293, CI0265, CI0244 et CI0086 en vue d'admettre une hauteur plus importante pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2 modifié :

> **Au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.**

Article 10 modifié :

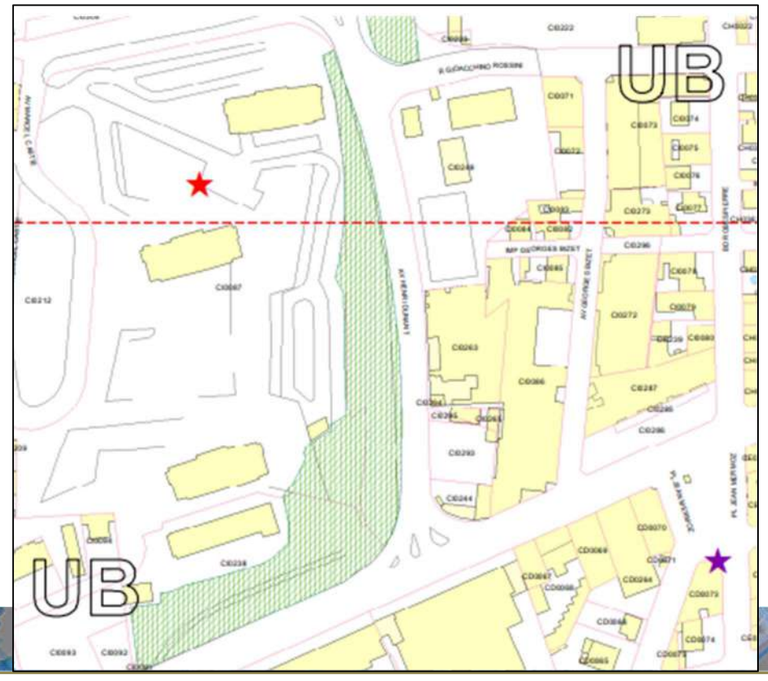
> **Au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme, la hauteur maximale, définie dans les conditions ci-dessus des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est fixée à 24 m limitée à R+7.**

Article 13 modifié :

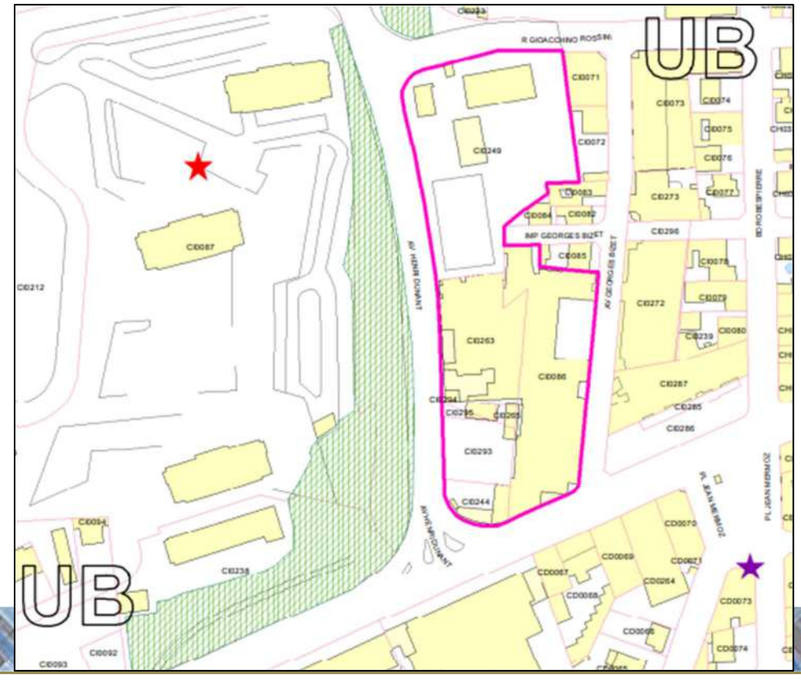
> Au moins ~~15%~~ **20%** de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*, à l'exception des parcelles à destination de constructions **et installations** nécessaires aux services publics **et** ~~,~~ du sous-secteur UBh **et au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme.**

Cette modification impacte les planches n°18 et n°23 du règlement graphique en vigueur.

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

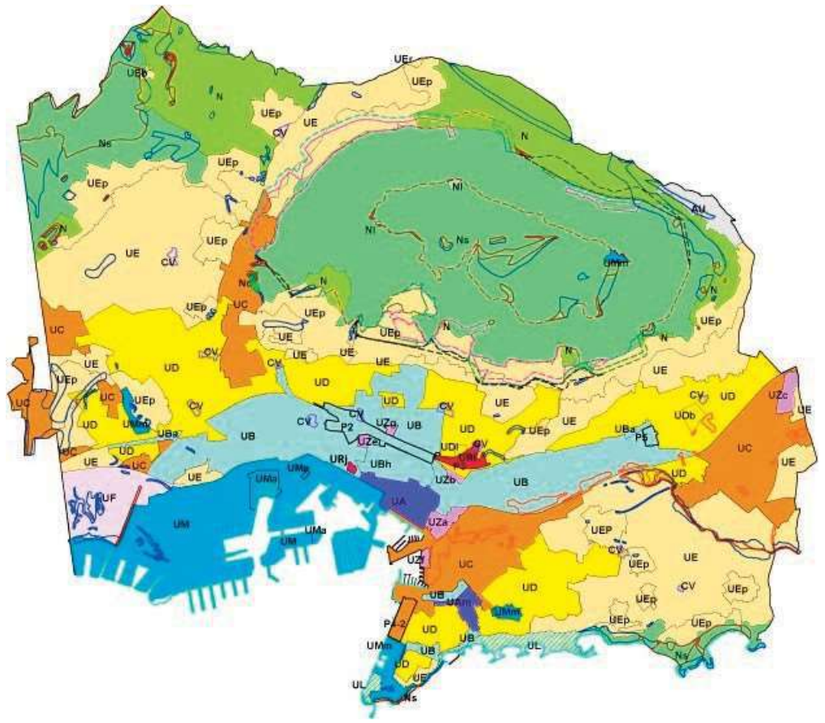
Volet 2 : Ajustements des dispositions réglementaires

2.1. Reprises de cartographies introductives du zonage au sein du règlement écrit

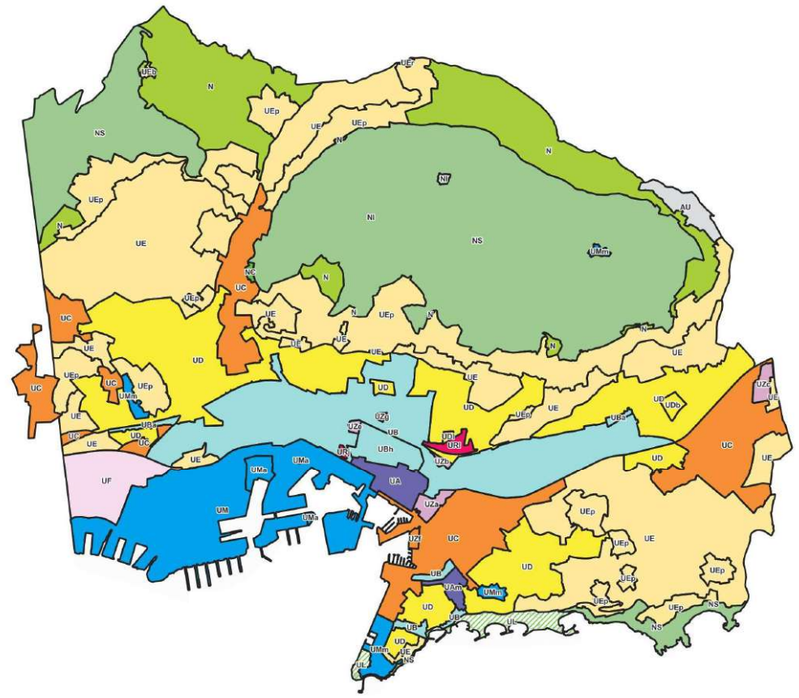
Objet n°1 : Reprise de la cartographie introductive du zonage d'ensemble au sein du règlement écrit

Afin de tenir compte des évolutions du zonage, la cartographie introductive du zonage, présente au sein du règlement écrit, est reprise.

Cartographie en vigueur



Cartographie modifiée



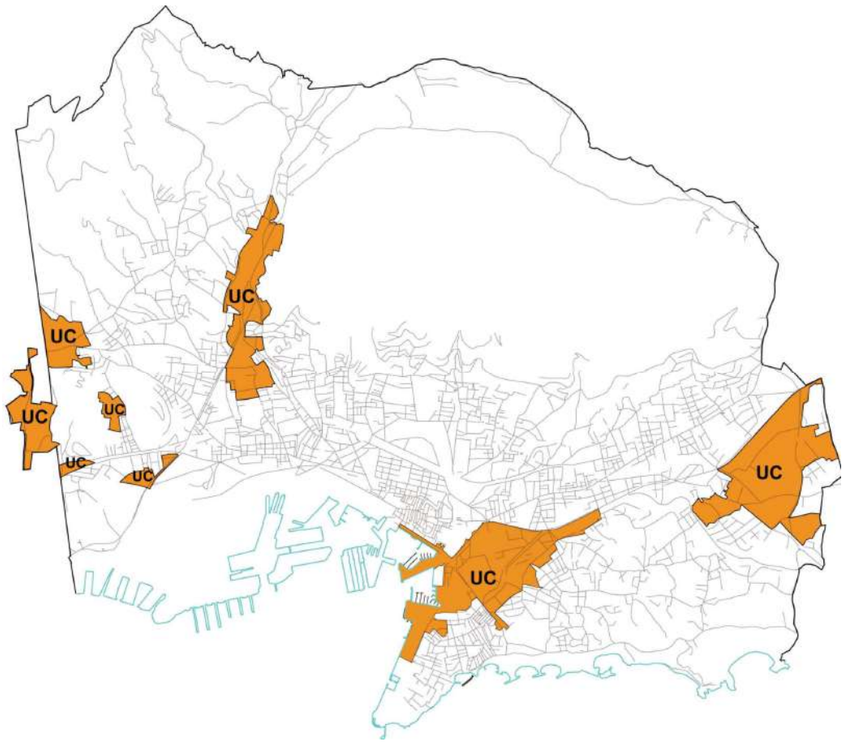
Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

Objet n°2 : Reprise des cartographies introductives du zonage au sein des dispositions particulières du règlement écrit

Afin de tenir compte des évolutions du zonage au sein de la zone UC, la cartographie, présente en introduction des dispositions particulières dédiées à la zone UC, est reprise.

Cartographie en vigueur



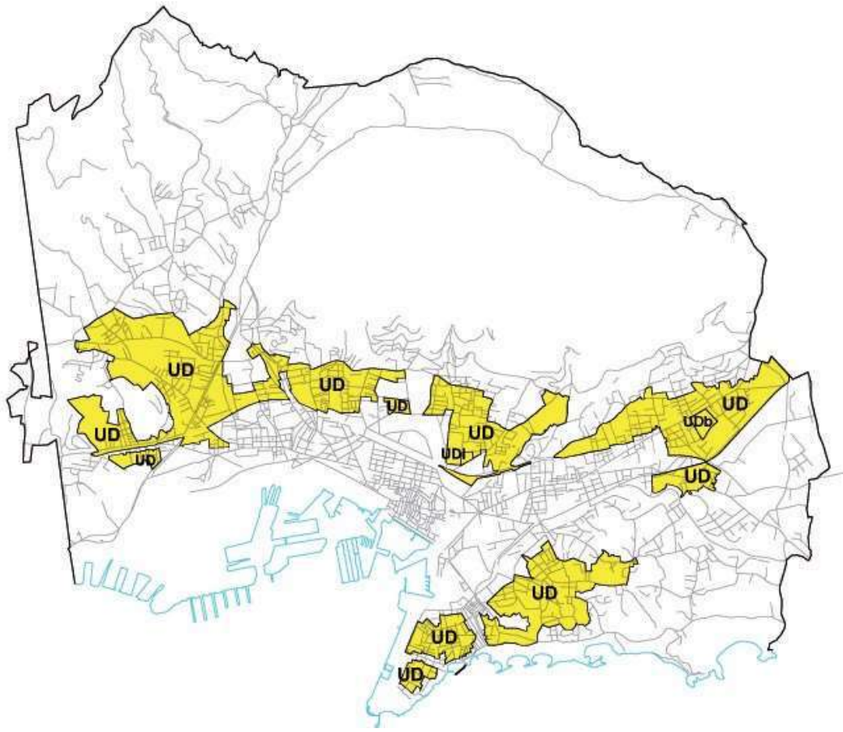
Cartographie modifiée

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

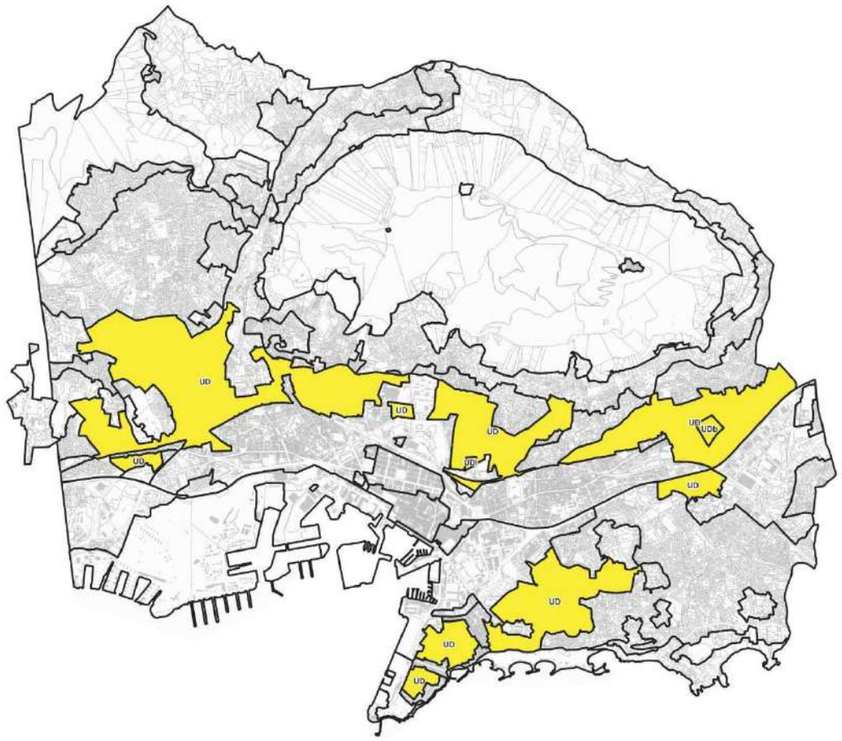
Notice Explicative Modification n°6

Afin de tenir compte des évolutions du zonage au sein de la zone UD, la cartographie, présente en introduction des dispositions particulières dédiées à la zone UD, est reprise.

Cartographie en vigueur



Cartographie modifiée

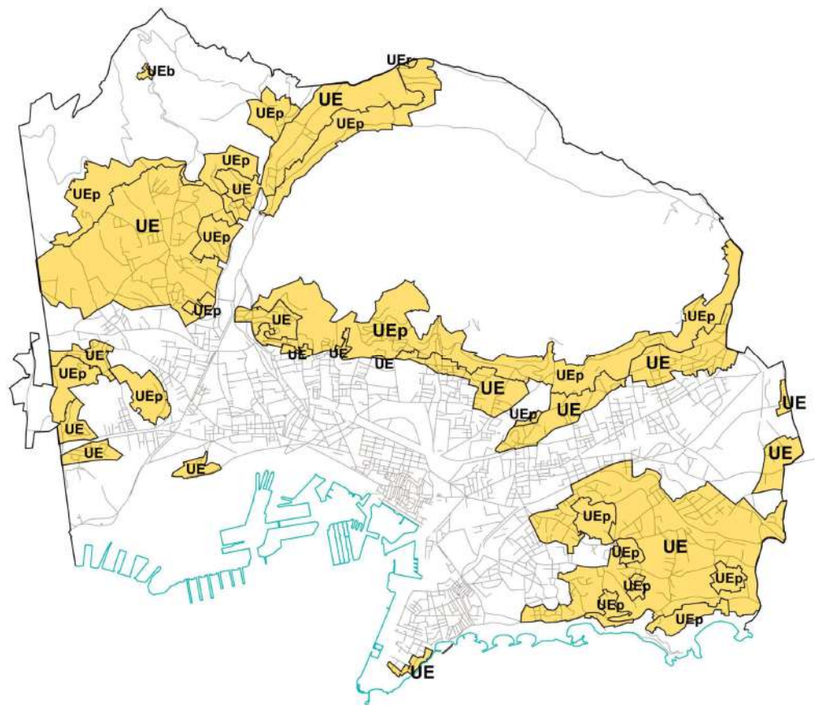


Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

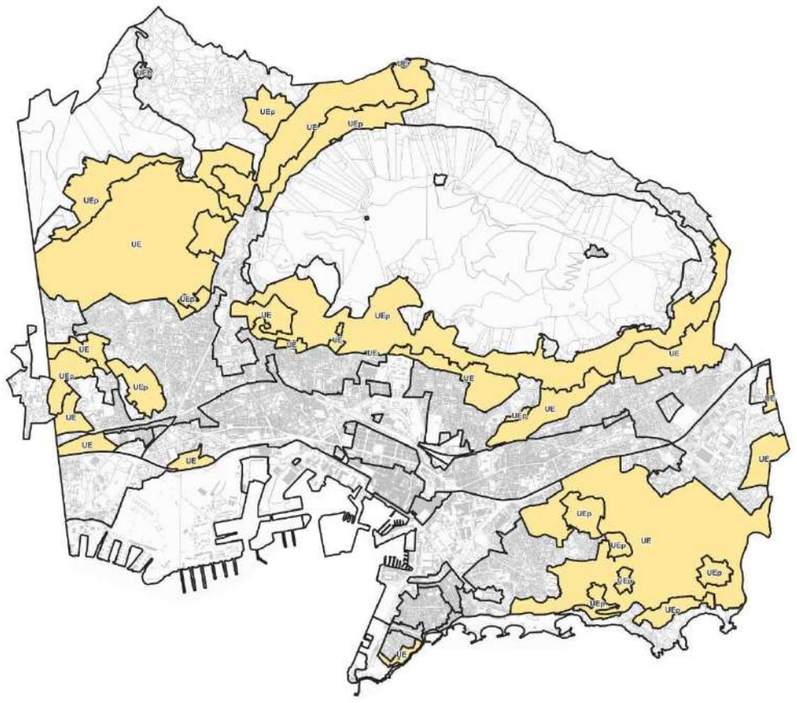
Notice Explicative Modification n°6

Afin de tenir compte des évolutions du zonage au sein de la zone UE, la cartographie, présente en introduction des dispositions particulières dédiées à la zone UE, est reprise.

Cartographie en vigueur



Cartographie modifiée

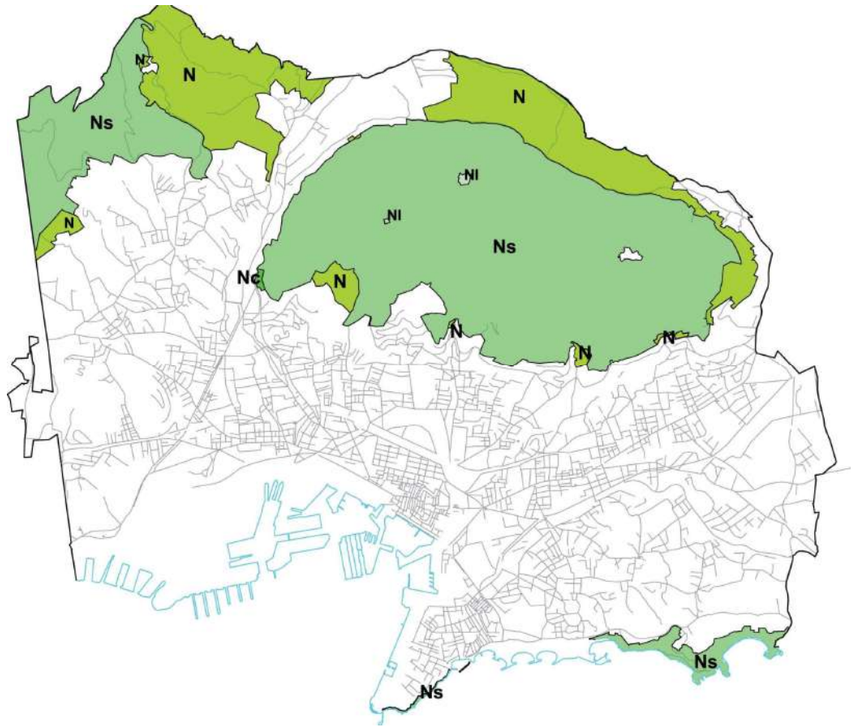


Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

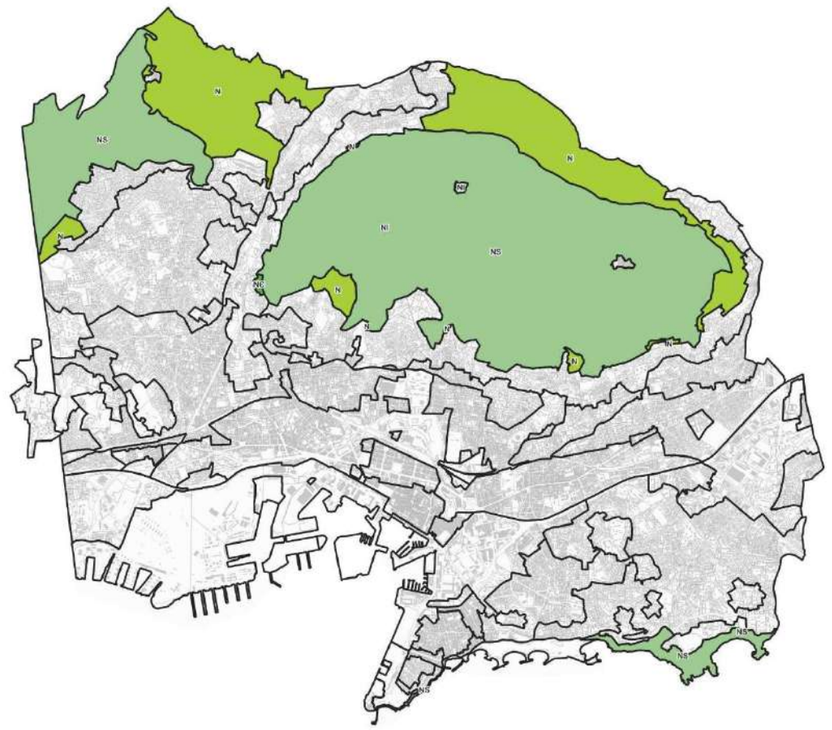
Notice Explicative Modification n°6

Afin de tenir compte des évolutions du zonage au sein de la zone N, consécutive au jugement du Tribunal Administratif de Toulon, la cartographie, présente en introduction des dispositions particulières dédiées à la zone N, est reprise.

Cartographie en vigueur



Cartographie modifiée



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2.2. Ajustements des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

N°	Zone concernée	Motifs de la modification	Eléments concernés
Objet n°1 : Précisions apportées aux dispositions communes à l'ensemble des zones Article 3 « Dérogation » -Section 1			
1.1	Ensemble des zones	La présente modification vise à apporter des précisions à propos des dérogations en matière de réalisation de travaux de chaînage périphérique ou d'isolation thermique des bâtiments existants par l'extérieur, implantés en bordure de voirie/trottoir.	***Sauf impossibilité technique,*** *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.***~~ ***de voies avec trottoir ou de voies et places piétonnes, cette isolation par l'extérieur ne pourra intervenir qu'à partir du 1er niveau. Pour les voies avec absence de trottoir cette isolation par l'extérieur ne pourra intervenir qu'à partir de 5,00 m au-dessus du sol.***
Objet n°2 : Ajouts de prescriptions au sein de l'Article 1. Eau ¨pluviales-Section 2			
2.1	Ensemble des zones à l'exception de UA, UZA, UZf, UZg et UM	Corrections et ajouts visant à conforter une infiltration et une utilisation optimale des eaux pluviales. Les ajouts portent sur l'intégration de prescriptions ayant pour effet de contraindre l'implantation des bassins à ciel ouvert et des bassins en toiture si leurs caractéristiques techniques, telles qu'une faible hauteur d'eau ou un orifice de débit de fuite trop faible, sont jugées non durables.	~~***Article 1. Prescriptions eaux pluviales (sauf en UA, UZa, UZf, UFg et UM)***~~ ***1.1. - Prescriptions eaux pluviales (sauf en UA, UZa, UZf, UZg et UM)*** *En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, un terrain doit faire l'objet d'aménagements conformes à la règlementation en vigueur et à la limitation des débits évacués.* *Même dans le cadre d'un réseau suffisant, une rétention est indispensable pour compenser l'imperméabilisation du sol.* *Il n'est pas imposé de technique particulière de rétention, seul le volume et le débit de fuite sont imposés.* *Les dispositifs de rétention des eaux pluviales standards (cuve béton, …) ou autres techniques* ***dites « alternatives » de type puisard, tranchée drainante, bassin d'infiltration, sont encouragées lorsque aucunes contraintes techniques majeures ne s'y opposent.*** ~~***alternatives (puisard, tranchée drainante, bassin d'infiltration…) ont pour fonction de limiter les débits de pointe en aval, de ralentir le flux d'eau et de compenser l'imperméabilisation du terrain.***~~ *Une fois le dimensionnement de la rétention justifié par le calcul, le pétitionnaire devra définir la technique qu'il préconise (bassin paysager, bassin d'infiltration, …) et la faire valider par le service en charge du volet pluvial des permis de construire. Il appartient au pétitionnaire de gérer et de s'assurer qu'il n'y ait pas de débordement.* ~~***Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.***~~ ***Dans le cas d'une absence de réseau, un raccordement en attente doit être réalisé pour permettre un raccordement ultérieur.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

<table>
<tr><td>2.2</td><td>Ensemble des zones</td><td>Ajout d’une définition de la surface imperméabilisée précisant qu’elle exclut les espaces verts de pleine terre, pour plus de clarté.</td><td><u>1.2. – Règle de conception</u>

<u>1.2.1. Définition de la surface imperméabilisée</u>

La surface imperméabilisée d’une unité foncière est l’ensemble des surfaces n'étant pas considérées comme un espace vert de pleine terre (Coefficient d’imperméabilisation de 0.2).</td></tr>
<tr><td>2.3</td><td>Ensemble des zones</td><td>Ajout de différents coefficients de ruissellement selon les types de surfaces nouvellement intégrés.</td><td><u>1.2.2. Définition des les</u> coefficients de ruissellement <u>applicables</u> : pluie d’occurrence de 10 ans
<table>
<tr><th>Type de surface</th><th>Valeur du coefficient</th></tr>
<tr><td>Piscine</td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>Toiture</td><td>0,90</td></tr>
<tr><td>Enrobés</td><td>0,90</td></tr>
<tr><td>Béton</td><td>0,85</td></tr>
<tr><td>Pavés, dalles, carrelages</td><td>0,70</td></tr>
<tr><td>Stabilise</td><td><s>0,70</s> 0,65</td></tr>
<tr><td>Stationnement type ''Evergreen’’</td><td>0,50</td></tr>
<tr><td>Gravillons, graviers</td><td>0,50</td></tr>
<tr><td>Bois</td><td>0,40</td></tr>
<tr><td>Espaces verts (en pleine terre)</td><td>0,20</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>2.4</td><td>Ensemble des zones</td><td>Création d’un volet prescriptif 1.2.3 portant sur les dispositifs techniques permettant d’optimiser l’infiltration/rétention des eaux pluviales à l’échelle de la construction, de la parcelle, des voiries, des lotissements et des systèmes absorbants.</td><td><u>1.2.3. Choix de la solution à mettre en œuvre</u>
Les différents cas de figure rencontrés sont présentés à l’Article 1.3
Le dispositif de rétention des eaux pluviales devra être, tant que possible, situé en point bas par rapport à l’ensemble des surfaces imperméabilisées.

Les techniques basées sur l’infiltration sont à favoriser lorsque les conditions hydrogéologiques locales le permettent : les contraintes géologiques étant importantes sur l’ensemble du territoire (hauteur de nappe et perméabilité très variables), seules des études de sols à la parcelle permettront lors de l’exécution de valider la mise en œuvre de ces solutions.

Conformément au code civil l’infiltration d’eaux dans le terrain naturel ne doit pas pénaliser les fonds avoisinants.

A titre d’information, les solutions suivantes sont admises (la liste n’est pas exhaustive) :
- à l'échelle de la construction : toitures terrasses non végétalisées,
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, puits d’infiltration,
- au niveau des voiries : extensions latérales de la voirie (fossés, noues),
- à l'échelle d'un lotissement : bassins à ciel ouvert ou enterrés, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassin d'infiltration),
- Systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d’infiltration.</td></tr>
</table>

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

			Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager. ***Aucun type de rétention ne sera imposé. Néanmoins :*** - ***Sauf contraintes techniques majeures et justifiées, les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage. Si le débit de fuite est faible et correspond à un diamètre d'orifice inférieur à 80 mm, il en va de la responsabilité du pétitionnaire de mettre en œuvre, une autre solution (doctrine MISEN). Ainsi, l'orifice simple devra nécessairement être mise en œuvre soit par un dispositif anti-colmatage, soit par tout autre dispositif fonctionnel et adapté à l'ouvrage (doctrine MISEN).*** - ***La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.*** - ***Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé***
2.5	Ensemble des zones	Précisions et corrections apportées visant à optimiser le dimensionnement de ces dispositifs dans le cadre de la création de surfaces imperméabilisées sur terrain nu, dans le cadre de permis d'aménager, d'extensions ainsi que des modifications de terrains n'apportant pas de modifications sur les surfaces imperméabilisées.	***1.3. – Principes de dimensionnement*** ***1.3.1. Création de surfaces imperméabilisées sur terrain nu (cas des constructions neuves)*** ***Mise en œuvre d'un système de collecte des eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet et canalisation jusqu'au dispositif de rétention.*** ~~***1.1. Cas des constructions neuves***~~ *Pour les constructions passant par une démolition totale du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité de la superficie du terrain* ***imperméabilisée****, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur* ***;*** ~~***1.1.1.***~~ ***1.3.2.*** *Faible surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol[1] >30 m² et ≤170m²)* ***Il faudra*** *compenser l'augmentation du ruissellement par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales classiques ou d'autres techniques alternatives.* ~~***Le diamètre d'évacuation du débit de fuite sera en Dn100.***~~ ***Volume utile de rétention imposé :*** ► *Superficie du terrain ≤500m² : 3 m3* ► *Superficie du terrain ›500m²* ***et ≤1050m² :*** *5 m3* ► ***Superficie du terrain > 1050m² : Dimensionnement suivant l'article 1.5*** ~~***1.1.2.***~~ ***1.3.3*** *Importante surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol > 170m²)* ~~***Il existe 4 zones de limitation de rejet : EP1 (Q1), EP2 (Q2), EP5 (Q5), EP10 (Q10).***~~ ~~***Ces zones ont pour but de limiter le rejet des eaux pluviales sur les chaussées, la limite étant en concordance avec la capacité des réseaux primaires existants.***~~

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

~~Afin de répondre à l'imperméabilisation grandissante des espaces, il sera prévu un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle.~~
Dimensionnement suivant l'article 1.5.

1.3.4. ~~1.1.3.~~ *Les permis d'aménager*

~~Dans le cadre d'un permis d'aménager le pétitionnaire aura deux possibilités devra prévoir un bassin permettant de pallier l'imperméabilisation pour l'ensemble de l'opération : espaces communs (voirie, place, parkings…) et lots. La surface d'imperméabilisation correspondra à l'implantation maximale déterminée pour chaque lot.~~
Pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur devra mettre en œuvre un bassin de rétention unique pour la compensation de l'imperméabilisation du projet. Dans le cas de contraintes techniques majeures et justifiées, la décomposition en sous-bassins de l'unité de rétention pourra être acceptée.

- ***~~Soit prévoir un bassin pour les espaces communs et l'obligation pour chaque acquéreur de lot de prévoir le volume correspondant à la rétention nécessaire de son lot.~~***

~~Dans ce dernier cas, il devra indiquer clairement dans le règlement du lotissement l'obligation, pour les acquéreurs de lot, de faire réaliser le volume de rétention nécessaire à leurs lots.~~

~~Pour les 2 cas précités, il indiquera également que l'ensemble des eaux provenant des surfaces imperméabilisées devront être collectées puis dirigées soit vers le dispositif de rétention global du lotissement, soit vers le dispositif de rétention du lot et ensuite dirigées vers le dispositif de rétention des espaces communs du lotissement.~~

Le dimensionnement du bassin sera réalisé suivant les dispositions de l'article 1.5.

Pour rappel dans le cas où la superficie de l'unité foncière, objet du permis d'aménager, serait supérieure à 10 000 m² la doctrine de la MISEN s'applique.

1.3.5. ~~1.2 Les~~ *Extensions (à l'exception des surélévations et de la fermeture des volumes existants)*

Seront considérées comme extensions toutes surfaces imperméabilisées supplémentaires dont les revêtements ont des coefficients de ruissellement supérieurs ou égaux à 0,70.

Ceci s'applique pour toutes les extensions comprises entre 30m² et 100m²

Volume utile de rétention imposé :

- ► *Surfaces* ***~~de plancher et/ou emprise au sol~~*** ***imperméabilisées*** *≤30 m2 = aucune rétention*
- ► *> 30m² et existant + projet ≤ 170m² sur un terrain ≤ 500m² = 3 m³*
- ► *> 30m² et existant + projet ≤ 170m² sur un terrain > 500m² = 5 m³*
- ► *> 30m² et ≤ 100m² et existant + projet > 170m² = 5 m³*

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

			► *30 m²< Surfaces imperméabilisées < 45 m2 = 2 m3* ► *Surfaces imperméabilisées ≥ 45 m² = 5 m3* *Dans la mesure où un bassin de rétention est déjà existant, il ne sera demandé que le volume manquant.* ***~~Au-delà de cette surface-là ‘’note de calcul des bassins de rétention – Méthode des volumes’’ éditée par la Commune de Toulon (basée sur les relevés météo de Toulon La Mitre 1971-2007) s’applique pour la nouvelle surface.~~*** ***1.3.6. Réaménagement de terrain sans modification des surfaces imperméabilisées :*** ***Les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement) aux surfaces imperméabilisées existantes, et n’entraînant pas de modifications des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées sans engendrer de modifications notables des conditions de collecte et d’évacuation des eaux) pourront conserver leur rejet existant.***
2.6	Ensemble des zones	Ajout d’un volet prescriptif portant sur l’ensemble des règles de conception des ouvrages de rétention.	***1.4. – Règles de conception des ouvrages de rétention*** ***La solution « bassin de rétention » est la plus classique, cependant d’autres solutions ou techniques alternatives pourront être proposées par le pétitionnaire.*** ***Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.*** ***Pour les programmes de construction d’ampleur, le concepteur devra mettre en œuvre un bassin de rétention unique pour la compensation de l’imperméabilisation du projet. Dans le cas de contraintes techniques majeures et justifiées, la décomposition en sous-bassins de l’unité de rétention pourra être acceptée.*** ***D’autres ouvrages de rétention pourront être envisagés à la condition que leurs destinations soient la protection de l’unité foncière vis-à-vis d’un bassin versant amont important.*** ***La conception du bassin devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d’achèvement des travaux et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.*** ***Le choix des techniques retenues par le pétitionnaire et mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.*** ***Un dispositif de protection contre le colmatage sera aménagé pour les petits orifices, afin de limiter les risques d’obstruction.*** ***Les ouvrages seront équipés d’une surverse fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement Lorsque les conditions le permettent, la surverse devra se faire, par épandage diffus sur la parcelle. Dans le cas contraire et de façon justifiée, les eaux pourront rejoindre le réseau public.*** ***Les volumes des bassins de rétention des eaux pluviales devront être clairement séparés des volumes des***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

			bassins d'arrosage ou de réutilisation le cas échéant. ***Toutes les mesures seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.***
2.7	Ensemble des zones	Correction et approfondissement afin d'apporter de préciser les modalités de calcul à l'échelle des unités foncières.	***1.5. – ~~1.6.~~ Modes de calcul*** Le pétitionnaire effectuera ses calculs en se basant sur la note de calcul des bassins de rétention – Méthode des Volumes IT 77-284 éditée par la Commune de Toulon (Basée sur les relevés météo de Toulon La Mitre 1971-2007). ***Pour rappel, dans le cas où la superficie de l'unité foncière, objet du projet, serait supérieure à 1050 m², selon les préconisations de rédaction de la DDTM, la doctrine de la MISEN de la préfecture du Var relative à l'application de la rubrique 2150 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement s'applique.***
2.8	Ensemble des zones	Corrections apportées afin de clarifier et revoir les différents débits de fuite réglementés dans le caniveau, le milieu naturel ainsi que le réseau pluvial canalisé. Certaines prescriptions particulières ont été rajoutées.	***1.6. ~~1.4.~~– ~~Les débits~~ Débit de rejets*** ***1.6.1. Débit de fuite :*** Dans le cas où les capacités hydrauliques du milieu récepteur ne permettent pas l'évacuation optimale des débits de pointe, la collectivité se réserve le droit d'imposer un débit de pointe maximum à ne pas dépasser, à savoir : ► Rejet dans le caniveau de la voirie ou sur la voirie limitée à ***~~5~~ 2*** L/***s*** ***(7.2 m3/h)*** maximum, ***si et seulement s'il n'existe pas de réseau souterrain à proximité,*** ► Rejet en milieu naturel type fosse, talweg, noue, ruisseau qui ne sont pas soumis à une autorisation préfectorale dans le cadre de la réglementation en vigueur sont limités à ***~~5~~ 2*** L/s **(7.2 m3/h)** maximum, ► Rejet dans le réseau pluvial canalisé limité à ***~~50~~ 15*** L/s **(54m3/h)** maximum ***et sous accord du service pluvial.*** ***Les valeurs indiquées s'entendent comme des limites à ne pas dépasser, suivant le retour du service pluvial concernant des secteurs plus ou moins soumis aux risques de ruissellement urbain et d'inondation, ces valeurs peuvent faire l'objet de diminution.*** ***Dans le cas d'une infiltration, le débit rejeté au milieu récepteur sera le débit d'infiltration déterminé par les caractéristiques du sol et les dimensions du dispositif d'infiltration.***
2.9	Ensemble des zones	Ajout d'un volet prescriptif portant sur les débits de surverse.	***1.6.2. Débit de surverse :*** ***Afin de se prémunir contre une saturation excessive du domaine public engendrée par des ruissellements trop importants, la surverse des bassins de rétention doit être exclusivement prévue sur les parcelles impactées par les projets et en aucun cas sur le domaine public.*** ***Les pétitionnaires doivent prévoir tous les ouvrages nécessaires à la gestion de ces eaux sur leurs unités***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

			foncières. ***Par mesure dérogatoire, en présence d'un réseau communal suffisamment dimensionné et sous accord du service pluvial, le rejet de surverse peut être évacué dans le dit réseau.***
2.10	Ensemble des zones	Ajustements prescriptifs apportés pour certains cas particuliers (exemple : piscines, jacuzzis et spas domestiques).	***1.7. – ~~1.3~~ Cas des les*** piscines, jacuzzis et spas domestiques ***Le rejet des eaux de lavage des filtres est interdit dans le réseau pluvial.*** ***~~La vidange du bassin ne pourra être effectuée que~~ Les vidanges (hors eaux de lavage des filtres) pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales ou vers un vallon pouvant les recevoir, par temps sec uniquement et à débit limité*** dans les conditions suivantes : ► Les eaux ne devront pas être traitées minimum 15 jours précédant la vidange, ► ~~*Les eaux peuvent être conservées sur le terrain, sans pénaliser les fonds inférieurs,*~~ ► Les eaux peuvent être rejetées sur la voie publique, dans ce cas le débit sera limite à ~~5~~ 2L/s, ► La vidange devra être interrompue en cas de pluie, ► La vidange des piscines et des filtres dans le réseau d'assainissement est interdit. ***En cas d'impossibilité de rejoindre l'un ou l'autre des exutoires susvisés, les eaux de vidange pourront :*** - ***être infiltrées de manière diffuse dans le sol de la propriété en fonction des caractéristiques du terrain, nature et pente.*** - ***être pompées par une entreprise spécialisée.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2.11	Ensemble des zones	Ajout de prescriptions permettant de réglementer la protection des eaux souterraines, ainsi qu'un ajout de coefficient de contre pente visant à réduire le ruissèlement des eaux de la voirie sur le domaine privé.	***1.8. – Cas des eaux souterraines*** ***Il est interdit de rejeter les eaux de pompage de nappe souterraine ou de circulations d'eaux dans le réseau d'eaux pluviales.*** ***Concernant les possibles impacts des opérations immobilières sur les eaux souterraines et cours d'eau naturels, les modalités d'informations et les services à consulter sont ceux de l'Etat par les relais auprès de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) du Var pour une meilleure gestion des impacts sur ce milieu naturel. Il s'agit d'une saisie auprès du Bureau de la police de l'eau au service eau et biodiversité.*** ***1.9. – Prévention du ruissellement urbain / Accès aux parcelles*** ***Pour la création ou la modification des accès des terrains situés en contre bas des voiries publiques les desservant ou dans le cas de niveaux en infrastructures, il est demandé la mise en place d'une contre pente sur la parcelle privative. Celle-ci doit être de 5 mètres à 3%, permettant de se prémunir du ruissèlement des eaux de la voirie publique sur le domaine privé.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Objet n°3 : Ajouts et corrections de prescriptions au sein de l'Article 2 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords			
3.1	Ensemble des zones	Ajout de prescriptions afin d'autoriser la ganivelle comme clôture au sein des EBC. En effet, la pose de ganivelles, clôture légère formée de piquets en bois, permet un aménagement de clôture doux dit « proches de la nature », avec une mise en œuvre n'impactant pas le site boisé sur lequel cette pose s'inscrit, aussi bien en termes d'impact visuel que physique.	*Sa hauteur ainsi définie ne pourra dépasser 2 m (mesurée dans l'axe de la travée si la voie ou le terrain est en pente). Dans les Espaces boisés Classés* ~~***et les zones inondables***~~*, la clôture sera constituée* ~~***uniquement***~~ *d'un grillage* ***ou d'une ganivelle. Dans les zones inondables, la clôture sera constituée uniquement d'un grillage.***
3.2	Ensemble des zones	Ajout de prescriptions relatives aux clôtures (volet 2.2) ; permettant ainsi d'apporter des mesures sur leurs hauteurs maximales en bordure d'autoroute, ainsi qu'en zone naturelle. Ces modifications permettent d'assurer la mise en concordance du règlement avec la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée	***Le long de l'autoroute, les murs pourront avoir une hauteur totale de 2m et seront traités dans l'esprit des murs anti bruit autoroutiers, avec rainurage*** ***En zone naturelle : les clôtures seront posées à 30cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur sera limitée à 1,20m et elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer de pièges pour la faune. Ces clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels définis dans le schéma régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).*** ***Sont soumises à déclaration préalable, les clôtures situées en secteur protégé (site classé, site inscrit, site patrimonial remarquable, abords des Monuments historiques).***
3.3	Ensemble des zones	La présente modification veille à clarifier les prescriptions relatives à l'insertion d'antennes de radiotéléphonie.	*2.3.1. Antennes de radiotéléphonie et équipements afférents* *De manière générale, leur implantation sera à privilégier sur les toitures terrasses.* *• Les antennes de radiotéléphonie* *Leur nombre et leurs dimensions seront limités en fonction du contexte.* ***Dans un souci d'insertion dans l'environnement bâti et non bâti, les antennes seront, de manière générale, implantées sans artifice d'intégration*.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Objet n°4 : Ajouts et corrections de prescriptions au sein de l'Article 3 isolement acoustique			
4.1	Ensemble des zones	Mise à jour des différentes voies bruyantes au regard des arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023	*Un isolement acoustique est à prévoir dans les bandes bruyantes définies ci-dessous :* - *L'A50 classée en catégorie 1* ***~~et 2 suivant les tronçons~~*** - *L'A57 classée en catégorie 1* - *DN8 classée en catégorie 2 et 3 suivant les tronçons* - *D97 classée en catégorie 2,* ***3*** *et 4 suivant les tronçons* - *D2008 classée en catégorie 4* - *D29 classée en catégorie 3* - *D42 classée en catégorie 3* ***~~et 4 suivant les tronçons~~*** - *D46 classée en catégorie* ***~~1~~ 2****, 3 et 4 suivant les tronçons* - *D62 classée en catégorie 3 et 4 suivant les tronçons* - *D92 classée en catégorie 4* - *D559 classée en catégorie* ***1,*** *2 et 3 suivant les tronçons* - *D559 bis classée en catégorie 4* - *D642 classée en catégorie 3* - ***D206 classée en catégorie 3*** - ***D246 classée en catégorie 4***
Objet n°5 : Ajouts d'éléments sur les articles existants et créations de nouveaux articles au titre de la section 3 portant sur la protection du patrimoine bâti et environnemental			
5.1	Ensemble des zones	Ajout de prescriptions permettant d'apporter des précisions en matière de protection des EBC, via l'intégration d'une zone tampon entourant ces derniers, permettant de protéger le système racinaire.	*ARTICLE 2. LES ESPACES BOISES CLASSES* *Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.* ***Pour les travaux projetés à proximité immédiate d'un espace boisé classé, il est nécessaire de veiller en tout temps à la préservation de cet espace. À cet effet, les techniques constructives et la gestion du chantier, notamment, devront tenir compte de cette contrainte.***
5.2	Ensemble des zones	Ajout d'un article portant sur la définition juridique des Espaces Verts Protégés (EVP), leurs périmètres ainsi que la réglementation associée à ces derniers.	***ARTICLE 3. ESPACES VERTS PROTEGES*** ***Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires, de sécurité et d'obligations légales de débroussaillement*** ***Sauf obligations légales de débroussaillement et obstacle à la sécurité routière, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle.*** ***Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.*** ***Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

			Les restanques en pierre sèches destinées à maintenir la terre et la végétation sont le témoin de la culture en espalier d'espèces comme les agrumes, les oliviers. Privilégiant la biodiversité, confortant la tenue et l'entretien des terrains en pente, elles constituent des éléments remarquables du paysage. Elles devront être conservées
5.3	Ensemble des zones	Ajout d'un nouvel article portant sur la reconstruction possible ou non des bâtiments, plus particulièrement la reconstruction des bâtiments en ruine (L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme)	***ARTICLE 4. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS*** ***Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.*** ***Un bâtiment régulièrement édifié doit avoir une existence légale, à savoir une construction édifiée :*** ***- Avant la loi du 15 juin 1943, relative au permis de construire : preuve de l'existence légale à apporter ;*** ***- Après la loi du 15 juin 1943 : conformément à l'autorisation d'urbanisme accordée.*** ***Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. A cet effet, une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2.3. Ajustements apportés aux dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines

N°	Zone concernée	Motifs de la modification	Eléments concernés
Objet n°1 : Ajout d'article portant sur les combles des constructions			
1.1	Ensemble des zones	Ajout d'un article portant sur l'aménagement des combles existants et leurs évolutions de statuts.	*ARTICLE 2. COMBLES DES CONSTRUCTIONS* ***La hauteur des combles, correspondant au volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, mesurée en bas de pente ne devra pas excéder 1m dans sa partie la plus défavorable. Néanmoins, les constructions existantes peuvent être réaménagées dans leur volume initial. Aucune porte-fenêtre ne peut être réalisée dans cette partie de construction.*** ***En aucun cas il ne pourra être aménagé de logement entier dans les combles.***
1.2	Ensemble des zones	Correction de la numérotation des articles à la suite de l'ajout de l'article 2 portant sur les combles des constructions.	*ARTICLES ~~23.~~ DISPOSITIONS EN FAVEUR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ* *ARTICLE ~~34.~~ STATIONNEMENT* ~~3.1~~ **4.1** Normes de stationnement […] ~~3.1~~ 4.1.1 *Nombre de places […]* […] *ARTICLE ~~45.~~ PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTION*
Objet n°2 : Précisions portant sur l'offre de stationnement			
2.1	Ensemble des zones	Suppression de prescription sur la surface de stationnement affecté aux véhicules légers, pour les subdivisions de logement pour donner suite à une évolution législative.	~~***- Dans la zone UBh : il n'est pas exigé de stationnement supplémentaire pour les subdivisions de logements ré- pondant aux 2 conditions cumulatives suivantes :***~~ ~~***• Restructuration de l'immeuble entier limitée à 50% en nombre de logements supplémentaires créés***~~ ~~***• Superficies minimales des logements : T1 (30 m²) ; T2 (45 m²) ; T3 (65 m²) ; T4 (80 m²).***~~

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

		Ajout de précision afin de confirmer l'obligation de places de stationnements supplémentaires pour les logements locatifs intermédiaires (LLI) .	*Il ne pourra être exigé plus d'une place par logement social **et par logement locatif intermédiaire (LLI).***
Objet 3 : Corrections et ajout au sein du volet 5 portant sur la performance énergétique et environnementale des constructions			
3.1	Ensemble des zones sauf UA, UBh et URj	Corrections apportées en matière de performance énergétique au sein des opérations de plus de 1000m²	***Sauf impossibilité technique et/ou patrimoniale justifiée,** pour toute opération nouvelle **à usage d'habitation collective** de plus de 1000m² de surface de plancher **~~ainsi que pour toute opération de réhabilitation de plus de 500m² de surface de plancher~~**, des panneaux photovoltaïques devront être intégrés au projet **sur 20% minimum de la superficie des toitures** sauf dans les zones UA, **et** UBh **~~et URj~~**. **Ce pourcentage inclut les cheminements techniques d'entretien.***
3.2	Zones UB (sauf UBh), UC, UD et UE	Adaptation de la réglementation en matière de lutte antivectorielle dans certains secteurs urbanisés.	*Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment pour la réduction des ilots de chaleur en ville, et pour contribuer à la réduction des consommations d'eau potable, et sauf impossibilité technique justifiée, une cuve de récupération des eaux pluviales hermétique au passage des insectes (moustiques notamment) devra être installée pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective **dans les zones UB (sauf UBh), UC, UD et UE.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2.4. Ajustements des dispositions particulières

N°	Zone concernée	Motifs de la modification	Eléments concernés
Objet n°1 : Ajustement des articles 1 relevant de l'occupation et utilisation du sol interdite			
1.1	Ensemble des zones à l'exception des zones UF, UL, UM, AU et N	Correction de la référence législative concernant les ICPE, la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 n'étant plus en vigueur.	*5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions **du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), ~~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)*
Objet n°2 : Ajustements des articles 2 relevant de l'occupation et utilisation des sols admises à des conditions particulières			
2.1	Zones UA, UB et UZ	Ajout de destinations supplémentaires dans le cadre des changements de destinations pour les RDC situés le long des voies identifiées en tant que « linéaire commercial à préserver », afin de prendre en considération les réalités du territoire.	*Sont autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction* *Pour les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées dans le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », seuls les changements de destinations au profit du commerce, de l'artisanat**, de l'hébergement hôtelier et des services** publics seront autorisés. **Sont également autorisés les changements de destination au profit de l'habitation mais uniquement ceux liés à la création d'une entrée d'immeuble desservant les étages supérieurs.*** ***L'aspect des devantures est précisé à l'article U 11-2-1.***
2.2	Zone UB	Ajout de prescriptions portant sur les constructions et installations permises au sein du polygone d'implantation identifié dans le règlement graphique.	***Au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.***
2.3	Zones UA, UB, UC, UD, UE et UZ	Ajouts de prescriptions portant sur la production de logements sociaux à créer dans le cadre d'opérations de plus de 800m2 au sein des secteurs concernés.	***~~À l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et des logements de la Défense, tout programme de 3 000 m² de surface de plancher et plus, destiné au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.~~*** ***Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.*** ***Cette disposition ne s'applique pas :*** ***• Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;*** ***• Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.***
2.4	Zone UF	Ajout de prescriptions concernant les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés.	***Les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés liés à une habitation existante légalement édifiée sur la même unité foncière sont autorisées.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Objet n°3 : Ajustements et ajouts au sein des articles 3 portant sur les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public			
3 .1	Zones UB, UC, UD, UE et UZ	Corrections apportées visant à clarifier les conditions d'accès et de dessertes de l'ensemble des terrains des zones concernées.	*1°) Accès* ***a~~b~~)*** *Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.* ***Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.*** ***b~~a~~)*** *Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :* *- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;* *- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;* *- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;* *- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.* ***Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.***
3.2	Zones UB, UC, UD et UE		*2°) Desserte* *- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.* *- La largeur des voies nouvelles* ***d'intérêt privé*** *desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation* ***~~d'aménagements~~ d'un aménagement pour un cheminement piétons adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite ~~(cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc….).~~*** ***~~- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une largeur utile inférieure à 4 m.~~*** *- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie* ***et de 5% en tous points sur les 5 premiers mètres depuis la limite de parcelle.*** *Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.* *-* ***Les terrains desservis par des ~~Les~~*** *voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.* ***Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

			à bâtir, c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours.
Objet 4 : Ajustements de l'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement			
4.1	Zones UA, UB, UC, UD, UE et UZ	Création d'un 5eme point portant sur la gestion des déchets, visant en la création d'un local destiné à stocker les déchets ménagers pour tout nouveau programme de constructions ou d'une réhabilitation complète.	***5°) Gestion des déchets*** ***Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.*** ***Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.***
4.2	Zones UF ; AU et N	Suppression de prescriptions portant sur le raccordement à l'eau potable par le biais de forage, puits particuliers, etc. obligeant ainsi le raccordement à un réseau disposant d'un débit suffisant en qualité et en quantité dans ces zones.	***1°) eau potable*** *Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes**, ou à un dispositif de captage forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.***
4.3	Zone N	Corrections visant à préciser que le raccordement à un dispositif de captage ou autre est autorisé selon certaines conditions et déclarations.	***1°) eau potable*** ***Dans les secteurs non desservis, le raccordement à un dispositif de captage, forage ou puits particulier est autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant. Une déclaration est à faire auprès du Service Communal d'Hygiène et de Santé en cas d'usage unifamilial ou en préfecture pour tout autre usage.***
Objet 5 : Ajustement de l'article 6 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques			
5.1	Zones UA, UB, UC, UD, UE et UL	Ajout d'une mention précisant que la référence à l'alignement faite dans les dispositions de l'article 6 vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.	*Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.* ***Pour l'application de l'article 6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UA6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.***
5.2	Zone UB	Ajout de prescriptions portant sur les retraits ponctuels possibles et l'alignement des façades. Des précisions sont également apportées pour les terrains qui sont bordés par plusieurs voies ou emprises publiques.	*1°) Dans la bande des 17 m, 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.* ***Des retraits ponctuels peuvent être autorisés. Ils pourront être sur toute hauteur sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques.*** ***À l'exception de ces retraits ponctuels, les façades sur voie devront obligatoirement être implantées à l'alignement. Les 2 derniers niveaux pourront être implantés en retrait.*** *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.* ***- Si le projet opte pour une implantation sur un seul alignement, l'implantation de nouvelles constructions ne sera possible que sur l'alignement choisi sur une profondeur maximale de 17m.*** ***- Si le projet opte pour une implantation sur plusieurs alignements, l'implantation des constructions***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

			devra se faire sur les alignements choisis sur une profondeur maximale de 17m.
5.3	Zones UC et UD	Correction de la distance d'implantation des constructions passant de 3 à 5m pour un meilleur ordonnancement.	*En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, toute construction doit être implantée à* ~~***3m***~~ ***5m*** *minimum de l'aligne- ment, cette zone étant considérée comme non aedificandi.*
5.4	Zones UC, UD, UE, UF, UM et AU	Rajout d'aménagements autorisés au sein des zones considérées comme non aedificandi.	Toutefois dans cette zone sont autorisés : *[…]* - ***La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée*** - ***Les places de stationnement à l'air libre*** - ***Les modénatures.***
5.5	Zones UD et UE	Rajout de l'autorisation d'ombrières photovoltaïques avec des prescriptions particulières au sein des zones considérées comme non aedificandi.	Toutefois dans cette zone sont autorisés : *[…]* - ***Les ombrières photovoltaïques implantées sur les dalles de stationnements en surplomb.***
5.6	Zone UD	Ajout de prescriptions permettant l'intégration optimale des protections solaires au regard des spécificités des zones considérées comme non aedificandi.	Toutefois dans cette zone sont autorisés : *[…]* - ***Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+2 et les R+1***
	Zones UC et UF		Toutefois dans cette zone sont autorisés : *[…]* - ***Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1.***
	Zones UE et AU		Toutefois dans cette zone sont autorisés : *[…]* - ***Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.***
5.7	Zone UF	Rajout des piscines ou bassins d'agrément, permis au sein des zones considérées comme non aedificandi, conformément aux autres zones urbaines.	Toutefois dans cette zone sont autorisés : *[…]* - ***Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Objet 6 : Ajustements de l'article 7 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
6.1	Zone UB	Ajouts précisant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, notamment en ce qui concerne les protections solaires au sein de la zone UB.	*1°) Dans une bande de 17 m, (hors débords de toiture de 50 cm maximum) à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, tel que défini à l'article ub6, toute construction nouvelle doit être implantée en limites sur la même profondeur.* *Dans cette bande, des retraits ponctuels sur les façades* ***avant et arrière*** *peuvent être autorisés. Ils pourront être sur toute hauteur à condition d'être situés à minimum 5 m des limites séparatives latérales, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques.* ***Au-delà du rez-de-chaussée, implanté en limite séparative, un retrait sur toute hauteur peut être autorisé en façade latérale dès lors qu'il est justifié par des motifs de mitoyenneté, architecturaux, paysagers ou techniques****.* *Des puits de lumière peuvent également être réalisés.* ***L'implantation des protections solaires est libre~~.~~*** *Dans le cas d'un terrain pour lequel l'alignement se prolonge par une limite séparative, dans une bande de 17 m de profondeur (hors débords de toiture de 50 cm maximum), la construction projetée devra se limiter à la longueur de l'alignement.* *2°) au-delà de cette bande de 17 m (hors débords de toiture de 50 cm maximum)* *Cas général :* *La distance comptée horizontalement d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 5 m.* ***Cependant*** *toute construction peut être implantée sur une ou des limites séparatives si la hauteur de la construction en tous points n'excède pas 5,50 m à compter du terrain naturel avant travaux dans cette bande de 5 m.* *Les balcons seront implantés à 2 m minimum de la limite.* ***L'implantation des protections solaires est libre.*** *[…]* *Construction à usage d'habitation :* *Seules les constructions ne dépassant pas en tous points 5,50 m à compter du terrain naturel avant travaux pourront être implantées en limite(s) ou en retrait.* ***En cas de retrait, ~~Dans ce dernier cas le,~~ celui-ci*** *devra être au minimum de 5 m. Aucune autre implantation n'est autorisée.* *Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.* *Les balcons seront implantés à 2 m minimum de la limite.* ***L'implantation des protections solaires est libre~~.~~***
6.2	Zone UC	Ajout de prescriptions permettant l'intégration optimale des protections	Toutefois dans cette zone sont autorisés : *[…]*

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

		solaires au regard des spécificités des zones considérées comme non aedificandi.	- ***Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1.***
	Zone UD		Toutefois dans cette zone sont autorisés : *[…]* - ***Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+2 et les R+1.***
	Zones UE et AU		Toutefois dans cette zone sont autorisés : *[…]* ***Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.***
6.3	Zones UC, UD, UE, UF et AU	Ajouts de prescriptions relatives à l'implantation des constructions autorisées au sein des zones considérées comme non aedificandi.	*Ces zones sont considérées comme non aedificandi. Toutefois dans ces zones sont autorisés :* *[…]* - ***La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.*** - ***Les places de stationnement à l'air libre*** - ***Les modénatures.***
6.4	Zone UE	Ajout des ombrières végétalisées, permis au sein des zones considérées comme non aedificandi, conformément aux autres zones urbaines.	*Ces zones sont considérées comme non aedificandi. Toutefois dans ces zones sont autorisés :* *[…]* - ***Les ombrières végétalisées visées à l'article UE 13.***
6.5	Zone UF	Ajout des piscines ou bassins d'agrément, permis au sein des zones considérées comme non aedificandi, conformément aux autres zones urbaines. Il est ainsi rappelé les reculs, réglementé dans les zones urbaines, pour les piscines par rapport aux limites séparatives.	*Toutefois dans cette zone sont autorisés :* - ***Les piscines ou bassins d'agrément s'ils ne sont pas hors sol.*** ***La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :*** - ***Au moins égale à 2m si ceux-ci sont enterrés.*** - ***Au moins égale à 4m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.***
Objet 7 : Ajout prescriptif au sein de l'article 8 portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			
7.1	Zone UB, UC, UD, UE,	Ajout de la mention « ombrières photovoltaïques » dans le cadre d'exception en matière d'implantation de constructions sur une propriété.	*À l'exception des piscines* ***et des ombrières photovoltaïques****, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 5 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.*
Objet 8 : Ajustements de l'article 10 portant sur la hauteur maximale des constructions			
8.1	Zone UB	Ajout permettant de réglementer la hauteur absolue au-delà de la bande de 17m au sein du volet 1 de l'article UB10. Cette modification permet d'être en cohérence avec l'article UB6.	***Au-delà de la bande de 17 m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou du front bâti observé, tel que défini à l'article UB6 :*** - ***toute construction (hors usage d'habitation) implantée sur une ou des limites séparatives ne pourra pas dépasser 5m50 en tous points à compter du terrain naturel avant travaux dans une bande de 5 m à compter de la limite. Au-delà de cette bande de 5m, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur absolue.*** - ***toute construction à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 5,50 m de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux*** - ***toute construction à usage mixte comprenant l'usage d'habitation ne pourra pas dépasser 5,50m de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

8.2		Ajout d'une mention des dispositifs de protection solaire au sein du volet 2.1 portant sur les hauteurs relatives.	*2-1 La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps* ***et protections solaires*** *non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article ub6, à l'exception des alignements futurs) opposé, ne doit pas excéder 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.*
8.3		Ajout de prescriptions portant sur une augmentation des hauteurs maximales sur certains secteurs identifiés par un polygone d'implantation identifié dans le règlement graphique.	***3°) Ces hauteurs pourront être dépassées*** *Pour des motifs d'urbanisme,* ~~***sans excéder celle des immeubles contigus s'inscrivant dans l'ordonnancement des façades sur la voie***~~***, à condition que le projet reste cohérent sur le plan architectural et que les dépassements n'excèdent pas celles des immeubles s'inscrivant dans l'alignement et l'ordonnancement des façades sur voie constituant le front bâti observé.*** ***Au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme, la hauteur maximale, définie dans les conditions ci-dessus des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est fixée à 24 m limitée à R+7.*** ***Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.***
8.4	Zone UE	Ajout de prescriptions portant sur la hauteur maximale des constructions/installations nécessaires aux services publics, dans la zone concernée.	***Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 m limitée à R+2.***
8.5	Zone UF	Ajout de prescriptions relatives aux hauteurs absolues, pour des mises aux normes d'éléments techniques, au sein de la zone.	***Hauteur absolue*** *La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 9 m. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans la limite de 15 m.* ***Cette hauteur de 15m pourra être dépassée pour des mises aux normes d'éléments techniques.***
8.6	Zones UB	Ajout de prescriptions dans le cas d'une majoration des hauteurs dans les secteurs de risques majeurs.	***Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.***
8.7	Zones UC, UD et UE	Ajout d'un troisième volet permettant d'apporter des prescriptions dans le cas d'une majoration des hauteurs dans les secteurs de risques majeurs.	***3°) Ces hauteurs pourront être dépassées*** ***Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Objet 9 : Ajustements de l'article 11 relatif aux aspects extérieurs

9.1	Zone UB	Ajustement des prescriptions réglementant l'aspect des façades en zone UB.	***2- Façades*** ***~~À 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.~~*** *Il pourra être admis des galeries en rez-de-chaussée si elles sont délimitées par un portique.* ***~~À l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics pour chaque corps de bâtiment, il ne sera autorisé qu'un seul niveau en attique.~~*** *L'ouverture totale des façades en rez-de-chaussée sur plusieurs côtés est interdite.* *Dans le cas d'un immeuble implanté à l'alignement de plusieurs voies, **~~le traitement du dernier niveau en attique et~~** la réalisation d'un pan coupé à chaque angle **ainsi que le traitement en retrait du ou des derniers niveaux** sont à privilégier afin de permettre une meilleure adaptation architecturale du projet, en assurant une continuité visuelle de chaque front bâti.* *Il est interdit de peindre la maçonnerie en pierre de taille. Lorsque celle-ci aura été peinte, le ravalement prévoira sa restitution. Il est interdit d'enduire les murs en pierre de taille parementée.* ***A l'exception des maisons individuelles**, la composition de façade **~~sur voie devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages~~** sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures* *En UBh, les saillies **(balcons, bow-windows, modénatures, …)** sur le domaine public peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol avec une profondeur de 0,50 m maximum.* *En UB et UBa, les saillies **~~de balcons~~ (balcons, bow-windows, modénatures, …)** peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :* - *0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;* - *1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;* - *1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.* *Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.* *Pour les constructions nouvelles, **~~il devra être intégré un traitement de protection solaire à la composition de façade.~~** **Une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

9.2	Zones UA, UB et UZ	Ajout d'une prescription permettant de conserver l'animation des voies identifiées en tant que linéaire commercial sur ces zones.	**2-1 – Les devantures** […] ***Les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées sur le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », devront être animés par une vitrine.***
9.3	Zones UC et UD	Corrections visant à clarifier la composition des façades au sein des zones concernés.	***2 – Façades*** ***A l'exception des maisons individuelles****, la composition de façade* ~~***sur voie (ou principale) devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages***~~ ***sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures.***
9.4	Zones UC et UD	Ajout permettant de rajouter les balcons, bow-windows, … autorisées dans les zones concernées.	*Sur le domaine public, les saillies* ~~***de balcons***~~ ***(balcons, bow-windows, modénatures, …)*** *peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :* *- 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;* *- 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;* *- 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.* *Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.*
9.5	Zones UC, UD, UE	Ajout d'une prescription relevant de l'intégration de protection solaire de façade dans les zones concernées.	***2 – Façades*** *[…]* *Pour les constructions nouvelles,* ~~***il devra être intégré un traitement de protection solaire à la composition de façade.***~~ ***Une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade.***
9.6	Zone UZ	Correction de prescriptions relatives aux aspects extérieurs des façades dans la zone concernée.	***2 – Façades*** *Dans les zones UZa et UZb :* *Dans un souci de cohérence, on conservera l'unité des façades existantes. Pour les façades nouvelles, la composition évitera la monotonie pour la façade principale autant que pour les autres façades.* ~~***- La de façade sur voie (ou principale) devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages.***~~ - ***A l'exception des maisons individuelles,*** *La composition de façade* ~~***sur voie devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages***~~ ***sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures***
		Suppression de la mention du secteur UZc faisant suite à une erreur matérielle.	*Dans les zones* ~~***UZc***~~*, UZf et UZg :* *Pour les éléments techniques, les hauteurs maximales NGF définies au plan masse devront être respectées.*
9.7	Zones UA, UB, UC, UD, UE, UL, UR et UZ	Correction du titre du volet 2-3 afin de clarifier les dispositions techniques en matière de systèmes de rafraichissement	**2-3 –** ~~**Les climatiseurs**~~ **Les échangeurs**

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2.5 Approfondissement portant sur une meilleure intégration des espaces verts et plantations

N°	Zone concernée	Motifs de la modification	Eléments concernés
Objet n°1 : Renforcement des prescriptions portant sur les coefficients de pleine terre et la gestion de surfaces perméables présentes au sein de l'article 13			
1.1	Zone UB	Correction des superficies totales des unités foncières, avec une augmentation de 5% d'espace vert supplémentaire d'espaces verts de pleine terre.	*Au moins **~~15%~~ 20%** de la superficie totale de l'unité foncière **(hors emplacement réservé)** doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, à l'exception des parcelles à destination de constructions **et installations** nécessaires aux services publics **~~et~~**, du sous-secteur UBh* et *__au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme__.*
	Zone UC		*A l'exception des terrains accueillant des activités portuaires, au moins **~~25 %~~ 30%** de la superficie totale de l'unité foncière **(hors emplacement réservé)** doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.* ***Cette surface est portée à 25% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.***
	Zone UD		*Au moins **~~30 %~~ 35%** de la superficie totale de l'unité foncière **(hors emplacement réservé)** doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*
	Zone UE		*Au moins **~~40 %~~ 45%** de la superficie totale de l'unité foncière **(hors emplacement réservé)** doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*
1.2	Zones UC et UE	Correction des cas particuliers de modalités de calcul pour les zones concernées.	*Ce pourcentage ne s'applique pas :* - *Aux voies de lotissement**~~. Celles-ci~~ qui** seront plantées d'arbres au moins sur un des **~~deux~~** bas-côtés **~~d'arbres~~ qui génèrera de l'ombre à la voie**, à raison d'un arbre tous les 10m minimum.* - ***Aux aménagements de parkings publics où seule la règle relative aux arbres d'ombrage devra être respectée***
	Zone UD		*Ce pourcentage ne s'applique pas :* - *Aux voies de lotissement**~~. Celles-ci~~ qui** seront plantées d'arbres au moins sur un des **~~deux~~** bas-côtés **~~d'arbres~~ qui génèrera de l'ombre à la voie**, à raison d'un arbre tous les 10m minimum.* - *Aux aménagements de parkings publics où seule la règle relative aux arbres d'ombrage devra être respectée*
1.3	Zones UB, UC, UD et UE	Apport de précisions concernant le calcul des superficies liées aux unités foncières, pour l'aménagement d'espaces verts de pleine terre.	*Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m² **et les emplacements réservés, ~~les surfaces minéralisées et les gazons synthétiques. »~~***
1.4	Zones UB, UC, UD et UE	Ajout de prescriptions permettant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols.	***Pour les extensions de constructions existantes, les espaces gravillonnés préexistants et perméables pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.*** ***Pour les constructions nouvelles, les espaces gravillonnés perméables ne pourront être comptabilisés que s'ils participent à un aménagement paysager de qualité.*** ***Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, les terrains de sport et les aires de jeux non imperméabilisés pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

1.5	Zones UB, UC, UD et UE	Ajout de prescriptions favorisant la préservation et la conservation des plantations existantes.	***Tous** les projets immobiliers**, individuels et collectifs,** devront préserver **et conserver** au maximum les plantations existantes **(d'arbres et d'arbustes)** non **~~comprises~~ implantées** dans **~~l'emprise~~ les emprises** du projet **(constructions, voies, stationnements et piscines).***
1.6	Zone UB	Correction du pourcentage de toitures végétalisées pouvant être aménageable.	*- Les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings devront être aménagées en espaces verts, dont **~~30%~~ 35%** maximum de cette surface pourront être aménagés en terrasses privatives (non végétalisées). Les plantations devront être adaptées à une épaisseur de substrat de 20 cm minimum. Dans ce cas, les végétaux choisis devront présenter des caractéristiques de développement racinaire et aérien, de résistance (dessèchement et besoins hydriques) garantissant leur pérennité.*
1.7	Zone UZ	Correction du pourcentage de toitures végétalisées pouvant être aménager en terrasse privative	*- À l'exception des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings ne supportant pas de bâtiments en superstructure, doivent être recouverts d'une couche de terre végétale de 0,50 m minimum d'épaisseur drainée et aménagée en espaces verts. Des terrasses privatives, représentant un maximum de **~~30~~ 35 %** de cette surface, pourront être aménagées.*
Objet n°2 : Ajustement et ajouts de prescriptions portant sur la protection et l'optimisation d'aménagements arbustifs			
2.1	Zones UB ; UC ; UD ; UE ; AU et N	Ajout de prescriptions portant sur l'intégration d'arbres au sein des secteurs concernés.	***LES ARBRES :*** ***Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.***
	Zones UC ; UD ; UE, AU et N		***En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de plus grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.***
	Zones UB, UC ; UD ; UE		***En zone de mitoyenneté, les arbres devront être plantés au-delà des 2 mètres de la limite séparative avec le voisinage.*** ***De plus, le choix des essences devra être très diversifié. Dans les parties communes ou privatives les agrumes et fruitiers seront privilégiés.***
	Zones UC ; UD et UE		*Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises **~~des bâtiments futurs ou voies futures~~ du projet** seront réimplantées sur le terrain **~~d'assiette du projet~~ et positionnées sur le plan paysager**.* *Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, **fabriques de jardin**, ferronneries, statuaires**, poteries**…) seront préservés ou déplacés.* ***Les restanques en pierre sèche, destinées à maintenir les terres et la végétation, caractérisant les espaces naturels pentus, seront préservées.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2.2	Zones UB ; UC ; UD et UE	Corrections portant sur le nombre et le type d'arbre par places de stationnement.	*Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo* ***et hors dalles de stationnement en surplomb*** *devront être plantées d'arbre d'ombrage :* * *1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.* * ***~~Au-delà~~ ~~De même~~ Pour les aires accolées*** *: 1 arbre pour 3 places de stationnement.* *Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de* ***~~la~~ leurs*** *première****s*** *charpentière****s*** *et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc.* ***Ils seront positionnés de façon à générer de l'ombre suivant l'orientation. Pour diversifier le choix des essences,*** *le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.* *Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est* ***totalement*** *inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées* ***~~et pots de grandes tailles~~*** *seront envisagées.*
	Zone UZ		- *Les surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts.* - *Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbre d'ombrage :* * *1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.* * ***~~Au-delà~~ Pour les aires accolées*** *: 1 arbre pour 3 places de stationnement.* *Exceptionnellement, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées* ***~~et pots de grandes tailles~~*** *peuvent être envisagées.*
Objet n°3 : Ajustement et corrections des prescriptions portants sur les haies et massifs végétalisés			
3.1	Zones UC ; UE	Ajout d'un volet prescriptif confortant la gestion optimale des haies communes et privées dans les zones concernées.	***LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :*** ***~~S'agissant des arbres, haies et massifs, les essences~~ Elles*** *devront être* ***très*** *diversifiées avec* ***un choix de mélange d'arbustes (****à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs****~~, vivaces, arbustes …)~~ et à parfums.***
	Zones UB et UD		***LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :*** ***Elles devront être très diversifiées avec un choix de mélange d'arbustes (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs) et à parfums.*** ***Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés (voir cahier des recommandations paysagères de La Ville)***
	Zones UC et UE		***Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés ~~dans l'avis des Espaces Verts~~ (voir cahier des recommandations paysagères de la Ville).***
3.2	Zones UB ; UC ; UD et UE	Ajout d'un volet portant sur l'intégration et la protection des massifs végétalisés et des prairies fleuries.	***LES MASSIFS VEGETALISES ET PRAIRIES FLEURIES :*** ***Ils seront plantés d'arbustes, de vivaces, d'annuelles et de bulbeuses. Le gazon sera remplacé par de la prairie de vivaces, annuelles et bulbeuses à floraison basse (pâquerettes, achillées, campanules...).***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

3.2	Zone UD	Ajout d'une précision pour accentuer le caractère inenvisageable.	*Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est **totalement** inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.*
3.3	Zones UB ; UC ; UD ; UE et UF	Correction du terme « végétaux » au profit « d'arbres et arbustes diversifiés ».	*En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, ~~**des végétaux**~~ **des arbres et arbustes diversifiés** seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.*

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2.6. Ajustements divers

N°	Motifs de la modification	Eléments concernés
Objet n°1 : Ajustement du Chapitre 6 portant sur la mixité sociale		
1.1	Correction visant à approfondir les différents attendus en matière de mixité sociale.	*Ces dispositions s'appliquent aux zones U et AU.* ***~~Sur l'ensemble du territoire communal (à l'exception des secteurs de projet), pour tout programme de logements de plus de 3 000 m² de surface de plancher logement, il sera exigé au moins 30 % de logements sociaux à l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc.~~*** ***Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux*** ***Cette disposition ne s'applique pas :*** ***• Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;*** ***• Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville ;*** *Dans les zones UC et UD, pour tout programme de logements comportant 50 % et plus de surface de plancher affectée aux logements* ***locatifs*** *sociaux, l'emprise au sol sera portée à :*
Objet n°2 : Ajustement du lexique		
2.1	Approfondissement de la définition des « Aires de présentation » afin d'intégrer l'accueil de déchets.	***Aire de présentation*** *: les aires de présentation composées d'un mur d'enclos avec tonnelle ne constituent pas une construction au sens du présent règlement.* ***Elles sont destinées à accueillir temporairement les déchets avant collecte, qui doivent être stockés dans des locaux adaptés.***
2.2	Ajout d'une définition portant sur les artifices d'intégrations.	***Artifice d'intégration : masque positionné devant des antennes ou autres éléments techniques pour dissimuler ceux-ci mais qui ont plus d'impact visuel que les éléments eux-mêmes, alourdissant visuellement davantage l'installation.***
2.2	Suppression d'éléments de définitions portant sur les combles.	***Combles :*** *volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment et dont la hauteur sous l'égout (ou le faîtage dans le cas d'une toiture monopente) ne permet pas d'être assimilé à un niveau de façade. La hauteur sous plafond, mesurée en bas de pente, ne devra pas excéder 1m dans sa partie la plus défavorable.* ***~~Aucune porte-fenêtre ne peut être réalisée dans cette partie de construction.~~*** ***~~Les constructions existantes peuvent être réaménagées dans le volume initial pour autant qu'il ne constitue pas de logement entier.~~*** ***~~En aucun cas il ne pourra être aménagé de logement entier dans ces combles.~~***
2.3	Ajout portant sur la définition de « l'emprise au sol » applicables aux unités foncières supérieurs à 3000 m².	***Emprise au sol*** *: projection verticale du volume de la construction. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :* *- les simples débords de toiture* *- les saillies de balcon jusqu'à 2 m maximum de profondeur (au-delà de 2 m, seul le surplus est comptabilisé). Ceux- ci ne pourront en aucun cas être fermés ultérieurement* *- toute avancée* ***en porte à faux*** *formant protection solaire* ***~~de ces balcons~~*** *- les ombrières photovoltaïques* *[…]*

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2.4	Précision apportée à la définition d'habitat en bande	***Habitat en bande :*** *est considéré comme habitat en bande au moins 4 constructions* ***existantes*** *à usage d'habitat implantées en mitoyenneté.*
2.5	Correction apportée à la définition des ilots.	***Ilot*** *:* ~~***espace délimité totalement par plusieurs voies, espaces de communication publics, ferroviaires, routiers ou piétonniers ou domaine public.***~~ ***espace entièrement délimité par plusieurs voies de communication ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, ainsi que par des espaces publics tels que des places, jardins, parcs, cours d'eau, chemins piétonniers et le domaine ferroviaire. Les voies piétonnes privées en sont exclues.***
2.6	Correction apportée sur la définition des logements ; avec la suppression de la mention des logements sociaux.	***Logement existant*** *: légalement édifié à la date d'approbation du PLU.* ~~***Logement social : logement locatif social financé par un prêt aidé de l'État.***~~
2.7	Correction de la définition des ombrières afin de préciser leur nature.	***Ombrière*** *:* ~~***construction***~~ ***structure*** *légère* ***destinée à faire de l'ombre. A*** *claire-voie,* ***constituée d'éléments de section fine, de type ferronnerie, cette structure peut reposer sur de fins poteaux si elle n'est pas fixée uniquement en façade. Celle-ci permettra d'apporter*** ~~***destinée à apporter***~~ *protection solaire et ventilation des espaces afin d'en améliorer le confort d'été.*
2.8	Ajout d'une définition portant sur les ombrières photovoltaïques	***Ombrières photovoltaïques : structure technique permettant l'installation et le support de panneaux photovoltaïques.***
2.9	Ajout d'une définition concernant les protections solaires.	***Protection solaire : dispositif simple en avancée sur une façade permettant de limiter l'apport solaire en créant une ombre portée.***
2.10	Ajout d'une définition sur les surfaces de stationnement éco-aménagée.	***Surface de stationnement éco-aménagée : surface aménagée selon des techniques environnementales permettant la perméabilité, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain.***

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Volet 3 : Protection en matière de patrimoine architectural et paysager

Objet n°1 : Création et préservation d'Espaces Verts Protégés (EVP)

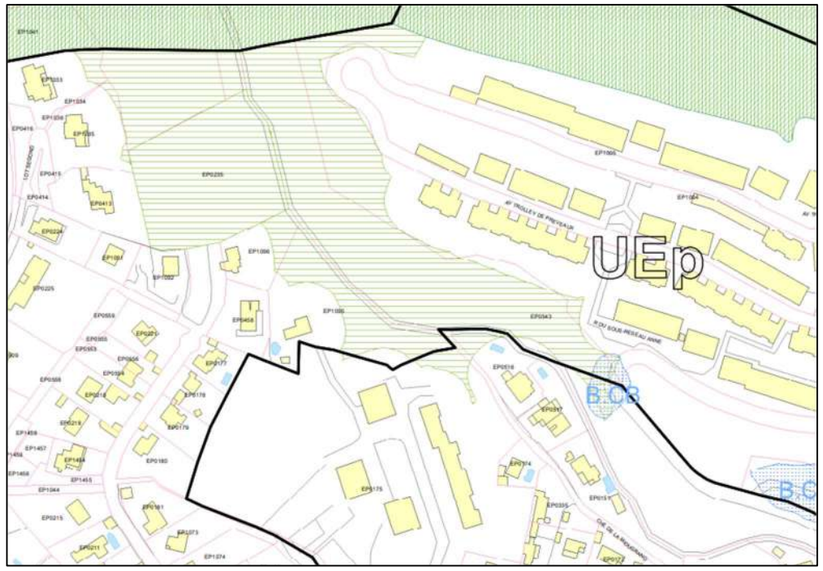
Création d'EVP

Création d'espaces verts protégés en vue d'apporter une protection à la fois sur le couvert végétal et sur les espaces paysagers tels que les restanques, témoignage du passé agricole de la commune, situés en zone UEp localisée au Boulevard de l'Helvétie.
Ces EVP sont situés sur les parcelles EP0005, EP0175, EP0235, EP1004, EP1005, EP1033, EP1034, EP1035, EP1095, EP1096, EP0516 et EP0543.

Ces ajouts apportent des modifications au sein de la planche graphique n°6 du PLU en vigueur.

Plan de zonage en vigueur

Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

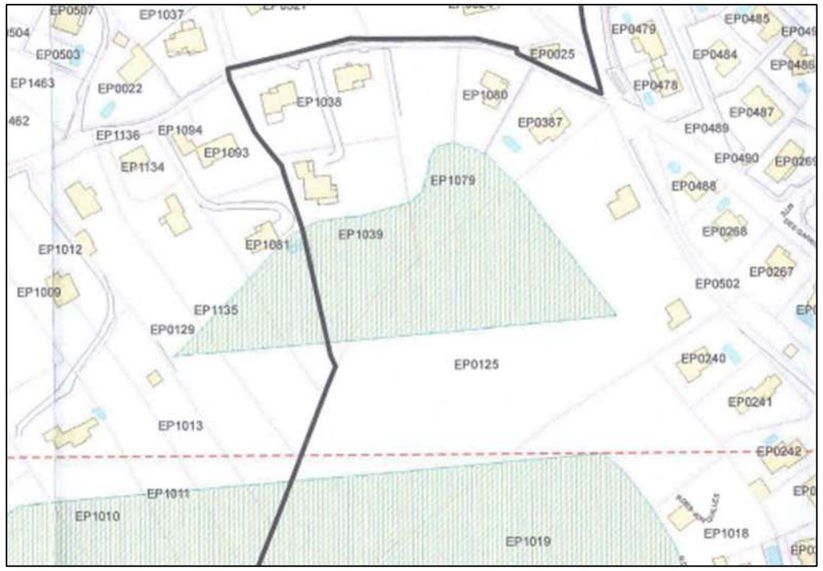
Notice Explicative Modification n°6

Création d'EVP

Création d'espaces verts protégés en vue d'apporter une protection à la fois sur le couvert végétal et sur les espaces paysagers tels que les restanques, témoignage du passé agricole de la commune situés en zone UEp localisée au chemin collet St Pierre
Ces EVP sont situés sur les parcelles EP0125, EP1019.

Ces ajouts apportent des modifications au sein des planches graphiques n°2 et n°6 du PLU en vigueur.

Plan de zonage en vigueur (planche n°2)



Plan de zonage modifié (planche n°2)

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

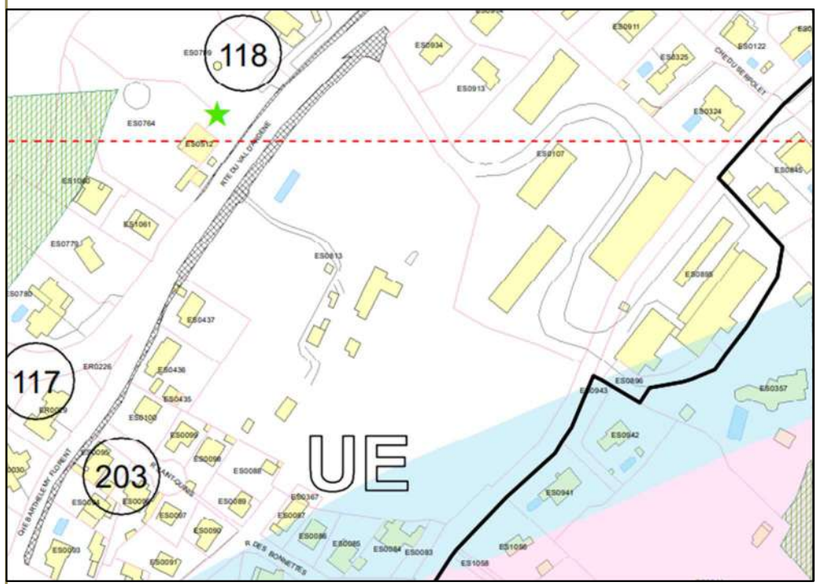
Notice Explicative Modification n°6

Création d'EVP

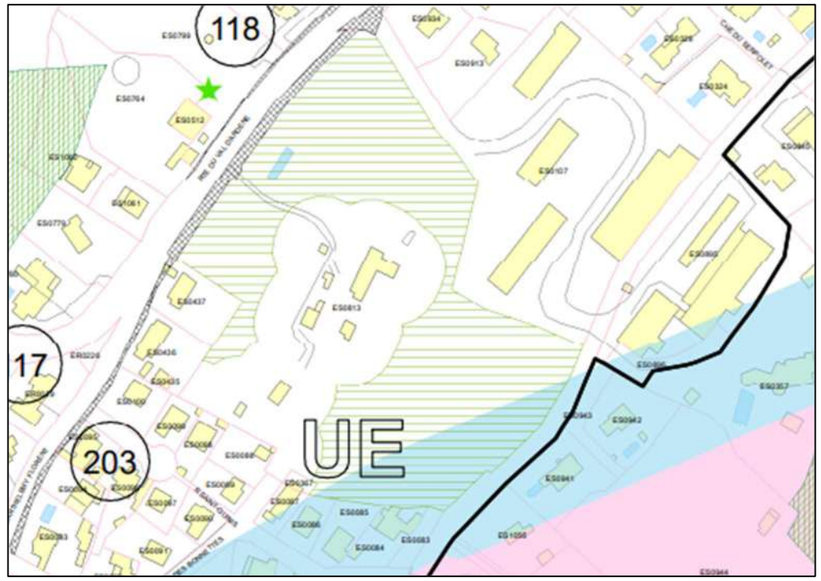
Création d'espaces verts protégés en vue d'apporter une protection à la fois sur le couvert végétal et sur les espaces paysagers tels que les restanques, témoignage du passé agricole de la commune situés en zone UE localisée au chemin collet St Pierre.
Ces EVP sont situés sur la parcelle ES0813.

Ces ajouts apportent des modifications au sein de la planche graphique n°7 du PLU en vigueur.

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

Objet n°2 : Ajout de deux fiches au sein de l'inventaire du Patrimoine portant sur « Le Grand Horizon » et le « Domaine de Chatelet ».

Ajouts de deux fiches patrimoines

L'inventaire du patrimoine annexé au PLU comporte 7 chapitres (patrimoine religieux, militaire, bastidiaire, de l'entre-deux guerres, divers, labellisé architecture contemporaine remarquable et patrimoine de villégiature). Le patrimoine repéré est protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Deux nouvelles fiches ont été réalisées et ajoutées au sein des chapitres patrimoine « Divers » et « Architecture contemporaine remarquable ».

La fiche « Domaine du Chatelet », située au 1898 Avenue de la Résistance, est intégrée au chapitre patrimoine « Divers ». La fiche « Le Grand Horizon », située au Boulevard Amiral de Grasse, est intégrée au chapitre « Architecture contemporaine remarquable ». Elles visent à protéger ces éléments de patrimoine bâti.

Ces évolutions impactent les planches graphiques n°12 et n°24 du règlement graphique en vigueur, ainsi que le plan relatif à l'inventaire du patrimoine.

Le Grand Horizon

Le Domaine du Chatelet

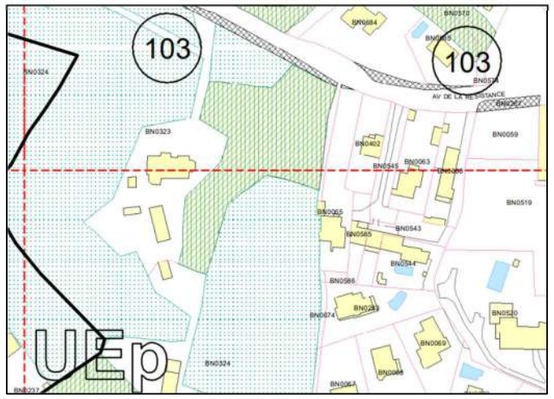
Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

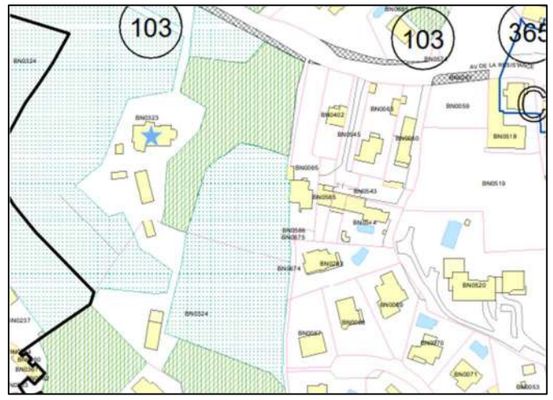
Ajout des bâtiments au titre de bâtiments remarquables au sein du règlement graphique
L'ajout de deux bâtiments référencés au titre de patrimoine « Divers » et « Architecture contemporaine remarquable » entraîne plusieurs modifications au sein du règlement graphique à savoir :

- L'inscription du bâtiment « Le Grand Horizon » comme « Architecture contemporaine remarquable » modifie la parcelle AM0033 dans la planche graphique n°12. De plus, la légende « Patrimoine Label XXe siècle » sera remplacée par « Architecture contemporaine remarquable ».
- L'inscription du « domaine de Chatelet » sous « Patrimoine divers » entraîne des changements dans la parcelle BN0323, présentée dans la planche graphique n°28.

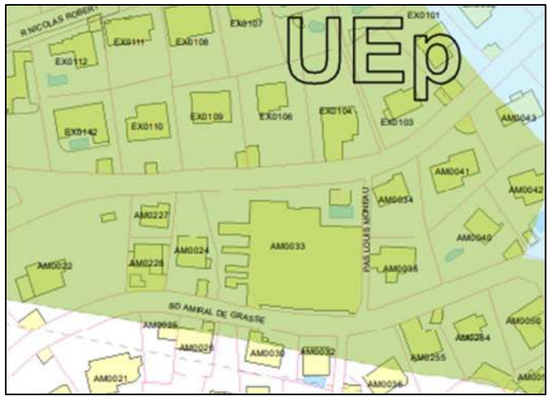
Plan de zonage en vigueur portant sur le « Domaine de Chatelet »



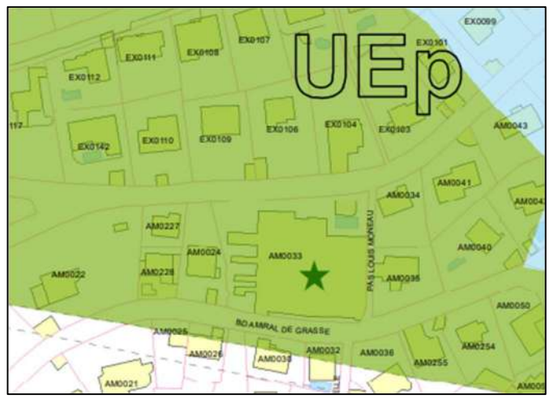
Plan de zonage modifié portant sur le « Domaine de Chatelet »



Plan de zonage en vigueur portant sur le « Grand Horizon »



Plan de zonage modifié portant sur le « Grand Horizon »



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Volet 4 : Mise à jour du PLU

Objet n°1 : Evolution des Emplacements réservés au bénéfice de l'Etat

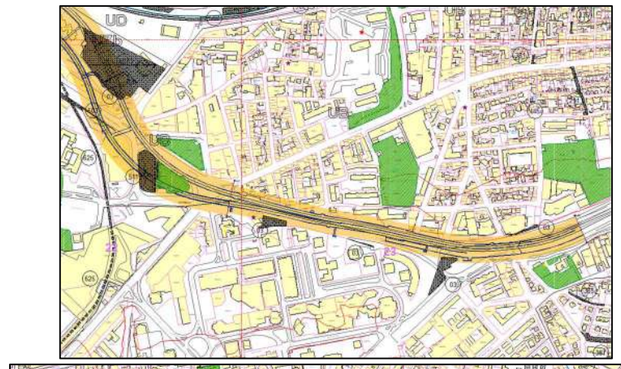
Suppression ER 3 :

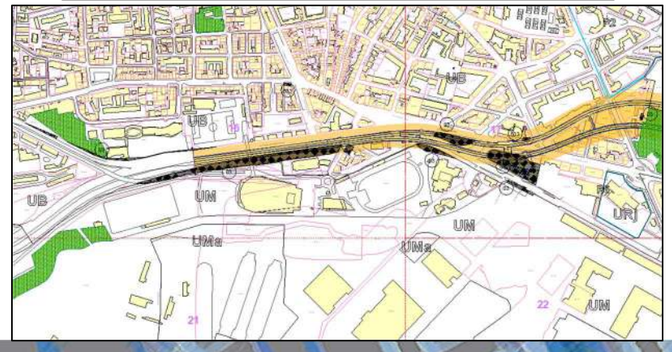
Pour donne suite aux retours de la DDTM 83, la présente modification vise à supprimer l'ER 3, relatif à la traversée souterraine autoroutière assurant la liaison entre les autoroutes A50 et A57 et les équipements d'exploitation, d'une superficie de 22 225 m².

Cette modification impacte les planches n°16, 17, 22 et 23 du règlement graphique et la liste des ER (p.5) en vigueur.

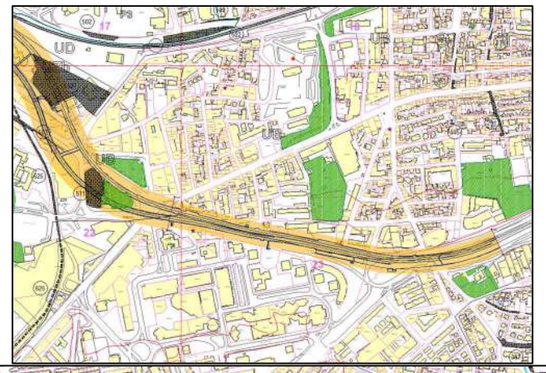
~~03~~	~~État~~	~~16 17 22 23~~	~~Traversée souterraine autoroutière assurant la liaison entre les autoroutes A50 et A57 et équipements d'exploitation~~	~~Voir document graphique~~	~~22 225~~

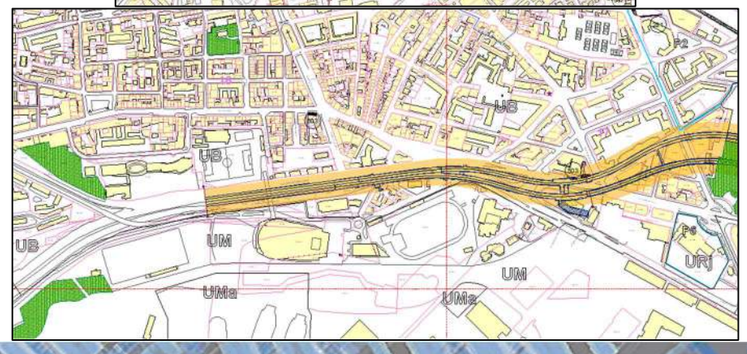
Plan de zonage en vigueur (Est et Ouest)





Plan de zonage modifié (Est et Ouest)





Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

Objet n°2 : Evolution des Emplacements réservés au bénéfice de la Région et du Département

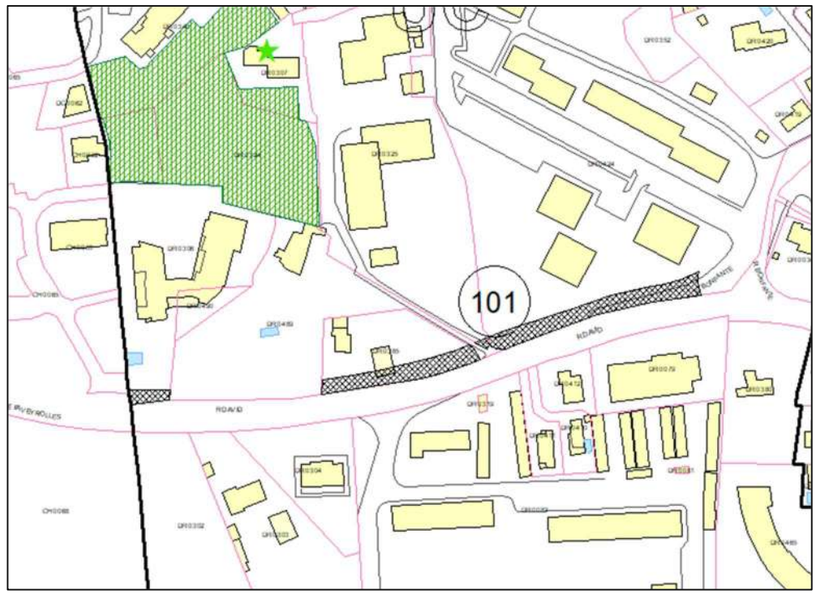
Suppression ER 101 :

La présente modification vise à supprimer l'ER 101, relatif à l'aménagement de voiries de la route départementale n° 92 de la limite de la commune jusqu'au carrefour rue Bonfante – rue David. Cette suppression est motivée par le fait que l'emprise actuelle de la voirie est suffisante en vue de sa requalification.
Cette suppression porte plus précisément sur les parcelles CH0065, DR0306 et DR0424.DR0385 et DR0325.

Cette modification impacte la planche n°10 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

~~101~~	~~Département~~	~~10~~	~~Route départementale n° 92 de la limite de la commune jusqu'au carrefour rue Bonfante - rue David~~	~~20~~ 12	~~1425~~

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

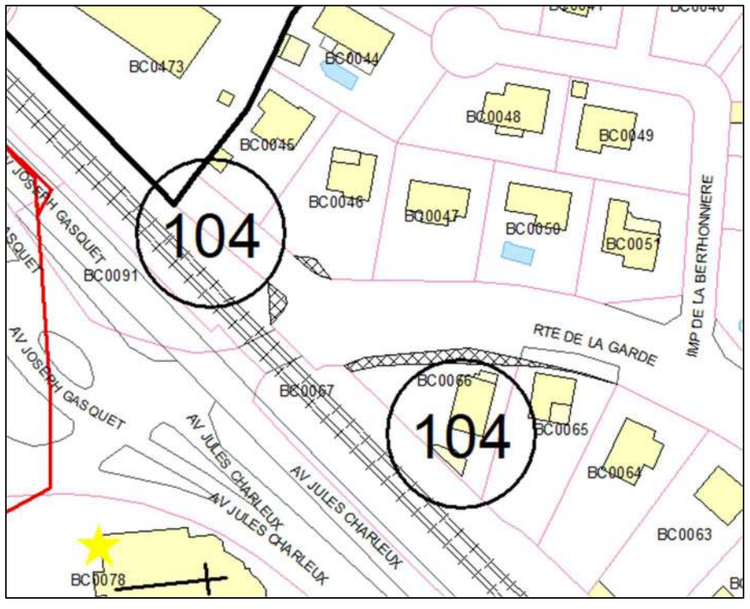
Correction ER 104 :

La présente modification vise à corriger l'ER 104, relatif à l'aménagement de la Route départementale n°29 et ses accès. Les portions présentes sur les parcelles BC0091 et BC 0046 sont supprimées, ces dernières ne représentant pas d'intérêt à être requalifiées au regard de l'emprise actuelle. Par ailleurs, une portion d'ER a été rajoutée au niveau de la parcelle BC0067. Le reste de l'ER est maintenu, n'impactant pas la parcelle BC 0066.

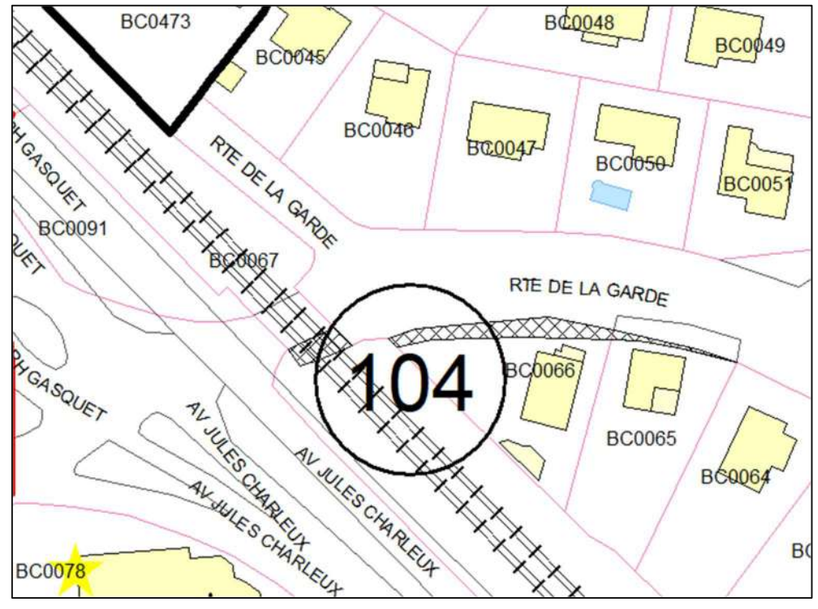
Cette modification impacte la planche n°24 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

104	Département	24	Aménagement de la Route départementale n° 29 et accès	Voir document graphique	~~156~~ 151

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

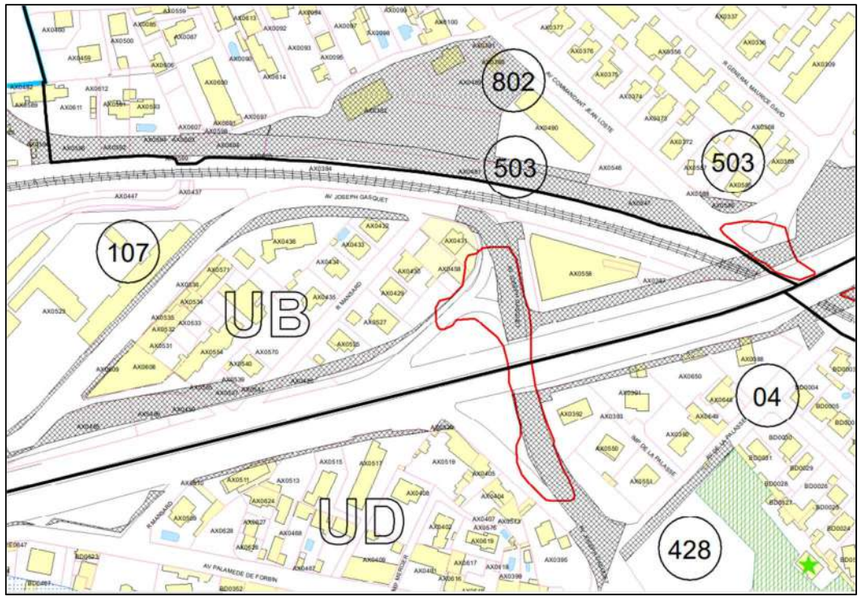
Correction ER 107 :

La présente modification vise à corriger l'ER 107 relatif au secteur de la rue Massenet-résidence de la Prairie en supprimant certaines portions de cet ER, plus particulièrement au niveau des parcelles AX0432 ; AX0436 ; AX0523, AX0608 et AX0609. Cette modification permet une meilleure adaptation des emprises de l'ER par rapport au projet porté par le Département.

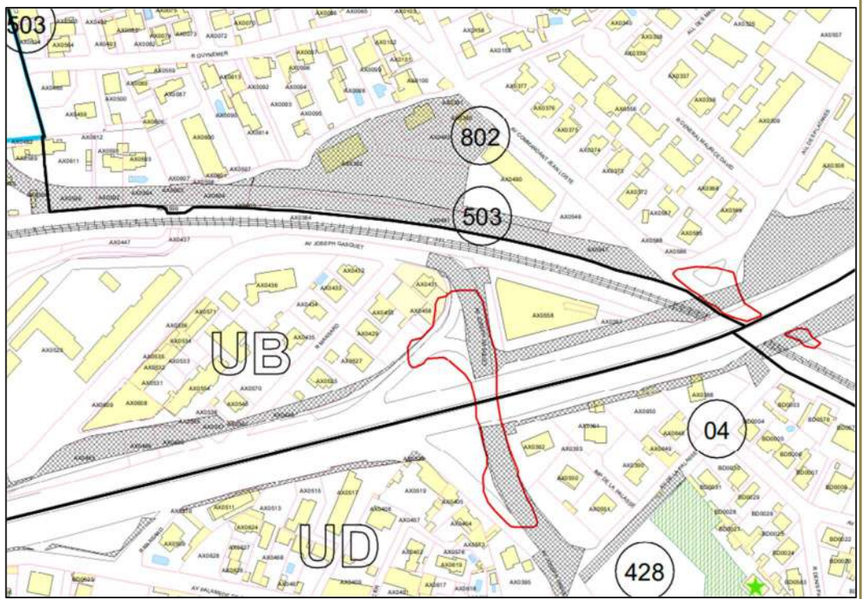
Cette modification impacte la planche n°19 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

107	Département	18 19 24	Aménagement de la Route départementale n° 559 Avenue Joseph Gasquet	Voir document graphique	~~6430~~ 5805

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

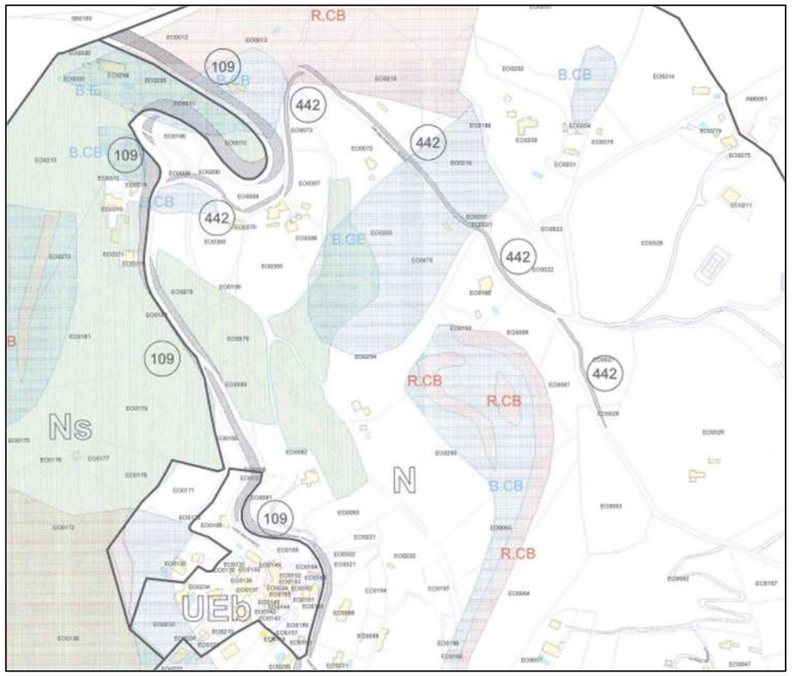
Suppression ER 109 :

La présente modification vise à supprimer l'ER 109, relatif à l'aménagement de la Route départementale n° 62 de la Commune d'Evenos à l'Avenue des fils Marescot.
Cette correction supprime l'ER dans son intégralité soit les parcelles EO0008, EO0009, EO0012 ; EO0013 ; EO0010 ; EO0011 ; EO0188 ; EO0374 ; EO0371 ; EO0078 ; , EO0079 ; EO0080 ; EO0081 ; EO0082 ; EO0083 ; EO0086 ; EO0103 ; EO0104 ; EO0105 ; EO0106 ; EO0107 ; EO0112 ; EO0157 ; EO0165 ; EO0167 ; EO0168 ; EO0179 ; EO0180 ; EO0221 ; EO0231 ; EO0298 ; EO0299 ; EO0320 ; EO0349 ; EP0001 ; EP0002 ; EP0275 ; EP0463 et EP1040. EO0322 ; EO0321 ; EO0289 ; EO0091.
Le Département ne porte plus de projet sur ces emprises.

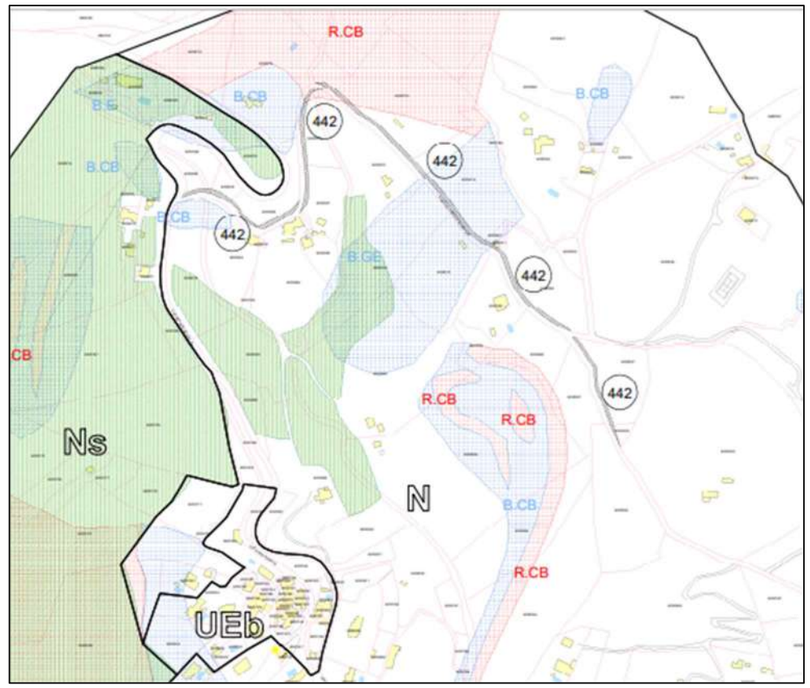
Cette modification impacte les planches n°2 et 6 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

~~109~~	~~Département~~	~~2~~ ~~6~~	~~Aménagement de la Route départemental n° 62 de la Commune d'Evenos à l'Avenue des fils Marescot~~	~~12~~ ~~et variable~~	~~13 920~~

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

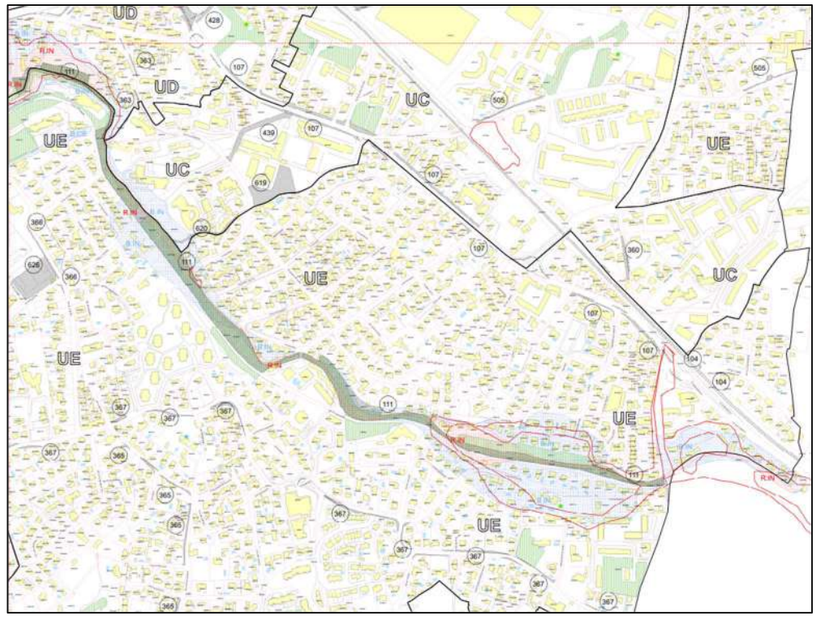
Suppression ER 111 :

La présente modification vise à supprimer l'ER 111 relatif à la Vallée de l'Eygoutier ainsi que les espaces verts qui apporte des modifications au sein des parcelles BC0148 ; BC0273 ; BC0274 ; BC0275 ; BC0276 ; BC0277 ; BC0297 ; BD0229 ; BD0233 ; BD0234 ; BD0341 ; BD0354 ; BD0407 ; BD409 ; BD0474, BD0475 ; BD0514 ; BD0516 ; BD0513 ; BD0517 ; BD0332 ; BD0329 ; BD0473 ; BD0476 ; BD0288 ; BD0410 ; BD0408 ; BI0338 ; BI0670 ; BI0667 ; BI0028 ; BI0519 ; BI0075 ; BI0520 ; BI0521 ; BI0295 ; BI0069 ; BI0146 ; BI0145 ; BC0455 ; BC0455 ; BC0276 ; BE0166 ; BE0167 ; BE0492 ; BI0033 ; BI0339 ; BI0451, BI0452 ; BI0493 ; BI0661 ; BI0669 ; BI0671 ; BK0239 et BK0240. Les espaces verts couverts par ces ER ont été acquis par le Département.

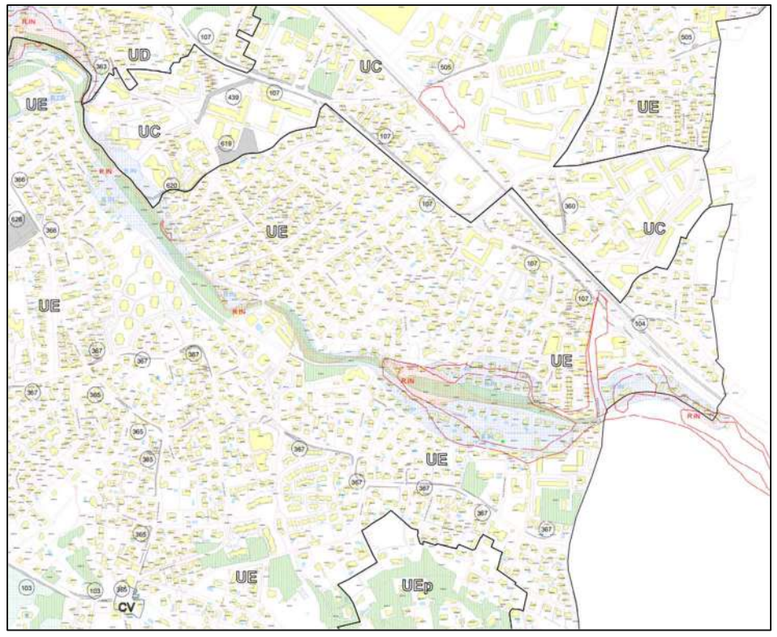
Cette modification impacte la planche n°24 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

~~111~~	~~Département~~	~~24~~	~~Vallée de l'Eygoutier Espaces verts~~		~~30 205~~

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

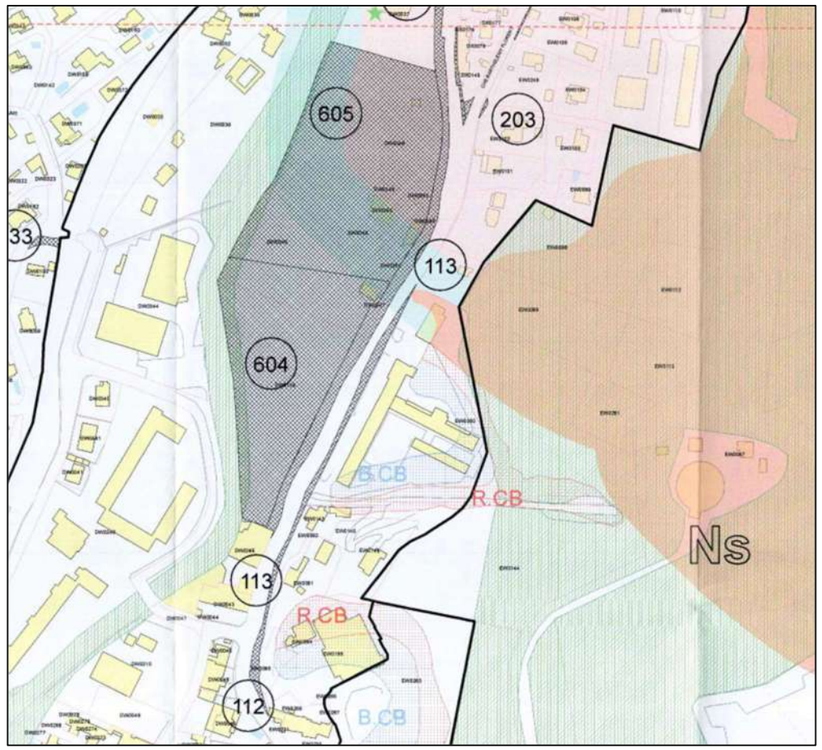
Suppression ER 112 :

La présente modification vise à supprimer l'ER 112 correspondant au carrefour de l'huilerie Saint-Antoine qui concerne les parcelles EW0143 ; EW0164 ; EW0231 et EW0266.EW0090 ; EW0091 et EW0092. Le projet ayant déjà été porté par le Département.

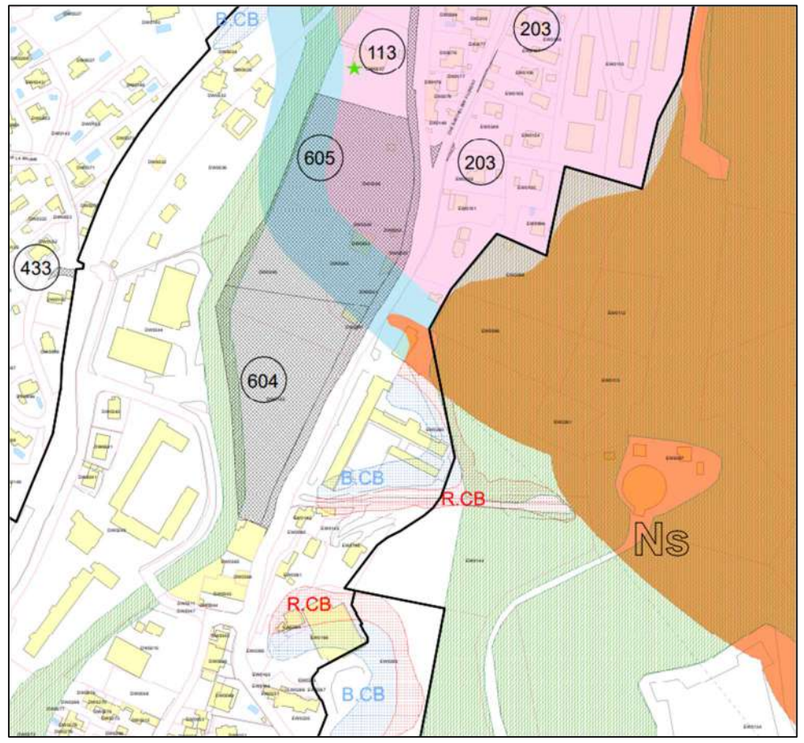
Cette modification impacte la planche n°11 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

~~112~~	~~Département~~	~~11~~	~~Carrefour de l'huilerie Saint Antoine~~	~~Voir document graphique~~	~~230~~

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

Suppression ER 114 et réduction de l'ER 115

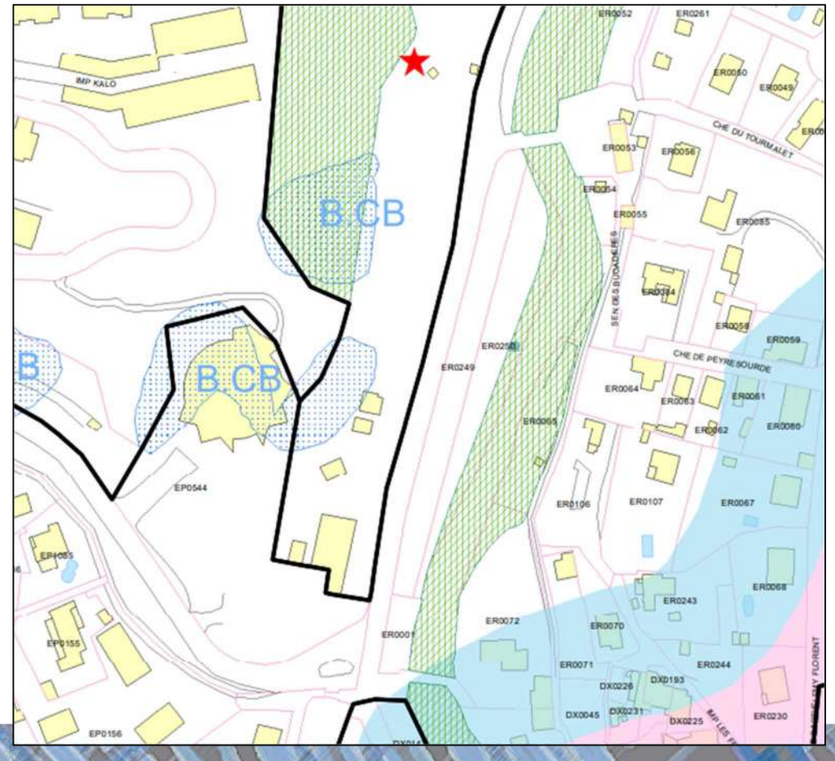
La présente modification vise à supprimer l'ER 114 et à réduire l'ER 115 correspondants à l'aménagement de la route départementale n°46 Avenue des Meuniers. Cette suppression concerne les parcelles ER0001 ; ER0249 ; EP0543 ; EP0544 et EP0545. Le Département ne porte plus de projet sur les parcelles visées.

Cette modification impacte la planche n°6 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

~~114~~	~~Département~~	~~6~~	~~Aménagement de la Route départementale n° 46 giratoire du Val d'Aigue~~	~~Voir document graphique~~	~~1348~~
115	Département	6	Aménagement de la Route départementale n° 46 Avenue des Meuniers	Variable	~~1842~~ 1 352

Plan de zonage en vigueur

Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Suppression ER 123

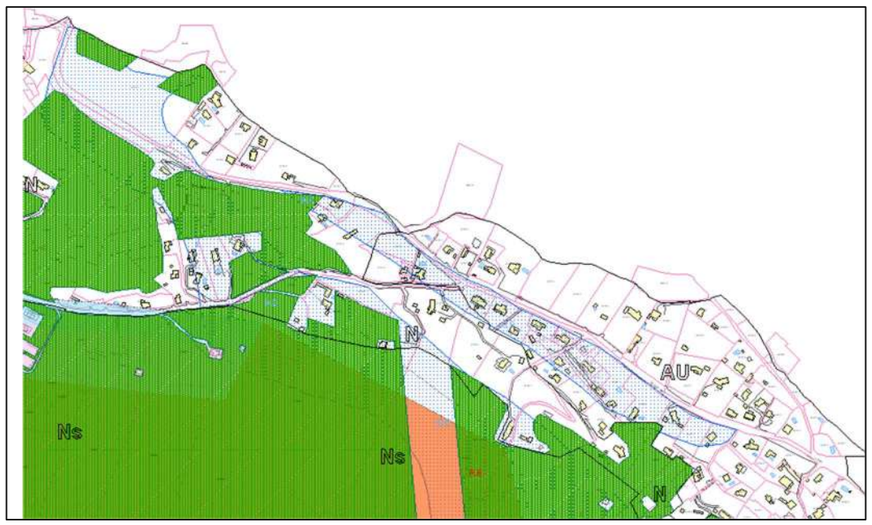
La présente modification vise à supprimer l'ER 123 correspondant à l'aménagement de la route départementale n°46 du Col du bar des Chênes au Rond Point Soldani.
Cette suppression concerne les parcelles AD0580; AD0578; AD0072; AD0074; AD0075; AD0311; AD0276; AD0277; AD0286; AD0684; AD0683; AD0701; AD0385; AD0077; AD0728; AD0730; AC0336; AC0043; AC0027; AC0025; AC038; AC0026; AC0033; AC0036; AC0038; AC0039; AC0090; AC0115; AC0177; AC0188 ; AC0191 ; AC0201; AC0202 ; AC0203; AC0211 ; AC0231 ; AC0232 ; AC0339 ; AC0376 ; AC0377 ; AC0390; AD0276 ; AD0582 ; AD0658; AD0726 ; AD0729 et AC0021.
La voirie a été aménagée par le Département et la largeur est maintenant suffisante.

Cette modification impacte les planches n°8 et 9 du règlement graphique et la liste des ER (p.8) en vigueur.

~~123~~	~~Département~~	~~8~~ ~~9~~	~~Aménagement de la Route départementale n° 46 RD 46 du Col du bar des Chênes au Rond-Point Soldani~~	~~Variable~~	~~16 614~~

Plan de zonage en vigueur

Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

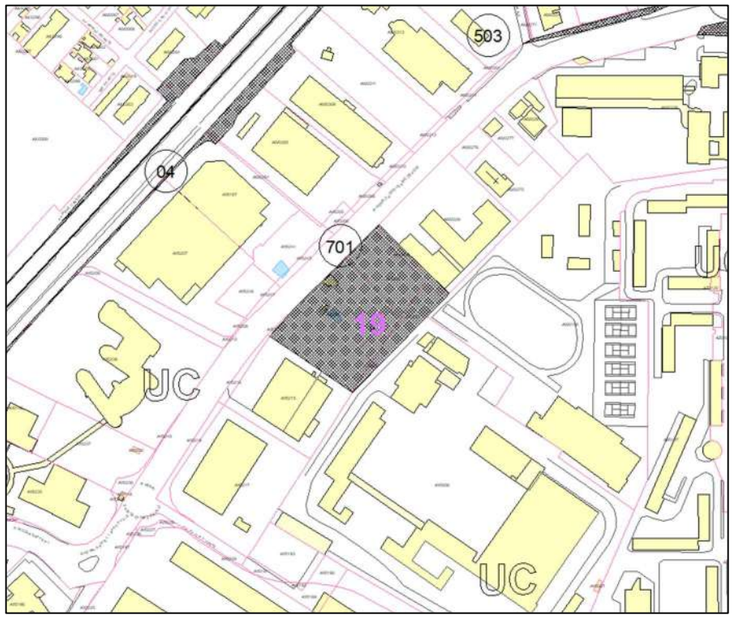
Suppression ER 701

Pour donner suite aux retours de la Région PACA, l'ER n°701, relatif à un équipement public d'infrastructure ou un équipement scolaire et annexes, d'une surface de 9 341 m², est supprimé.
Cette suppression concerne les parcelles AW 328 et 329 (ex AW 290), AY 256 et 257 (ex AY 41) et AY 254 et 255 (ex AY 213).

Cette modification impacte la planche n°19 du règlement graphique et la liste des ER (p.21) en vigueur.

~~701~~	~~Région~~	~~19~~	~~Avenue Sainte Claire Deville~~	~~AW 290(p) Ay 41 Ay 213~~	~~Équipement public d'infrastructure Équipement scolaire et annexes~~	~~9341~~

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

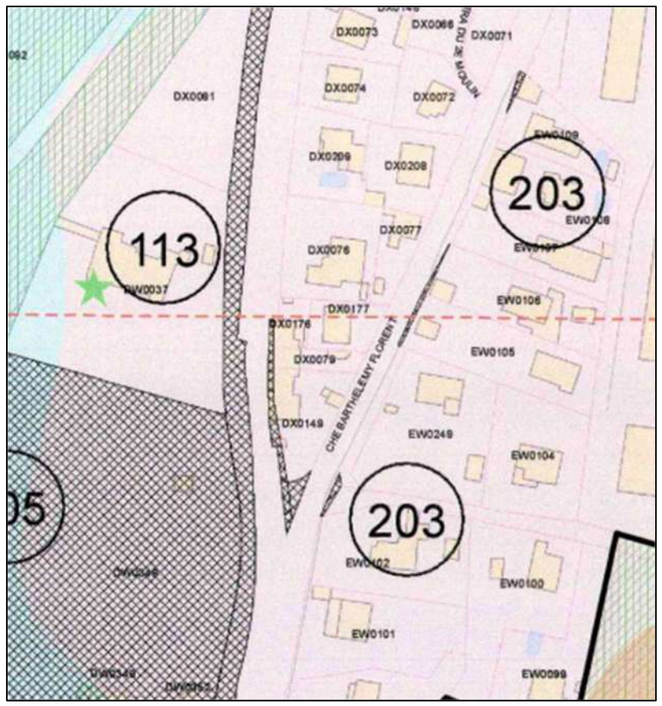
Notice Explicative Modification n°6

Evolution de l'ER 113 :
Les besoins pour ce projet se sont affinés, cet ER (Aménagement de la Route départementale n° 46 Avenue des Moulins du Carrefour de l'huilerie Saint Antoine au giratoire du Val d'Aigue) est supprimé, pour partie, sur les parcelles DX0149, DX0079 et DX0176.

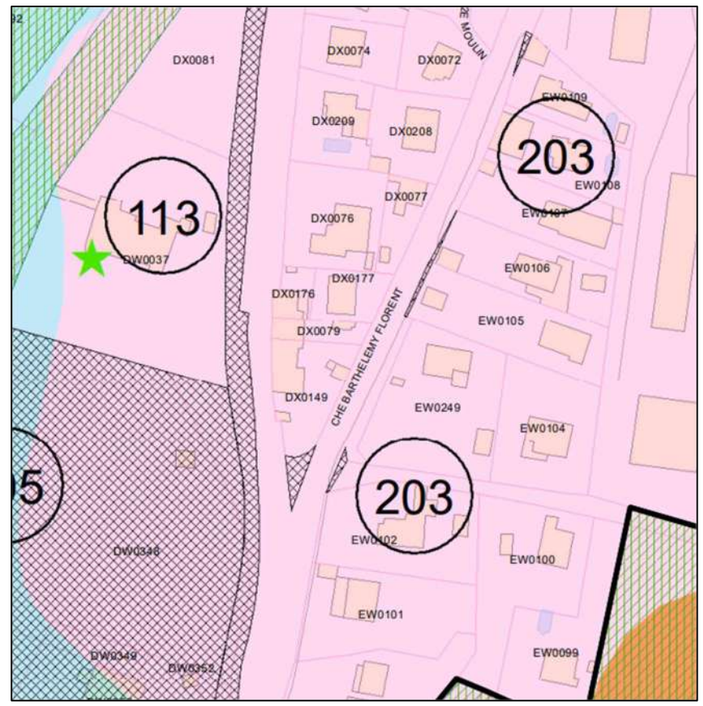
Cette suppression impacte la liste des ER (p.6) et la planche graphique n° 11.

113	Département	6 11	Aménagement de la Route départementale n° 46 Avenue des Moulins du Carrefour de l'huilerie Saint Antoine au giratoire du Val d'Aigue	Variable	~~5031~~ 4911

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Objet n°3 : Evolution des Emplacements Réservés au bénéfice de la Métropole

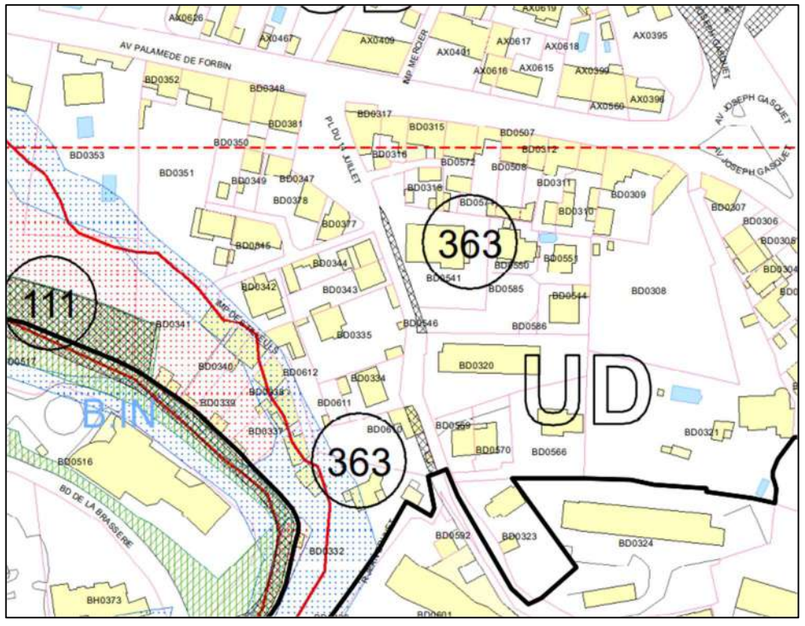
Suppression de l'ER 363

L'ER 363 correspond aux travaux d'élargissement du chemin de la Ressence. Cet ER est supprimé sur la parcelle BD0546, au regard des travaux réalisés.

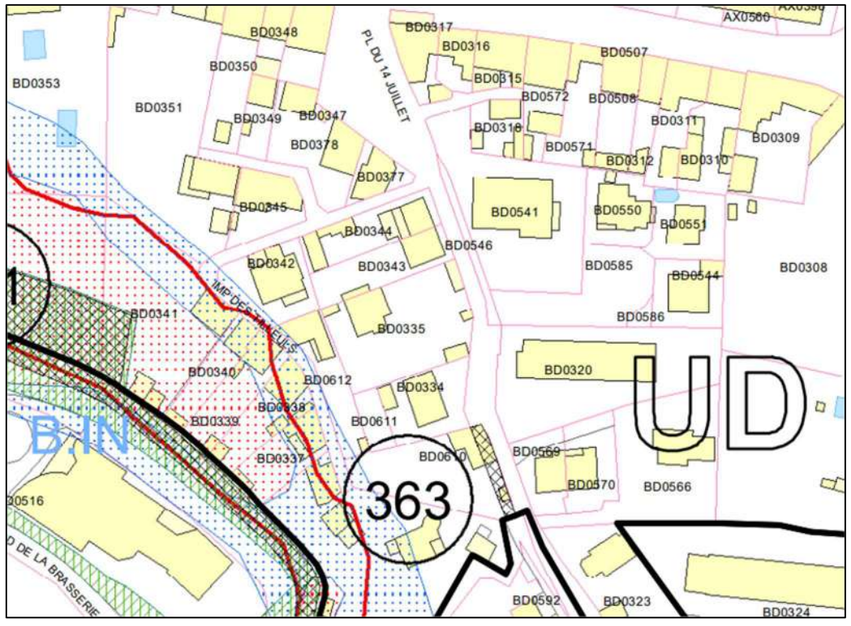
Cette suppression impacte la planche graphique n° 24 et la liste des ER (p.13) du PLU en vigueur.

~~363~~	~~TPM~~	~~24~~	~~Élargissement du Chemin de la Ressence~~	~~Variable~~	~~181~~

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Objet n°4 : Evolution des Emplacements Réservés au bénéfice de la commune

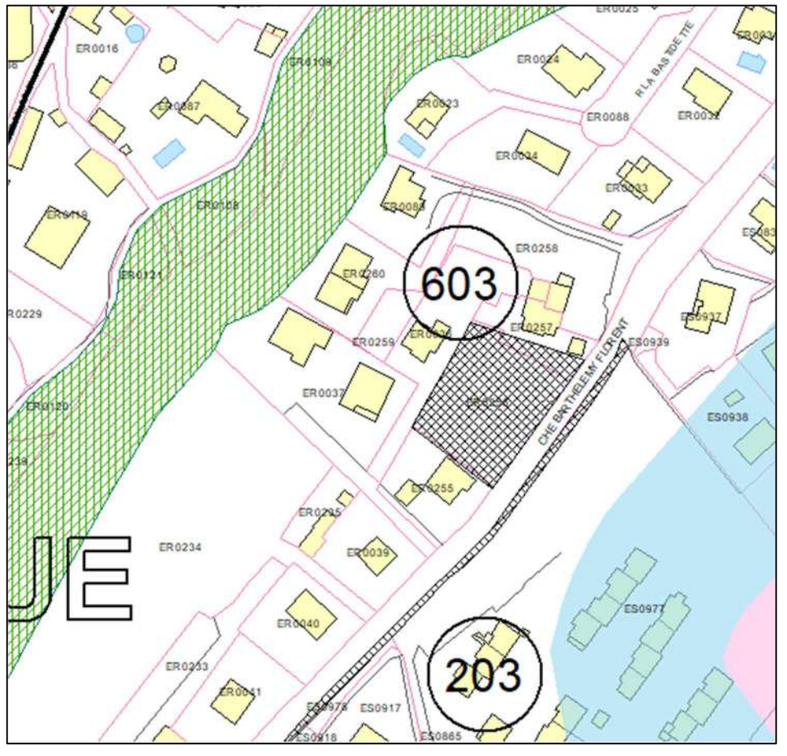
Suppression de l'ER 603

L'ER 603 correspond au bassin de rétention d'eaux pluviales. Cet ER est supprimé sur les parcelles ER0036, ER0255, ER256 et ER257, car le projet a été réalisé.

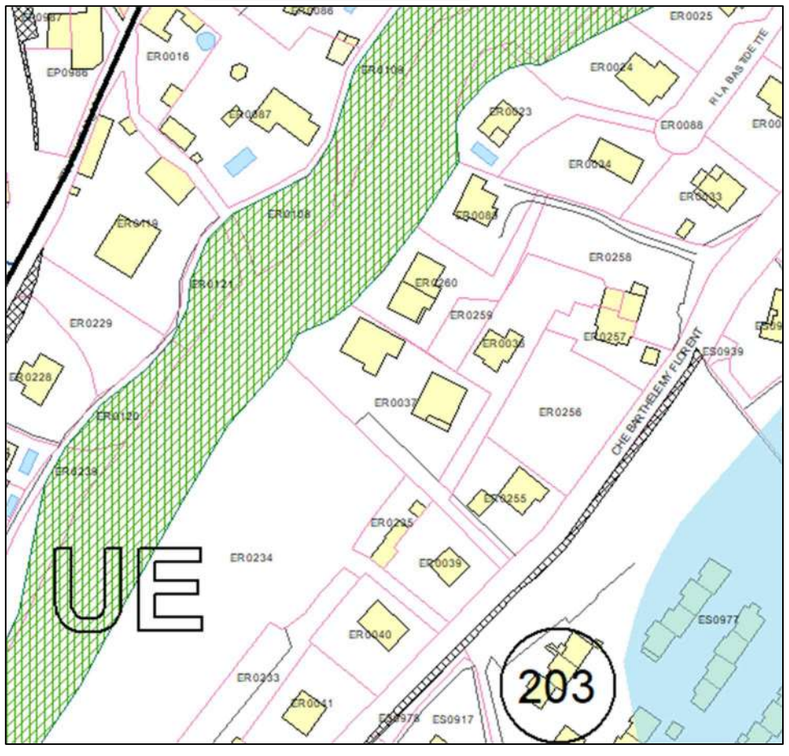
Cette suppression impacte la planche graphique n° 6 et la liste des ER (p. 18) du PLU en vigueur.

~~603~~	~~Commune~~	~~6~~	~~Barthélémy Florent~~	~~ER256 et ER257 (p)~~	~~Bassin de rétention d'eaux pluviales~~	~~1327~~

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Objet n°5 : Evolution des Emplacements Réservés dans le cadre du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)

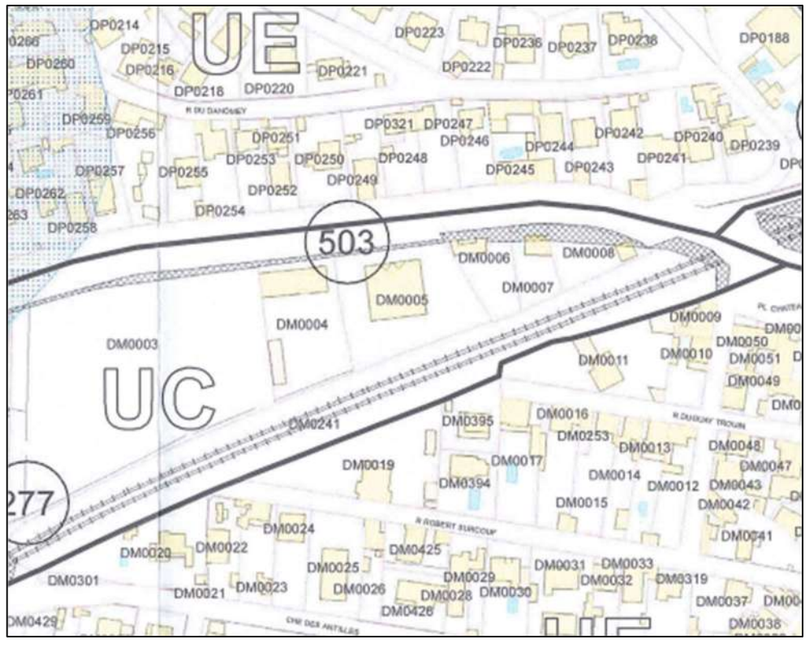
Evolution de l'ER 503 Escaillon :

Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Escaillon) est supprimé, pour partie, sur les parcelles DM0002, DM0003, DM0004, DM0005, DM0006, DM0007, DM0008 et DM0241.

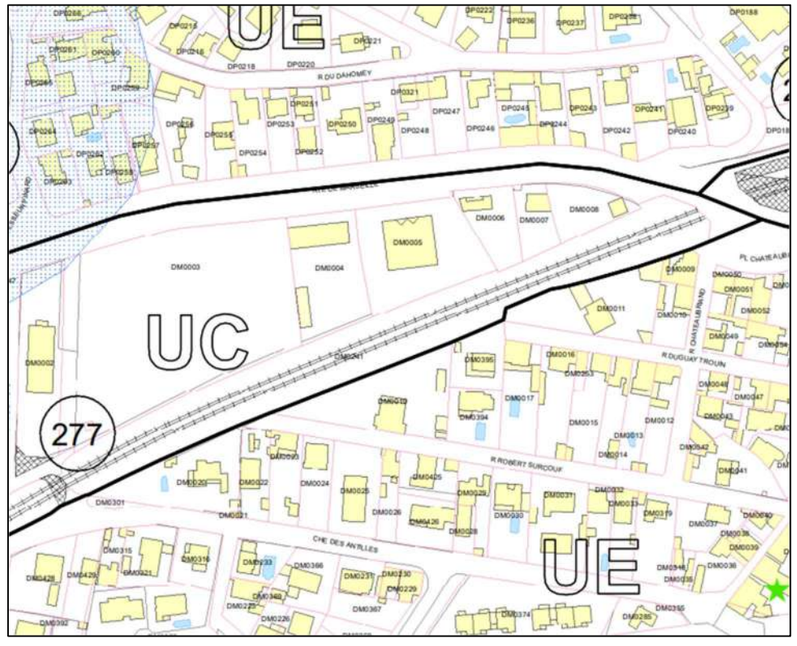
Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n°15.

503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	~~39 301~~ 23 904

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

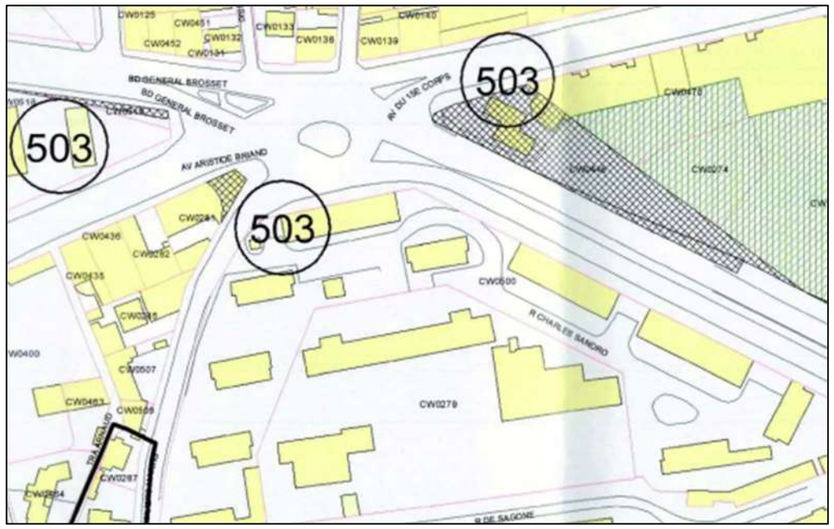
Notice Explicative Modification n°6

Evolution de l'ER 503 Pont Neuf :
Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Pont Neuf) est supprimé, pour partie, sur les parcelles CW0470 ; CW0446 et CW0281.

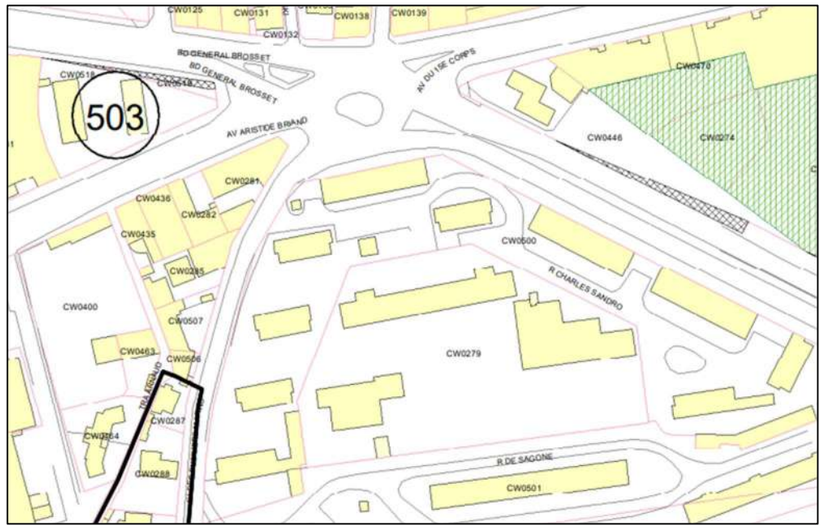
Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n° 16

503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	~~39 301~~ 23 904

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

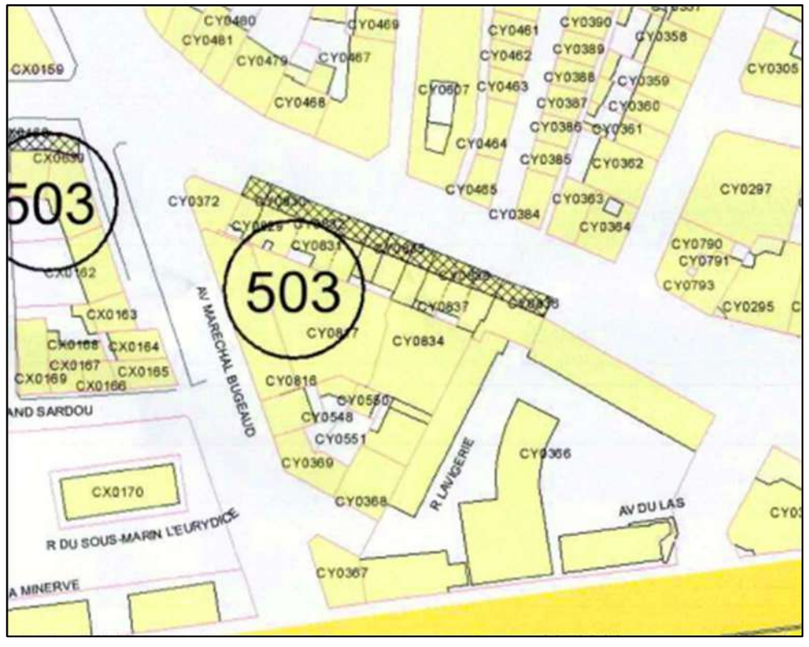
Notice Explicative Modification n°6

Evolution de l'ER 503 Pont du Las :
Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Pont du Las) est supprimé, pour partie, sur les parcelles CY0830, CY0832, CY0838, CY835 et CY0836.

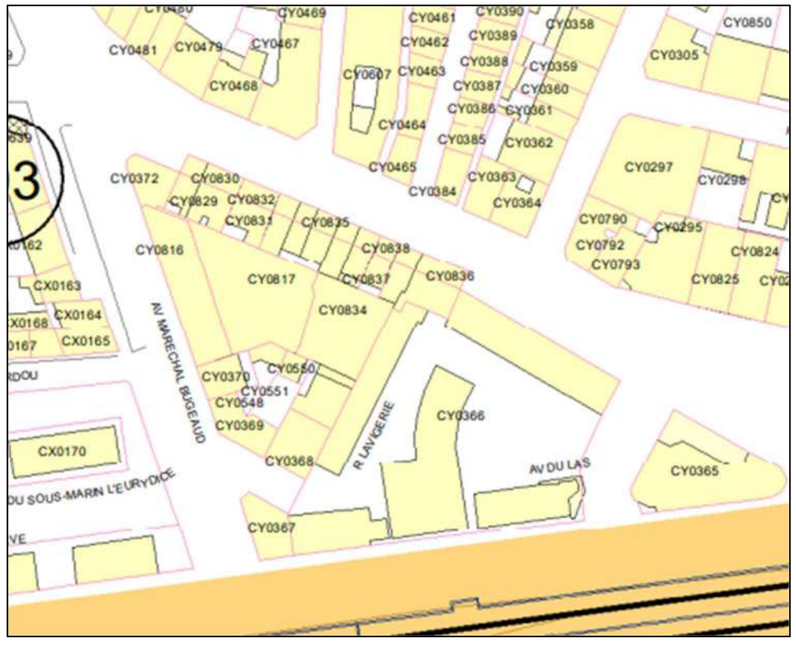
Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n°16.

503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	~~39 301~~ 23 904

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

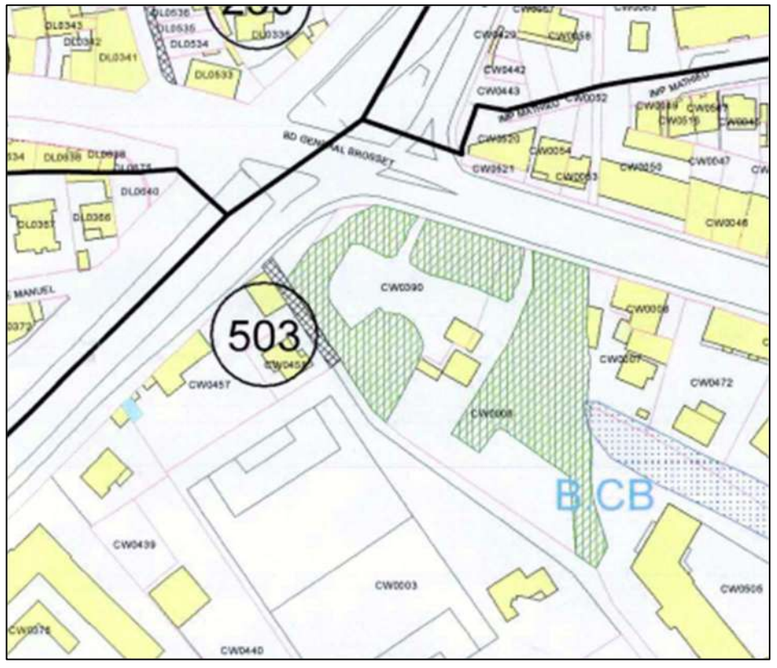
Notice Explicative Modification n°6

Evolution de l'ER 503 Escaillon :
Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Escaillon) est supprimé, pour partie, sur les parcelles CW0003.

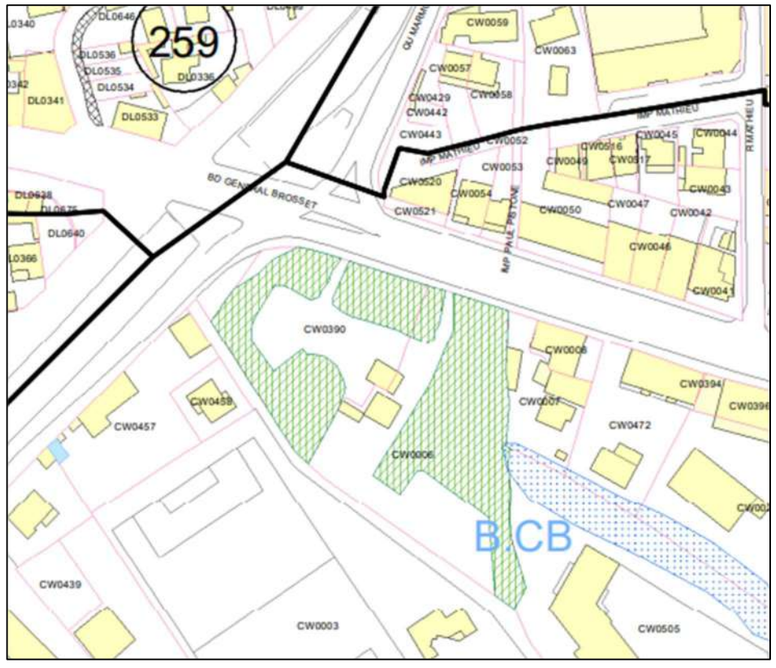
Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n°16.

503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	~~39 301~~ 23 904

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

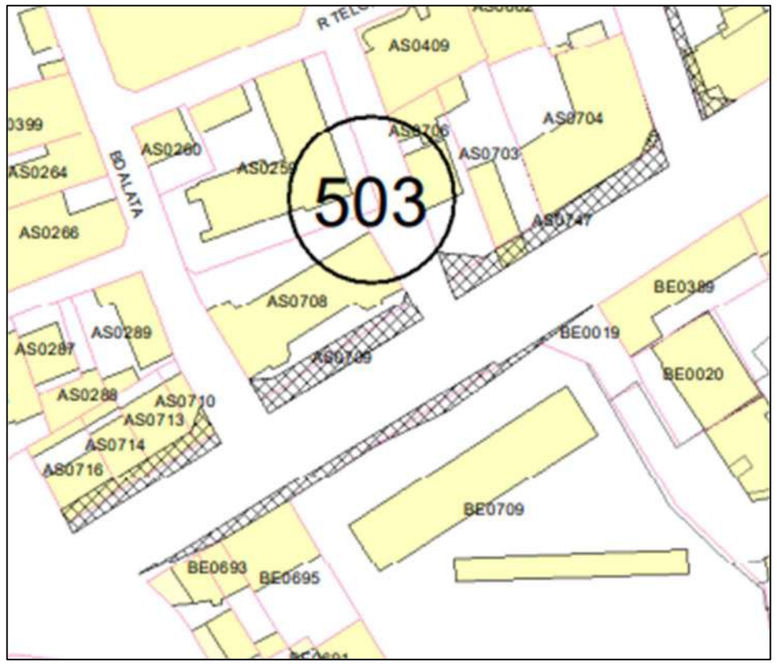
Notice Explicative Modification n°6

Evolution de l'ER 503 St Jean du Var :
Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (St Jean du Var) est supprimé, pour partie, sur les parcelles BE0709 BE19, AS716, AS714, AS713 et AS710.

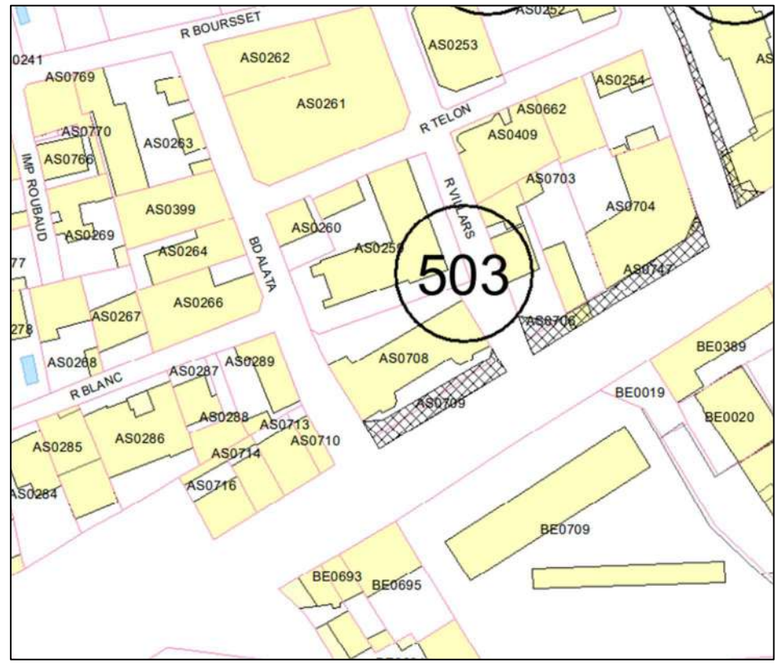
Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n° 18

503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	~~39 301~~ 23 904

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

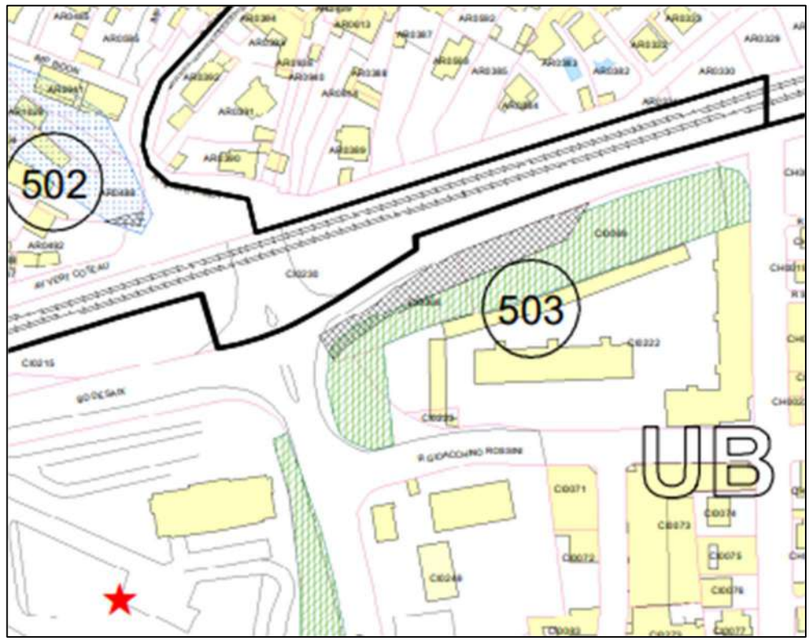
Notice Explicative Modification n°6

Evolution de l'ER 503 St Jean du Var :
Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (St Jean du Var) est supprimé, pour partie, sur les parcelles CI0068 et CI0069.

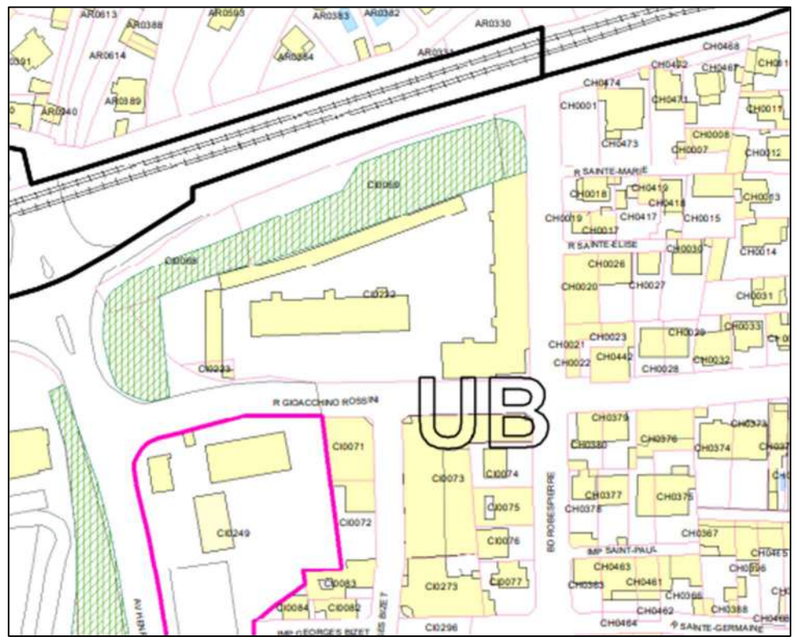
Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n° 18

503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	~~39 301~~ 23 904

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

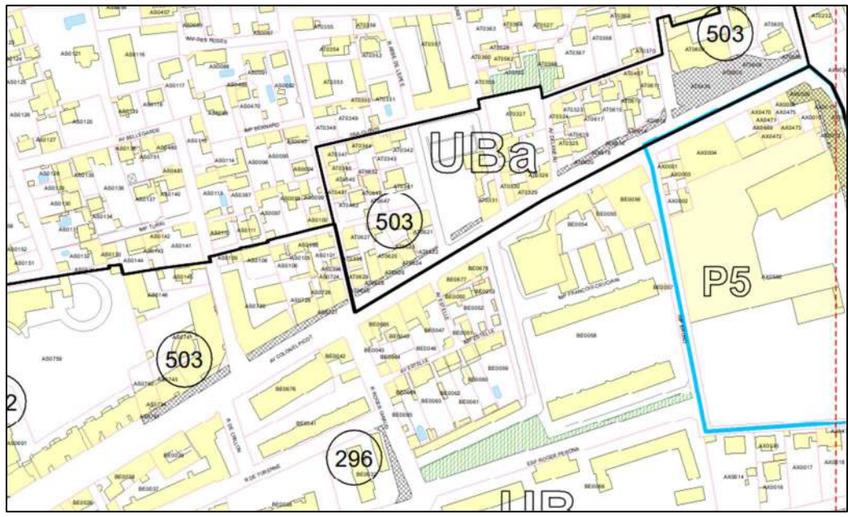
Evolution de l'ER 503 Brunet

Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Brunet) est supprimé, pour partie, sur les parcelles AT0606, AT0608, AT0610, AT0439, AT6011, AT0612, AT0613, AT0614, AT0615, AT0616, AT0617, AT0618, AT0619 AT0622, AT0624, AT0626, AT0628, AT0630, AT0325 AS0727, AS0741, AS0743, AS0761.

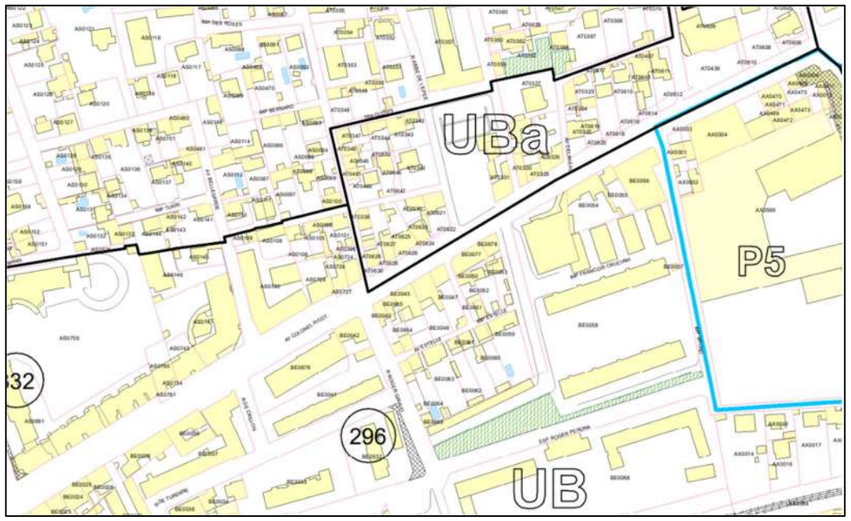
Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n° 18

503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	~~39 301~~ 23 904

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

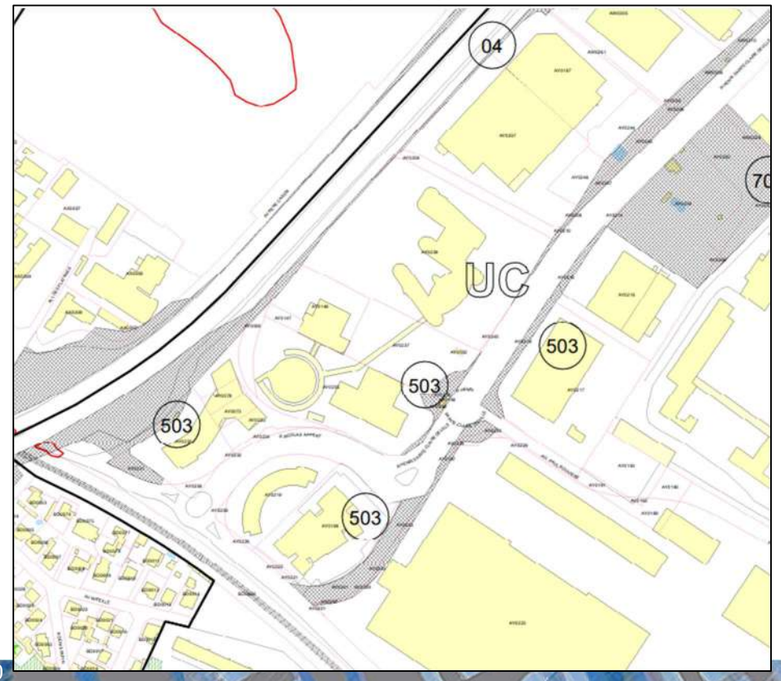
Evolution de l'ER 503 Pont Neuf

Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Pont Neuf) est supprimé, pour partie, sur les parcelles AW0311, AW0305, AW0309, AW0336, AW0304, AW0314, AW0312, AW0310, AW0306, AY0205, AY0206, AY0244, AY0245, AY0247, AY0208 ; AY0210, AY0216, AY0228, AY0226, AY0197, AY0238, AY0236 AY0243, AY0224, AY0241, AY0242, AY239, AY209, AY207, AY246, AY197, AY225, AY0231, AY218, AY 216, AW0261, AW0313, AY0148, AY0196, AY0201, AY0217, AY0223, AY0227, AY0230, AY0235, AY0237, AX0586 et AX0585.

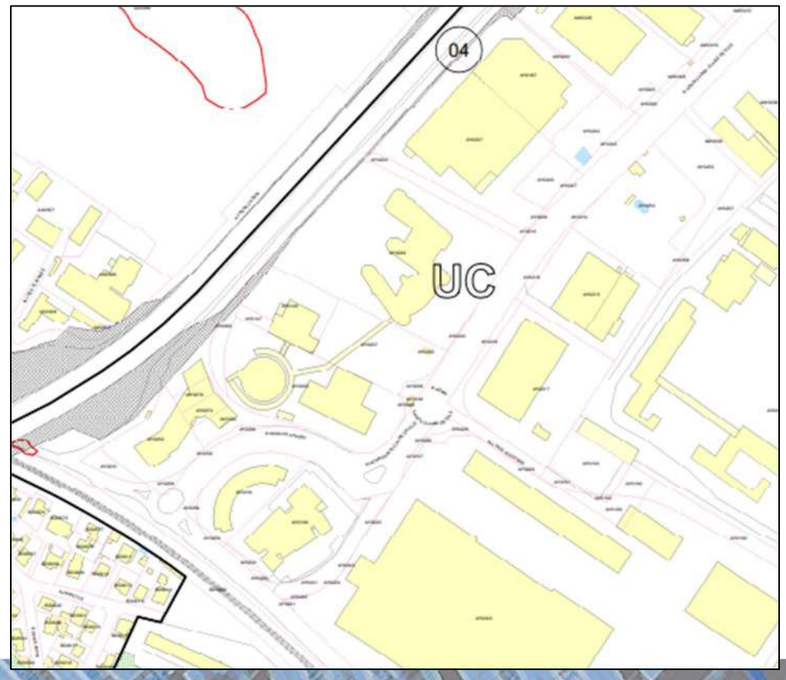
Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n°19.

503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	~~39 301~~ 23 904

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

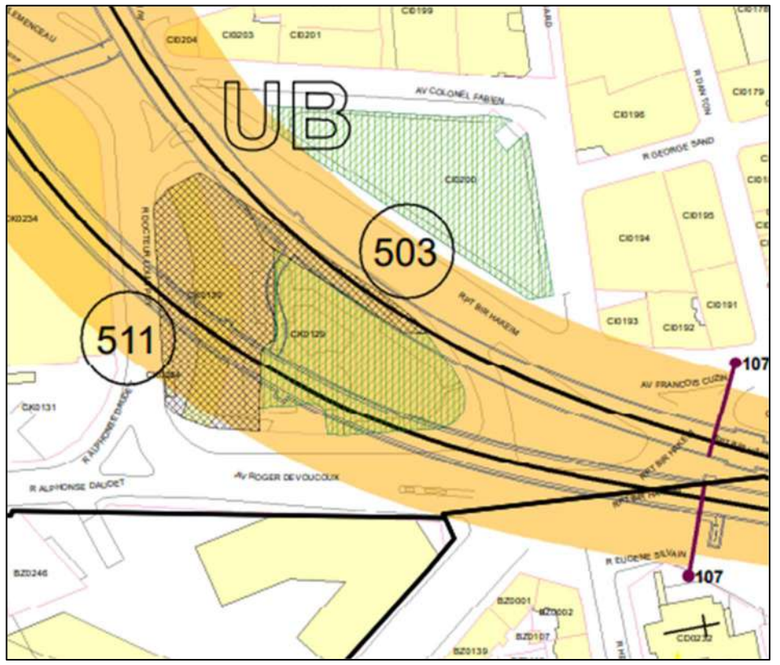
Evolution de l'ER 503

Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER est supprimé, pour partie, sur la parcelle CK0129.

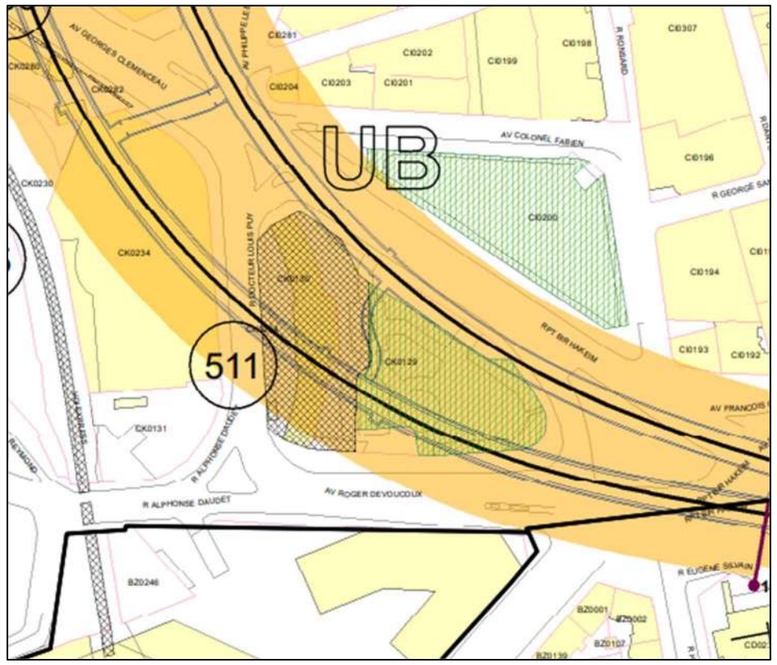
Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n°22.

503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	~~39 301~~ 23 904

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

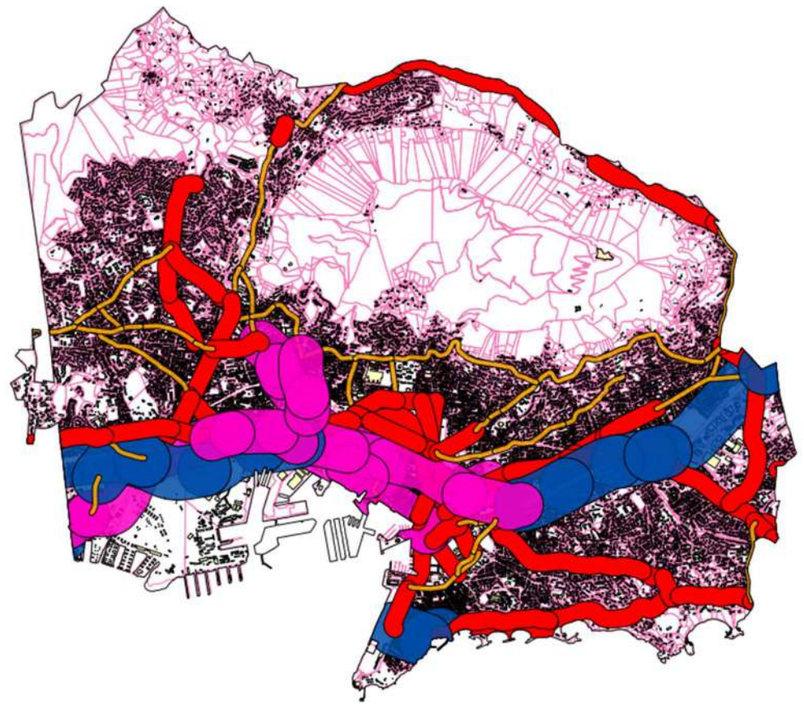
Objet n°6 : Mise à jour de la cartographie des voies bruyantes.

La modification de l'annexe « voies bruyantes » fait suite à aux arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023 portant sur le classement sonore des voies bruyantes (CSVB du Var) ; elle intègre comme suit l'actualisation du classement sonore des voies au regard des nouvelles normes en vigueur.

Ce classement découle de la loi de 1992 qui classe les infrastructures de transports terrestres portant un trafic moyen journalier annuel (TMJA) supérieur à 5000 véhicules/jours. Il a été décidé de cette révision en raison de l'ancienneté des classements précédents (entre 8 et 10 ans).

Le nouveau classement ne porte que sur les infrastructures routières. En effet, le dernier classement sonore des voies ferrées date de 2016 et peu de changement sont intervenus sur le réseau, il reste donc d'actualité.

Extrait du classement des voies bruyantes annexé au PLU de Toulon



Source : DDTM83 Classement des voies bruyantes
(emprise de part et d'autre des chaussées)
Arrêtés Préfectoraux 9 Janvier 2023

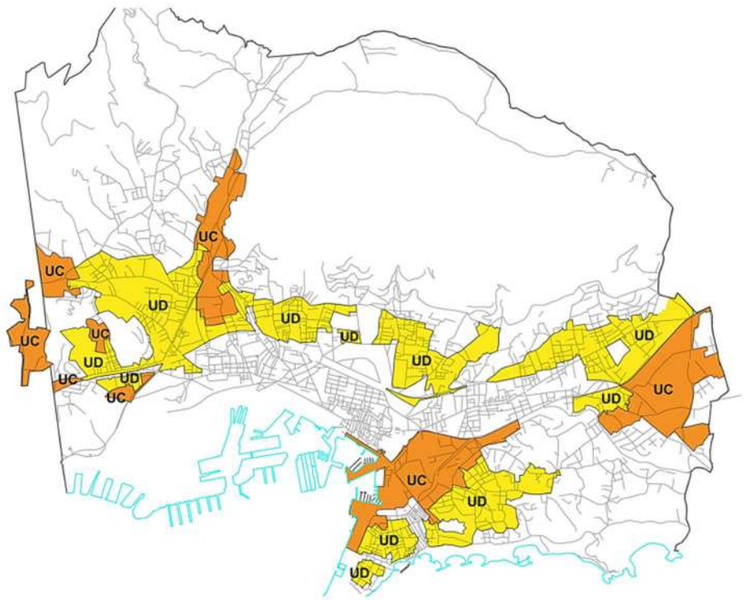
Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Notice Explicative Modification n°6

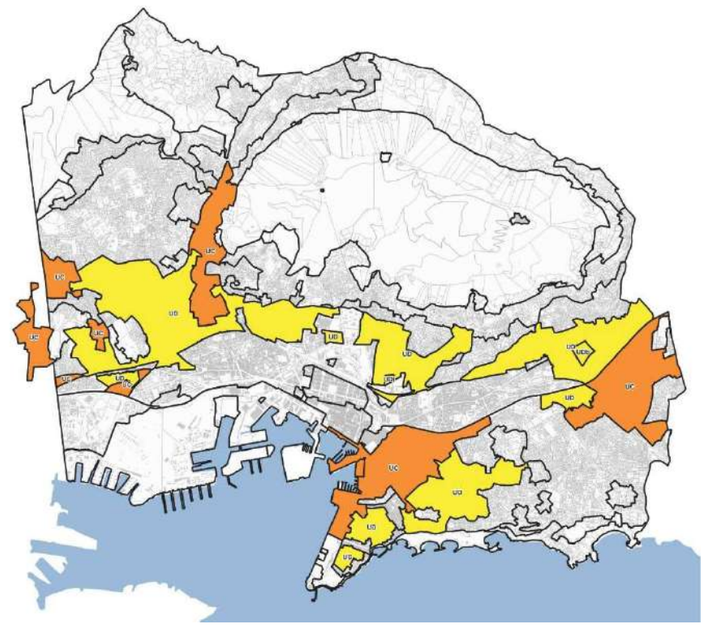
Objet n°7 : Mise à jour de la cartographie présente au sein de l'annexe 7 « Majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux »

En cohérence avec l'évolution du zonage réglementaire, la cartographie présente au sein de l'annexe n°7 du PLU, identifiant les zones UC et UD, est modifiée.

Cartographie en vigueur



Cartographie modifiée



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

VILLE DE TOULON

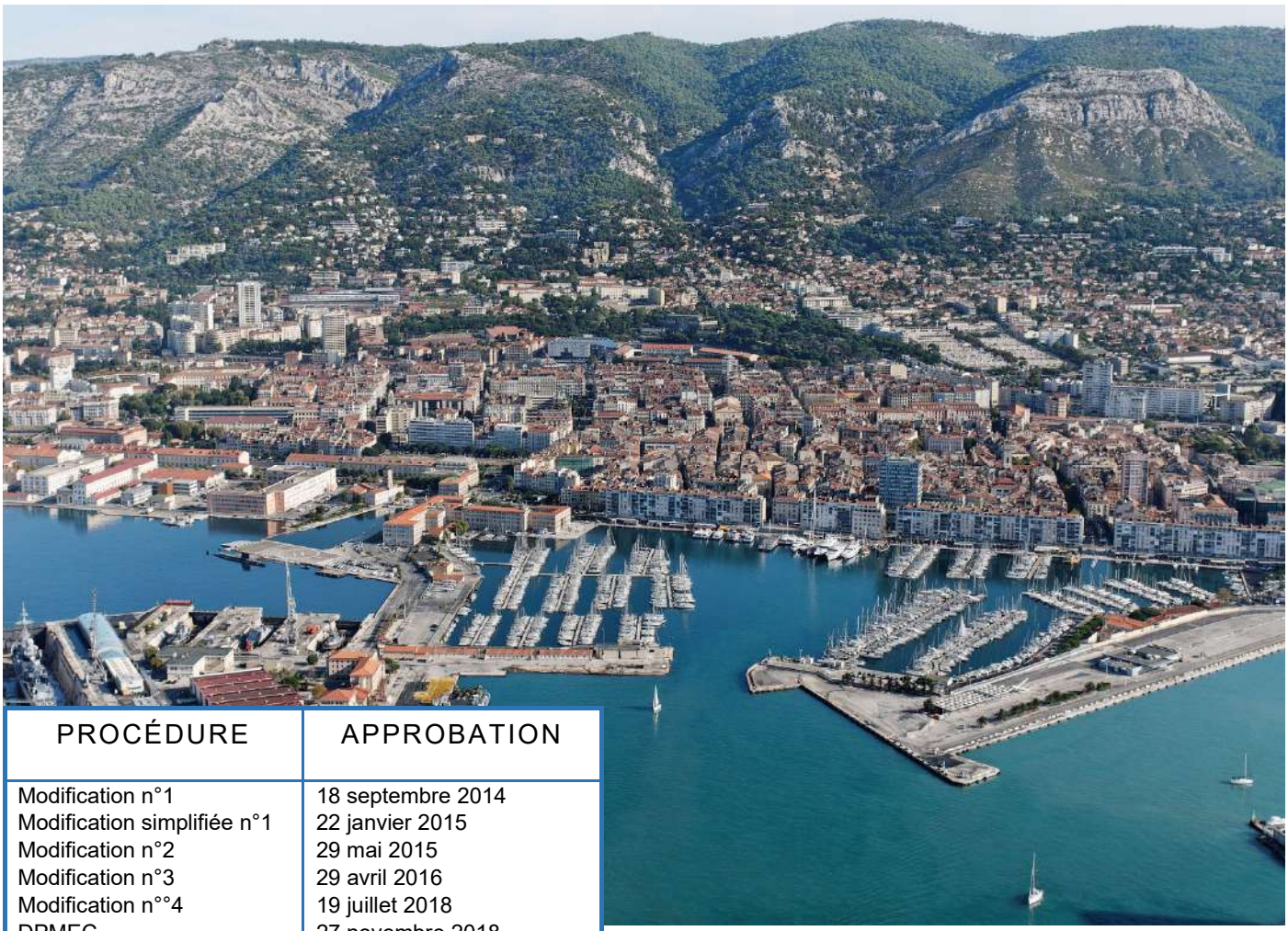
METROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
www.metropoleTPM.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 27 juillet 2012

DOCUMENT N°6

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



PROCÉDURE	APPROBATION
Modification n°1	18 septembre 2014
Modification simplifiée n°1	22 janvier 2015
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
Modification n°°4	19 juillet 2018
DPMEC	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°5	27 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°°6	30 septembre 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
Modification simplifiée n°8	28 septembre 2023
Modification n°6	

SERVICE PLANIFICATION URBAINE

DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE PROJETS URBAINS FISCALITÉ

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

CHAPITRE 1 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DE L'ÉTAT – VOIRIE 3

CHAPITRE 2 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DU DÉPARTEMENT – VOIRIE ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 5

CHAPITRE 3 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DE LA MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE – VOIRIE ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS 8

CHAPITRE 4 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE – ÉQUIPEMENTS PUBLICS 16

CHAPITRE 5 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DE LA RÉGION – ÉQUIPEMENTS PUBLICS 19

CHAPITRE 6 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS 21

L'indice « p » indique que la parcelle est partiellement concernée par l'ER

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

CHAPITRE 1 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DE L'ÉTAT – VOIRIE

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
04	ESCOTA pour État	18 19 23	Mise à 2x3 voies de l'A57 section benoit Malon - Tombadou et aménagement des diffuseurs	Voir document graphique	54 897
06	État	16 21	Autoroute A50+bretelle Malbousquet	Voir document graphique	36 091

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

CHAPITRE 2 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DU DÉPARTEMENT – VOIRIE ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
103	Département	23 24	Aménagement de la Route départementale n° 42 Avenue de la Résistance	12 et variable	2939
104	Département	24	Aménagement de la Route départementale n° 29 et accès	Voir document graphique	151
105	Département	2 6	Aménagement de la Route départementale n° 846	Voir document graphique	1071
107	Département	18 19 24	Aménagement de la Route départementale n° 559 Avenue Joseph Gasquet	Voir document graphique	5805
113	Département	6 11	Aménagement de la Route départementale n° 46 Avenue des Moulins du Carrefour de l'huilerie Saint Antoine au giratoire du Val d'Aigue	Variable	4911
115	Département	6	Aménagement de la Route départementale n° 46 Avenue des Meuniers	Variable	1 352
116	Département	6	Aménagement de la Route départementale n° 46 giratoire de Saint Pierre	Voir document graphique	400
117	Département	6 7	Aménagement de la Route départementale n° 46 Route du Val d'Ardène du giratoire de Saint Pierre au Chemin B. Florent	Variable	167
118	Département	3 7	Aménagement de la Route départementale n° 46 Route du Val d'Ardène : du Chemin B. Florent au Carrefour de Dardennes puis du carrefour de Dardennes au giratoire de la Ripelle	Variable	12 465

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
120	Département	3	Aménagement de la Route départementale n° 46 giratoire de la Ripelle	Voir document graphique	1185
121	Département	3 4 8	Aménagement de la Route départementale n° 46 RD 46 de la Ripelle au Col du bar des Chênes	Variable	16 657

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

CHAPITRE 3 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DE LA MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE – VOIRIE ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
203	TPM	6 7 11	Elargissement du Chemin Barthélémy Florent	8,5	2222
208	TPM	6	Élargissement du Chemin des fours à Chaux du Chemin de la Martelle au CD46	Voir document graphique	121
209	TPM	6	Élargissement du Chemin du Pelvoux	8	600
210	TPM	6 11	Élargissement du Chemin des Fours à Chaux, de l'Avenue des Fils Marescot au Chemin de la Martelle	Voir document graphique	94
212	TPM	6 11	Élargissement du Chemin de la Chapelle Notre Dame	8	362
214	TPM	5 6	Élargissement du Chemin de la Majourane	10	155
217	TPM	5	Élargissement du Chemin de la Canolle et jonction Chemin de la Canolle Avenue des Chênes verts	8	153
219	TPM	10	Carrefour Moneiret-Bonfante-Gantelme-bonnes herbes	Voir document graphique	216
221	TPM	11	Élargissement de la Rue Canrobert	8	82
222	TPM	11	Élargissement de la Rue Claude Barthélémy	8	140
225	TPM	11	Élargissement de la Rue de l'Églantine	8	201
226	TPM	11	Élargissement du bd Jacquemin	Voir document graphique	313
227	TPM	11 12	Jonction de l'Avenue Émile Fabre au Chemin du Fort Rouge	Voir document graphique	6198
229	TPM	11	Élargissement du Chemin de l'Oratoire : de la rue Groignard à la rue de Crimée	9,1	498

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
230	TPM	10	Rue Bonfante-Chemin de Moneiret-Rue Ayral assurant la liaison du Chemin de Forgentier aux 4 Chemins des Routes	12	733
231	TPM	11	Élargissement DU Chemin Veyrier	8	545
232	TPM	11	Élargissement de la Traverse de la Beaucaire	8	44
233	TPM	11	Élargissement du Chemin de la Beaucaire	Variable (écluse)	181
234	TPM	11	Élargissement du Chemin de Rigoumel	10	760
235	TPM	11	Élargissement du Chemin de la Jonquière	10	193
236	TPM	1, 5, 6	Piste DFCI au baou des 4 heures - Confortement et création d'aires de croisement	4	1223
237	PM	7/8 11/12 13	Piste DFCI n° 000 au Mont Faron - Confortement et création d'aires de croisement	4	2699
238	TPM	12 13	Piste DFCI n° V25 au Mont Faron - Confortement et création d'aires de croisement	4	5315
239	TPM	12	Piste DFCI n° V32 au Mont Faron - Confortement et création d'aires de croisement	4	5500
241	TPM	10 11	Élargissement de l'Avenue Gantelme	10	1402
242	PM	10 11 16	Élargissement du Chemin de Forgentier	10	900
243	TPM	15	Élargissement du Chemin Mon Paradis	Voir document graphique	16
249	TPM	16	Élargissement du boulevard Philippe Ripert	8	55
253	TPM	16 17	Liaison bd Fontan de Valbourdin Liaison Valbourdin - Emeriau	5 9	606
255	TPM	16	Création d'une jonction entre l'Allée Guiol et la rue Lacordaire	6	345

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
257	TPM	16	Élargissement du Chemin du Temple	Voir document graphique	510
258	TPM	15	Élargissement du bd de l'Escaillon entre le Pont de l'Escaillon et le Chemin Bello Visto	Voir document graphique	303
259	TPM	16	Élargissement de la Rue Castel Blaze : du bd de l'Escaillon à l'Avenue Edouard Herriot	Voir document graphique	552
261	TPM	16	Élargissement Pont SNCF - bd Paban	10	323
262	TPM	16	Élargissement du bd Louis Picon et Pont SNCF	10,1	439
263	TPM	16	Élargissement Pont SNCF	8	251
266	TPM	16	Création d'un chemin doux	Voir document graphique	454
272	TPM	16	Élargissement du Chemin du Pont de bois	10	834
276	TPM	17	Élargissement du boulevard Jacquard	8	311
277	TPM	15	Élargissement Pont SNCF entre Chemin des Antilles et Chemin Dottori	Voir document graphique	165
280	TPM	17	Liaison Pont de Claret / Avenue Berton	Voir document graphique	269
281	TPM	17	Liaison piétonne Avenue de Claret / Avenue Berton	Voir document graphique	80
282	TPM	17	Élargissement du bd Charles Barnier	Voir document graphique	253
283	TPM	18	Élargissement de l'Avenue Louis Bozzo de la Place de la Porterie à la rue Victor Esclangon	Voir document graphique	371
286	TPM	18	Élargissement du bd Abbé Duployé : de l'Av. Marceau à la rue bourset et de la rue Bourset au bd Maréchal Joffre	8 10	376
291	TPM	23	Élargissement de la Rue Sandin	8	690

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
296	TPM	18	Jonction Avenue Colonel Picot - Avenue Gasquet	10	797
305	TPM	17	Prolongement de la Rue Lieutenant Joseph André pour réaliser la jonction du bd Charles Barnier à l'Avenue de la Victoire	Voir document graphique	630
310	TPM	17	Élargissement de la Rue Delpech	8	142
314	TPM	17	Élargissement de la Rue Louis Le grand	8	305
325	TPM	18	Élargissement de la Rue Docteur Barrois de l'Avenue Louis Bozzo à la rue Esclangon et de la rue Esclangon à la Corniche M. Escartefigue	9 12	941
326	TPM	18	Élargissement de l'Avenue Constant Perroud	12	617
327	TPM	18	Élargissement de la Rue Kleber	9	2012
328	TPM	18	Jonction Avenue Marceau et bd des Acacias	Voir document graphique	250
329	TPM	18	Élargissement de la Rue Jean bonnet	6	139
331	TPM	14 18 19	Élargissement de l'Avenue Ortolan	Voir document graphique	2545
332	TPM	18	Élargissement de l'Avenue Marceau et Chemin de la Providence jusqu'à l'Avenue Colonel Picot	Voir doc graphique 8,3 m	1868
335	TPM	18 23	Élargissement de la Rue Regimbaud	Voir document graphique	658
344	TPM	18 19	Élargissement de la Rue Courteline	8	449
351	TPM	18 23	Élargissement de la Rue Léopold Gence	10	335
360	TPM	24	Élargissement de la rue Charles Lejeune	8	419
365	TPM	24	Élargissement du bd Docteur Amouretti	8	936

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
366	TPM	23 24	Élargissement du Chemin de la barre : de la Place des Amoureux jusqu'au bd Clamour et du bd Clamour à la rue Perrussie	12 10	532
367	TPM	23 24	Élargissement du bd Jean baptiste Abel	10	2488
376	TPM	23	Élargissement du Chemin de la Serinette	10	216
378	TPM	23	Élargissement du Chemin de gratte Semelle	8	1674
379	TPM	23	Élargissement de la Rue Docteur Gibert	8	52
383	TPM	23	Elargissement du Chemin du Petit bois	8	199
384	TPM	23	Elargissement du bd de la Martille	10	314
385	TPM	23	Elargissement de l'Avenue François Nardi pour partie à 8 m d'emprise (depuis l'avenue général Pruneau jusqu'au bd Alexandre Julien)	8	405
386	TPM	23	Elargissements des : Traverse Foucou Chemin Foucou Chemin Floriant	8 6 8	1786
387	TPM	23	Jonction entre la rue Colonel Moll et la rue Konakry, puis de la rue Konakry à l'Av. Zénon Pons	9 Variable	4301
395	TPM	17	Elargissement de l'Avenue de Valbourdin	8	433
408	TPM	16	Elargissement de la Rue de l'Orangerie	8	58
412	TPM	23	Elargissement de la Rue Vauquelin (prolongement sur l'avenue de la Résistance)	8	305
427	TPM	23	Elargissement de l'Avenue François Roustan	8	629

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
428	TPM	19	Elargissement de l'Avenue de la Palasse	10	497
429	TPM	19	Elargissement de la rue Thalie	Voir document graphique	229
433	TPM	11	Elargissement de l'avenue Ernest Roller	Voir document graphique	102
439	TPM	24	Jonction Avenue J. Gasquet - Chemin de la Ressence	8	1488
442	TPM	2	Elargissement du Chemin des Pomets	8	2361
444	TPM	11	Elargissement de l'Avenue Clovis Hugues	Voir document graphique	20
445	TPM	23	Giration dans le virage entre la rue A. Musset et J. Reymonenq	Voir document graphique	26

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Adresse	Référence Cadastrale	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
501	TPM	14	Chemin des Terres Rouges		Elargissement du Chemin des Terres Rouges	Voir document graphique	6240
502	TPM	1718	Bd Raynouard Av de Vert Coteau		Elargissement du bd Raynouard, de l'avenue de Vert Coteau de l'Avenue Ortolan au bd de la Démocratie	Voir document graphique	3274
503	TPM		Brunet St Jean du Var Champ de Mars Centre-Ville Pont du Las Pont Neuf Escaillon La Beaucaire		Elargissement liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution	Voir document graphique	23 904
504	TPM	19 24			Elargissement du Vieux Chemin de Sainte Musse de la limite de La garde à la Coupiane	10	1444
505	TPM	24			Elargissement du Vieux Chemin de Sainte Musse de la voie ferrée au bd des Armaris et du bd des Armaris à la Cne de La garde	12 10	668
509	TPM	23	Bd Maréchal Joffre	CE 75, 76, 78,79	Elargissement publics d'infrastructure Place publique		387
511	TPM	22			Elargissement Enseignement		3256
513	TPM	15	Escaillon	DP 411,412	Jonction RN 8/Ollioules Toulon	Voir document graphique	610
514	TPM	20	Chemin de la Juliette		Elargissement Chemin de la Juliette	9	334
515	TPM	10			Elargissement du Chemin de Montserrat	10	585
516	TPM	22 26		BY 63	Création d'une liaison entre la place de la Fosse à Bois et la Rue Marius Riolfo	12	844

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

CHAPITRE 4 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE – ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Adresse	Référence Cadastrale	Désignation de l'Opération	Superficie (m²)
601	Commune	3	CD46	ET17(p) 18	Bassin de rétention d'eaux pluviales	5996
602	Commune	6	Barthélémy Florent	ER 233(p)	Bassin de rétention d'eaux pluviales	1311
604	Commune	11	Avenue des Moulins	DW 155 345(p),346(p)347,351(p)	Équipements sportifs	10 570
605	Commune	11	Avenue des Moulins	DW 37(p),345(p) 346(p),348, 349, 350(p) 351(p), 352,353	Équipements publics divers (scolaires, sportifs, socio culturels, espaces verts)	14 308
608	Commune	15	Chemin Dottori	DM 243	Bassin de rétention d'eaux pluviales	189
609	Commune	15	Avenue Massillon	DP 171(p)	Espaces verts	9337
610	Commune	15	Avenue de bourgogne	DR domaine public	Bassin de rétention d'eaux pluviales	292
611	Commune	15	Chemin Mon Paradis	DS 601,602,603, 605(p)	Bassin de rétention d'eaux pluviales	1974
613	Commune	16	Chemin de Forgentier	DS 224(p)	Bassin de rétention d'eaux pluviales	1594
615	Commune	17	Avenue de Claret	AN 289(p)	Équipements publics d'infrastructure Parking public	616

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Adresse	Référence Cadastrale	Désignation de l'Opération	Superficie (m²)
616	Commune	23	Avenue Claude Farrère	BS 687 et BS 705	Bassin de rétention d'eaux pluviales	1627
618	Commune	19	Rue Commandant Guyon	AV 117(p)	Espaces verts	5171
619	Commune	24	Chemin de la Ressence	BD 291(p)	Équipements scolaires Espaces verts	3126
620	Commune	24	Quartier La Palasse	BD 483(p) 555(p),556(p) 557(p)	Aménagement du ruisseau Sainte Musse	761
622	Commune	12	Avenue Emile Fabre	AM 446 (p)	Bassin de rétention d'eaux pluviales	16 654
623	Commune	6	Avenue des Moulins	Dx0035	Équipements scolaires	2292
625	Commune	17 22	Du bd de Tessé au Port de Plaisance	DP BZ 239(p) CK 230(p) CK 127(p) CK 123(p)	Voie ferrée de 4 m de large	3350
626	Commune	24	Avenue Louis Barthou	BH 355 (p)	bassin de rétention d'eaux pluviales	4003
627	Commune	17 22	Avenue Commandant Marchand	CI 251 (p) CK 316	Équipements publics	11 400
628	Commune	11 16	Boulevard Louis Picon	DK 189	Équipements publics	1143

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

CHAPITRE 5 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DE LA RÉGION – ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Adresse	Référence Cadastrale	Désignation de l'Opération	Superficie (m²)
702	Région	17	bd Trucy	AN 54	Équipement scolaire et annexes	478

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

CHAPITRE 6 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU BÉNÉFICE DES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Adresse	Référence Cadastrale	Désignation de l'Opération	Superficie (m²)
802	Syndicat Intercommunal d'Aménagement hydraulique de l'Eygoutier	19	Avenue de font Pré	Ax0380, Ax0381, Ax0382 (p), Ax0489, Ax0491 (p) et Ax0604 (p)	bassin de rétention d'eaux pluviales	5324
803	Syndicat Intercommunal d'Aménagement hydraulique de l'Eygoutier	19	Avenue Sgt Gabriel Jourdan	AW0244	bassin de rétention d'eaux pluviales	3726
804	Syndicat Intercommunal d'Aménagement hydraulique de l'Eygoutier	19	Avenue Sgt Gabriel Jourdan	AW0246 (p)	bassin de rétention d'eaux pluviales	902

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

VILLE DE TOULON

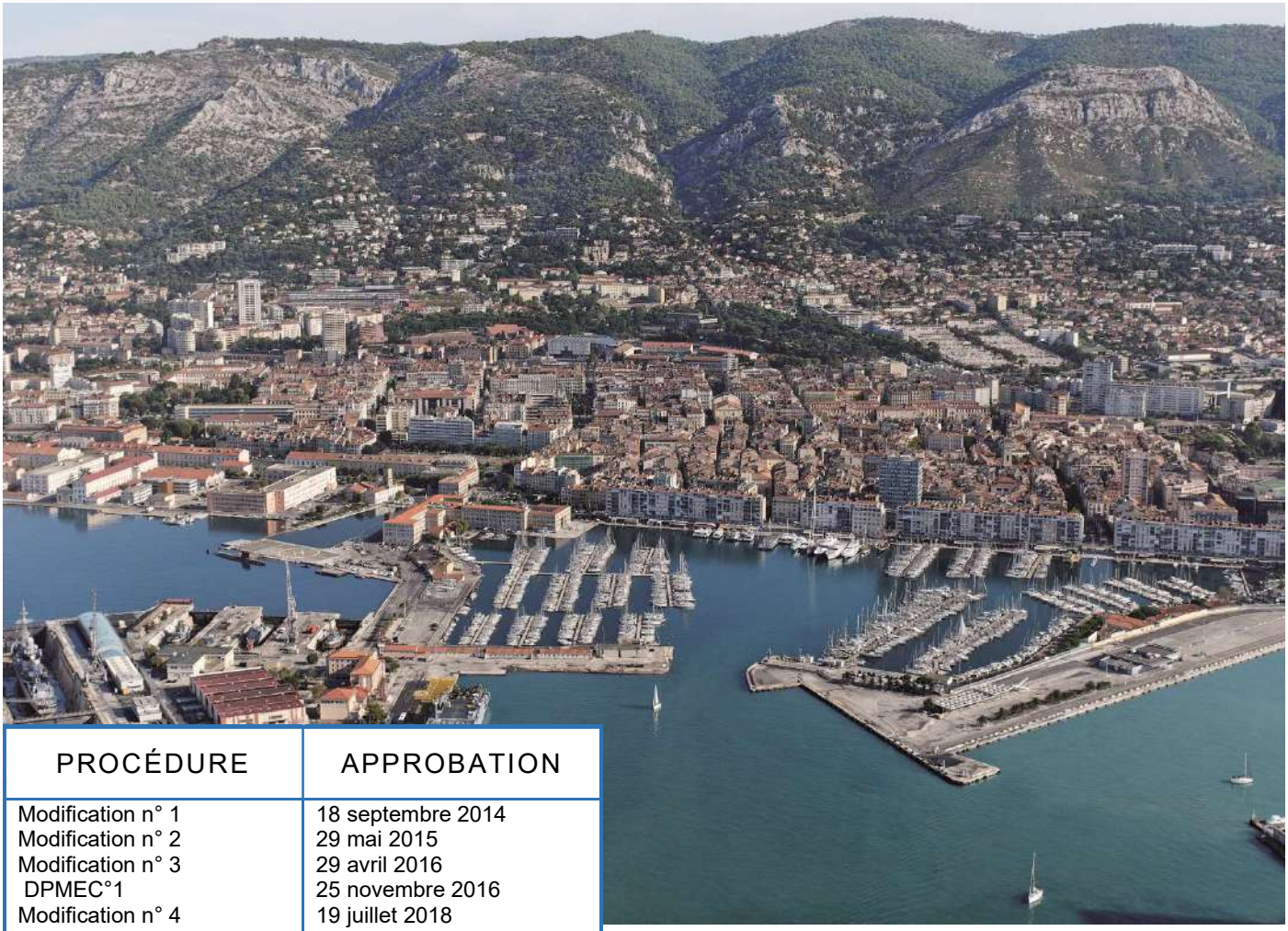
METROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
www.metropoleTPM.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 27 juillet 2012

DOCUMENT N°4

RÈGLEMENT



PROCÉDURE	APPROBATION
Modification n° 1	18 septembre 2014
Modification n° 2	29 mai 2015
Modification n° 3	29 avril 2016
DPMEC°1	25 novembre 2016
Modification n° 4	19 juillet 2018
Modification simplifiée n°3	23 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	13 février 2019
Modification simplifiée n°5	27 juin 2019
Modification n° 5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judiciaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	28 septembre 2023
DPMEC museum	27 juin 2024
DPMEC Anse Tabarly	27 février 2025
Modification n°6	27 mars 2025

SERVICE PLANIFICATION URBAINE

DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE
PROJETS URBAINS FISCALITÉ

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

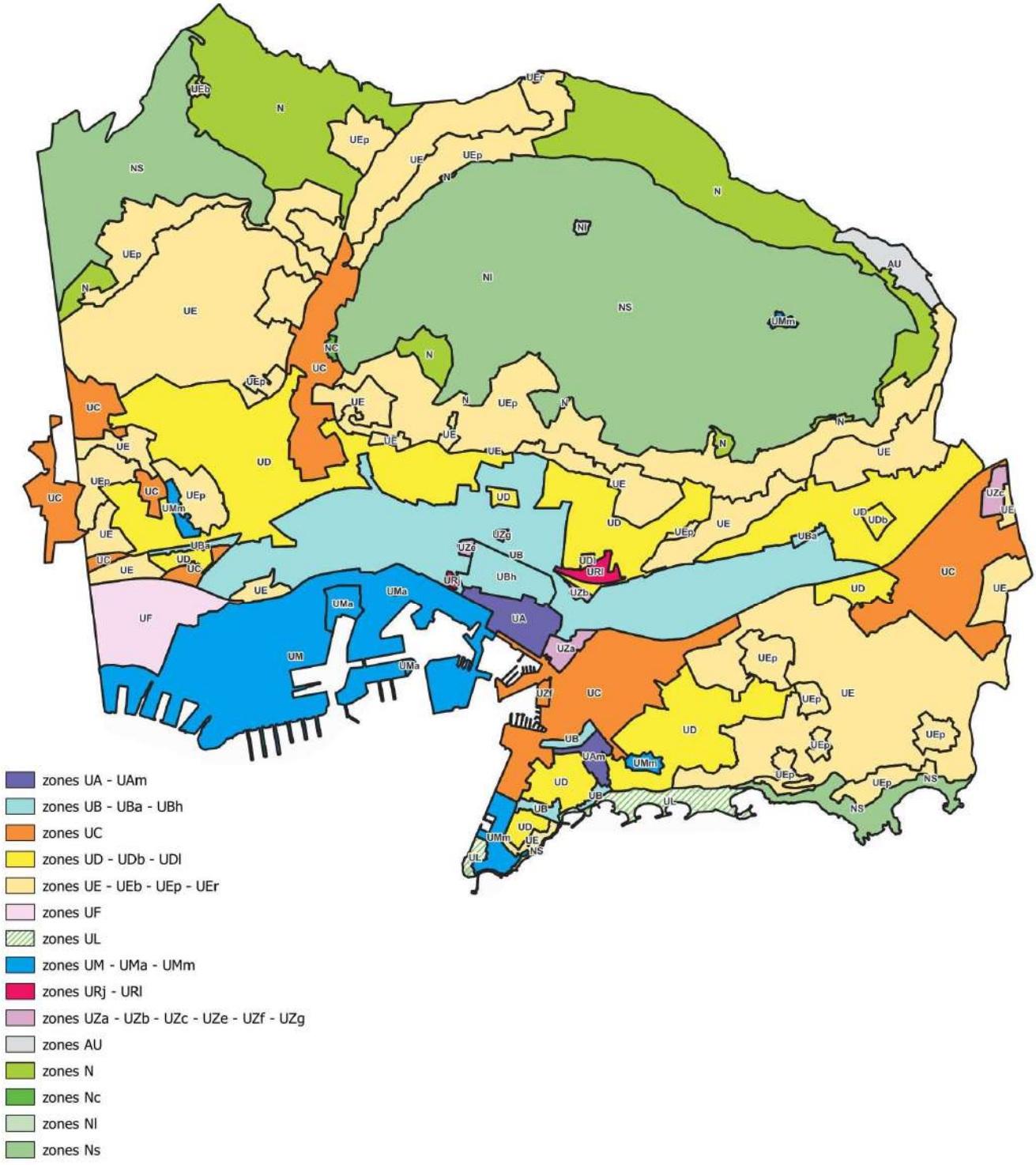
Sommaire

INTRODUCTION 3
1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES 4
SECTION 1 : PORTÉE DE LA RÈGLE D'URBANISME 4
SECTION 2 : DISPOSITION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AMÉNAGEMENTS APRÈS CONSTRUCTION 5
SECTION 3 : PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET ENVIRONNEMENTAL 14
2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16
ZONE UA 22
ZONE UB 30
ZONE UC 44
ZONE UD 56
ZONE UE 70
ZONE UF 84
ZONE UL 89
ZONE UM 94
ZONE UR 98
ZONE UZ 105
3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 116
ZONE AU 116
4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 122
ZONE N 122
5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER 127
6 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE 128
7 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS 129
8 : LEXIQUE 132

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

INTRODUCTION

CARTE DU ZONAGE



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

1 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

SECTION 1 : PORTÉE DE LA RÈGLE D'URBANISME

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Il réglemente les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol et définit les conditions de cette utilisation.

ARTICLE 2. ADAPTATION MINEURES

Les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 3. DÉROGATIONS

Pour permettre la mise en sécurité ou en accessibilité des Établissements recevant du Public existants ainsi que la liaison entre un ERP existant et un nouveau projet, il ne sera pas fait application des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11-1-2 et 13. Les mêmes conditions sont applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.

Pour permettre la réalisation d'un chaînage périphérique ou l'isolation thermique des bâtiments existants par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur, il ne sera pas fait application des articles 6, 7, 8,9 et 10. Par ailleurs, le pourcentage de pente existant pourra être conservé. Sauf impossibilité technique, pour les bâtiments implantés à l'alignement de voies avec trottoir ou de voies et places piétonnes, cette isolation par l'extérieur ne pourra intervenir qu'à partir du 1er niveau. Pour les voies avec absence de trottoir cette isolation par l'extérieur ne pourra intervenir qu'à partir de 5,00 m au-dessus du sol.

ARTICLE 4. SERVITUDES DE COUR COMMUNE

Les servitudes de cour commune seront prises en compte dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Une distance de 4 m minimum entre deux constructions devra être respectée.

ARTICLE 5. RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS DE TERRAIN

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones, à l'exception de la zone UR.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

SECTION 2 : DISPOSITION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AMÉNAGEMENTS APRÈS CONSTRUCTION

ARTICLE 1. EAUX PLUVIALES

1.1. - Prescriptions eaux pluviales (sauf en UA, UZa UZf, UZg et UM)

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, un terrain doit faire l'objet d'aménagements conformes à la règlementation en vigueur et à la limitation des débits évacués.

Même dans le cadre d'un réseau suffisant, une rétention est indispensable pour compenser l'imperméabilisation du sol.

Il n'est pas imposé de technique particulière de rétention, seul le volume et le débit de fuite sont imposés.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales standards (cuve béton, …) ou autres techniques dites « alternatives » de type puisard, tranchée drainante, bassin d'infiltration, sont encouragées lorsque aucunes contraintes techniques majeures ne s'y opposent.

Une fois le dimensionnement de la rétention justifiée par le calcul, le pétitionnaire devra définir la technique qu'il préconise (bassin paysager, bassin d'infiltration, …) et la faire valider par le service en charge du volet pluvial des permis de construire. Il appartient au pétitionnaire de gérer et de s'assurer qu'il n'y ait pas de débordement.

Dans le cas d'une absence de réseau, un raccordement en attente doit être réalisé pour permettre un raccordement ultérieur.

1.2. – Règle de conception

1.2.1. Définition de la surface imperméabilisée

La surface imperméabilisée d'une unité foncière est l'ensemble des surfaces n'étant pas considérées comme un espace vert de pleine terre (Coefficient d'imperméabilisation de 0.2).

1.2.2. Définition des coefficients de ruissellement applicables : pluie d'occurrence de 10 ans

Type de surface	Valeur du coefficient C
Piscine	1,00
Toiture	0,90
Enrobés	0,90
Béton	0,85
Pavés, dalles, carrelages	0,70
Stabilise	0,65
Stationnement type « Evergreen »	0,50
Gravillons, graviers	0,50
Bois	0,40
Espaces verts (en pleine terre)	0,20

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

1.2.3. Choix de la solution à mettre en œuvre

Les différents cas de figure rencontrés sont présentés à l'Article 1.3

Le dispositif de rétention des eaux pluviales devra être, tant que possible, situé en point bas par rapport à l'ensemble des surfaces imperméabilisées.

Les techniques basées sur l'infiltration sont à favoriser lorsque les conditions hydrogéologiques locales le permettent : les contraintes géologiques étant importantes sur l'ensemble du territoire (hauteur de nappe et perméabilité très variables), seules des études de sols à la parcelle permettront lors de l'exécution de valider la mise en œuvre de ces solutions.

Conformément au code civil l'infiltration d'eaux dans le terrain naturel ne doit pas pénaliser les fonds avoisinants.

A titre d'information, les solutions suivantes sont admises (la liste n'est pas exhaustive) :
- à l'échelle de la construction : toitures terrasses non végétalisées,
- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, puits d'infiltration,
- au niveau des voiries : extensions latérales de la voirie (fossés, noues),
- à l'échelle d'un lotissement : bassins à ciel ouvert ou enterrés, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassin d'infiltration),
- Systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration.

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

Aucun type de rétention ne sera imposé. Néanmoins :
- Sauf contraintes techniques majeures et justifiées, les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage. Si le débit de fuite est faible et correspond à un diamètre d'orifice inférieur à 80 mm, il en va de la responsabilité du pétitionnaire de mettre en œuvre, une autre solution (doctrine MISEN). Ainsi, l'orifice simple devra nécessairement être mise en œuvre soit par un dispositif anti-colmatage, soit par tout autre dispositif fonctionnel et adapté à l'ouvrage (doctrine MISEN).
- La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.
- Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

1.3. – Principes de dimensionnement

1.3.1. Création de surfaces imperméabilisées sur terrain nu (cas des constructions neuves)

Mise en œuvre d'un système de collecte des eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet et canalisation jusqu'au dispositif de rétention.

Pour les constructions passant par une démolition totale du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité de la superficie du terrain imperméabilisée, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur ;

1.3.2 Faible surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol >30 m² et ≤170m²)*

Il faudra compenser l'augmentation du ruissellement par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales classiques ou d'autres techniques alternatives.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Volume utile de rétention imposé :

- ► Superficie du terrain ≤500m² : 3 m3
- ► Superficie du terrain ›500m² et ≤1050m² : 5 m3
- ► Superficie du terrain > 1050m² : Dimensionnement suivant l'article 1.5

1.3.3 Importante surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol > 170m²)

Dimensionnement suivant l'article 1.5.

1.3.4. Les permis d'aménager

Pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur devra mettre en œuvre un bassin de rétention unique pour la compensation de l'imperméabilisation du projet. Dans le cas de contraintes techniques majeures et justifiées, la décomposition en sous-bassins de l'unité de rétention pourra être acceptée.

Le dimensionnement du bassin sera réalisé suivant les dispositions de l'article 1.5.

Pour rappel dans le cas où la superficie de l'unité foncière, objet du permis d'aménager, serait supérieure à 10 000 m² la doctrine de la MISEN s'applique.

1.3.5. Extensions (à l'exception des surélévations et de la fermeture des volumes existants)

Seront considérées comme extensions toutes surfaces imperméabilisées supplémentaires dont les revêtements ont des coefficients de ruissellement supérieurs ou égaux à 0,70.

Ceci s'applique pour toutes les extensions comprises entre 30m² et 100m²

Volume utile de rétention imposé :

- ► Surfaces imperméabilisées ≤30 m2 = aucune rétention
- ► > 30m² et existant + projet ≤ 170m² sur un terrain ≤ 500m² = 3 m³
- ► > 30m² et existant + projet ≤ 170m² sur un terrain > 500m² = 5 m³
- ► > 30m² et ≤ 100m² et existant + projet > 170m² = 5 m³
- ► 30 m²< Surfaces imperméabilisées < 45 m2 = 2 m3
- ► Surfaces imperméabilisées ≥ 45 m² = 5 m3

Dans la mesure où un bassin de rétention est déjà existant, il ne sera demandé que le volume manquant.

1.3.6. Réaménagement de terrain sans modification des surfaces imperméabilisées :

Les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement) aux surfaces imperméabilisées existantes, et n'entraînant pas de modifications des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées sans engendrer de modifications notables des conditions de collecte et d'évacuation des eaux) pourront conserver leur rejet existant.

1.4. – Règles de conception des ouvrages de rétention

La solution « bassin de rétention » est la plus classique, cependant d'autres solutions ou techniques alternatives pourront être proposées par le pétitionnaire.

Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur devra mettre en œuvre un bassin de rétention unique pour la compensation de l'imperméabilisation du projet. Dans le cas de contraintes techniques majeures et justifiées, la décomposition en sous-bassins de l'unité de rétention pourra être acceptée.

D'autres ouvrages de rétention pourront être envisagés à la condition que leurs destinations soient la protection de l'unité foncière vis-à-vis d'un bassin versant amont important.

La conception du bassin devra permettre le contrôle du volume utile lors des constats d'achèvement des travaux et lors des visites ultérieures du service gestionnaire.

Le choix des techniques retenues par le pétitionnaire et mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.

Un dispositif de protection contre le colmatage sera aménagé pour les petits orifices, afin de limiter les risques d'obstruction.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement Lorsque les conditions le permettent, la surverse devra se faire, par épandage diffus sur la parcelle. Dans le cas contraire et de façon justifiée, les eaux pourront rejoindre le réseau public.

Les volumes des bassins de rétention des eaux pluviales devront être clairement séparés des volumes des bassins d'arrosage ou de réutilisation le cas échéant.

Toutes les mesures seront prises pour sécuriser l'accès à ces ouvrages.

1.5. – Modes de calcul

Le pétitionnaire effectuera ses calculs en se basant sur la note de calcul des bassins de rétention – Méthode des Volumes IT 77-284 éditée par la Commune de Toulon (Basée sur les relevés météo de Toulon La Mitre 1971-2007).

Pour rappel, dans le cas où la superficie de l'unité foncière, objet du projet, serait supérieure à 1050 m², selon les préconisations de rédaction de la DDTM, la doctrine de la MISEN de la préfecture du Var relative à l'application de la rubrique 2150 de l'article R. 214-1 du code de l'environnement s'applique.

1.6. Débit de rejets

1.6.1. Débit de fuite :

Dans le cas où les capacités hydrauliques du milieu récepteur ne permettent pas l'évacuation optimale des débits de pointe, la collectivité se réserve le droit d'imposer un débit de pointe maximum à ne pas dépasser, à savoir :

- ► Rejet dans le caniveau de la voirie ou sur la voirie limitée à 2 L/s (7.2 m3/h) maximum, si et seulement s'il n'existe pas de réseau souterrain à proximité,
- ► Rejet en milieu naturel type fosse, talweg, noue, ruisseau qui ne sont pas soumis à une autorisation préfectorale dans le cadre de la réglementation en vigueur sont limités à 2 L/s (7.2 m3/h) maximum,
- ► Rejet dans le réseau pluvial canalisé limité à 15 L/s (54m3/h) maximum et sous accord du service pluvial.

Les valeurs indiquées s'entendent comme des limites à ne pas dépasser, suivant le retour du service pluvial concernant des secteurs plus ou moins soumis aux risques de ruissellement urbain et d'inondation, ces valeurs peuvent faire l'objet de diminution.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Dans le cas d'une infiltration, le débit rejeté au milieu récepteur sera le débit d'infiltration déterminé par les caractéristiques du sol et les dimensions du dispositif d'infiltration.

1.6.2. Débit de surverse :

Afin de se prémunir contre une saturation excessive du domaine public engendrée par des ruissellements trop importants, la surverse des bassins de rétention doit être exclusivement prévue sur les parcelles impactées par les projets et en aucun cas sur le domaine public.

Les pétitionnaires doivent prévoir tous les ouvrages nécessaires à la gestion de ces eaux sur leurs unités foncières.

Par mesure dérogatoire, en présence d'un réseau communal suffisamment dimensionné et sous accord du service pluvial, le rejet de surverse peut être évacué dans le dit réseau.

1.7. – Cas des piscines, jacuzzis et spas domestiques

Le rejet des eaux de lavage des filtres est interdit dans le réseau pluvial.

Les vidanges (hors eaux de lavage des filtres) pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales ou vers un vallon pouvant les recevoir, par temps sec uniquement et à débit limité dans les conditions suivantes :

- ► Les eaux ne devront pas être traitées minimum 15 jours précédant la vidange,
- ► Les eaux peuvent être rejetées sur la voie publique, dans ce cas le débit sera limite à 2L/s,
- ► La vidange devra être interrompue en cas de pluie,
- ► La vidange des piscines et des filtres dans le réseau d'assainissement est interdit.

En cas d'impossibilité de rejoindre l'un ou l'autre des exutoires susvisés, les eaux de vidange pourront :

- être infiltrées de manière diffuse dans le sol de la propriété en fonction des caractéristiques du terrain, nature et pente.
- être pompées par une entreprise spécialisée.

1.8. – Cas des eaux souterraines

Il est interdit de rejeter les eaux de pompage de nappe souterraine ou de circulations d'eaux dans le réseau d'eaux pluviales.

Concernant les possibles impacts des opérations immobilières sur les eaux souterraines et cours d'eau naturels, les modalités d'informations et les services à consulter sont ceux de l'Etat par les relais auprès de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) du Var pour une meilleure gestion des impacts sur ce milieu naturel. Il s'agit d'une saisie auprès du Bureau de la police de l'eau au service eau et biodiversité.

1.9. – Prévention du ruissellement urbain / Accès aux parcelles

Pour la création ou la modification des accès des terrains situés en contre bas des voiries publiques les desservant ou dans le cas de niveaux en infrastructures, il est demandé la mise en place d'une contre pente sur la parcelle privative. Celle-ci doit être de 5 mètres à 3%, permettant de se prémunir du ruissèlement des eaux de la voirie publique sur le domaine privé.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLES 2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

2.1. Nuancier

Le nuancier contenu dans les annexes du PLU servira de référence pour harmoniser les couleurs dans la ville, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

2.2. Clôture

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant.

Sa hauteur ainsi définie ne pourra dépasser 2 m (mesurée dans l'axe de la travée si la voie ou le terrain est en pente). Dans les Espaces boisés Classés, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une ganivelle. Dans les zones inondables, la clôture sera constituée uniquement d'un grillage.

En limite séparative, la clôture pourra être constituée d'un simple grillage ou d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie (cf. définition lexique).

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale. Sur le système à claire voie ou sur le grillage pourra être fixé, côté intérieur, un brise-vue souple en matériau naturel. Celui-ci épousant le système à claire voie sur lequel il est fixé, ne dépassera pas en hauteur de cette partie de la clôture.

Sur voie, la clôture pourra être constituée d'un grillage. Elle pourra également être constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 m maximum ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 m maximum s'il comporte un couronnement. L'ensemble pourra être surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie.

Des éléments pleins de clôture, maçonnés toute hauteur, pourront être acceptés :

- Des piliers ;
- Des éléments recevant les niches à compteur et les boîtes aux lettres
- Dans le cadre d'une reprise de clôture, dans le but d'un traitement à l'identique de l'existant
- Dans le cadre du repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

Sur voie bruyante, la clôture sera constituée d'un mur bahut ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,20 m maximum s'il est couronné, surmonté de panneaux anti-bruit transparents ou d'écrans acoustiques végétalisés. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive. Ce traitement pourra être poursuivi sur un retour de 3m si la parcelle est implantée à l'angle de deux voies.
Le long de l'autoroute, les murs pourront avoir une hauteur totale de 2m et seront traités dans l'esprit des murs anti-bruit autoroutiers, avec rainurage.

En zone naturelle : les clôtures seront posées à 30cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur sera limitée à 1,20m et elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer de pièges pour la faune. Ces clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels définis dans le schéma régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Sont soumises à déclaration préalable, les clôtures situées en secteur protégé (site classé, site inscrit, site patrimonial remarquable, abords des Monuments historiques).

La hauteur de la clôture ainsi que son traitement pourront être différents dans les secteurs de plan de masse UZe, UZf et UZg ainsi que dans la zone UR et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif nécessitant une mise en sécurité.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2.3 Les antennes et équipements afférents

Les dispositions suivantes relatives aux antennes de télévision, paraboles, autres antennes et équipements afférents ne s'appliquent pas à la zone UZe, qui fait l'objet d'une règlementation graphique au plan masse, et écrite (cf. zone UZ).

2.3.1. Antennes de radiotéléphonie et équipements afférents

De manière générale, leur implantation sera à privilégier sur les toitures terrasses.

• Les antennes de radiotéléphonie

Leur nombre et leurs dimensions seront limités en fonction du contexte. Dans un souci d'insertion dans l'environnement bâti et non bâti, les antennes seront, de manière générale, implantées sans artifice d'intégration*.

a) *Sur toitures terrasses*

La distance du nu des façades à l'antenne sera au moins égale à la moitié de la hauteur de l'antenne (mât compris) par rapport au-dessus de l'acrotère.

Toutefois une distance inférieure pourra être acceptée sous réserve que l'antenne soit intégrée à des éléments techniques ou architecturaux existants permettant de limiter l'impact visuel dans le paysage et l'environnement.

b) Sur toitures à pentes

Par exception il pourra être étudié l'implantation d'antennes de radiotéléphonie. Leur impact visuel dans le paysage et l'environnement sera apprécié en tenant compte des émergences existantes (tourelles, souches…).

c) Autres cas

Leur implantation sera étudiée afin d'assurer leur intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

• Équipements afférents

1) Les armoires

a) *Les armoires sur toitures terrasses*

Elles seront de préférence implantées dans les locaux intérieurs à l'immeuble.

Elles pourront être tolérées en toiture sous réserve d'être positionnées au droit des éléments techniques existants en superstructure si leur volume n'excède pas celui de ces derniers. Dans ce cas, l'habillage ou le capotage devra intégrer la totalité des éléments techniques.

La distance du nu des façades à l'armoire sera au moins égale à deux fois sa hauteur par rapport au-dessus de l'acrotère.

La hauteur de l'armoire n'excèdera pas 2,50 m par rapport au niveau de la toiture terrasse.

b) Les armoires sur toitures à pentes

Les armoires et tout autre dispositif seront obligatoirement installés dans les combles ou dans des locaux intérieurs à

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

l'immeuble.

2) Les cheminements techniques et les garde-corps sur toiture terrasse

Le positionnement des cheminements techniques sera étudié en fonction de la composition d'ensemble des éléments techniques et de façon à minimiser les linéaires visibles. Les garde-corps seront revêtus d'une peinture mate, teinte grise, sauf dans le cas où ces éléments ne se silhouettent pas isolément et adoptent alors la couleur des superstructures auxquelles ils se rattachent.

2.3.2 Antennes de réception (terrestre, satellitaire…)

Elles seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, leur implantation en toiture ou en façade sera réglementée.

• Les antennes et paraboles en toiture

Leur nombre et leurs dimensions seront limités en fonction du contexte.

Pour les immeubles collectifs, le système de réception de la télévision (terrestre et satellitaire) sera collectif et limité à 2 types de réception par immeuble (deux pour la réception terrestre, deux pour la réception satellitaire).

a) Sur toitures terrasses

Elles seront :

- Soit fixées directement sur l'acrotère, sous réserve de ne pas en dépasser la hauteur et de ne pas nuire à la composition d'ensemble du ceinturage de la toiture ;

- Soit organisées dans une composition adaptée à la localisation et aux dimensions des éléments techniques et, moyennant un recul minimal de 2,50 m par rapport au nu des façades.

b) Sur toitures à pentes

Elles seront impérativement accolées ou intégrées aux souches ou autres éléments techniques existants ou à créer. Elles devront s'inscrire dans le gabarit de ces éléments techniques.

Dans le cas où le bâtiment ne comporte pas de souche de cheminée ou d'éléments techniques existants, les antennes ou paraboles seront situées sur un mât positionné en recul de plus de 3 mètres par rapport à l'aplomb des façades.

c) Autres cas

Leur implantation sera étudiée afin d'assurer leur intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

• Les antennes et paraboles en façades

Elles ne peuvent être envisagées que si le type et la forme d'antennes permettent de prévoir un module parfaitement intégrable à la modénature architecturale.

L'implantation des paraboles en façade est interdite, dans tous les autres cas.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLES 3. ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Un isolement acoustique est à prévoir dans les bandes bruyantes définies ci-dessous :

- L'A50 classée en catégorie 1
- L'A57 classée en catégorie 1
- DN8 classée en catégorie 2 et 3 suivant les tronçons
- D97 classée en catégorie 2, 3 et 4 suivant les tronçons
- D2008 classée en catégorie 4
- D29 classée en catégorie 3
- D42 classée en catégorie 3
- D46 classée en catégorie 2, 3 et 4 suivant les tronçons
- D62 classée en catégorie 3 et 4 suivant les tronçons
- D92 classée en catégorie 4
- D559 classée en catégorie 1, 2 et 3 suivant les tronçons
- D559 bis classée en catégorie 4
- D642 classée en catégorie 3
- D206 classée en catégorie 3
- D246 classée en catégorie 4

L'ensemble des dispositions relatives à ces zones de bruit figure en annexe du PLU.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

SECTION 3 : PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET ENVIRONNEMENTAL

ARTICLE 1. INVENTAIRE DU PATRIMOINE

Les éléments identifiés dans l'inventaire du patrimoine au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme annexé au présent PLU sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries...

La protection peut aller jusqu'à l'interdiction de démolir, la conservation d'éléments d'intérêt patrimonial identifiés ou à l'intégration du style architectural d'origine dans un nouveau projet.

- Les éléments de clôture existants (portails, murs, grilles...) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés pour les clôtures nouvelles

- Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Le projet doit, dans la mesure du possible, préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (arbres, allées plantées, fontaines, statues, calades, pigeonniers...)

ARTICLE 2. LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Pour les travaux projetés à proximité immédiate d'un espace boisé classé, il est nécessaire de veiller en tout temps à la préservation de cet espace. À cet effet, les techniques constructives et la gestion du chantier, notamment, devront tenir compte de cette contrainte.

ARTICLE 3. ESPACES VERTS PROTEGES

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires, de sécurité et d'obligations légales de débroussaillement

Sauf obligations légales de débroussaillement et obstacle à la sécurité routière, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

Les restanques en pierre sèches destinées à maintenir la terre et la végétation sont le témoin de la culture en espalier d'espèces comme les agrumes, les oliviers. Privilégiant la biodiversité, confortant la tenue et l'entretien des terrains en pente, elles constituent des éléments remarquables du paysage. Elles devront être conservées.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE 4. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

Un bâtiment régulièrement édifié doit avoir une existence légale, à savoir une construction édifiée :
- Avant la loi du 15 juin 1943, relative au permis de construire : preuve de l'existence légale à apporter ;
- Après la loi du 15 juin 1943 : conformément à l'autorisation d'urbanisme accordée.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. A cet effet, une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE 1. CAMPING, CARAVANES ET RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS

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

ARTICLE 2. COMBLES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des combles, correspondant au volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, mesurée en bas de pente ne devra pas excéder 1m dans sa partie la plus défavorable. Néanmoins, les constructions existantes peuvent être réaménagées dans leur volume initial. Aucune porte-fenêtre ne peut être réalisée dans cette partie de construction.

En aucun cas il ne pourra être aménagé de logement entier dans les combles.

ARTICLES 3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

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

ARTICLE 4. STATIONNEMENT

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

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

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

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement, et ce, même en l'absence de places préexistantes.

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

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

- En dehors des zones UB et UC, dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour le surplus. En outre, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour le changement de destination de locaux inférieurs à 80 m² de surface de plancher.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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

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

4.1.1 Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	- 1 place VL*/80 m² 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 Pour les projets de résidences séniors : 0,5 place minimum/logement créé
Commerces Surface de plancher < 300 m² Surface de plancher > 300 m²	Pas d'obligation 1 place VL*/70 m² de surface de plancher + 1 aire de livraison sauf en UBh où il n'existe pas d'obligation
Artisanat Surface de plancher < 300 m² Surface de plancher > 300 m²	Pas d'obligation 1 place VL* /70 m² de surface de plancher + 1 aire de livraison
Bureaux	1 place VL*/ 80 m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des caractéristiques du projet
Hébergement hôtelier	1 place VL* / 4 chambres ou 4 hébergements
Entrepôt	1 place VL* / 200 m² de surface de plancher
Industrie	1 place VL* / 150 m² de surface de plancher

VL * = véhicule léger

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places réglementaires multipliées par 20 m², sauf pour les garages et aires de stationnement visés à l'article UE6-2.

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

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

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il ne pourra être exigé plus d'une place par logement social et par logement locatif intermédiaire (LLI).

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.

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

4.1.2. Nombre de places de stationnement pour véhicules 2 roues

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

Ce stationnement représentera 2 % de la surface de plancher créée pour tout projet neuf, pour toute extension ou changement de destination supérieur à 80 m² de surface de plancher ainsi que pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est supérieure à 300 m². Le pétitionnaire veillera à garantir l'exploitabilité de chaque mètre carré (accessibilité, circulation, dimension des allées et des emplacements).

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

4.2. Normes de stationnement applicables à la zone UZa

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

4.3. Normes de stationnement applicables à la zone UZc

Se référer aux articles 4.1.1 et 4.1.2.
Cependant, sur les deux lots situés au Sud-ouest identifiés au plan de masse UZc, ainsi que sur le lot central (Clinique ORPEA), le stationnement pour véhicules motorisés pourra être mutualisé.

4.4. Normes de stationnement applicables à la zone UZe

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

- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant destiné à l'habitation, les aires

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire créée.

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

4.4.1. Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone UZe

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

VL * = véhicule léger

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places réglementaires multipliées par 20 m².

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

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

4.5. Normes de stationnement applicables à la zone UZf

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

4.6. 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 m² de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

4.6.1. 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* / 80m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des caractéristiques du projet
Hébergement hôtelier	1 place VL* / 4 chambres ou 4 hébergements

VL * = véhicule léger

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

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

ARTICLE 5. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Sauf impossibilité technique et/ou patrimoniale justifiée, pour toute opération nouvelle à usage d'habitation collective de plus de 1000m² de surface de plancher, des panneaux photovoltaïques devront être intégrés au projet sur 20% minimum de la superficie des toitures sauf dans les zones UA, et UBh. Ce pourcentage inclut les cheminements techniques d'entretien.

Pour toute opération de réhabilitation de plus de 500m² de surface de plancher, des panneaux photovoltaïques devront être intégrés au projet sauf dans les zones UA, UBh et URj.

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

urbain.

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

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

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UA

Tissu historique dense et un sous-secteur UAm Mourillon Centre.

Carte zone UA

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie.

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3 – Les constructions destinées à l'entrepôt.

4 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)

6– Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Pour les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées dans le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », seuls les changements de destinations au profit du commerce, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et des services publics seront autorisés. Sont également autorisés les changements de destination au profit de l'habitation mais uniquement ceux liés à la création d'une entrée d'immeuble desservant les étages supérieurs.

L'aspect des devantures est précisé à l'article UA 11-2-1.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat.

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

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :
- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

ARTICLE UA3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAIN DE LA VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉ ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES EU PUBLIQUES

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Accès et desserte

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès et la desserte peuvent être imposés par une des voies pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le fonctionnement des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assuré en dehors des emprises publiques et leurs accès peuvent faire l'objet de la réalisation d'aménagements particuliers de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UA4 – CONDITION DE DESSERTE DE TERRAIN PAR LES RÉSEAUX PUBLIQUES D'EAU ET D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

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

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

2°) Assainissement

a) 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.

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

3°) Réseau incendie

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

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

4°) réseaux divers

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

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉS) ET ENTREPRISE PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UA6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UA6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

1°) Sauf cas de marges de recul portées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en limite de voie privée ou en limite des marges de recul.

2°) Exceptionnellement des bâtiments en retrait de l'alignement ou de la marge de recul inscrite au plan ou de la limite de la voie privée, peuvent être autorisés :

- Pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Pour les bâtiments situés à l'angle de deux voies.
- Pour les bâtiments situés dans le cadre de l'aménagement de la totalité d'un îlot.
- Pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage urbain.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée en limites séparatives latérales et peut être implantée en limite séparative arrière. Des puits de lumière peuvent être réalisés.

Piscines et bassins d'agrément :
La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UA9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesure

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

Pour les constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UA 11.

2°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 18 m.

Elle est fixée à 12 m dans la zone UAm.

Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'urbanisme sans excéder celle des bâtiments contigus s'inscrivant dans l'ordonnancement des façades sur la voie.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UA11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

1 – Toitures et Superstructures

1.1 Toitures

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

1-1-1- Toitures à pentes

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

Des pentes différentes avec des matériaux différents pourront être acceptées pour des bâtiments de typologie particulière.

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

1-1-2 Toitures terrasses

De façon générale, hors construction de style architectural contemporain, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter.

Par exception et sur des portions mineures, il pourra être fait usage de toitures terrasses implantées essentiellement en cœur d'îlot. Dans certains cas, elles pourront être réalisées côté rue mais en retrait par rapport à la façade.

Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public. Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

Dans le cas d'évidement des cœurs d'îlots, la réalisation de cour intérieure élevée d'un niveau peut être autorisée exceptionnellement. En aucun cas, elle ne pourra être surélevée ultérieurement. Le principe général étant d'éviter toute construction anarchique en cœur d'îlot afin de préserver la salubrité et l'ensoleillement des bâtis.

1-2 - Éléments techniques

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

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

- Soit intégré dans le volume bâti

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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

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

2 - Façades

Dans un souci de cohérence, il faudra conserver l'unité des façades sur l'ensemble du linéaire viaire pour les réhabilitations.

Pour les surélévations, les extensions et les constructions neuves, la composition de façade sera fonction du caractère des constructions avoisinantes.

Sur le domaine public, les saillies de balcons de 0,90 cm maximum peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol.

Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

Il est interdit de peindre la maçonnerie en pierre de taille. Lorsque celle-ci aura été peinte, le ravalement prévoira sa restitution. Il est interdit d'enduire les murs de pierre de taille parementée.

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

Tout système coulissant ou de volet roulant pour obturer les baies est interdit à l'exclusion des systèmes originels.

2-1 – Les devantures

À l'exception de certaines devantures «1900 » ou du siècle dernier « plaquées » sur les façades et dont la qualité justifie la conservation, la structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

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

Les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées sur le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », devront être animés par une vitrine.

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

3 – Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement des véhicules.

ARTICLE UA13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

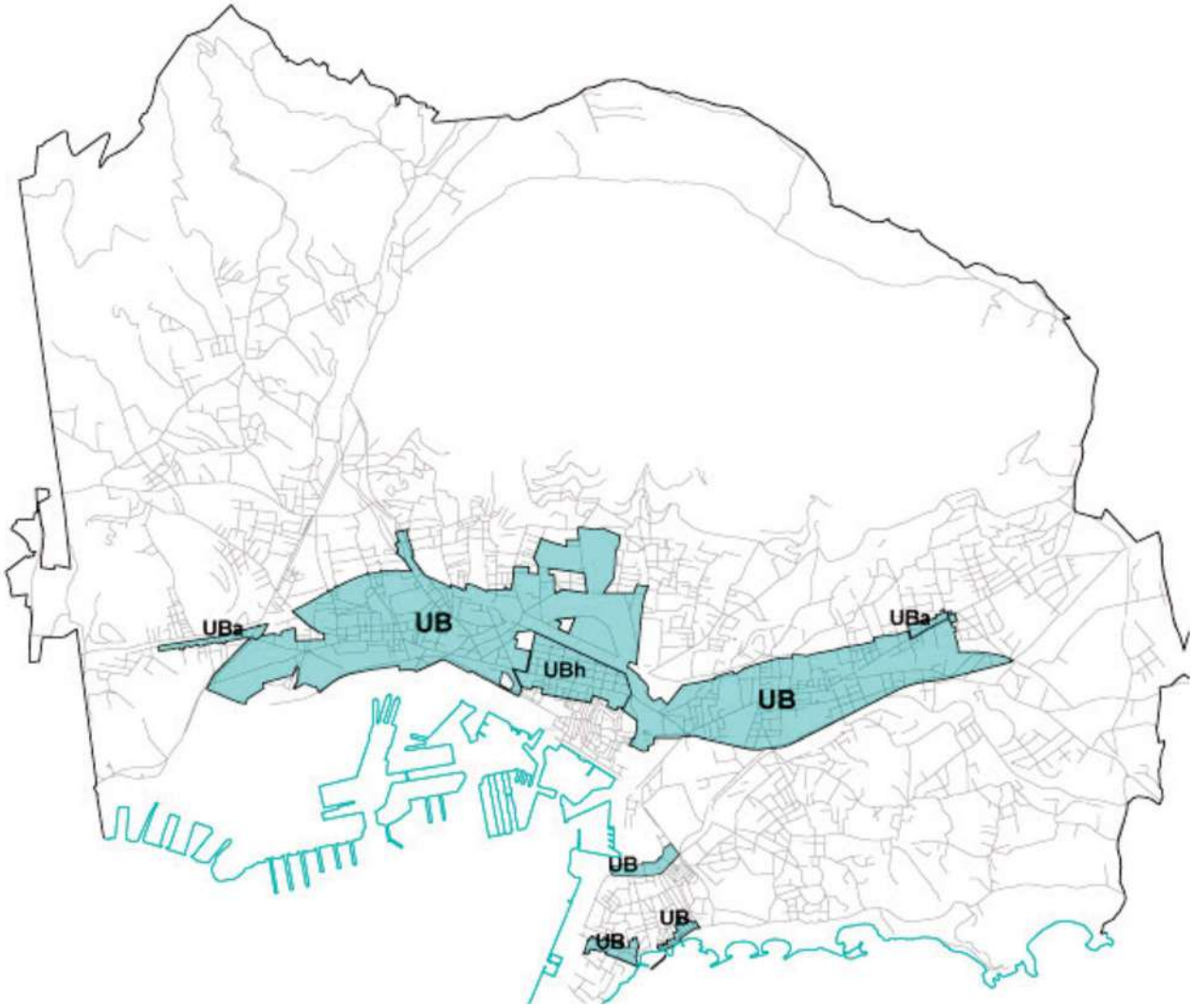
Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UB

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

CARTE ZONE UB



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UB1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

1 – Les constructions destinées à l'industrie.

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3 – Les constructions destinées à l'entrepôt.

4 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)

6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

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

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

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

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

Pour les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées dans le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », seuls les changements de destinations au profit du commerce, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et des services publics seront autorisés. Sont également autorisés les changements de destination au profit de l'habitation mais uniquement ceux liés à la création d'une entrée d'immeuble desservant les étages supérieurs.

L'aspect des devantures est précisé à l'article UB 11-2-1.

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

Au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdit à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et dans l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux

Cette disposition ne s'applique pas :
- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

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 ≥ 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 cal- culer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- La profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :

  - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur* inférieure à 25 m
  - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur* supérieure à 25 m

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UB3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1°) Accès

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

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

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

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

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

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

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

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie et de 5% en tous points sur les 5 premiers mètres depuis la limite de parcelle. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

- Les terrains desservis par des voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m. Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots à bâtir, c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UB4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) eau potable

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

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

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

2°) Assainissement

a) 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.

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

3°) réseau incendie

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

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

4°) réseaux divers

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

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UB5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UB6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UB6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UB6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

1°) Dans la bande des 17 m, 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.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés. Ils pourront être sur toute hauteur, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques.

À l'exception de ces retraits ponctuels, les façades sur voie devront obligatoirement être implantées à l'alignement. Les 2 derniers niveaux pourront être implantés en retrait.

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.

- Si le projet opte pour une implantation sur un seul alignement, l'implantation de nouvelles constructions ne sera possible que sur l'alignement choisi sur une profondeur maximale de 17m.
- Si le projet opte pour une implantation sur plusieurs alignements, l'implantation des constructions devra se faire sur les alignements choisis sur une profondeur maximale de 17m.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé ou de tout traitement architectural assimilable est à privilégier.

2°) au-delà de la bande des 17 m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

À l'exception des constructions à usage d'habitation, l'implantation de nouvelles constructions est possible si, sur le même terrain, une construction est existante ou projetée dans la bande des 17 m de limite à limite.

3°) un retrait peut être autorisé :

3-1 Dans le cas d'un terrain qui présente, au droit de l'alignement, une longueur inférieure à 10m ou si le terrain ne présente pas d'alignement : les bâtiments pourront s'implanter différemment tout en s'intégrant harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3-2 Dans le cadre de l'aménagement d'un îlot.

3-3 Pour l'extension d'une construction (autre que celles interdites à l'article ub1) si elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante ainsi que pour une piscine ou un bassin d'agrément.

3-4 Pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UB7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1°) Dans une bande de 17 m, (hors débords de toiture de 50 cm maximum) à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, tel que défini à l'article ub6, toute construction nouvelle doit être implantée en limites sur la même profondeur.
Dans cette bande, des retraits ponctuels sur les façades ***avant et arrière*** peuvent être autorisés. Ils pourront être sur toute hauteur à condition d'être situés à minimum 5 m des limites séparatives latérales, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques.
Au-delà du rez-de-chaussée, implanté en limite séparative, un retrait sur toute hauteur peut être autorisé en façade latérale dès lors qu'il est justifié par des motifs de mitoyenneté, architecturaux, paysagers ou techniques.
Des puits de lumière peuvent également être réalisés.

L'implantation des protections solaires est libre.

Dans le cas d'un terrain pour lequel l'alignement se prolonge par une limite séparative, dans une bande de 17 m de profondeur (hors débords de toiture de 50 cm maximum), la construction projetée devra se limiter à la longueur de l'alignement.

2°) au-delà de cette bande de 17 m (hors débords de toiture de 50 cm maximum)

Cas général :

La distance comptée horizontalement d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 5 m.

Cependant toute construction peut être implantée sur une ou des limites séparatives si la hauteur de la construction en tous points n'excède pas 5,50 m à compter du terrain naturel avant travaux dans cette bande de 5 m.
Les balcons seront implantés à 2 m minimum de la limite.
L'implantation des protections solaires est libre.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Construction à usage d'habitation :

Seules les constructions ne dépassant pas en tous points 5,50 m à compter du terrain naturel avant travaux pourront être implantées en limite(s) ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 5 m. Aucune autre implantation n'est autorisée.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Les balcons seront implantés à 2 m minimum de la limite.
L'implantation des protections solaires est libre.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

3°) Dans le cas visé aux articles UB6-3-1 et UB6-3-3, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 5 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol† de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

4°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, des implantations différentes peuvent être autorisées.

ARTICLE UB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale aux 2/3 de la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 5 m.

À l'exception des piscines et des ombrières photovoltaïques, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 5 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UB9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UB11.

Pour les constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur se mesure à partir du niveau de la voie.

* Voir lexique
† Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

1°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 18 m en zone UB limitée à R+5, 12 m en UBa limitée à R+3 et 24 m en zone UBh limitée à R+7, combles* non compris.

Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, la hauteur ainsi que les R+3, R+5 et R+7 s'apprécient par rapport au niveau de la voie.

Au-delà de la bande de 17 m à compter de l'alignement, de la limite qui s'y substitue, ou du front bâti observé, tel que défini à l'article UB6 :

- toute construction (hors usage d'habitation) implantée sur une ou des limites séparatives ne pourra pas dépasser 5m50 en tous points à compter du terrain naturel avant travaux dans une bande de 5 m à compter de la limite. Au-delà de cette bande de 5m, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur absolue.
- toute construction à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 5,50 m de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux
- toute construction à usage mixte comprenant l'usage d'habitation ne pourra pas dépasser 5,50m de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux

2°) Hauteur relative

2-1 La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps et protections solaires non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article ub6, à l'exception des alignements futurs) opposé, ne doit pas excéder 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2-2 Dans le secteur UBh, cette différence ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2-3 Si la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article ub6 et parallèlement à la voie la plus large.
Lorsque la voie la plus étroite est en contrebas de la voie la plus large, les hauteurs (relative et absolue) pourront être dépassées sur une longueur de 17m, dans le respect de la continuité de la façade de la voie la plus large.

3°) Ces hauteurs pourront être dépassées

Pour des motifs d'urbanisme, à condition que le projet reste cohérent sur le plan architectural et que les dépassements n'excèdent pas celles des immeubles s'inscrivant dans l'alignement et l'ordonnancement des façades sur voie constituant le front bâti observé.

Au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme, la hauteur maximale, définie dans les conditions ci-dessus des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est fixée à 24 m limitée à R+7.

Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UB11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

1 – Toitures et superstructures

1-1 – Toitures

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

1-1-1- Toitures à pentes

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

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

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

1-1-2 - Toitures terrasses

Elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.

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

En AVAP :
De façon générale, hors construction de style architectural contemporain, le mode de couverture par toiture pentue en relation avec le paysage urbain constitué sera la règle à respecter.
Par exception et sur des portions mineures, il pourra être fait usage de toitures terrasses implantées essentiellement en cœur d'îlot. Dans certains cas, elles pourront être réalisées côté rue mais en retrait par rapport à la façade. Dans tous les cas, ces ouvrages devront être traités avec soin, conçus de telle façon que toute disposition technique soit dissimulée à la vue depuis l'espace public. Dans le cas de tels projets, la végétalisation de ces toitures est vivement conseillée.

1-2 - éléments techniques

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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

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

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

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- D'une hauteur maximale de 2,5 m
- D'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- D'une intégration dans le paysage environnant Elles ne sont pas autorisées dans le secteur UBh

2- Façades

Il pourra être admis des galeries en rez-de-chaussée si elles sont délimitées par un portique.

L'ouverture totale des façades en rez-de-chaussée sur plusieurs côtés est interdite.

Dans le cas d'un immeuble implanté à l'alignement de plusieurs voies, la réalisation d'un pan coupé à chaque angle ainsi que le traitement en retrait du ou des derniers niveaux sont à privilégier afin de permettre une meilleure adaptation architecturale du projet, en assurant une continuité visuelle de chaque front bâti.

Il est interdit de peindre la maçonnerie en pierre de taille. Lorsque celle-ci aura été peinte, le ravalement prévoira sa restitution. Il est interdit d'enduire les murs en pierre de taille parementée.

A l'exception des maisons individuelles, la composition de façade sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures

En UBh, les saillies (balcons, bow-windows, modénatures, …) sur le domaine public peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol avec une profondeur de 0,50 m maximum.

En UB et UBa, les saillies (balcons, bow-windows, modénatures, …) peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :

- 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;
- 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;
- 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

Pour les constructions nouvelles, une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade

Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre, à l'exception des logements situés en rez-de-chaussée mono-orientés sur voie.

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Dans le secteur UBh, les percements des baies doivent obligatoirement être verticaux. Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes ou brisées en tableau à l'exclusion de tout système coulissant ou de volet roulant. D'autres formes de baies et de système d'occultation peuvent être envisagés pour des projets de style architectural contemporain.

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

Dans les centres de vie définis au document graphique, au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée devra être traitée en vitrine pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales.

2-1 – Les devantures

À l'exception de certaines devantures «1900 » ou du siècle dernier « plaquées » sur les façades et dont la qualité justifie la conservation, la structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).

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

Les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées sur le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », devront être animés par une vitrine.

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

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

3– Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UB12 STATIONNEMENT

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UB13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière (hors emplacement réservé) doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*, à l'exception des parcelles à destination de constructions et installations nécessaires aux services publics, du sous-secteur UBh et au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme.

Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m² et les emplacements réservés.

Pour les extensions de constructions existantes, les espaces gravillonnés préexistants et perméables pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Pour les constructions nouvelles, les espaces gravillonnés perméables ne pourront être comptabilisés que s'ils participent à un aménagement paysager de qualité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, les terrains de sport et les aires de jeux non imperméabilisés pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Tous les projets immobiliers, individuels et collectifs, devront préserver et conserver au maximum les plantations existantes (d'arbres et d'arbustes) non implantées dans les emprises du projet (constructions, voies, stationnements et piscines).

- Les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings devront être aménagées en espaces verts, dont 35% maximum de cette surface pourront être aménagés en terrasses privatives (non végétalisées). Les plantations devront être adaptées à une épaisseur de substrat de 20 cm minimum. Dans ce cas, les végétaux choisis devront présenter des caractéristiques de développement racinaire et aérien, de résistance (dessèchement et besoins hydriques) garantissant leur pérennité.

Toutefois, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif justifiant de l'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire pourront déroger à cette règle.

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

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

En zone de mitoyenneté, les arbres devront être plantés au-delà des 2 mètres de la limite séparative avec le voisinage.

De plus, le choix des essences devra être très diversifié. Dans les parties communes ou privatives les agrumes et fruitiers seront privilégies.

- Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo et hors dalles de stationnement en surplomb devront être plantées d'arbre d'ombrage :
  * 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
  * Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de leurs premières charpentières et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Ils seront positionnés de façon à générer de l'ombre suivant l'orientation. Pour diversifier le choix des essences, le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est totalement inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :

Elles devront être très diversifiées avec un choix de mélange d'arbustes (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs) et à parfums.

Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés (voir cahier des recommandations paysagères de la Ville).

LES MASSIFS VEGETALISES ET PRAIRIES FLEURIES :

Ils seront plantés d'arbustes, de vivaces, d'annuelles et de bulbeuses. Le gazon sera remplacé par de la prairie de vivaces, annuelles et bulbeuses à floraison basse (pâquerettes, achillées, campanules...).

- Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

- En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UB14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UC

Zone de tissu diversifié rassemblant grands et petits collectifs

Carte zone UC

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UC1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

3 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière

4 – Les constructions destinées à l'entrepôt

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.

6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles Chute de Pierres et de blocs révisé le 20 décembre 2013, les travaux liés à la sécurisation du Mont Faron sont autorisés.

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

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdit à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et dans l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux

Cette disposition ne s'applique pas :
- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Dans le secteur P4 (les Ports) sont autorisés les ouvrages d'infrastructure et de superstructure liés à l'exploitation portuaire du site.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UC3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OU ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS

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

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

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

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

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- La largeur des voies nouvelles d'intérêt privé desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'un aménagement pour un cheminement piétons adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie et de 5% en tous points sur les 5 premiers mètres depuis la limite de parcelle. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.
- Les terrains desservis par des voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m. Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots à bâtir, c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours.

ARTICLE UC4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU. D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

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

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

2°) Assainissement

1) Eaux usées

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

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

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

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

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

3°) Réseau incendie

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

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

4°) réseaux divers

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

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UC5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UC6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UC6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

L'implantation d'une construction par rapport à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, toute construction doit être implantée à 5m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum
- Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1.
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum sur- monté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.
- Les places de stationnement à l'air libre.
- Les modénatures.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 5 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum.

- Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1.

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m.

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les ombrières végétalisées visées à l'article UC13.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.

- Les places de stationnement à l'air libre.

- Les modénatures.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10 m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative doit être :
- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale aux 2/3 de la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 5m.

À l'exception des piscines et des ombrières photovoltaïques, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 5 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UC9 EMPRISE AU SOL

À l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol* de toutes constructions ne doit pas excéder :

- 30% de la superficie de l'unité foncière
- 40% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social
- 50% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UC11.

Pour les constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie.

1°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 15 m limitée à R+4, combles non compris*

Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, ce R+4 s'apprécie par rapport au niveau de la voie.

2°) Hauteur relative

1) La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UC6 à l'exception des alignements futurs) opposé, ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article uC6 et parallèlement à la voie la plus large.

3°) Ces hauteurs pourront être dépassées

Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UC11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général de proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

1 – Toitures et superstructures

1-1 - toitures

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

1-1-1 - Toitures à pentes

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

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

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

1-1-2 - Toitures terrasses

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal.
La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions des bâtiments.

1-2 - Éléments techniques

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

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

- Soit intégré dans le volume bâti

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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

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

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :
- D'une hauteur maximale de 2,5 m
- D'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- D'une intégration dans le paysage environnant

2 – Façades

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

- A l'exception des maisons individuelles, la composition de façade sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures.

- Sur le domaine public, les saillies (balcons, bow-windows, modénatures, …) peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :
  - 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;
  - 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;
  - 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.

Pour les constructions nouvelles, une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade

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

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

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

2-1 – Les devantures

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

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

3 – Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UC12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UC13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

A l'exception des terrains accueillant des activités portuaires, au moins 30% de la superficie totale de l'unité foncière (hors emplacement réservé) doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

Cette surface est portée à 25% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 30m²
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m² par place

Ce pourcentage ne s'applique pas :

- Aux voies de lotissement qui seront plantées d'arbres au moins sur un des bas-côtés qui génèrera de l'ombre à la voie, à raison d'un arbre tous les 10m minimum.
- Aux aménagements de parkings publics où seule la règle relative aux arbres d'ombrage devra être respectée.

Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m² et les emplacements réservés

Pour les extensions de constructions existantes, les espaces gravillonnés préexistants et perméables pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Pour les constructions nouvelles, les espaces gravillonnés perméables ne pourront être comptabilisés que s'ils participent à un aménagement paysager de qualité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, les terrains de sport et les aires de jeux non imperméabilisés pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m².

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

Tous les projets immobiliers, individuels et collectifs, devront préserver et conserver au maximum les plantations existantes (d'arbres et d'arbustes) non implantées dans les emprises du projet (constructions, voies, stationnements et piscines).

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

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.

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

En zone de mitoyenneté, les arbres devront être plantés au-delà des 2 mètres de la limite séparative avec le voisinage.

De plus, le choix des essences devra être très diversifié. Dans les parties communes ou privatives les agrumes et fruitiers seront privilégies.

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises du projet seront réimplantées sur le terrain et positionnées sur le plan paysager.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, fabriques de jardin, ferronneries, statuaires, poteries…) seront préservés ou déplacés.
Les restanques en pierre sèche, destinées à maintenir les terres et la végétation, caractérisant les espaces naturels pentus, seront préservées.
Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo et hors dalles de stationnement en surplomb devront être plantées d'arbre d'ombrage :

* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
* Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de leurs premières charpentières et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Ils seront positionnés de façon à générer de l'ombre suivant l'orientation. Pour diversifier le choix des essences, le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est totalement inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :

Elles devront être très diversifiées avec un choix de mélange d'arbustes à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs et à parfums.

Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés (voir cahier des recommandations paysagères de la Ville).

LES MASSIFS VEGETALISES ET PRAIRIES FLEURIES :

Ils seront plantés d'arbustes, de vivaces, d'annuelles et de bulbeuses. Le gazon sera remplacé par de la prairie de vivaces, annuelles et bulbeuses à floraison basse (pâquerettes, achillées, campanules...).

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UC14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

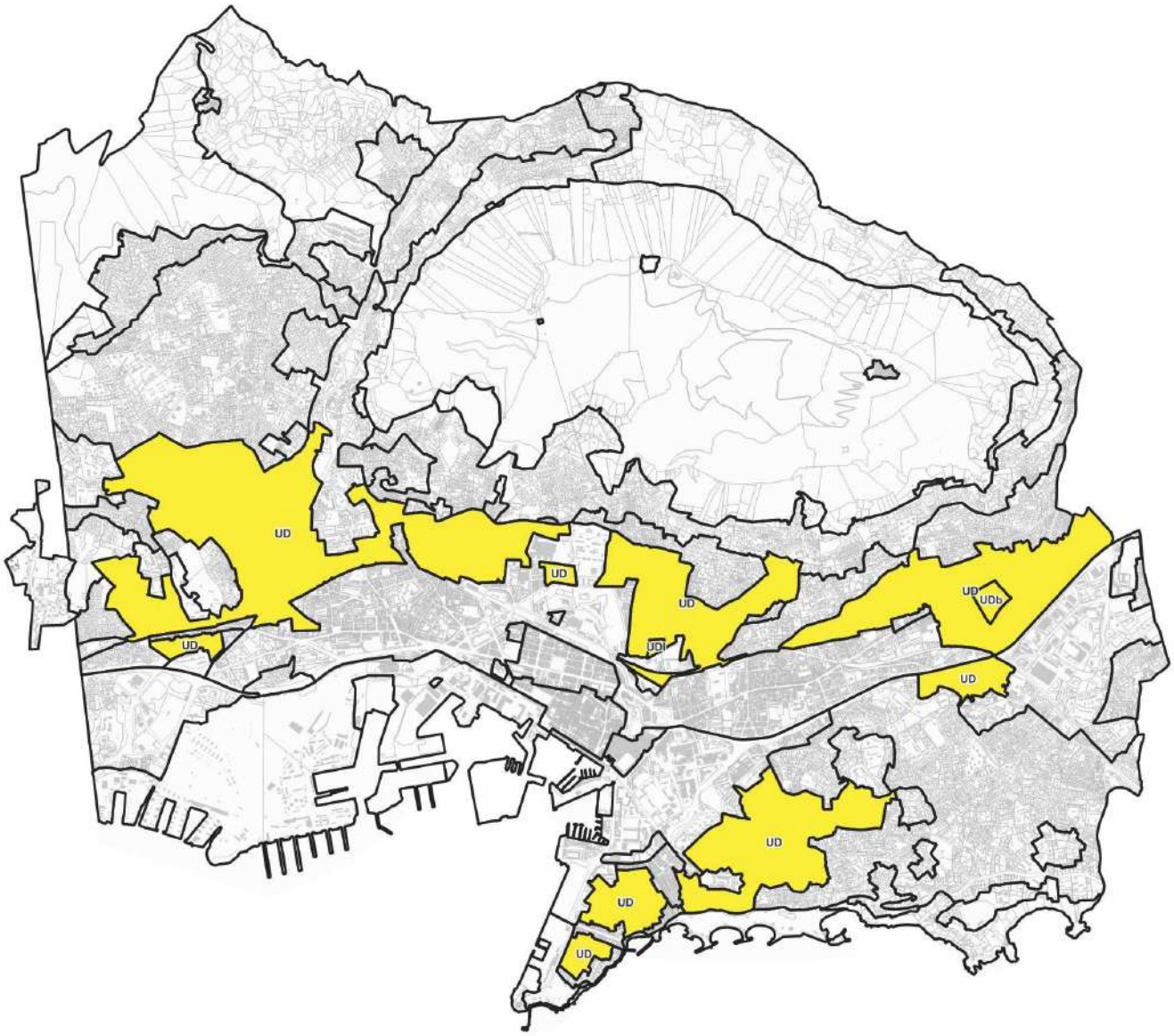
* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UD

Zone intermédiaire de petits collectifs et de pavillonnaires comprenant les sous-secteurs UDb (brunet) et UDl (Loubière).

Carte zone UD



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UD1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

3 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière

4 – Les constructions destinées à l'entrepôt

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)

6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UD2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdit à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et dans l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :
- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UD3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1°) Accès

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

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

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

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

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

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

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

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie et de 5% en tous points sur les 5 premiers mètres depuis la limite de parcelle. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

- Les terrains desservis par des voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m. Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots à bâtir, c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UD4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU. D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) Eau potable

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

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

2°) Assainissement

a) 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.

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

3°) réseau incendie

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

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

4°) réseaux divers

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

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UD5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UD6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UD6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UD6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

1°) L'implantation d'une construction par rapport à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, toute construction doit être implantée à 5m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum.
- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+2 et les R+1.
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m.
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.
- Les places de stationnement à l'air libre.
- Les modénatures.
- Les ombrières photovoltaïques implantées sur les dalles de stationnements en surplomb.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2°) Dans le cas des terrains présentant soit une forte déclivité, soit positionnés en contrebas ou contre haut de la voie, l'implantation du garage ou de l'emplacement de stationnement devra se faire à l'alignement de la voie existante ou à créer dans les deux situations suivantes (conditions non cumulatives) :

- Dès lors que la topographie du terrain ne permet pas de réaliser une voirie interne avec une pente < 18%, le cas échéant avec un plateau d'attente adapté à la desserte

- Lorsque la réalisation de cette voirie interne porte atteinte au site et au paysage environnant.

Pour les terrains en contre - haut des voies, les garages et emplacements de stationnement seront édifiés en excavation.

Pour les terrains en contre - bas des voies, seule une dalle de stationnement n'excédant pas le niveau de la voie est autorisée.

En cas d'impossibilité par rapport à la longueur du tènement foncier au droit de l'alignement, la desserte sur le terrain limitera les travaux d'affouillement et d'exhaussement et se justifiera par une insertion paysagère de qualité.

3°) Dans l'habitat en bande la construction projetée tiendra compte des caractères dominants du bâti environnant afin d'assurer la continuité du front bâti.

4°) Dans les secteurs UDb et UDl, l'implantation de toute construction doit se faire à l'alignement des voies suivantes : boulevard de la Démocratie, boulevard Ferdinand de Lesseps, rue Élysée Roere et avenue Picot sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs ou retraits ponctuels de façades.

5°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UD7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à :

- 4 m dans le cas général
- 6 m pour tout programme de logement neuf de plus de 800m² de surface de plancher

Ces zones sont considérées comme non aedificandi. Toutefois dans ces zones sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+2 et les R+1.

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

- Les ombrières végétalisées visées à l'article UD13.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.
- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.
- Les places de stationnement à l'air libre.
- Les modénatures.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Cas particuliers :

1. Pour les tènements fonciers présentant, au droit de l'alignement, une longueur inférieure à 15 mètres, la construction sur une seule limite séparative de l'unité foncière objet du projet est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 m en tous points sur la limite sur une distance maximale de 6 m ou un tiers de la longueur de celle-ci si elle est supérieure à 18 m.

Cette disposition ne s'applique pas :
- Si le terrain d'assiette est en contre haut de plus d'un mètre sur la limite
- Si le terrain est issu d'une division postérieure à la date d'approbation du présent PLU
- Pour les terrains dont la longueur au droit de l'alignement se limite à un accès ou qui ne présentent pas d'alignement.

2. Dans l'habitat en bande, l'implantation en limites séparatives est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :
- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel

4. Dans les secteurs UDb et UDl, toute construction nouvelle doit être implantée en limite dans la bande de 18 m de profondeur à compter des alignements définis à l'article UD6-3 ; au-delà de cette bande de 18 m, la construction sera implantée à 5 m minimum des limites séparatives ou sur une limite séparative si la hauteur de la construction en tout point n'excède pas 3 m dans cette bande de 5 m.

5. Une distance inférieure peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics

ARTICLE UD8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 4 m.

À l'exception des piscines et des ombrières photovoltaïques, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 4 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et les hébergements hôteliers, une distance inférieure peut être autorisée.

Dans les secteurs UDb et UDl, il n'est pas fixé de distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UD9 EMPRISE AU SOL

À l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol* de toutes constructions ne doit pas excéder :

1. **Habitation :**

- **Terrain dont la superficie est > 1000m² :**

25% de la superficie de l'unité foncière

35% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social.

- **Terrain dont la superficie est < 1000m² :**

30% de la superficie de l'unité foncière

40% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social.

- **Terrain dont la superficie est < 1000m² mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU :**

25% de la superficie de l'unité foncière

35% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions comportant 50% et plus de surface de plancher affectée à du logement social.

2. **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et hébergements hôteliers :**

50% de la superficie de l'unité foncière

3. **Toutes autres destinations :**

30% de la superficie de l'unité foncière.

4. **Cas particuliers :**

Secteur UDb : 45% de la superficie de l'unité foncière Secteur UDl : 40% de la superficie de l'unité foncière

Centre de vie : 40% de la superficie de l'unité foncière si le rez-de-chaussée de la construction est à usage commercial ou artisanal.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UD10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UD11.

Pour les constructions nouvelles dont une façade est implantée à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre-haut de la voie, la hauteur absolue se mesure à partir du niveau de la voie.

Dans le secteur UDb, sur le site de l'hôpital font Pré, la hauteur se calcule au niveau de l'avenue Picot en son point le plus bas sur le confront de la parcelle.

1°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 9 m limitée à R+2, combles non compris*.

Dans le cas des constructions implantées à l'alignement sur un terrain en contrebas ou en contre haut, ce R+2 s'apprécie par rapport au niveau de la voie.

Dans l'habitat en bande, une hauteur différente est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

Pour l'hébergement hôtelier, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 m et pourra être portée à 12 m par rapport au TN en R+3 sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées.

Dans les secteurs UDb et UDl, la hauteur maximale est fixée à 14 m, combles* non compris.

Pour accompagner l'activité à vocation touristique des établissements hôteliers, il est autorisé l'installation de pergola bioclimatique en toiture nonobstant la hauteur existante.

2°) Hauteur relative

1) La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UD6, à l'exception des alignements futurs) opposé ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dans les secteurs UDb et UDl, il n'est pas fixé de hauteur relative. Il en est de même pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et les hébergements hôteliers.

2) Si la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article UD6 et parallèlement à la voie la plus large.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

3°) Ces hauteurs pourront être dépassées

Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.

ARTICLE UD11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressant du bâti et conserver l'aspect général de proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement* seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

1 – toitures et superstructures

1-1 - toitures

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

1-1-1 - toitures à pentes

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

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

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

1-1-2- toitures terrasses

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

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

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

1-2 - éléments techniques

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

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

- Soit intégré dans le volume bâti

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

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

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- D'une hauteur maximale de 2,5 m

- D'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum

- D'une intégration dans le paysage environnant

2 – Façades

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

A l'exception des maisons individuelles, la composition de façade sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures.

Sur le domaine public, les saillies (balcons, bow-windows, modénatures, …) peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :

- 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;

- 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;

- 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

Des éléments de décor ponctuels peuvent être autorisés en dessous de 5 m.

Pour les constructions nouvelles, une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

et cohérent sur le plan architectural.

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

Dans les centres de vie définis aux documents graphiques au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée devra être traitée en vitrine pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales.

2-1 – Les devantures

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade aussi bien verticalement (axes des percements, trumeaux, symétries) qu'horizontalement (rythme des hauteurs d'étages, planchers).
Seules les fermetures ajourées sont autorisées et elles ne doivent pas avoir de saillie par rapport au nu extérieur de la façade.
Dans le cas d'immeubles neufs, les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

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

3 – Les clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UD12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UD13 ESPACES VERTS ET PLANTATION

Au moins 35% de la superficie totale de l'unité foncière (hors emplacement réservé) doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

Cette surface est portée à 25% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hébergements hôteliers.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Ces pourcentages ne s'appliquent pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- Une piscine dans la limite de 30m²

- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m² par place

Ces pourcentages ne s'appliquent pas :

- Aux voies de lotissement qui seront plantées d'arbres au moins sur un des bas-côtés qui génèrera de l'ombre à la voie, à raison d'un arbre tous les 10m minimum.
- Aux aménagements de parkings publics où seule la règle relative aux arbres d'ombrage devra être respectée.

Est pris en compte pour le calcul de ces superficies, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m² et les emplacements réservés.

Pour les extensions de constructions existantes, les espaces gravillonnés préexistants et perméables pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Pour les constructions nouvelles, les espaces gravillonnés perméables ne pourront être comptabilisés que s'ils participent à un aménagement paysager de qualité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, les terrains de sport et les aires de jeux non imperméabilisés pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100m².

Pour tout programme de logements neufs de plus de 800m² de surface de plancher, l'implantation de ces arbres sera à privilégier dans les zones non aedificandi de 6m visées à l'article UD7. Un traitement qualitatif sera recherché afin de limiter l'impact du projet sur les propriétés riveraines.

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

Tous les projets immobiliers, individuels et collectifs, devront préserver et conserver au maximum les plantations existantes (d'arbres et d'arbustes) non implantées dans les emprises du projet (constructions, voies, stationnements et piscines).

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

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.

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

En zone de mitoyenneté, les arbres devront être plantés au-delà des 2 mètres de la limite séparative avec le voisinage.

De plus, le choix des essences devra être très diversifié. Dans les parties communes ou privatives les agrumes et fruitiers seront privilégies.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises du projet seront réimplantées sur le terrain et positionnées sur le plan paysager.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, fabriques de jardin, ferronneries, statuaires, poteries…) seront préservés ou déplacés.
Les restanques en pierre sèche, destinées à maintenir les terres et la végétation, caractérisant les espaces naturels pentus, seront préservées.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo et hors dalles de stationnement en surplomb devront être plantées d'arbre d'ombrage :

* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
* Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de leurs premières charpentières et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Ils seront positionnés de façon à générer de l'ombre suivant l'orientation. Pour diversifier le choix des essences, le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :

Elles devront être très diversifiées avec un choix de mélange d'arbustes (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs) et à parfums.

Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés (voir cahier des recommandations paysagères de la Ville).

LES MASSIFS VEGETALISES ET PRAIRIES FLEURIES :

Ils seront plantés d'arbustes, de vivaces, d'annuelles et de bulbeuses. Le gazon sera remplacé par de la prairie de vivaces, annuelles et bulbeuses à floraison basse (pâquerettes, achillées, campanules...).

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est totalement inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UD14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

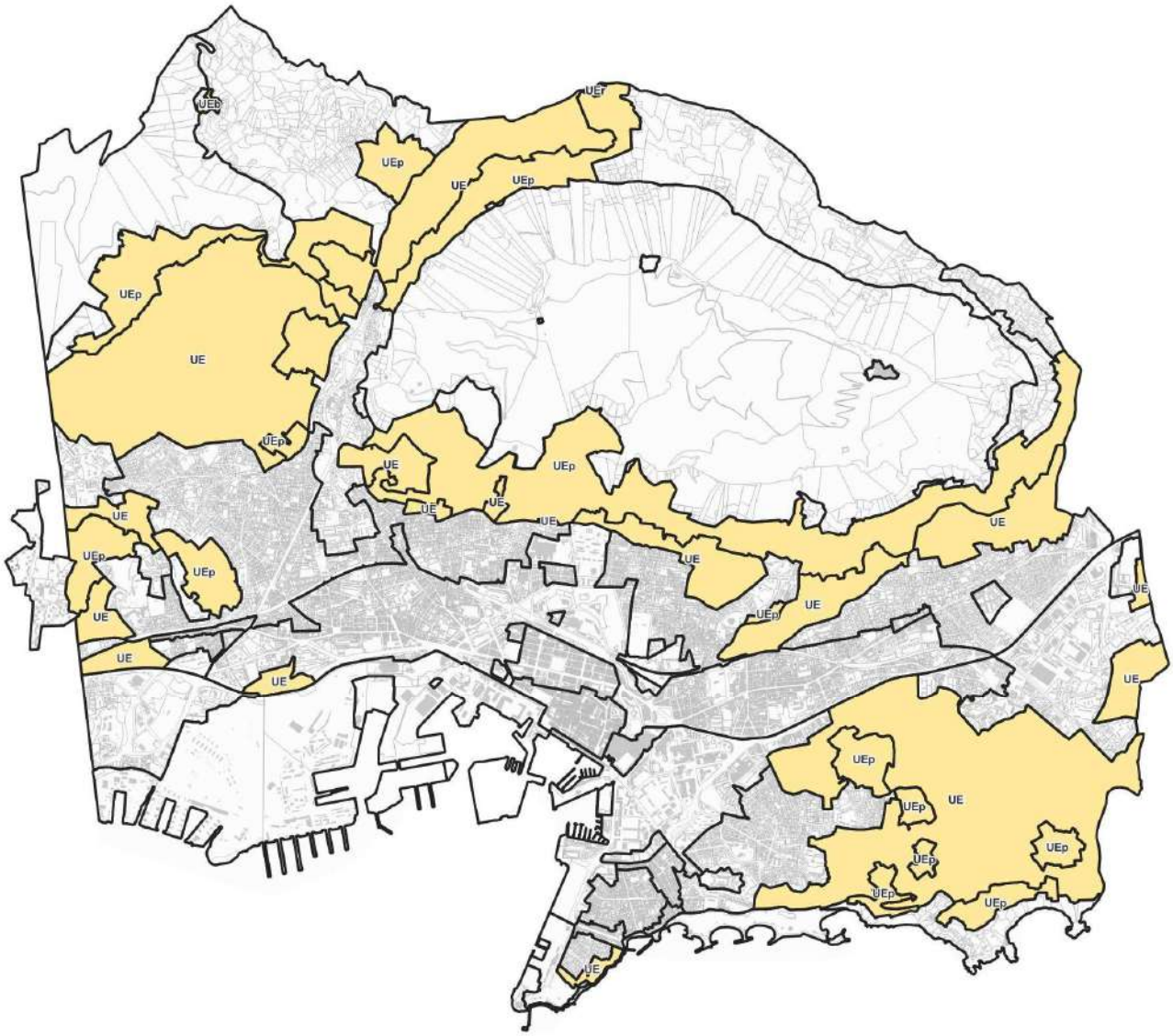
* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UE

Zone urbaine essentiellement pavillonnaire comprenant les sous-secteurs UEb (Baou), UEp (pentu) et UEr (la Ripelle).

Carte zone UE



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UE1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées à l'industrie

2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière

3 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

4 – Les constructions destinées à l'entrepôt.

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)

ARTICLE UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à une zone à dominante d'habitat et non interdits à l'article UE1.

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

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles Chute de Pierres et de blocs révisé le 20 décembre 2013, les travaux liés à la sécurisation du Mont Faron sont autorisés.

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

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas provoquer de nuisances sonores au voisinage immédiat.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs sont autorisées uniquement dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdit à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :
- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UE3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS

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

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

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

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

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

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

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

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie et de 5% en tous points sur les 5 premiers mètres depuis la limite de parcelle. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

- Les terrains desservis par des voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m. Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots à bâtir, c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UE4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS. D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) eau potable

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

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

2°) Assainissement

a) 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.

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

3°) réseau incendie

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

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

4°) réseaux divers

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

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UE5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISE PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UE6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UE6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

1°) toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum.
- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m.
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.
- Les places de stationnement à l'air libre.
- Les modénatures.
- Les ombrières photovoltaïques implantées sur les dalles de stationnements en surplomb.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2°) Dans le cas des terrains présentant soit une forte déclivité soit positionnés en contrebas ou contre haut de la voie, l'implantation du garage ou de l'emplacement de stationnement devra se faire à l'alignement de la voie existante ou à créer dans les deux situations suivantes (conditions non cumulatives) :

- Dès lors que la topographie du terrain ne permet pas de réaliser une voirie interne avec une pente < 18%, le cas échéant avec un plateau d'attente adapté à la desserte
- Lorsque la réalisation de cette voirie interne porte atteinte au site et au paysage environnant.

Pour les terrains en contre - haut des voies, les garages et emplacements de stationnement seront édifiés en excavation.

Pour les terrains en contre - bas des voies, seule une dalle de stationnement n'excédant pas le niveau de la voie est autorisée.

En cas d'impossibilité par rapport à la longueur du tènement foncier au droit de l'alignement, la desserte sur le terrain limitera les travaux d'affouillement et d'exhaussement et se justifiera par une insertion paysagère de qualité.

3°) Dans l'habitat en bande, une implantation différente est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

4°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UE7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et ne jamais être inférieure à :

- 4 m dans le cas général
- 6 m pour tout programme de logement neuf de plus de 800m² de surface de plancher.

Ces zones sont considérées comme non aedificandi. Toutefois dans ces zones sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les ombrières végétalisées visées à l'article UE 13.

- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.
- Les places de stationnement à l'air libre.
- Les modénatures.

Aucun nouveau logement n'est autorisé dans une bande de 10m par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Cas particuliers :

1°) Pour les tènements fonciers présentant, au droit de l'alignement, une longueur inférieure à 15 m, la construction sur une seule limite séparative de l'unité foncière objet du projet est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 m en tous points sur la limite sur une distance maximale de 6 m ou un tiers de la longueur de celle-ci si elle est supérieure à 18 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Si le terrain d'assiette est en contre haut de plus d'un mètre sur la limite
- Si le terrain est issu d'une division postérieure à la date d'approbation du présent PLU
- Pour les terrains dont la longueur au droit de l'alignement se limite à un accès ou qui ne présentent pas d'alignement.

2°) Dans l'habitat en bande, l'implantation en limite séparative est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

3°) la distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :

- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- Au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

4°) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UE8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À l'exception de la zone UEr, entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture), doit toujours être respectée une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 8 m.

À l'exception des piscines et des ombrières photovoltaïques, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 4 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que pour les hébergements hôteliers, une distance inférieure peut être autorisée.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UE9 EMPRISE AU SOL

À l'exception des lots voués aux voies de lotissement, l'emprise au sol* de toutes constructions ne doit pas excéder :

1. **Habitation :**

   - **Terrain dont la superficie est > 1000m² :**

20% de la superficie de l'unité foncière en UE

15% de la superficie de l'unité foncière en zone UEp

   - **Terrain dont la superficie est < 1000m² :**

25% de la superficie de l'unité foncière en UE 20% de la superficie de l'unité foncière en UEp

   - **Terrain dont la superficie est < 1000m² mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU :**

20% de la superficie de l'unité foncière en UE 15% de la superficie de l'unité foncière en UEp

2. **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et hébergements hôteliers**

50% de la superficie de l'unité foncière

3. **Toutes autres destinations :**

25% de la superficie de l'unité foncière

4. **Cas particuliers :**

Secteur UEb : 10% de la superficie de l'unité foncière Secteur UEr : 30% de la superficie de l'unité foncière

Centre de vie : 30% de la superficie de l'unité foncière si le rez-de-chaussée de la construction est à usage commercial ou artisanal.

ARTICLE UE10 HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UE11.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 7 m limitée à R+1, combles

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

non compris*.

Dans l'habitat en bande, une hauteur différente est autorisée si la construction projetée est contiguë aux constructions mitoyennes implantées en limites séparatives.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 m limitée à R+2.

Pour l'hébergement hôtelier, la hauteur maximale autorisée est fixée à 8 m et pourra être portée à12 m par rapport au TN R+2 sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées.

Dans les secteurs UEb et UEp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m limitée à R+1, combles* non compris.

Pour accompagner l'activité à vocation touristique des établissements hôteliers, il est autorisé l'installation de pergola bioclimatique en toiture nonobstant la hauteur existante.

Ces hauteurs pourront être dépassées

Les constructions soumises à la règlementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.

ARTICLE UE11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, installations et aménagements devront être étudiés afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les gabarits des bâtiments seront étudiés en fonction des proportions des bâtiments composant l'environnement.

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général de proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

1- toitures et superstructures

1-1 - toitures

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

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

1-1-1 - toitures à pentes

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

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

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

1-1-2 - toitures terrasses

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

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

1-2 - éléments techniques

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

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

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

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

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- D'une hauteur maximale de 2,5 m
- D'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- D'une intégration dans le paysage environnant

2 – Façades

Autant pour les modifications ou extensions de bâtiments existants que pour les constructions nouvelles, les façades devront comprendre une unité dans la composition et une homogénéité dans le choix des matériaux.

Pour les constructions nouvelles, une attention particulière devra être portée aux équipements de protection solaire dans la composition de façade

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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

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

Dans les centres de vie définis aux documents graphiques au moins 50 % de la façade du rez-de-chaussée devra être traitée en vitrine pour favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales.

2-1 – Les devantures

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

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

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

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les échangeurs

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

3 – Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UE12 STATIONNEMENT

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

Dans la bande de 100 mètres de profondeur à compter de l'axe des autoroutes 50 et 57, des nationales 8 et 97, de la départementale 559 et de la déviation de l'autoroute 57, l'espace destiné au stationnement des véhicules à l'air libre sera fractionné ; tout projet comportera des aménagements destinés à favoriser son intégration dans l'environnement.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UE13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Au moins 45% de la superficie totale de l'unité foncière (hors emplacement réservé) doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.
Cette surface est portée à 30% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hébergements hôteliers.

Ces pourcentages ne s'appliquent pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- Une piscine dans la limite de 30m²
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m² par place

Ces pourcentages ne s'appliquent pas :

- Aux voies de lotissement qui seront plantées d'arbres au moins sur un des bas-côtés qui génèrera de l'ombre à la voie, à raison d'un arbre tous les 10m minimum.
- Aux aménagements de parkings publics où seule la règle relative aux arbres d'ombrage devra être respectée

Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m² et les emplacements réservés.

Pour les extensions de constructions existantes, les espaces gravillonnés préexistants et perméables pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Pour les constructions nouvelles, les espaces gravillonnés perméables ne pourront être comptabilisés que s'ils participent à un aménagement paysager de qualité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, les terrains de sport et les aires de jeux non imperméabilisés pourront être comptabilisés dans le calcul de cette superficie.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 100m².
Pour tout programme de logements neufs de plus de 800m² de surface de plancher, l'implantation de ces arbres sera à privilégier dans les zones non aedificandi de 6m visées à l'article UE7. Un traitement qualitatif sera recherché afin de limiter l'impact du projet sur les propriétés riveraines.

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

Tous les projets immobiliers, individuels et collectifs, devront préserver et conserver au maximum les plantations existantes (d'arbres et d'arbustes) non implantées dans les emprises du projet (constructions, voies, stationnements et piscines).

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

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.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de plus grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

En zone de mitoyenneté, les arbres devront être plantés au-delà des 2 mètres de la limite séparative avec le voisinage.

De plus, le choix des essences devra être très diversifié. Dans les parties communes ou privatives, les agrumes et fruitiers seront privilégies.

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises du projet seront réimplantées sur le terrain et positionnées sur le plan paysager.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, fabriques de jardin, ferronneries, statuaires, poteries…) seront préservés ou déplacés.
Les restanques en pierre sèche, destinées à maintenir les terres et la végétation, caractérisant les espaces naturels pentus, seront préservées.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo et hors dalles de stationnement en surplomb devront être plantées d'arbre d'ombrage :

* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
* Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de leurs premières charpentières et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc. Ils seront positionnés de façon à générer de l'ombre suivant l'orientation. Pour diversifier le choix des essences, le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est totalement inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

LES HAIES COMMUNES ET PRIVEES :

Elles devront être très diversifiées avec un choix de mélange d'arbustes à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs et à parfums.

Les arbustes toxiques et allergisants ne seront pas acceptés (voir cahier des recommandations paysagères de la Ville).

LES MASSIFS VEGETALISES ET PRAIRIES FLEURIES :

Ils seront plantés d'arbustes, de vivaces, d'annuelles et de bulbeuses. Le gazon sera remplacé par de la prairie de vivaces, annuelles et bulbeuses à floraison basse (pâquerettes, achillées, campanules...).

Les terrains Cultivés à Protéger, délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UE14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UF

Zone industrielle et logistique de la Pyrotechnie.

Carte zone UF

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UF1 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article uf2.

ARTICLE UF2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sont ceux compatibles avec la zone de protection de la Pyrotechnie (polygone d'isolement) et devront obtenir un avis favorable de l'autorité militaire :

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions et activités à usage industriel et agricole.

Les différents types d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou leurs concessionnaires (installations techniques, ouvrages, etc.…), sont autorisés. Des lignes et ouvrages de télécommunication, des installations de distribution d'énergie électrique sont autorisées, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés liés à une habitation existante légalement édifiée sur la même unité foncière sont autorisées.

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

ARTICLE UF3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1°) voiries de desserte

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

2°) Accès

Le terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin après avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UF4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU. D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) eau potable

Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

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

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement au collecteur public est obligatoire.

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

3°) réseau incendie

Les caractéristiques des accès des voies et des réseaux doivent permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile, …

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

4°) réseaux divers

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

ARTICLE UF5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum.
- Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1.
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m.
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.
- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

- Les places de stationnement à l'air libre.

- Les modénatures.

- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.

Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 4 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les protections solaires jusqu'à 1m50 pour les R+3 et R+4, 1m pour les R+2 et les R+1. Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.

- Les places de stationnement à l'air libre.

- Les modénatures.

- Les piscines ou bassins d'agrément s'ils ne sont pas hors sol.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être :
- Au moins égale à 2m si ceux-ci sont enterrés.
- Au moins égale à 4m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementée.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* de toutes constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UF10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 9 m. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans la limite de 15 m. Cette hauteur de 15m pourra être dépassée pour des mises aux normes d'éléments techniques.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les échangeurs de climatisation ne devront pas être posés en saillie du nu de la façade.

ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UF13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57 et du CD 559, des arbres et arbustes diversifiés seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UL

Zone de loisirs comprenant le sous-secteur ULn (éco-base de la mer).

Carte zone UL

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UL 2.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités touristiques et nautiques pratiquées sur le bord de mer à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et / ou au fonctionnement de la zone.

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

ARTICLE UL3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE UL4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) eau potable

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

Toute construction doit y être raccordée conformément aux règlements en vigueur.

2°) Assainissement

a) 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.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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

3°) réseau incendie

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

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

4°) réseaux divers

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

ARTICLE UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé.

Pour l'application de l'article UL6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UL6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé.

Pour des raisons architecturales ou esthétiques, si les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, elles pourront être implantées en retrait de l'alignement ou de la marge de recul.

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour des raisons architecturales ou esthétiques, si les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, elles pourront être implantées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementée.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 7 m.

Dans le secteur ULn, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une harmonie dans leur volumétrie, une qualité architecturale dans leur expression et une judicieuse utilisation de matériaux traditionnels ou innovants pourvu qu'ils soient de qualité et durable, compte tenu de leur situation géographique.

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

Il s'agit d'assurer une harmonie avec l'architecture des bâtiments déjà existants en bordure de mer en respectant certaines caractéristiques.

- **L'allègement des masses, grâce :**
    - Aux débords de toiture sur les vides ;
    - A la ligne des impostes vitrées qui viennent "détacher" la toiture ;
    - A la pergola bois, teinte naturelle ;
    - Au bandeau bois, qui permet d'accompagner les rives de toiture en les soulignant ;
    - À l'alternance des pleins et des vides, les pleins étant traités en parement pierre.
- **Le jeu des toitures :**

Il s'agit bien sûr d'adapter la toiture à la "masse" du bâtiment. On préconise des toitures simples, à 2 pans si possible, respectant une pente de 15° et s'harmonisant avec le modelé du projet d'ensemble.

Prescriptions diverses :

Éclairages : De style contemporain à fixation rigide (lanternes vénitiennes et fers forgés à proscrire).

Enseignes : lettres découpées sur mur pierres, éclairage par spot à l'exclusion de tout pavé lumineux.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Couleurs des enseignes, ensemble harmonieux à définir en perception de nuit comme de jour.

Espace floral : intégration du végétal dans l'architecture à rechercher (volume des bacs à fleurs éventuels à composer avec les façades).

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UL13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les projets tiendront compte de leur présence en les préservant au maximum.

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

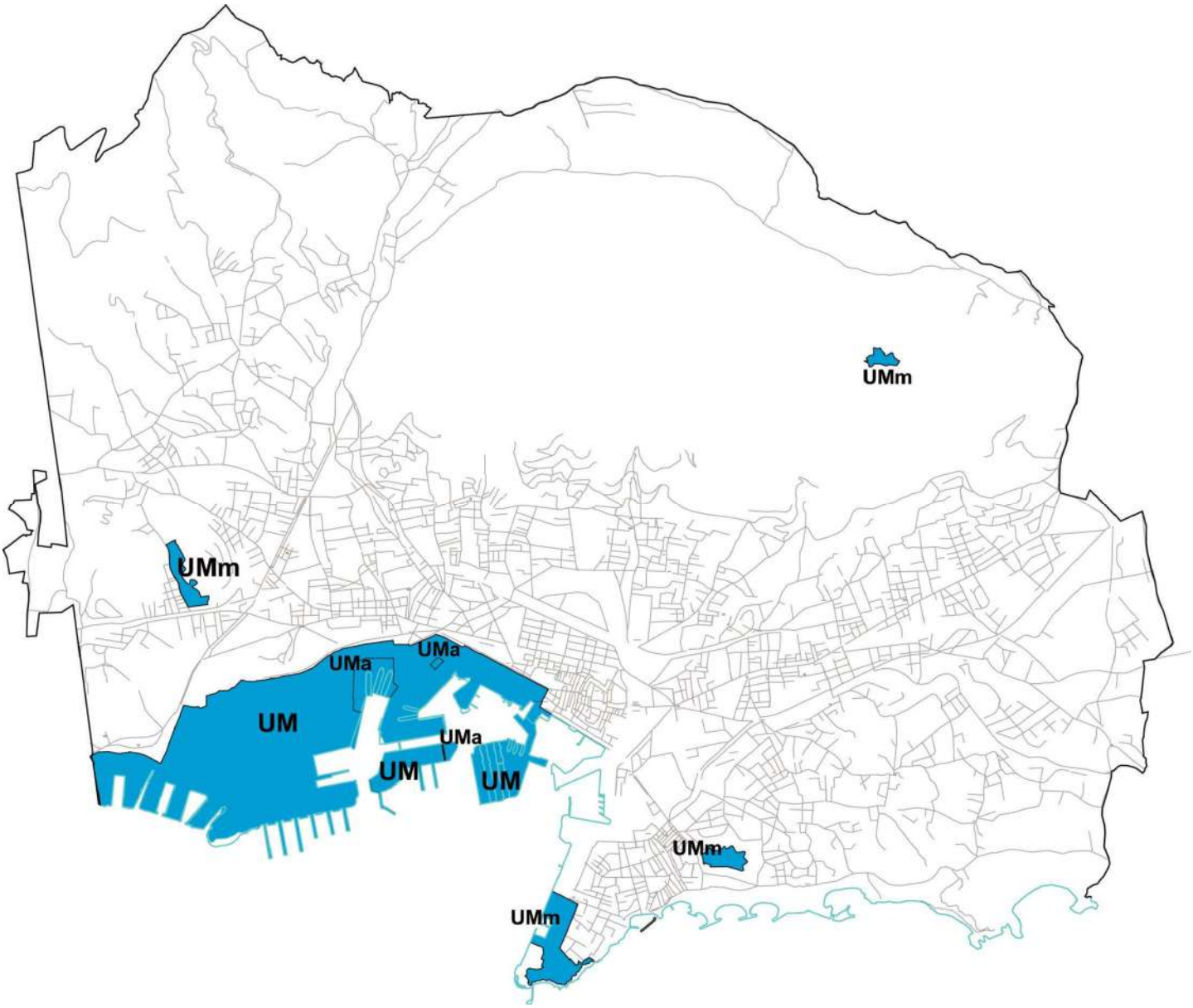
Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UM

Zone militaire comprenant des sous-secteurs UMa et UMm.

Carte zone UM



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UM1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UM2.

ARTICLE UM2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées au fonctionnement et au besoin du service public de la défense nationale sont autorisées.

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

ARTICLE UM3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

ARTICLE UM4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

ARTICLE UM5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 m de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 4 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum sur monté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

ARTICLE UM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementée.

ARTICLE UM9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UM10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1°) Conditions de mesures

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

2°) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus est fixée à 18 m.

Dans le secteur UMa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 30 m.

Dans le secteur UMm, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UM11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dans le périmètre de l'AVAP, les prescriptions réglementaires et les recommandations de l'AVAP s'imposent.

ARTICLE UM12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UM13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

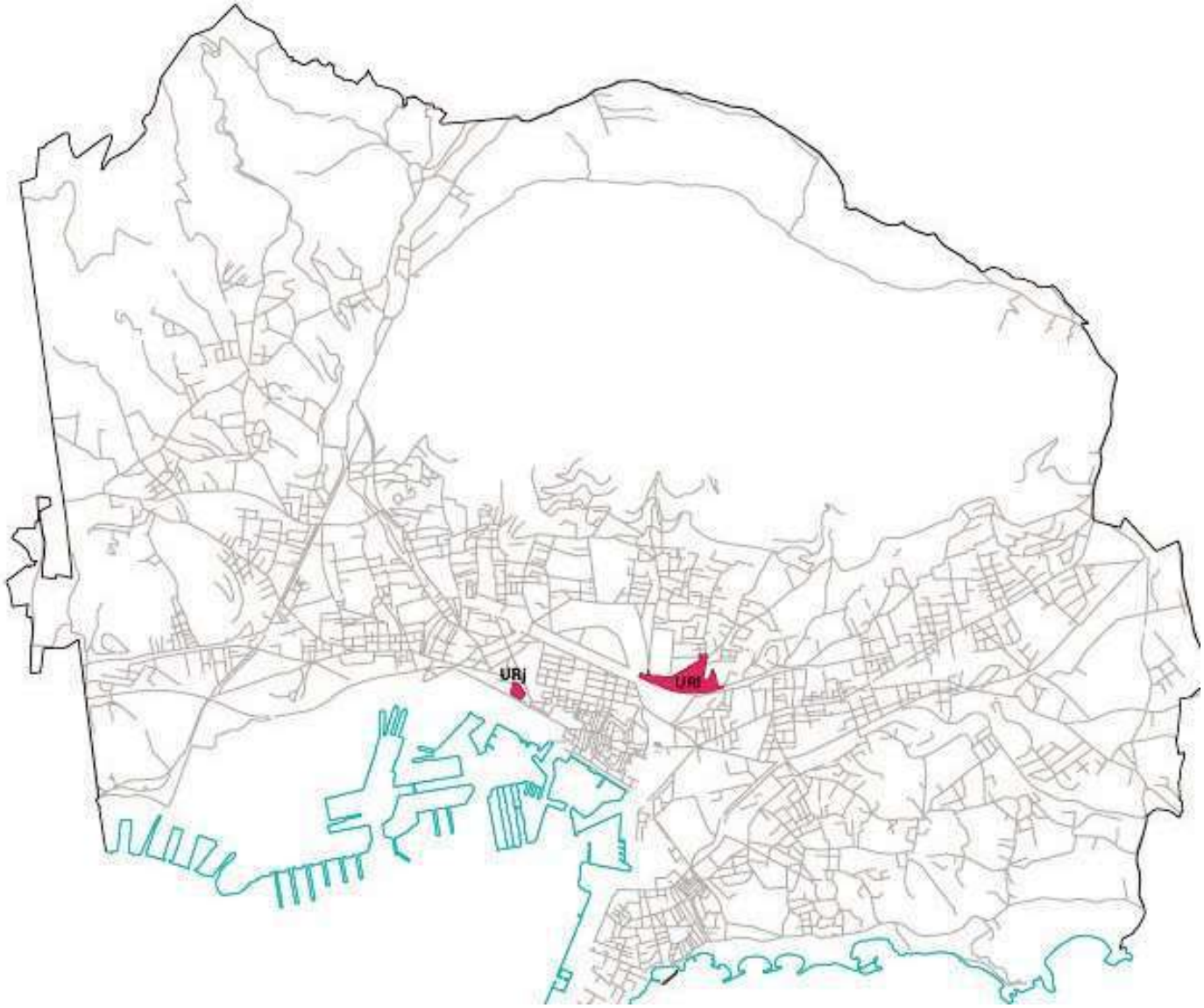
Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UR

Zone urbaine de renouvellement urbain faisant l'objet d'orientations d'aménagement. Elle concerne notamment :

- Un sous-secteur URl (quartier de la Loubière)
- Un sous-secteur URj (Cité judiciaire)

Carte zone UR



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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 du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)

7 – les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

8 – Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

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

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

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

ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 inclues 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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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 ≥ 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 cal- culer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- La profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :

    - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur* inférieure à 25 m
    - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur* supérieure à 25 m

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

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

ARTICLE UR3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1°) Accès

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2°) Desserte

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

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

ARTICLE UR4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) eau potable

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

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

2°) Assainissement

a) 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.

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

3°) réseau incendie

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

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

4°) réseaux divers

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

ARTICLE UR5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UR6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

ARTICLE UR7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UR9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UR10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UR11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

- En secteur URI :

1 – toitures et superstructures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment. La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

2 – éléments 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 échangeurs

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

6 – Clôtures

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

- En secteur URj :

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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.

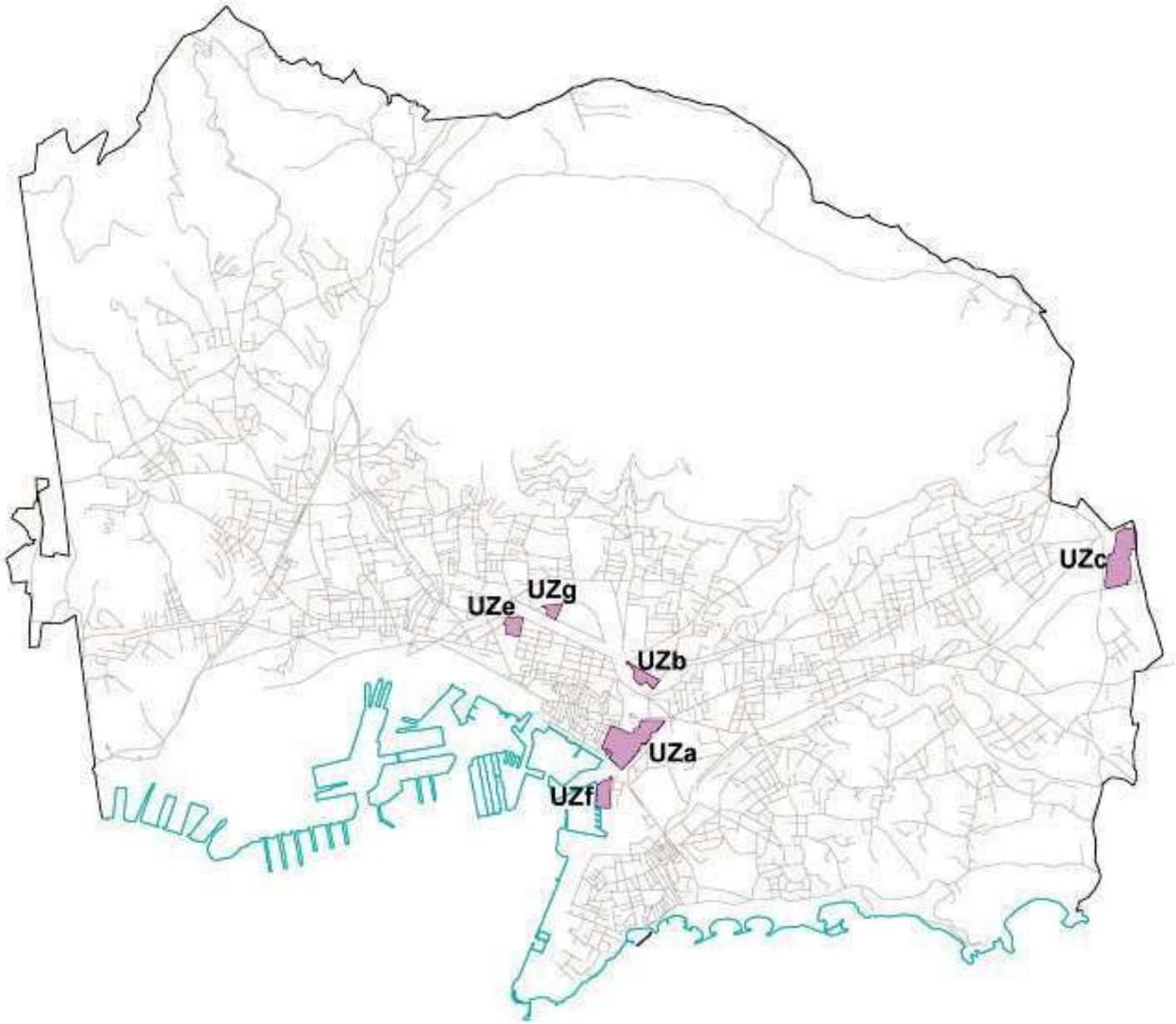
* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ZONE UZ

Zone Plan Masse comprenant les sous-secteurs UZa (Mayol), UZb (Cour de Nice), UZc (Ste-Musse), UZe (Quartier de la Créativité et de la Connaissance), UZf (Port) et UZg (Montéty).

Carte zone UZ



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – les constructions destinées à l'industrie.

2 – les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3 – les constructions destinées à l'entrepôt.

4 – les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions du code de l'environnement (articles L511-9 et suivants et R511-9 et suivants), sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.

6 – les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

7 – Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :
Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.
Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18m : Pt 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

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

ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

Pour les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées dans le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », seuls les changements de destinations au profit du commerce**,** de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et des services publics seront autorisés. Sont également autorisés les changements de destination au profit de l'habitation mais uniquement ceux liés à la création d'une entrée d'immeuble desservant les étages supérieurs.

L'aspect des devantures est précisé à l'article UZ 11-2-1.

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux

Cette disposition ne s'applique pas :
- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

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 ≥ 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 cal- culer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.

- La profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :

    - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur* inférieure à 25 m
    - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur* supérieure à 25 m

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

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

ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1°) Accès

a) 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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les terrains comportant des constructions existantes légalement édifiées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

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

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

Pour des raisons de sécurité routière, un retrait de l'accès et des pans coupés pourront être demandés selon la nature de la voie concernée.

2°) Desserte

Dans les zones UZa et UZb :

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

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

- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une largeur utile inférieure à 4 m.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

- Les voies en impasse doivent être aménagés pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.

Dans les zones UZc, UZe, UZf et UZg :

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UZ4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) eau potable

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

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

2°) Assainissement

a) 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.

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

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

3°) réseau incendie

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

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

4°) réseaux divers

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

5°) Gestion des déchets

Tout nouveau programme de constructions doit prévoir un local destiné à stocker ses déchets dans l'attente de leur transfert sur l'espace public en vue de leur collecte.

Sauf impossibilité technique, dans le cas d'une réhabilitation complète d'un immeuble existant, il convient de prévoir un local destiné au stockage des déchets.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UZ5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones UZa, UZb et UZf :

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

Dans la zone UZc :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 0,9 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZf :

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

Dans la zone UZc :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 0,9 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Dans les zones UZe et UZg :

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

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

ARTICLE UZ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZf :

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Dans la zone UZc :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 0,9 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Dans les zones UZe et UZg :

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

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

ARTICLE UZ9 – EMPRISE AU SOL

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZf :

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

Dans la zone UZc :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 0,9 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

ARTICLE UZ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Conditions de mesure

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

Les hauteurs des éléments techniques sont précisées à l'article uZ11.

Hauteur absolue

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

Dans les zones UZe et UZg :

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE UZ11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

1 – Toitures et superstructures

Dans les zones UZa et UZb :

1-1 - toitures

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

1-1-1 - toitures à pentes

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

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

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

1-1-2 - toitures terrasses

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

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

Dans les zones UZc, UZf et UZg :

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment. La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.

1-2 - éléments techniques

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Dans la zone UZc :

Les éléments techniques devront recevoir un traitement architectural leur permettant d'être intégrés. L'ensemble pourra dépasser les hauteurs maximales prévues au plan de masse dans la limite de 3 m.

Dans la zone UZe :

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

Les antennes et paraboles en façades sont interdites.

Dans les zones UZf et UZg :

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

2 – Façades

Dans les zones UZa et UZb :

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

- A l'exception des maisons individuelles la composition de façade sera rythmée à partir de différents modèles d'ouvertures

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

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

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

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

Dans la zone UZe :

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

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

Dans la zone UZf :

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

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

Dans les zones UZc et UZg :

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

Les saillies sur le domaine public sont autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol sur une profondeur maximale de 0,90 m.

Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

2-1 – Les devantures

Les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées sur le plan de zonage en tant que « linéaire commercial à préserver », devront être animés par une vitrine.

Dans les zones UZa, UZb et UZf :

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

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

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

Dans les zones UZc, UZe et UZg :

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

2-2 – Coloration

Dans les zones UZa, UZb et UZc :

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

Dans les zones UZe, UZf et UZg :

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

2-3 – Les échangeurs

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

3 – Clôtures

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Dans les zones UZa, UZb :

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

Dans les zones UZc, UZe, UZf et UZg :

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

ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UZ13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Dans les zones UZa et UZb :

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

- À l'exception des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings ne supportant pas de bâtiments en superstructure, doivent être recouverts d'une couche de terre végétale de 0,50 m minimum d'épaisseur drainée et aménagée en espaces verts. Des terrasses privatives, représentant un maximum de 35 % de cette surface, pourront être aménagées.

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

- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbre d'ombrage :

* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
* Pour les aires accolées : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

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

Dans la zone UZe :

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

Dans les zones UZc, UZf et UZg :

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.

ARTICLE UZ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Le secteur au correspond à une zone en continuité des zones urbanisées, actuellement insuffisamment équipée.
L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
Cette zone sera destinée à recevoir de l'habitat individuel.

ZONE AU

Zone à urbaniser.

Carte zone AU

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article AU2

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1°) les différents types d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou leurs concessionnaires (installations techniques, ouvrages, etc.…), sont autorisés. Sont également autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

2°) l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveau logement est autorisé dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par construction sans excéder 250 m² par unité foncière, si ces constructions ont été légalement édifiées.

3°) les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés liés à une habitation existante légalement édifiée sur la même unité foncière sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1°) voiries de desserte

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

2°) Accès

Le terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin après avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) eau potable

Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

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

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement au collecteur public est obligatoire.

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

3°) réseau incendie

Les caractéristiques des accès des voies et des réseaux doivent permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile, …

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

4°) réseaux divers

Non réglementés.

ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum.

- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les gardes corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci.

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m.

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.

- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.
- Les places de stationnement à l'air libre.
- Les modénatures.

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et ne jamais être inférieure à 4 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum
- Les protections solaires jusqu'à 1m pour les R+1.
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.
- La fermeture d'un volume (ouvert et couvert) inclus dans le gabarit d'une construction légalement édifiée.
- Les places de stationnement à l'air libre.
- Les modénatures.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément (y compris la margelle et le système de filtration intégré) au point le plus proche de la limite séparative doit être :
- Au moins égale à 2 m si ceux-ci sont enterrés
- au moins égale à 4 m si ceux-ci sont hors sol* de même que le système de filtration (bloc technique) s'il émerge du terrain naturel.

Une distance inférieure peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementée.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions autorisées à l'article au2 ne pourront excéder 40 m² d'emprise au sol*.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 6 m.

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général des proportions.

Tout projet de démolition sera analysé dans un souci de protection du patrimoine architectural et historique de la Commune.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les échangeurs de climatisation ne devront pas être posés en saillie du nu de la façade.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière.

ARTICLE AU13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1) **Les espaces boisés classés**, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

2) **Prise en compte des plantations existantes** :

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de plus grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

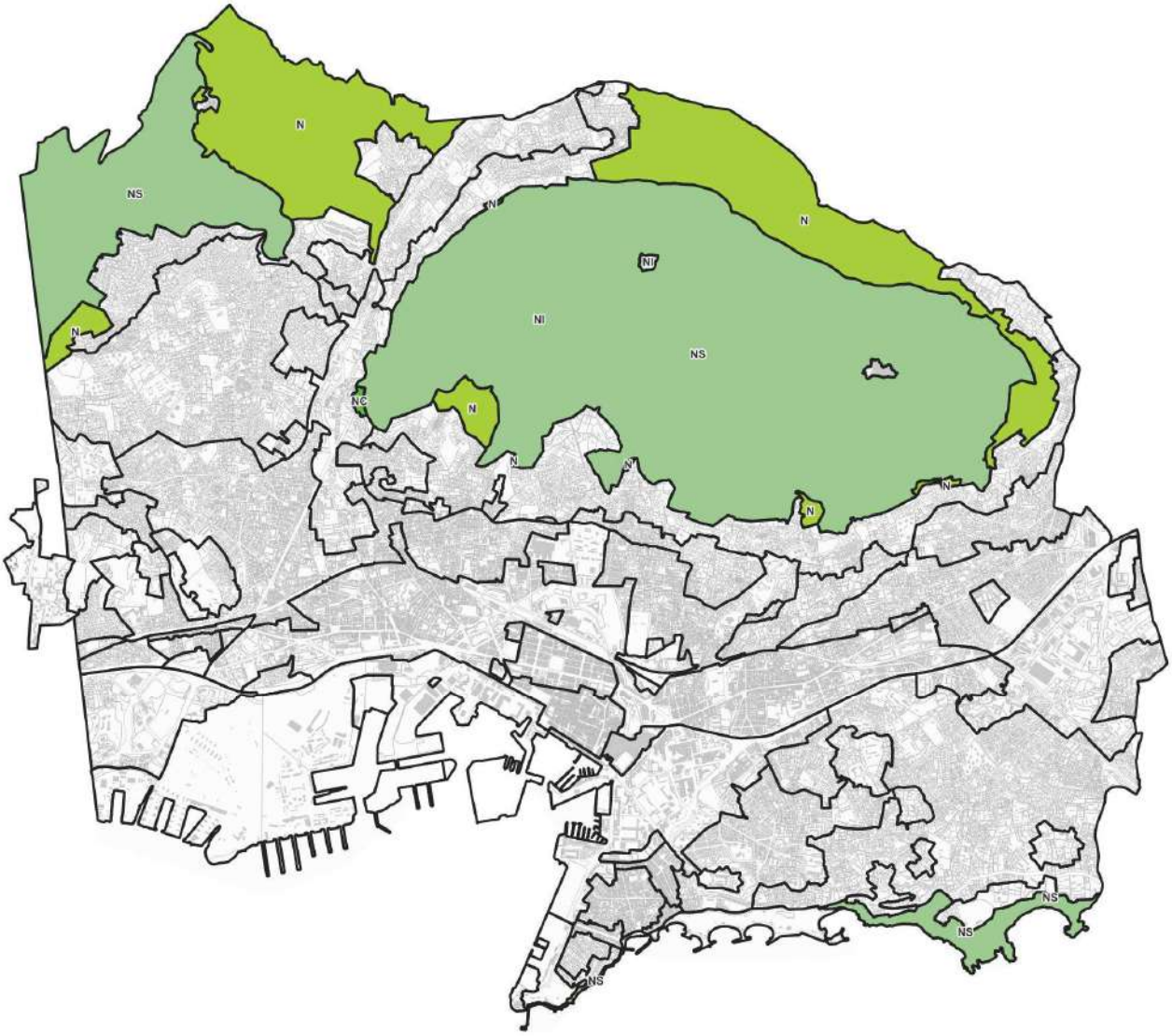
4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zones naturelles ou forestières.

ZONE N

Zone naturelle comprenant des sous-secteurs Nc (captage), Nl(loisirs) et Ns (sensible).

Carte des zones N



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs N, Nl, Nc et Ns tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis ne sont que ceux qui correspondent à des zones naturelles présentant des intérêts écologiques ou paysagers dominants ou à des zones à protéger compte tenu de l'existence de risques majeurs naturels prévisibles. Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Prévention des risques naturels Prévisibles Chute de Pierres et de blocs révisé le 20 décembre 2013, les travaux liés à la sécurisation du Mont Faron sont autorisés.

Les différents types d'occupation du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou leurs concessionnaires (installations techniques, ouvrages, etc.…), sont autorisés. Sont également autorisés les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

- **Dans le secteur N**, au sein d'une zone d'implantation de 20 m à compter des façades d'une construction à usage d'habitation, sont autorisés :

  - L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveau logement dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante par construction sans excéder 250 m² par unité foncière, si ces constructions sont légalement édifiées.

  - Les garages s'ils sont accolés à l'habitation légalement édifiée.

  - Les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés liés à une habitation existante légalement édifiée sur la même unité foncière.

- **Dans le secteur Nl**, sont autorisés :

  - Des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

  - Des aménagements légers liés à la découverte de la nature, au passé historique de la commune et à la mise en valeur touristique du site.

- **Dans le secteur Ns** sont autorisés :

Des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités architecturales et paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- **Dans le secteur Nc** sont autorisées :

Des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires au service public.

- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1°) voiries de desserte

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

2°) Accès

Le terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin après avis du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1°) eau potable

Toute construction doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé sous réserve de capacités techniques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis, le raccordement à un dispositif de captage, forage ou puits particulier est autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant. Une déclaration est à faire auprès du Service Communal d'Hygiène et de Santé en cas d'usage unifamilial ou en préfecture pour tout autre usage.

2°) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

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

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement au collecteur public est obligatoire.

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

3°) réseau incendie

Les caractéristiques des accès des voies et des réseaux doivent permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile, …

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

4°) réseaux divers

Non réglementés.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement.

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain ne doit jamais être inférieure à 8 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine ou d'un bassin d'agrément au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne doit jamais être inférieure à 4 m de même que le système de filtration (bloc technique).

Une distance inférieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu, doit toujours être respectée une distance de 8 m.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions autorisées à l'article n2 ne pourront excéder 40 m² d'emprise au sol*.

Une emprise supérieure est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

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

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 6 m.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général des proportions.

Tout projet de démolition sera analysé dans un souci de protection du patrimoine architectural et historique de la Commune.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

Les échangeurs de climatisation ne devront pas être posés en saillie du nu de la façade.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière.

ARTICLE N13 – ESPACE VERTS ET PLANTATIONS

1) **Les espaces boisés classés**, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

2) **Prise en compte des plantations existantes** :

LES ARBRES :

Un plan paysager précis de l'existant devra être fourni avec le nom des arbres, la circonférence de leur tronc à 1,50m du sol et leur position précise.

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

En fonction de leur essence, leur âge et leurs dimensions, ils seront remplacés par des arbres de plus grandes forces de circonférence du tronc (20/25 cm, 30/35 cm) le minimum étant de 18/20 cm.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

1°) PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Sur la Commune de Toulon, ont été définies quatre zones de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n° 83137-2003 en date du 31/07/2003. À l'intérieur de ces zones, et conformément au décret n°2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie règlementaire du Code du Patrimoine (livres Ier à VI), tous les dossiers de demande de permis de construire, d'aménager et de démolir devront être transmis à la Préfecture de région (service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

Hors de ces zones archéologiques, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (Service régional de l'archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

2°) PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Aux entrées de ville, une attention particulière sera portée aux projets afin d'assurer une parfaite intégration à l'environnement.

La commune dispose d'un Site Patrimonial remarquable (ex - aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine). C'est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

À l'intérieur de ce périmètre, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques annexées au présent document.

Sur le territoire communal, des zones soumises à défrichement ont été définies. À l'intérieur de ces zones, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être précédée d'une demande d'autorisation de défrichement.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

6 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE

Ces dispositions s'appliquent aux zones U et AU.

Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux.

Cette disposition ne s'applique pas :
- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
- Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Dans les zones UC et UD, pour tout programme de logements comportant 50 % et plus de surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux, l'emprise au sol* sera portée à :

- Zone UC : 40 %
- Zone UD :
  - Terrain dont la superficie est > 1000m² : 35 %
  - Terrain dont la superficie est < 1000m² : 40 %
  - Terrain dont la superficie est > 1000m² mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU : 35%

Dans les secteurs de projet, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de surface de plancher de ce programme doit être affecté au logement social. Ce pourcentage de surface de plancher affectée au logement social est le suivant :

Axe des gares	30 %
Les Ports	20 %
Brunet	20 %

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

7 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

Le plan d'exposition aux risques naturels, de mouvements de terrain et d'inondations valant prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 1989 est applicable sur le territoire communal. Ces dispositions s'imposent au plan local d'urbanisme. Il a été complété par la révision partielle spécifique au risque chutes de pierres et de blocs du Mont Faron, approuvée le 20/12/2013. Ce document est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du plan local d'urbanisme augmentées des prescriptions du plan de prévention des risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Ce plan d'exposition aux risques vaut plan de prévention des risques pour :

- Les mouvements de terrains
- Les inondations

1°) LES MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les mouvements de terrains se caractérisent, sur l'ensemble du territoire communal, suivant trois phénomènes :

Les chutes de pierres, de blocs et écroulements rocheux (C.B.) Elles sont situées sur le Faron, le Cap-gros, les falaises littorales du Mourillon et du Cap-brun.

Les glissements de terrains (G). Ils sont localisés sur la corniche du Cap-brun, la batterie basse et le hameau des Pomets.

Les effondrements et affaissements de terrains (E). Ils sont présents essentiellement sur le Faron et à la Beaucaire.

2°) LES INONDATIONS

Les phénomènes d'inondation sont connus sur l'ouest de la commune pour la « Rivière Neuve » et sur l'est de la commune pour la rivière « l'Eygoutier ».

Le plan de prévention des risques identifie des zones rouges où seuls sont autorisés les travaux de confortement visant à réduire le risque et des zones bleues où les constructions et installations sont autorisées moyennant parades.

Une nouvelle étude d'inondabilité de l'Eygoutier a été établie sur la commune de Toulon. Une carte d'aléas a été réalisée.

Il est rappelé qu'au-delà de cette carte d'aléas, le règlement du volet inondation du PER valant Servitude d'utilité Publique doit être strictement respecté.

► Constructions nouvelles

Pour l'ensemble des trois zones, un accès en toiture est imposé pour faciliter l'hélitreuillage.

En zone rouge (soit > 1 m d'eau)

- Toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur la création ou l'extension d'Établissement Recevant du Public sensible (personnes âgées, petite enfance, …) d'établissements utiles à la gestion de crise (police, pompiers,

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

…), d'établissements qui drainent une population importante (cinémas, salles de spectacles, …) sera refusée.

- Pour tout programme de logements à réaliser dans cette zone, le rez-de-chaussée ne pourra être affecté qu'au stationnement ou aux annexes à l'habitation.

- Les parkings en sous-sol sont interdits ainsi que toute excavation et surcreusement, sauf les bassins de rétention.

- Les équipements techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs électriques...) seront positionnés en étage ou en toiture.

En zone bleu marine (soit une hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1 m)

- le 1er plancher bas aménagé* ou habitable sera positionné à 1 m minimum du terrain naturel.

- Les équipements techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs électriques...) seront positionnés en étage ou en toiture.

En zone bleu clair (soit une hauteur d'eau inférieure à 50 cm)

Le 1er plancher bas aménagé ou habitable sera positionné à 0,50 m minimum du terrain naturel.

► Constructions existantes

- La création d'un ERP sensible par changement de destination est proscrite.

- Les réfections de toiture devront permettre l'accès en toiture pour l'évacuation par hélitreuillage.

- Les extensions, changements de destination et changements d'affection avec création de nouveaux logements ou augmentation de la capacité d'un ERP sensible devront respecter les hauteurs de planchers bas et l'accès en toiture précités.

Une étude sur le las va être lancée par la ville.

3°) LA SUBMERSION MARINE

Se référer au porter à connaissance de l'État publié notamment sur le site internet de la Préfecture et consultable en mairie.

4°) LA SISMICITÉ

La commune de Toulon est concernée par une zone de sismicité faible, soit un classement dans la zone de sismicité 2.

Les bâtiments nouveaux de catégorie d'importance iii et iv devront respecter les règles de construction définies à l'article 4 de l'arrêté du 22/10/2010.

Des mesures préventives spécifiques seront appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie iv pour assurer la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

* Voir lexique

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

5°) RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Une carte d'aléa retrait gonflement à l'échelle du département a été réalisée dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène.

Une carte à l'échelle communale a été notifiée par la préfecture. Elle est annexée au présent PLU. Des dispositions préventives peuvent être envisagées dans ces zones :

- Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés
- Éviter les variations localisées d'humidité
- Éloigner les plantations d'arbres.

6°) RISQUE INCENDIE

En l'absence de PPRIF, non encore réalisé, la ville en concertation avec le SDISS a étudié une amélioration des pistes DFCI. Afin d'assurer la sécurité incendie des massifs du Faron et du baou, des emplacements réservés sur les DFCI existantes sont identifiés pour créer des aires de croisement/retournement des véhicules incendie.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

8 : LEXIQUE

Accès : portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Affouillements et exhaussements du terrain : travaux de déblai et de remblai.

Aire de présentation : les aires de présentation composées d'un mur d'enclos avec tonnelle ne constituent pas une construction au sens du présent règlement. Elles sont destinées à accueillir temporairement les déchets avant collecte, qui doivent être stockés dans des locaux adaptés.

Alignement : limite entre les propriétés et les voies publiques ou privées. Il peut s'agir d'un alignement futur prévu au document graphique. Ne sont pas concernés les alignements délimitant le domaine ferroviaire et le domaine de la Défense nationale.

Aménagement paysager de qualité : permet de distribuer les espaces (quelques stationnements à l'air libre, piscines, espaces verts, cheminements) en les valorisant, tout en préservant l'environnement.
Ainsi, les espèces végétales conservées ou plantées créeront un cadre naturel agréable tout en luttant contre les ilots de chaleur urbains. les espèces locales, adaptées au climat et faibles consommatrices d'eau d'arrosage, seront à privilégier.
Les talus plantés, les cheminements et les murets créés pour retenir les terres seront étudiés pour mettre en valeur la morphologie du terrain naturel. Ils ne formeront pas de barrière au ruissellement naturel.

Annexe : construction accessoire à la construction principale. Exemples : atelier, abri de jardin, pool house, garage pour le stationnement des véhicules, buanderie, …

Artifice d'intégration : masque positionné devant des antennes ou autres éléments techniques pour dissimuler ceux-ci mais qui ont plus d'impact visuel que les éléments eux-mêmes, alourdissant visuellement davantage l'installation.

Balcon : terrasse en porte-à-faux

Bassin d'agrément : bassin d'une superficie inférieure à 20 m² et d'une profondeur inférieure à 0,60 m.

Brise-vue : Sur les clôtures, le brise-vue est destiné à masquer la vue depuis l'extérieur. Il est fixé sur le système à claire voie côté intérieur, en épousant sa forme. Pour renforcer la notion d'écran visuel, le brise-vue peut être complété par une haie vive.

Clôture : élément qui sert à délimiter 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Combles : volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment et dont la hauteur sous l'égout (ou le faîtage dans le cas d'une toiture monopente) ne permet pas d'être assimilé à un niveau de façade. La hauteur sous plafond, mesurée en bas de pente, ne devra pas excéder 1m dans sa partie la plus défavorable.

Constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux : sont considérées comme des constructions complètement enterrées les constructions surplombées par le terrain naturel avant travaux entièrement reconstitué.

Constructions contiguës dans l'habitat en bande : constructions qui se touchent en tout point.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Égout de toit :
- toiture à pente = partie basse du toit
- toiture terrasse = altimétrie niveau haut de la dalle non compris l'étanchéité.

Éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statuaires...) : ne constituent pas une construction au sens du présent règlement.

Élément technique : souches de cheminée, édicules d'ascenseurs, tourelle d'extraction, ventilation haute parking, VMC ventilation mécanique contrôlée, échangeur de climatisation et de chauffage, pompe à chaleur (cette liste n'est pas exhaustive).

Emplacement réservé : emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
- les simples débords de toiture
- les saillies de balcon jusqu'à 2 m maximum de profondeur (au-delà de 2 m, seul le surplus est comptabilisé). Ceux- ci ne pourront en aucun cas être fermés ultérieurement
- toute avancée en porte à faux formant protection solaire
- les ombrières photovoltaïques

Seront également exclues du calcul de l'emprise au sol, si elles n'excèdent pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux :
- les piscines et bassins d'agrément
- les terrasses y compris lorsque celles-ci sont réalisées sur des toitures terrasses de parkings enterrés
- les voies internes, les rampes et trémies d'accès au sous-sol
- les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques (murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons…)

Par ailleurs, les surfaces de terrains grevées par un emplacement réservé ne sont pas déduites du calcul de l'emprise ;

Emprise publique : domaine public aménagé en place, square, espaces paysagers, …

Espace vert de pleine terre : espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol (hors bassin de rétention) permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagé en espace vert mais aussi en allée de jardin non imperméabilisé.

Front bâti observé : alignement des façades principales des constructions donnant sur l'espace public.

Habitat en bande : est considéré comme habitat en bande au moins 4 constructions existantes à usage d'habitat implantées en mitoyenneté.

Hors sol (piscine, bassin d'agrément) : excède 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Ilot : espace entièrement délimité par plusieurs voies de communication ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, ainsi que par des espaces publics tels que des places, jardins, parcs, cours d'eau, chemins piétonniers et le domaine ferroviaire. Les voies piétonnes privées en sont exclues.

Logement existant : légalement édifié à la date d'approbation du PLU.

Mur de soutènement : mur soutenant des terres naturelles avant travaux.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Ombrière : structure légère destinée à faire de l'ombre. A claire-voie, constituée d'éléments de section fine, de type ferronnerie, cette structure peut reposer sur de fins poteaux si elle n'est pas fixée uniquement en façade. Celle-ci permettra d'apporter protection solaire et ventilation des espaces afin d'en améliorer le confort d'été.

Ombrières photovoltaïque : structure technique permettant l'installation et le support de panneaux photovoltaïques.

Périmètre de projet : périmètre dans lequel, en application de l'article l 123-2 du Code de l'urbanisme, la construction est limitée dans l'attente d'un projet d'aménagement global qui doit intervenir dans un délai de 5 ans.

Place de stationnement éco-aménagée : place de stationnement réalisée selon des techniques environnementales permettant sa perméabilité, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain.

Plancher bas aménagé : plancher occupe par une destination autre que l' habitation (ne concerne pas les parkings en sous-sol).

Protection solaire : dispositif simple en avancée sur une façade permettant de limiter l'apport solaire en créant une ombre portée.

PRU : Projet de rénovation urbaine

Quartier prioritaire : quartier éligible aux moyens spécifiques de la Politique de la ville.

R+1 : construction comportant un étage sur rez-de-chaussée.

Restanque : mur de retenue des terres en pierres sèches.

Saillie : partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

Surface de plancher existante : surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (27/07/2012)

Surface de stationnement éco-aménagée : surface aménagée selon des techniques environnementales permettant la perméabilité, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain.

Système à claire-voie : Système de clôture non occultant assurant visuellement une transparence (grilles, grillages, claustras, ...). Les différentes parties du système doivent être espacées entre elles afin que l'ensemble ne puisse être perçu comme un panneau plein

Tènement foncier : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel : sol existant avant travaux à l'exclusion des travaux d'adaptation liés au dépôt d'une autorisation.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

VILLE DE TOULON

TOULON PORT DU LEVANT

METROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
www.metropoleTPM.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 27 juillet 2012

Document n°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DP

PROCEDURE	APPROBATION
Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°1	25 novembre 2016
Modification simplifiée n°4	13 février 2019
Modification simplifiée n°5	27 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
DPMEC Cité Judiciaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	28 septembre 2023
Modification n°6	

SERVICE ETUDES ET PLANIFICATION
DIRECTION DEVELOPPEMENT URBAIN / DGA ECONOMIE ET DEVELOPPEMENT

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

L'article 123-1 du code de l'Urbanisme énonce que les P.L.U "*peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics*".

Pièce facultative du dossier du PLU, elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs du territoire. Elles sont en cohérence avec le PADD et sont opposables aux autorisations d'occupations du sol dans une relation de compatibilité. Ce sont des principes d'aménagement, de nature différente des règles ou prescriptions.

Cinq secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement. Chacun fera l'objet d'une représentation graphique et de définition des principes d'aménagement retenus.

Le secteur P4-1 les Ports a évolué en plan de masse UZf.

Le projet sur l'îlot Montéty a évolué en secteur de plan de masse UZg (ancien P2 du document graphique et ancien sous-secteur Pôle d'échange multimodal de l'Orientation d'Aménagement N°2).

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Contexte et enjeux :

Ce secteur de centre-ville possède un fort potentiel foncier. De nombreux équipements et services publics y sont implantés ainsi que des immeubles d'habitation. Espace de liaison entre le centre et l'ouest de la ville, il est composé d'îlots à la morphologie nettement différente de celle des îlots voisins.
La voie ferrée crée une rupture. Les abords de la SNCF sont dégradés. Les espaces publics sont complètement investis par la voiture. Les accès nord-sud sont à développer.

Le pôle d'échange est inclus dans la réflexion du fait de son impact sur le secteur mais il ne fait pas l'objet de principes d'aménagement dans le PLU.

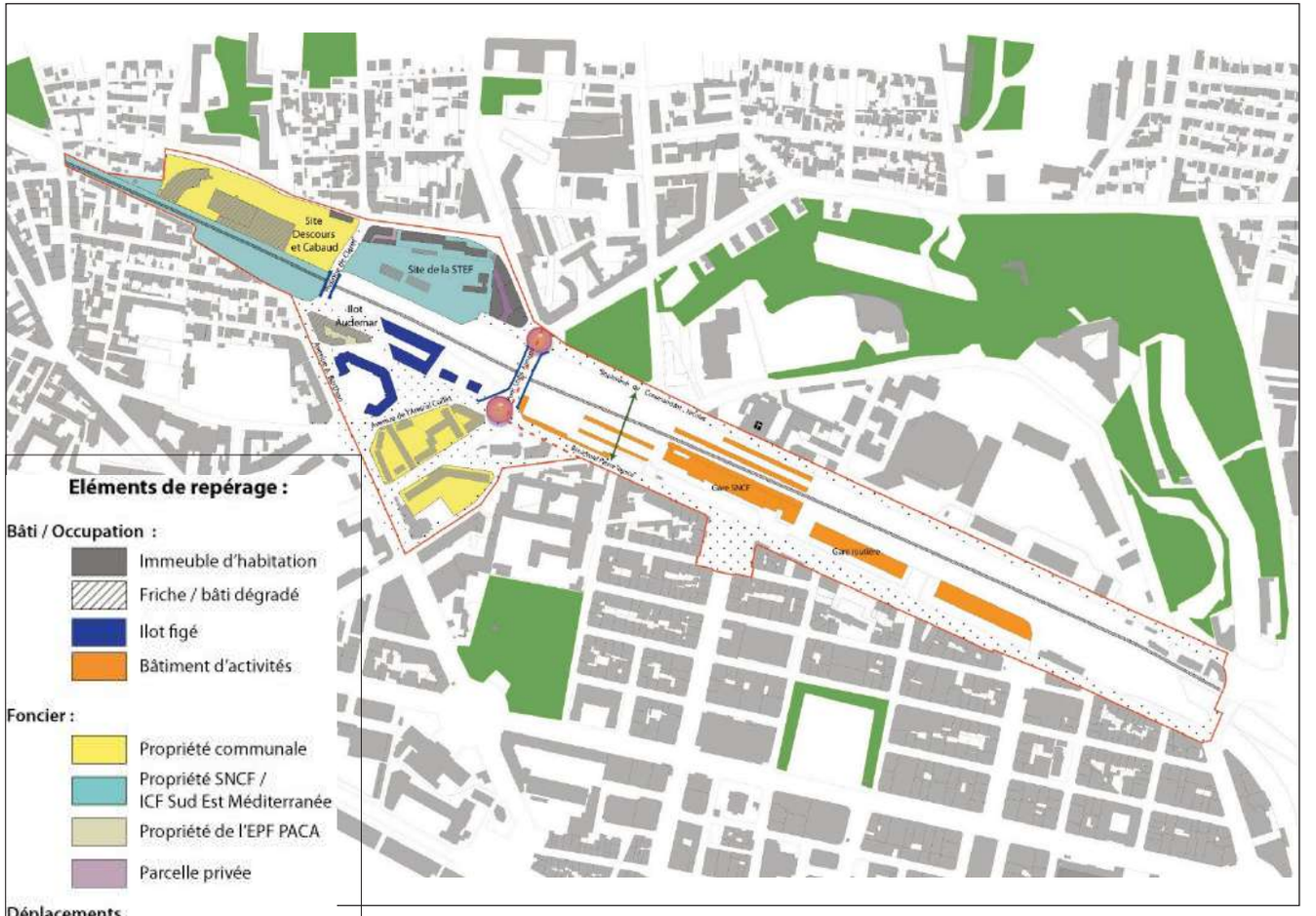
Superficie totale du secteur : 16,7 ha

Objectifs :

- Recoudre le secteur avec les quartiers environnants ;
- Optimiser l'utilisation du foncier en redistribuant la destination de chaque sous-secteur ;
- Redéfinir un plan de circulation pour tous les usagers, améliorer les circulations douces et assurer la desserte du futur pôle d'échange multimodal ;
- Traiter les espaces publics pour apaiser le secteur et le rendre plus lisible et plus perméable ;
- Assurer des liaisons Est-Ouest ;
- Assurer une liaison Nord-Sud par la création d'une nouvelle passerelle.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

État des lieux



Principales caractéristiques

	Superficie secteur	Zonage pos
Descours et Cabaud	13 525 m²	UD
Parcelle sud voie ferrée	7 820 m²	UB
Parcelle SNCF	9 200 m²	UD
Audemar	1 445m²	UB
Ilot Casanova	5 900 m²	UB
Ilot Mistral	5 286 m²	UB

- Secteur concerné par l'AVAP

- Zonage PLU : UB.

Destination du secteur

Descours et Cabaud : programme mixte résidentiel (accueil des archives, des réserves, d'un parking et de 210 logements R+7).

Parcelle SNCF : secteur mixte résidentiel (R+5). Maintien de 2 ER voirie.

Ilot Audemar : habitat (R+5), parking, espaces verts.

Ilots Casanova et Mistral : habitat.

Pôle d'échange multimodal : gare SNCF, gare routière, futur TCSP.

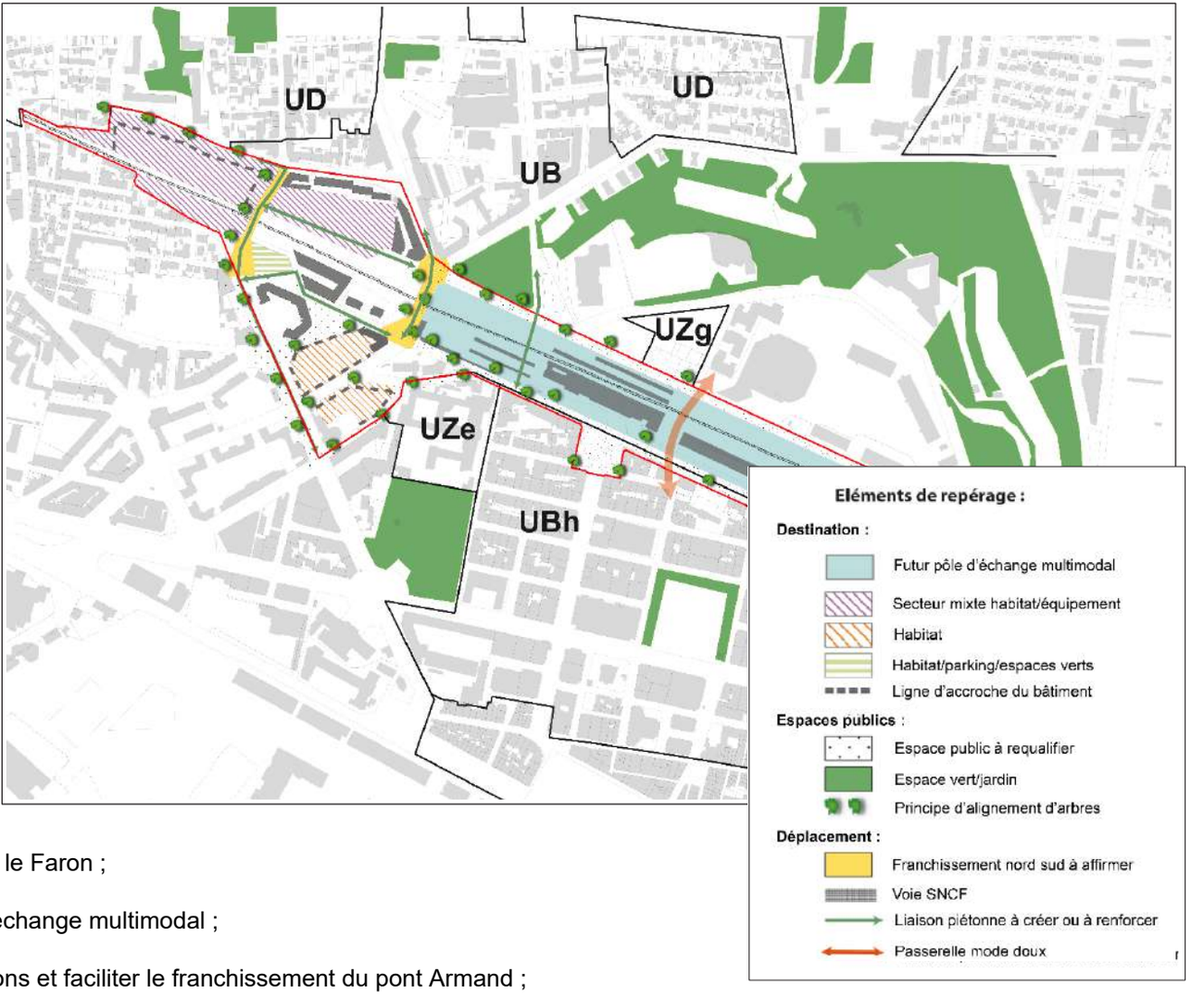
Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

2 - Axe des Gares ouest

Grands principes d'aménagement

Principes de composition urbaine :

- Recoudre ce secteur avec le Centre-ville, Claret, la Haute ville, St Roch et le Pont du Las et conserver la qualité résidentielle de Claret ;
- Atténuer l'effet de coupure urbaine généré par les voies SNCF.
- Optimiser le foncier et densifier le tissu bâti.



- Principes de traitement des espaces publics :

- Requalifier les espaces publics pour les rendre plus lisibles et plus attractifs ;
- Apaiser le secteur et réduire les effets de coupure urbaine liés à la voie ferrée ;
- Rééquilibrer le trafic routier et repenser le stationnement sur l'ensemble du secteur (revoir le plan de circulation) ;
- Adapter la circulation aux modes doux et renforcer notamment les circulations piétonnes ;
- Transformer les voies en boulevard urbain en créant des fronts urbains.

Principes paysagers :

- Renforcer la présence du végétal ;
- Valoriser les vues sur le grand paysage et les percées visuelles sur le Faron ;
- Percées visuelles depuis la gare à valoriser.
- Créer une desserte efficace grâce au TCSP en lien avec le pôle d'échange multimodal ;
- Rendre le parvis de la gare lisible et attractif ;
- Renforcer l'accessibilité des modes doux et les cheminements piétons et faciliter le franchissement du pont Armand ;
- Créer des liaisons nord-sud ;
- Créer une trame verte depuis le parc des Lices jusqu'au parc urbain de la cité judiciaire.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Contexte et enjeux

Espace de liaison entre Saint Jean du var, Siblas et le centre-ville, ce secteur peu qualitatif est actuellement occupé par des bâtiments d'activités. Il s'agit d'un territoire enclavé, à la topographie accidentée et au trafic routier intense. La voie express et la voie ferrée constituent des ruptures urbaines lourdes.
Le potentiel foncier est cependant important. La densité des îlots est ici très faible et l'implantation des bâtiments d'activités anarchique.

Chemin de la Loubière

Site EDF GDF

Bd de la Démocratie

Bd Raynouard

Passerelle piétonne

Bd de la Démocratie

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

3 - Axe des Gares est

Principales caractéristiques

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

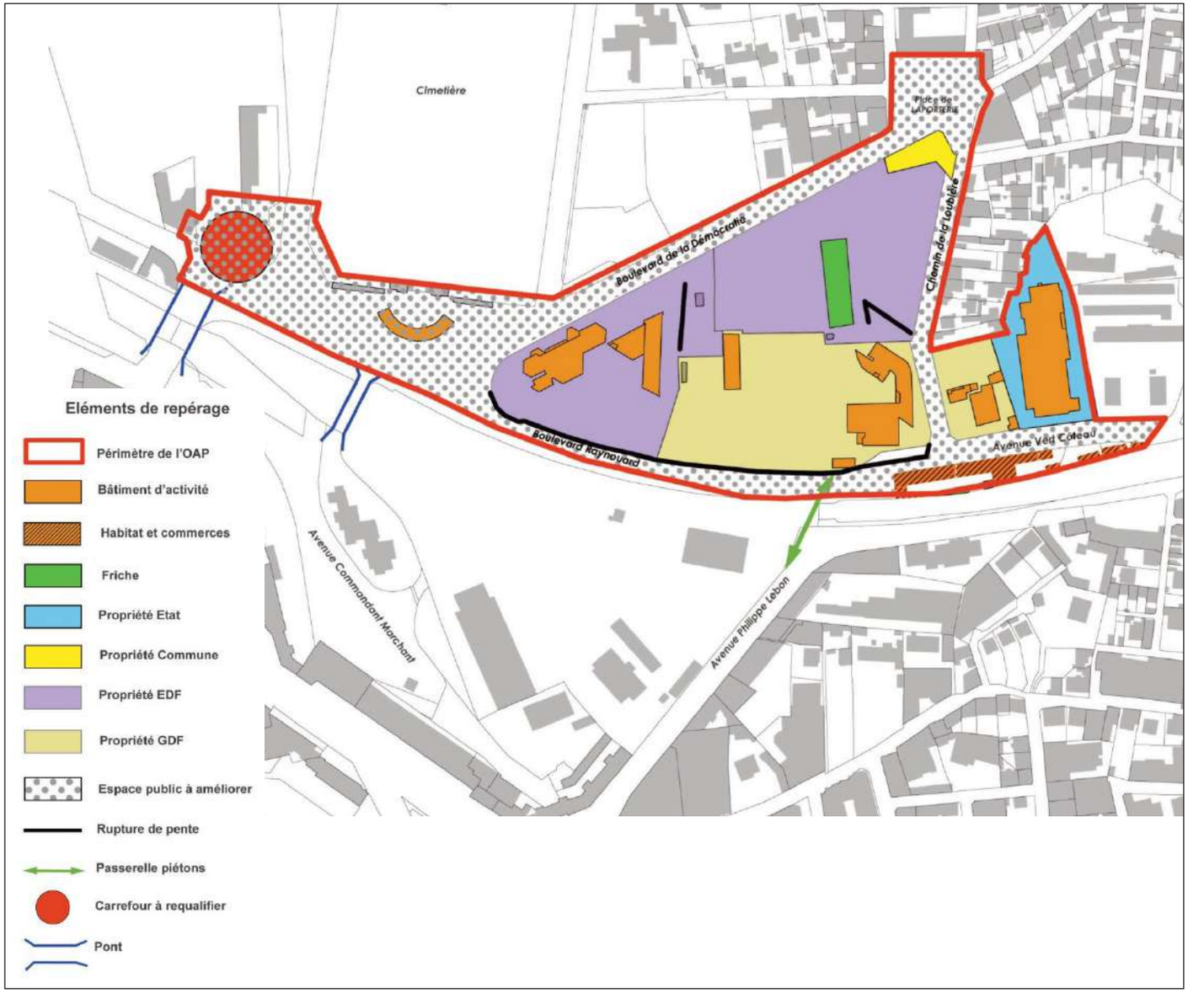
Objectifs

- 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.

État des lieux



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Grands principes d'aménagement

Principes de composition urbaine :

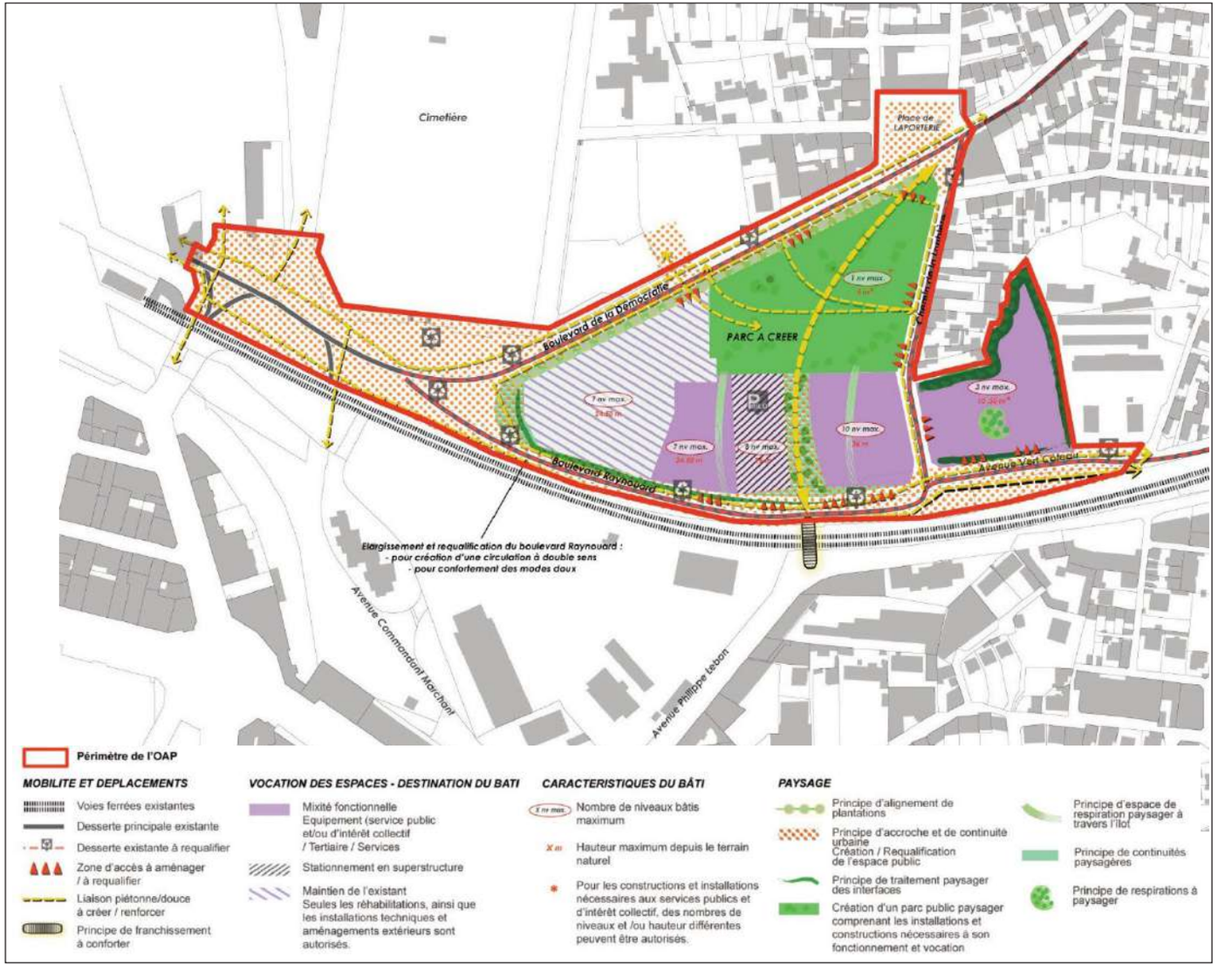
- Densifier et restructurer ces secteurs ;
- Exigences d'isolement acoustique à respecter (voies bruyantes) ;
- Formaliser des fronts bâtis permettant de structurer l'espace ;
- Maitriser l'urbanisation à l'ouest de l'orientation d'aménagement : ne seront autorisés que la réhabilitation des bâtiments existants dans le respect de leurs hauteurs et de leurs emprises ainsi que l'aménagement des espaces verts et extérieurs les environnant.
- Réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement et de construction
- Valoriser l'ilot 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



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Principales caractéristiques

- Superficie secteur : 6,9 ha
- Zonage POS : UZ et UM
- Zonage PLU : UC.

2 entités distinctes :
- P4-1 : les Ports nord : secteur ayant évolué en plan de masse UZf
- P4-2 : les Ports Sud

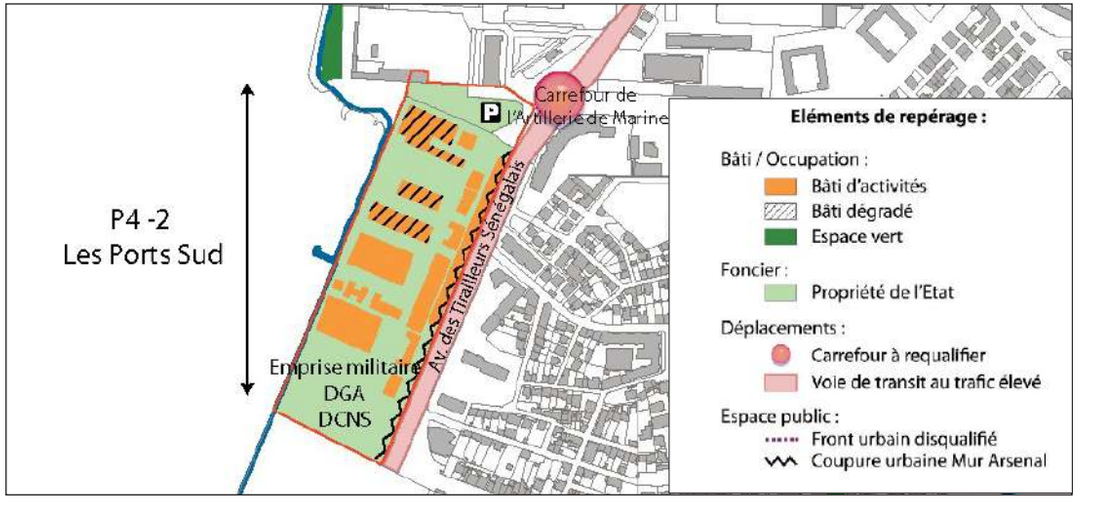
Objectifs

- Créer des liens entre la rade et la ville ;
- Permettre une continuité piétonne du littoral du centre historique jusqu'à la Tour Royale ;
- Requalifier les axes de composition structurants (les avenues des Tirailleurs Sénégalais et de l'Infanterie de Marine sont des voies bruyantes) ;
- Accueillir l'activité croisière et ses équipements en cœur de ville et notamment des bateaux de grande plaisance ;
- Développer les équipements et activités liés au port en lien avec la ville ;
- Développer et hiérarchiser l'accueil des bateaux de plaisance et grande plaisance ;
- Requalifier les espaces publics et redonner des ouvertures sur la rade.

Destination du secteur

Activités et équipements maritimes, commerces, logements.

État des lieux



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Grands principes d'aménagement

Principes de composition urbaine :

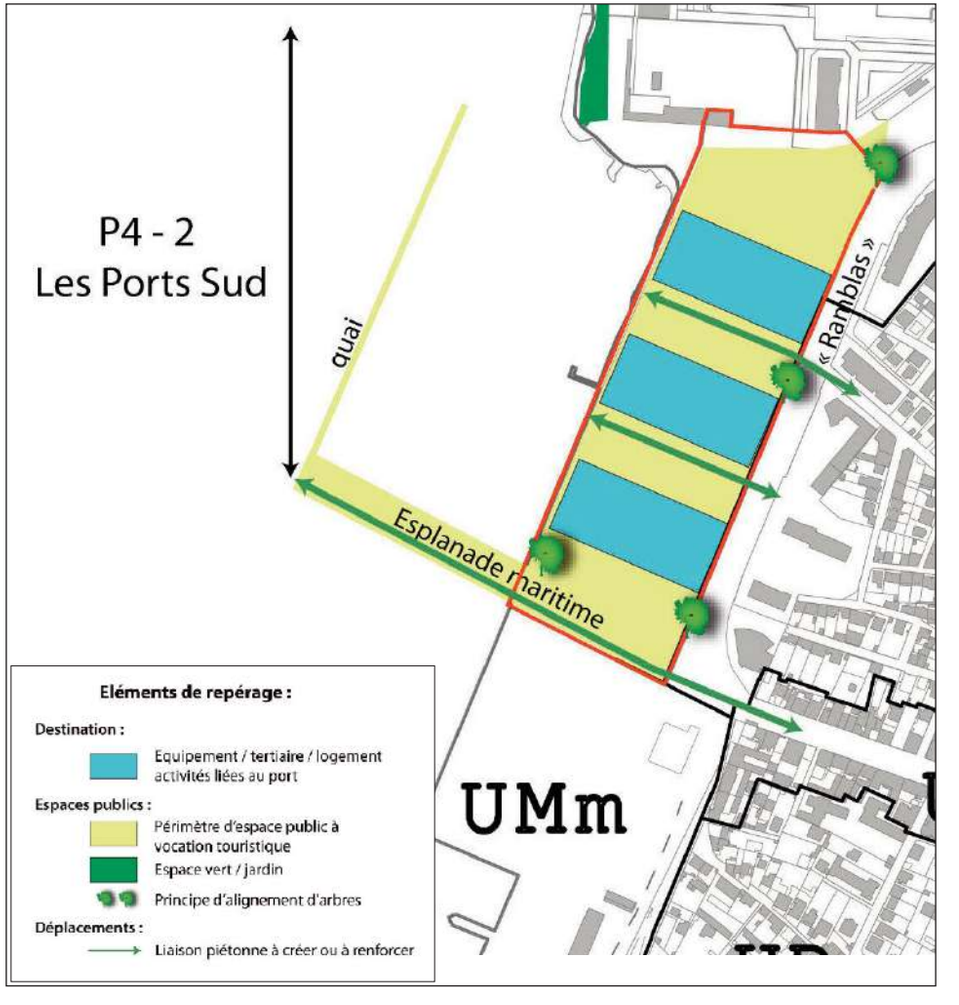
- Densifier et structurer ce secteur ;
- Proposer des destinations variées : équipements liés à l'activité maritime, des commerces, des bureaux ;

Principes de traitement des espaces publics :

- Proposer une vraie promenade littorale depuis la darse vieille jusqu'au Mourillon sud ;
- Développer les modes doux sur les "Ramblas" en requalifiant l'avenue Infanterie de Marine et l'avenue des Tirailleurs Sénégalais.

Principes paysagers :

- Vues sur la rade à développer ;
- Créer une promenade piétonne végétalisée depuis le centre-ville jusqu'au Mourillon sud.
-



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Contexte et enjeux

Ilot peu perméable et largement dédié au stockage des bus du réseau de transport TPM, ce secteur comporte sur l'avenue Picot un bâti dégradé sur sa partie Est. Plusieurs commerces et activités y sont aujourd'hui fermés. Sa partie Ouest est occupée par une activité et du bâti individuel en bon état.

L'ensemble de ce secteur représente un potentiel foncier d'environ 2 ha et il se situe à proximité immédiate de la future ligne 1 du TCSP.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Principales caractéristiques

- Superficie secteur : 2,73 ha
- Zonage POS : UG
- Zonage PLU : UB

3 Entités distinctes

- La parcelle AX0566 dédiée aux transports en commun de TPM ;
- Ouest parcelle : bâti individuel
- Activités et immeubles dégradés.

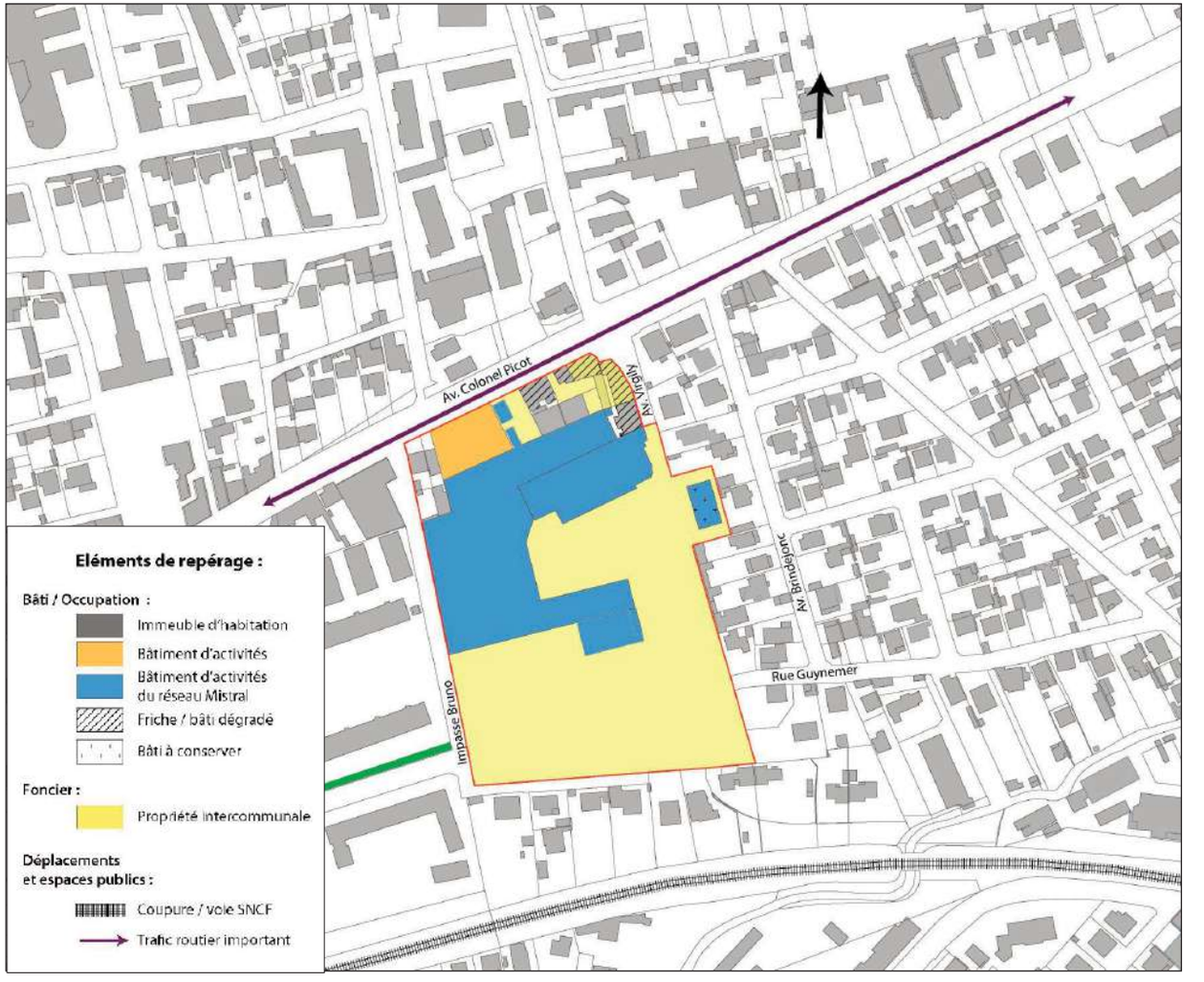
Objectifs

- Optimiser le foncier dans un secteur stratégique, sur l'avenue Picot, à proximité de l'hôpital et du TCSP ;
- Restructurer le front bâti le long de l'avenue Picot en permettant à des commerces de s'installer en RDC et des logements en R + 4 ;
- Créer un équipement public en réutilisant le bâtiment de qualité appartenant à TPM ;
- Redécouper le parcellaire en proposant une trame viaire en adéquation avec les parcelles environnantes et faciliter l'accessibilité du secteur.

Destination du secteur

- Habitat ;
- Commerce le long de l'avenue Picot ;
- Équipement public sur la parcelle AX0566.

État des lieux



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Grands principes d'aménagement

Principes de composition urbaine :

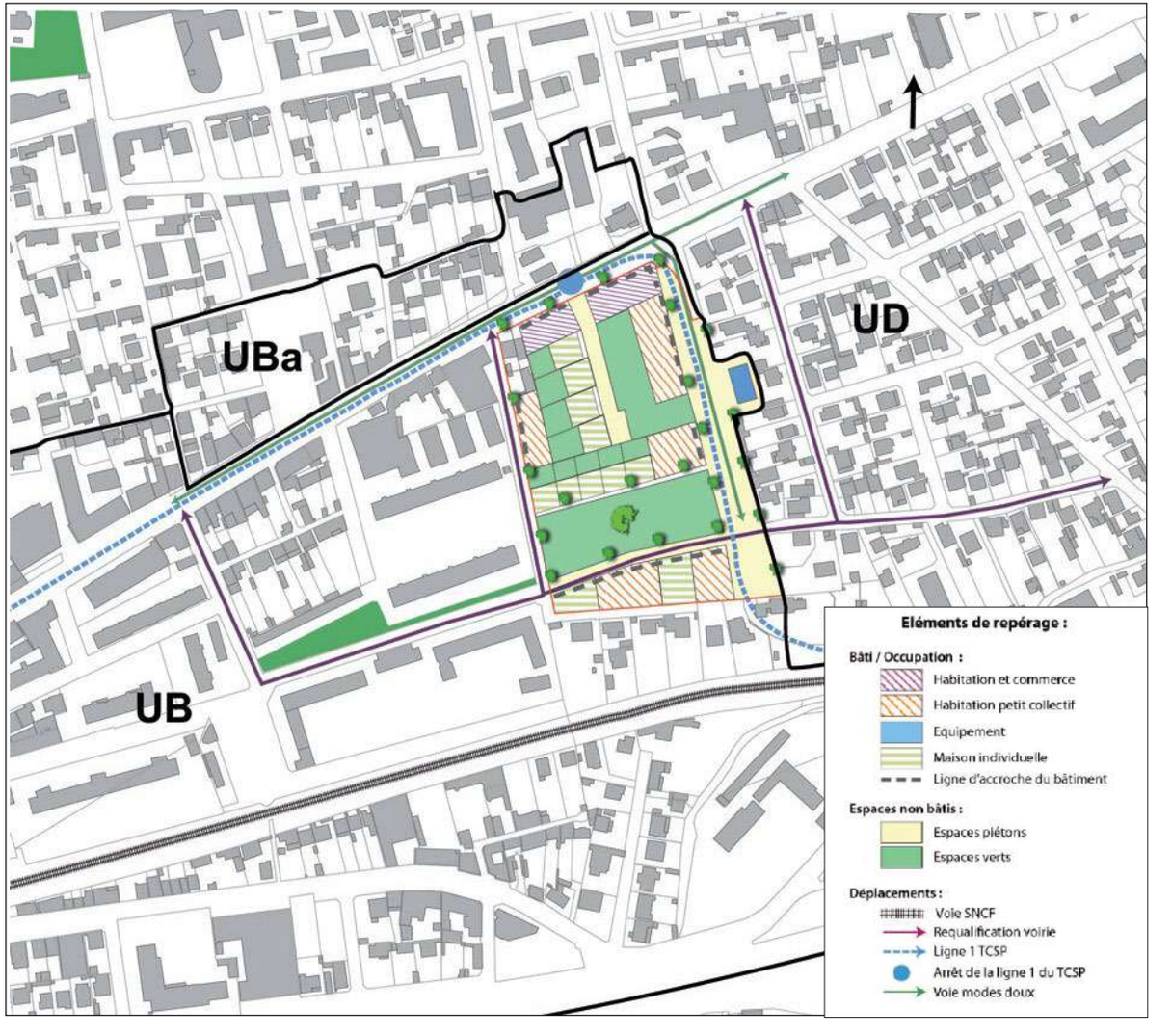
- Densification le long de l'axe du TCSP ;
- Implantation de commerces et de logements et création d'un front bâti le long de l'avenue Picot ;
- Implantation d'équipements et de logements sur l'avenue Virgily et conservation du bâtiment actuellement dédié aux bureaux de TPM Transport ;
- Implantation de logements sous forme de petits collectifs et de maisons individuelles au sud de la parcelle pour mixer les formes urbaines et s'insérer au mieux dans le tissu environnant ;

Principes de traitement des espaces publics :

- Découpage parcellaire pour permettre une trame viaire respectueuse du site, et relier l'impasse Bruno à la rue Guynemer ;
- Circulations douces à créer sur la parcelle en lien avec la liaison cyclable prévue sur l'avenue Picot et la rue reliant l'impasse Bruno et la rue Guynemer ;
- Traitement des espaces dédiés aux piétons, principalement le long de l'avenue Virgily et requalification de la voirie environnante ;
- Parking à créer en sous-sol sur l'ensemble du secteur.

Principes paysagers :

- Création d'espaces verts paysagers à proximité des écoles situées sur l'esplanade Perone ;
- Les emprises dédiées aux logements collectifs et aux maisons individuelles permettent d'y intégrer des espaces verts.



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Contexte et enjeux

Le Ministère de la Justice souhaite regrouper les différentes juridictions de Toulon, actuellement réparties sur 4 sites, sur un même site, celui du Palais de Justice situé place Gabriel Péri, via une opération de réhabilitation-extension du bâtiment Péri. Ce site présente un potentiel de densification important, depuis la démolition de l'ancienne maison d'arrêt Saint-Roch en 2010.

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

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Principales caractéristiques

- Superficie secteur : 1,12 ha
- Zonage PLU : URJ

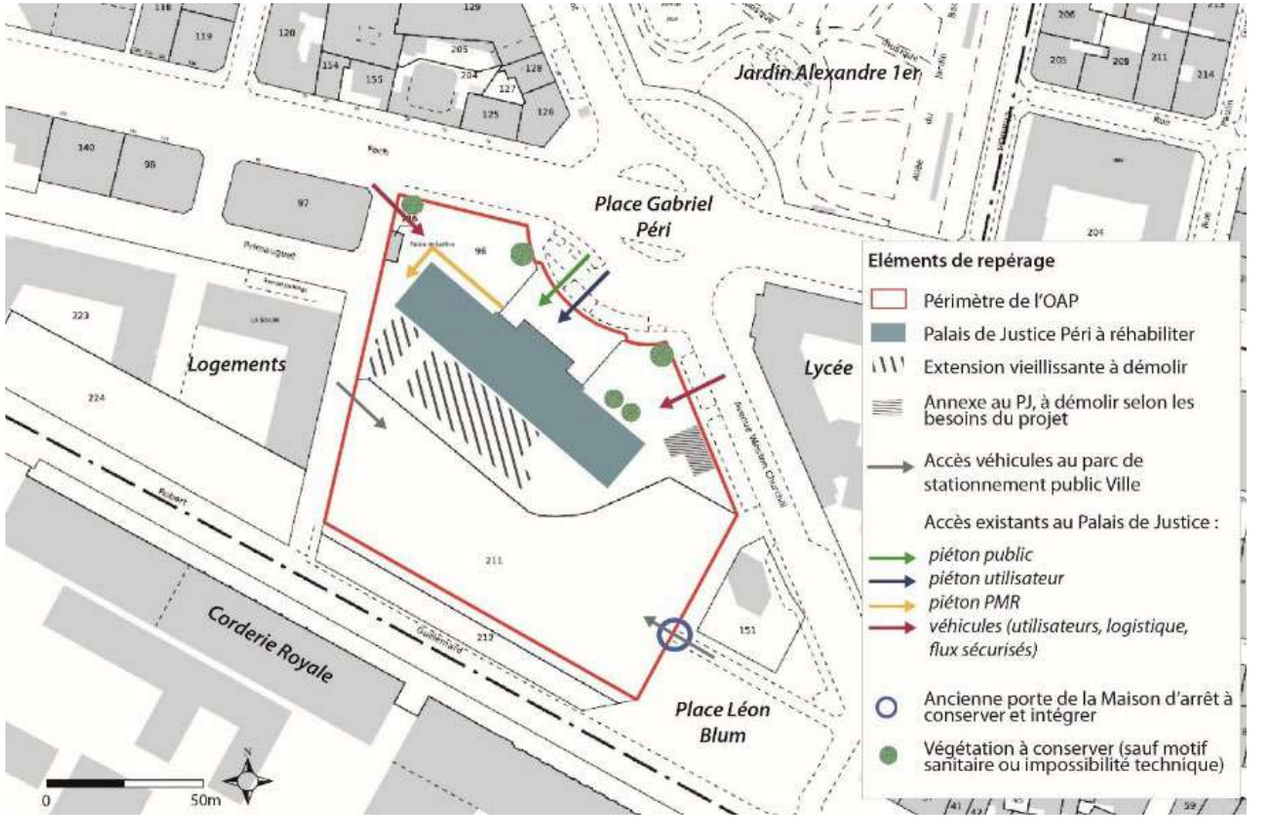
Objectifs

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

Destination du secteur

- Équipement public (judiciaire).

État des lieux



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Grands principes d'aménagement

Principes de composition urbaine :

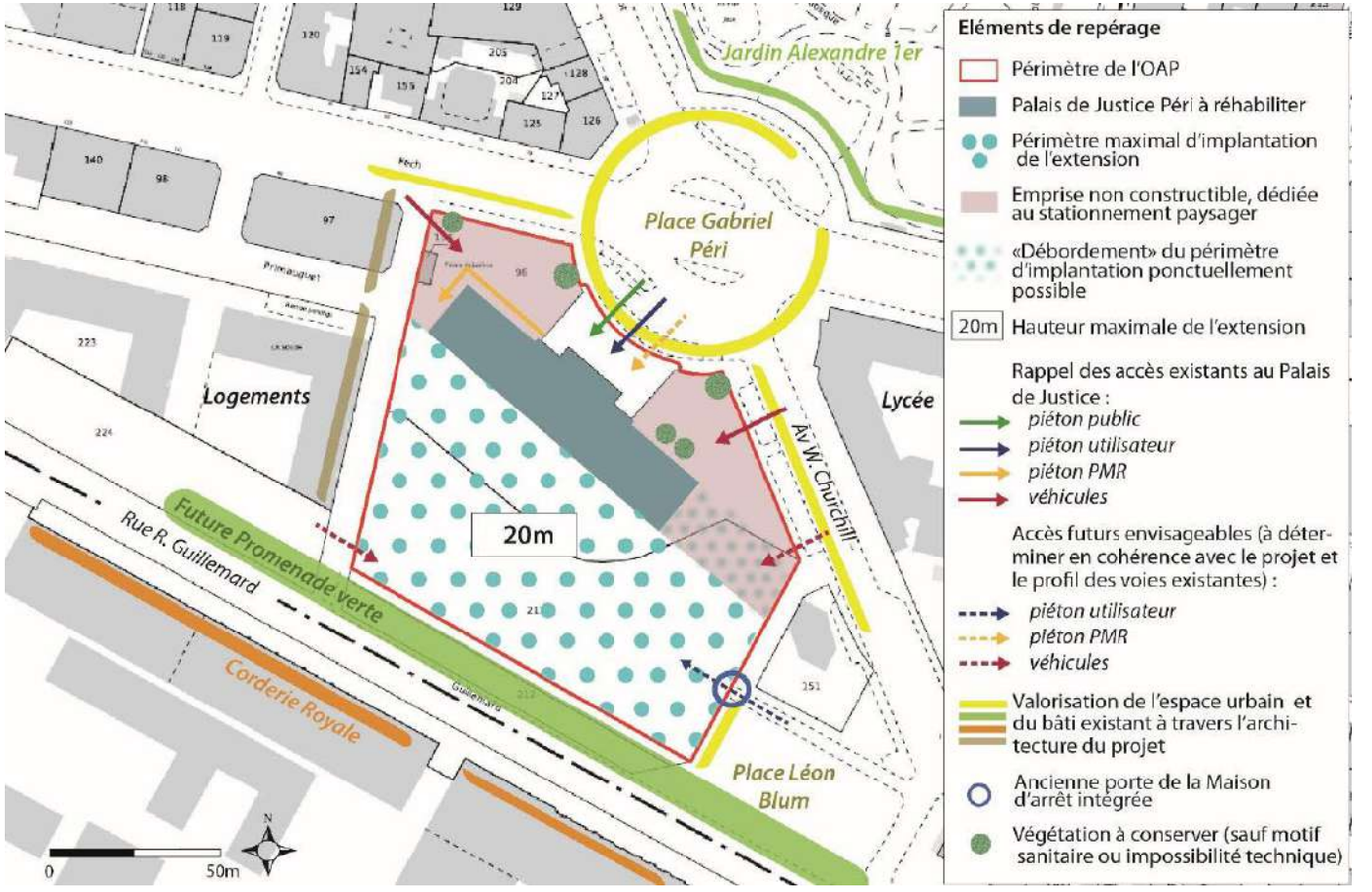
- Respect du Site Patrimonial Remarquable ;
- Maintien de l'ancien Palais Péri comme élément central de la future cité judiciaire depuis la place Gabriel Péri ;
- Respect des échelles, homogénéité des volumes privilégiée ;
- Intégration de l'ancienne porte de la maison d'arrêt dans le projet architectural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

Principes de traitement des espaces extérieurs :

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

Principes paysagers :

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



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

VILLE DE TOULON

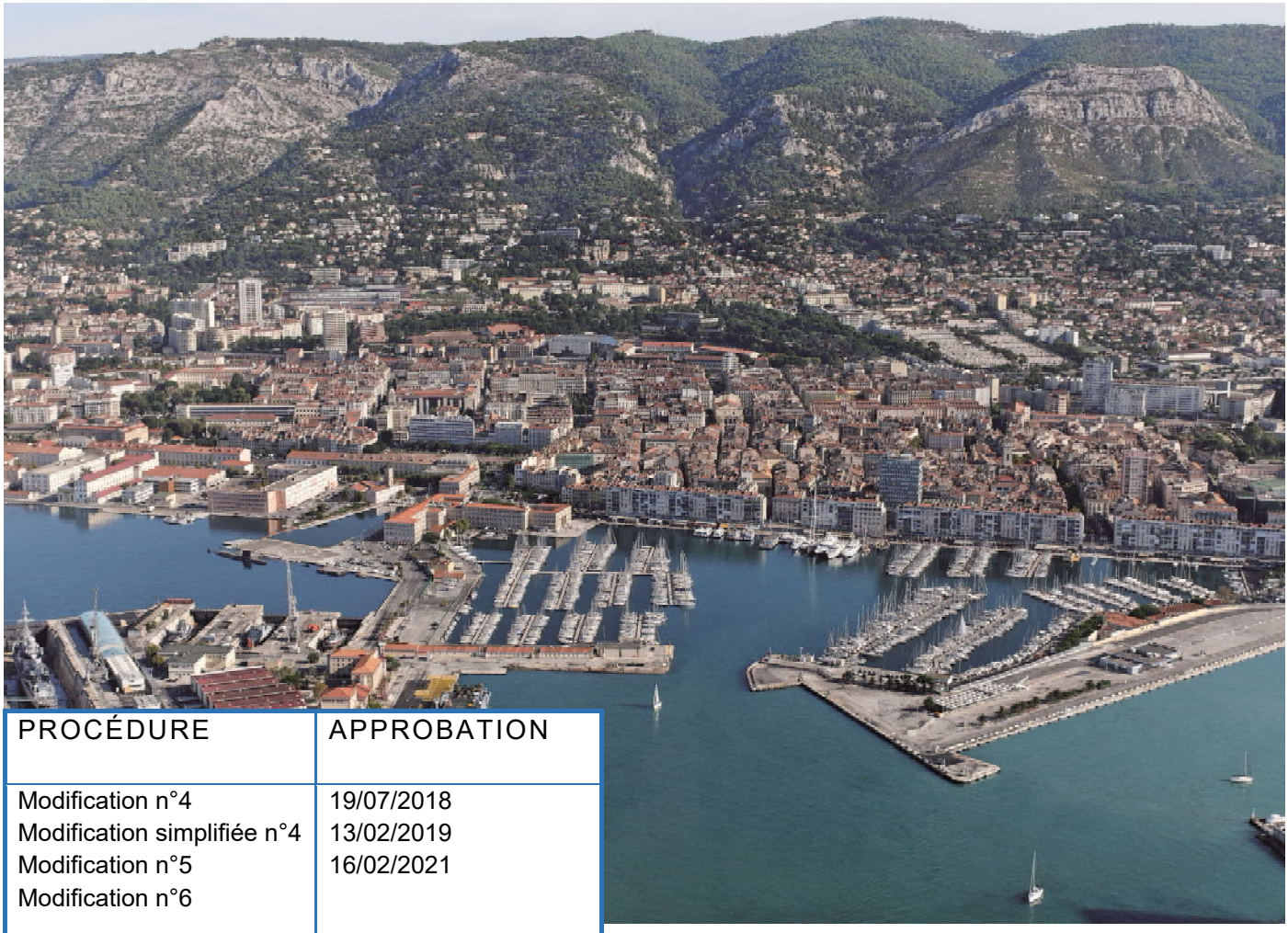
MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
www.metropoleTPM.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 27 juillet 2012

DOCUMENT N°7 : ANNEXES

MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS COMPORTANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



PROCÉDURE	APPROBATION
Modification n°4 Modification simplifiée n°4 Modification n°5 Modification n°6	19/07/2018 13/02/2019 16/02/2021

SERVICE PLANIFICATION URBAINE

DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE,
PROJETS URBAINS ET FISCALITE

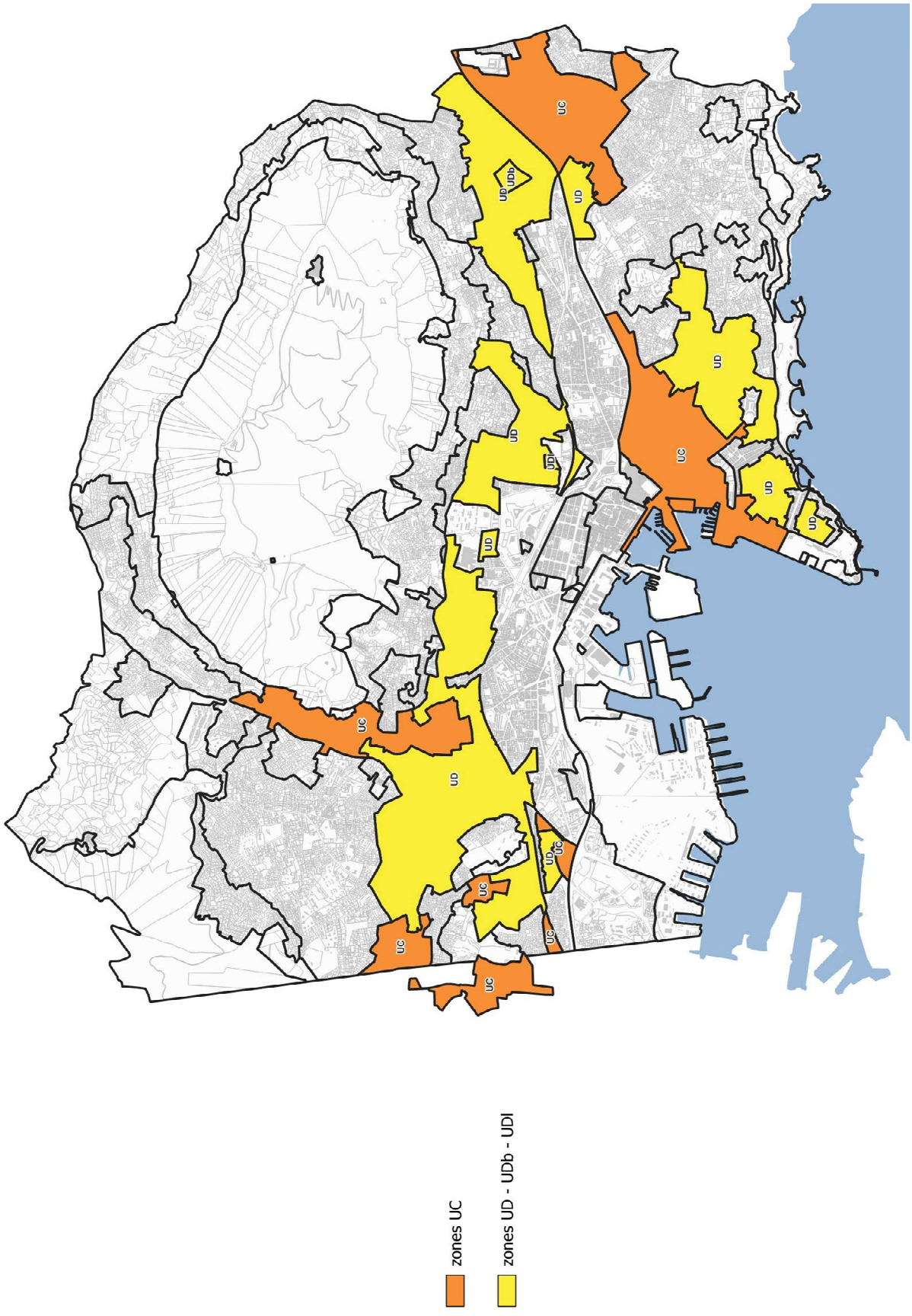
Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Parmi les mécanismes incitatifs mis en place par le législateur afin de favoriser la programmation de logements sociaux par le Plan Local d'Urbanisme, l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme autorise le Conseil Municipal, par délibération motivée, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement durable du Plan Local d'Urbanisme, à délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, cette majoration ne peut excéder 50% et ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La commune de Toulon a décidé de mettre en œuvre ce dispositif sur toutes les zones UC et UD du Plan Local d'Urbanisme (en zone UC emprise portée de 30% à 40% ; en zone UD emprise portée de 25% à 35% ou de 30% à 40%). Ces zones peuvent accueillir des collectifs. Elles représentent 20% de la superficie de la commune.

Aussi, afin d'approuver la délimitation sur le territoire communal de secteurs bénéficiant d'une majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la Ville prend une délibération approuvée en même temps que le PLU.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025



Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

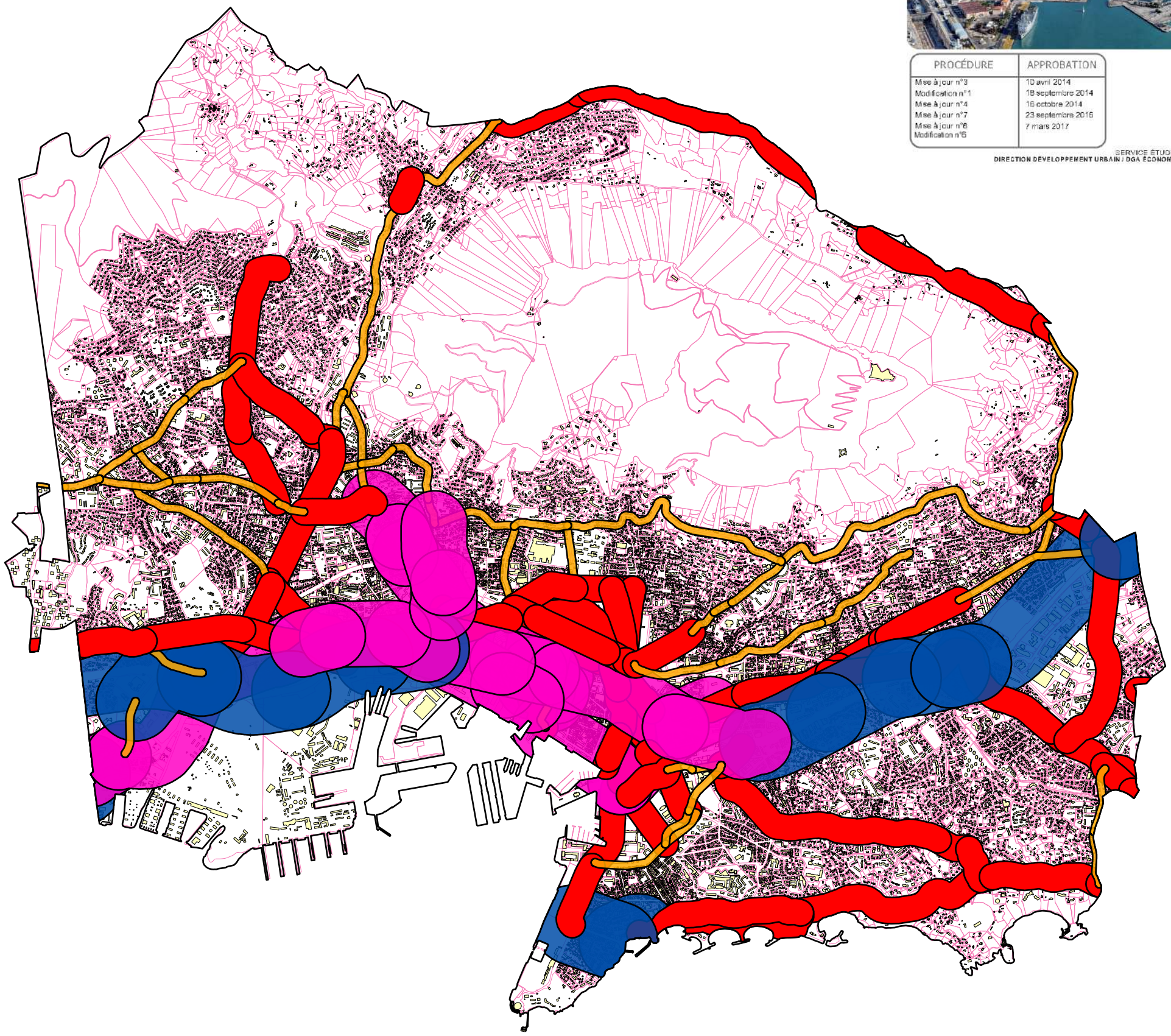
APPROUVÉ LE 27 JUILLET 2012

DOCUMENT N°7 : ANNEXES

VOIES BRUYANTES

PROCÉDURE	APPROBATION
Mise à jour n°3	10 avril 2014
Modification n°1	18 septembre 2014
Mise à jour n°4	16 octobre 2014
Mise à jour n°7	23 septembre 2016
Mise à jour n°8	7 mars 2017
Modification n°6	

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



Légende :

- Catégorie 1 = 300m
- Catégorie 2 = 250m
- Catégorie 3 = 100m
- Catégorie 4 = 30m

Source : DDTM83 Classement des voies bruyantes (emprise de part et d'autre des chaussées)
Arrêtés Préfectoraux 9 Janvier 2023

N

MÉTROPOLE TPM

0 1 2 Kilomètres

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

VILLE DE TOULON

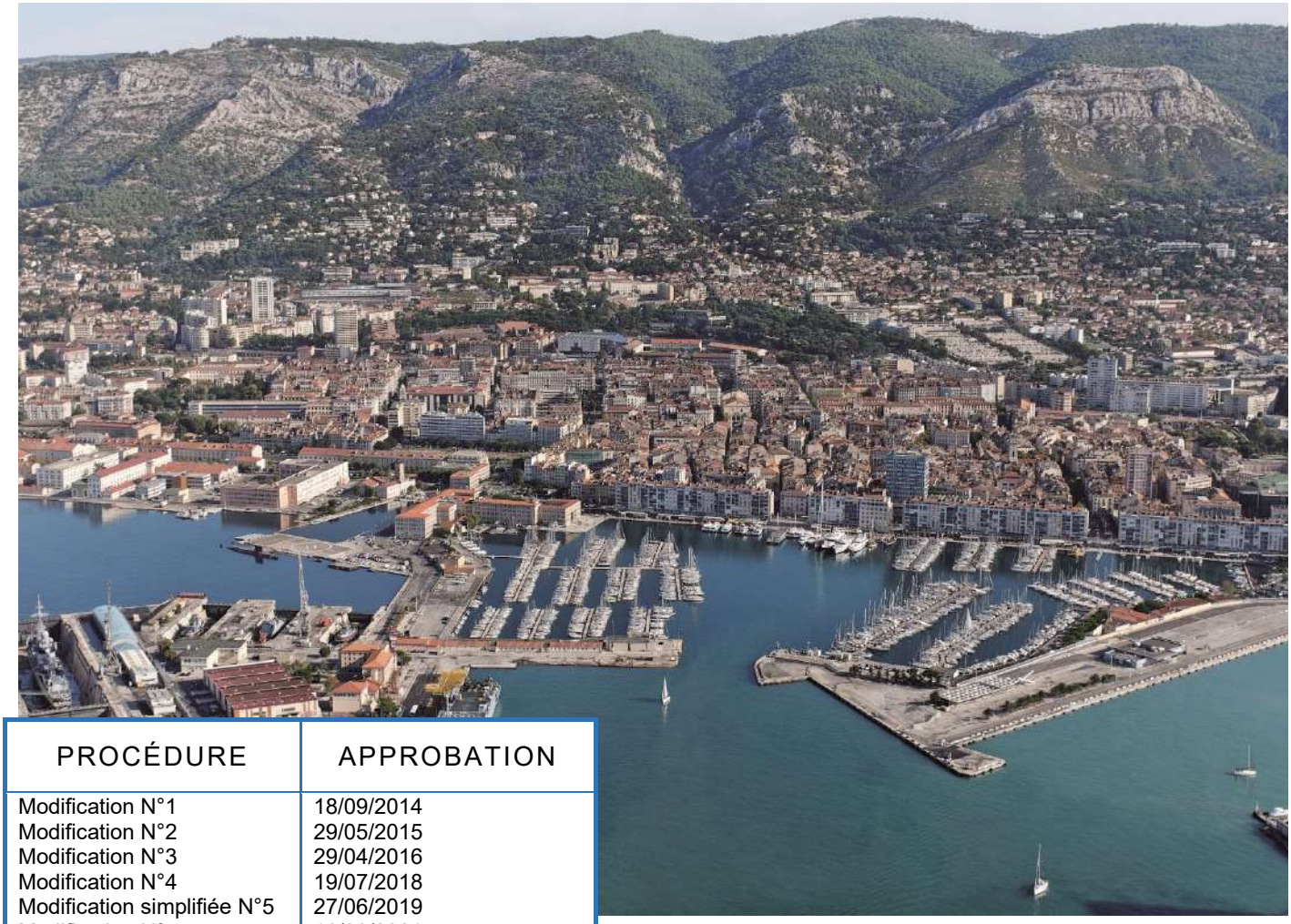
MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
www.metropoleTPM.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 27 juillet 2012

DOCUMENT N°7 : ANNEXES

INVENTAIRE DU PATRIMOINE



PROCÉDURE	APPROBATION
Modification N°1	18/09/2014
Modification N°2	29/05/2015
Modification N°3	29/04/2016
Modification N°4	19/07/2018
Modification simplifiée N°5	27/06/2019
Modification N°5	16/02/2021
Modification simplifiée N°8	28/09/2023
Modification N°6	

SERVICE PLANIFICATION URBAINE

DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE PROJETS URBAINS FISCALITÉ

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

DOMAINE DU CHATELET

Références cadastrales : BN0323	Statut : privé	Type de patrimoine : Divers
Adresse : 1898 Avenue de la Résistance		

Datation	Portée :	Source : 1894	Circa :

Historique

Le Domaine du Chatelet, qui jouxte le domaine viticole du Clos Lamalgue, est composé d'une maison de maître, de dépendances, d'une maison secondaire et d'une maisonnette dans les vignes.

La bâtisse principale construite en 1894 est une réalisation de l'architecte Paul Page (1863-1923).

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Description

La maison de maître, implantée en position quasi centrale sur la propriété, d'une architecture de style néo-gothique composée d'un corps central élevé de deux niveaux orienté Nord-Sud avec une tour, un pignon en décroché côté Ouest, comprend un appartement indépendant ainsi qu'un bow-window en pignon côté Est donnant sur une terrasse extérieure et un espace arboré.

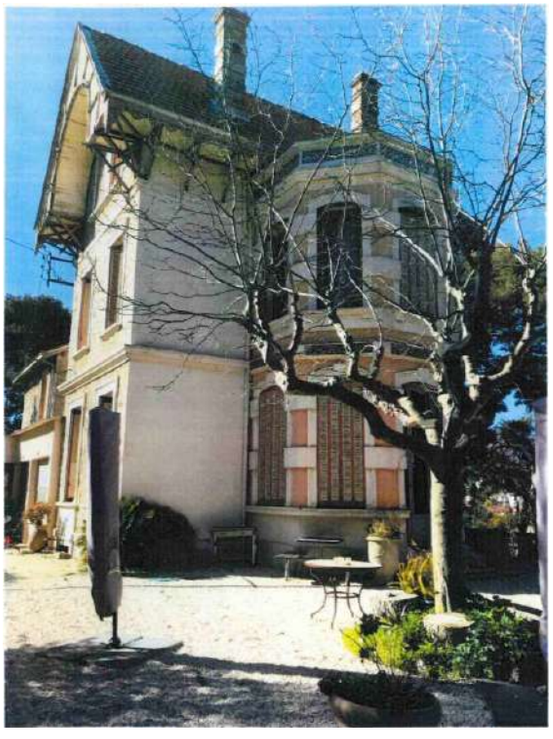
La construction, avec une maçonnerie mixte définit un style architectural bien marqué, en moellons apparents enduits à la chaux, en pierres de taille et en briques, et une toiture à multi pans en tuiles plates sur des fermes à débords décoratifs sculptés en bois.

L'entrée desservie par un escalier forme une terrasse bordée de balustres.

Les terres sont composées de prairies et sont partiellement cultivées en vignes, oliviers, figuiers, cultures maraichères, lavandes et plantes aromatiques.

Quelques beaux sujets situés sur l'Est de la propriété ont été préservés partiellement des bombardements (cèdres du Liban, chêne, eucalyptus, cyprès, mimosas ...).

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025



Justificatif de la préservation

Le Domaine du Châtelet par sa construction originale édifiée à la fin du XIXème siècle par l'architecte Paul Page et son emplacement situé entre mer et montagne, proche du centre-ville de Toulon dans le quartier du Cap Brun sur un terrain de plus de deux hectares en restanques planté de vignes et d'oliviers centenaires, est une propriété remarquable et rare qu'il est indispensable de préserver.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

LE GRAND HORIZON

Références cadastrales : AM0040	Statut : privé	Type de patrimoine : Architecture contemporaine remarquable
Adresse : Boulevard Amiral de Grasse		

Datation	Portée :	Source : 1966 - 1973	Circa :

Historique

La résidence « Le Grand Horizon » est un ensemble immobilier construit par l'architecte Jean Georges Narkisian (1922-1998), architecte qui demeure relativement méconnu à l'heure actuelle, en dépit de l'important legs architectural qu'il laisse au Var.
L'opération, conçue dès 1962, sera édifiée entre 1966 et 1973. Décrit par l'architecte comme un « immeuble d'habitation à niveau différé et en retraits successifs », l'ensemble initial de 15 logements a été réduit à 11 dans le but de conserver les arbres existants environnants et d'assurer la création d'un « parc à voitures » adapté à la fois au nombre de logements mais également au site. Le site d'implantation du projet est un terrain en pente en surplomb de la ville de Toulon, de fait, il offre une pleine vue sur la ville et sur l'horizon méditerranéen.
L'architecte insiste sur le « caractère expérimental de cet immeuble ». En effet, l'architecture des années 1960 à 1970 est remise en question dans ses fondements à la fois sociologique et formaliste. Le constat du mal-être produit par les grands ensembles et l'étalement urbain grandissant de l'habitat pavillonnaire amène l'architecte à remettre en cause ces deux typologies architecturales. La qualité de vie des habitants devient alors un critère non négligeable dans la pensée du projet. De plus, l'État qui est à l'origine des commandes de reconstructions d'après-guerre, prend part à cet élan et participe à la dynamique d'une nouvelle pensée architecturale en promouvant une volonté d'innovation à la fois technique mais également typologique. Certains architectes œuvrent ainsi pour un type d'habitat entre le collectif et l'individuel : l'habitat intermédiaire.

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

Description

Dès les premières études pour ce projet (1962), l'immeuble se distingue du tissu pavillonnaire épars du quartier. Son volume, beaucoup plus massif (il occupe la quasi-totalité de la parcelle de 2800 m^2), et ses lignes horizontales blanches contrastent avec les formes traditionnelles des maisons néoprovençales à toitures de tuile. Cependant, sa forme en gradins lui offre une assez bonne intégration dans le paysage pentu des contreforts du Faron et confère aux logements une vue saisissante sur la rade de Toulon. Au cours des évolutions successives du projet, les espaces extérieurs plantés sont remplacés par des toitures-terrasses plantées, permettant une augmentation des volumes habitables, car elles présentent pratiquement la même superficie que l'espace intérieur. Les gardes corps latéraux, à l'est et à l'ouest, dans le prolongement de la terrasse, sont en béton. Ils réduisent considérablement le vis-à-vis et ont une forme courbée que l'on retrouve dans d'autres projets de Jean-Georges Narkisian, comme par exemple la villa construite à Carqueiranne. Au sud en revanche, les garde-corps métalliques, évoquant des bastingages, préservent moins l'intimité, mais sont ajourés au profit de la vue sur la rade depuis l'intérieur des logements.

L'immeuble est desservi par deux grandes avenues goudronnées et par deux escaliers latéraux (est et ouest) permettant aux habitants de disposer d'un accès privé.

Par l'ensemble de ses qualités et caractéristiques, l'immeuble évoque certaines architectures d'habitations en terrasse en Suisse comme l'opération de Halen, réalisée en 1961 dans la ville de Zoug, par les architectes Stucky et Meuli.

L'ensemble est très bien entretenu et on ne déplore que très peu de modifications.

Justificatif de la préservation

La préservation de l'ensemble « Le Grand Horizon », labellisé Architecture Contemporaine Remarquable, est justifiée par sa singularité, son caractère innovant et expérimental, sa notoriété, l'exemplarité de l'œuvre dans la participation à une politique publique et l'appartenance à une œuvre dont l'auteur fait l'objet d'une reconnaissance locale.

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 JUILLET 2012

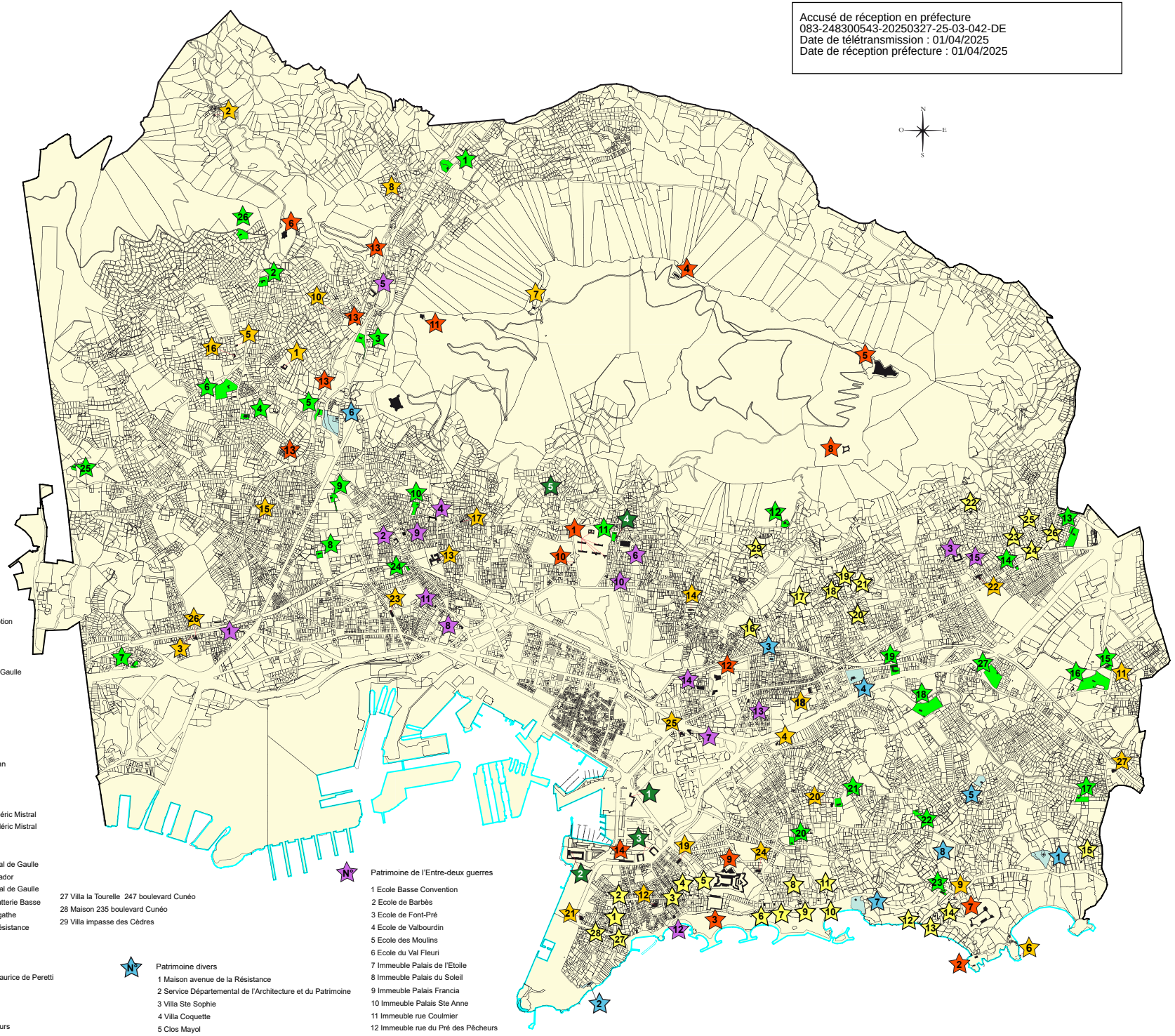
DOCUMENT N°7 : ANNEXES

INVENTAIRE DU PATRIMOINE

PROCEDURE	APPROBATION
Modification N°1	18 septembre 2014
Modification N°2	29 mai 2015
Modification N°3	29 avril 2016
Modification N°4	18 juillet 2018
Modification simplifiée N°5	27 juin 2019
Modification N°5	16 février 2021
Modification simplifiée N°8	28 septembre 2023
Modification N°6	27 mars 2025

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

Accusé de réception en préfecture
083-248300543-20250327-25-03-042-DE
Date de télétransmission : 01/04/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025



Patrimoine religieux

1 Monastère du Carmel
2 Chapelle Notre Dame de Bon repos
3 Chapelle Notre Dame de la Nativité
4 Chapelle Notre Dame des Ameniers
5 Chapelle Notre Dame des Routes
6 Chapelle Notre Dame du Cap Falcon
7 Chapelle Notre Dame du Mont Faron
8 Chapelle St Pierre des Moulins
9 Chapelle Ste Agathe
10 Chapelle Ste Marie Madeleine
11 Chapelle Ste Musse
12 Couvent et Chapelle Ste Philomène
13 Couvent St Maur
14 Eglise de l'Immaculée Conception
15 Eglise du Sacré Coeur
16 Eglise Notre Dame des Routes
17 Eglise St Antoine de Padoue
18 Eglise St Cyprien
19 Eglise St Flavien
20 Eglise St Georges
21 Eglise St Jean Bosco
22 Eglise Ste Jeanne d'Arc
23 Eglise St Joseph
24 Eglise St Paul
25 Eglise St Pie X
26 Eglise Ste Roseline
27 Eglise Ste Thérèse de l'Enfant Jésus

Patrimoine militaire

1 Ancien Hôpital Ste Anne et Chapelle
2 Batterie Basse du Cap Brun
3 Batterie Basse de Lamalgue
4 Caserne du Centre
5 Fort de la Croix Faron
6 Fort des Pomets
7 Fort du Cap Brun
8 Fort Faron
9 Fort Lamalgue
10 Pavillons d'entrée de l'ancienne Caserne Grignan
11 Tour de l'Hubac
12 Vestiges du Fort Ste Catherine
13 Poudrières de la Vallée du Las
14 La Hune anciennes écuries boulevard Bazeilles

Patrimoine labellisé Architecture contemporaine remarquable

1 Ensemble d'immeubles dit le St André
2 Stade Nautique du Port Marchand
3 Le Bazeilles
4 Chapelle de la Transfiguration
5 Le Grand Horizon

Bastide

1 La Cabissole
2 Mas Le Colombier
3 La Valtière St André
4 Bastide Bon Repos
5 La Baume
6 Bastide 737 rue Groignard
7 La Commanderie
8 Bastide du Parc des Oiseaux
9 Villa Granval
10 La Rouviere
11 Villa Ste Anne
12 L'Ermitage
13 La Viguerie St Joseph
14 Villa Krantz
15 La Giponne
16 La Verlaque
17 Bastide rue Théodore Botrel
18 Ecoferme de la Barre
19 Bastide avenue de l'Assomption
20 Campagne Augarde
21 Le Vieux Logis
22 Bastide chemin Fabry
23 Bastide avenue Général de Gaulle
24 L'Orangerie
25 Bastide rue David
26 Mas des Orangers
27 La Thuillière

Villégiature

1 Les Hirondelles
2 Maison 313 boulevard Grignan
3 Maison 2 rue Saint François
4 Le Walthierry
5 Maison 5 rue Saint François
6 Maison 1149 boulevard Frédéric Mistral
7 Maison 1231 boulevard Frédéric Mistral
8 Maison 96 boulevard Toucas
9 Le Miradou
10 Maison 161 corniche Général de Gaulle
11 Maison 126 chemin de Mogador
12 Maison 884 corniche Général de Gaulle
13 Maison 224 chemin de la Batterie Basse
14 Maison 52 chemin Sainte Agathe
15 Maison 241 avenue de la Résistance
16 Green House
17 La Roucassière
18 Les Accacias
19 Maison 57 rue Lieutenant Maurice de Peretti
20 Maison 30 boulevard Jouve
21 Maison 32 boulevard Jouve
22 Les Roches Fleuries
23 Maison 122 avenue des Fleurs
24 Maison 95 avenue des Fleurs
25 La Lézardière
26 Maison 272 avenue de Beaulieu
27 Villa la Tourelle 247 boulevard Cunéo
28 Maison 235 boulevard Cunéo
29 Villa impasse des Cèdres

Patrimoine divers

1 Maison avenue de la Résistance
2 Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
3 Villa Ste Sophie
4 Villa Coquette
5 Clos Mayol
6 Muséum d'Histoire Naturelle
7 La Simiane
8 Le Domaine du Chatelet

Patrimoine de l'Entre-deux guerres

1 Ecole Basse Convention
2 Ecole de Barbès
3 Ecole de Font-Pré
4 Ecole de Valbourdin
5 Ecole des Moulins
6 Ecole du Val Fleuri
7 Immeuble Palais de l'Etoile
8 Immeuble Palais du Soleil
9 Immeuble Palais Francia
10 Immeuble Palais Ste Anne
11 Immeuble rue Coulmier
12 Immeuble rue du Pré des Pêcheurs
13 Immeuble avenue du 11 novembre 1918
14 Immeuble Les Terrasses d'Azur
15 Villa La Gyptis

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 1	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE	APPROBATION
Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°	25 novembre 2016
Modification n°4	27 juin 2017
Modification simplifiée n°3	22 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	07 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judicaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	29 mai ou juin 2023
DPMEC Modernisation	27 juin 2024
Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

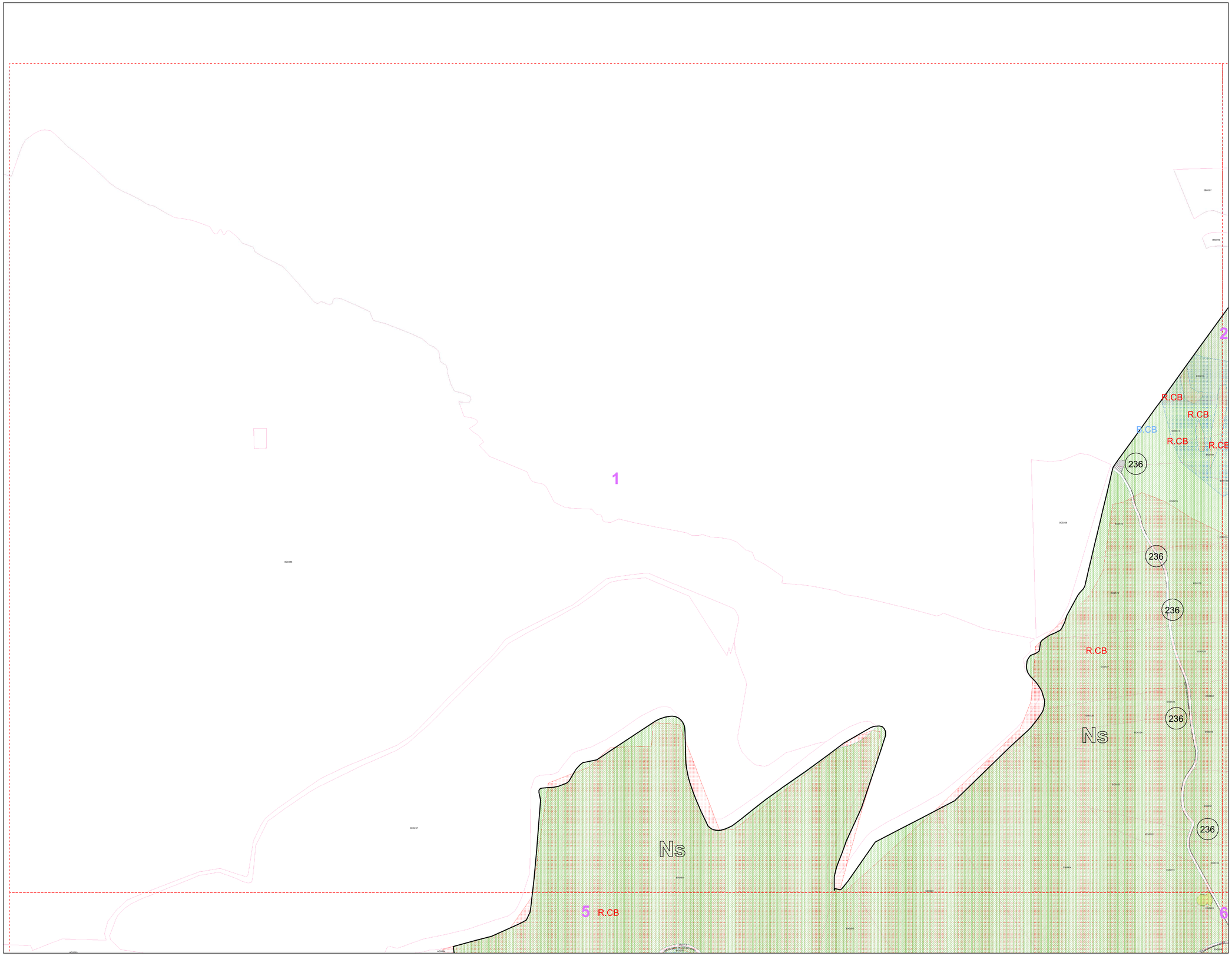
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305543-20250327-25-05-043-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N°2	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE	APPROBATION
Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°1	25 novembre 2016
Modification n°4	27 juin 2017
Modification simplifiée n°3	22 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	27 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judiciaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	27 septembre 2023
DPMEC Modeste	27 juin 2024
Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

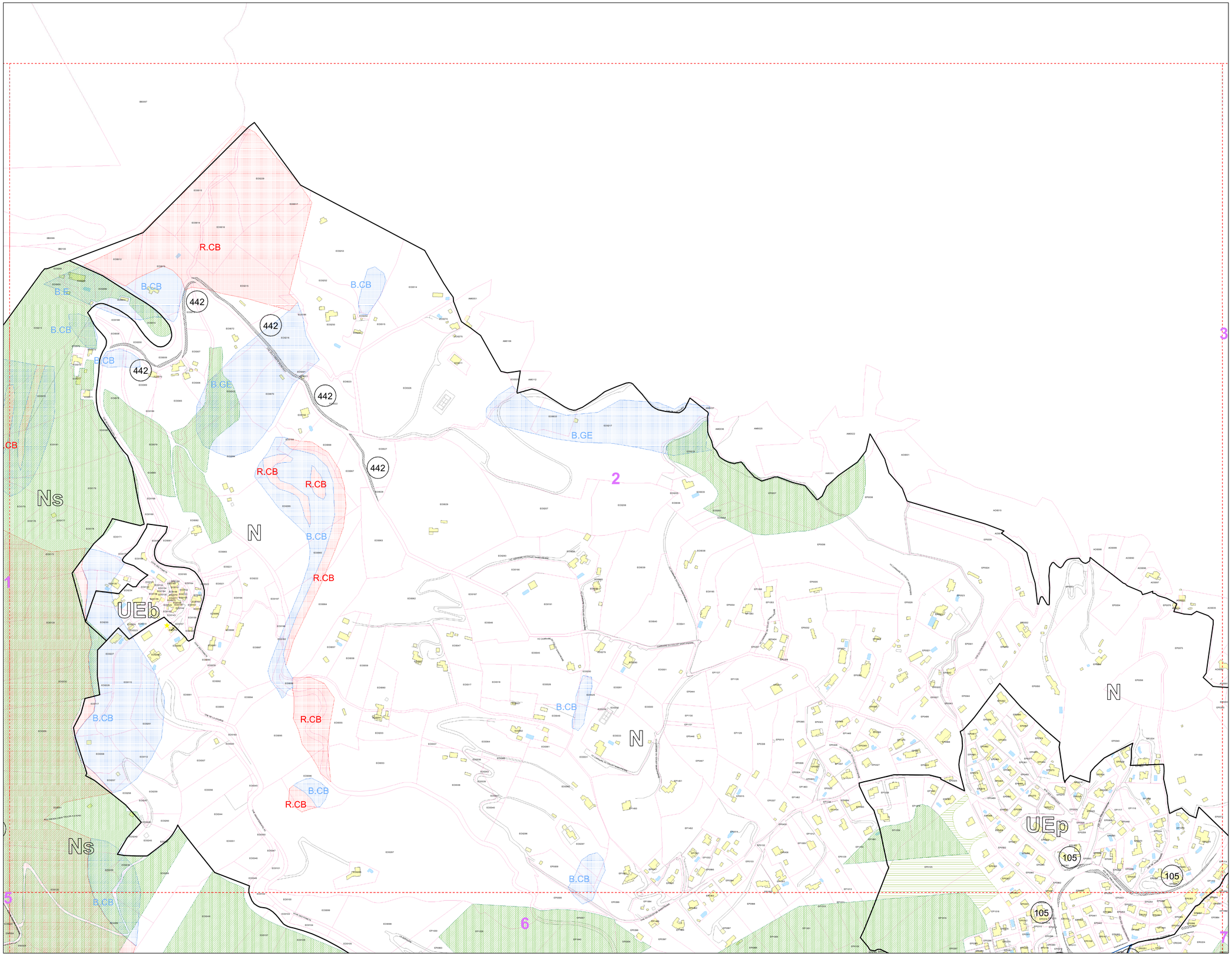
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305543-20250327-25-05-043-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025



Accusé de réception en préfecture
083-248305543-20250327-25c0c543-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N°3

ECHELLE : 1 / 2000

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE

Modification n°1 ..... 18 septembre 2014
Modification n°2 ..... 29 mai 2015
Modification n°3 ..... 29 avril 2016
DPMEC n° ..... 25 novembre 2016
Modification n°4 ..... 27 juin 2018
Modification simplifiée n°3 ..... 22 novembre 2018
DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019
Modification simplifiée n°5 ..... 17 juin 2019
Modification n°5 ..... 16 février 2021
Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022
DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8 ..... 29 septembre 2023
DPMEC Modeste ..... 27 juin 2024
Modification n°6 .....

APPROBATION

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

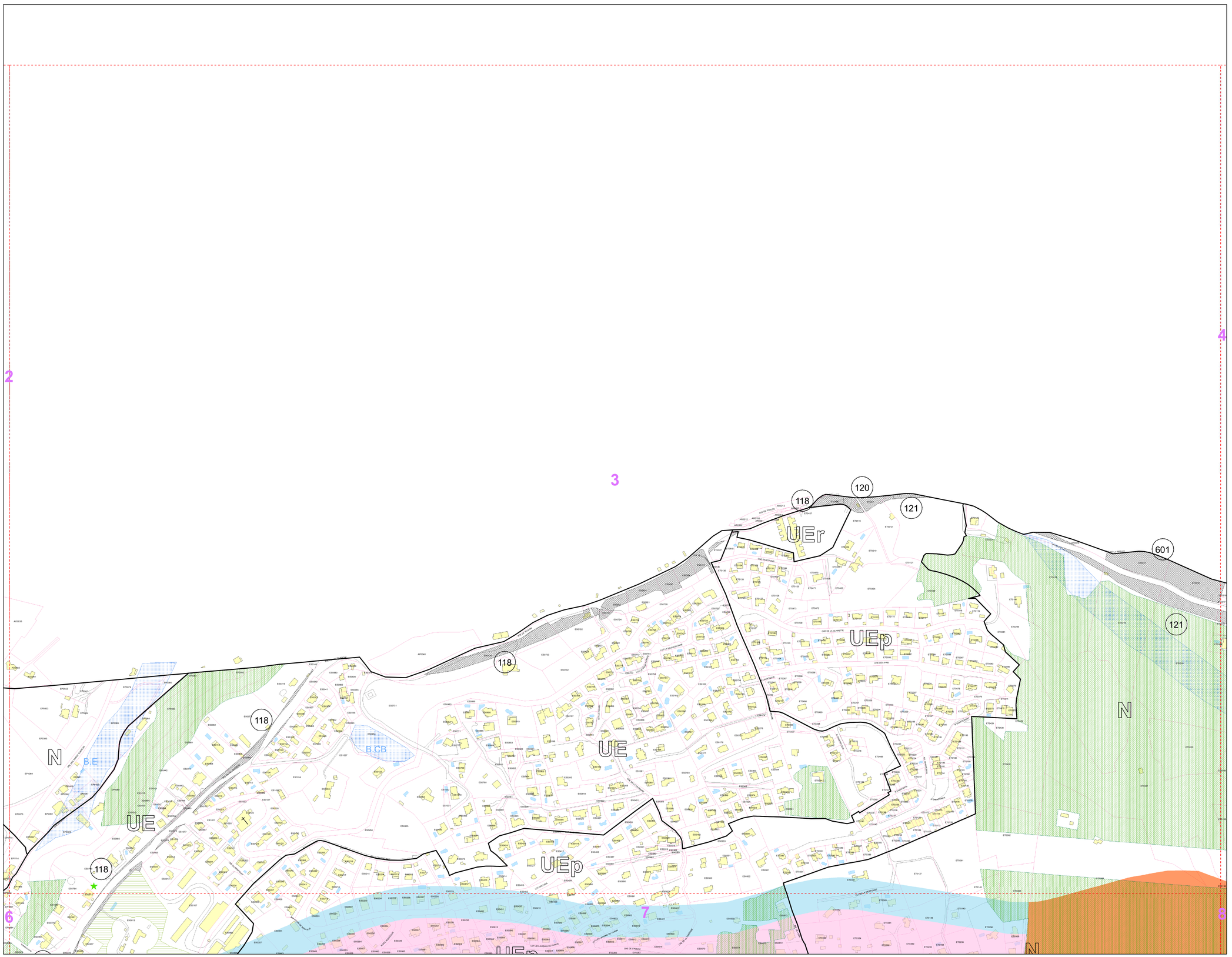
- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2000



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 4

ECHELLE : 1 / 2000

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE

Modification n°1 ..... 18 septembre 2014
Modification n°2 ..... 29 mai 2015
Modification n°3 ..... 29 avril 2016
DPMEC n° ..... 25 novembre 2016
Modification n°4 ..... 27 juin 2018
Modification simplifiée n°3 ..... 22 novembre 2018
DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019
Modification simplifiée n°5 ..... 07 juin 2019
Modification n°5 ..... 16 février 2021
Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2020
DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8 ..... 29 septembre 2023
DPMEC Modification n°6 ..... 27 juin 2024
Modification n°6 .....

APPROBATION

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

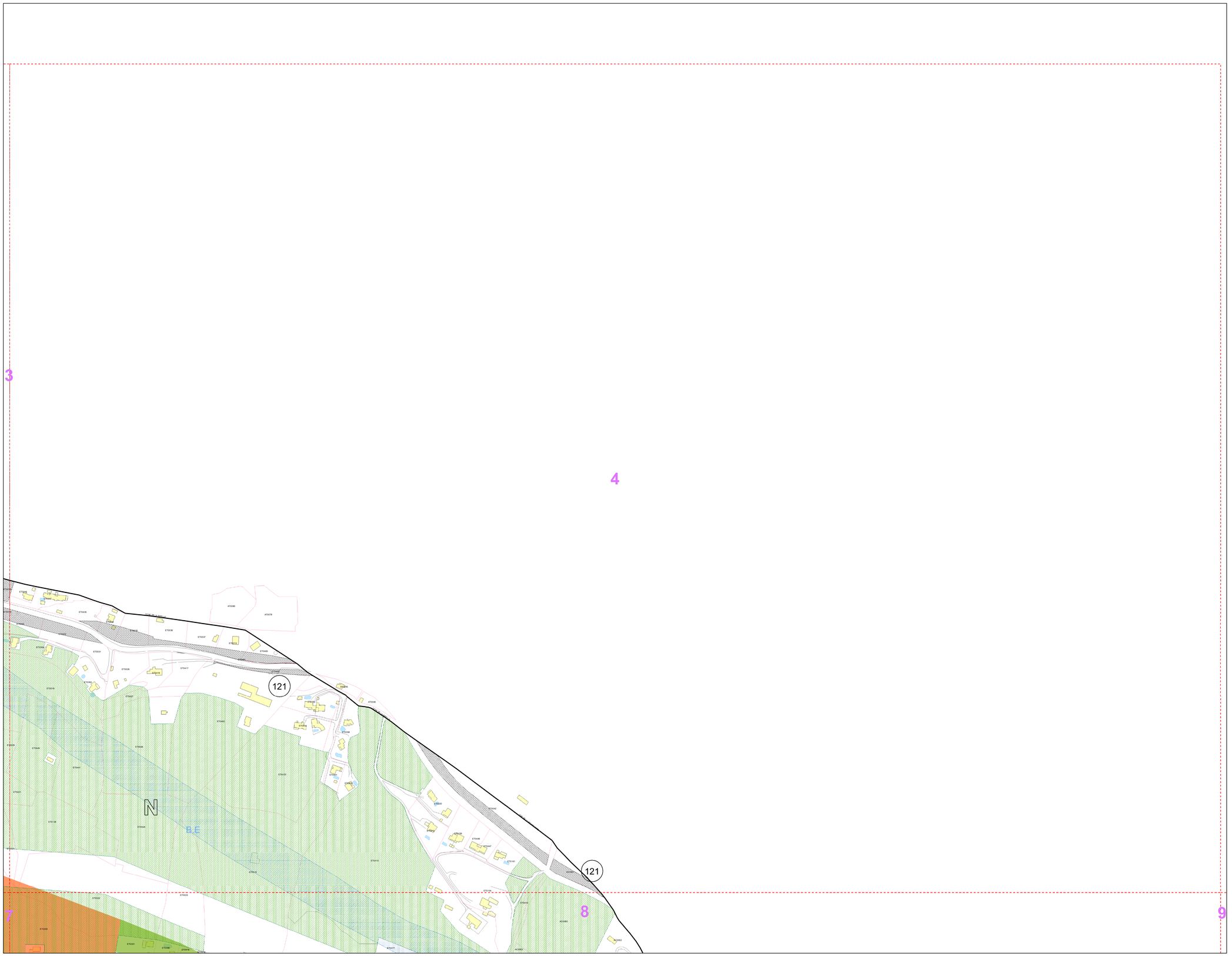
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305543-20250327-25-05-043-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N°5

ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n° ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 27 juin 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 22 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 17 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 27 septembre 2023 DPMEC Modernis ..... 27 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

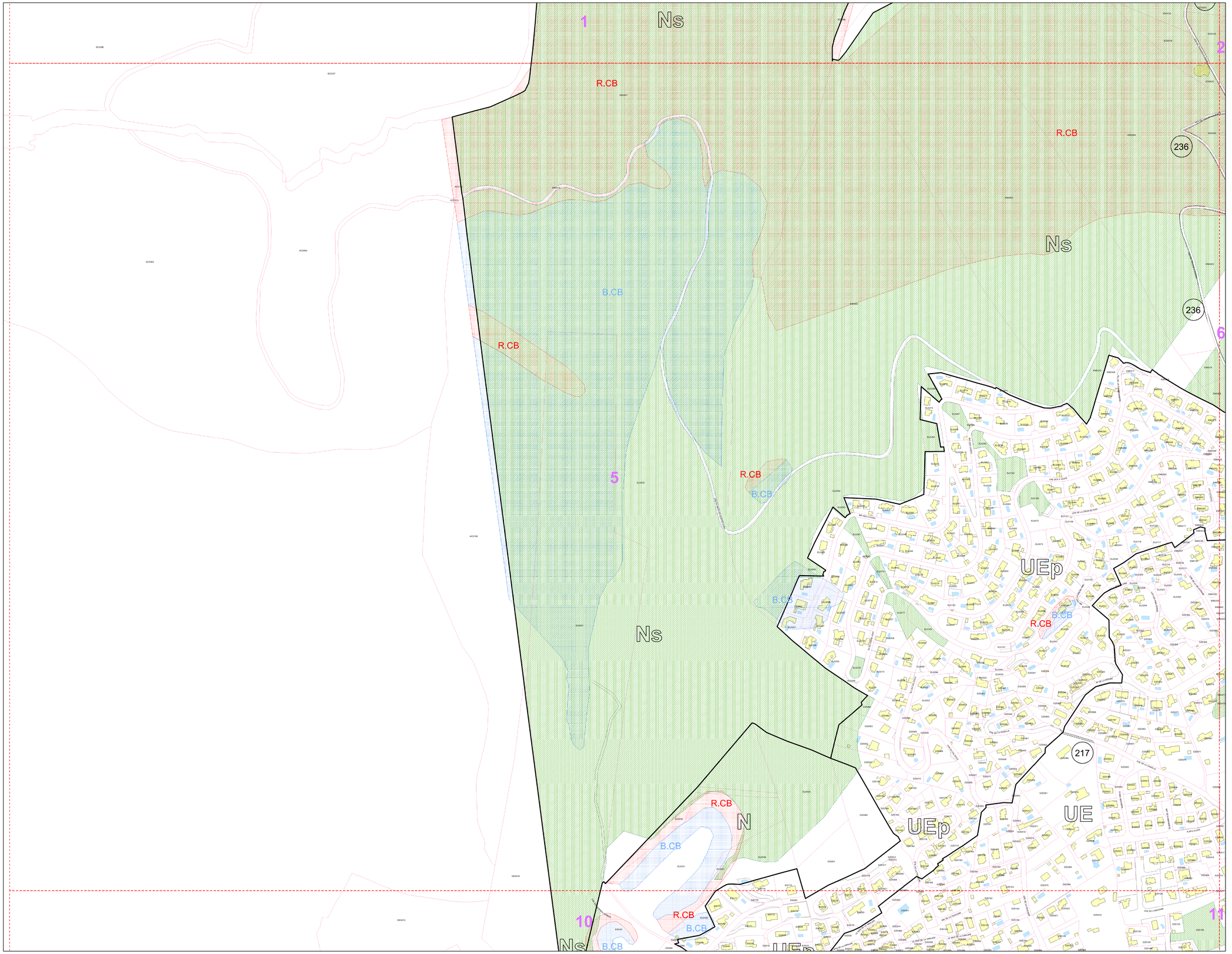
- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

N

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305543-20250327-25-0342TER-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025



Accusé de réception en préfecture
083-248305643-20250327-25-0-5427ER-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N°6	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n°1 ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 28 juin 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 22 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 27 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 27 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 29 septembre 2023 Déclaration de projet ..... 27 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2000

Accusé de réception en préfecture
083-248305643-20250327-25-0342TER-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 7	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n°1 ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 20 juin 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 23 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 07 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 27 septembre 2023 DPMEC Riviéra ..... 01 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

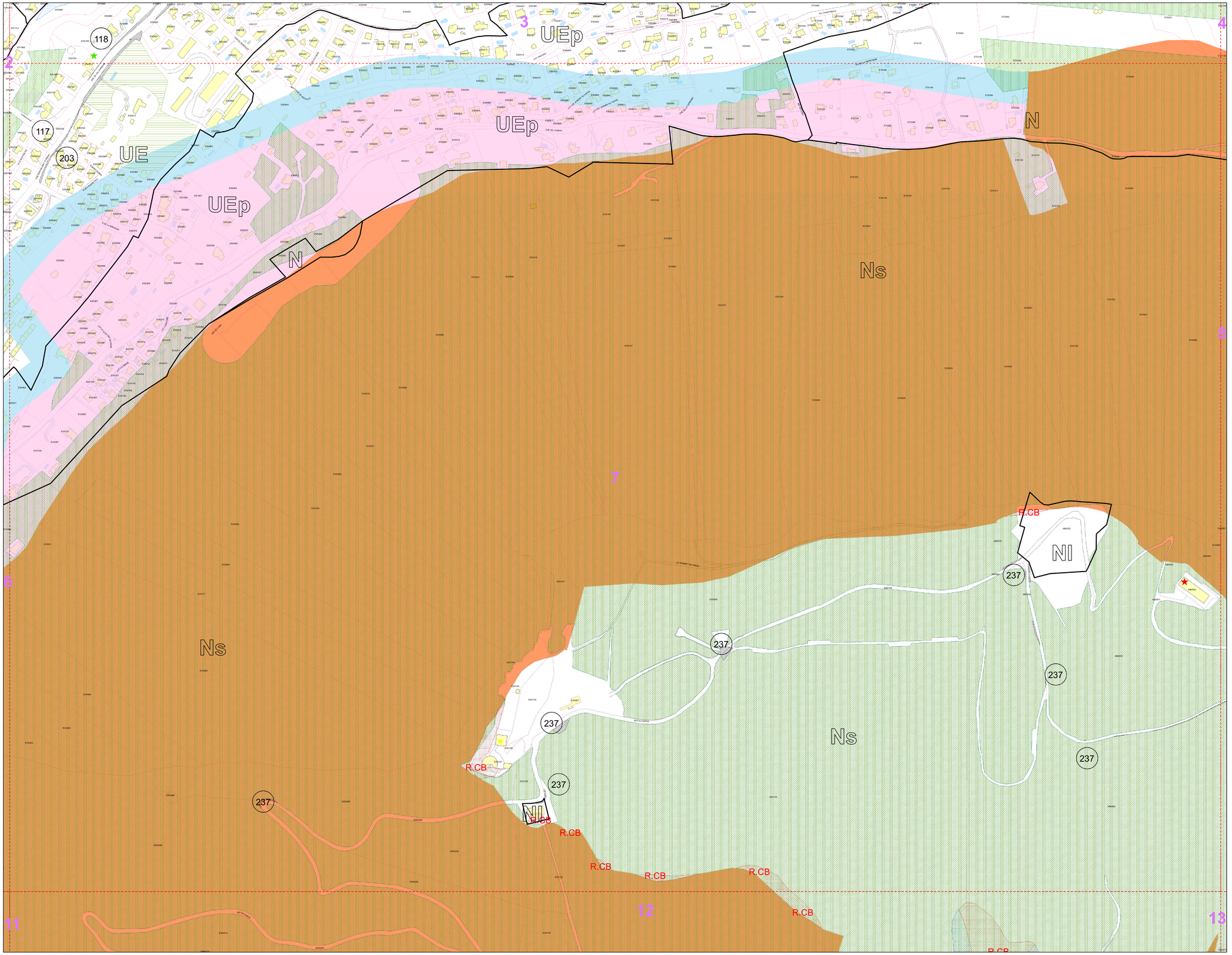
- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 8

ECHELLE : 1 / 2000

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE / APPROBATION

Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°	25 novembre 2016
Modification n°4	27 juin 2018
Modification simplifiée n°3	22 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	27 juin 2019
Modification simplifiée n°5	07 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2020
DPMEC Cité Judicaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	27 septembre 2023
DPMEC Muséum	01 juin 2024
Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

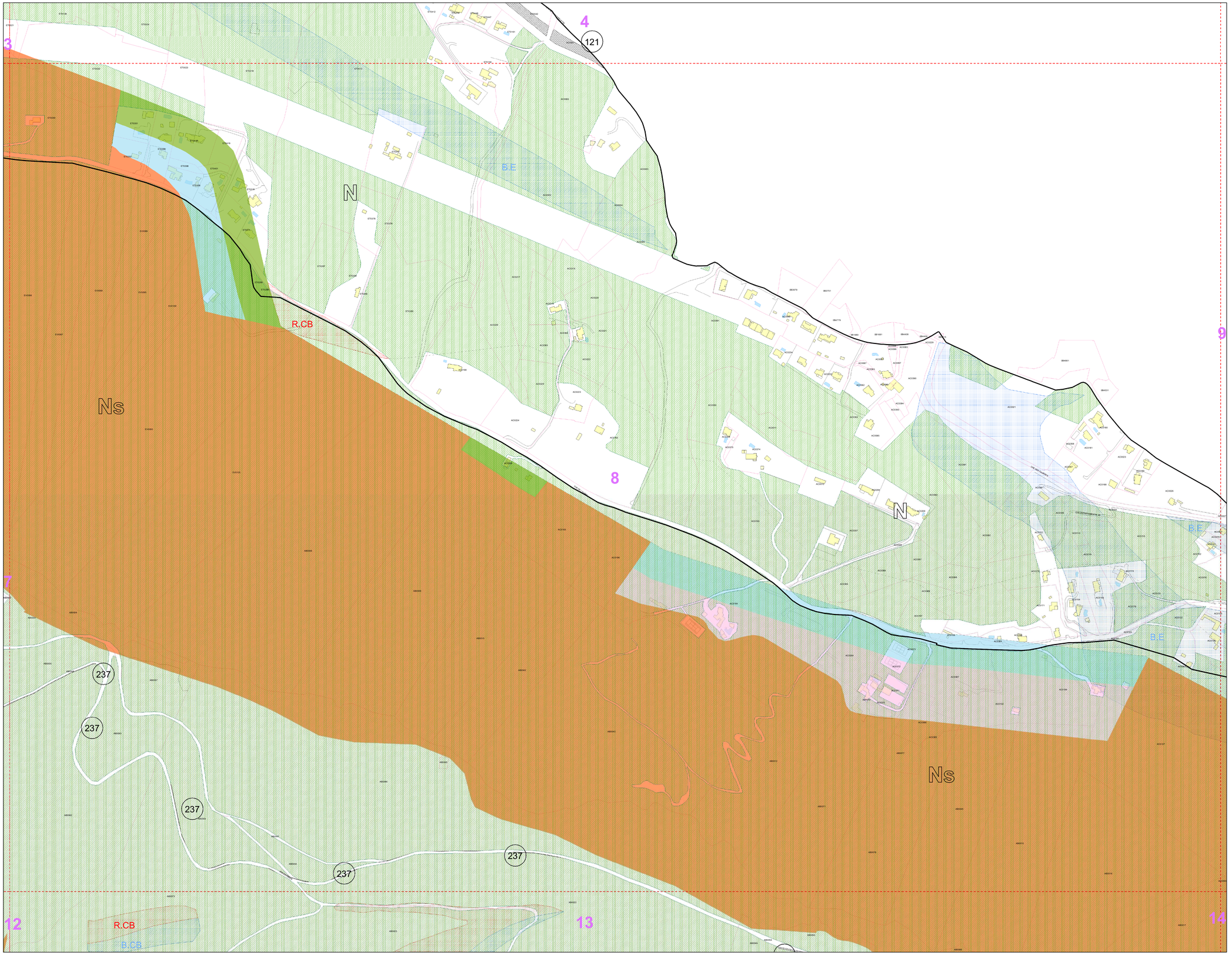
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305443-20250227-25-0-5427ER-DE
Date de télétransmission : 27/02/2025
Date de réception préfecture : 27/02/2025



Accusé de réception en préfecture
083-248305543-20250327-25-05-042TER-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N°9

ECHELLE : 1 / 2000

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE / APPROBATION

Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°	25 novembre 2016
Modification n°4	22 mai 2018
Modification simplifiée n°3	22 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	17 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judicaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	29 septembre 2023
DPMEC Modification	27 juin 2024
Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

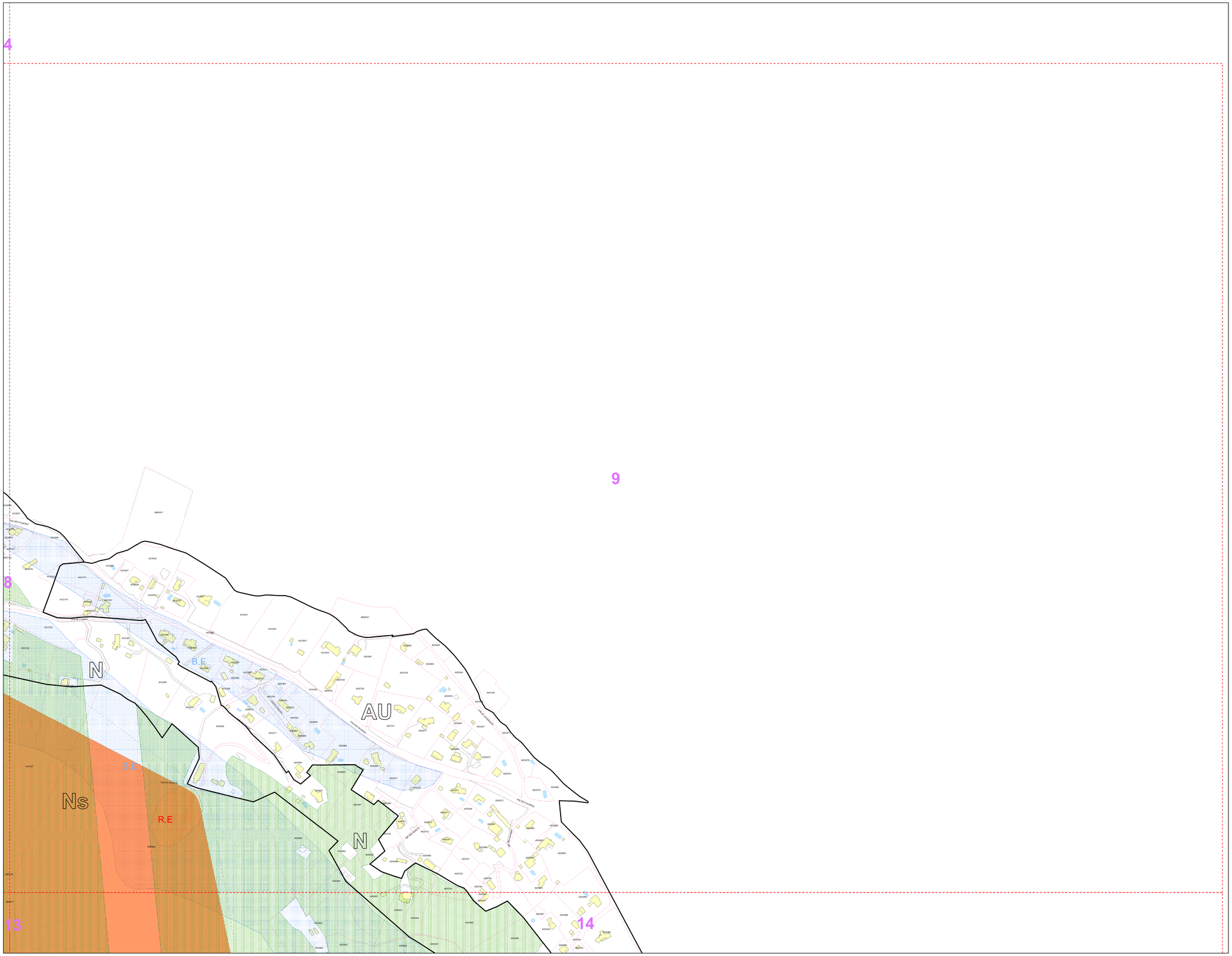
- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 10

ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n° ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 22 juin 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 22 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 27 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 07 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 28 septembre 2023 DPMEC Riveneuve ..... 01 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

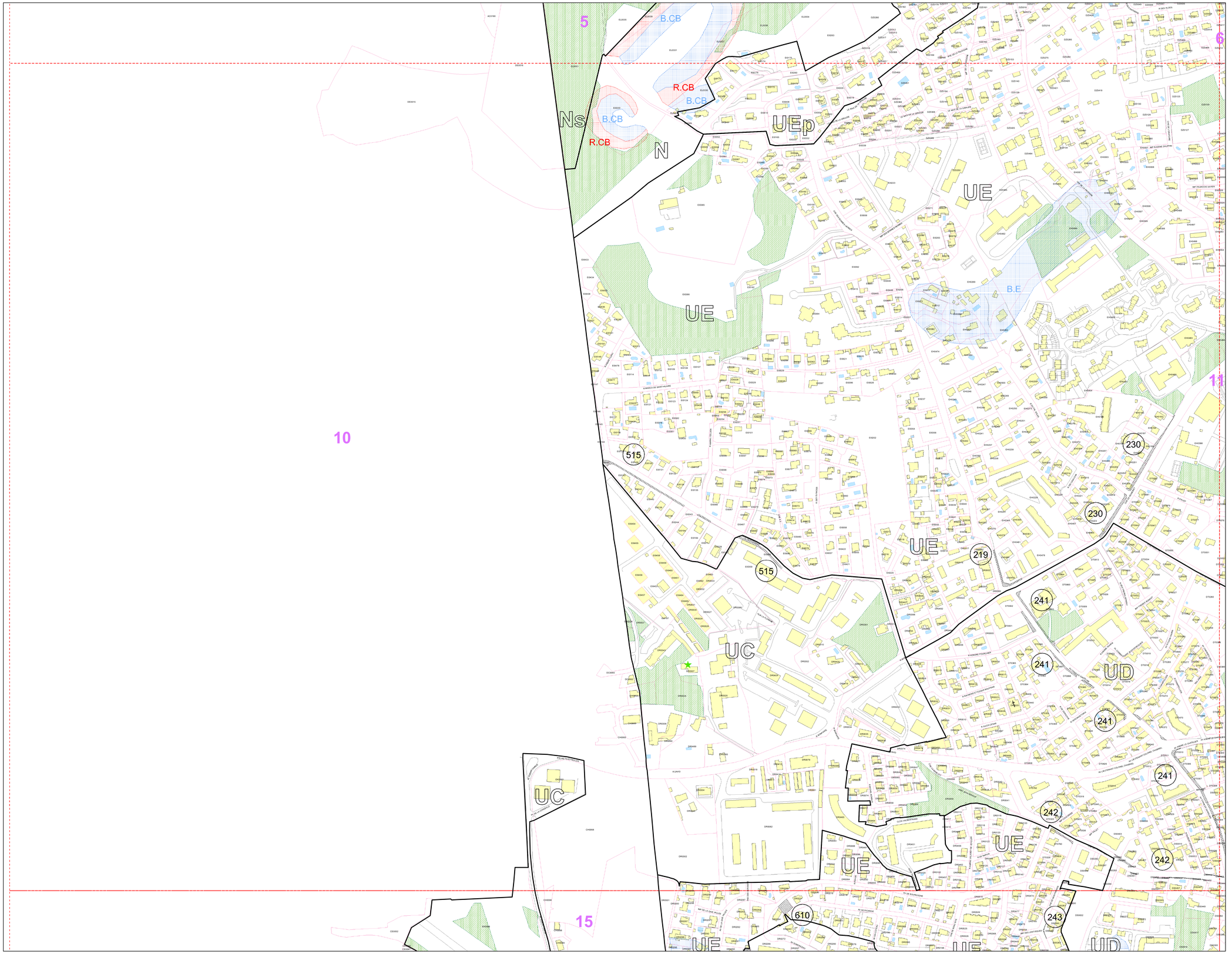
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305643-20250327-25-0142TER-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025



Accusé de réception en préfecture
083-248305443-20250327-25-0-5427ER-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/04/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 11	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n° ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 27 avril 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 23 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 17 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 27 septembre 2023 DPMEC Modification ..... 01 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

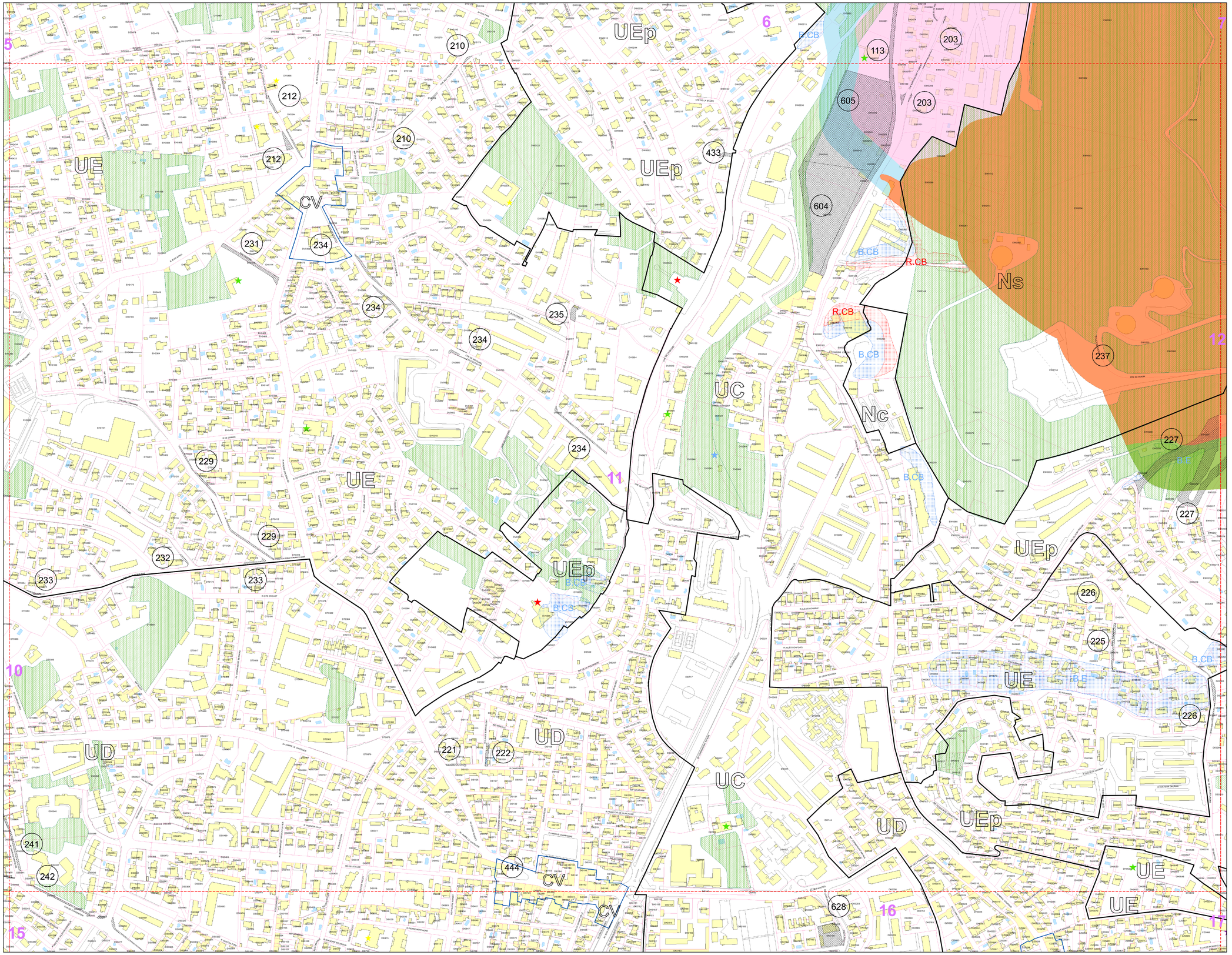
- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 12	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE	APPROBATION
Modification n°1	16 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°1	25 novembre 2016
Modification n°4	27 juin 2017
Modification simplifiée n°3	22 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	07 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judicaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	27 septembre 2023
DPMEC Modification n°	01 juin 2024
Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

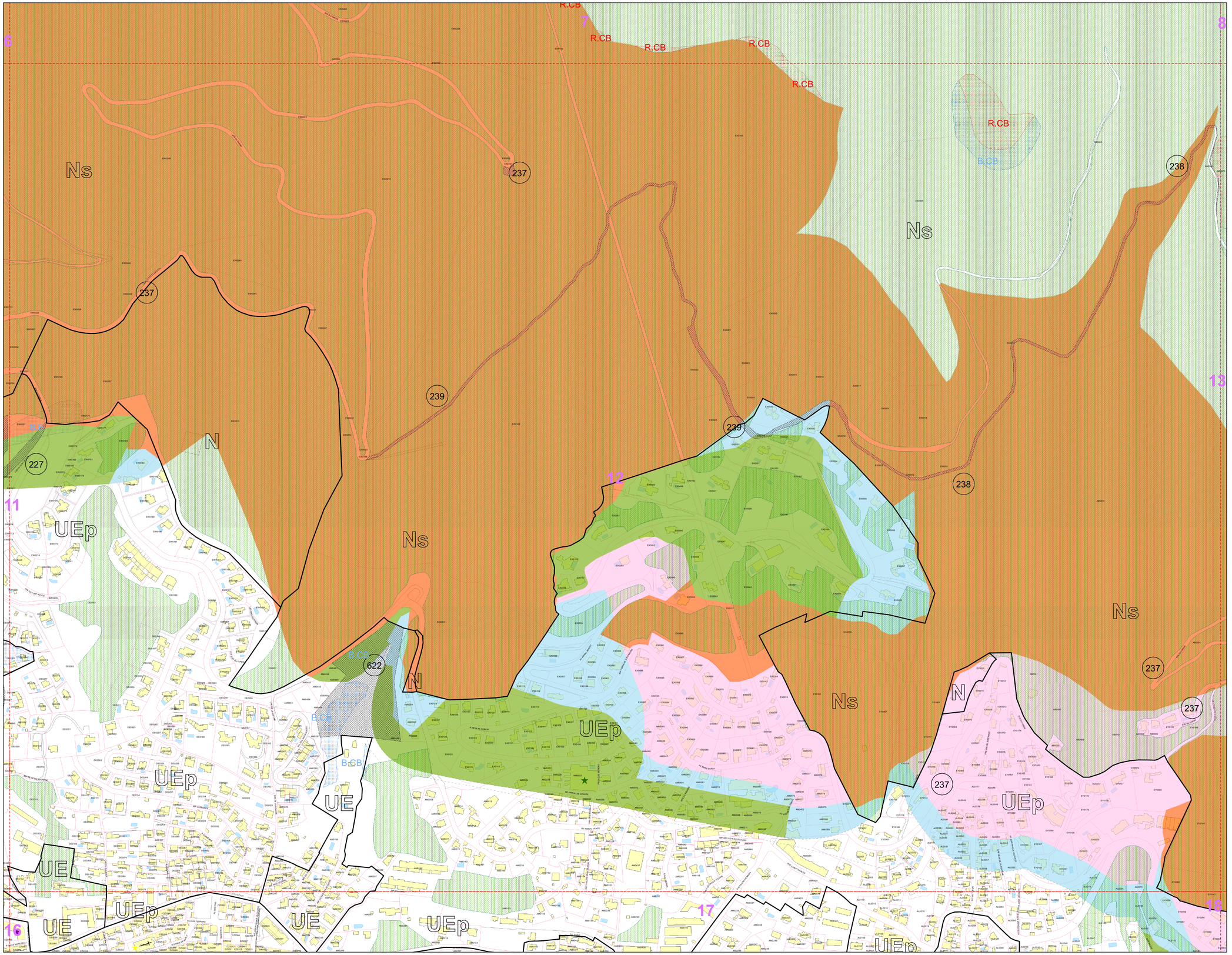
- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

N

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305643-20250327-25-0342TER-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 13	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE	APPROBATION
Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°1	25 novembre 2016
Modification n°4	22 juin 2017
Modification simplifiée n°3	23 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	17 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judiciaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	27 septembre 2023
DPMEC Modification	01 juin 2024
Modification n°6	

Accusé de réception en préfecture
083-248305643-20250327-25-0342865-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

N

1: 2 000

7 8 9 12 13 14 17 18 19

Ns R.CB B.CB R.E UMm N UEp 237 238

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 14

ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n° ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 27 avril 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 23 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 17 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 27 septembre 2023 DPMEC Modification n° ..... 27 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

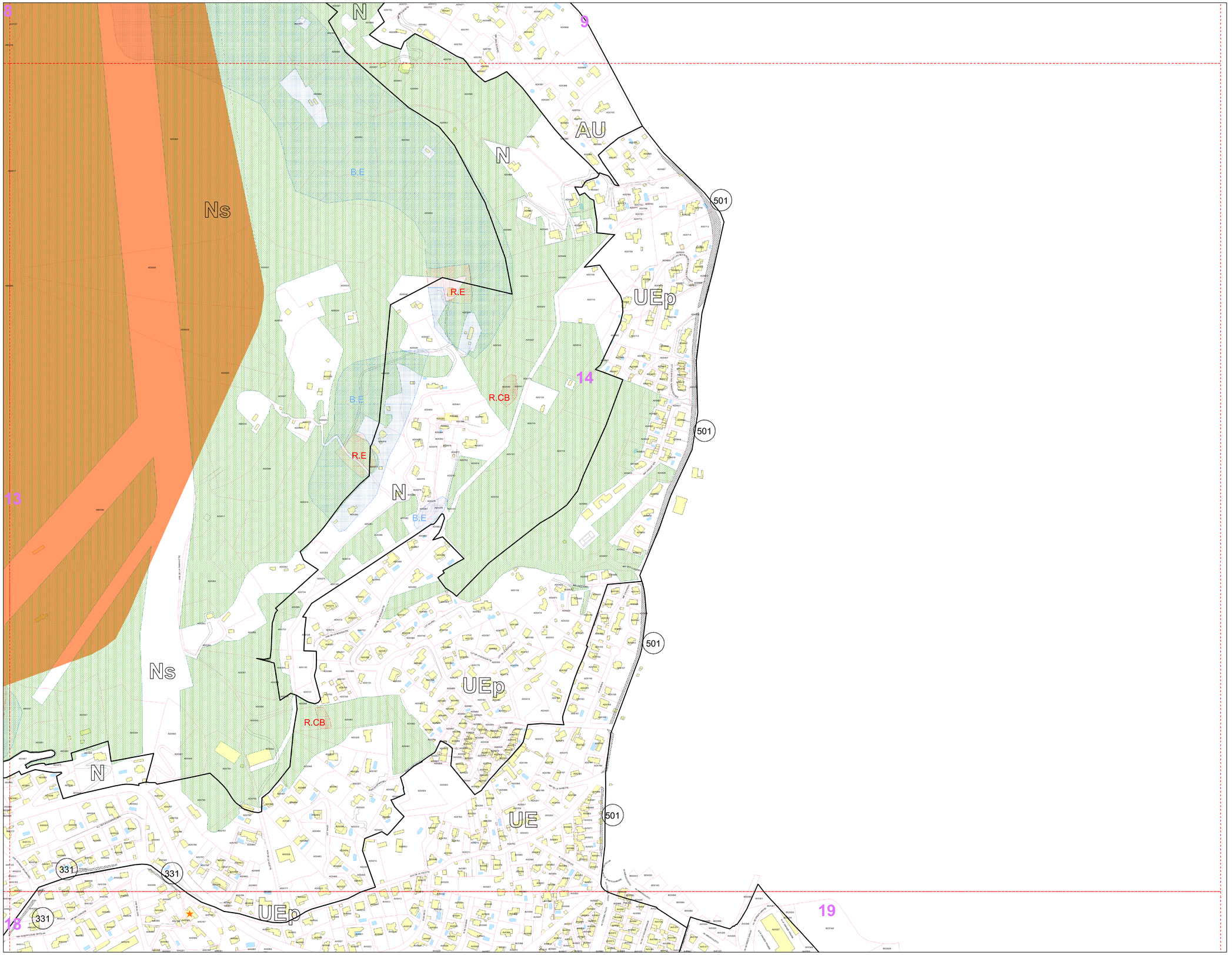
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2000

Accusé de réception en préfecture
083-248305443-20250327-25c0c542865-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 15	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°	25 novembre 2016
Modification n°4	27 juin 2017
Modification simplifiée n°3	22 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	17 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judicaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	28 septembre 2023
DPMEC Modification n°	27 juin 2024
Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

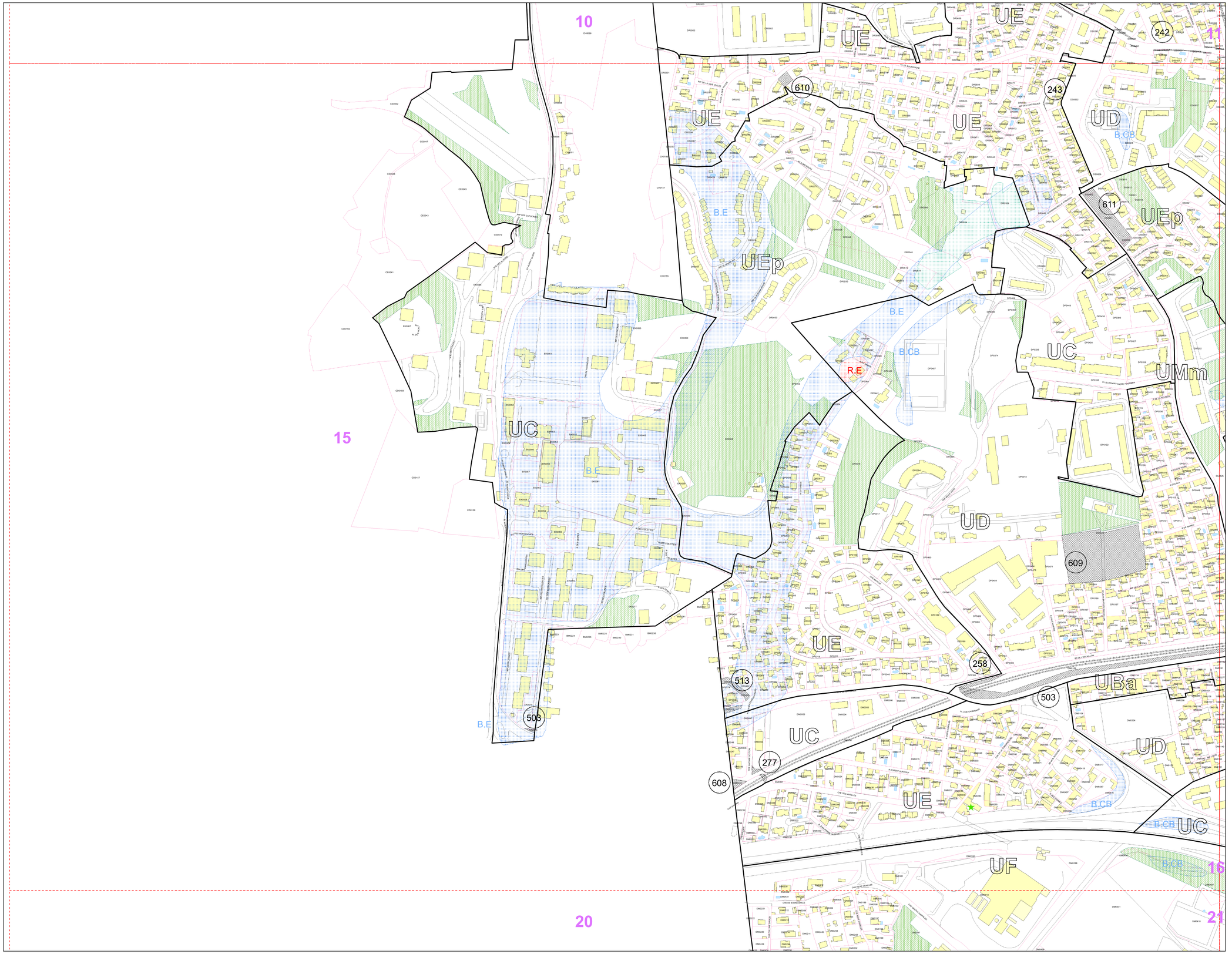
- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

N

1: 2.000

Accusé de réception en préfecture
083-248305543-20250327-25-0142865-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025



Accusé de réception en préfecture
083-248305643-20250327-25-0342865-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 16	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 05/2009 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n° ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 22 juin 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 23 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 17 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judiciaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 29 septembre 2023 DPMEC Modification ..... 01 juin 2024 Modification n°6	18 septembre 2014

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

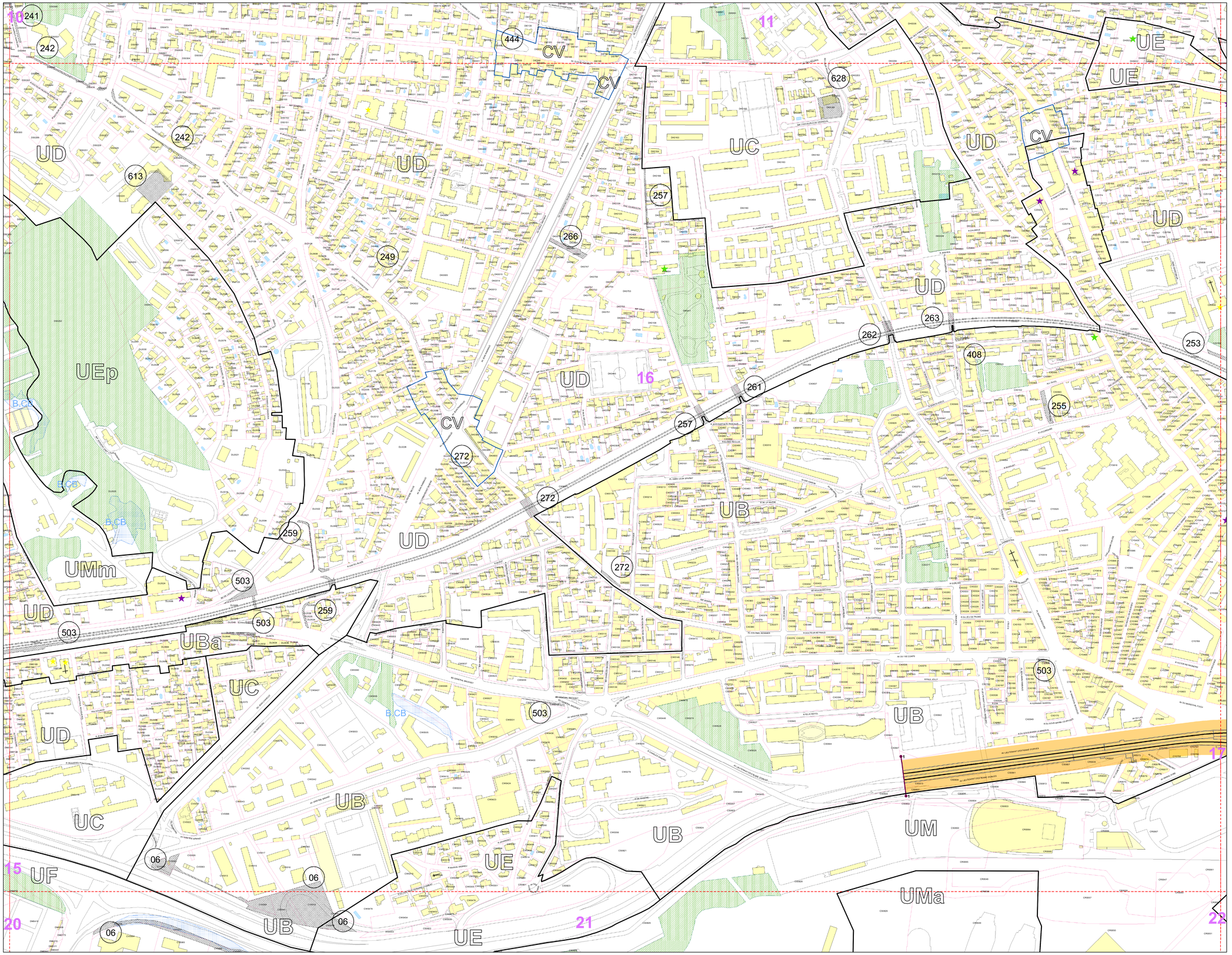
- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

N

0 50 100 200 m

1: 2 000



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 17

ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1	18 septembre 2014
	Modification n°2	29 mai 2015
	Modification n°3	29 avril 2016
	DPMEC n°	25 novembre 2016
	Modification n°4	27 juin 2018
	Modification simplifiée n°3	22 novembre 2018
	DPMEC n°2	27 novembre 2018
	Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
	Modification simplifiée n°5	17 juin 2019
	Modification n°5	16 février 2021
	Modification simplifiée n°7	24 février 2022
	DPMEC Cité Judicaire	29 septembre 2022
	Modification simplifiée n°8	29 septembre 2023
	DPMEC Modification n°6	21 juin 2024
	Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248000543-20250227-25-0542865-DE
Date de télétransmission : 27/02/2025
Date de réception préfecture : 27/02/2025

11 12 13 16 17 18 21 22 23

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 18

ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
	Modification n°1	18 septembre 2014
	Modification n°2	29 mai 2015
	Modification n°3	29 avril 2016
	DPMEC n°	25 novembre 2016
	Modification n°4	27 juin 2018
	Modification simplifiée n°3	23 novembre 2018
	DPMEC n°2	27 novembre 2018
	Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
	Modification simplifiée n°5	17 juin 2019
	Modification n°5	16 février 2021
	Modification simplifiée n°7	24 février 2022
	DPMEC Cité Judicaire	29 septembre 2022
	Modification simplifiée n°8	29 septembre 2023
	DPMEC Modification n°	27 juin 2024
	Modification n°6	

Accusé de réception en préfecture
083-248305443-20250327-25c0542865-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 19

ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n° ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 27 juin 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 23 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 17 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judiciaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 28 septembre 2023 DPMEC Modif n°6 ..... 01 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

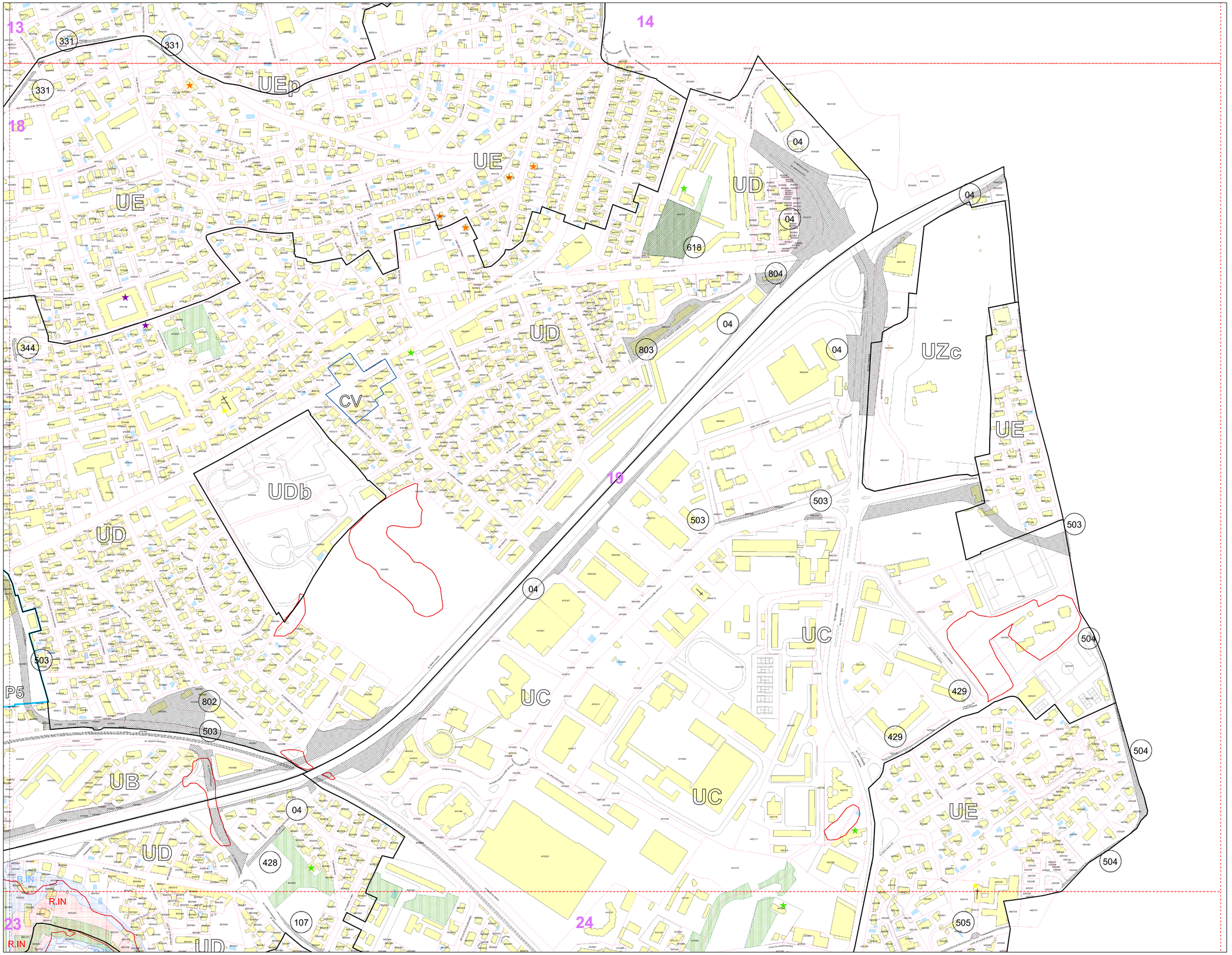
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305643-20250327-25-0142865-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025



PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

ECHELLE : 1 / 2000	PLANCHE N° 20	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28		Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n° ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 27 juin 2018 Modification simplifiée n°3 ..... 22 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 07 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 28 septembre 2023 DPMEC Modification n° ..... 01 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305643-20250327-25-0142805-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 21	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n° ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 27 avril 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 23 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 17 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 27 février 2023 DPMEC Modification n°6 ..... 01 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

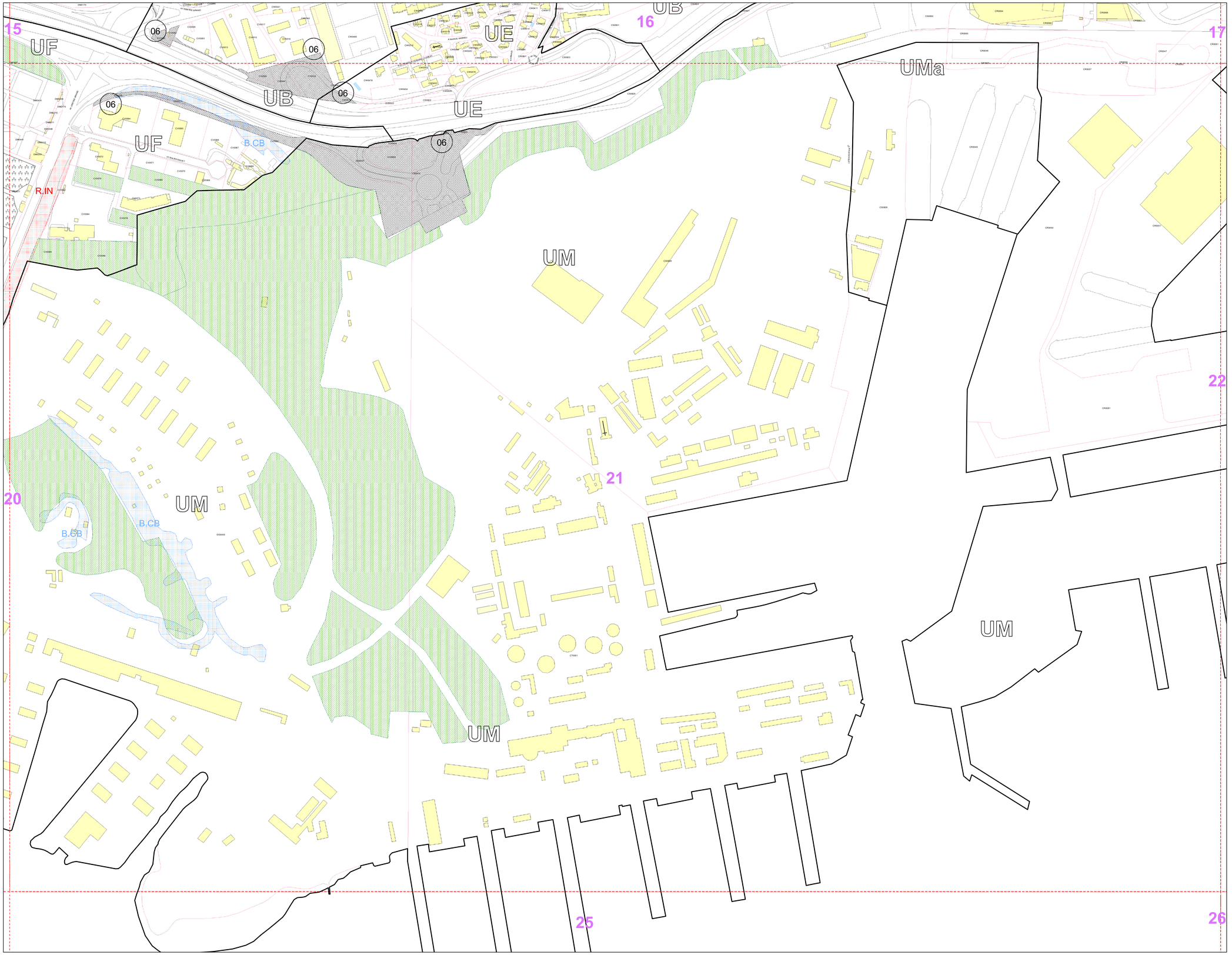
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305443-20250327-25-053-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 22	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE	APPROBATION
Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n° 1	25 novembre 2016
Modification n°4	19 mars 2018
Modification simplifiée n°3	23 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	17 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judiciaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	27 septembre 2023
DPMEC Modif n°6	21 juin 2024
Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

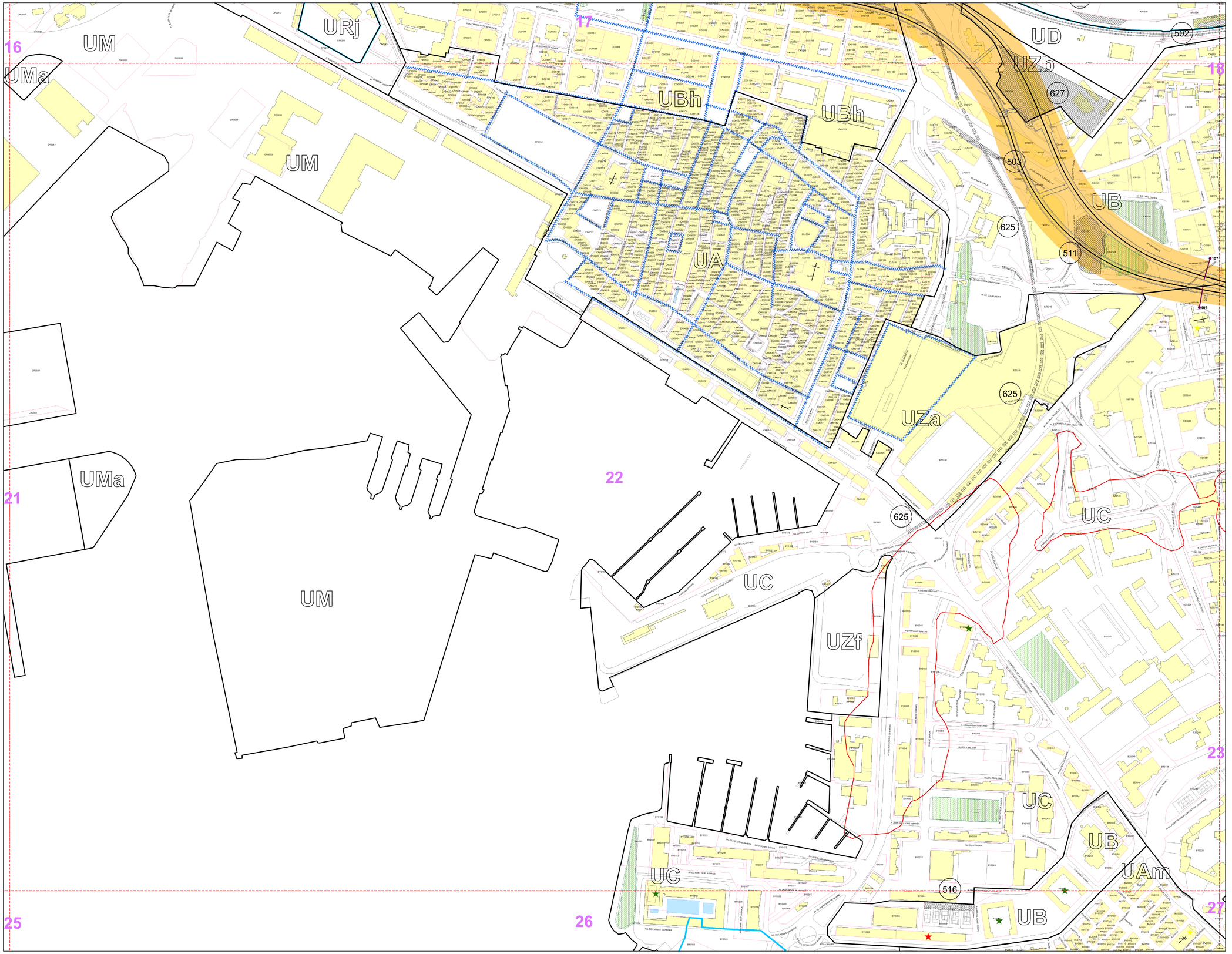
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305443-20250327-25-00-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 23	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE	APPROBATION
Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°1	25 novembre 2016
Modification n°4	27 juin 2018
Modification simplifiée n°3	23 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	07 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judiciaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	29 septembre 2023
DPMEC Modif n°6	27 juin 2024
Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248000643-20250327-25-00-0043-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 24

ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 OPAEC n° 1 ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 21 juin 2017 Modification simplifiée n°3 ..... 23 novembre 2018 OPAEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 07 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 OPAEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 27 septembre 2023 OPAEC Modes n° ..... 01 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

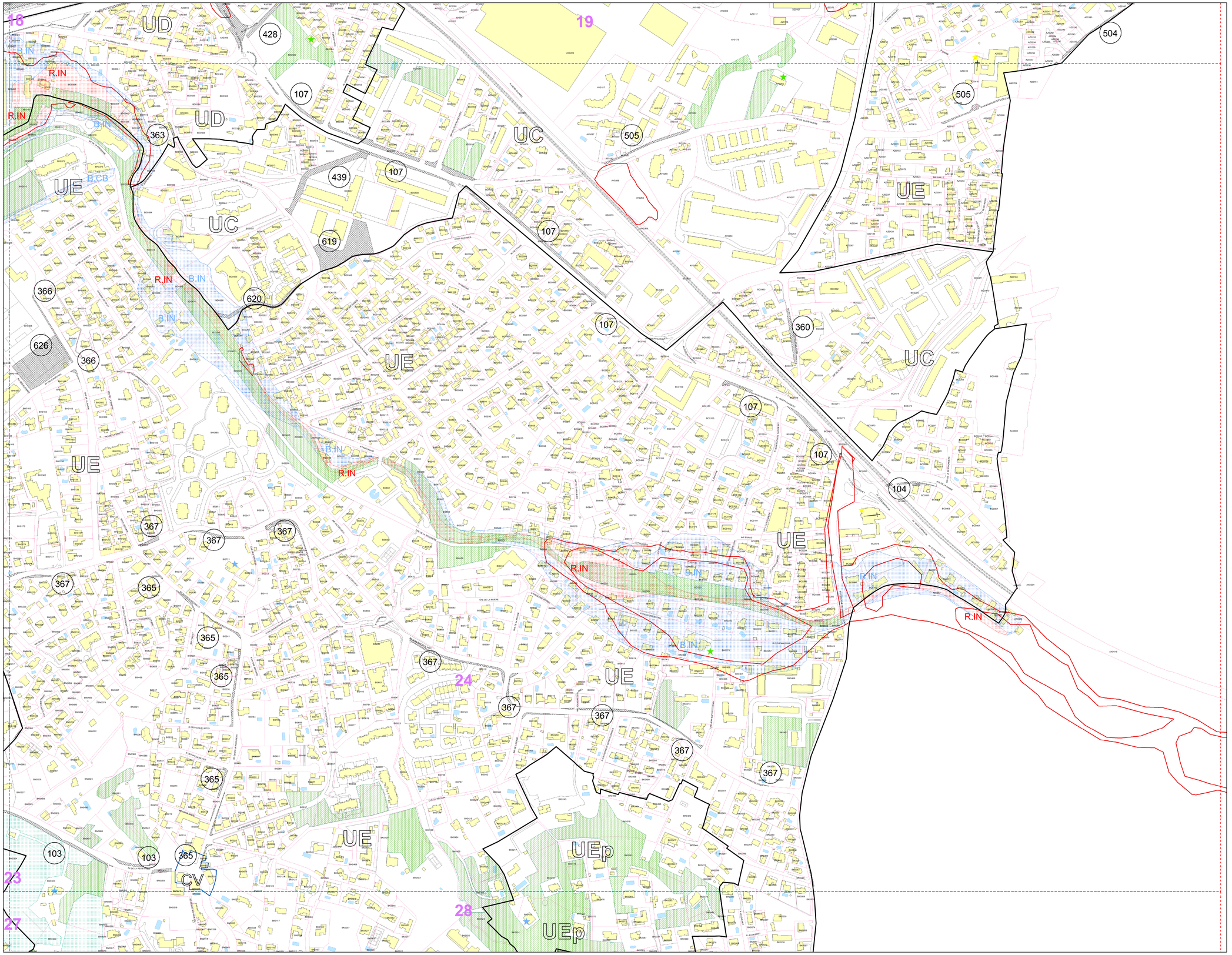
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248000543-20250327-25-00343-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 01/04/2025



Accusé de réception en préfecture
083-248305543-20250327-25c0c543-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 25

ECHELLE : 1 / 2000

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE / APPROBATION

Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°	25 novembre 2016
Modification n°4	22 juin 2017
Modification simplifiée n°3	22 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	17 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judicaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	27 septembre 2023
DPMEC Modification	27 juin 2024
Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

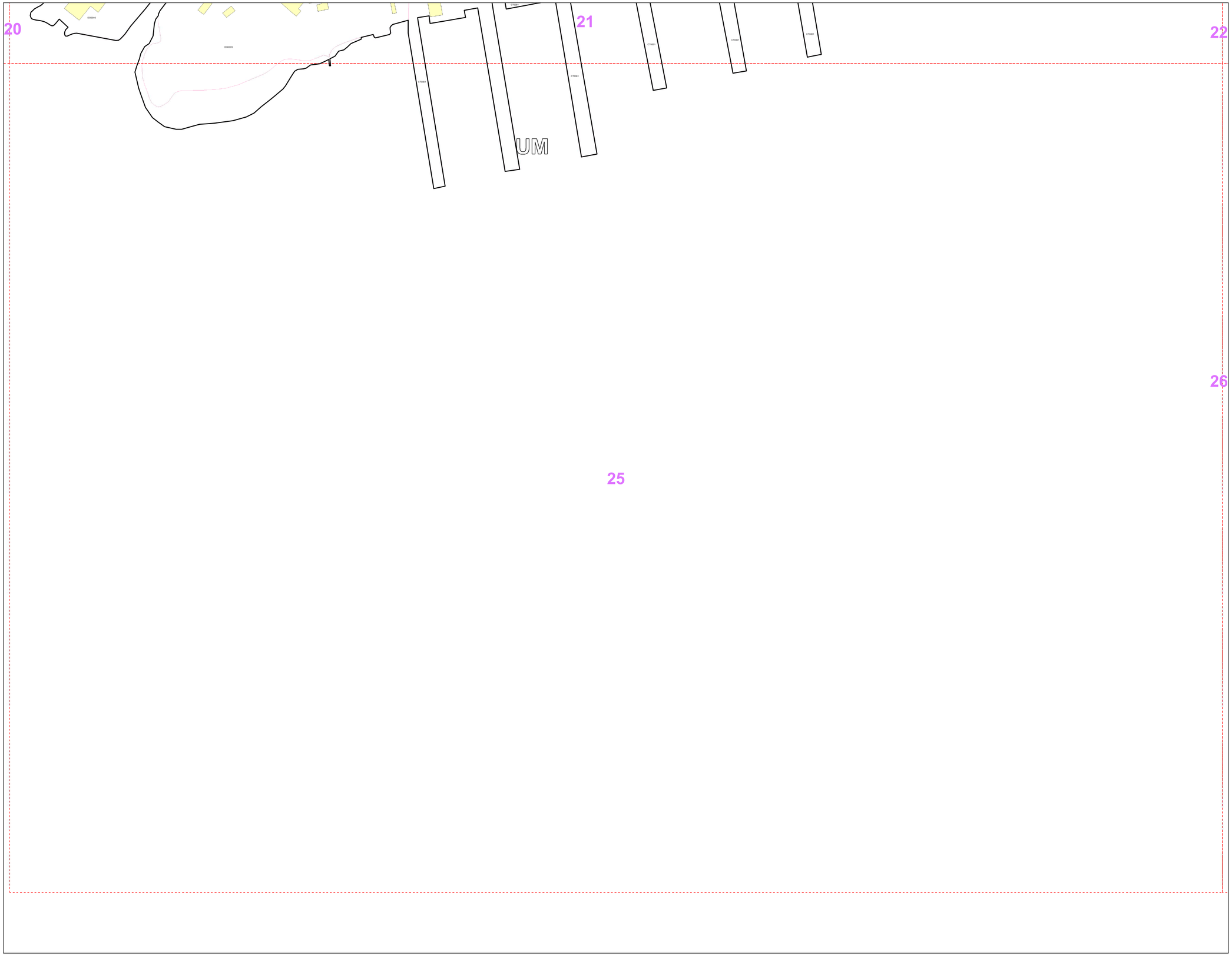
- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLANCHE N° 26

ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28	Modification n°1 ..... 18 septembre 2014 Modification n°2 ..... 29 mai 2015 Modification n°3 ..... 29 avril 2016 DPMEC n° ..... 25 novembre 2016 Modification n°4 ..... 27 avril 2018 Modification simplifiée n°3 ..... 22 novembre 2018 DPMEC n°2 ..... 27 novembre 2018 Modification simplifiée n°4 ..... 17 juin 2019 Modification simplifiée n°5 ..... 17 juin 2019 Modification n°5 ..... 16 février 2021 Modification simplifiée n°7 ..... 24 février 2022 DPMEC Cité Judicaire ..... 29 septembre 2022 Modification simplifiée n°8 ..... 29 septembre 2023 DPMEC Modification n°6 ..... 27 juin 2024 Modification n°6	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

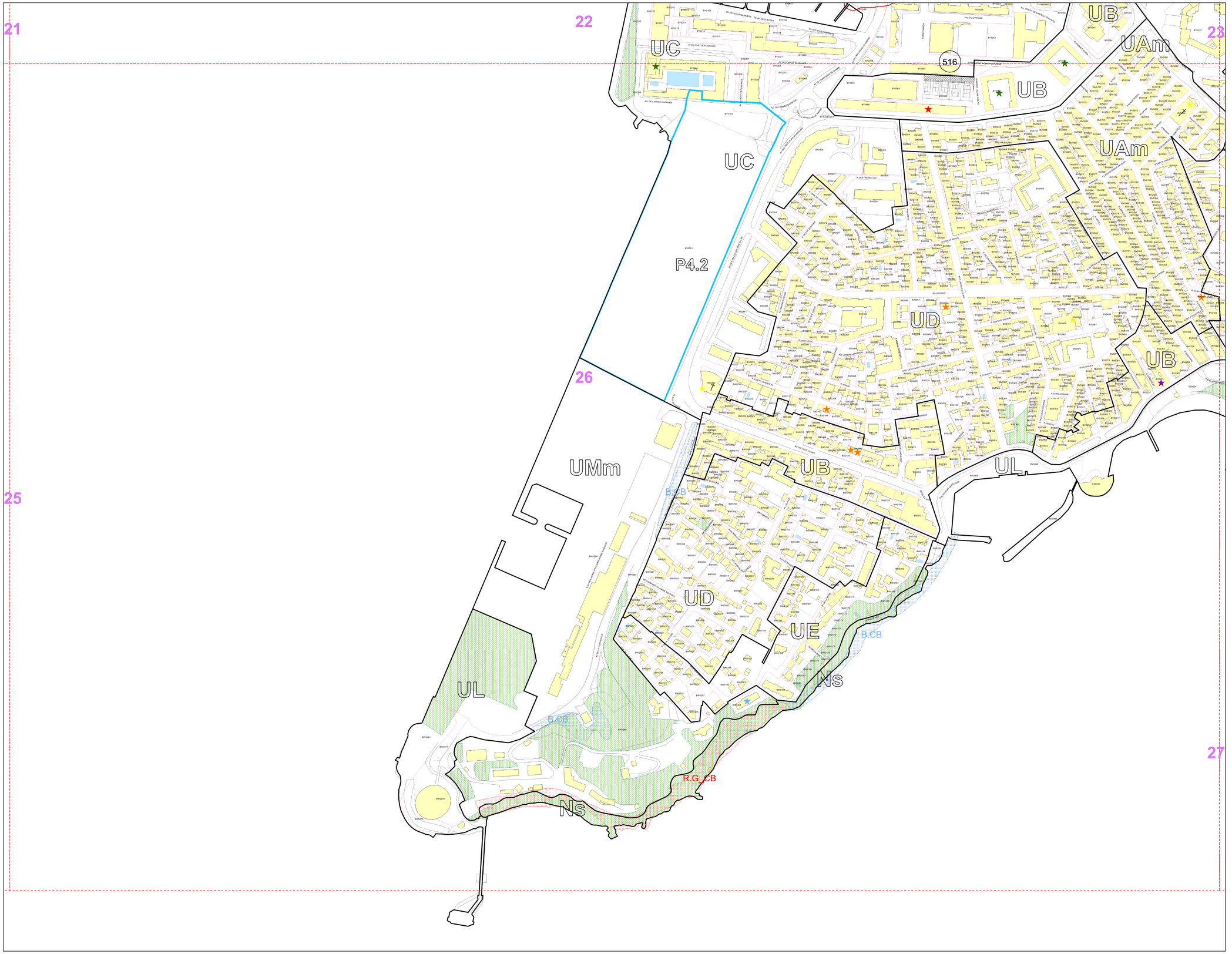
TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248305543-20250327-25-0r343-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/04/2025



VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

	PLANCHE N° 27	
ECHELLE : 1 / 2000	PROCEDURE	APPROBATION

1	2	3	4	
5	6	7	8	9
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
	25	26	27	28

PROCEDURE	APPROBATION
Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	29 mai 2015
Modification n°3	29 avril 2016
DPMEC n°1	25 novembre 2016
Modification simplifiée n°4	27 juin 2018
Modification simplifiée n°3	23 novembre 2018
DPMEC n°2	27 novembre 2018
Modification simplifiée n°4	17 juin 2019
Modification simplifiée n°5	17 juin 2019
Modification n°5	16 février 2021
Modification simplifiée n°7	24 février 2022
DPMEC Cité Judiciaire	29 septembre 2022
Modification simplifiée n°8	29 septembre 2023
DPMEC Modification n°6	27 juin 2024
DPMEC Anse Tabary	27 février 2025
Modification n°9	

LEGENDE

URBANISME

- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- POLYGONE D'IMPLANTATION
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- ESPACE VERT PROTEGE
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
- LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER

PATRIMOINE

- PATRIMOINE RELIGIEUX
- PATRIMOINE MILITAIRE
- PATRIMOINE BASTIDAIRE
- PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMOINE DIVERS
- PATRIMOINE LABELISE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE
- PATRIMOINE DE VILLEGIATURE

RISQUES

ZONES DU PPRNP DU 08 FEVRIER 1989
MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS

- ZONE ROUGE
- ZONE BLEUE
- ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'EYGOUTIER > 1M POUR UNE PLUIE CENTENNALE *

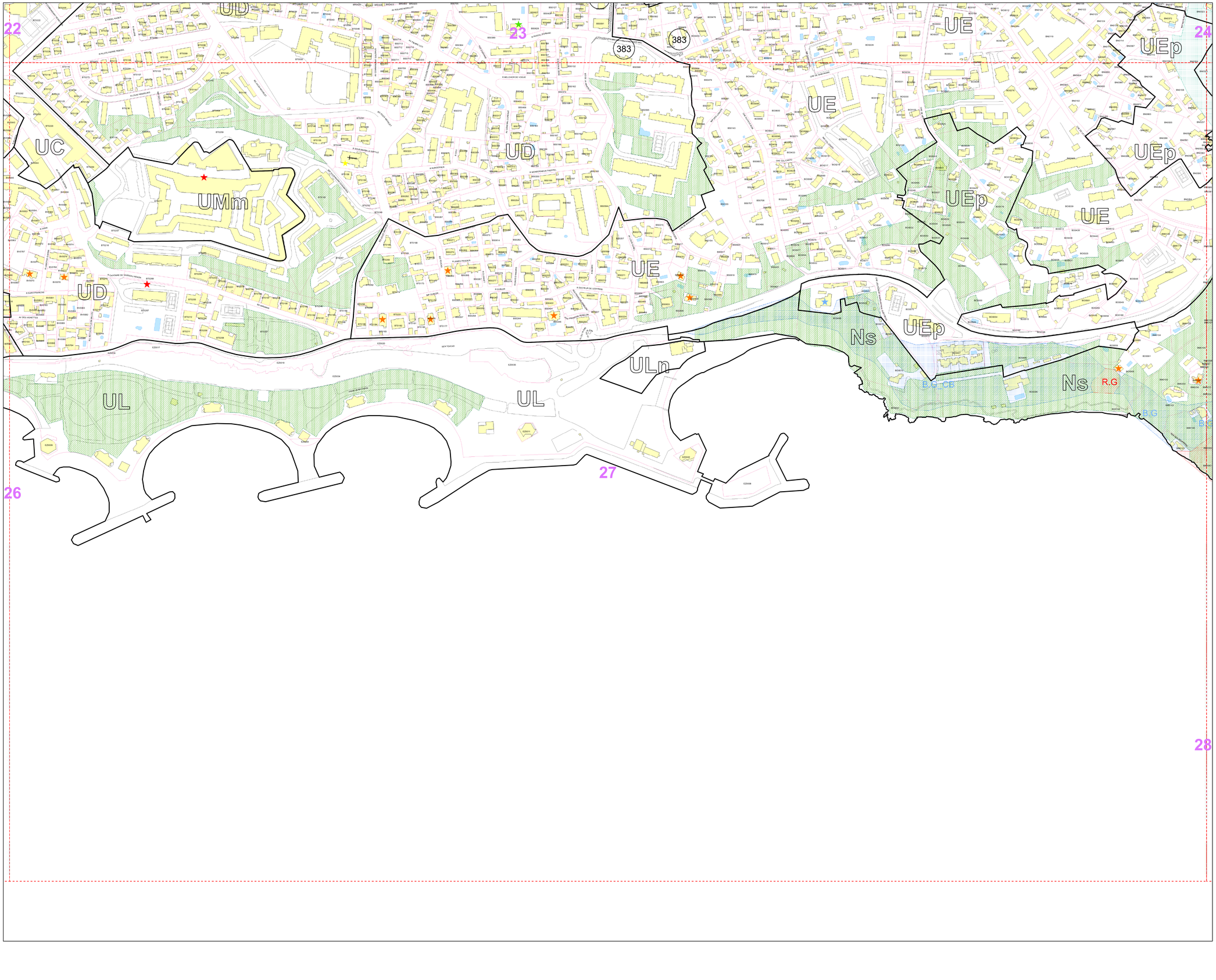
ZONES DU PPRNP REVISE LE 20 DECEMBRE 2013
CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT FARON

- ZONE ROUGE
- ZONE ROSE
- ZONE BLEUE
- ZONE VERTE
- ZONE BLANCHE

TRAVERSEE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE

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

1: 2 000

Accusé de réception en préfecture
083-248000543-20250327-25-00343-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025