

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20250227-lmc1365330-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : jeudi 6 mars 2025
Date de publication : 07/03/2025

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 27 FÉVRIER 2025**

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

QUORUM : 41

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

Secrétaire de Séance : LAYEC Amandine

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
59	19	3

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 25/02/013

**VILLE DE TOULON -
APPROBATION DE LA
DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DANS
LE CADRE DU PROJET DE
REAMENAGEMENT DE
L'ANSE TABARLY**

PRESENTS :

Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Basma BOUCHKARA, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, M. Yannick CHENEVAR, M. Franck CHOUQUET, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, 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. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Chantal PORTUESE, Mme Valérie RIALLAND, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, Mme Brigitte GENETELLI.

REPRESENTES :

M. Thierry ALBERTINI ayant donné pouvoir à Mme Sylvie LAPORTE, Mme Valérie BATTISTI ayant donné pouvoir à Mme Edwige MARINO, Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à Mme Nadine ESPINASSE, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Josy CHAMBON ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, Mme Anais DIR ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, Mme Pascale JANVIER ayant donné pouvoir à Mme Magali TURBATTE, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Cécile MUSCHOTTI ayant donné pouvoir à M. Jean-David MARION, M. Ange MUSSO ayant donné pouvoir à M. Robert CAVANNA, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS ayant donné pouvoir à M. Joseph MINNITI, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, M. Guy RAYNAUD ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à Mme Audrey PASQUALI-CERNY, M. Christian SIMON ayant donné pouvoir à M. Arnaud LATIL.

ABSENTS :

Mme Corinne CHÉNET, M. Jean-Pierre COLIN, M. Bruno ROURE.

Séance Publique du 27 février 2025

N° D'ORDRE : 25/02/013

**OBJET : VILLE DE TOULON - APPROBATION DE LA
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DANS LE CADRE DU PROJET DE REAMENAGEMENT
DE L'ANSE TABARLY**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

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

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L153-54 et suivants, R153-15 et suivants et L300-6,

VU le Code de l'Environnement,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable de Toulon,

VU l'arrêté du Président de la Métropole n° AP23/193 en date du 24 novembre 2023, prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulon, relative au projet de réaménagement de l'Anse Tabarly,

VU la décision n° CU-2024-3669 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence Alpes Côte d'Azur, en date du 3 mai 2024, dispensant la présente déclaration de projet de la réalisation d'une évaluation environnementale,

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 4 juillet 2024 relative à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulon,

VU l'arrêté du Président de la Métropole n°AP24/115 en date du 4 septembre 2024 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulon,

VU la délibération n° 24/09/194 du Conseil Métropolitain en date du 12 septembre 2024, relative à la justification de l'absence d'évaluation environnementale,

VU le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulon, soumis à enquête publique du 7 octobre au 8 novembre 2024,

VU les avis des Personnes Publiques Associées,

VU le courrier et les 17 courriels de remarques portés au registre d'enquête,

VU le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur remis le 10 décembre 2024,

VU la délibération n°2025/9/S du Conseil Municipal de la commune de Toulon en date du 31 janvier 2025 relative à « l'avis du Conseil Municipal de la ville de Toulon sur la déclaration de projet relative au projet de réaménagement de l'Anse Tabarly emportant mise en comptabilité du PLU de Toulon »,

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

CONSIDERANT que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon est rendue nécessaire pour la mise en œuvre de la déclaration de projet portant sur le projet de réaménagement de l'Anse Tabarly,

CONSIDERANT que ce projet revêt un caractère d'intérêt général qui vise à doter ce secteur des équipements nécessaires à son développement,

CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée du 7 octobre au 8 novembre 2024,

CONSIDERANT que les remarques portées au dossier d'enquête, concernent les thématiques principales suivantes : les problématiques liées à l'environnement, la hauteur des constructions, la justification technique du projet, la concertation et l'information du public, le coût du projet,

CONSIDERANT qu'une réponse détaillée a été apportée aux observations du public, afin de présenter un dossier qui allie au mieux projet d'intérêt général, développement durable et environnement,

CONSIDÉRANT que les remarques formulées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) sont prises en compte, notamment celles concernant la cale de mise à l'eau,

CONSIDÉRANT que les observations de l'Agence Régionale de Santé (ARS), relatives au risque radon, au risque vectoriel, ainsi qu'aux risques sanitaires, tels que la qualité des eaux de baignade, seront prises en compte durant la phase travaux du projet,

CONSIDÉRANT que M. LUC, Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de Toulon, concernant le projet de réaménagement de l'anse Tabarly, assorti d'une réserve et d'une recommandation mineures,

CONSIDÉRANT que la planche graphique n°27 est rectifiée pour tenir compte de la réserve émise par M. LUC relative à la présence d'une partie de la zone ULn sur le domaine public maritime,

CONSIDÉRANT que la recommandation relative à la seconde ligne directrice du SRADDET est également prise en compte et que la notice est complétée en ce sens,

CONSIDÉRANT 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 au 9^{ème} étage de la Mairie de Toulon, Avenue de la République, Direction du Développement Urbain et à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Service Planification Urbaine, bâtiment le Galaxie A, 2^{ème} étage, 482 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune,

CONSIDÉRANT que le dossier de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Toulon, modifié de façon mineure pour tenir compte des différents avis, tel que présenté au Conseil Métropolitain, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-58 du Code de l'Urbanisme,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon dans le cadre du projet de réaménagement de l'Anse Tabarly.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

DE DIRE que 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 Toulon Provence Méditerranée et en Mairie de Toulon durant un mois.
- D'une mention de cet affichage en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

Fait à Toulon, le 27 février 2025

Jean-Pierre GIRAN

LAYEC Amandine

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance



POUR 77

CONTRE 0

ABSTENTION 1

Madame Cécile MUSCHOTTI.

VILLE DE TOULON

MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 27 juillet 2012

**Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du PLU**

**relative au projet de réaménagement de
l'Anse Tabarly**

NOTICE DE PRESENTATION



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
L'objet de la procédure	6
Cadre réglementaire	7
La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.....	7
L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme	8
Déroulement de la procédure	9
CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTIONS DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	10
Caractéristiques du projet	11
2.1. Le contexte du projet :	11
2.2. Localisation du projet	12
2.3. L'historique du site.....	14
2.3. Description du site	16
2.4. Fonctionnement actuel du site	20
Description du projet	22
2.5. Enjeux du projet de réaménagement de l'Anse Tabarly	22
<i>En matière de connexions paysagères</i>	22
<i>En matière d'accessibilité du site</i>	22
<i>En matière d'enjeux urbains</i>	23
2.6. Programmation et parti pris	25
<i>Parti pris</i>	25
<i>Programmation et organisation des espaces</i>	26
<i>Surfaces projetées</i>	27
JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	28
3.1. Un nouveau lieu de vie en faveur du dynamisme communal et de l'attractivité du territoire.....	29
3.2. Une reconnexion de la quatrième anse aux plages du Mourillon	30
3.3. Une meilleure prise en compte des risques et une pérennisation de la base nautique	31
MODALITE DE MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET	33
Une réglementation propre aux plages du Mourillon	34
4.1. UN ZONAGE DEDIE AUX ACTIVITES TOURISTIQUES ET NAUTIQUES	34
4.2. UNE MODIFICATION DE LA HAUTEUR NECESSAIRE AU PROJET	35
Les évolution du PLU en vigueur	36
Un projet compatible avec le PADD	39

ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	43
.....	
Le Schema Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalite des Territoires Provence-Alpes-Cote d'Azur	44
Le Schéma Régional de Cohérence écologique (intégré au SRADDET).....	47
Le Schéma Régional Climat Air Energie Provence-Alpes-Cote d'Azur (intégré au SRADDET).....	48
Le Plan de Protection de l'Atmosphère	49
Le Schéma de COhérence Territoriale Provence Méditerranée.....	50
Le Schéma directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhone Méditerranée.....	53
Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation.....	55
Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations des Petits Cotiers Toulonnais	
56	
le Plan de Déplacements Urbains (PDU)	57
Le contrat de baie de la rade de Toulon	58



1



Préambule

L'OBJET DE LA PROCEDURE

La ville de Toulon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 juillet 2012. Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis lors.

La présente procédure de déclaration de projet, menée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, porte sur la rénovation de la base nautique de l'Anse Tabarly, située sur la quatrième anse des plages du Mourillon à Toulon. L'objectif de ce projet vise principalement à ouvrir l'Anse aux Toulonnais en procédant à la démolition et à la reconstruction de la base nautique de manière à améliorer le contexte paysager, l'accessibilité du site et l'architecture des bâtiments, tout en préservant les futurs aménagements au risque de submersion. Le projet permettra d'assurer les conditions optimales pour l'accueil des Toulonnais en leur proposant une éco-base de la mer de qualité durable et environnementale, tant au niveau des activités nautiques que de la vie sociale, devenant un marqueur fort des plages du Mourillon.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet, il s'agira de créer un sous-secteur au sein de la zone de loisirs (UL), sur une partie de l'Anse Tabarly, afin de prescrire une hauteur maximale suffisante, nécessaire à l'établissement des futures constructions.



CADRE REGLEMENTAIRE

La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'urbanisme, notamment aux articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et suivants. Le Code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Article L.153-54 du Code de l'urbanisme : Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :**

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 du Code de l'urbanisme : **Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :**

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Article L.153-57 du Code de l'urbanisme : A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article R.104-11 du code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

L'article R.104-13 du Code de l'urbanisme précise les cas dans lesquelles les procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

En effet, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale garantissant leur mise en compatibilité lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dans les autres cas le projet fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Etant donné que le secteur de projet n'est pas concerné par un site Natura 2000, la procédure de déclaration de projet fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Conformément à l'article R.104-14 2° du Code de l'urbanisme, un examen au cas par cas ad hoc doit être réalisé lorsque la procédure est menée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. La procédure étant portée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, un examen au cas par cas ad hoc sera donc soumis à la MRAE.

De plus, le programme de faisabilité du réaménagement et de la requalification de la base nautique de Toulon, intégrant une écobase de mer, n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement selon l'arrêté n°AE-F09323P006 du 05/04/2023 en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de déclaration de projet se traduit par :

- Lancement de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU, par un arrêt du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée prescrivant la procédure et justifiant l'intérêt général du projet (AP23/193 du 24/11/2023) ;
- Rédaction et constitution du dossier de déclaration de projet ;
- La personne publique responsable du plan ou programme soumis à la MRAE, ici la Métropole Toulon Méditerranée, devra saisir la MRAE au titre de l'examen au cas par cas ad hoc :

La MRAE dispose d'un délai de deux mois pour examiner le dossier et indiquer à la Métropole la nécessité ou non de soumettre la procédure à évaluation environnementale, au regard des incidences sur l'environnement d'une telle procédure.

- La nécessité de confirmer le choix de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale, par une délibération du Conseil Métropolitain :

Les articles R.104-33 et R.104-36 du Code de l'urbanisme précise que dans l'hypothèse où la MRAE estime qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire, le Conseil métropolitain devra confirmer son choix de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU au regard de l'avis rendu par l'Autorité environnementale.

- L'organisation d'une réunion d'examen conjoint associant les personnes publiques associées :

Conformément aux articles L.153-54 et R.153-15 du Code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Elle devra donc être organisée par le Président de la Métropole réunissant la commune et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Un procès-verbal sera dressé à l'issue de cette réunion et joint au dossier d'enquête publique.

- L'organisation d'une enquête publique d'une durée d'un mois :

Une enquête publique d'une durée d'un mois sera organisée par le Président de la Métropole (article R.153-16 du Code l'Urbanisme). Un Commissaire Enquêteur sera désigné par la Présidente du Tribunal administratif de Toulon pour mener cette enquête.

Cette enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

- L'approbation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Toulon :

La déclaration de projet sera éventuellement modifiée pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, du Commissaire Enquêteur et de la population. Le conseil municipal dispose de 3 mois à compter de la transmission du dossier par la Métropole pour donner son avis sur le projet aux termes de l'article L5211-57 du CGCT. A l'issue, la Déclaration de Projet sera approuvée par délibération du Conseil Métropolitain ayant initiée la procédure.



2

Contexte du projet et descriptions de ses principales caractéristiques

CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.1. Le contexte du projet

Le projet s'implante le long de la quatrième anse du Mourillon, dite "Anse Tabarly". Elle constitue la plus vaste portion du parc balnéaire dudit site. Sa situation urbaine particulière, au sein de l'enveloppe urbaine de Toulon, à proximité de la mer, fait de cet emplacement un lieu propice à la pratique sportive, à la promenade et aux activités en plein air. L'Anse Tabarly accueille divers complexes nautiques au sein d'une entité balnéaire reconnue et pratiquée.

La Métropole TPM et la municipalité de Toulon manifestent le souhait de pérenniser l'activité sur ce site d'importance, mettant en avant ses caractéristiques telles que les surfaces disponibles, les dessertes importantes et l'accès à un bassin propice à l'apprentissage des sports nautiques. Ces éléments offrent une opportunité d'implantation idéale pour les futurs équipements projetés. Bien que située au cœur de la ville, la base nautique actuelle repose sur un site prometteur. Cependant, les installations vieillissantes compromettent l'offre sportive et ludique, ainsi que la qualité de l'accueil et des activités.

En réponse à l'obsolescence des équipements, ne répondant plus aux besoins actuels des usagers, et à la vulnérabilité des bâtiments existants, exposés à une zone de largage endommageant leur structure, la Ville de Toulon envisage une rénovation complète de la base nautique. Ce projet implique la suppression des modules préfabriqués, du Centre Loisir Jeunesse (CLJ), et de tous les équipements nautiques qui ne permettent plus une pratique qualitative. L'objectif est, ainsi, de créer un nouvel équipement mieux adapté aux pratiques contemporaines, tout en affirmant le caractère paysager et environnemental du site.

Cette initiative, lancée par la Métropole et la municipalité, porte une réflexion globale sur l'établissement futur de la base nautique, ainsi que sur les espaces publics environnants, tels que les parcours piétons, les aménagements paysagers, le stationnement et la plage. L'objectif est de renforcer la synergie entre les différents occupants de la base nautique, en vue de pérenniser et d'améliorer qualitativement les activités présentes et futures du site.

Les objectifs clés du projet comprennent :

L'ouverture de la 4ème anse aux Toulonnais avec une vue dégagée sur la mer :

L'accessibilité aux résidents de Toulon sera améliorée en offrant des panoramas ouverts sur la mer depuis la 4ème anse.

L'affirmation de la base nautique en tant que repère majeur des plages du Mourillon :

Le projet s'attache à renforcer la visibilité de la base nautique au sein des plages du Mourillon, soulignant son caractère particulier.

La conformité aux recommandations de l'autorité environnementale :

Le programme s'engage à respecter les préconisations émises par l'autorité environnementale, démontrant ainsi une démarche éco-responsable.

La recherche d'une meilleure harmonie en termes d'aménagement et d'espace :

Les équipements projetés comprennent l'intégration d'un bâtiment durable et respectueux de l'environnement, ainsi que la création d'une éco-base de la mer. Les espaces extérieurs, aux volumes proportionnés, seront soigneusement aménagés, offrant de vastes zones conviviales, abritées du soleil et de la pluie. Seront également intégrées des aires sécurisées pour le matériel, des aménagements de mise à l'eau et un parking capable d'accueillir des événements estivaux.

L'objectif global est de créer un environnement harmonieux en réponse aux besoins des utilisateurs tout en préservant et en améliorant la qualité du paysage, de l'architecture et de l'environnement.

2.2. Localisation du projet

Les plages du Mourillon se situent au cœur de l'étendue urbaine de Toulon, tout en étant relativement éloignées du centre ancien. Le tissu urbain, situé à l'interface des plages, est principalement constitué d'habitats individuels et collectifs. Le boulevard littoral Frédéric Mistral instaure une coupure urbaine importante entre l'espace habité et balnéaire, amplifiée par la topographie.

Le boulevard prend place sur un éperon rocheux naturel, en-deçà duquel les plages artificielles du Mourillon ont été aménagées entre 1962 et 1985. Les plages s'étendent sur près de 2 kilomètres entre le Fort Saint-Louis et l'Anse Tabarly. Elles se composent de 7 hectares de plages et 9 hectares de verdure. Ces dernières sont largement dotées en stationnements, environ 1300 places, pouvant accueillir jusqu'à 12 000 visiteurs en période estivale. En cas de grande manifestation, comme les festivités du 15 août, la jauge maximale peut atteindre 30 000 personnes sur l'ensemble du site.

Historiquement et suite au phasage des travaux, on retrouve 4 alvéoles avec brise lame, transformés en 4 anses, avec d'Ouest en Est :

- Les plages du Lido et du Mistral (1^{er} anse) ;
- L'Anse Les Pins (2^{ème} anse) ;
- L'Anse Source (3^{ème} anse) ;
- L'Anse Tabarly (4^{ème} anse).

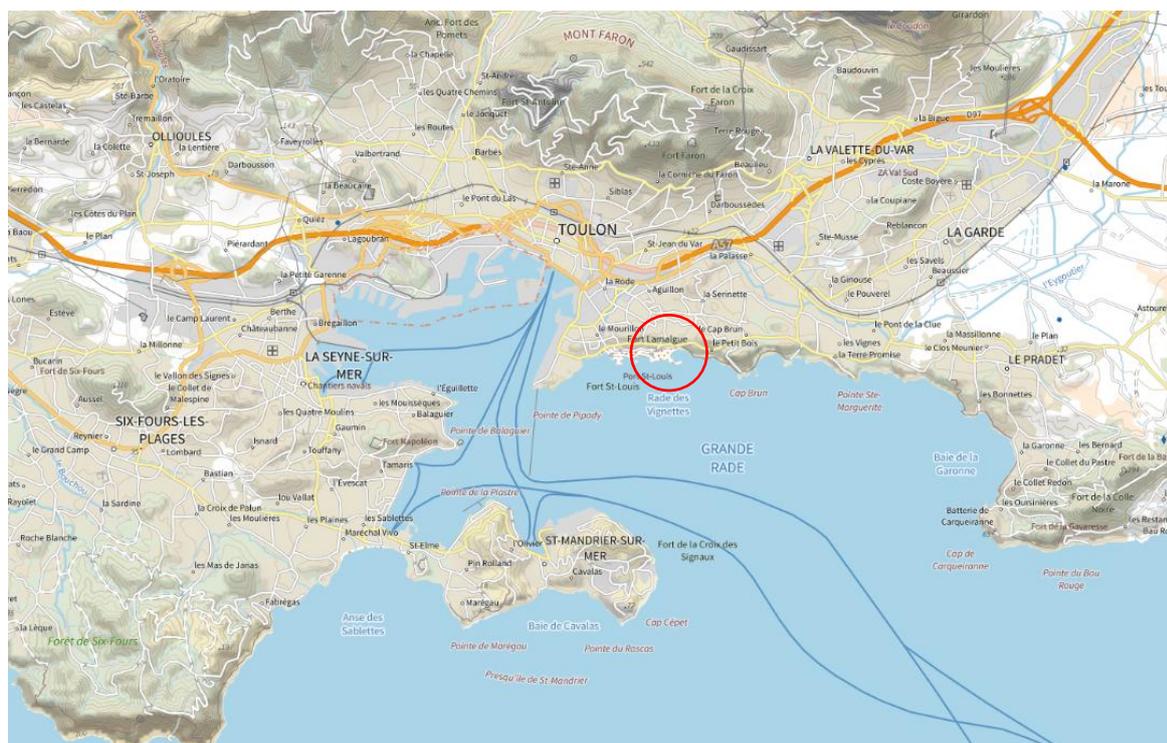


Figure 1: Plan de situation ; source : Géoportail, 2024

Le site du projet englobe diverses parcelles appartenant à la Ville de Toulon, certaines étant sous la gestion de la Métropole TPM. La parcelle, propriété communale, cadastrée "EZ n°0034", s'étend sur une superficie de 144 638 m².

Le site comprend également une partie du Domaine Public Maritime non cadastré. L'implantation des bâtiments est limitée aux parcelles de la ville, excluant toute construction sur le DPM. Le talus, situé au Nord-Est du site, appartient au département.



Figure 2 : Etat cadastral ; source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

À l'interface de la zone du projet et de la mer, la Ville de Toulon bénéficie d'une concession sur le Domaine Public Maritime. Celle-ci a pour but de maintenir l'entretien et l'utilisation du domaine public maritime pour les activités nautiques non-motorisées. Sa superficie totale de 5 853 m² comprend, entre autres :

- Un lot dédié aux activités nautiques occupant une emprise de 180 m² (lot 15) ;
- Deux lots réservés aux zones de stockage de bateaux pour les associations nautiques en arrière-plage (lots 16 et 17), avec deux zones d'échouage correspondantes ;
- Un ponton démontable réservé à l'association.



Figure 3 : Etat cadastral ; source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

2.3. L'historique du site

Entièrement artificielles, les plages du Mourillon, qui s'étendent sur près de 90 000 m² au Sud-Est de la ville de Toulon, ont évolué continuellement au cours des dernières décennies. À partir du milieu des années 70 et jusqu'en 1982, des travaux d'envergure ont permis d'aménager plusieurs hectares du littoral en un lieu de villégiature et de loisir au bénéfice de toute l'aire métropolitaine toulonnaise. L'unique plage naturelle originelle est positionnée à l'Est de l'anse Tabarly, à proximité du "Yacht Club", jouxtant le sentier du littoral.

À partir du début des années 1960, les rivages artificiels du Mourillon ont pris forme en réponse à deux constats majeurs : le déclin graduel des activités militaires et d'industrie dans la rade et l'absence d'infrastructures de loisirs en bord de mer. C'est la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) qui a initié ce projet, visionnaire pour l'époque, proposant la transformation de cette étendue maritime accessible, qui se déployait sur près de deux kilomètres entre le Fort Saint-Louis et le Cap Brun. Utilisé de longue date comme lieu de baignade par les Toulonnais, cet endroit reste aujourd'hui une destination privilégiée pour la promenade, attirant aussi bien les résidents locaux que les visiteurs.

Dans les années 1963-1964, la première phase concrète a été marquée par la création de la plage expérimentale du Lido, par poldérisation.



Figure 4 Photo aérienne du site en 1964 ; source : IGN Remonter le temps

Par la suite, de 1964 à 1967, une nouvelle étape a été franchie avec l'aménagement d'un terre-plein de 3 hectares et la création d'une première alvéole, nommée l'Anse de la Source.



Figure 5 Photo aérienne du site en 1967 ; source : IGN Remonter le temps



Figure 6 Photo aérienne du site en 1976 ; source : IGN Remonter le temps

Entre 1973 et 1975, l'histoire des plages a connu un autre tournant significatif avec l'élargissement du terre-plein, portant à trois le nombre d'alvéoles, et la mise en place de brise-lames, des éléments essentiels pour la protection du littoral.

Les années 1977 à 1985 ont été marquées par une période d'expansion des terre-pleins à l'est, pour les activités nautiques, associée à la création d'un brise-lame à l'ouest, entre les anses du Lido et Mistral.



Figure 7 Photo aérienne du site en 1989 ; source : IGN Remonter le temps

Les enjeux liés au paysage se dessinent dans le contexte spécifique des quatre anses du Mourillon, où l'anse Tabarly se profile en dernière position. Les trois premières anses ont fait l'objet d'aménagements destinés aux activités littorales.

Ces derniers s'articulent en plusieurs strates : une végétation ornant les talus, d'amples aires de stationnement, une large bande plantée agrémentée de pelouses, la promenade Henri Fabre serpentant derrière la digue entre la 3ème et la 4ème anse, et une zone comprenant diverses activités telles que des restaurants, un centre sportif municipal, un mini-golf, avec les plages et les ouvrages de protection en toile de fond.

2.3. Description du site

L'Anse Tabarly, la dernière d'une série de quatre, se distingue principalement par sa base nautique, dédiée aux pratiques sportives et aux loisirs, et par l'accueil d'événements de moyenne et de grande envergure.

Un vaste parking, consacré aux équipements attenants et aux plages du Mourillon, occupe une surface prépondérante. D'une capacité de plus de 300 places, cet espace de stationnement accueille les usagers des plages lors de forte affluence.

Au Sud, la promenade Henri Fabre se prolonge depuis les plages du Mourillon jusqu'à une presqu'île comprenant un espace dédié aux propriétaires canins.

Du fait de leur ancienneté et de leurs proportions, parfois inadaptées aux pratiques contemporaines, les équipements, prenant place sur la quatrième anse des plages du Mourillon, apparaissent aujourd'hui comme peu adaptés au développement de nouveaux usages et à la pérennité de ceux actuellement proposés.

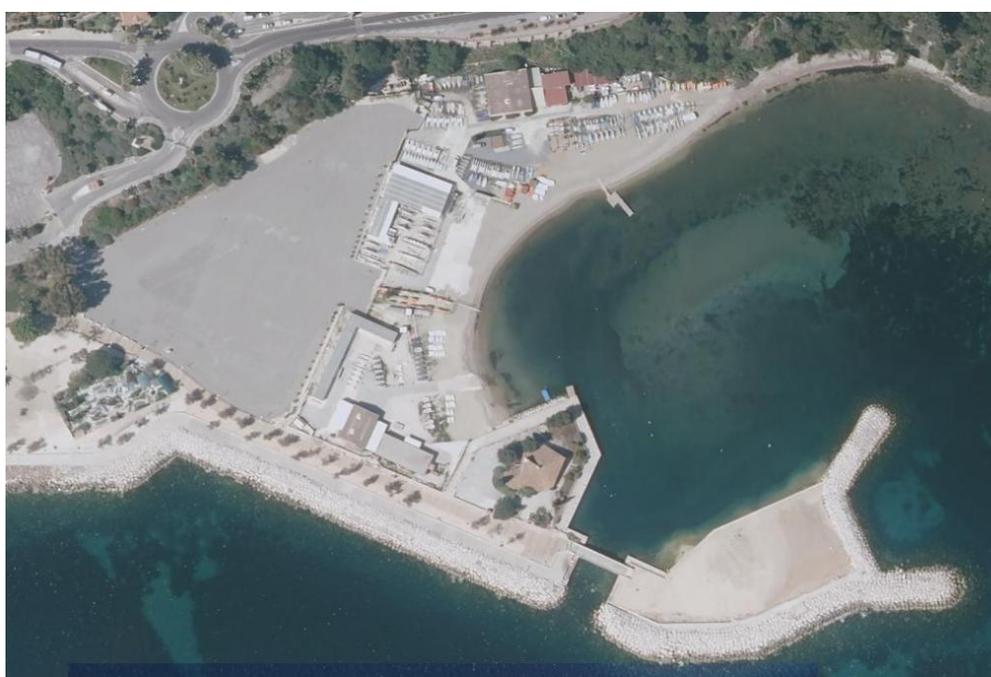


Figure 8 : Photographie aérienne du site ; source : IGN



Figure 9 : Prise de vue ensemble de l'anse Tabarly



Figure 10 Cône de vue des différentes photographies réalisées



Figure 11 : Photographie depuis le parking (1)



Figure 13 Photographie du Yacht Club



Figure 12 Photographie du Yacht Club



Figure 15 Photographie accès kayak



Figure 14 Photographie cales de mise à l'eau



Figure 16 Photographie accès cales de mise à l'eau- Parking

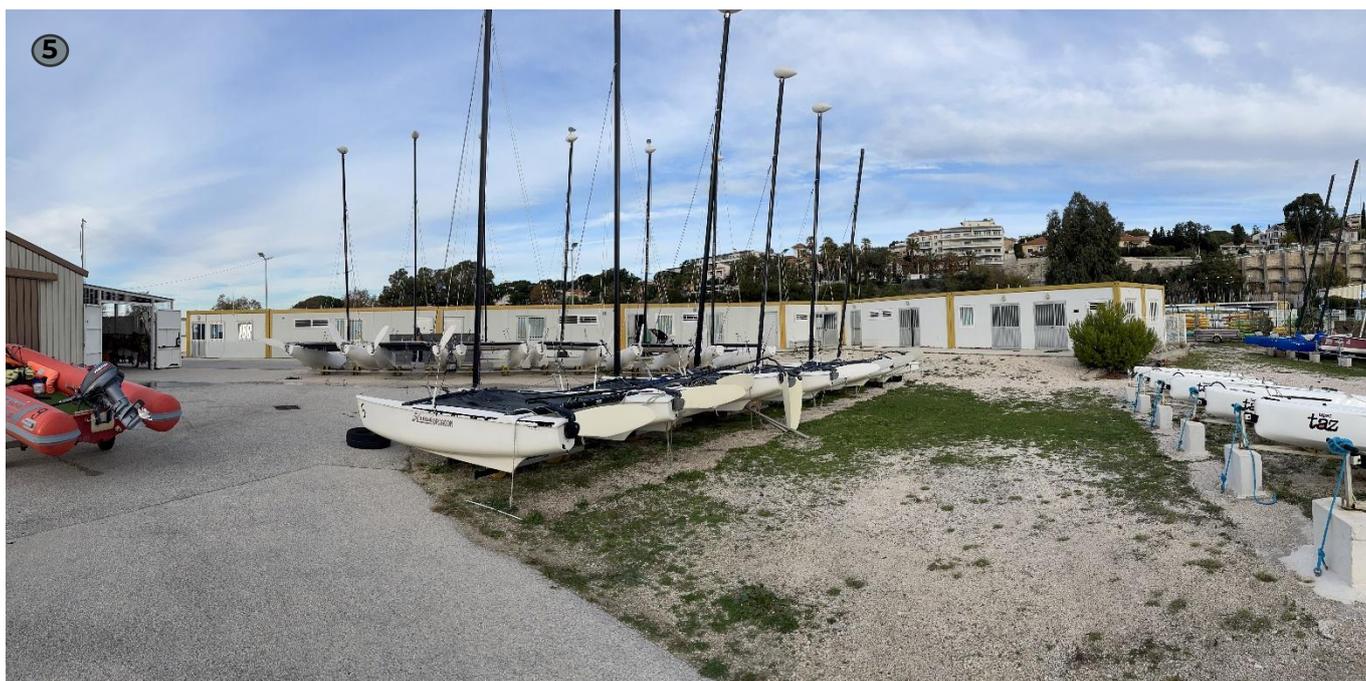


Figure 17 Photographie association de pirogue



Figure 18 Photographie centre municipal de voile

2.4. Fonctionnement actuel du site

Au sein de la quatrième anse des plages du Mourillon, plusieurs équipements s'articulent autour de la base nautique Tabarly. Le Centre Municipal de Voile (CMV), ainsi que deux associations : le Yacht Club et l'association VA'A Pirogue Polynésienne, occupent des locaux distincts, propriétés de la commune, répartis sur le front de mer.

La base nautique est spécifiquement conçue pour accueillir des scolaires et des formations encadrées par des moniteurs. Les associations proposent également un service de location de matériel sportif et de loisir aux divers usagers.

Un espace dédié aux pratiques libres est également proposé sur le site, entre le CMV et l'association de la pratique de la pirogue. Il permet aux utilisateurs d'apporter leur propre matériel, en dehors des horaires d'ouverture. Toutefois, cette pratique libre reste aujourd'hui relativement limitée compte tenu de la disposition des différentes entités.

En outre, cette flexibilité d'utilisation rend la base nautique accessible à un large public, tant pour des activités encadrées que pour des pratiques individuelles, bien que les pratiques libres restent encore marginales par rapport aux activités développées par les associations présentes sur le site.

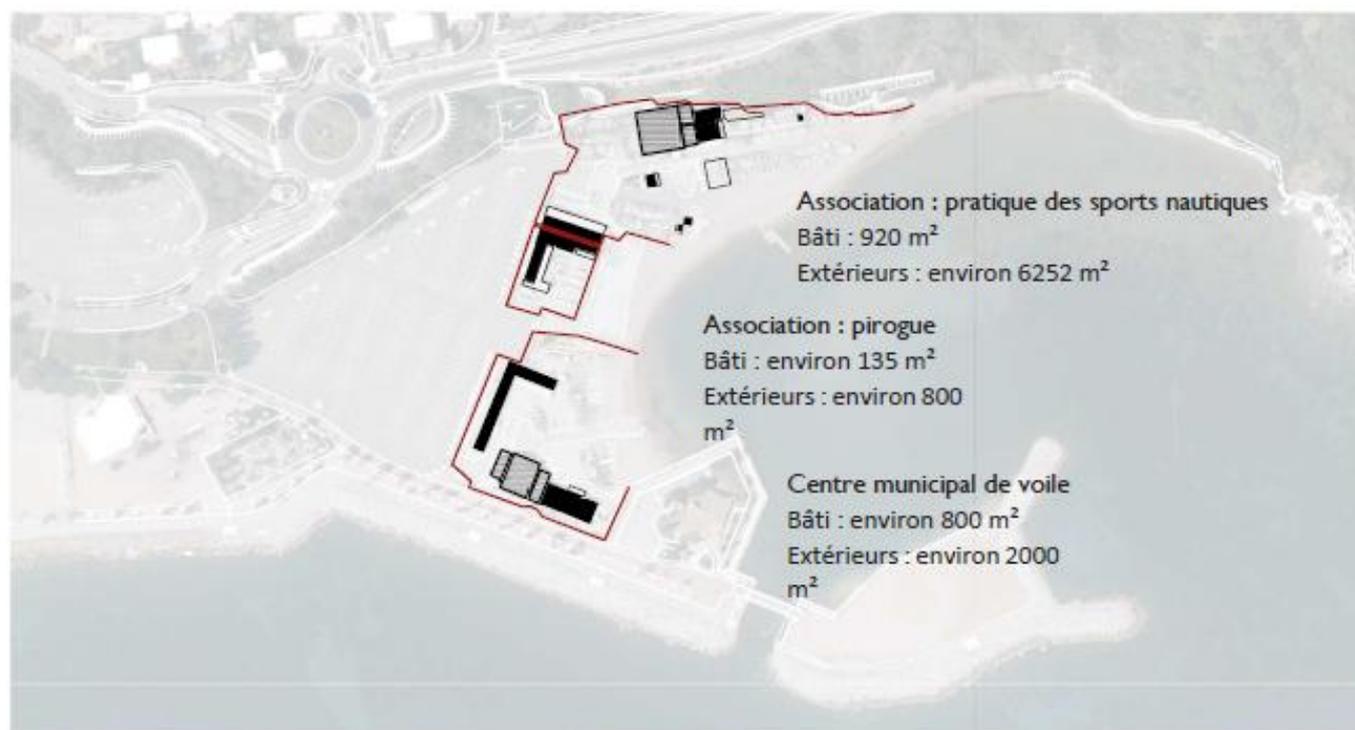


Figure 19 Plan de la base nautique ; source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

Un Centre de Loisirs Jeunesse (CLJ) est également présent à l'interface de la presqu'île et du CMV, prenant place au sein d'un ancien restaurant réaménagé et actuellement peu pratiqué en raison de sa vétusté.

Au sein de l'espace de stationnement, situé à l'ouest de la base nautique, le site accueille régulièrement des événements importants, participant à l'attractivité communale lors des périodes estivales.

Sur sa partie sud, l'Anse Tabarly propose un lieu de promenade, peu ombragé, reliant la presqu'île aux plages du Mourillon. Cet espace est prisé par les propriétaires canins, ainsi que par les pêcheurs à la ligne.

Le projet global doit offrir une solution flexible pour répondre aux besoins variés des usagers, tout en favorisant des pratiques durables et responsables. L'objectif principal est ainsi de rationaliser l'utilisation des espaces pour optimiser les surfaces et les usages, nécessitant une réorganisation spatiale approfondie.

Bien que présents en nombre sur le site, les cheminements piétons actuels se caractérisent par des interruptions notables, perturbant de manière significative la libre circulation des individus. Peu sécurisants, les cheminements piétons s'effectuent sur le parking sans balisage clair. Ainsi, les voies situées sur le parking présentent une lisibilité insuffisante, complexifiant l'accessibilité de la base nautique par les piétons, notamment depuis l'arrêt de bus situé à l'entrée Est des plages du Mourillon, et engendrant des conflits avec les véhicules.

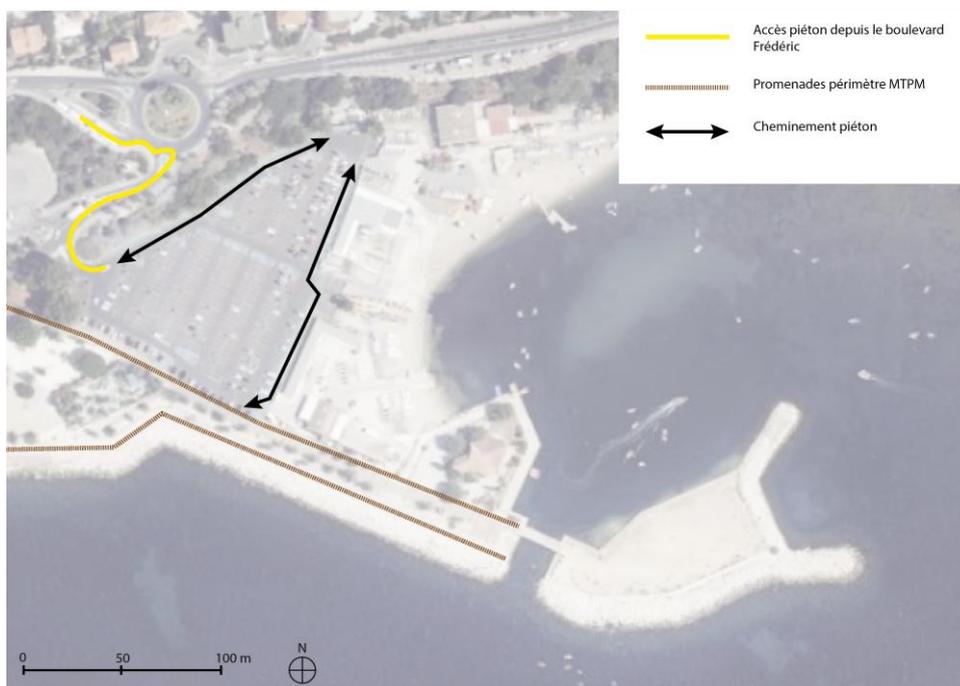


Figure 20 Carte d'accessibilité de la base nautique ; source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

En termes de végétalisation, la quatrième anse se démarque des plages du Mourillon par sa discontinuité et sa faible qualité paysagère. Alors que de larges pelouses ombragées prennent place au sein des trois premières anses, le site du projet se caractérise principalement par un espace de stationnement en enrobé.

Les masses végétales se concentrent sur le talus de la route départementale située en contre-haut de la base nautique. Quelques arbres de hautes tiges ponctuent la promenade Henri Fabre, mais n'offrent pas suffisamment d'espaces ombragés aux promeneurs et plaisanciers.



Figure 21 Carte d'accessibilité de la base nautique ; source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet de la base nautique s'insère dans une dynamique d'interconnexion avec les diverses perspectives envisagées par la Métropole et la ville au sujet de la requalification des plages du Mourillon et du littoral toulonnais. Le réaménagement de l'Anse Tabarly amorce les futurs programmes de requalification des plages du Mourillon, constituant ainsi le marqueur du renouveau de cet espace.

2.5. Enjeux du projet de réaménagement de l'Anse Tabarly

En matière de connexions paysagères

La quatrième anse présente actuellement un déficit de végétalisation, se distinguant des trois premières anses aménagées avec des pelouses arborées. La promenade Henri Fabre, bordée d'arbres, et les abords du CLJ ont bénéficié d'une végétalisation, mais celle-ci s'achève au niveau de la quatrième anse. Les enjeux résident dans la valorisation du potentiel paysager de cette zone, en mettant en exergue les ouvertures naturelles, notamment sur la mer, et en intégrant harmonieusement les futurs bâtiments.

Les objectifs consistent à tisser des liens entre les différentes composantes du programme, améliorant ainsi le cadre de vie, en offrant des zones ombragées et des espaces d'assise pour les usagers. La maîtrise d'ouvrage privilégie la sobriété et la facilité d'entretien des aménagements extérieurs. Une réflexion approfondie sera portée sur les relations entre les aménagements paysagers et les chemins pour encadrer les liaisons piétonnes.

Des dispositifs seront nécessaires pour éloigner les véhicules des espaces végétalisés, à travers l'utilisation de lisses basses et de chasse-roues plutôt que de barrières, afin de mettre en avant les plantations. L'ombrage représente un enjeu majeur, nécessitant une trame arborée permettant une lutte efficace contre les îlots de chaleur, tout en s'accordant avec la programmation d'événements.

Les enjeux paysagers incluent également l'insertion des bâtiments et des futurs espaces publics, en tenant compte des perspectives depuis la corniche. Une attention particulière doit être accordée à la "cinquième façade", intégrant les éléments techniques à la volumétrie des bâtiments. L'enjeu des terrasses est de fournir des points de vue étendus sur l'anse, en lien avec l'éco-base de la mer, l'espace de convivialité et les zones de vie des occupants. Ainsi, les enjeux du site s'articulent autour de l'harmonisation du grand paysage, du front de mer, des éléments remarquables du littoral et de l'intégration dans le paysage proche, en vue d'ouvrir la quatrième anse aux Toulonnais et Toulonnaises.

En matière d'accessibilité du site

L'accessibilité actuelle du site est relativement contrainte, se résumant en un vaste espace de stationnement dédié aux modes motorisés. L'un des principaux enjeux du projet de réaménagement de l'Anse Tabarly réside dans la restructuration de cet espace, afin de proposer une nouvelle implantation de la base nautique, tout en répondant aux nombreux besoins du site en matière d'accessibilité et de programmation.

Le projet vise à préserver 250 places de stationnement à minima, en prévoyant plusieurs places dédiées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Une attention particulière est accordée à la localisation de ces places pour faciliter l'accès aux équipements.

Bien que la végétalisation du parking soit limitée, en raison de la programmation d'événements, l'utilisation de plantes en pots déplaçables est envisageable avec des réserves d'eau adéquates.

Le parking et les voies d'accès doivent garantir un accès continu à la base nautique, même pendant les événements, avec un accès accompagné d'une zone de dépose minute près de l'accueil.

Concernant l'accessibilité des modes doux, bien qu'aucune voie dédiée ne soit prévue pour les cycles, le projet envisage au moins six box sécurisés et 20 racks à vélos, dont deux pour les vélos électriques.

Ces stationnements cycles seront situés à proximité de l'accueil, idéalement protégés par des ombrières intégrées au paysage.

En ce qui concerne l'accessibilité des piétons, les balades piétonnes actuelles sont discontinues et de qualité limitée. Le projet s'engage à améliorer la qualité des accès piétons et PMR à la base nautique, notamment depuis les promenades des anses du Mourillon (promenade Henri Fabre) et le boulevard du littoral Frédéric Mistral, ainsi que depuis l'arrêt de bus, située à l'entrée Est des plages. Les chemine-ments piétons et l'aménagement des espaces publics visent à créer des liens entre les différents élé-ments du programme, mettant en valeur les vues sur le paysage et le futur bâtiment.

En matière d'enjeux urbains

Au-delà des enjeux liés à l'insertion paysagère et à l'accessibilité, la restructuration en cours de la base nautique est une réponse globale à plusieurs impératifs. La planification inclut la démolition du CLJ, ce qui soulève des enjeux cruciaux liés à cette transformation. L'objectif premier est d'optimiser la vue sur la mer en créant un aménagement paysager de qualité qui s'intègre harmonieusement à la prome-nade Henri Fabre. Cette évolution vise à faire de l'espace une zone de promenade, offrant des panora-mas maritimes importants, tout en permettant une halte aux visiteurs, à l'abri des vents dominants dans cette partie de l'anse.

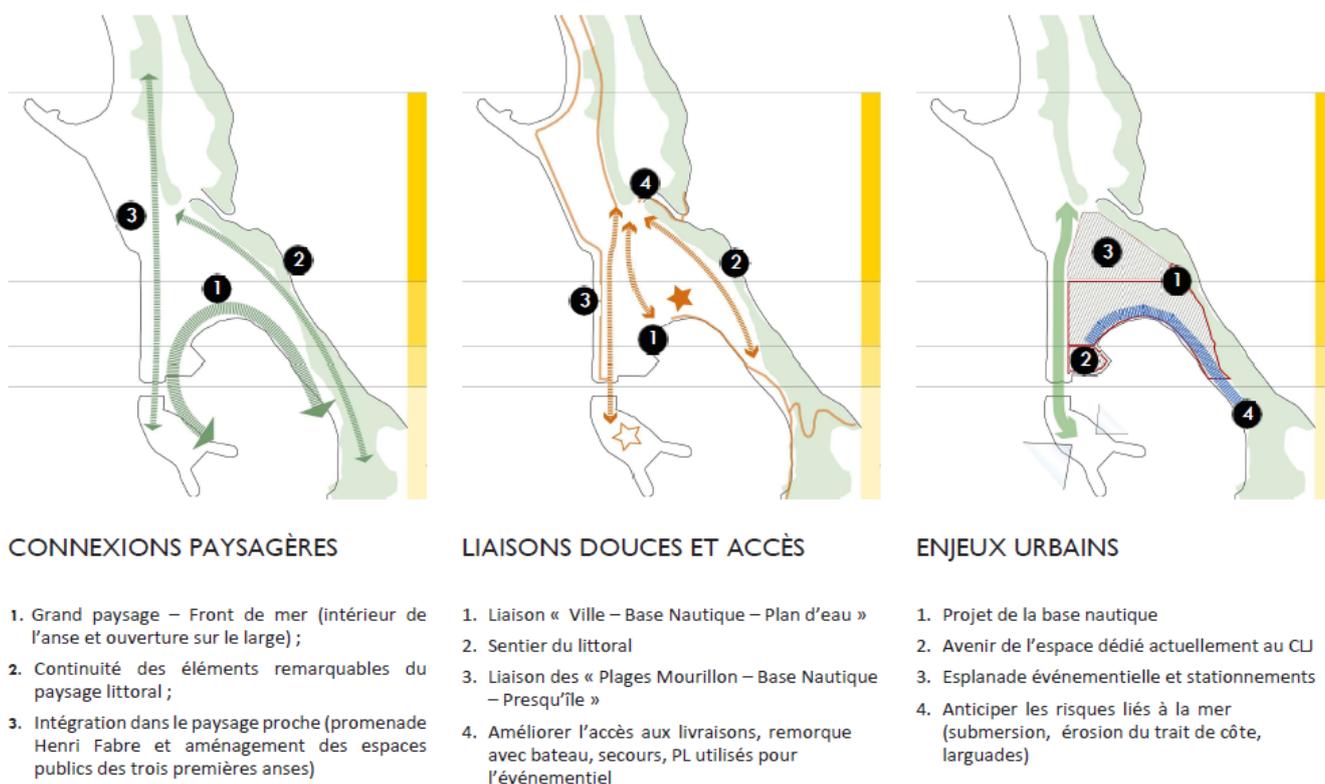


Figure 22 : Synthèse des enjeux ; source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

Proche du rivage, le site du projet est exposé à des risques marins tels que la submersion marine et le possible recul du trait de côte. Les dégâts antérieurs sur la 4ème anse soulignent la vulnérabilité du site, impactant le Centre Municipal de Voile et le parking lors des inondations de 2008 et 2010.

Bien que la période exacte des hypothèses de montée des eaux ne soit pas définie, des projections indiquent une possible élévation du niveau de la mer d'ici 2100. Cet enjeu constituera un élément clé du programme afin de pérenniser et protéger la base nautique et ses usagers dans le temps.

L'implantation des bâtiments visera à éviter les zones exposées au recul du trait de côte et aux submersions marines, en tenant compte des informations géotechniques et des réseaux existants. Les orientations des bâtiments seront ajustées pour prendre en compte les vents dominants Est et Ouest, assurant ainsi une conception résiliente face aux risques côtiers.

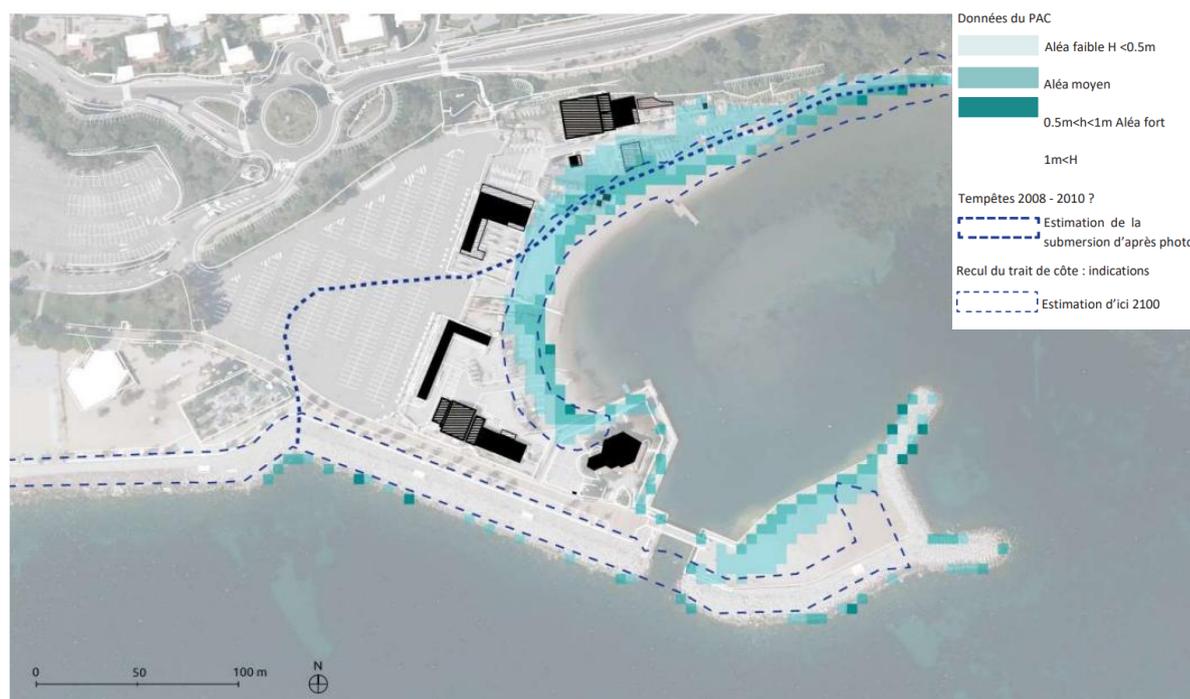


Figure 23 : Projection du trait de côte sur le site d'anse Tabarly ; source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

2.6. Programmation et parti pris

Parti pris

Le projet de la base nautique s'articule autour de plusieurs axes et enjeux, visant à créer un lieu dynamique et fonctionnel au sein de la quatrième anse du Mourillon, tant du point de vue des activités que de la vie sociale. Les équipements et aménagements futurs chercheront à améliorer et développer la qualité des usages, en facilitant notamment la gestion et l'efficacité du site.

Au-delà de la dimension sportive, la future base nautique est envisagée comme un véritable lieu de vie et de convivialité, offrant des espaces propices à la détente, au sein d'un cadre naturel revu et révélé. Les ambitions portées par le projet vont ainsi au-delà des activités nautiques traditionnelles, de plaisance et de loisirs, en faisant de la future éco-base de la mer un marqueur fort des plages du Mourillon, contribuant ainsi au dynamisme communal et à l'attractivité du territoire métropolitain.

Outre l'animation, le projet de création d'une éco-base de la mer permet d'inscrire les futurs aménagements dans une réflexion contemporaine tournée vers l'environnement, à travers notamment la durabilité et pérennité des équipements. La rénovation des bâtiments permet également d'améliorer leur insertion paysagère en préservant les vues sur le grand paysage.

La nouvelle base nautique représente également une opportunité stratégique pour consolider le front de mer et harmoniser les aménagements des plages du Mourillon et du sentier du littoral. Au-delà des nouveaux équipements, le projet vise à inscrire la quatrième anse au cœur des plages du Mourillon, en proposant une végétalisation et des aménagements harmonieux, en cohérence avec ceux attenants.

Par ailleurs, l'implantation nouvelle des bâtiments projetés permettra une meilleure prise en compte du risque de submersion, en intégrant, dès leur conception, une juste connaissance des phénomènes de submersion marine et de recul du trait de côte notamment, de plus en plus prégnant sur les territoires littoraux.

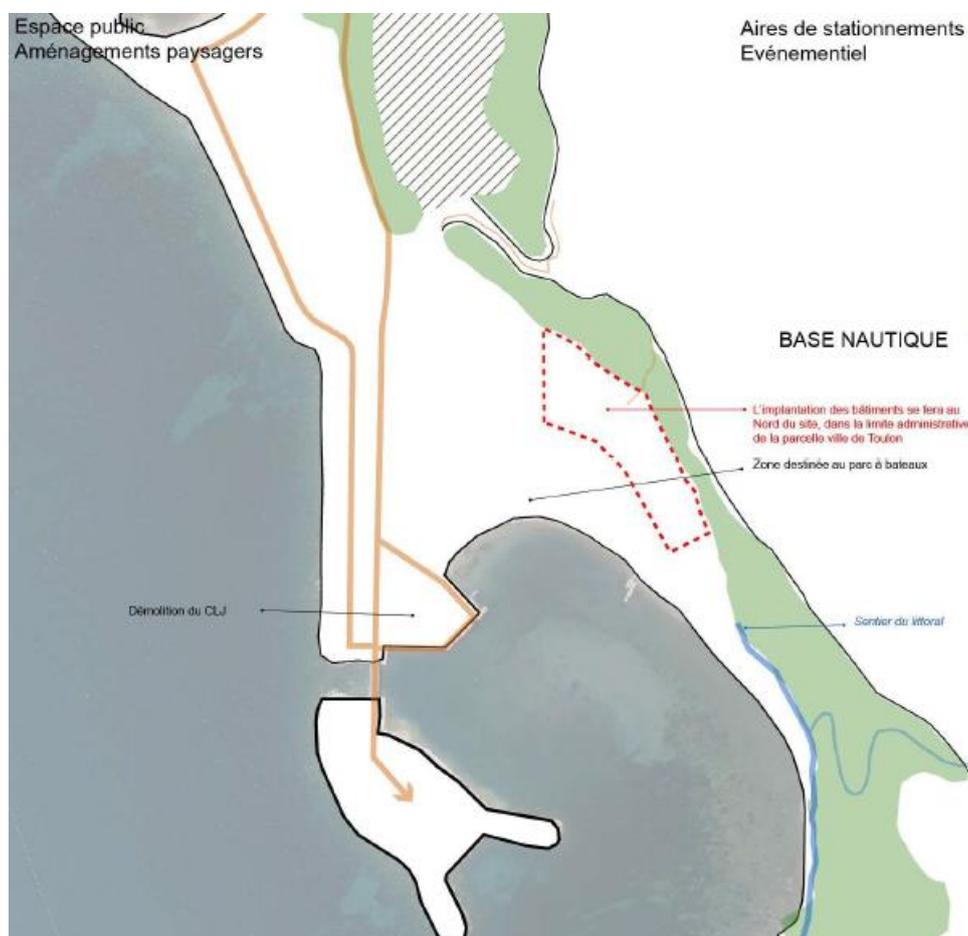


Figure 24 : Projection du site de projet ; Tabarly ; source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

Programmation et organisation des espaces

Le projet prévoit pour l'essentiel :

- Un bâtiment d'accueil administratif (1) visant à accueillir les activités de réception du public, les bureaux de secrétariat et de comptabilité, des sanitaires accueillant tout public, une infirmerie ;
- Un espace dédié aux agents et salariés du centre municipal de voile (2), incluant une zone de travail ainsi qu'une salle de détente ;
- Un espace de travail dédié à accueillir les formations et classes (3) intégrant une salle de formations, une salle polyvalente et des sanitaires ;
- Des vestiaires séparatifs (4) et un espace dédié aux casiers ;
- Un espace de convivialité (5) permettant d'accueillir des manifestations diverses ;
- Un espace de sensibilisation (6) sur les sujets dédiés au patrimoine maritime et à la protection de la biodiversité marine ;
- Un local dédié au gardien (7) ;
- Des locaux techniques (8) permettant la réparation de bateaux, un local moteur, une zone de voilerie ainsi qu'un atelier pour les adhérents ;
- Un espace de stockage matériel ainsi qu'un magasin (9) permettant d'entreposer l'ensemble du matériel des occupants et adhérents (ex : gilet de sauvetage, rame, ...) ainsi que des locaux dédiés (ex : stockage bidon, grands casiers, ...) ;
- La réfection de la cale de mise à l'eau communale et de la cale de mise à l'eau au Sud existantes, ainsi que la création d'un accès au plan d'eau pour embarcations légères côté Nord.

Un espace de stockage de bateaux (10), intégrant des locaux dédiés aux bateaux (10.A), des locaux dédiés au matériel de remorquage et bateaux en attente de réparations (10.B), un hangar pour kayak et pirogue (10.C) ainsi qu'aux bateaux à mât (10.D) ;

- Des accès au plan d'eau et cale de mise à l'eau (11) permettant l'accès à la mer pour l'ensemble des activités nautiques ;
- Des espaces couverts extérieurs (12) servant de zone d'attente pour les départs ;
- Des éléments de mobilité urbaine ainsi que des éléments permettant le maintien de la sécurité et de la propreté du site.

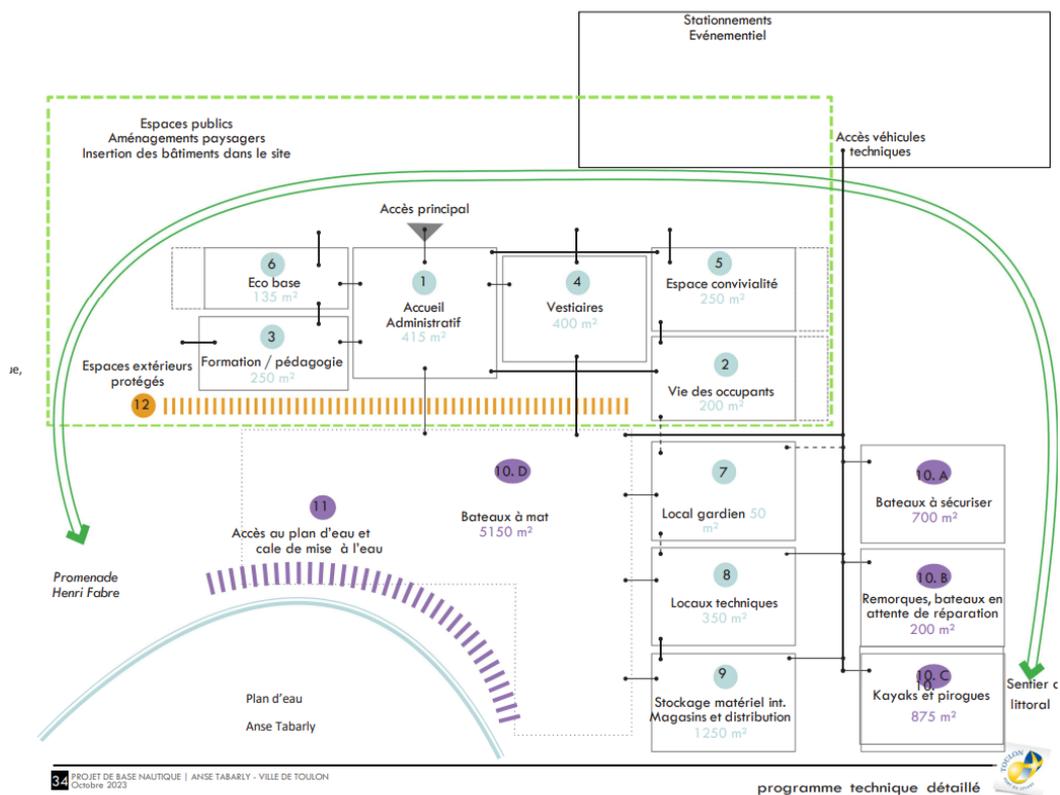


Figure 25 : Programme de la base nautique ; source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

Surfaces projetées

Les surfaces envisagées à ce stade du projet équivalent à :

- 415 m² dédiés à l'accueil et l'administration comprenant :
 - 80 m² dédiés à l'accueil du public ;
 - 60 m² dédiés à une zone d'attente extérieure ;
 - 100 m² dédiés aux bureaux et secrétariat ;
 - 100 m² dédiés au bureau du responsable ;
 - 20m² dédiés à l'infirmierie ;
 - 30m² dédiés aux sanitaires ;
 - 10m² dédiés à une boutique ;
 - 15m² dédiés au local poubelle.
- 240 m² dédiés à la vie des occupants comprenant :
 - 60 m² dédiés aux salles de travail ;
 - 120 m² dédiés à une salle d'attente/cuisine ;
 - 60 m² de sanitaires.
- 250 m² dédiés à la formation et à la pédagogie comprenant :
 - 55 m² dédiés à une salle de formation ;
 - 180 m² dédiés à des salles polyvalentes ;
 - 15 m² de sanitaires destinés aux formations.
- 400 m² dédiés aux sanitaires PMR
- 250 m² d'espace de convivialité comprenant :
 - 220 m² dédiés aux convivialités et événements ;
 - 30 m² dédiés aux sanitaires tout public.
- 135 m² de structure de sensibilisation du public comprenant :
 - 120 m² dédiés à l'éco base de la mer ;
 - 15 m² dédiés aux sanitaires de l'éco base.
- 50 m² de local de gardien ;
- 350 m² de locaux techniques comprenant :
 - 150 m² dédiés à des ateliers de réparation des bateaux ;
 - 60 m² dédiés à un local moteur et un atelier mécanique ;
 - 50 m² dédiés à un atelier pour les adhérents ;
 - 60 m² dédiés à une zone de voilerie ;
 - 15 m² dédiés à un stockage de réservoirs ;
 - 15 m² dédiés à un local poubelle de matières spéciales.
- 1250 m² de stockage de matériel, magasin et distribution
- 7025 m² de stockage de bateaux comprenant :
 - 100 m² de zone de rinçage ;
 - 700 m² dédiés à une zone de sécurisation des bateaux motorisés et pirogues de valeur ;
 - 200 m² dédiés à une zone logistique de matériel de remorquage ;
 - 875 m² dédiés au stockage de pirogues et kayaks ;
 - 5 150 m² dédiés au stockage des bateaux à mat.
- 600 m² d'espaces extérieurs protégés.



3



**Justification de
l'intérêt général du
projet**

Dernière anse aménagée des plages du Mourillon, l'anse Tabarly se démarque par sa discontinuité avec les plages du Mourillon et se caractérise comme un espace dédié au stationnement lors de forte affluence, comportant une base nautique vieillissante. Ses aménagements, devenus parfois obsolètes, détériorent le paysage et les vues sur la mer, tout en limitant les pratiques et les usages, fragilisant la lisibilité du site et son attractivité.

Le projet porté par la Métropole et la commune de Toulon vise ainsi à ouvrir la quatrième anse aux Toulonnais en leur proposant un espace de qualité, en harmonie avec les aménagements situés à proximité, révélant les lieux à travers une végétalisation renforcée et une architecture pérenne et durable, liées aux pratiques actuelles, tout en offrant de nouveaux usages, développant l'attractivité du territoire.

Il s'agit d'installer un équipement communal structurant permettant d'accueillir le centre de voile et les associations, afin de garantir un espace de qualité pour l'ensemble des pratiquants associatifs et des pratiques libres.

3.1. Un nouveau lieu de vie en faveur du dynamisme communal et de l'attractivité du territoire

La base nautique du Mourillon, regroupant diverses associations, se présente comme un repère essentiel et historique pour les Toulonnais. C'est un point d'ancrage symbolique, offrant une première immersion dans le monde maritime, ainsi que dans les activités sportives et de loisirs associées. Cette dynamique renforce les liens entre la ville et la mer, créant ainsi une connexion significative avec la population locale et le contexte géographique toulonnais. De plus, la mise en place d'une approche pédagogique renforcée via l'éco base de la mer permettra d'amplifier la formation liée aux milieux écologiques et aux activités maritimes.

Vieillissantes, les infrastructures existantes limitent le développement des usages nautiques, tout en contraignant les pratiques libres. Malgré la mise en place de structures temporaires, visant à répondre aux besoins des associations, l'ensemble des équipements ne répondent pas suffisamment aux pratiques actuelles et envisagées. Par ailleurs, elles ne répondent plus pleinement aux enjeux environnementaux et climatiques contemporains, notamment en termes d'artificialisation et d'intégration des aléas.

Face à ces constats, le réaménagement du site, dans son ensemble, apparaît comme nécessaire, visant à promouvoir les pratiques existantes et à anticiper les évolutions des usages à venir. La programmation générale s'aligne ainsi sur ces objectifs multiples, avec une intention principale portée sur le renforcement des activités nautiques et la consolidation des trois pôles existants. Il est prévu d'optimiser les espaces, en mettant en place des locaux multifonctionnels, permettant l'accueil d'associations, tout en offrant une flexibilité d'évolution dans l'organisation et les pratiques.

La surface des équipements sera étendue, en adéquation avec les besoins exprimés. Ces intentions impliquent ainsi une restructuration approfondie des aménagements existants, tenant compte des caractéristiques du site et des nombreux enjeux et objectifs portés par le projet.

Une attention particulière sera accordée à l'implantation de l'Eco base de la mer et au choix des matériaux, dans le but de créer une esthétique cohérente et respectueuse de l'environnement méditerranéen. Le projet prévoit un espace d'exposition dédié à la sensibilisation des usagers et adopte une démarche transversale éco-responsable tout au long de l'opération.

La mutation de l'emprise du CLJ est intégrée dans la réflexion globale tout comme les usages événementiels, visant ainsi à minimiser les conflits d'usage et à intégrer les besoins de chacun dans un espace public de qualité.

Le projet ambitionne ainsi de métamorphoser la base nautique du Mourillon en un nouveau lieu de vie. Grâce à un aménagement réfléchi, l'objectif est d'ouvrir l'anse aux habitants de Toulon, créant un espace convivial propice à la découverte de la mer et à la pratique d'activités sportives et de loisirs.

Cette approche novatrice vise à renforcer les liens entre les habitants et leur environnement maritime, faisant de la base nautique du Mourillon un lieu attractif et vivant pour l'ensemble de la population.

3.2. Une reconnexion de la quatrième anse aux plages du Mourillon

Apparaissant comme un espace fragmenté, en discontinuité avec les plages du Mourillon, l'anse Tabarly regroupe des aménagements dégradés qui nuisent au développement de son attractivité. Bien que les associations rayonnent sur le territoire, les équipements, qui leur sont dédiés, sont vieillissants et ferment les perspectives « terre-mer ».

L'anse Tabarly, par sa minéralisation marquée, crée un décalage singulier avec le caractère méditerranéen et verdoyant des autres anses avoisinantes et des plages situées à proximité. Actuellement, la végétalisation du site se concentre principalement sur le talus, situé à l'entrée Est des plages du Mourillon, présentant une masse végétale sauvage et peu qualitative en discontinuité avec les aménagements des trois premières anses.



Figure 26 : Les aménagements paysagers du Mourillon, source : Programme Technique Détaillé, oct. 2023

Le projet vise à intégrer harmonieusement la quatrième anse aux plages du Mourillon, en proposant des aménagements cohérents et en continuité avec ceux présents au sein des trois premières. Tout en proposant une extension homogène des aménagements, le programme cherche à ouvrir des vues substantielles sur le littoral, en proposant une nouvelle implantation des structures associatives, des dépôts de bateaux et du matériel nautique. La restructuration envisagée aura un impact significatif en réduisant l'emprise des places de stationnement et en renforçant la végétalisation du site.

Le programme s'attelle à rétablir l'harmonie visuelle entre les anses, favorisant des perspectives dégagées sur le littoral, autrefois masquées par la configuration actuelle des infrastructures associatives. La réorientation du plan d'aménagement vise à créer une cohérence paysagère s'intégrant harmonieusement dans le cadre méditerranéen.

Dans un premier temps, l'intégration, pleine et entière, de la quatrième anse aux plages du Mourillon, et la valorisation de l'espace public remarquable, permettra de rassembler une certaine diversité d'usages quotidiens, mêlant la pratique sportive, la déambulation et la flânerie au sein d'une emprise littorale harmonisée.

Dans un second temps, les modifications apportées au site assureront une accessibilité améliorée pour tous, avec la création d'accès dédiés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et la mise en place de parcours offrant un espace ouvert et non fragmenté aux usagers de la base nautique, ainsi qu'aux pratiquants libres. Dans cette optique, le projet vise à obtenir le label « Tourisme et Handicap ».

Une priorité est accordée à la facilitation des accès vers la base nautique, visant à garantir une accessibilité optimale pour l'ensemble des usagers. La base nautique, conçue dans une perspective inclusive, pourra accueillir des usagers présentant divers types de handicap (moteur, auditif, visuel, mental, psychologique cognitif), assurant ainsi une pratique nautique véritablement ouverte à tous.

En outre, le projet ambitionne d'être une source d'information touristique complète couvrant divers secteurs tels que les loisirs (établissement de loisir, loisir éducatif, parc de loisir, sport de nature et sortie nature), la restauration (café, buvette) et les visites (écomusée, événement autour du milieu marin, ...).

Concernant le sentier du littoral, de moins en moins accessible et pratiqué, le projet tend à améliorer sa lisibilité, à travers un balisage efficace et cheminement dédié. L'intégration du réaménagement du

sentier, permettant une meilleure attractivité, ne se limite pas à élargir son rayonnement, il participe à dépasser le caractère monofonctionnel du site. A travers ses aménagements, le projet cherche à renouveler la base nautique, tel un lieu de vie dynamique et culturel, au sein de l'entité des plages du Mourillon, contribuant ainsi à l'enrichissement et à la vitalité du territoire métropolitain.

3.3. Une meilleure prise en compte des risques et une pérennisation de la base nautique

Situés en bordure du rivage, les équipements actuels de la base nautique font face à des défis majeurs liés à l'évolution du trait de côte, au vent dominant et aux risques de submersion inhérents au milieu marin. Ces défis ont conduit à la nécessité d'une restructuration complète pour adapter la base nautique à ces risques et aléas, de plus en plus prégnants sur les territoires côtiers.

Le site a déjà subi des dégâts significatifs, notamment le centre Municipal de Voile et le parking, dévasté dans sa partie sud lors des largades de 2008 et 2010. En conséquence, l'implantation envisagée des différentes structures de la base vise à garantir la pérennité des locaux des associations et structures présentes, tout en assurant un stockage sécurisé du matériel. Les choix d'implantation et de matériaux prendront en compte les risques de submersion marine, le recul du trait de côte et l'érosion particulière induite par les vents marins.

L'objectif principal est d'assurer une protection optimale des usagers et des biens dans cette zone à risque, tout en favorisant une résilience maximale face aux épisodes de crues et de tempêtes. Les matériaux apparents, comme les façades et les éléments de second œuvre, seront soigneusement sélectionnés en fonction de leur durabilité et de leur solidité, tout en prenant en compte l'entretien, en raison de l'exposition constante du site aux conditions maritimes.

En outre, les nouvelles implantations de bâtiments et les infrastructures liées au matériel seront conçues pour fonctionner indépendamment des scénarios de montées des eaux estimés d'ici 2100. Les plages, en particulier les zones du parc à bateaux, seront particulièrement vulnérables au recul du trait de côte et à la submersion marine. Le projet prendra en compte une marge de recul d'environ 15 mètres par rapport à la mer, où aucun équipement ne sera implanté.

Pendant la phase travaux, différentes précautions seront prises afin de protéger le milieu marin et la qualité des eaux de l'anse. Les installations sanitaires seront raccordées au réseau public d'assainissement.

Enfin, face à la prolifération des moustiques, potentiellement vecteur de maladie vectorielle, certaines précautions seront prises dans la gestion des eaux pluviales et la prévention des gîtes larvaires. Ainsi, les surfaces comme les terrasses, toitures, bassins de rétention, et les bacs de relevage seront conçues de façon à permettre une évacuation complète des eaux, sans stagnation. De plus, les structures et dispositifs comme les coffrets techniques, les réserves et cuves de récupération des eaux de pluie ou les vides sanitaires seront obligatoirement hermétiques ou bien protégées par des moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'y pénétrer.

Cette restructuration s'inscrit dans une vision globale visant à sécuriser tant les biens que les personnes, tout en favorisant une intégration harmonieuse avec la façade maritime, en proposant aux usagers des ouvertures vers la mer.



4



Modalité de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet

UNE REGLEMENTATION PROPRE AUX PLAGES DU MOURILLON

4.1. Un zonage dédié aux activités touristiques et nautiques

La ville de Toulon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 juillet 2012. Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis lors.

Le PLU comprend 10 zones urbanisées (U), qui s'étendent sur près de 3 000 hectares. Au sein des zones urbaines, la zone UL (27,36 hectares) correspond aux secteurs touristiques et de loisirs, située sur le littoral toulonnais et comprenant les plages du Mourillon dans leur ensemble, ainsi que la Tour Royale.

Carte zone UL



Figure 27 : Emplacement zone UL ; source : Règlement du PLU approuvé le 27 juillet 2012, version modification simplifiée n°8 du 29 septembre 2022

Le règlement vise à permettre l'accueil des activités de loisirs liées aux plages, les activités maritimes et les restaurants. Au sein de cette zone, sont ainsi autorisés :

- 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 ;
- 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 principales caractéristiques réglementaires se traduisent par :

- Une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer suivant l'alignement observé et le caractère dominant du bâti environnant ;
- Une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives selon le bâti environnant pour une intégration harmonieuse ;
- Une implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière non réglementée ;
- Une emprise au sol non réglementée ;
- Une préservation, au maximum, des espaces libres, plantations et espace boisé classé ;
- Une hauteur des constructions limitée à 7 mètres.

4.2. Une modification de la hauteur nécessaire au projet

Afin de permettre l'établissement d'un atelier de réparation d'une dimension suffisante pour accueillir un bateau gréé de 10 mètres, la hauteur maximale réglementée de la zone devra être modifiée.

Cependant, l'ensemble du projet n'a pas vocation à atteindre la hauteur maximale qui sera autorisée. Seul l'atelier sera pourvu d'une hauteur suffisante, en harmonie avec le site.

La hauteur maximale a été déterminée en fonction de la hauteur des bateaux, tout en tenant compte de l'altimétrie de la route départementale et de son mur de soutènement.

Cette modification répond aux besoins des associations en permettant une volumétrie cohérente, en lien avec les pratiques actuelles et les usages futurs. La création d'un atelier facilitera la réparation des bateaux, favorisant leur réemploi et pérennisant leur utilisation.



Figure 28 : Photographie du Yacht Club

Cet atelier de réparation (150 m²) sera mutualisé et comprendra deux zones :

- Une première zone pouvant être chauffée (hauteur sous plafond faible pour faciliter la chauffe) pour la stratification, le collage et la peinture (60 m²). Cette pièce doit pouvoir accueillir une pirogue (12,5 m de longueur x 0,5 m de large).
- Une seconde zone pour la réparation des bateaux de 90 m², avec une hauteur libre sous plafond de 10 m pour permettre l'entrée d'un bateau gréé (zone non chauffée). Cette pièce doit pouvoir accueillir une pirogue (12,5 m de longueur x 0,5 m de large) et comprendra des linéaires de rangement et des établis.

LES EVOLUTION DU PLU EN VIGUEUR

Nécessaire à l'établissement de l'ensemble des équipements prévus dans le projet de réaménagement de l'éco-base de la mer de l'Anse Tabarly, la hauteur maximale réglementée doit être modifiée

A travers cette procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, il est proposé d'instaurer un sous-secteur, au sein de la zone UL, qui sera dédié exclusivement à l'accueil de la nouvelle base nautique : secteur ULn.

La création d'un sous-secteur, sur une partie de l'Anse Tabarly, permet de prescrire une hauteur maximale suffisante au projet tout en préservant la réglementation de la zone UL, dédiée au tourisme et aux loisirs, comprenant des restaurants et des équipements dont la hauteur maximale reste en adéquation avec les lieux qu'ils occupent.



Figure 30 : Extrait du PLU en vigueur



Figure 29 : Extrait du projet de modification du PLU

Actuellement, la hauteur maximale des constructions dans les conditions énoncées est fixée à 7 mètres sur l'ensemble de la zone UL. La création de ce nouveau sous-secteur (ULn) permettra d'augmenter la hauteur maximale à 12 mètres dans la zone du projet, tout en maintenant la limite de hauteur à 7 mètres sur le reste de la zone UL.

Règlement en vigueur :

« ARTICLE UL10 – HAUTEUR MAXIMAL DES CONSTRUCTIONS

[...]

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 7 m. »

Règlement mis en compatibilité :

« ARTICLE UL10 – HAUTEUR MAXIMAL DES CONSTRUCTIONS

[...]

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. »

Le chapeau, comprenant la cartographie introductive, de la zone UL sera modifié afin de mettre en évidence la présence d'un sous-secteur en son sein.

Règlement en vigueur :

« **ZONE UL**

Zone de loisirs. »

Règlement mis en compatibilité :

« **ZONE UL**

Zone de loisir *comprenant le sous-secteur ULn (éco-base de la mer).* »

La modification de la hauteur maximale à 12 mètres permettra de répondre aux besoins du projet et l'établissement d'un atelier de réparation des bateaux grés tout en restant inférieure à la hauteur du talus, support de la route départementale.



Figure 31 : Photographie hauteur du mur de soutènement



Figure 32 : Photographie hauteur maximale de l'atelier projeté

UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PADD

Le projet doit être compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et prendre en compte ses objectifs.

Orientations du PADD	Compatibilité
<i>Thématique I : Toulon cœur de la métropole du Levant</i>	
1- Poursuivre un fort rayonnement maritime	
1.1- Développer les activités portuaires	La modification du PLU entend maintenir les différentes vocations du littoral tel que décrit au sein du PADD, en permettant au site de maintenir sa vocation de loisir et ses espaces boisés.
1.2- Maintenir la vocation militaire	Le réaménagement de la quatrième anse n'affecte pas la vocation militaire du littoral toulonnais.
1.3- Favoriser l'interface Ville Port	Le projet vise à restructurer la quatrième anse, en permettant son intégration harmonieuse avec les autres anses déjà aménagées le long du littoral toulonnais.
2- Accueillir les équipements métropolitains	
2.1- Services à la population	Le projet n'a pas vocation à rassembler les institutions sur le centre-ville.
2.2- Enseignement supérieur	Le projet n'a pas pour objectif d'étendre et de restructurer les activités de recherche sur le territoire toulonnais.
2.3- Culture	Le projet n'est pas intégré au sein des équipements culturels structurants, comme décrit dans le PADD.
2.4- Jeunesse, loisirs et sport	Le réaménagement prévu au sein de la quatrième anse conforte le maillage d'équipements sportifs et de loisirs présent au sein de la ville de Toulon. De plus, la quatrième anse du Mourillon est identifiée comme un "nouvel équipement en projet".
2.5- Technologie de l'information et de la communication	Le projet n'a pas vocation à impacter la couverture numérique du territoire.
3- Attirer les investisseurs en menant une politique de développement	
3.1- Favoriser les activités économiques	Le développement du pôle tertiaire toulonnais n'est pas l'objectif du projet.
3.2- Mettre en valeur la qualité du lieu avec des actions touristiques	Le projet conforte la vocation de loisirs liés à la mer en permettant de valoriser un espace dédié aux loisirs nautiques identifié comme un espace naturel d'intérêt métropolitain au sein du PADD.

Thématique II : Identité des quartiers

1- Une dynamique commerciale locale à maintenir

1.1- Dynamiser les commerces du centre

Le développement des centralités commerciales ne fait pas partie du projet au sein de l'anse Tabarly.

1.2- Développer des centres de vie

L'anse Tabarly n'est pas identifiée comme un des centres de vie au sein du PADD et n'est donc pas concernée par cette orientation.

2- Encourager le renouvellement urbain

Le projet ne suscite pas de problématiques liées au renouvellement urbain et à la production de logements.

3- Valoriser l'espace public et le patrimoine

3.1- Un espace public de qualité pour tous

Le projet ne fait pas partie des 5 zones de publicité restreinte décrites dans l'orientation 3.1 du PADD.

3.2- Protéger le patrimoine urbain

Le projet n'est pas affecté par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), devenu AVAP puis SPR.

3.3- Préserver et valoriser la qualité urbaine

De la même manière, le projet n'entre pas en contradiction avec l'orientation 3.3 visant à maintenir un cadre architectural et paysager.

Thématique 3 : Une mobilité maîtrisée

1- Encourager l'intermodalité

1.1- Des parkings relais à créer

Le projet n'est pas concerné par les orientations en matière de parkings relais.

1.2- Un maillage ferroviaire à renforcer

De la même façon, le projet n'est pas concerné par les orientations en matière de maillage ferroviaire toulonnais.

1.3- De nouvelles infrastructures organisant le territoire

Idem pour la question des nouvelles infrastructures qui n'impactent pas le projet.

2- Rééquilibrer le poids des divers modes de déplacement

2.1- Poursuivre le développement des transports en commun

Le projet n'a pas pour objectif de développer une offre de transports en commun.

2.2- Une accessibilité à développer pour tous

Le projet n'intègre pas la question des Personnes à Besoins Spécifiques en matière de transports en commun.

2.3- La sécurité routière à renforcer

Les problématiques de sécurité routière définies dans le PADD ne s'appliquent pas au projet.

3- Développer les modes doux

3.1- Réhabiliter la marche à pied	Le projet de revalorisation de l'Anse Tabarly permet d'assurer la continuité du sentier littoral.
3.2- Des chemins cyclables	À l'inverse, le programme n'apporte pas de modifications en termes de chemins cyclables.
<i>Thématique IV : Améliorer le cadre de vie</i>	
1- Construire une ville durable	
1.1- Mieux prendre en compte les risques naturels et technologiques	Le projet vise à privilégier une approche intégrée des risques de submersion marine et de recul du trait de côte.
1.2- Réduire les impacts du développement urbain	Le projet n'entend pas artificialiser ou imperméabiliser les sols puisque le périmètre de projet se trouve dans un secteur artificialisé.
2- Préserver l'environnement	
2.1- Aménager et conserver les espaces verts	Le projet permet de maintenir et valoriser les espaces naturels d'intérêt écologique et paysager tel que le définit le PADD.
2.2- Construire une ville compacte	À l'inverse, le projet ne remet pas en question l'offre de logements et leurs morphologies.
2.3- Encourager une démarche environnementale économe en énergie	La restructuration du site permettra de créer de nouveaux panneaux photovoltaïques permettant ainsi d'encourager une démarche économe en énergie.
3- Adapter l'offre de logements aux besoins	
3.1- Poursuivre la stratégie foncière	Le projet ne donne pas lieu à la production de logements et n'est donc pas soumis à cette orientation.
3.2- Diversifier l'offre de logements	Le projet ne développe pas d'offre de logement au sein de son programme et n'est donc pas impacté par cette orientation.
3.3- Améliorer le parc existant	De la même manière, le projet ne fait pas l'objet d'une démarche de rénovation urbaine et n'est pas concerné par l'orientation du PADD.



5

Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et long termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses lignes directrices et leurs règles associées. Le SRADDET est construit autour de trois grandes lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :

- Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique;
- Concilier attractivité et aménagement durable du territoire;
- Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource.

2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :

- Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités;
- Mettre en cohérence l'offre de mobilité et stratégie urbaine;
- Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques.

3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants :

- Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires;
- Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie;
- Développer échanges et réciprocity entre territoires.

Le projet et la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sont compatibles avec le fascicule des règles du SRADDET et participe aux objectifs régionaux dont :

Règles du SRADDET	Compatibilité
Ligne directrice 1 Renforcer et Pérenniser l'Attractivité du Territoire Régional	
Objectif 10 : Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource en eau	<p>Le programme garantit une gestion intégrée et résiliente des risques au sein du projet. L'orientation des bâtiments, prenant en compte les vents dominants Est et Ouest tout en préservant la vue vers la mer, renforce la résilience structurelle face aux conditions climatiques adverses.</p> <p>Des précautions supplémentaires en cas de submersion exceptionnelle démontrent une anticipation proactive des risques. La prise en compte spécifique de la situation en bord de mer, avec une attention particulière du socle du bâtiment pour intégrer les risques liés à la proximité de l'eau, garantit la sécurité des usagers et</p>

	limite les dégâts matériels potentiels. La stratégie du projet pour un retour rapide à la normale en cas d'inondation, avec des mesures de remise en état rapide et de reprise sécurisée des activités, renforce la résilience opérationnelle du site. Enfin, l'intégration des contraintes liées à l'air salin, aux tempêtes, dans le choix des matériaux, ainsi que la proposition de matériaux adaptés et résistants à l'eau, confirment l'engagement du projet envers la durabilité et la résistance face aux conditions environnementales.
<p>Objectif 12 : Diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 27% en 2030 et de 50% en 2050 par rapport à 2012</p> <p>LD1-OBJ 12 B : Prévoir et intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération, notamment de la chaleur fatale, dans tous les projets de création ou d'extension de zones d'activités économiques.</p>	Le projet vise à faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques sur les différentes structures qui seront amenées à être réalisées.
<p>Objectif 15 : Préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestres, littoraux et marins</p>	Le projet entend favoriser le maintien d'une interface Terre-Mer autour des activités nautiques sans compromettre les fonctions écologiques et paysagères.
<p>Objectif 17 : Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants</p>	
<p>Objectif 19 : Augmenter la production d'énergie thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié pour une région neutre en carbone à l'horizon 2050</p>	La ville souhaite développer l'autonomie énergétique au sein du projet en permettant d'intégrer des panneaux solaires aux structures réalisées.
<p>Ligne directrice 2 :</p> <p><i>Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau</i></p>	
<p>Objectif 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport</p>	Le projet tend à développer la centralité touristique et ludique du Mourillon, en proposant un certain renouvellement de la base nautique, confortant notamment les liaisons piétonnes entre les plages et le littoral.
<p>Objectif 37 : Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville</p>	Le réaménagement de la base nautique s'appuie sur une requalification complète de l'anse Tabarly et de son interface avec les espaces de stationnement et les plages du Mourillon. La réorientation du plan d'aménagement vise à créer une cohérence paysagère s'intégrant harmonieusement dans le cadre méditerranéen, en proposant une valorisation de l'espace public remarquable.
<p>Objectif 50 : Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans</p>	Le projet vise à intégrer harmonieusement la quatrième anse aux plages du Mourillon, en proposant des aménagements cohérents et en

les documents d'urbanisme et les projets de territoire	continuité avec ceux présents au sein des trois premières. La restructuration envisagée aura un impact significatif en réduisant l'emprise des places de stationnement et en renforçant la végétalisation du site.
Ligne directrice 3 : Conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants	
Objectif 62 : Conforter la cohésion sociale	Le développement et le maintien des activités nautiques contribuent à promouvoir une approche pédagogique et universelle au sein de l'Anse Tabarly, tout en favorisant une pratique libre, facilitée par rapport à l'état actuel du site. Ceci permettra d'améliorer l'accès à un service pour tous.
Objectif 63 : Faciliter l'accès aux services	

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (INTEGRE AU SRADDET)

Cet outil est co-piloté par l'Etat et la Région. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), approuvé le 26 novembre 2014, est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions. Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différents gestes pouvant être mis en œuvre, pour atteindre ces objectifs.

Orientation stratégique	Déclaration de projet	Compatibilité
Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien des corridors écologiques	Non concerné	Le site du projet ne sera pas impacté par celui-ci, compte tenu du fait que les structures qui seront mises en place seront réalisées sur des surfaces déjà urbanisées.
Orientation stratégique 2 : maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques	Non concerné	De la même manière, le projet ne porte pas atteinte au foncier naturel, agricole et forestier et n'est pas concerné par des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques identifiés au SRCE.
Orientation stratégique 3 : développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture	Non concerné	
Orientation stratégique 4 : restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins	Non concerné	

LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (INTEGRE AU SRADDET)

Le SRCAE constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2. Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et de lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2013. Il est à présent annexé au SRADDET de la région.

Le SRCAE définit, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes de :

- Développement des énergies renouvelables ;
- Maitrise des consommations énergétiques ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

Le projet vise à se développer sur une surface artificialisée et n'impacte pas la qualité de l'air existante. De plus ce dernier contribue au développement des énergies renouvelables et à la maîtrise des consommations énergétiques par l'intégration de panneaux photovoltaïques permettant de répondre aux impératifs de développement des énergies renouvelables et de maîtrise des consommations énergétiques.

Le projet est compatible avec les orientations principales du SRCAE.

LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE

Enjeu majeur de santé publique, la qualité de l'air s'améliore depuis plusieurs années. Entre 2007 et 2018, les populations exposées à une qualité de l'air dégradée ont été divisées par 4 sur la zone du Plan de Protection de l'Atmosphère du Var.

La lutte contre la pollution atmosphérique nécessite de prendre des mesures pérennes portées par l'ensemble des acteurs territoriaux. Le PPA constitue l'outil privilégié de la mise en œuvre de ces mesures. Il se concrétise en différentes actions dans les secteurs des transports, de l'industrie, du chauffage résidentiel, de l'agriculture, etc. Le PPA s'articule avec les démarches de planification et les programmes d'actions engagés par les collectivités pour améliorer la qualité de l'air tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, les Plans Climat Air Énergie Territoriaux, Plans de Déplacements Urbains et Plans Locaux d'Urbanisme. Sa réalisation incombe au préfet de département.

La directive européenne 2008/50/CE sur la qualité de l'air, retranscrite dans les articles L.222-4 à L.222-7 et R. 222-13 à R.222-36 du Code de l'environnement, impose l'élaboration d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour les agglomérations de plus de 250 000 habitants, ce qui est le cas de l'agglomération de Toulon. Suite à l'évaluation du PPA 2013-2018 en vigueur et dans la mesure où quelques dépassements des normes de la qualité de l'air perdurent malgré une amélioration constatée, le préfet du Var a engagé la révision du PPA le 17 janvier 2019, parallèlement à celles des PPA des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes.

Le PPA du Var a été approuvé le 17 mars 2022, l'enjeu n'est donc plus d'atteindre les seuils réglementaires. Le défi est de tendre vers un seuil plus exigeant : celui des valeurs recommandées en 2005 par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3/\text{an}$ pour les particules fines pour améliorer la santé de la population. C'est pourquoi le PPA révisé met en œuvre un plan d'une cinquantaine d'actions, ambitieux et partagé avec tous les partenaires du territoire et en particulier les collectivités.

Le PPA se fixe les objectifs suivants :

- Conserver sur toute la durée du PPA le respect des seuils réglementaires pour l'ensemble des stations fixes de surveillance de la qualité de l'air.
- À l'horizon 2025 :
 - Plus aucune population exposée à des dépassements des valeurs limites réglementaires (sur la base des modélisations réalisées par AtmoSud).
 - Tendre vers les seuils recommandés par l'OMS en 2005 pour les PM10 et PM2,5 (respectivement $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne annuelle).

Le PPA a ainsi établi un programme d'actions par catégorie, à savoir 30 actions pérennes, réglementaires ou non, réparties comme suit :

- 5 actions liées à l'industrie ;
- 16 actions liées aux transport/aménagement/déplacements ;
- 7 actions liées au chauffage Résidentiel/Agriculture/Brûlage ;
- 2 actions liées à l'ensemble des secteurs.

La mise en compatibilité du PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PPA, à travers la thématique du projet, plus particulièrement aux actions portant sur l'objectif "Inciter au report modal, au développement des transports publics et des modes actifs" et "Optimiser la gestion du trafic routier". Cela s'explique notamment par le fait que le projet permet d'intégrer au mieux l'accessibilité piétonne du site. Cette nouvelle disposition du site répond ainsi pleinement aux actions du Plan de Protection de l'Atmosphère du Var.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE PROVENCE MEDITERRANEE

La commune de Toulon est concernée par l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 et en cours de révision.

Le SCoT est un document de planification stratégique à long terme, créé par la loi solidarité et renouvellement urbain en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par ordonnance du 17 juin 2020, afin d'être adapté aux enjeux contemporains. Il permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Le SCoT en vigueur oriente le développement du territoire selon 4 défis :

- Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire
- Afficher les axes de développement
- Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre
- Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique

Dans le DOO, ces défis et orientations sont repris pour préciser les modalités :

Orientations	Déclaration de projet	Compatibilité et conformité
<i>Défi 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire</i>		
Orientations relatives à la préservation et la valorisation du capital écologique, naturel et agricole : réseau vert, bleu et jaune de Provence Méditerranée	Non Concerné	L'orientation est générale et ne concerne pas le projet, ce dernier étant d'une moindre échelle vis-à-vis de cette orientation et ses prescriptions/recommandations associées.
Orientations relatives à l'organisation et la maîtrise du développement	Concerné	Le projet est conforme à plusieurs directives de l'orientation générale, notamment l'orientation 4 : " <i>Maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines</i> ". Cela s'explique par le fait que le projet n'affecte ni la consommation foncière ni l'artificialisation des sols, et qu'il s'intègre harmonieusement dans l'enveloppe urbaine existante.

Défi 2 : Afficher les axes de développement

<p>Orientations relatives à l'affirmation de la dimension métropolitaine du SCOT Provence Méditerranée</p>	<p align="center">Concerné</p>	<p>Le projet est conforme avec l'Orientation 6 visant à « <i>Affirmer les filières économiques stratégiques</i> » qui vise notamment à développer une offre touristique locale ainsi que le développement d'activités sportives ainsi qu'aux objectifs de requalification définis dans l'orientation 6-C « <i>Elaborer des stratégies de développement touristique</i> ».</p>
<p>Orientations relatives à la localisation préférentielle des activités économiques et des services</p>	<p align="center">Concerné</p>	<p>Le projet intègre une activité tertiaire au sein du programme. Ainsi la mise en place de ce projet répond à l'orientation suivante du SCOT Provence Méditerranée.</p>
<p>Orientations relatives à la réponse aux besoins de logement</p>	<p align="center">Non Concerné</p>	<p>De la même manière, la production de logement ne fait pas partie des objectifs du projet.</p>
<p>Orientations relatives au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile</p>	<p align="center">Non Concerné</p>	<p>Le projet ne programme pas d'actions liées à la diversification des alternatives à la voiture, et n'est donc pas concerné par cette orientation générale.</p>

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

<p>Orientations relatives à l'amélioration du cadre de vie</p>	<p align="center">Concerné</p>	<p>Le projet vise à requalifier et améliorer l'interface terre mer en permettant d'affirmer la base nautique. Ainsi la réhabilitation prévue répond à l'Orientation 27 « <i>Améliorer la qualité de l'interface Terre-Mer</i> » et l'Orientation 33 « <i>Améliorer la qualité des projets d'aménagement</i> ».</p>
<p>Orientations relatives à la transition énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre</p>	<p align="center">Concerné</p>	<p>La transition énergétique fait partie intégrante du projet en permettant d'implanter des panneaux photovoltaïques. Le projet est concerné par l'orientation 37 « <i>Accroître la sobriété énergétique et réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire</i> » et l'orientation 38 « <i>Développer les énergies</i></p>

		renouvelables pour assurer un mix énergétique diversifié et décentralisé »
Défi 4 : Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique		
<i>Orientations relatives à la maîtrise des risques naturels et technologiques</i>	Concerné	<p>Le programme assure une gestion intégrée des risques et renforce la résilience structurelle face aux conditions climatiques. L'orientation des bâtiments, les précautions en cas de submersion, et la stratégie pour un retour rapide à la normale démontrent l'engagement du projet envers la durabilité et la sécurité.</p> <p>Le projet répond aux objectifs fixés dans l'orientation 39 visant à « <i>Prendre en compte les risques naturels et réduire la vulnérabilité au changement climatique</i> »</p>
<i>Orientations relatives à la gestion durable des ressources</i>	Non Concerné	Le projet n'intègre pas d'optimisations de la gestion des ressources et n'est donc pas concerné par les orientations définies.

LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE MEDITERRANEE

Prévu par les articles L.212-1 et L 212-6 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la directive cadre sur l'eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2022-2027 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Orientations du SDAGE	Déclaration de projet	Compatibilité
OF 0 : <i>S'adapter aux effets du changement climatique</i>	Concerné	Le SDAGE encourage la conception des nouveaux aménagements de manière à ne pas contribuer à l'aggravation du changement climatique, notamment en limitant les émissions de gaz à effet de serre. Le projet est guidé par une approche globale de la sécurité face aux risques climatiques qui renforce la résilience structurelle. L'orientation des bâtiments, les mesures préventives en cas de submersion, ainsi que la stratégie pour un retour rapide à la normale témoignent de l'engagement du projet envers la durabilité et la sécurité.
OF 1 : <i>Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</i>	Non concerné	/

OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Concerné	Le projet prolonge et améliore les activités déjà présentes et ne constituent pas un risque de dégradation accrue du site.
OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau	Non concerné	/
OF 4 : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	Non concerné	/
OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	Non concerné	/
OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	Non concerné	Le projet n'a pas d'incidence directe sur les bassins et les milieux aquatiques, ainsi que les zones humides.
OF 7 : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Non concerné	/
OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Non concerné	/

LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation du 23 octobre 2007. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des Territoire à Risque Important (TRI), les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- Le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

La commune de Toulon est incluse dans le TRI Toulon-Hyères.

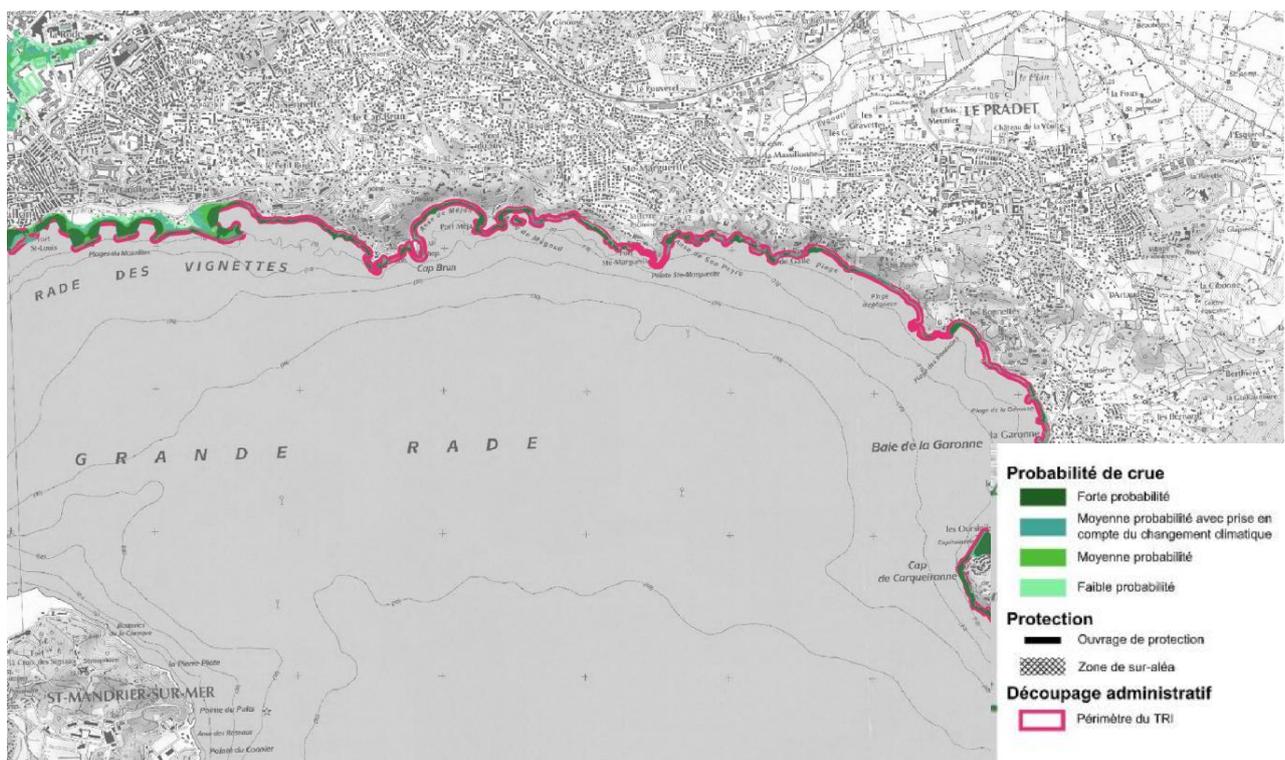


Figure 33 : Cartographie probabilité de crue ; Extrait carte TRI Toulon-Hyères

Le site de projet est compris dans une zone de moyenne et forte probabilité de crue.

LE PROGRAMME D' ACTIONS DE PREVENTION DES INONDATIONS DES PETITS COTIERS TOULONNAIS

La commune de Toulon est concernée par le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) des Petit Côtiers Toulonnais. En effet la Métropole Toulon Provence Méditerranée a signé le 4 avril 2019 avec ses partenaires une convention cadre du PAPI visant à fixer des modalités de mise en œuvre d'actions pour une gestion durable du risque inondation sur l'ensemble du territoire. Le PAPI initialement programmé sur la période 2018-2021 a été prolongé jusqu'en juin 2023 par avenant.

Le PAPI des Petit Côtiers Toulonnais fixe 34 actions dont en particulier pour l'anse Tabarly :

- La mise en place d'un dispositif de surveillance des phénomènes inondations : MyPREDICT ;
- 1490 diagnostics d'entreprises réalisés pour réduire leur vulnérabilité ;
- La mise en place d'une application "Vigie-Risques"
- 7 stations hydrométriques et 9 stations météorologiques mises en place.

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)

Le projet de réhabilitation de la 4ème Anse s'inscrit pleinement dans les orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Métropole Toulon-Provence Méditerranée pour la période 2015-2025, approuvé le 16 décembre 2016.

Le projet répond aux impératifs fixés par l'orientation 3 « un territoire favorable aux modes actifs et aux déplacements des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) », plus précisément dans l'action n°31 du PDU, qui vise à améliorer la lisibilité des itinéraires dédiés aux piétons et aux cyclistes. Pour rappel, le projet facilite les accès piétons du site en permettant d'ouvrir l'ensemble du site aux pratiques libres ou dédiées aux activités des associations présentes.

Ainsi, le projet est en parfaite adéquation avec les principes et les orientations du PDU actuellement en vigueur, démontrant ainsi sa contribution à la création d'un environnement urbain plus durable et convivial.

LE CONTRAT DE BAIE DE LA RADE DE TOULON

Le Contrat de Baie est une démarche globale et concertée pour la reconquête de la qualité des eaux et des milieux aquatiques engageant l'ensemble des acteurs sur un programme d'actions de 5 ans. Animatrice de cette démarche depuis 2002, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a construit, sur la base d'une large concertation, un nouveau contrat pour les cinq années à venir : le Contrat de Baie de la Rade de Toulon et des Iles d'Or (2023-2027).

Le contrat est structuré en 6 enjeux :

- Réduire les pollutions bactériologiques, chimiques, liées aux nitrates et aux pesticides et aux déchets dans les milieux naturels.
- Garantir une gestion durable et équilibrée de la ressource en eau, pour mieux s'adapter aux effets du changement climatique.
- Gérer durablement les cours d'eau et les zones humides, en lien avec la prévention des risques
- Gérer durablement l'interface terre-mer et le milieu marin.
- Renforcer l'intégration des enjeux « EAU » dans les documents d'urbanisme.
- Animer le Contrat de Baie, faire vivre le réseau d'acteurs et promouvoir la démarche.

Le projet s'inscrit dans les objectifs définis par le contrat de baie de la rade de Toulon, mettant particulièrement l'accent sur une sensibilisation significative au patrimoine marin. La programmation inclut un espace dédié au public sur des thématiques liées à la mer et à l'environnement. L'objectif principal est de valoriser le patrimoine maritime et la biodiversité marine, abordant des sujets variés tels que la richesse des fonds marins, le patrimoine maritime de la rade, l'histoire des plages et du port.

Cette approche garantit la continuité des connaissances sur les espèces et les pratiques spécifiques à l'interface entre Toulon et le littoral méditerranéen. De plus, la nouvelle implantation de l'éco-base permettra d'ajuster les activités du site en fonction de l'évolution du trait de côte et de l'aléa submersion marine. Ainsi, le projet offre une adaptation plus efficace au dérèglement climatique, tout en préservant l'interface terre-mer et les activités qui lui sont associées.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

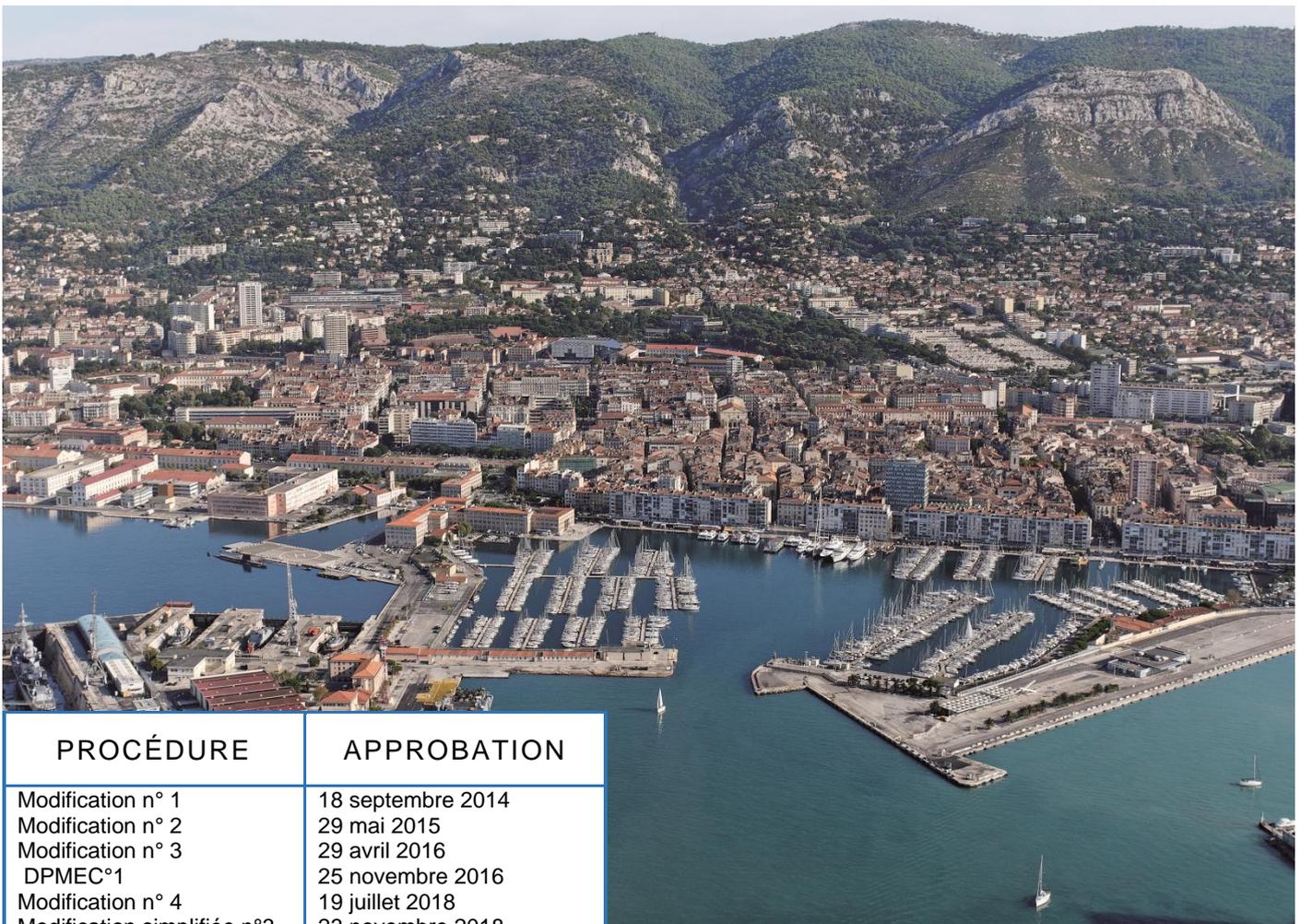
www.citadia.com • www.citadiavision.com

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

SERVICE PLANIFICATION URBAINE

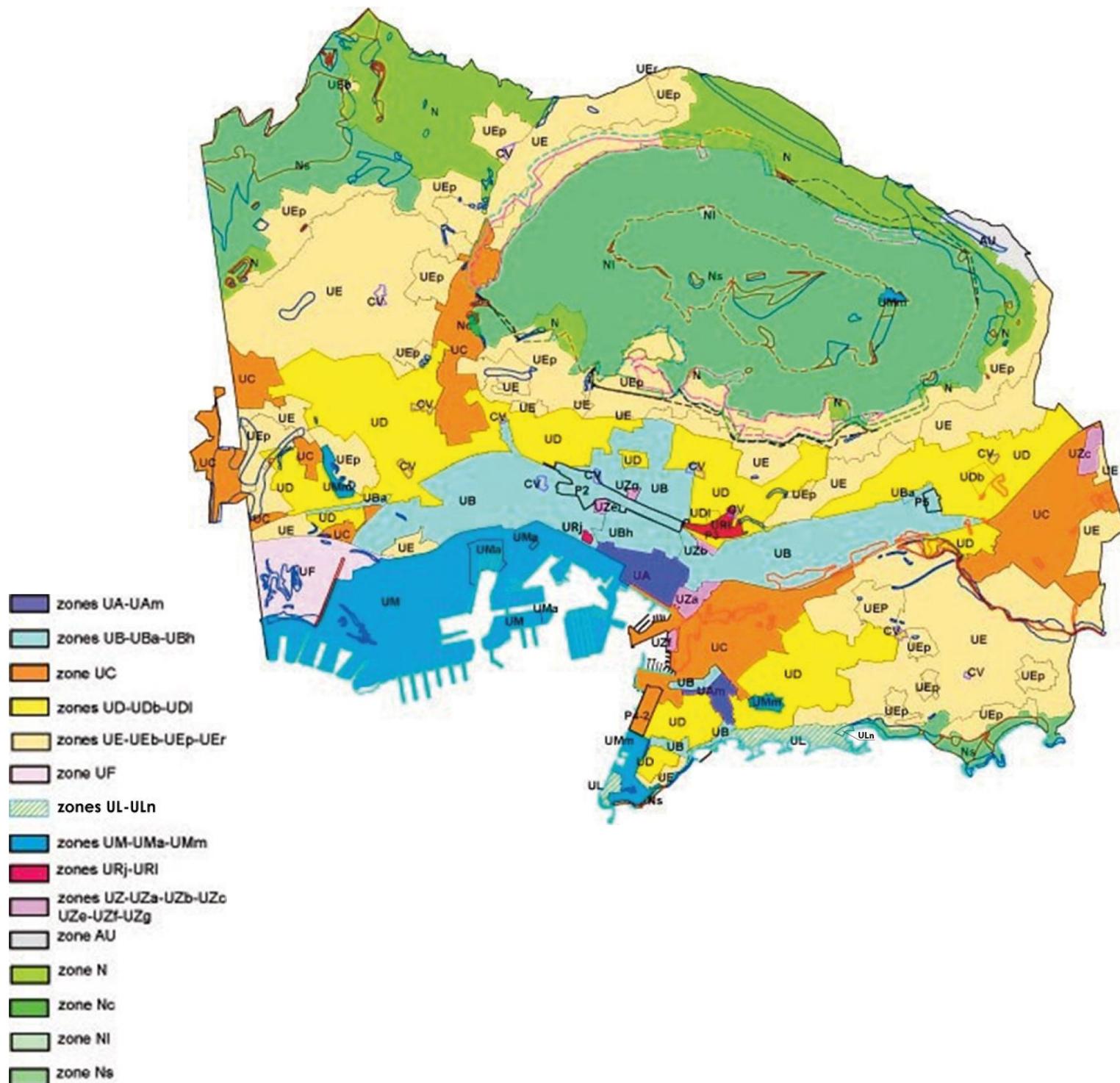
DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE PROJETS URBAINS FISCALITÉ

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	12
2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
ZONE UA.....	19
ZONE UB.....	26
ZONE UC.....	38
ZONE UD.....	48
ZONE UE	60
ZONE UF	72
ZONE UL	77
ZONE UM.....	82
ZONE UR.....	86
ZONE UZ	93
3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	104
ZONE AU.....	104
4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	109
ZONE N.....	109
5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER	114
6 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE.....	115
7 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS.....	116
8 : LEXIQUE.....	119

INTRODUCTION

CARTE DU ZONAGE



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. Pour les bâtiments implantés à l'alignement d'une ou des voies cette isolation par l'extérieur ne pourra intervenir qu'à partir de 5,00 m au-dessus du sol.

ARTICLE 4. SERVITUDES DE COUR COMMUNE

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

ARTICLE 5. RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX LOTISSEMENTS ET DIVISIONS DE TERRAIN

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

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

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

ARTICLE 1. PRESCRIPTIONS EAUX PLUVIALES (SAUF EN UA, UZa, UZf, UZg, et UM)

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

Même dans le cadre d'un réseau suffisant, une rétention est indispensable pour compenser l'imperméabilisation du sol. Il n'est pas imposé de technique particulière de rétention, seul le volume est imposé.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales standards (cuve béton, ...) ou autres techniques alternatives (puisard, tranchée drainante, bassin d'infiltration...) ont pour fonction de limiter les débits de pointe en aval, de ralentir le flux d'eau et de compenser l'imperméabilisation du terrain.

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

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

1.1. Cas des constructions neuves

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

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

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 = 5 m³

1.1.2. 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.

Afin de répondre à l'imperméabilisation grandissante des espaces, il est prévu des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

1.1.3. Les permis d'aménager

Dans le cadre d'un permis d'aménager, le pétitionnaire aura deux possibilités :

* Voir lexique

- Soit prévoir un bassin permettant de pallier l'imperméabilisation pour l'ensemble de l'opération : espaces communs (voirie, place, parkings...) et lots. Dans ce cas, la surface d'imperméabilisation correspondra à l'implantation maxi- male déterminée pour chaque lot.
- Soit prévoir un bassin pour les espaces communs et l'obligation pour chaque acquéreur de lot de prévoir le volume correspondant à la rétention nécessaire de son lot.

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

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

1.2. Les extensions (à l'exception des surélévations et de la fermeture des volumes existants)

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

Volume utile de rétention imposé :

- ▶ Surface de plancher et/ou emprise au sol* $\leq 30\text{m}^2$ = aucune rétention
- ▶ $> 30\text{m}^2$ et existant + projet $\leq 170\text{m}^2$ sur un terrain $\leq 500\text{m}^2$ = 3 m³
- ▶ $> 30\text{m}^2$ et existant + projet $\leq 170\text{m}^2$ sur un terrain $> 500\text{m}^2$ = 5 m³
- ▶ $> 30\text{m}^2$ et $\leq 100\text{m}^2$ et existant + projet $> 170\text{m}^2$ = 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. Les piscines, jacuzzis et spas domestiques

La vidange du bassin ne pourra être effectuée que dans les conditions suivantes :

- ▶ Les eaux ne devront pas être traitées minimum 15 jours précédant la vidange,
- ▶ Les eaux peuvent être conservées sur le terrain, sans pénaliser les fonds inférieurs,
- ▶ Les eaux peuvent être rejetées sur la voie publique, dans ce cas le débit sera limité à 5l/s,
- ▶ La vidange devra être interrompue en cas de pluie,
- ▶ La vidange des piscines et des filtres dans le réseau d'assainissement est interdit.

1.4. Les débits

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

* Voir lexique

- ▶ Rejets dans le caniveau de la voirie ou sur la voirie limitée à 5 l/s maximum,
- ▶ Rejets en milieu naturel type fossé, talweg, noue, ruisseau qui ne sont pas soumis à une autorisation préfectorale dans le cadre de la réglementation en vigueur sont limités à 5 l/s maximum,
- ▶ Rejets dans le réseau pluvial canalisé limité à 50 l/s.

1.5. Les coefficients de ruissellement

type de surface	valeur du coefficient C
Piscine	1,00
Toiture	0,90
Enrobés	0,90
Béton	0,85
Pavés, dalles, carrelages, bois	0,70
Stabilisé	0,70
Gravillons, graviers	0,50
Espaces verts (en pleine terre)	0,20

1.6. Modes de calcul

Le pétitionnaire effectuera tous ces calculs en se basant sur la "note de calcul des bassins de rétention – Méthode des volumes" éditée par la Commune de Toulon (basée sur les relevés météo de Toulon La Mitre 1971-2007).

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 et les zones inondables, la clôture sera constituée uniquement d'un grillage.

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

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale. Sur le système à claire voie ou sur le grillage pourra être fixé, 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.

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

2.3 Les antennes et équipements afférents

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

2.3.1. Antennes de radiotéléphonie et équipements afférents

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

- Les antennes de radiotéléphonie

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

a) Sur toitures terrasses

La distance du nu des façades à l'antenne sera au moins égale à la moitié de la hauteur de l'antenne (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 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.

ARTICLES 3. ISOLEMENT ACOUSTIQUE

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

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

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

SECTION 3 : PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET ENVIRONNEMENTAL

ARTICLE 1. INVENTAIRE DU PATRIMOINE

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

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

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

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

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

ARTICLE 2. LES ESPACES BOISES CLASSES

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

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.

ARTICLES 2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

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

ARTICLE 3. STATIONNEMENT

3.1. Normes de stationnement applicables à l'ensemble des zones à l'exception des zones UA, UL, UM où il n'est pas fixé de règle, 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.
- Dans la zone UBh : il n'est pas exigé de stationnement supplémentaire pour les subdivisions de logements répondant aux 2 conditions cumulatives suivantes :
 - Restructuration de l'immeuble entier limitée à 50% en nombre de logements supplémentaires créés
 - Superficies minimales des logements : T1 (30 m²) ; T2 (45 m²) ; T3 (65 m²) ; T4 (80 m²).
- 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 %.

* Voir lexique

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

3.1.1 Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Pour les projets de résidences séniors : 0,5 place minimum/logement créé</p>
Commerces Surface de plancher < 300 m ² Surface de plancher > 300 m ²	Pas d'obligation 1 place VL*/70 m ² de surface de plancher + 1 aire de livraison sauf en UBh où il n'existe pas d'obligation
Artisanat Surface de plancher < 300 m ² Surface de plancher > 300 m ²	Pas d'obligation 1 place VL* /70 m ² de surface de plancher + 1 aire de livraison
Bureaux	1 place VL*/ 80 m ² 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 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place VL* / 150 m ² de surface de plancher

VL * = véhicule léger

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places réglementaires multipliées par 20 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 devra comporter au moins 30% de places éco-aménagées* afin de favoriser leur perméabilité et d'assurer ainsi l'infiltration et/ou l'évaporation des eaux pluviales.

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

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

Dès la mise en service du TCSP, en vertu du Plan de Déplacement urbain et en application des dispositions de l'article 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.

3.1.2. 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.

3.2. Normes de stationnement applicables à la zone UZa

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

3.3. Normes de stationnement applicables à la zone UZc

Se référer aux articles 3.1.1 et 3.1.2.

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.

3.4. 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 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.

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

* Voir lexique

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.

3.4.2. 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).

3.5. Normes de stationnement applicables à la zone UZf

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

3.6. 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%.

3.6.1. 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* / 80m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des caractéristiques du projet
Hébergement hôtelier	1 place VL* / 4 chambres ou 4 hébergements

VL * = véhicule léger

3.6.2. 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 4. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTION

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

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

Pour toute opération nouvelle de plus de 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 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 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.

* Voir lexique

ZONE UA

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

Carte zone UA



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 de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)
- 6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE. UA2 – 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 et de l'artisanat seront autorisés.

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

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

À l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) 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.

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...

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

3°) Réseau incendie

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

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

4°) réseaux divers

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

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non 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.

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

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

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

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Piscines et bassins d'agrément :

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

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

* Voir lexique

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'ordonnement des façades sur la voie.

ARTICLE UA11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

1 – Toitures et Superstructures

1.1 Toitures

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

1-1-1- Toitures à pentes

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

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

Les pans de toits seront 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
- 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 originaux.

2-1 – Les devantures

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

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

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les climatiseurs

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

3 – Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Non réglementé

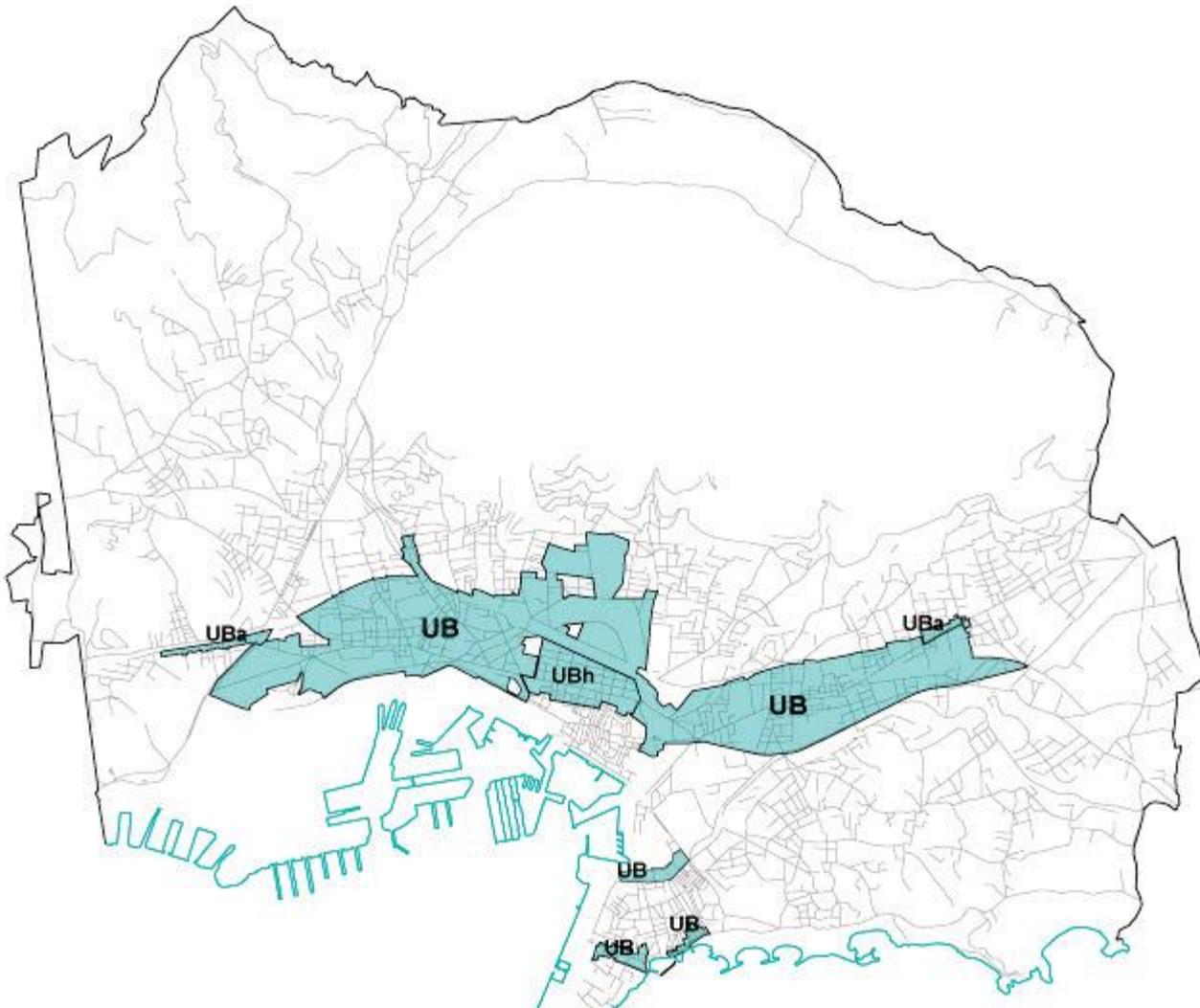
ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UB

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

CARTE ZONE UB



ARTICLE UB1 – 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 de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie).
- 6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.
- 7 – Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :
Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.
Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 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 et de l'artisanat seront autorisés.

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non 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.

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, destinée au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

desserte.

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

2°) Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- La largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc....).
- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une 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 aménagées 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.

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.

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.

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.

Dans le cas où le terrain d'assiette du projet présente plusieurs alignements, le projet pourra opter pour une implantation sur un ou plusieurs alignements.

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

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

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.

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.

Des puits de lumière peuvent également être réalisés.

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

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

Cas général :

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

Toute construction peut être implantée sur une ou des limites séparatives si la hauteur de la construction en tout point n'excède pas 5,50 m à compter du terrain naturel avant travaux dans cette bande de 5 m.

Les balcons seront implantés à 2 m minimum de la limite.

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

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

Construction à usage d'habitation :

Seules les constructions ne dépassant pas 5,5 m de hauteur en tout point pourront être implantées en limite(s) ou en retrait. Dans ce dernier cas, le retrait devra être au minimum de 5 m. 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.

* Voir lexique

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, 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.

1°) Hauteur absolue

* Voir lexique

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

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

2°) Hauteur relative

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

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

2-3 Si la construction est 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, sans excéder celle des immeubles contigus s'inscrivant dans l'ordonnement des façades sur la voie.

ARTICLE UB11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

1 – Toitures et superstructures

1-1 – Toitures

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

1-1-1- Toitures à pentes

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

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

* Voir lexique

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.

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

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 sont à privilégier afin de permettre une meilleure adaptation architecturale du projet, en assurant une continuité visuelle de chaque front bâti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les climatiseurs

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

3– Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UB12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Au moins 15% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*, à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh.

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.

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

- Les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings devront être aménagées en espaces verts, dont 30% maximum de cette surface pourront être aménagés en terrasses 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 aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo devront être plantées d'arbre d'ombrage :
 - o 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
 - o Au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2,5 m au départ de la première charpentièrre et une force minimum de

* Voir lexique

18/20 cm de circonférence de tronc. Le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

- Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

- En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UB14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

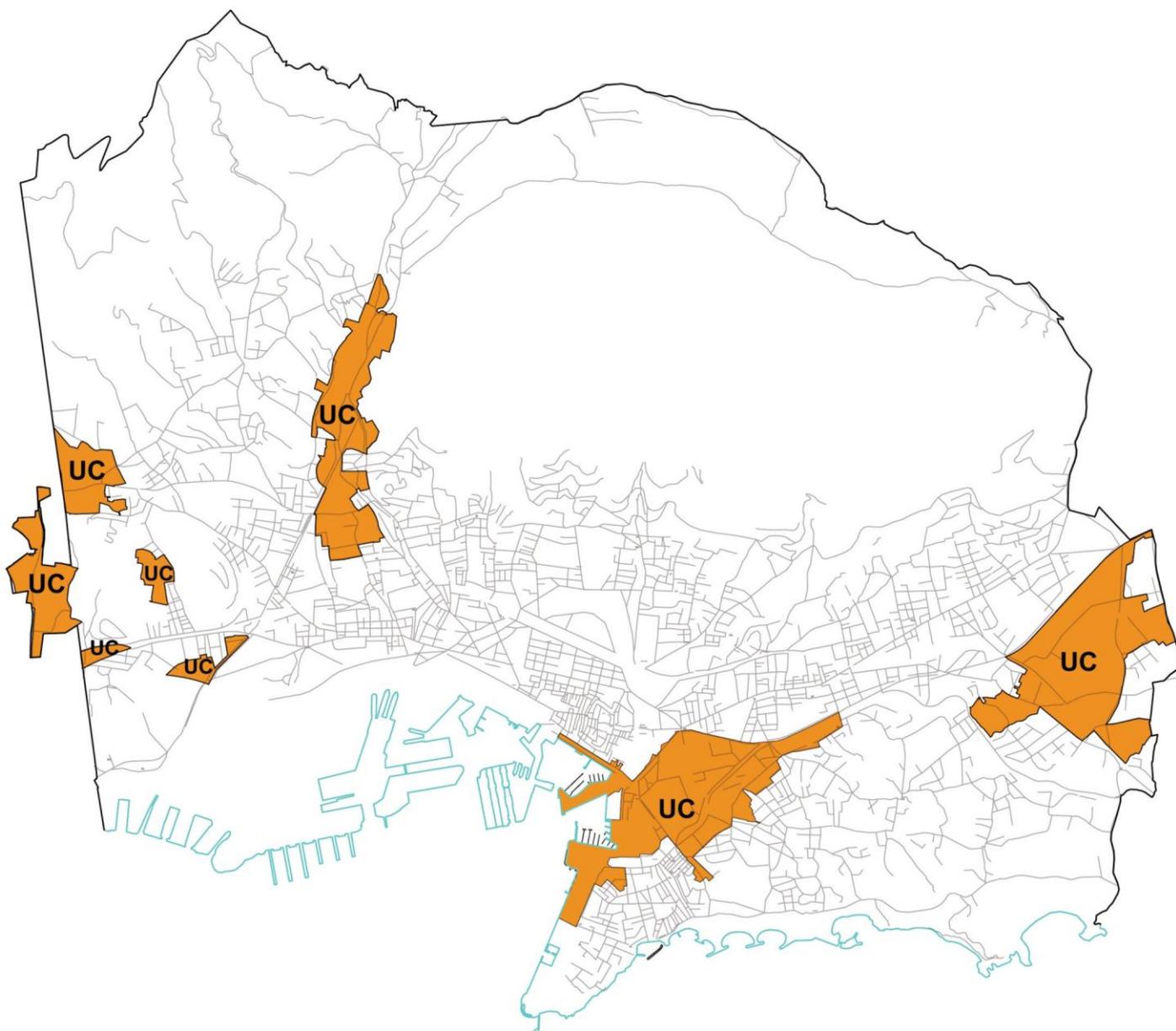
Non réglementé.

* Voir lexique

ZONE UC

Zone de tissu diversifié rassemblant grands et petits collectifs

Carte zone UC



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 de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.
- 6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 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.

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, destinée au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

Dans le secteur P4 (les Ports) sont autorisés les ouvrages d'infrastructure et de superstructure liés à l'exploitation portuaire du site.

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

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

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

2°) Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- La largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc....).
- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une 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 aménagées 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.

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.

ARTICLE UC5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

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

L'implantation d'une construction par rapport à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, toute construction doit être implantée à 3m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum

- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

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

ARTICLE UC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 5 m, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm hors sol* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- Les ombrières végétalisées visées à l'article UC13.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

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.

* Voir lexique

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, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 5 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

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

ARTICLE UC9 EMPRISE AU SOL

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.

* Voir lexique

2) Si la construction est édifée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article uC6 et parallèlement à la voie la plus large.

ARTICLE UC11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Afin d'éviter les effets de barre et de maintenir des percées visuelles sur le paysage et d'en préserver certains éléments, l'implantation des bâtiments sous forme fractionnée sera à privilégier.

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

L'aménagement, l'extension et la restauration de constructions existantes devront mettre en valeur les éléments intéressants du bâti et conserver l'aspect général de proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

1 – Toitures et superstructures

1-1 - toitures

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

1-1-1 - Toitures à pentes

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

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

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

1-1-2 - Toitures terrasses

Elles doivent être traitées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions des bâtiments.

1-2 - Éléments techniques

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

leur hauteur.

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

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

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

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- D'une hauteur maximale de 2,5 m
- D'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- D'une intégration dans le paysage environnant

2 – Façades

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

- La composition de façade sur voie devra comprendre au minimum 2 dimensions d'ouvertures différentes dans les étages.
- Sur le domaine public, les saillies de balcons peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :
 - 0,90 m pour les voies d'une largeur inférieure ou égale à 8 m ;
 - 1,20 m pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m et inférieure ou égale à 15 m ;
 - 1,50 m pour les voies d'une largeur supérieure à 15 m.

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

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

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

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

2-1 – Les devantures

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

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

façade.

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

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les climatiseurs

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

3 – Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UC12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UC13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

L'exception des terrains accueillant des activités portuaires, au moins 25 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- Une piscine dans la limite de 30m²
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m² par place

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

Ce pourcentage ne s'applique pas aux voies de lotissement. Celles-ci seront plantées au moins sur un des deux bas-côtés d'arbres, à raison d'un tous les 10 m minimum.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m².

Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

* Voir lexique

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

Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux.

S'agissant des arbres, haies et massifs, les essences devront être diversifiées (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs, vivaces, arbustes ...).

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises des bâtiments futurs ou voies futures seront réimplantées sur le terrain d'assiette du projet.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statuares...) seront préservés ou déplacés.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo devront être plantées d'arbre d'ombrage :

- * 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
- * Au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de la première charpentière et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc.

Le Maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UC14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

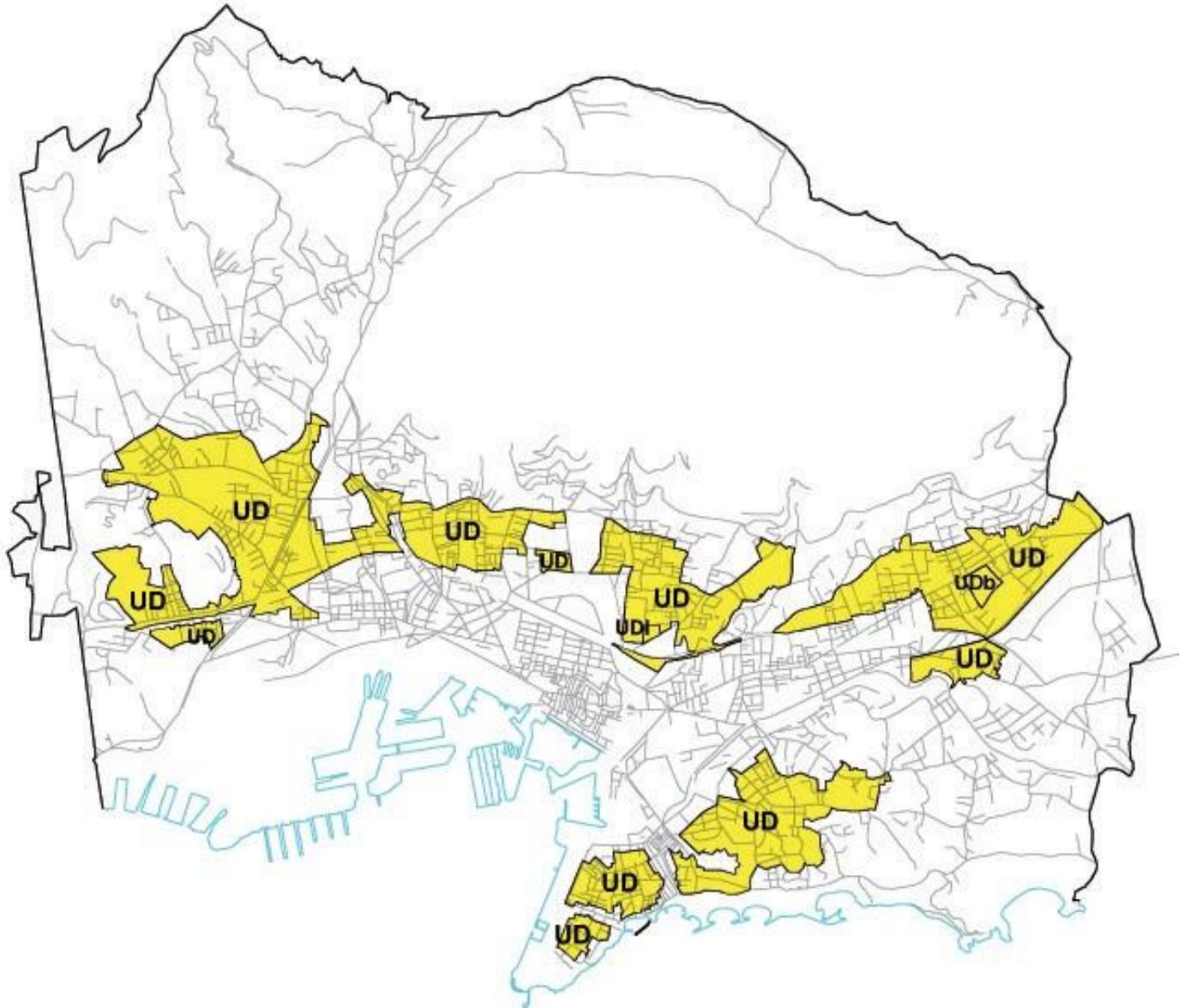
Non réglementé.

* Voir lexique

ZONE UD

Zone intermédiaire de petits collectifs et de pavillonnaires comprenant les sous-secteurs UDb (brunet) et UDI (Loubière).

Carte zone UD



ARTICLE UD1 OCCUPATIONS ET 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 de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie)
- 6 – Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UD2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 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.

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, destinée au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

ARTICLE UD3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1°) Accès

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité

des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic.) ;

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

2°) Desserte

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

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

- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une 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 aménagées 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.

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.

ARTICLE UD5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UD6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1°) L'implantation d'une construction par rapport à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, toute construction doit être implantée à 3m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

2°) Dans le cas des terrains présentant soit une forte déclivité, soit positionnés en contrebas ou contre haut de la voie, l'implantation du garage ou de l'emplacement de stationnement devra se faire à l'alignement de la voie existante ou à créer dans les deux situations suivantes (conditions non cumulatives) :

- Dès lors que la topographie du terrain ne permet pas de réaliser une voirie interne avec une pente < 18%, le cas échéant avec un plateau d'attente adapté à la desserte

- Lorsque la réalisation de cette voirie interne porte atteinte au site et au paysage environnant.

Pour les terrains en contre - haut des voies, les garages et emplacements de stationnement seront édifiés en excavation.

Pour les terrains en contre - bas des voies, seule une dalle de stationnement n'excédant pas le niveau de la voie est autorisée.

En cas d'impossibilité par rapport à la longueur du tènement foncier au droit de l'alignement, la desserte sur le terrain limitera les travaux d'affouillement et d'exhaussement et se justifiera par une insertion paysagère de qualité.

3°) Dans l'habitat en bande la construction projetée tiendra compte des caractères dominants du bâti environnant afin d'assurer la continuité du front bâti.

4°) Dans les secteurs UDb et UDI, l'implantation de toute construction doit se faire à l'alignement des voies suivantes : boulevard de la Démocratie, boulevard Ferdinand de Lesseps, rue 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 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

* Voir lexique

- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- Les ombrières végétalisées visées à l'article UD13.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

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 UDI, toute construction nouvelle doit être implantée en limite dans la bande de 18 m de profondeur à compter des alignements définis à l'article UD6-3 ; au-delà de cette bande de 18 m, la construction sera implantée à 5 m minimum des limites séparatives ou sur une limite séparative si la hauteur de la construction en tout point n'excède pas 3 m dans cette bande de 5 m.

5. Une distance inférieure peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics

ARTICLE UD8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre tout point de chaque bâtiment non contigu (hors débords de toiture de 50 cm maximum), doit toujours être respectée une distance au moins égale à la hauteur du plus haut des bâtiments, sans être inférieure à 4 m.

À l'exception des piscines, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 4 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

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

* Voir lexique

Dans les secteurs UDb et UDI, il n'est pas fixé de distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UD9 EMPRISE AU SOL

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 UDI : 40% de la superficie de l'unité foncière

Centre de vie : 40% de la superficie de l'unité foncière si le rez-de-chaussée de la construction est à usage commercial ou artisanal.

* Voir lexique

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 UDI, la hauteur maximale est fixée à 14 m, combles* non compris.

Pour accompagner l'activité à vocation touristique des établissements hôteliers, il est autorisé l'installation de pergola bioclimatique en toiture nonobstant la hauteur existante.

2°) Hauteur relative

1) La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UD6, à l'exception des alignements futurs) opposé ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dans les secteurs UDb et UDI, il n'est pas fixé de hauteur relative. Il en est de même pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et les hébergements hôteliers.

2) Si la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 17 m à compter du point d'intersection des alignements tels que définis à l'article UD6 et parallèlement à la voie la plus large.

* Voir lexique

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 intéressants du bâti et conserver l'aspect général de proportions.

L'organisation des volumes bâtis, la forme des toitures doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les travaux de terrassements, d'affouillement et d'exhaussement* seront strictement limités et justifiés par une insertion paysagère de qualité.

1 – toitures et superstructures

1-1 - toitures

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

1-1-1 - toitures à pentes

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

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

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

1-1-2- toitures terrasses

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

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

1-2 - 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.

* Voir lexique

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

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

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

1-3 - Ombrière sur toiture-terrasse

Les ombrières destinées au confort climatique sont autorisées sous réserve :

- D'une hauteur maximale de 2,5 m
- D'un retrait par rapport au nu de façade de 2 m minimum
- D'une intégration dans le paysage environnant

2 – Façades

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

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

Sur le domaine public, les saillies de balcons peuvent être autorisées à partir de 5 m au-dessus du sol pour une profondeur maximale de :

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

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

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

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

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

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

2-1 – Les devantures

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

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

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

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les climatiseurs

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

3 – Les clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UD12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UD13 ESPACES VERTS ET PLANTATION

Au moins 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent réaliser :

- Une piscine dans la limite de 30m²
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m² par place

Cette surface est portée à 25% pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hébergements hôteliers.

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

Ces pourcentages ne s'appliquent pas aux voies de lotissement. Celles-ci seront plantées au moins sur un des deux bas-côtés d'arbres, à raison d'un arbre tous les 10 m minimum.

* Voir lexique

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.

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

Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux.

S'agissant des arbres, haies et massifs, les essences devront être diversifiées (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs, vivaces, arbustes ...).

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises des bâtiments futurs ou voies futures seront réimplantées sur le terrain d'assiette du projet.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statuaires...) seront préservés ou déplacés.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo devront être plantées d'arbre d'ombrage :

- * 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
- * Au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de la première charpentièrre et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc.

Le Maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UD14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

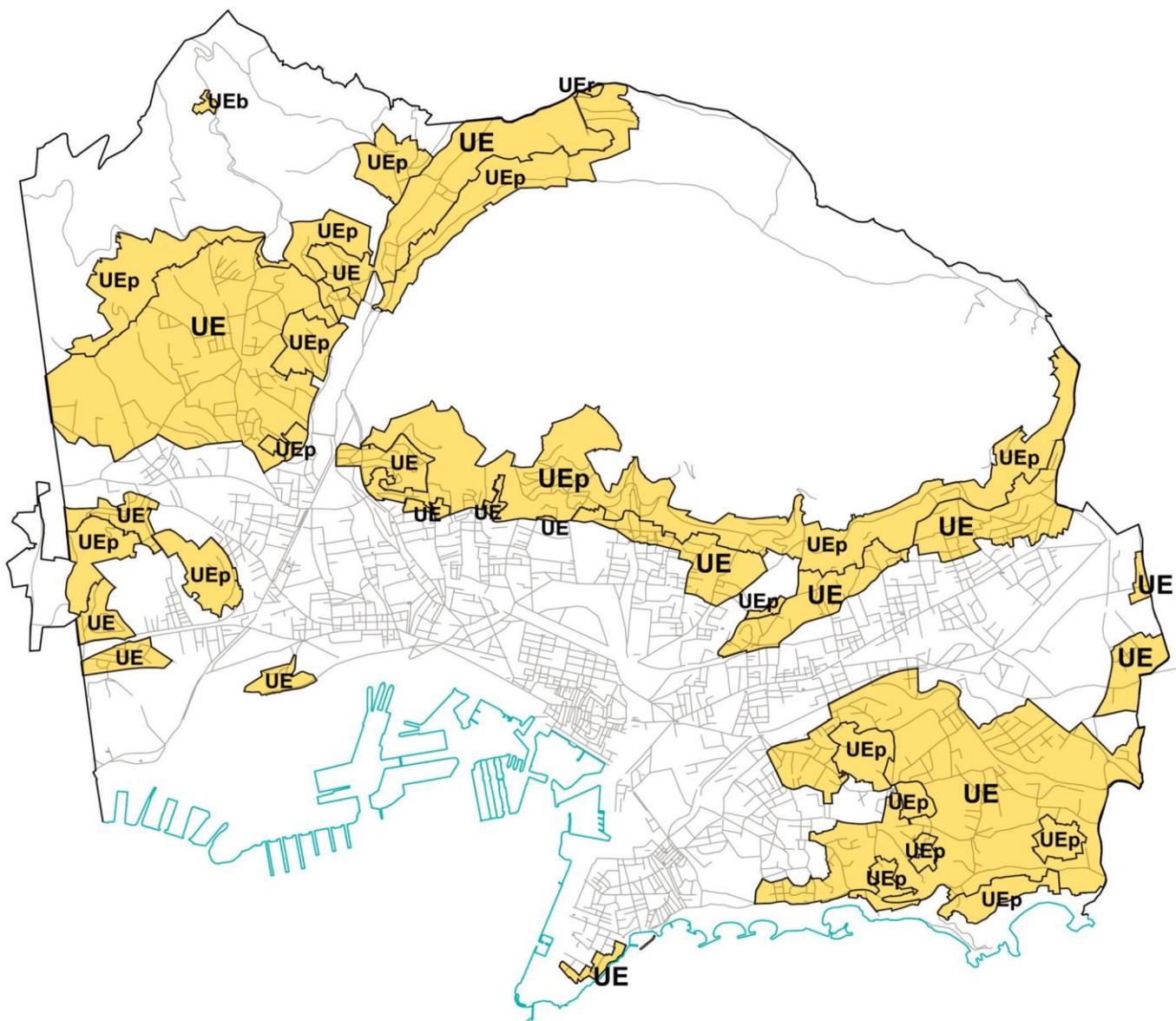
Non réglementé.

* Voir lexique

ZONE UE

Zone urbaine essentiellement pavillonnaire comprenant les sous-secteurs UEb (Baou), UEp (pentu) et UEr (la Ripelle).

Carte zone UE



ARTICLE UE1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions destinées à l'industrie
- 2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 3 – Les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 4 – Les constructions destinées à l'entrepôt.
- 5 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie).

ARTICLE UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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.

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, destinée au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

ARTICLE UE3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

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

2°) Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- La largeur des voies nouvelles desservant des constructions à usage d'habitation est fixée à 4 m minimum ou 3,50 m lorsqu'elles sont en sens unique. Pour les opérations de plus de 4 logements, elles devront en plus de ces 4 m ou 3,50 m comporter la réalisation d'aménagements (cheminement piétons, circulation des personnes à mobilité réduite, etc....).
- Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une 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 aménagées 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.

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.

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.

1°) toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement, cette zone étant considérée comme non aedificandi.

Toutefois dans cette zone sont autorisés :

- Les débords de toiture de 50 cm maximum
- Les voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 1m50 au-dessus du terrain naturel ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci
- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

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 voies internes, rampes d'accès et escaliers situés en dessous du niveau du terrain naturel et jusqu'à 50 cm

* Voir lexique

hors sol* ainsi que les garde-corps visant à assurer la sécurité des usagers de ceux-ci

- Une séparation formant clôture entre différents espaces sur le terrain constituée d'un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- Le repositionnement d'un mur existant lors d'un élargissement de voirie.
- Les piscines ou bassin d'agrément s'ils ne sont pas hors sol*.
- Les constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux*.

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.

* Voir lexique

À l'exception des piscines, entre tout point d'une annexe et d'un bâtiment, une distance d'au moins 4 m (hors débords de toiture) doit toujours être respectée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que pour les hébergements hôteliers, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UE9 EMPRISE AU SOL

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

* Voir lexique

comptée verticalement égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs des superstructures sont précisées à l'article UE11.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 7 m limitée à R+1, combles non compris*.

Dans l'habitat en bande, une hauteur 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 8 m et pourra être portée à 12 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.

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.

1-1-1 - toitures à pentes

* Voir lexique

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 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 recombinaison d'ensemble de la façade englobant ce changement de manière simultanée.

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

2-1 – Les devantures

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

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

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

2-2 – Coloration

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

2-3 – Les climatiseurs

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

3 – Clôtures

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

ARTICLE UE12 STATIONNEMENT

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

Dans la bande de 100 mètres de profondeur à compter de l'axe des autoroutes 50 et 57, des nationales 8 et 97, de la départementale 559 et de la déviation de l'autoroute 57, l'espace destiné au stationnement des véhicules à l'air libre sera fractionné ; tout projet comportera des aménagements destinés à favoriser son intégration dans l'environnement.

ARTICLE UE13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Au moins 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

Ce pourcentage ne s'applique pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui souhaitent

* Voir lexique

réaliser :

- Une piscine dans la limite de 30m²
- 1 à 2 places de stationnement dans la limite de 20m² par place

Cette surface est portée à 30% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hébergements hôteliers.

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

Ces pourcentages ne s'appliquent pas aux voies de lotissement. Celles-ci seront plantées au moins sur un des 2 bas-côtés d'arbres, à raison d'un arbre tous les 10 m minimum.

Sauf impossibilité justifiée, les surfaces minimales règlementaires aménagées en espaces verts devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 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.

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

Si le projet induit l'abattage d'arbres remarquables, les sujets à planter devront prendre en compte les envergures préexistantes afin de conserver le caractère patrimonial végétal des lieux.

S'agissant des arbres, haies et massifs, les essences devront être diversifiées (à fleurs, à fruits, à feuillages décoratifs, vivaces, arbustes ...).

Sauf impossibilité justifiée, les espèces transplantables situées dans les emprises des bâtiments futurs ou voies futures seront réimplantées sur le terrain d'assiette du projet.

Sauf impossibilité technique, les éléments de patrimoine de l'art des jardins (fontaines, bassins, puits, ferronneries, statuaire...) seront préservés ou déplacés.

Les aires de stationnement à l'air libre hors toitures des parkings silo devront être plantées d'arbre d'ombrage :

- * 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
- * Au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Ces arbres d'ombrage auront une hauteur de 2m50 au départ de la première charpentière et une force minimum de 18/20cm de circonférence de tronc.

Le maître d'ouvrage pourra s'inspirer utilement du cahier de recommandations végétales et paysagères réalisé par la ville.

Lorsqu'il est justifié que la plantation d'arbres est inenvisageable, d'autres solutions d'ombrage telles que pergolas et ombrières végétalisées seront envisagées.

Les terrains Cultivés à Protéger, délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations d'habitat collectif et afin de réduire les nuisances et de préserver une meilleure habitabilité, un espace de 10m de profondeur à compter de la limite du domaine ferroviaire sera traité en aménagement paysager de qualité*, dans le respect de la servitude T1.

En bordure des emprises des autoroutes 50 et 57, des végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UE14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

* Voir lexique

ZONE UF

Zone industrielle et logistique de la Pyrotechnie.

Carte zone UF



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.

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, ou à un dispositif de captage forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

2°) Assainissement

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

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 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*.

Une distance inférieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

* Voir lexique

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 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*.

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.

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.

* Voir lexique

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 végétaux seront plantés sur toute la longueur du terrain en évitant l'effet monotone de paroi.

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

Zone de loisirs comprenant le sous-secteur ULn (éco-base de la mer).

Carte zone UL



ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article UL 2.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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.

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 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.

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 climatiseurs

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

Il s'agit d'assurer une harmonie avec l'architecture des bâtiments déjà existants en bordure de mer en respectant certaines caractéristiques.

- **L'allègement des masses, grâce :**

- Aux débords de toiture sur les vides ;
- 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.

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).

ZONE UL12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UL13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les projets tiendront compte de leur présence en les préservant au maximum.

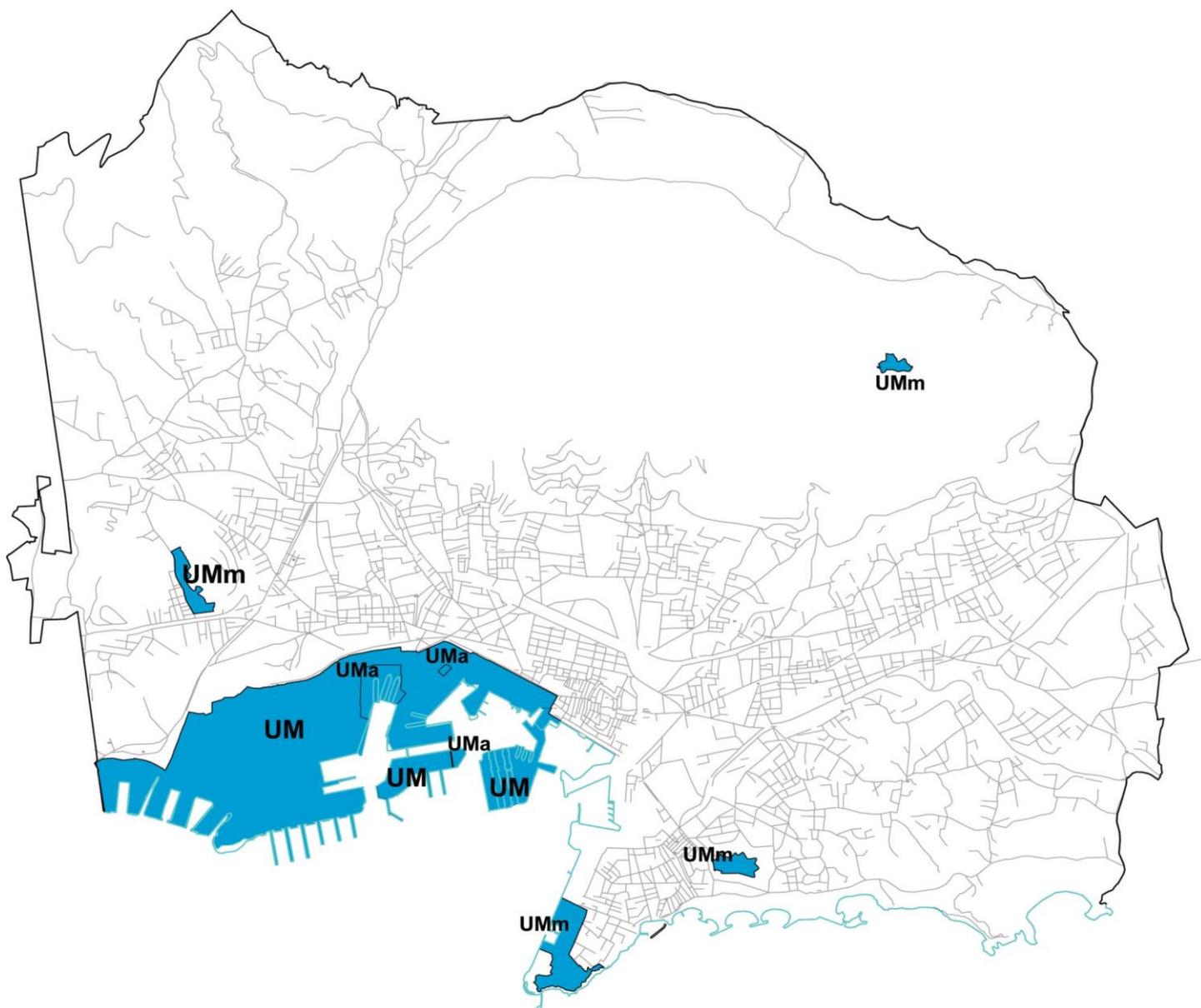
ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UM

Zone militaire comprenant des sous-secteurs UMa et UMm.

Carte zone UM



ARTICLE UM1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article uM2.

ARTICLE UM2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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

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

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.

ZONE UR

Zone urbaine de renouvellement urbain faisant l'objet d'orientations d'aménagement. Elle concerne notamment :

- Un sous-secteur URI (quartier de la Loubière)
- Un sous-secteur URj (Cité judiciaire)

Carte zone UR



ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 incluses dans les périmètres définis au chapitre vii du présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPR.

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

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

Tunnels de la traversée souterraine (Pt 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de

l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

- Distance du projet à l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes $\geq 12\text{m}$ (localement 18m : PT 55 à 58)
- Présenter à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet achevé, une surcharge/décompression moyenne générée par les travaux de construction ou démolition du bâtiment qui sera qualifiée d'admissible selon les valeurs fixées dans l'abaque du plan joint en annexe du PLU. La surcharge/décompression induite est à calculer à partir de la masse du projet (y compris les mouvements de terres, les excavations étant comptées de manière négative), à tout moment, que ce soit en phase de travaux et une fois le projet réalisé, à laquelle sont retranchés la masse du bâtiment existant. Sur cet abaque, X et Y représentent respectivement la distance en plan et en élévation entre l'extrados de la clé du revêtement des tunnels ou des rameaux intertubes et le coin de la fondation de l'immeuble projeté, dans la section la plus sollicitée.
- La profondeur des excavations provisoires ou définitives est limitée à :
 - 5m lorsque le tube se trouve à une profondeur* inférieure à 25 m
 - 8m lorsque le tube se trouve à une profondeur* supérieure à 25 m*profondeur = distance entre l'extrados du revêtement en clé et le terrain naturel

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

ARTICLE 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 nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

2°) Desserte

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

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

ARTICLE UR4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES 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.

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 réglementé

ARTICLE UR9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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 climatiseurs

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

6 – Clôtures

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

- En secteur URj :

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

ARTICLE UR12 – STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UR13 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif*.

ARTICLE UR14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

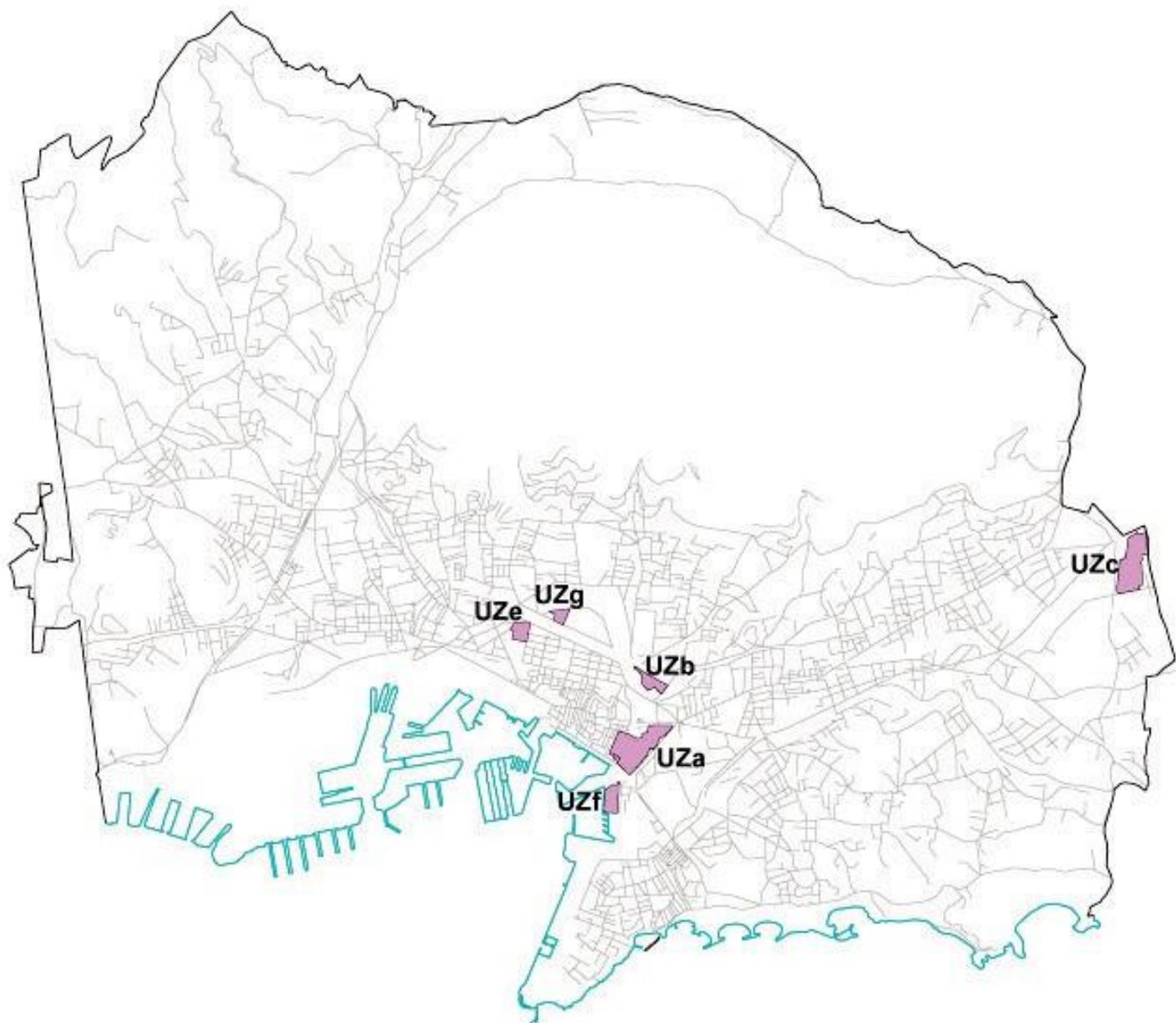
Non réglementé.

* Voir lexique

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



ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – les constructions destinées à l'industrie.
- 2 – les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3 – les constructions destinées à l'entrepôt.
- 4 – les dépôts à ciel ouvert, l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 5 – les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.
- 6 – les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les campings, les garages collectifs de caravanes.
- 7 – Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :
Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 11m des axes des tranchées couvertes.
Tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : à l'exception des réhabilitations sans modification structurelle significative, toute nouvelle construction, aménagement, exhaussement ou affouillement sont interdits à moins de 12m (localement 18m : Pt 55 à 58) de l'extrados du revêtement des tunnels et des rameaux intertubes.

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

ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 et de l'artisanat seront autorisés.

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

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

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

À l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU), des logements de la Défense, et de la zone UZc, 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.

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés.) ;
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

2°) Desserte

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 aménagées 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.

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.

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.

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 édifices techniques doit respecter les hauteurs maximales NGF définies dans le document plan masse.

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.

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 UZc, 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.

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

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

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

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

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

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

Dans la zone UZe :

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

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

Dans la zone Uzf :

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

Dans 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

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 climatiseurs

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

3 – Clôtures

Dans les zones UZa, UZb :

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 privées, représentant un maximum de 30 % de cette surface, pourront être aménagées.

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

- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbre d'ombrage :

* 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.

* Au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

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

Dans la zone UZe :

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

Dans les zones UZc, UZf et UZg :

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.

ARTICLE UZ14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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



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 édiflée 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, ou à un dispositif de captage forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que

son débit soit suffisant.

2°) Assainissement

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 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*.

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 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 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.

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

* Voir lexique

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 :**

Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

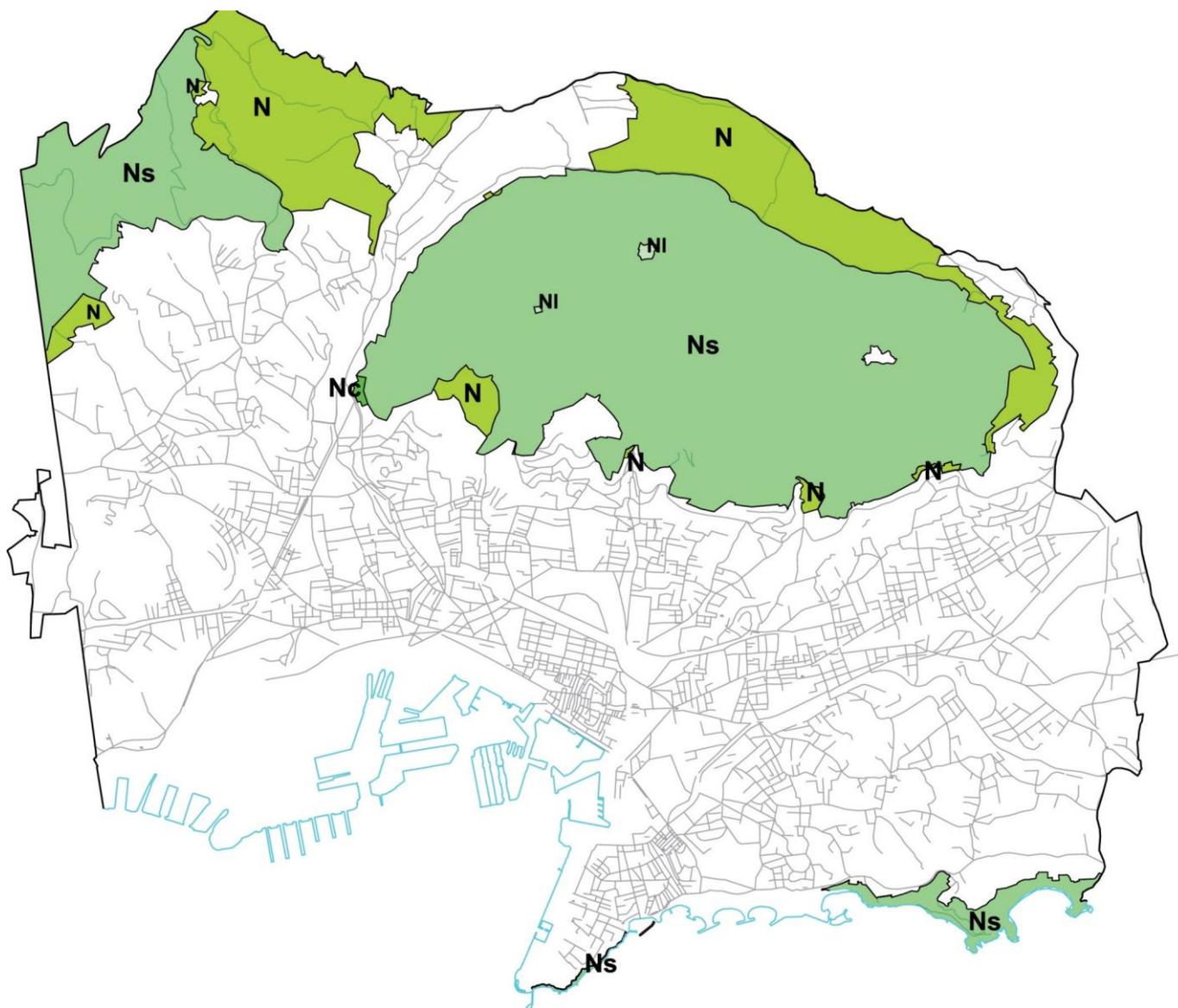
4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zones naturelles ou forestières.

ZONE N

Zone naturelle comprenant des sous-secteurs Nc (captage), NI(loisirs) et Ns (sensible).

Carte des zones N



ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs N, NI, Nc et Ns tous les types d'occupation du sol sont interdits à l'exception de ceux autorisés à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 NI**, sont autorisés :

- Des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Des aménagements légers liés à la découverte de la nature, au passé historique de la commune et à la mise en valeur touristique du site.

- **Dans le secteur Ns** sont autorisés :

Des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leurs qualités architecturales et paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- **Dans le secteur Nc** sont autorisées :

Des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires au service public.

- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexe du PLU, notamment les dispositions d'un plan de prévention des risques, toutes les occupations et autorisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions édictées au chapitre 7 du présent règlement et de l'annexe servitudes d'utilité publique. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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, ou à un dispositif de captage forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

2°) Assainissement

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 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.

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions définie dans les conditions ci-dessus est fixée à 6 m.

* Voir lexique

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** :
Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

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 réglementaire du Code du Patrimoine (livres Ier à VI), tous les dossiers de demande de permis de construire, d'aménager et de démolir devront être transmis à la Préfecture de région (service régional de l'archéologie) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

Hors de ces zones archéologiques, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (Service régional de l'archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

2°) PROTECTION DU PATRIMOINE 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.

6 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA 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.

Dans les zones UC et UD, pour tout programme de logements comportant 50 % et plus de surface de plancher affectée aux logements sociaux, l'emprise au sol* sera portée à :

- Zone UC : 40 %
- Zone UD :
 - Terrain dont la superficie est > 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

7 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

Le plan d'exposition aux risques naturels, de mouvements de terrain et d'inondations valant prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 1989 est applicable sur le territoire communal. Ces dispositions s'imposent au plan local d'urbanisme. Il a été complété par la révision partielle spécifique au risque chutes de pierres et de blocs du Mont Faron, approuvée le 20/12/2013. Ce document est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du plan local d'urbanisme augmentées des prescriptions du plan de prévention des risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Ce plan d'exposition aux risques vaut plan de prévention des risques pour :

- Les mouvements de terrains
- Les inondations

1°) LES MOUVEMENTS DE TERRAINS

Les mouvements de terrains se caractérisent, sur l'ensemble du territoire communal, suivant trois phénomènes :

Les chutes de pierres, de blocs et écroulements rocheux (C.B.) Elles sont situées sur le Faron, le Cap-gros, les falaises littorales du Mourillon et du Cap-brun.

Les glissements de terrains (G). Ils sont localisés sur la corniche du Cap-brun, la batterie basse et le hameau des Pomets.

Les effondrements et affaissements de terrains (E). Ils sont présents essentiellement sur le Faron et à la Beaucaire.

2°) LES INONDATIONS

Les phénomènes d'inondation sont connus sur l'ouest de la commune pour la « Rivière Neuve » et sur l'est de la commune pour la rivière « l'Eygoutier ».

Le plan de prévention des risques identifie des zones rouges où seuls sont autorisés les travaux de confortement visant à réduire le risque et des zones bleues où les constructions et installations sont autorisées moyennant parades.

Une nouvelle étude d'inondabilité de l'Eygoutier a été établie sur la commune de toulon. Une carte d'aléas a été réalisée.

Il est rappelé qu'au-delà de cette carte d'aléas, le règlement du volet inondation du PER valant Servitude d'utilité Publique doit être strictement respecté.

► Constructions nouvelles

Pour l'ensemble des trois zones, un accès en toiture est imposé pour faciliter l'hélicoptère.

En zone rouge (soit > 1 m d'eau)

- Toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur la création ou l'extension d'Établissement Recevant du Public sensible (personnes âgées, petite enfance, ...) d'établissements utiles à la gestion de crise (police, pompiers, ...), d'établissements qui drainent une population importante (cinémas, salles de spectacles, ...) sera refusée.

- Pour tout programme de logements à réaliser dans cette zone, le rez-de-chaussée ne pourra être affecté qu'au stationnement ou aux annexes à l'habitation.

- Les parkings en sous-sol sont interdits ainsi que toute excavation et surcreusement, sauf les bassins de rétention.

- Les équipements techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs électriques...) seront positionnés en étage ou en toiture.

En zone bleu marine (soit une hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1 m)

- le 1er plancher bas aménagé* ou habitable sera positionné à 1 m minimum du terrain naturel.

- Les équipements techniques (machineries d'ascenseurs, transformateurs électriques...) seront positionnés en étage ou en toiture.

En zone bleu clair (soit une hauteur d'eau inférieure à 50 cm)

Le 1er plancher bas aménagé ou habitable sera positionné à 0,50 m minimum du terrain naturel.

► Constructions existantes

- La création d'un ERP sensible par changement de destination est proscrite.

- Les réfections de toiture devront permettre l'accès en toiture pour l'évacuation par hélitreuillage.

- Les extensions, changements de destination et changements d'affectation avec création de nouveaux logements ou augmentation de la capacité d'un ERP sensible devront respecter les hauteurs de planchers bas et l'accès en toiture précités.

Une étude sur le las va être lancée par la ville.

3°) LA SUBMERSION MARINE

Se référer au porter à connaissance de l'État publié notamment sur le site internet de la Préfecture et consultable en mairie.

4°) LA 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.

5°) RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

* Voir lexique

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 plantation 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.

8 : LEXIQUE

Accès : portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Affouillements et exhaussements du terrain : travaux de déblai et de remblai.

Aire de présentation : les aires de présentation composées d'un mur d'enclos avec tonnelle ne constituent pas une construction au sens du présent règlement.

Alignement : limite entre les propriétés et les voies publiques ou privées. Il peut s'agir d'un alignement futur prévu au document graphique. Ne sont pas concernés les alignements délimitant le domaine ferroviaire et le domaine de la Défense nationale.

Aménagement paysager de qualité : permet de distribuer les espaces (quelques stationnements à l'air libre, piscines, espaces verts, cheminements) en les valorisant, tout en préservant l'environnement.

Ainsi, les espèces végétales conservées ou plantées créeront un cadre naturel agréable tout en luttant contre les îlots de chaleur urbains. Les espèces locales, adaptées au climat et faibles consommatrices d'eau d'arrosage, seront à privilégier.

Les talus plantés, les cheminements et les murets créés pour retenir les terres seront étudiés pour mettre en valeur la morphologie du terrain naturel. 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, ...

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. Aucune porte-fenêtre ne peut être réalisée dans cette partie de construction.

Les constructions existantes peuvent être réaménagées dans le volume initial pour autant qu'il ne constitue pas de logement entier.

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

Constructions 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.

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 publiques.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les simples débords de toiture
- les saillies de balcon jusqu'à 2 m maximum de profondeur (au-delà de 2 m, seul le surplus est comptabilisé). Ceux-ci ne pourront en aucun cas être fermés ultérieurement
- toute avancée formant protection solaire de ces balcons
- les ombrières photovoltaïques

Seront également exclues du calcul de l'emprise au sol, si elles n'excèdent pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux :

- les piscines et bassins d'agrément
- les terrasses y compris lorsque celles-ci sont réalisées sur des toitures terrasses de parkings enterrés
- les voies internes, les rampes et trémies d'accès au sous-sol
- les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques (murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons...)

Par ailleurs, les surfaces de terrains grevées par un emplacement réservé ne sont pas déduites du calcul de l'emprise.

Emprise publique : domaine public aménagé en place, square, espaces paysagers, ...

Espace vert de pleine terre : espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol (hors bassin de rétention) permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagé en espace vert mais aussi en allée de jardin non imperméabilisé.

Front bâti observé : alignement des façades principales des constructions donnant sur l'espace public.

Habitat en bande : est considéré comme habitat en bande au moins 4 constructions à usage d'habitat implantées en mitoyenneté.

Hors sol (piscine, bassin d'agrément) : excède 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Ilot : espace délimité totalement par plusieurs voies, espaces de communication publics existants ou projetés, ferroviaires, routiers ou piétonniers ou domaine public.

Logement existant : légalement édifié à la date d'approbation du PLU. Logement social : logement locatif social financé par un prêt aidé de l'État.

Mur de soutènement : mur soutenant des terres naturelles avant travaux.

Ombrières : construction légère, à claire-voie, destinée à apporter protection solaire et ventilation des espaces afin d'en améliorer le confort d'été.

Périmètre de projet : périmètre dans lequel, en application de l'article 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 occupé par une destination autre que l'habitation (ne concerne pas les parkings en sous-sol).

PRU : Projet de rénovation urbaine

Quartier prioritaire : quartier éligible aux moyens spécifiques de la Politique de la ville.

R+1 : construction comportant un étage sur rez-de-chaussée.

Restanque : mur de retenue des terres en pierres sèches.

Saillie : partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

Surface de plancher existante : surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (27/07/2012)

Système à claire-voie : Système de clôture non occultant assurant visuellement une transparence (grilles, grillages, claustras, ...). Les différentes parties du système doivent être espacées entre elles afin que l'ensemble ne puisse être perçu comme un panneau plein

Tènement foncier : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel : sol existant avant travaux à l'exclusion des travaux d'adaptation liés au dépôt d'une autorisation.

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES



PLANCHE N°27

ECHELLE : 1 / 2000

PROCEDEURE	APPROBATION
Modification n°1	18 septembre 2014
Modification n°2	20 mai 2015
Modification n°3	20 mai 2016
Modification n°4	20 novembre 2016
Modification n°5	19 juillet 2018
Modification n°6	22 novembre 2019
DMRCC n°1	27 novembre 2019
Modification n°7	13 février 2020
Modification n°8	24 février 2022
Modification n°9	27 novembre 2022
Modification n°10	27 novembre 2022
DMRCC n°2	27 février 2023



LEGENDE

- URBANISME**
- LIMITE DE ZONE (UA,UB,UC...)
 - ZONE A PROJET (P)
 - CENTRE DE VIE (CV)
 - EMPLACEMENT RESERVE
 - ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
 - TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (Article L 123.1.9 du code de l'urbanisme)
 - LINEAIRE COMMERCIAL A PRESERVER
- PATRIMOINE**
- PATRIMOINE RELIGIEUX
 - PATRIMOINE MILITAIRE
 - PATRIMOINE BASTIDAIRE
 - PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
 - PATRIMOINE DIVERS
 - PATRIMOINE LABEL XXème siècle
 - PATRIMOINE DE VILLEGIAITURE
- 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