

RAPPORT DE PRESENTATION
PLU DE TOULON
TOME 3

TOME 3

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU ET LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

SOMMAIRE TOME 3

PREAMBULE	5	2.5 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES ET DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX DEFINIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.....	36
CHAPITRE 1 : PERSPECTIVES D'EVOLUTION	6	a - Justification des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées	
1.1 - LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES.....	7	b - Objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national	
1.2 - LES PREVISIONS ECONOMIQUES.....	10	2.6 - TABLEAU SYNTHÉTIQUE PRÉSENTANT LE PADD.....	44
CHAPITRE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	11	CHAPITRE 3 : PRESENTATION DES DIFFERENTS ZONAGES	58
2.1 - LA REPONSE AUX BESOINS D'HABITAT.....	12	3.1 - ZONE UA.....	60
a - Renouvellement urbain		a - Objectifs réglementaires	
b - Sites d'extension prioritaires et capacités résiduelles diffuses		b - Présentation de la zone	
c - Une diversité sociale et urbaine à travers les formes du bâti		c - Principales caractéristiques réglementaires	
d - Une réserve foncière		3.2 - ZONE UB.....	62
e - Estimation des capacités résiduelles		a - Objectifs réglementaires	
2.2 - LA REPONSE AUX BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE..	29	b - Présentation de la zone	
a - Des zones spécifiques à vocation économique		c - Principales caractéristiques réglementaires	
b - Des zones urbaines mixtes à vocation commerciale		3.3 - ZONE UC.....	64
c - Des sites identifiés faisant l'objet d'orientation d'aménagement ou d'un plan de masse		a - Objectifs réglementaires	
2.3 - LA REPONSE AUX BESOINS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS.....	31	b - Présentation de la zone	
a - Intégrer les projets d'infrastructures afin de faciliter l'accès du territoire pour les moyennes et longues distances		c - Principales caractéristiques réglementaires	
b - Un réseau de transports en commun attractif et performant		3.4 - ZONE UD.....	66
c - Hiérarchisation du réseau de voirie		a - Objectifs réglementaires	
d - La sécurité routière		b - Présentation de la zone	
e - Le renforcement des déplacements en mode doux		c - Principales caractéristiques réglementaires	
f - Une nouvelle politique de stationnement		3.5 - ZONE UE.....	68
g - Prescriptions par rapport aux voies et axes de transport		a - Objectifs réglementaires	
2.4 - LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE.....	33	b - Présentation de la zone	
a - La protection des espaces environnementaux sensibles		c - Principales caractéristiques réglementaires	
b - La préservation et la valorisation des paysages naturels urbains et du patrimoine		3.6 - ZONE UF.....	70
c - La prise en compte des risques et des nuisances		a - Objectifs réglementaires	
		b - Présentation de la zone	
		c - Principales caractéristiques réglementaires	

SOMMAIRE TOME 3

3.7 - ZONE UL.....	72	4.3 - LES MODIFICATIONS GENERALES OU COMMUNES APORTEES PAR LE REGLEMENT.....	87
a - Objectifs réglementaires		4.4 - PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU RÈGLEMENT.....	88
b - Présentation de la zone		4.5 - PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES DU RÈGLEMENT.....	95
c - Principales caractéristiques réglementaires		a - Les emplacements réservés	
3.8 - ZONE UM.....	74	b - Les dispositions en faveur de la mixité sociale	
a - Objectifs réglementaires		c - Les espaces boisés classés	
b - Présentation de la zone		d - Les risques	
c - Principales caractéristiques réglementaires		e - Droit de préemption	
3.9 - ZONE UR.....	76	f - L'instauration de périmètres d'attente	
a - Objectifs réglementaires		g- Prescriptions pour la protection de l'environnement, du patrimoine et du littoral	
b - Présentation de la zone		4.6 - PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	99
c - Principales caractéristiques réglementaires		CHAPITRE 5 : EXPOSE DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APORTEES PAR RAPPORT AU POS.....	100
3.10 - ZONE UZ.....	78	5.1 - Le POS DE 1994.....	101
a - Objectifs réglementaires		5.2 - PRINCIPALES MODIFICATIONS APORTEES PAR LE PLU.....	106
b - Présentation des secteurs		5.3 - TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES.....	107
3.11 - ZONE AU.....	80		
a - Objectifs réglementaires			
b - Présentation de la zone			
c - Principales caractéristiques réglementaires			
3.12 - ZONE N.....	82		
a - Objectifs réglementaires			
b - Présentation de la zone			
c - Principales caractéristiques réglementaires			
CHAPITRE 4 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PLU.....	84		
4.1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT.....	85		
4.2 - LES GRANDS CHOIX DU PLU.....	85		
a - L'élargissement du grand centre ville			
b - Des règles d'implantation et de construction adaptées suivant le tissu bâti et le développement des secteurs			
c - La préservation des espaces naturels			
d - Une limitation de l'ouverture à l'urbanisation			
e - La traduction de projets à court, moyen et long terme			

Préambule :

Le PLU, ses représentations graphiques et son règlement se sont basés sur plusieurs éléments :

- l'interprétation des perspectives d'évolution appuyées sur des études économiques et des scénarios démographiques
- l'intégration de nouvelles données avec un diagnostic et un état initial de l'environnement analysant l'évolution du territoire, l'identification des besoins et la réalisation de nouveaux équipements et infrastructures indispensables
- la traduction des projets dessinés par le PADD
- la mise en œuvre des orientations d'aménagement
- l'application dans le projet communal des documents cadre de référence
- la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires.

Les orientations du PADD découlent des grands enjeux recensés dans le diagnostic et des perspectives d'évolution du territoire qui ont permis de mettre en évidence les besoins de Toulon.

Ce tome s'appuie sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés précédemment afin d'expliquer les choix retenus dans le PLU. Les perspectives d'évolution permettent de recadrer les enjeux tout en exposant les grandes options retenues dans les domaines économiques et démographiques. Les orientations retenues dans le PADD sont alors expliquées et motivées. Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU sont repris et illustrent la mise en œuvre du projet urbain communal. Enfin, un chapitre récapitule et justifie les changements apportés par la révision du Plan Local d'Urbanisme et le passage du POS au PLU.

CHAPITRE 1 : PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1.1 Les projections démographiques

Sources:

Données INSEE 2007

INSEE - Omphale 2010 - Commune de Toulon - Projection 2007-2042 - population haute - mars 2011.

L'estimation des besoins en logements se calcule à partir de plusieurs éléments :

- le maintien des effectifs actuels de la population qui correspond au point mort démographique mais qui implique tout de même un effort annuel de production de 0,4% (taux moyen observé de 1999 à 2007) sur le parc de résidences principales,
- l'accueil d'une population supplémentaire en fonction de l'attractivité et du développement économique de la ville,
- le renouvellement et la reconstitution du parc par la démolition et le remplacement de logements vétustes par des produits immobiliers plus adaptés,
- la prise en compte de la vacance frictionnelle,
- les besoins de l'économie touristique à travers l'évolution du nombre de résidences secondaires.

Toulon envisage l'accueil de nouvelles populations pour cette nouvelle décennie. La volonté est également de limiter la baisse de la taille des ménages en restant attractif pour les jeunes. Enfin, les grands projets de développement économique sur Toulon prévoient une augmentation de l'offre de m² de bureaux et d'espaces d'activités en lien avec le pôle Mer PACA et l'axe des gares. L'attractivité de la ville dépend ainsi en grande partie des nouveaux équipements prévus mais également de l'offre en habitat adaptée pour cette nouvelle population.

Trois scénarii ont été définis à partir des données INSEE de 2007. Cette démarche s'appuie sur le scénario démographique du PLH. Aussi, la croissance démographique proposée a été calculée au regard des courbes de ces dernières années. Un scénario ambitieux permettant d'accompagner les projets de développement économique tout en anticipant l'offre de logements nécessaires aux futurs sites de l'agglomération semble peu réalisable. En effet, il ne s'agit pas seulement de proposer une nouvelle offre de logements mais également de rattraper le déficit de logements sur l'ensemble de la gamme tout en recentrant les constructions collectives au cœur de l'agglomération en corrélation avec le SCOT. Aussi plusieurs éléments doivent être pris en considération afin de proposer des scénarii envisageables vis-à-vis du rythme de construction annuelle, de la crise économique et des disponibilités foncières disponibles à court et moyen terme.

Sur une base de population de 166 537 habitants (chiffre INSEE de 2007 sans double compte), le 1er scénario envisage un maintien de la croissance sur l'évolution observée entre 1999 et 2007. Il envisage également une baisse de la taille des ménages et des besoins plus importants dans le cas de résidences secondaires et de vacance frictionnelle.

Le projet de développement sur Toulon se base sur un maintien de la taille des ménages allié à la volonté de développer un centre économique métropolitain engendrant de nouvelles résidences principales.

Le scénario 3 prévoit lui une stagnation de la croissance d'ici 2020. L'hypothèse de point mort démographique implique tout de même une production de logements afin de répondre aux obligations législatives en matière de logements sociaux. Mais, ce scénario reste peu probable étant donné le pourcentage important de logements sociaux à réaliser pour chaque opération immobilière, remettant en cause directement la faisabilité de cette dernière et la pression démographique qui s'exerce sur le territoire du SCOT.

Le scénario 2 semble le plus réaliste et a donc été retenu. Il correspond à un maintien de la croissance telle qu'observée sur la dernière période de référence associée à une taille des ménages évoluant peu (de 2.03 à 2.04 personnes par ménage). Toulon accueillerait alors plus de 7500 habitants sur 10 ans, ce qui correspondrait à un besoin d'environ 5020 logements après intégration des différents éléments de calculs présentés précédemment.

Cette projection démographique propose une structure du parc de logements quasiment identique à celle d'aujourd'hui. Ainsi, le pourcentage de vacance est revu à la baisse (de 9 à 8%). Le taux de 3 % de résidences secondaires est maintenu. Un renouvellement du parc du centre ancien est prévu à raison de 50 logements par an.

Ce scénario répond à la production minimum du SCOT et s'inscrit dans la projection haute établie par le modèle omphale 2010 pour Toulon. (La différence de 2467 habitants pouvant être expliquée par la prise en compte dans nos projections de l'arrivée de nouvelles familles en lien avec le développement de la base militaire de Toulon.)

Par ailleurs, il permet un accompagnement modéré du développement économique de l'agglomération tout en engendrant une dynamique de rattrapage vis-à-vis du retard en matière de logements spécifiques et sociaux.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Toulon	Population 2007	Taux variation annuel	Population estimée 2010	Population projetée à l'horizon 2020	Accroissement estimé entre 2010 et 2020 (en nombre d'habitants)	Nombre de résidences principales en 2007	Taille des ménages constatée en 2007	Taille des ménages projetée en 2010	Evolution de la taille des ménages en 2020 si réduction de 0,3% par an	Besoins pour la diminution de la taille des ménages (entre 2010 et 2020)	Besoins pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins pour le renouvellement et la reconstitution du parc	Besoins pour la vacance (8,2%) + résidences secondaires (3%)	Besoins en logements à l'horizon 2020
Scénario 1 Tendanciel (maintien de la croissance)	166 537	0,45	168 775	176 456	7 681	79 431	2,04	2,02	1,96	2 547	3 916	500	878	7 841
Scénario 2 Tendanciel et maintien de la taille des ménages	166 537	0,45	168 775	176 456	7 681	79 431	2,04	2,04	2,04	183	3 774	500	562	5 020
Scénario 3 Stagnation de la croissance	166 537	0,00	166 537	166 537	-	79 431	2,04	2,02	1,96	2 513	-	500	380	3 393

COMPATIBILITE du scénario choisi de prévisions démographiques avec les documents de référence

Le SCOT Provence Méditerranée

Le scénario démographique du SCOT prévoit 50 000 habitants supplémentaires de 2003 à 2020 (chiffre basé sur les tendances démographiques observées sur le territoire entre 1990 et 1999), soit une population sur l'aire toulonnaise de 580 000 habitants, 3000 habitants supplémentaires par an soit 2300 ménages et résidences principales à créer par an. Le SCOT insiste également sur le vieillissement de la population avec un passage des plus de 60 ans du ¼ des habitants en 99 au 1/3 en 2020. Face au constat d'une pression migratoire, le SCOT prévoit une croissance de la population qui se localiserait essentiellement en dehors de l'agglomération de TPM si les tendances analysées se poursuivent.

Aussi, il préconise un recentrage de la population et une construction à localiser majoritairement sur le centre de l'Aire Toulonnaise. Sur le territoire de TPM, avec une croissance de 0,2 %, le Document d'Orientations Générales préconise une production de 1518 résidences principales par an sur TPM jusqu'en 2020. La réalisation de ces objectifs tient compte des contraintes réglementaires existantes.

Logements sociaux

Le SCOT insiste sur une production de logements sociaux adaptée grâce à la diversité de l'offre possible : location libre, locatif social, locatif intermédiaire, accession privée.

Il aborde les différents outils à mettre en place dans le cadre du PLU afin de répondre aux obligations légales et au PLH :

- imposer un pourcentage de logements sociaux sur certains secteurs à urbaniser
- instituer des emplacements réservés au bénéfice de bailleurs
- majorer le volume constructible pour les programmes de constructions comportant des logements sociaux

Il projette une production annuelle de 683 logements sur l'agglomération de TPM afin de répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU et L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Le PLH

Le PLH dépasse les chiffres du SCOT en prévoyant une production annuelle de 1832 logements (résidences principales) par an sur l'agglomération. En reprenant les objectifs territorialisés, on arrive à une production neuve annuelle de 500 résidences principales dont 176 logements sociaux.

PLH production logements neufs (résidences principales)

	P sur 6 ans	P annuelle
Toulon	2969	495
Carqueiranne	350	58
Hyères	1820	303
La Garde	580	97
La Seyne sur Mer	1458	243
La Valette du Var	1013	169
Le Pradet	500	83
Le Revest	141	24
Ollioules	461	77
Saint Mandrier	431	72
Six Fours les Plages	1266	211
TOTAL		1 832

PLH production logements sociaux :

- 1054 en production neuve sur 6 ans soit 176 logements par an sur les 495 résidences principales
- 210 en acquisition amélioration sur 6 ans
- 120 en logements conventionnés.

Aussi, le scénario 2 envisagé permettrait de respecter les orientations du SCOT et du PLH en proposant une augmentation des constructions sur les six premières années. Afin de vérifier globalement la compatibilité, une étude sur les capacités résiduelles complète le raisonnement (voir le paragraphe 2.1 ci-après).

1.2 Les prévisions économiques

Source :

Etude de la base économique de la métropole toulonnaise, AUDAT, Projet Métropolitain Aire Toulonnaise, Laurent DAVEZIES (Université Paris XII-Cabinet l'Oeil), Août 2008, 49p.

Constat :

Toulon représente un pôle économique majeur au sein de l'aire urbaine du SCOT. Son activité tertiaire est prédominante, mais l'activité commerciale du centre ville pourrait être intensifiée.

L'activité touristique reste marquée par le manque de structure d'accueil, limitant son développement : peu d'hôtels, aucun camping, un accès au littoral limité.

Les activités militaires, industrielles et de défense restent prégnantes au sein du centre ville avec les différents sites de l'arsenal et de la DCNS.

Etude complémentaire :

Selon l'étude de la base économique de la métropole toulonnaise (Laurent Davezies - 2008) et d'après la théorie de la base économique, on reconnaît deux types d'activités marchandes : des activités basiques et des activités domestiques.

Généralement, ce sont les activités basiques qui sont recherchées pour leur capacité à générer croissance et revenus en produisant et vendant des produits performants à l'extérieur du territoire. Leur présence dépend directement des conditions d'accueil de ces entreprises compétitives. Les activités domestiques produisent aussi des biens et services mais ceux-ci sont destinés à un marché local.

Le moteur de développement du territoire SCoT Provence Méditerranée se base sur une économie résidentielle, assurée par les retraités et les touristes (60 % du total des revenus en 2005). Les revenus basiques productifs privés ne concernent que 8 % des revenus, après la base publique (12.3%) et la base médicosociale (21.3%).

L'objectif étant de réussir à combiner sur le territoire ressources productives et résidentielles.

Perspective d'évolution et dynamique de développement territorial :

Les différents documents supra communaux font état d'une démarche visant à conforter les pôles d'activités existants mais surtout à créer de nouvelles zones d'emplois.

De plus, la tertiarisation des activités toulonnaises passe par une demande touristique qui pourrait augmenter face à la fréquentation importante des communes voisines (Hyères, Bandol et Sanary). Il apparaît primordial de valoriser le potentiel touristique.

Enfin, l'évolution de l'aire toulonnaise passe également par la transformation d'une partie de son activité en favorisant les fonctions métropolitaines avec l'arrivée de secteurs pointus (pôle mer), immobilier d'entreprises, université, recherche et culture afin d'attirer les jeunes actifs et les cadres urbains.

Des axes d'excellence en ingénierie, à fort potentiel, ont été identifiés :

- les biotechnologies appliquées au végétal et au monde marin
- les technologies marines et sous marines
- les soins et activités accompagnant la vieillesse
- les systèmes et technologies complexes

Face à ces axes, le développement du pôle Mer et du Grand Projet Rade prend alors toute son importance. La politique de développement économique s'inscrit dans la mise en place d'un tourisme d'affaires en lien avec les équipements et le nouveau centre métropolitain.

Le schéma de développement commercial 2006-2011 soulève la nécessité d'appréhender les aspects économiques et commerciaux au sein du PLU. Le contexte géographique appuie sur l'importance de soutenir les commerces de proximité et les pôles commerciaux existants notamment sur le centre ancien, Saint Jean du Var, le Pont du Las et le Mourillon.

Les différents éléments du PLU tiennent ainsi compte de ces objectifs et se traduisent de manière opérationnelle dans les différentes pièces du PLU. Le document de planification affirme ainsi l'attractivité de Toulon et ses projets de développement économique via la mise en oeuvre de divers outils d'urbanisme pouvant être mis à la disposition de cette démarche prospective.

CHAPITRE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

2.1 La réponse aux besoins d'habitat

Le scénario d'évolution démographique retient un objectif d'accueil de 3774 ménages supplémentaires sur Toulon d'ici 2020, soit plus de 7600 nouveaux habitants. La réalisation de cette projection répondant aux PLH et SCOT implique la construction de 5020 nouvelles résidences principales sur le territoire.

Les enjeux de l'habitat sont nombreux sur Toulon. Il s'agit de :

- répondre à la demande de la Marine
- accompagner les projets de développement économique et le schéma de développement universitaire
- poursuivre la rénovation urbaine
- construire de nouvelles infrastructures
- réhabiliter le parc social de fait

Constat

Des espaces figés importants : sur les 4284 ha de Toulon, l'arsenal mobilise déjà 263 hectares. De plus, les zones ND du POS occupent 1190 hectares et les zones NB 77. Cette dernière typologie d'espaces est à reclasser avec le passage du POS au PLU mais leur situation, leur accessibilité et leur desserte en réseaux et équipements ne laisse que peu d'espaces urbanisables.

Des espaces d'évolution sont rassemblés autour du périmètre du grand centre ville avec des projets de renouvellement urbain mais surtout des franges urbaines entourant le centre ville. Le tissu urbain périphérique du centre ville en accompagnement du TCSP, représente également un potentiel à intégrer dans les réflexions du PLU vis-à-vis des capacités résiduelles existantes sur les espaces urbains.

Les zones à vocation d'habitat dans le PLU permettent d'accueillir ces 5020 logements sur les 10 prochaines années. Les principales zones urbaines ont une vocation mixte permettant l'accueil d'habitat, de commerces, services et équipements. Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour recevoir ces nouveaux logements.

Un des objectifs majeurs du PADD consiste à améliorer le cadre de vie et préserver la nature.

Le parti d'aménagement retenu par le PLU se base sur un développement urbain maîtrisé faisant appel à trois types d'évolution du tissu urbain :

- Un renouvellement urbain sur les friches identifiées et de manière diffuse
- De nouvelles zones urbaines ayant d'ores et déjà les caractéristiques nécessaires et présentant des dents creuses,
- Un nouveau quartier en continuité de tâche urbaine.

a. Renouvellement urbain

Afin d'accueillir le développement nécessaire tout en limitant la consommation d'espaces et en préservant la qualité des espaces naturels, le mode de développement passe par un renouvellement urbain des espaces citadins au cœur de l'agglomération. Cette terminologie englobe à la fois des opérations lourdes d'aménagement global (centre ancien) mais également des interventions ponctuelles sur le tissu urbain avec des requalifications de sites ou des reconversions de friches urbaines.

Plusieurs sites font l'objet d'études voire de projets opérationnels. Suivant l'avancée des réflexions, les intentions sont inscrites sous la forme d'Orientations d'Aménagement ou de Plan Masse dans le PLU :

Le centre ancien et son Projet de Renouvellement urbain

L'enjeu est de changer l'image et la fonction de ce quartier en diversifiant les typologies et en maintenant les diverses fonctions urbaines présentes. Des projets d'équipements et d'amélioration des espaces publics viennent compléter l'intervention publique sur la morphologie urbaine. Quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, il fait l'objet de trois types d'opérations : une requalification de son parc, la remise sur le marché de logements vacants et la restructuration d'îlots dégradés. Les études réalisées dans le cadre du PLH ont révélé un potentiel de 777 logements potentiellement indignes ouvrant des perspectives en terme de logements sociaux et logements étudiants.

Des espaces mutables en bordure du centre ville ont été identifiés. Leur localisation présente l'avantage d'une très bonne desserte en terme de transports en commun mais également en accessibilité des équipements.

Cité Judiciaire

Le site du Palais Péri fait l'objet d'une réhabilitation et extension de l'actuel Palais de justice, permettant la création d'une Cité judiciaire par la valorisation du foncier libéré par la démolition de l'ancienne maison d'arrêt.

La zone UR permet de valoriser le foncier disponible en centre-ville ou à proximité du centre-ville.

L'axe des Gares

Constitué de plusieurs sites complémentaires, le projet d'axe des Gares permet de fédérer et d'amplifier l'action globale de développement de Toulon au service de sa fonction métropolitaine.

L'axe des Gares Ouest regroupe les écoles Mistral et Casanova et l'ancien site d'exploitation de Descours et Cabaud. Ces espaces doivent être recomposés afin d'optimiser l'utilisation du foncier.

L'axe des Gares Est

Espace de liaison entre les quartiers de Siblas, du centre ville et de saint Jean du Var, les 7.3 ha de ce site offrent l'opportunité autour du centre ville de développer l'offre tertiaire et d'équipements publics.

La cour de Nice

En lien direct avec le site précédent, cette emprise fait l'objet d'un plan masse. Un bâtiment (R+6) sera entièrement à vocation d'habitat.

Brunet

L'ancien site de dépôt de bus de 2.73 ha en bordure du futur TCSP, permet de relier l'îlot au reste du quartier en proposant une implantation de logements mixant les formes urbaines.

b. Sites d'extension prioritaires et capacités résiduelles diffuses

Les quartiers de faubourgs et un potentiel de construction résiduelle important

- Le quartier de Saint Jean du Var, prochainement desservi par le TCSP aura vocation à proposer un tissu urbain dense composé d'immeubles collectifs.
- Sur les quartiers du Pont du las, Bon Rencontre, Barbes et Rodeilhac, le zonage UB permet de travailler la densité urbaine du centre vers la périphérie le long des principaux axes de transports en commun et déplacements. Il a été également choisi de recréer un front urbain sur une bande d'implantation de 17 m permettant 2 unités d'habitation et espaces collectifs.

Le passage d'espaces NA et NB en zones Urbaines

Secteurs privilégiés d'extensions urbaines, de nouveaux espaces de type urbain ont vu leur destination et possibilité de construction évoluer. Le passage d'une zone NA ou NB en zone U s'explique par plusieurs critères :

- une localisation en continuité de taches urbaines existantes,
- une desserte en transports en commun efficace,
- la présence de réseaux suffisants,
- un habitat existant diffus sous exploité. Ces sites sont localisés sur les Terres Rouges, la Ripelle, Montéty, Les Lices ou le Port.

c. Une diversité sociale et urbaine à travers les formes du bâti

Une diversité urbaine

L'AUDAT a réalisé une présentation des ambiances de référence et de densité sur les formes urbaines. Ce travail sert de guide de mise en œuvre des différentes préconisations du SCOT sur TPM.

Aussi, voici quelques éléments de base et indicateurs sur les densités et formes urbaines qui correspondent aux ambiances citadines ou périurbaines à implanter sur Toulon :

- un habitat intermédiaire bas composé de programmes individuels accolés sous forme de maison de ville en bord de voirie avec une densité de 20 à 50 logements par hectare.
- un habitat intermédiaire dense semi collectif. Cette forme permet de combiner habitat superposé avec des accès individualisés et certains avantages de la maison individuelle. La densité atteint les 50 à 70 logements par hectare.
- un habitat en collectif continu avec des programmes mixtes de petits collectifs mitoyens en alignement. Cette forme constitue au final un front urbain mais avec une hauteur maximale de R+4 R+5. La densité est de 70 à 100 logements à l'hectare.

Le but est d'aboutir à des opérations compactes (économisant ainsi l'espace mais aussi les coûts de réseaux), diverses (typologie adaptée aux besoins), implantées à proximité des services et équipements, desservies par les transports en commun, libérant des espaces verts en limitant la place de la voiture. La densité des programmes évoluera suivant le zonage et le bâti existant.

Les différents types de zones urbaines sont définis en fonction de leur morphologie urbaine et sont répartis en plusieurs sous zonages :

- Le zonage UA correspond ainsi à une zone de morphologie urbaine dense et agglomérée, caractéristique d'un tissu historique de centre ville.
- Le zonage UB correspond à une zone urbaine de centralité d'habitat collectif dense
- Le zonage UC correspond à une zone de tissu diversifié
- Le zonage UD représente un espace intermédiaire composée de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire
- Le zonage UE préserve les zones urbaines pavillonnaires
- Le zonage UF rassemble les activités industrielles et logistiques
- Le zonage UL correspond à des espaces de loisirs
- Le zonage UM est spécifique aux activités liées à la Défense
- Le zonage UR correspond à un secteur dédié aux opérations de renouvellement urbain

Les règlements associés sont développés dans le chapitre suivant.

Aussi, la réponse aux diverses demandes des ménages s'effectue par la possibilité de construire des produits immobiliers différenciés et présentant des formes urbaines alternatives au choix collectif ou individuel. Aussi zonage et règlement appuient cette vision notamment en travaillant sous forme de gabarit et non plus de COS.

La diversité sociale

Dans la continuité du PADD, les autres pièces du PLU transcrivent le principe de diversité et de mixité sociale, visant à répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Plusieurs outils peuvent ainsi être mis en place afin de réaliser des logements sociaux. Ces derniers doivent correspondre aux objectifs définis par le PLH et assurer leur bonne mise en œuvre opérationnelle. 1054 logements sociaux doivent ainsi être produits sur les 6 prochaines années.

La majoration du volume constructible en faveur du logement social, (article L 127-1 du code de l'urbanisme), est instituée.

L'outil en faveur de la diversité des types de logement, article L123-1 16° est également mis en place pour tout programme de plus de 3000 m², 30 % doivent être consacrés aux logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc.

Pour les secteurs de projets, un pourcentage de surface de plancher affectée au logement social a été déterminé en fonction du quartier et des logements sociaux déjà existants. Ainsi les taux sont les suivants :

- 20 % pour les ports
- 30 % sur l'axe des gares
- 20 % sur Brunet.

En UC et UD, pour tout programme de logements comportant 50% et plus de logements sociaux, l'emprise au sol sera portée à :

- en zone UC : 40%.

- en 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%

d. Une réserve foncière

En conformité avec la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et le schéma d'aires d'accueil des gens du voyage, un zonage UEr est mis en place pour la mise en œuvre d'une aire sédentarisée.

Espace pertinent d'extension de l'urbanisation, le secteur des Favières fait l'objet d'un classement en zone AU stricte (à urbaniser). En espace Natura 2000, l'ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une étude d'incidence et d'une révision du PLU. Ce site de 20 Ha en continuité directe de zone urbaine fait l'objet d'un projet de renforcement de réseaux. Par ailleurs, son occupation par un tissu résidentiel diffus et peu dense laisse entrevoir des capacités résiduelles importantes à exploiter à moyen terme. Cette réserve foncière fait l'objet de compléments de justifications dans le chapitre 4.2 ci-après (d'une limitation de l'ouverture à l'urbanisation).

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

e. Estimation des capacités résiduelles

La ville a choisi dans le cadre de l'élaboration du PLU d'abandonner le COS au profit du traitement par gabarit qui permet une densification avec une approche qualitative de l'urbanisation.

Les espaces naturels sont préservés et l'urbanisation se concentre sur les espaces déjà bâtis de la commune.

On distingue trois axes centraux de développement : les secteurs de projet, l'axe du TCSP et les quartiers périphériques.

1°/ Les secteurs de projet

Pour les secteurs de projet de la ville, l'objectif est de planifier l'aménagement de zones d'avenir exemplaires pour le développement urbain. Les principales qualités de ces secteurs sont leur situation géographique, ils se trouvent en majorité en centre ville proches de grands axes de transport, et leur potentiel d'urbanisation.

Les capacités résiduelles sont constituées par le potentiel de surface de plancher destinée à l'habitat issu des secteurs de projets.

- parc urbain de la cité judiciaire : 10 000 m² de surface de plancher
- axe des gares : 50 000 m² de surface de plancher
- les ports : 10 000 m² de surface de plancher
- brunet : 30 000 m² de surface de plancher

2°/ Les secteurs de renouvellement urbain

Ces secteurs sont situés essentiellement le long du TCSP qui est un facteur accélérant de renouvellement urbain.

Quelques exemples de secteurs à fort potentiel : l'Escaillon, Saint Jean du Var ou Brunet.

Méthodologie :

Les capacités résiduelles sont constituées par l'estimation du potentiel de densification : pour cela, 5 parcelles médianes par leur superficie, sur chacun des secteurs, ont été sélectionnées et un travail de confrontation entre la surface de plancher existante et la surface de plancher potentielle a été réalisé.

Ensuite l'extrapolation de ces données à l'ensemble de la zone en appliquant un ratio a permis d'estimer le potentiel de surface de plancher.

- Escaillon :

- . surface de plancher existante théorique : 39 730 m²
- . surface de plancher potentielle pondérée (10% du fait de la rénovation déjà engagée) : 132 361 m²
- . surface de plancher résiduelle : 92 631 m²



Secteur de renouvellement urbain Escaillon

- Saint Jean du Var :

- . surface de plancher existante théorique : 942 834 m²
- . surface de plancher potentielle pondérée (20% du fait de la rénovation déjà engagée et 30% du fait du patrimoine sur lequel aucune intervention ne sera réalisée) : 1499 598 m²
- . surface de plancher résiduelle : 556 763 m²

- Brunet :

- . surface de plancher existante théorique : 103 706 m².
- . surface de plancher potentielle pondérée (15% du fait de la rénovation déjà engagée et 25% du fait du patrimoine sur lequel aucune intervention ne sera réalisée) : 287 490 m²
- . surface de plancher résiduelle : 183 784 m²

Ce renouvellement va se réaliser par remplissage des dents creuses rendu possible dans le PLU par l'abandon de l'article 5 dans le règlement, mais également par remembrement de petits parcelles inconstructibles dans le POS.

3°/ Les secteurs d'habitat diffus

- zone AU

Cette zone, en continuité des zones urbaines de la commune, s'ouvrira à l'urbanisation dès qu'elle sera équipée. L'urbanisation se fera en harmonie avec l'environnement existant donc sous forme pavillonnaire.

Le potentiel de surface de plancher est basé sur une hypothèse de 20 logements/ hectare à raison de 100 m² par logement

Superficie : 20,56 hectares

Surface de plancher potentielle : 4112 m²

- zones UE, UEb, UEp et UEr

Dans le POS, les zones UJ, UJp, UH et UHp représentaient une superficie de 1 194 Ha.

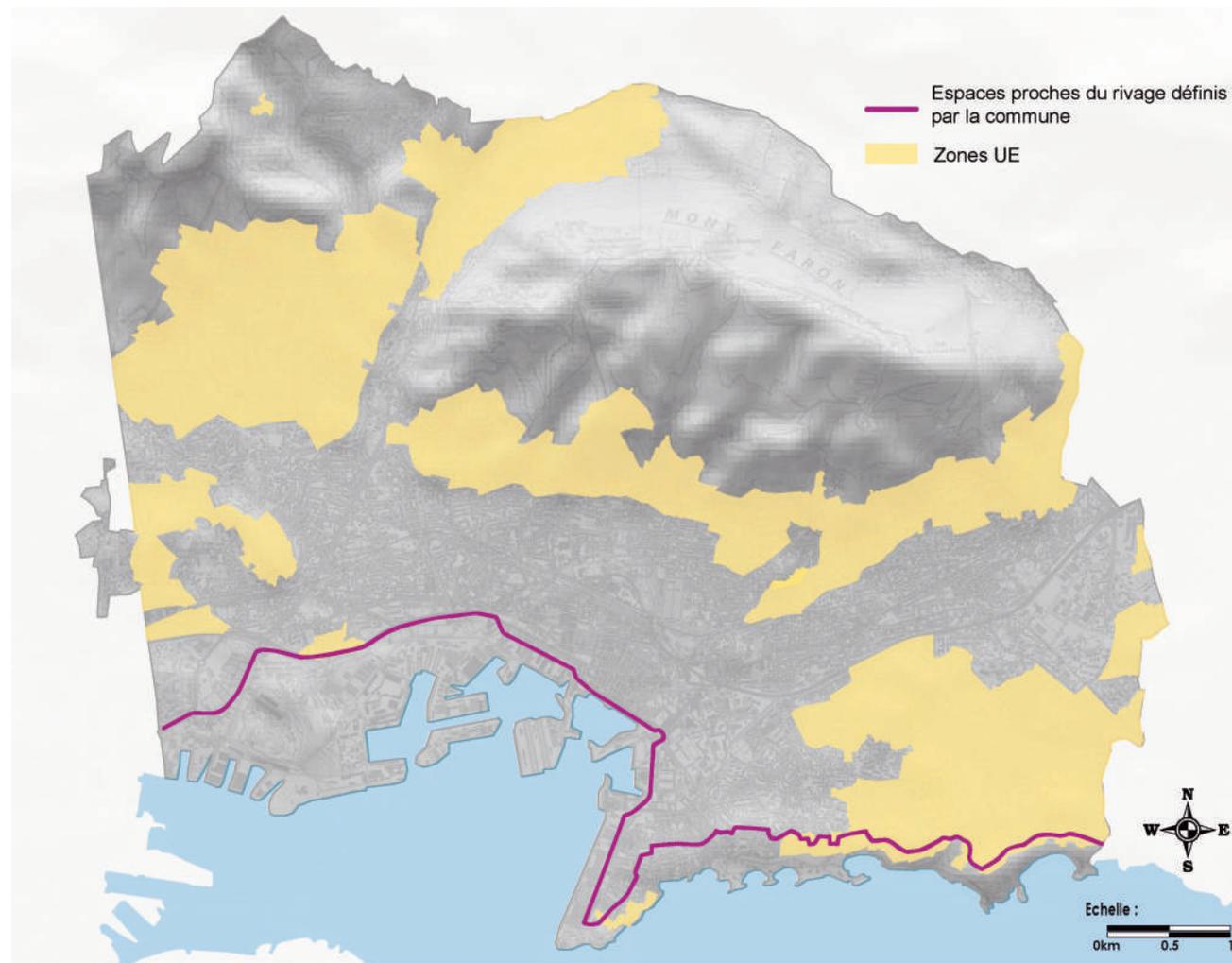
Dans le PLU, les zones UE, UEb, UEp et UEr représentent une superficie de 1 258 Ha.

Environ 30% de ces zones sont susceptibles de se renouveler (configuration des parcelles, pente du terrain, loi littoral,...) soit 380 Ha.

La surface de plancher potentielle théorique est donc de :
 $380 \text{ Ha} \times 0.20 = 760\,000 \text{ m}^2$ (le 0.20 étant la différence entre le COS du POS et le COS théorique du PLU)

La surface de plancher résiduelle sera de 20% du fait du patrimoine présent sur lequel aucune intervention ne sera réalisée, soit 152 000 m².

Zones UE, UEb, UEp et UEr



TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

SECTEURS	Surface de plancher résiduelle	A l'échelle du PLU	Après 2020	OBSERVATIONS
Parc urbain de la Cité Judiciaire	10 000 m ²	10 000 m ²		100 % à l'horizon du PLU sur le programme logements
Axe des gares	50 000 m ²	15 000 m ²	35 000 m ²	30 % à l'horizon du PLU
Les ports	10 000 m ²	2 000 m ²	8 000 m ²	20 % à l'horizon du PLU
Brunet	30 000 m ²	12 000 m ²	18 000 m ²	40 % à l'horizon du PLU
Escaillon	92 631 m ²	13 895 m ²	78 736 m ²	15 % à l'horizon du PLU, axe TCSP facteur accélérant
St Jean du Var	556 000 m ²	55 600 m ²	500 400 m ²	10 % à l'horizon du PLU, renouvellement déjà engagé
Brunet	183 784 m ² + 50 000 m ²	36 756 m ² + 50 000 m ²	147 028 m ²	20 % à l'horizon du PLU, renouvellement déjà engagé + site ex-hôpital Font-pré
Zone AU	4 112 m ²	4 112 m ²		100 % à l'horizon du PLU après procédure de modification
Zone UE	152 000 m ²	76 000 m ²	76 000 m ²	50 % à l'horizon du PLU
TOTAL	1 138 527 m ²	275 363 m ²	863 164 m ²	

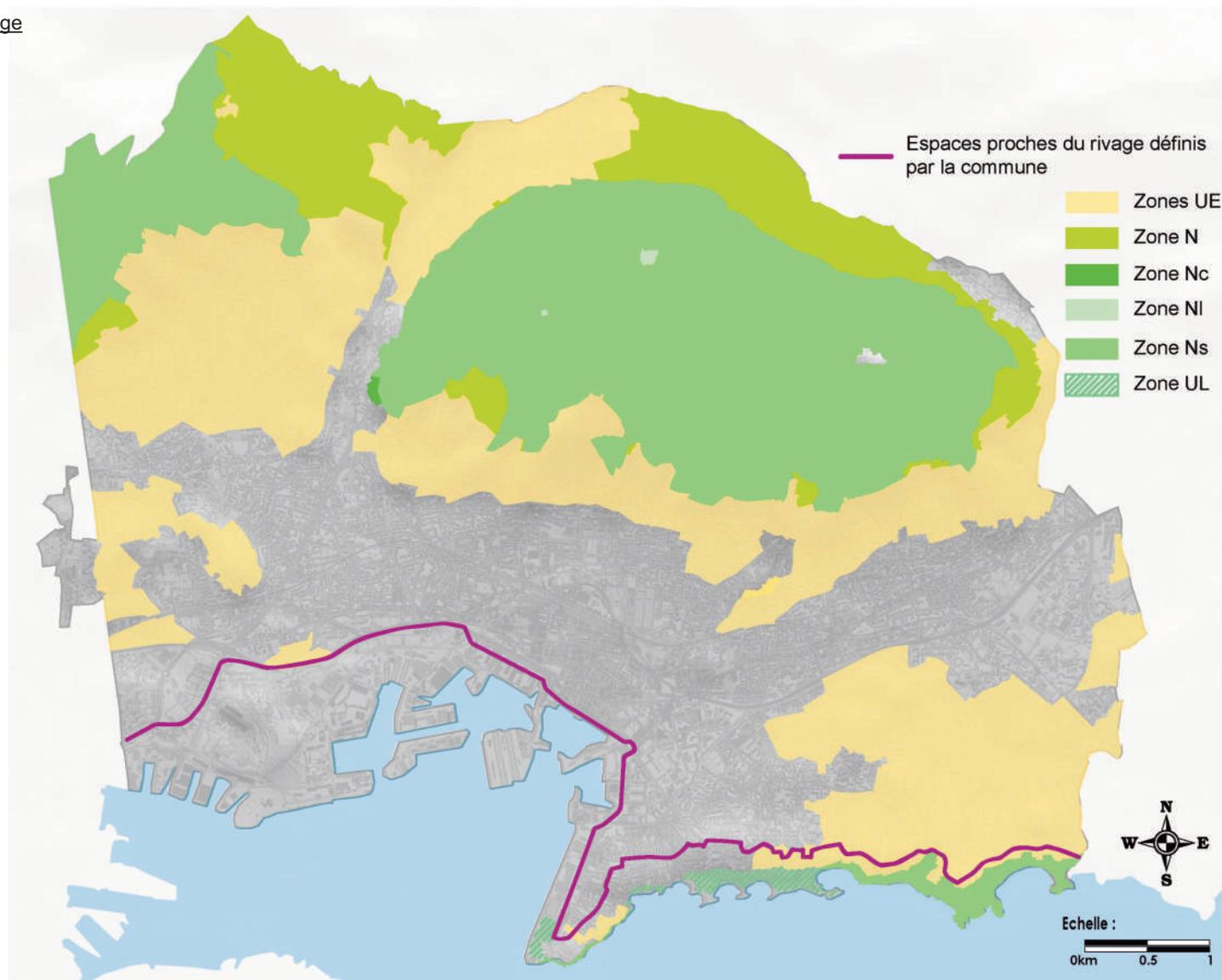
Ce tableau qui ne représente que quelques exemples de simulation sur certains secteurs de la ville confirme le potentiel de développement dans le cadre du PLU en adéquation avec l'essor démographique envisagé malgré les nombreuses contraintes (trames parcelaires, loi littoral, topographie,...) dans le respect des lois d'urbanisme et du PLH.



Secteur Brunet

4°/ les capacités résiduelles dans les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage englobent des secteurs aussi bien naturels qu'urbains de Toulon.



TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le schéma de cohérence territoriale.

Le PLU ne prévoit aucune zone d'extension nouvelle de l'urbanisation en espaces proche du rivage et l'analyse comparative des règles de morphologie urbaine entre le POS et le PLU de Toulon dans les espaces proches du rivage montre d'Ouest en Est des évolutions limitant et/ou n'augmentant pas les densités des secteurs concernés.

Sur le secteur de Lagoubren (zone UI du POS qui évolue en zone UF au PLU), les dispositions réglementaires du PLU réduisent considérablement les densités admises compte tenu notamment du risque pyrotechnique. En effet, le POS en vigueur permettait une emprise au sol de 70%, coefficient réduit à 50% au PLU, pendant que les hauteurs pouvaient atteindre 32m pour les constructions de bâtiments publics à usage sanitaire et hospitalier. La hauteur dans le cadre du PLU est réduite à 9m.

Cette zone est très restrictive ; seuls les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec la zone de protection de la pyrotechnie et qui ont reçu un avis favorable de l'autorité militaire sont admis.



Zonage POS révisé



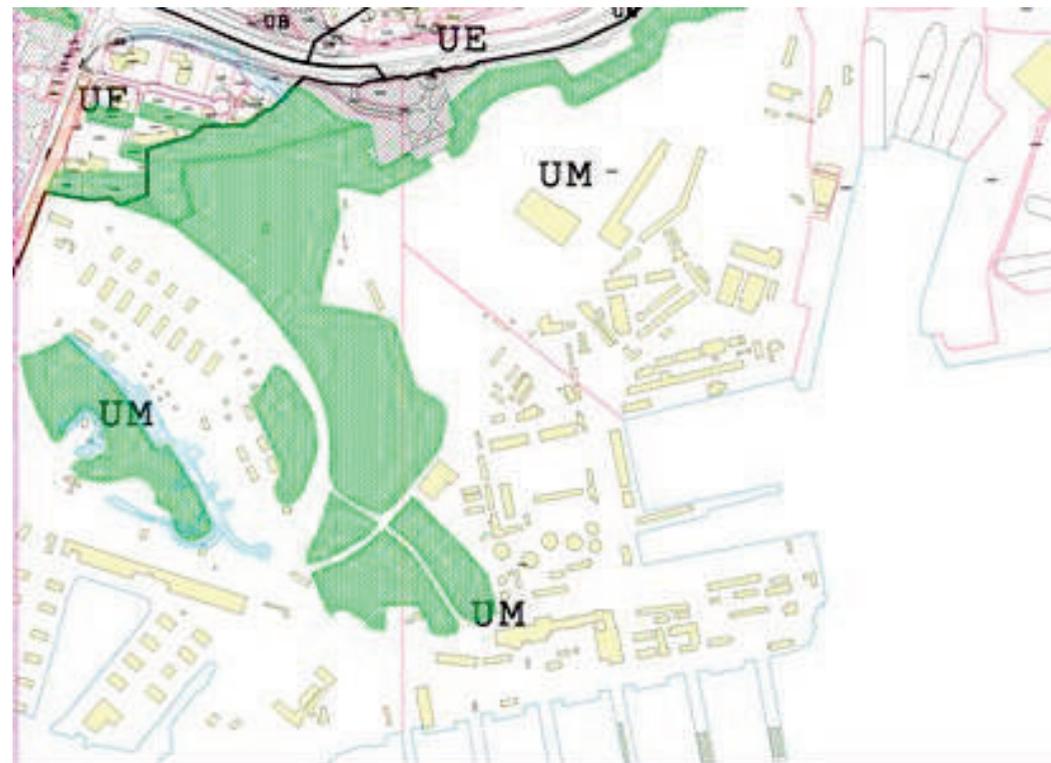
Zonage PLU

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur de l'Arsenal (zone UM au POS maintenue en zone UM au PLU) a vu ses règles maintenues à l'exception des règles de hauteur dans le secteur UMm (secteur de la Tour Royale, du fort Lamalgue, Fort Croix Faron et du dépôt de munitions des Arènes) où la hauteur a été réduite à 12m afin de respecter le cadre de vie des riverains ainsi que la vue sur les paysages.



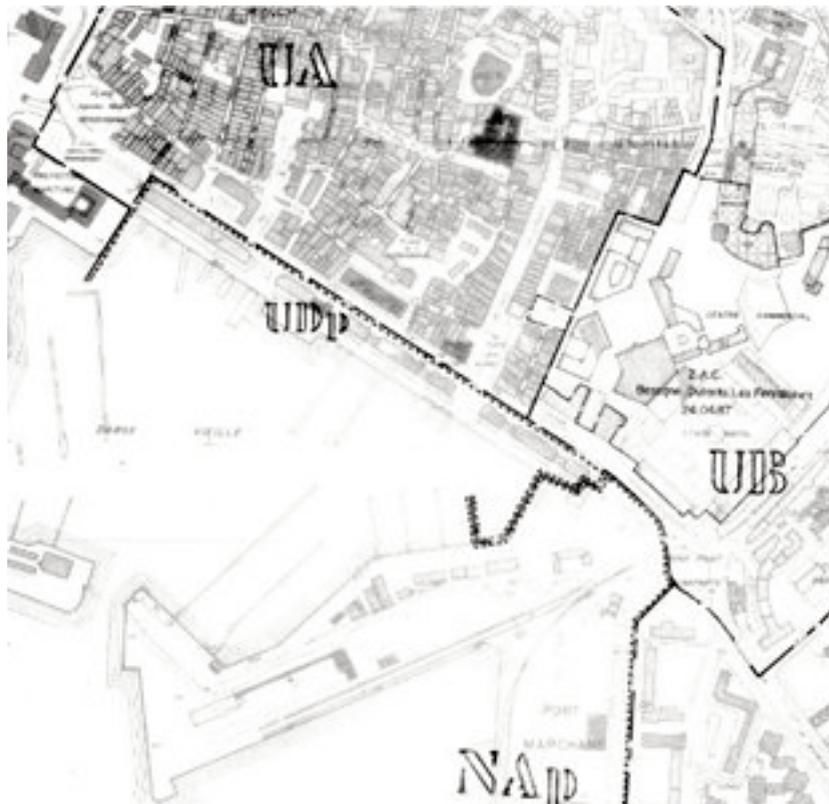
Zonage POS révisé



Zonage PLU

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur du Port et de sa frontale fait quant à lui l'objet d'une correction d'erreur matérielle. Ce secteur (classé en zone Udp au POS) est reclassé en zone UC compte tenu de sa vocation urbaine évidente. Ce secteur très restreint n'est pas densifiable du fait de la grande hauteur de cette frontale.



Zonage POS révisé



Zonage PLU

Sur ces 3 secteurs, la constructibilité est donc très limitée.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le port Marchand, classé au POS en secteur NAP et en zone UZ au POS est reclassé partiellement en zone UC pour les mêmes raisons. Il est à noter à ce titre que la zone UZ portait la hauteur maximale à 20m alors que le PLU limite cette dernière à 15m.

En outre, l'emprise au sol en zone UZ n'était pas réglementée. Le présent PLU la limite désormais à 30% maximum.



Zonage POS révisé



Zonage PLU

Le secteur résidentiel de la Mitre concerné par la zone UH du POS est reclassé en zone UE au PLU. Les dispositions réglementaires du PLU s'avèrent plus strictes que le POS, avec une emprise au sol réduite de 35% à 25% et une hauteur maximale réduite de 9m à 7m.

Ce secteur déjà construit ne comporte que de très rares opportunités foncières.

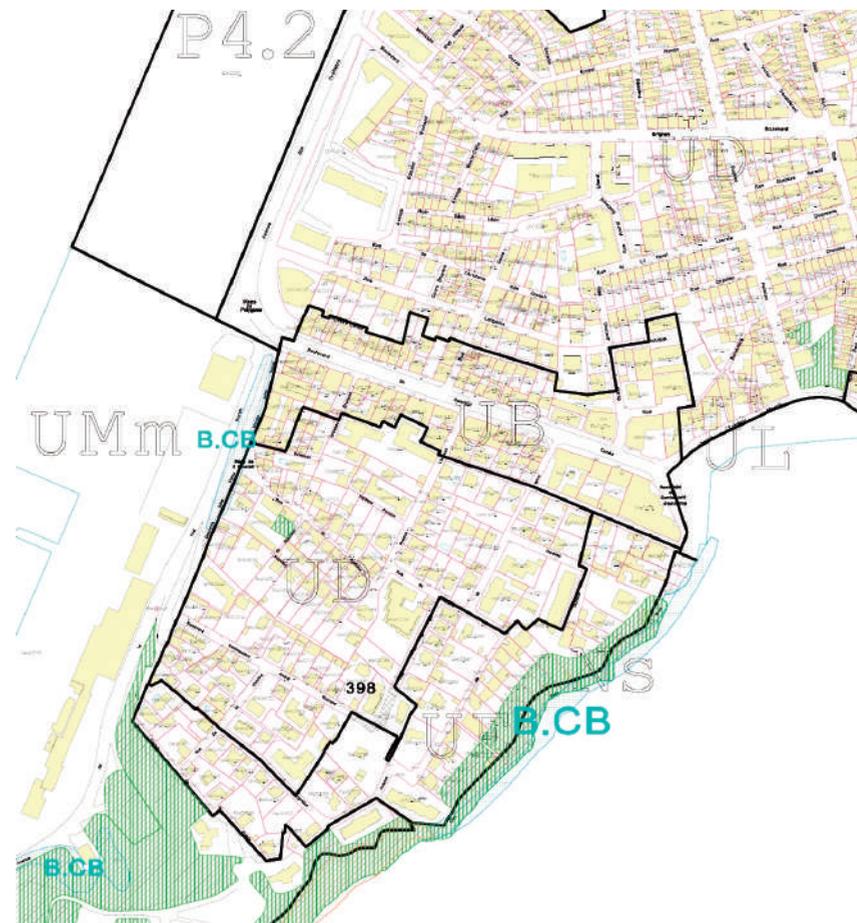
Le secteur résidentiel de la Mitre concerné par la zone UG du POS est quant à lui reclassé en zone UD au PLU. L'analyse des dispositions réglementaires montre que l'emprise au sol est réduite de 40% à 30%. La hauteur maximale, fixée à 12m sur 50% de l'emprise des constructions est abaissée à 9m.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur du Bd Cunéo passe quant à lui d'une zone UC à UB. Cette modification n'impacte aucunement les dispositions réglementaires effectives sur le secteur puisque les règles d'emprises et de hauteurs maximales sont inchangées.



Zonage POS révisé



Zonage PLU

Le secteur du Mourillon Ouest, à dominante résidentielle, passe d'une zone UFM à un secteur UD. La conséquence de ce transfert est une diminution de l'emprise au sol des constructions de 40% à 30% et l'abaissement de la hauteur maximale de 10m à 9m. Sur ce secteur, les opportunités fon-

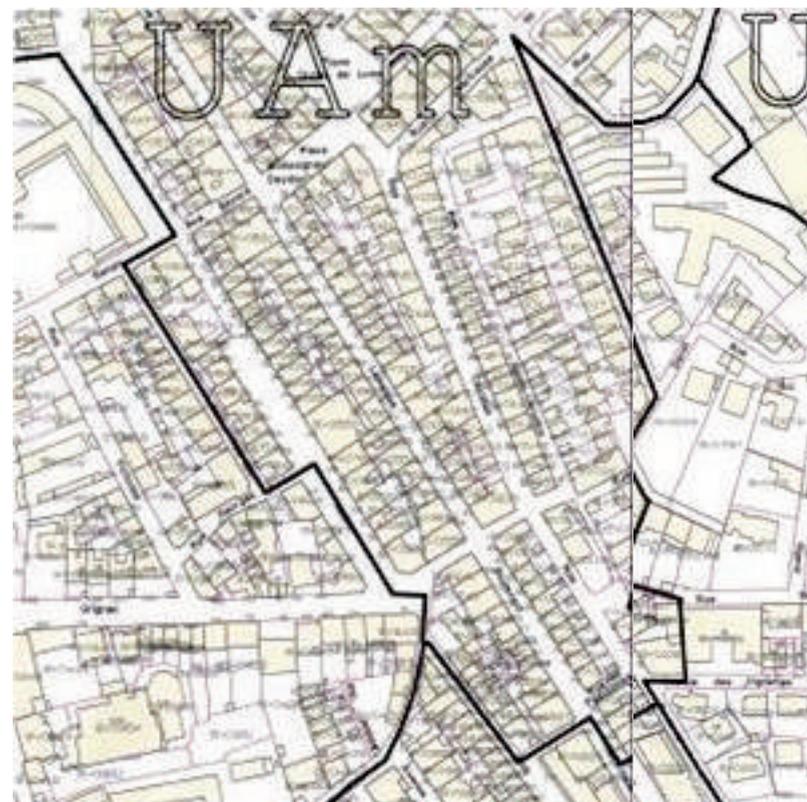
cières sont très peu nombreuses. Les seules extensions porteraient potentiellement sur le comblement de dents creuses.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur UAm du Mourillon est reclassé en zone UAm au PLU. Là encore, les règles d'urbanisme sont inchangées, la hauteur maximale restant fixée à 12m pendant que l'emprise au sol reste non réglementée. La constructibilité n'est donc pas aggravée.



Zonage POS révisé



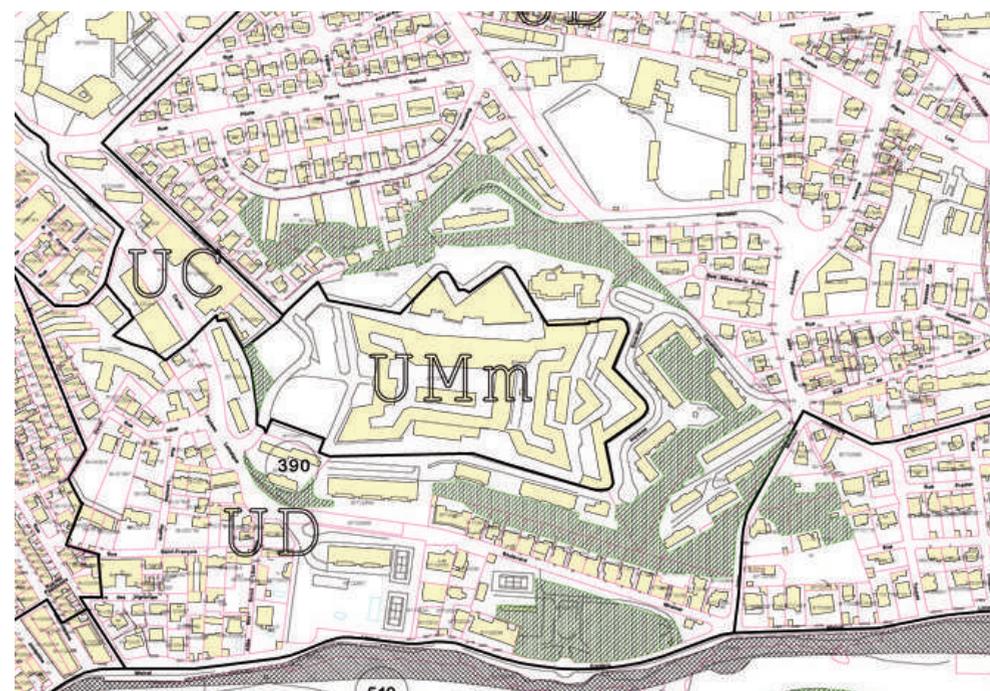
Zonage PLU

TOME 3 -EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur résidentiel développé autour du Fort Lamalgue, classé en zone UG à l'instar du secteur de la Mitre évoqué précédemment est lui aussi reclassé en zone UD. La hauteur maximale, fixée à 12m sur 50% de l'emprise des constructions est rabaisée à 9m. Le Fort Lamalgue est quant à lui zoné en UMm pour faciliter le bon fonctionnement des activités militaires, avec une hauteur limitée à 12m également.



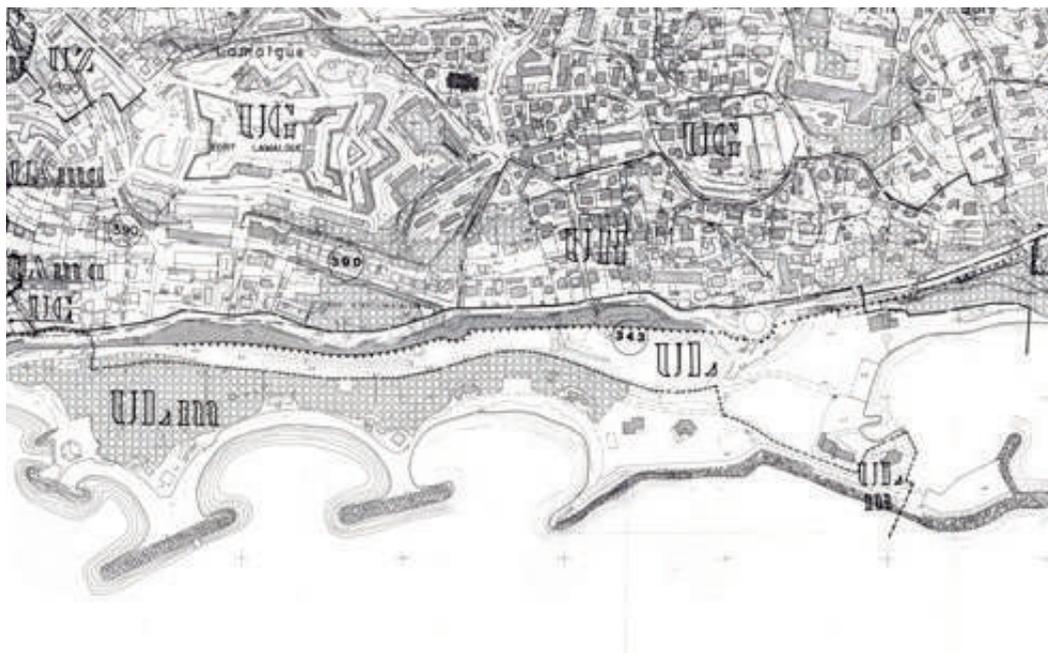
Zonage POS révisé



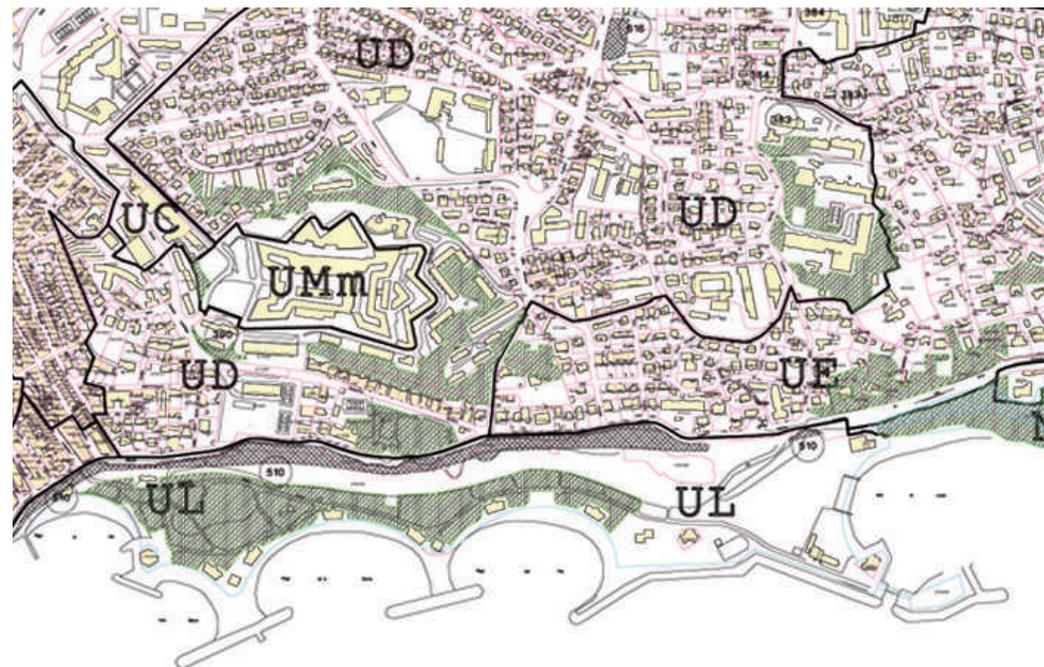
Zonage PLU

TOME 3 -EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Sur le secteur de loisirs des plages du Mourillon, le zonage UL (périmètre identique à celui du POS) n'a pas pour vocation d'accueillir des constructions en dehors de celles liées aux activités de loisirs des plages, comme au POS.



Zonage POS révisé



Zonage PLU

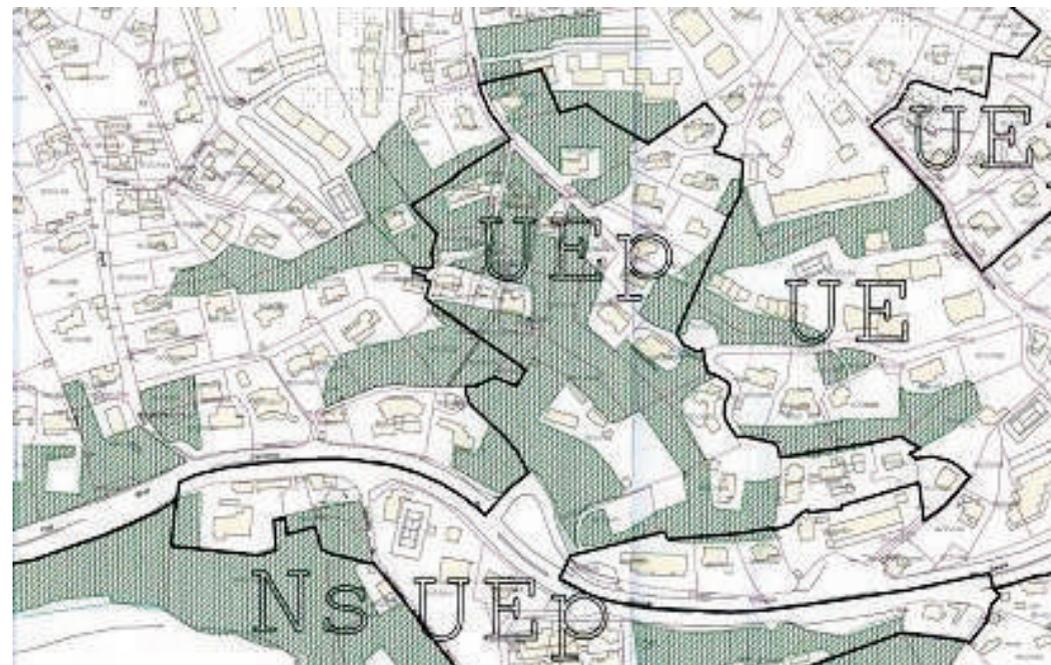
TOME 3 -EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le secteur résidentiel dominant la corniche du Général de Gaulle qui était classé en zone UH et UHp est quant à lui reclassé en zone UE et secteur UEp au PLU. Là encore, les dispositions réglementaires du PLU s'avèrent plus strictes que le POS avec une emprise au sol réduite de 35% à 25% (20% en UEp) et une hauteur maximale réduite de 9m en UH à 7m en UE. La hauteur est par ailleurs réduite de 7m en UHp à 6m en UEp. La zone UE est la moins dense du PLU en zone urbaine.

Le zonage Ns en contrebas de la corniche du Général de Gaulle (ancien NDr) n'autorise que des aménagements légers.



Zonage POS révisé



Zonage PLU

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Les mêmes conséquences sont valables pour les secteurs UJ et UJp du POS relatifs au quartier résidentiel du Cap Brun. La zone UJ a été reclassée en zone UE et le secteur UJp reclassée en secteur UEp. Le passage de zone UJ en UE se traduit par la réduction de l'emprise au sol de 30% à 25%.

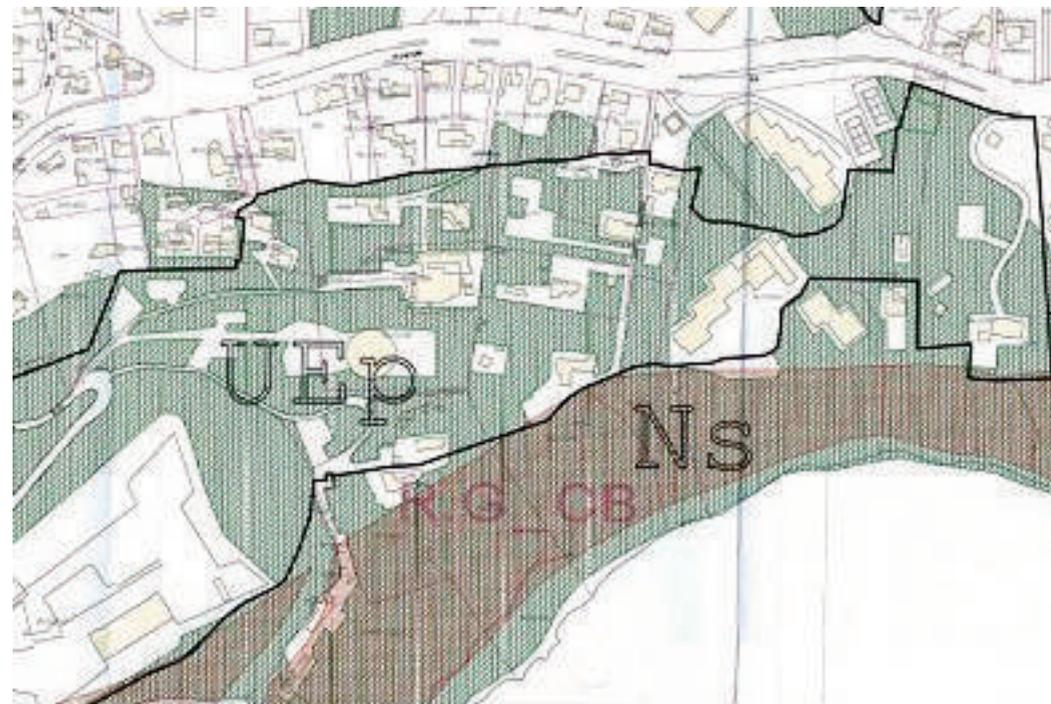


Zonage POS révisé

La partie ouest du territoire est gelée du fait de la présence des activités militaires (UF, UM et UMm). Concernant la partie à l'est du centre ville, la plus grande partie de ces espaces est en Nsensible et en UL.

Entre la frontale du Port en UC et le secteur des plages du Mourillon, le PLU met en place des règles de constructibilité en adéquation avec la typologie des constructions environnantes ; aussi, les seules extensions possibles auront lieu dans des dents creuses, avec un gabarit harmonieux avec l'environnement. De fait, la densification de Toulon porte sur l'arrière de ces espaces, dans le grand centre ville.

Les mêmes réductions (30 à 20%) concernent le passage du secteur Ujp en UEp. Les hauteurs sont quant à elles conservées à l'identique.



Zonage PLU

D'autres éléments sont également à prendre en considération dans ce raisonnement comme le bâti existant, l'intégration de l'étude d'inondabilité de l'Eygoutier, les EBC ou les servitudes (EL9 et PER). Mais de manière globale, au vu du zonage et du règlement du PLU, les projets d'aménagements et d'extensions paraissent limités au cas par cas et le principe d'extension limitée de l'urbanisation semble respecté dans les espaces proches du rivage.

2.2 La réponse aux besoins en matière de développement économique

Composante majeure du développement urbain de la ville, le développement économique reste indissociable des besoins dans le domaine de l'habitat et des projections démographiques avancées précédemment.

Les zones d'activités économiques doivent répondre aux besoins des entreprises locales tout en proposant des services attractifs pour l'implantation de nouvelles enseignes ou groupes. Le grand Projet Rade annonce la mise en place d'un pôle mer de compétitivité mondiale. Aussi, une image de métropole de compétitivité doit s'affirmer en exploitant ses atouts et en améliorant les infrastructures nécessaires.

De plus, l'armature économique du territoire s'attache également au développement et au soutien des commerces, des services et de l'artisanat.

Un modèle urbain équilibré et comportant différentes polarités de proximité ou de quartier permet de répondre à toutes les demandes tout en facilitant une lisibilité du territoire. Les commerces de centralité urbaine et les centres de vie tiennent également une place primordiale dans les réflexions d'aménagement et de développement du territoire.

On constate dans le PLU, le choix affirmé d'appliquer une segmentation économique et spatiale entre les zones à vocation économique (industrie, entrepôts logistiques et zones à vocation tertiaire) et les zones à vocation commerciale en correspondance avec le schéma de développement commercial du Var de 2006-2011. Les zones d'activités ont soit une vocation spécialisée comme la zone militaire et une partie de la zone portuaire ou une vocation généraliste comme les zones d'activités liées au centre urbain.

a. Des zones spécifiques à vocation économique

TPM assure la compétence de développement économique. A ce titre, la communauté d'agglomération s'occupe des Zones d'Activité Economique (ZAE). Leur compétitivité repose sur la création de valeur ajoutée, leur développement et leur pérennisation nécessitant une réflexion stratégique et prospective, développée dans le volet « stratégie de développement économique » du SCOT.

Représentant un mode d'implantation et d'emploi privilégié pour les entreprises, les ZAE accueillent des TPE (Très Petites Entreprises) et PME dotées d'un rayonnement essentiellement local, des entreprises à rayonnement national et international dans les domaines de pointe.

Afin d'améliorer la performance des espaces économiques, deux axes d'action ont été privilégiés par TPM et le SCOT :

- Mieux organiser l'espace économique en déterminant la localisation préférentielle de certaines activités (Technopôle de la Mer et Parc d'Activités Marines à l'ouest, gouvernance métropolitaine sur Toulon...).
- Améliorer la qualité des zones d'activités existantes : l'accent est mis sur les accès, la signalisation, la sécurité, le stationnement, le très haut débit, la voirie...

Toulon compte ainsi d'ores et déjà plusieurs ZAE : Lagoubran, Sainte Musse.

La zone UM permet spécifiquement les activités liées à la Défense Nationale. Un sous secteur a été mis en place au Mourillon afin de faciliter la cohabitation avec les quartiers résidentiels environnants en intervenant sur des règles de hauteur plus restrictives, ainsi qu'autour des Forts Lamalgue, Fort Croix Faron et autour du dépôt de munitions des Arènes. La base navale a des conséquences multiples sur la ville : sur les transports et la circulation, sur l'économie (sous traitants, fournisseurs). Il ne faut pas également oublier le renforcement prévu des activités militaires sur le site stratégique de Toulon impliquant l'arrivée de nouveaux ménages et bâtiments militaires.

La zone UF sur le secteur de Lagoubran a la particularité de limiter l'accueil et la fréquentation de personnes supplémentaires. Les caractéristiques techniques de cet espace (exposition aux risques avec la pyrotechnie) impliquent une réglementation stricte quant à l'occupation des sols autorisée. Aussi, cet espace d'entrée de ville est destiné à recevoir des industries et des entrepôts nécessitant peu de personnel. Les activités d'industrie et de stockage bénéficient de règles de stationnement avantageuses avec une place pour 150 ou 200 m² de surface de plancher. Une partie de la zone est concernée par une Zone d'activité Economique de compétence de Toulon Provence Méditerranée.

b. Des zones urbaines mixtes à vocation commerciale

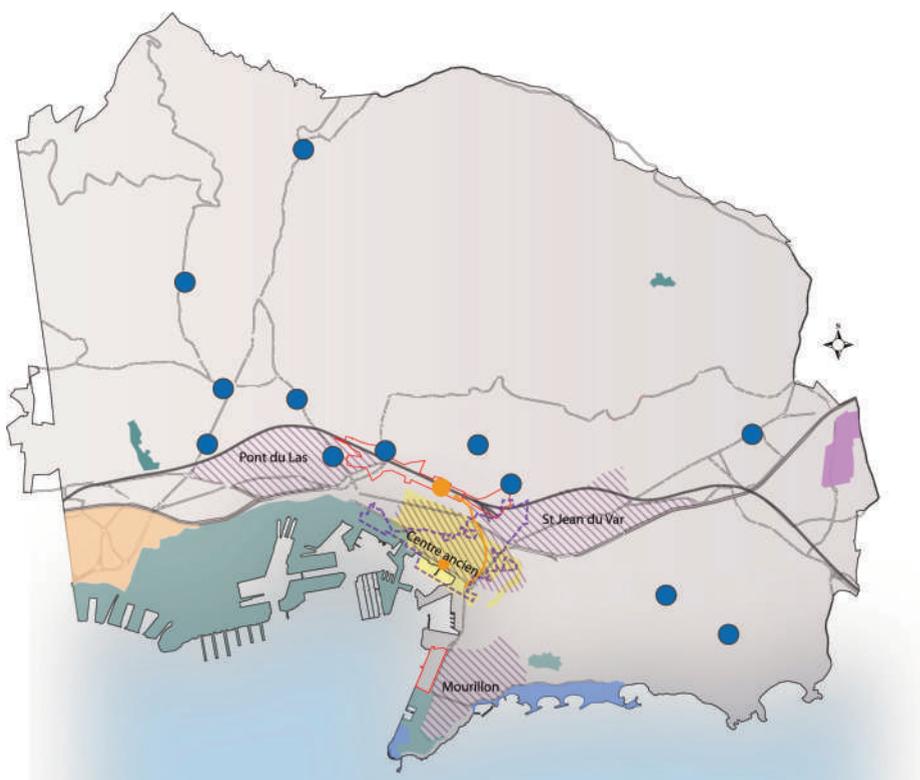
La diversité des fonctions urbaines assure les besoins actuels et futurs en matière d'habitat mais aussi en matière d'actions économiques, d'équipements et d'infrastructures. L'armature commerciale se retrouve et surtout se devine dans l'ensemble des zones urbaines.

La zone UA correspond à une polarité urbaine et commerciale historique de centre d'agglomération avec une offre commerciale traditionnelle relativement dense et diversifiée à conforter. Afin de promouvoir le développement de commerces traditionnels et de grandes et moyennes surfaces, la ville s'est dotée d'un droit de préemption sur les baux commerciaux applicable sur l'ensemble du périmètre de Zone Franche Urbaine. L'utilisation de cet outil permet de consolider la densité et la diversité du tissu commercial existant, voire de retravailler les surfaces.

Aussi la Zone UB est également concernée par cet outil. Ce zonage rassemble des quartiers périphériques possédant des pôles commerciaux secondaires.

Les autres zones présentent une vocation généraliste permettant l'installation de commerces de proximité et activités non polluantes compatibles avec l'habitat.

Des centres de vie ont été identifiés et font l'objet de mesures spécifiques favorables. Ainsi 12 places sont repérées graphiquement et bénéficient de règles sur les rez-de-chaussée permettant en cas de commerce 10 % supplémentaires de CES et nécessitant un pourcentage de 50 % de la façade traitée en vitrine. De plus, les règles de stationnement sont favorables au développement de commerces et artisanat puisqu'une obligation de création de place de parking n'est imposée qu'à partir de 300 m² de surface de plancher.



Développement économique

- Périmètre du FISAC
- Périmètre de la zone franche urbaine
- Pôle commercial principal ou secondaire
- Périmètre d'orientation d'aménagement
- Zone UF dédiée aux activités logistiques
- Zones UM et Umm spécifiques dédiées aux activités militaires
- Zone UL dédiée aux activités de loisirs
- Secteur de plan masse Ste Musse activités tertiaires
- Centre de vie
- Pôle intermodal
- Liaison gare SNCF - routière et gare maritime

c. Des sites identifiés faisant l'objet d'orientation d'aménagement ou d'un plan masse

Des emprises foncières importantes en lien direct avec les transports et le centre ville ont fait l'objet d'études urbaines et de réflexions se reflétant dans le document relatif aux orientations d'aménagement.

Le site de La Loubière représente une réelle occasion dans le développement d'une offre immobilière de bureaux. En effet, l'offre actuelle sur Toulon reste limitée et ne concerne pour l'instant que le centre ancien. Aussi, les 7.5 ha du site permettent de proposer un véritable quartier d'affaires métropolitain et d'ouvrir des perspectives d'accueil de groupes recherchant des surfaces importantes.

Le site de Sainte Musse fait l'objet d'un zonage UZc accompagné d'un plan masse qui traduit graphiquement le projet. En lien direct avec l'implantation du nouvel hôpital et du pôle d'exploitation du futur TCSP, le site comprendra notamment des activités tertiaires.

La cour de Nice propose également en lien avec le site de la Loubière un développement de l'offre de services, de bureaux et d'activités sur la majeure partie des bâtiments prévus au plan de masse.

L'axe des Gares vise quant à lui le développement d'activités tertiaires à proximité immédiate de la gare et du nouveau pôle multimodal.

Le Port Marchand offre la possibilité de retravailler les interfaces entre la ville et la mer mais présente surtout l'avantage d'un site exceptionnel. Les 6.9 ha donnant sur la rade permettent de restructurer le secteur. La mise en place d'un pôle croisière accueillant des navires permettrait d'obtenir des retombées directes sur les commerces du centre ville. Ce site pourrait devenir à terme une vitrine de développement pour Toulon.

Le site du Palais Péri fait l'objet d'une réhabilitation et extension de l'actuel Palais de justice, permettant la création d'une Cité judiciaire par la valorisation du foncier libéré par la démolition de l'ancienne maison d'arrêt.

Enfin, la mise en œuvre du FISAC et de campagnes de ravalement de façades accompagnant des opérations de requalification des espaces publics vient soutenir les activités et enclenche une dynamique commerciale.

Des zones spécifiques de loisirs et de Tourisme

La zone UL rassemble les plages du Mourillon, Pipady et la Tour Royale et, permet toute occupation du sol nécessaire aux activités touristiques et nautiques pratiquées en bord de mer.

2.3 La réponse aux besoins en matière de déplacements

L'enjeu majeur de transport sur le territoire toulonnais consiste à limiter le nombre de déplacements individuels tout en proposant des transports en commun de qualité, rapides et ponctuels. En lien direct avec la qualité de l'air et le cadre de vie, cet aspect de l'urbanisme doit être au cœur des réflexions et projets de la ville. Aussi de manière générale, la vocation mixte des zones urbaines et la politique de soutien des centres de vie de proximité ont pour objectif de limiter les distances de déplacements des habitants. Le PLU a également intégré les différents aspects du PDU 2005-2015 dans le PADD.

a. Intégrer les projets d'infrastructures afin de faciliter l'accès du territoire pour les moyennes et longues distances

Le rôle de métropole implique une bonne accessibilité du territoire vis-à-vis du reste de la région. Il ne s'agit pas seulement d'adapter le réseau autoroutier mais également de proposer de nouvelles offres compétitives de transports.

Ainsi, le transport ferroviaire présent sur le territoire doit être développé.

Toulon possède un accès au service auto train en liaison direct avec Paris Bercy. Le projet de Ligne à Grande Vitesse va venir compléter l'offre de liaison nationale.

Mais à moyen et court termes, ce sont surtout les liaisons régionales qui font l'objet de projets structurants. Ainsi, une troisième voie ferroviaire va être mise en place afin de permettre des cadences plus régulières et le développement des TER sur l'agglomération. Ce projet fera l'objet d'une mise en compatibilité du PLU.

Face à l'engorgement du réseau autoroutier et au contexte géographique de l'agglomération, le projet du tunnel doit s'accompagner pour sa bonne exploitation d'un élargissement de l'A 57 en deux fois 3 voies. La Déclaration d'Utilité Publique de ce projet a fait l'objet d'une intégration au PLU.

b. Un réseau de transports en commun attractif et performant

L'objectif de développement urbain du PLU est particulièrement mis en avant en accompagnement du projet du TCSP. Le recentrage du logement s'effectue ainsi en partie autour de la desserte en transport en commun existante mais surtout en lien avec les nouveaux axes de transports collectifs à développer.

Les dispositions retenues dans le PLU pour répondre aux objectifs du PDU sont les suivantes :

- l'inscription d'emplacements réservés pour la bonne réalisation du TCSP,
- l'intégration du projet de dépôt du TCSP dans le cadre d'un plan de masse sur le site de Sainte Musse,
- la mise en place d'emplacements réservés en vue de réaliser des équipements accompagnant le TCSP comme des parkings relais,

- l'amélioration de l'accessibilité des transports en commun,
- le renforcement des dessertes maritimes avec la création de nouveaux points d'accès au réseau sur le site du Mourillon. Cet aspect sera pris en compte dans le projet des Ports faisant l'objet d'orientations d'aménagement. Dans le projet de développement du TCSP, des navettes maritimes ont été retenues dans le cadre d'un appel à projet national. Il fait l'objet d'une inscription dans l'avant projet du schéma national d'infrastructures de transport (SNIT).

L'ouverture de la zone AU prendra en compte les possibilités de desserte complémentaire par les transports en commun.

c. Hiérarchisation du réseau de voirie

La hiérarchisation et l'aménagement des voies de Toulon représentent un travail indispensable à la régulation des flux de voitures surtout dans un contexte de développement de grandes infrastructures de déplacements (tunnel, élargissement de l'A 57, TCSP). Plusieurs facteurs doivent être étudiés et retravaillés afin de permettre une sécurisation du réseau et une baisse des longueurs de déplacements.

Aussi le PLU s'est attaché à retravailler les emplacements réservés du POS de 1994 afin de :

- renforcer le maillage dans certains quartiers en facilitant les déplacements
- organiser le réseau et surtout les entrées de ville sous forme de carrefours
- sécuriser les espaces en réorganisant les trottoirs, zones 30 et redistribuant la chaussée aux différents usagers.

d. La sécurité routière

La mise en sécurité de la voirie représente un des objectifs majeurs en matière de déplacements retenus par le PDU. Ainsi le PLU retranscrit cette démarche de plusieurs manières.

La modération de la vitesse en centre urbain et autour des établissements scolaires contribue à une diminution des accidents et victimes en influant sur la conduite, plus adaptée au contexte urbain traversé. De plus, la réflexion générale de mise en sécurité nécessite quelquefois des aménagements. Les emplacements réservés de voirie ont été étudiés dans cette optique à travers des projets de mise aux normes des trottoirs, des cheminements doux ou de correction de trajectoire, justifiant la création ou le maintien de ces derniers.

Le RD 46 et les emplacements réservés afférents concernent également une mise en sécurité de l'axe existant au Nord Faron par le Conseil Général du Var. Ainsi, les carrefours du Col des Chênes, de la clinique de l'Arthémise et de la Ripelle vont être traités sous forme de giratoires contribuant à la sécurisation de l'axe en réduisant les chocs frontaux et la vitesse.

e. Le renforcement des déplacements en mode doux

Orientation majeure retenue dans le cadre du PADD, il s'agit ici de favoriser les déplacements de proximité afin de développer la marche à pied et les déplacements à vélo. Cette démarche s'appuie sur un réseau cyclable élaboré à l'échelle de l'agglomération.

Aussi afin de mettre en pratique ces orientations, des outils ont été mis en place dans le PLU :

- la continuité des liaisons piétonnes ou cyclables dans certains quartiers se matérialise par des emplacements réservés
- le passage des trottoirs à 1.5 m
- la mise en place de bandes cyclables lors de projet de restructuration de voirie
- le stationnement des deux roues est particulièrement pris en compte dans les dispositions générales du règlement en imposant 2 % de la surface de plancher affectée au stationnement de ceux-ci.
- Un zonage spécifique mis en place sur la gare du téléphérique du Faron (NI) permettant d'améliorer l'équipement et de renforcer l'accessibilité de ce dernier pour les personnes à mobilité réduite.
- Le PLU prévoit la création d'un emplacement réservé assurant la liaison entre les gares SNCF et routière et la gare maritime.

f. Une nouvelle politique de stationnement

La réglementation du stationnement a souvent un impact déterminant sur le mode de déplacement des personnes. Les dispositions générales abordent les règles de stationnement. Un nombre d'emplacements minimum est défini en fonction :

- du renouvellement et du développement urbain
- des types de destination
- de différents types de générateurs de stationnement (VL, 2 roues)

L'objectif est ainsi de s'adapter aux nouveaux usages et modes de déplacements en instituant des règles pour les 2 roues mais aussi en suivant les orientations du PDU :

- réorganiser le stationnement en donnant la priorité au stationnement résidentiel
- favoriser la réhabilitation
- organiser le stationnement des véhicules de livraison
- accompagner l'arrivée du TCSP.

Un stationnement au bénéfice des résidents et visiteurs :

Le stationnement en centre ville a été réorganisé par zone de stationnement à court, moyen ou long termes. Et il est proposé un abonnement pour les résidents en correspondance avec les demandes du PDU. Cette nouvelle politique de stationnement permet de réguler les voitures tout en donnant une priorité au stationnement résidentiel. Les zones permettent également de répondre aux différents types de stationnement et besoins des usagers.

g. Prescriptions par rapport aux voies et axes de transport

Les voies bruyantes repérées (document en annexe du PLU) instituent des prescriptions d'isolement acoustique sur les bâtiments implantés le long de ces axes.

Le tunnel souterrain intègre également une servitude limitant tout affouillement dans une bande reprenant l'implantation des deux tubes en prescrivant des techniques de construction spécifiques.

2.4 La préservation de l'environnement et du cadre de vie

a. La protection des espaces environnementaux sensibles

La commune est concernée par plusieurs périmètres d'espaces naturels protégés au titre des inventaires ZNIEFF, du réseau Natura 2000 et de la Loi Littoral. A ce titre, le PLU protège strictement ces territoires naturels.

Le Mont Faron

Le Mont Faron est concerné par plusieurs périmètres d'inventaire et de protection :

- la ZNIEFF « MONT FARON » ;
- le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) Natura 2000 « MONT CAUME – MONT FARON – FORET DOMANIALE DES MORIERES » au titre de la Directive Habitats ;
- les espaces naturels non bâtis identifiés comme espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral) dans le DOG du SCoT Provence Méditerranée.

Il est protégé dans le PLU par un classement en zone naturelle Ns stricte inconstructible. Cette protection est renforcée par le maintien des servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Les secteurs du Faron où sont implantés le zoo et l'arrivée du téléphérique sont classés en zone naturelle NI afin de permettre le réaménagement de ces équipements (extensions mineures et aménagements légers).

Une exception à la protection de ce site naturel est faite dans quelques secteurs urbanisés (Corniche Roussel, Fort Rouge, Pentes sud du Faron, les Terres Rouges), plus ou moins denses, en frange des massifs, mais en continuité du tissu urbain existant et desservis par les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Ces espaces sont maintenus en zones urbaines UEp héritées du POS (UJp). De même, une zone d'urbanisation future AU a été délimitée dans le secteur des Favières, à l'est de la commune, dont le tissu urbain peu dense (ancienne zone NB) qui offre un potentiel de densification est situé en continuité des quartiers des Terres Rouges et des quartiers de la commune de La Valette-du-Var.

Une grande partie du versant nord du Faron (secteur de l'Ubac), en frange des périmètres de protection, classée en zones NA, NB et UJp au POS, est reclassée en zone naturelle N inconstructible (extension autorisée sous conditions) en raison du caractère naturel de ce secteur, de la faible densité de construction et de sensibilités paysagères.

Le Baou des Quatre Aures

Le SIC Natura 2000 « MONT CAUME – MONT FARON – FORET DOMANIALE DES MORIERES » couvre également une partie du massif du Baou des Quatre Aures, en outre inventorié en ZNIEFF.

L'ensemble du secteur du Baou est classé en zone naturelle Ns par le présent PLU. Sa protection est renforcée par le maintien des servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC). Seul le secteur du Collet de Saint-Pierre, déjà bien urbanisé et en continuité de l'agglomération, est maintenu en zone urbaine UEp (héritée de la zone UJp du POS).

A l'inverse, le secteur de la Jausserane et la Colline Saint-Pierre, classés au POS en zone UP, NA et NB, sont reclassés en zone naturelle N, en raison du caractère naturel de ce secteur, très faiblement bâti, voire vierge, de la sensibilité de ces sites (écologie, paysage, accessibilité, réseaux, ...).

Le littoral

Les espaces à protéger au titre de la Loi Littoral concernent :

- les espaces proches du rivage : les parties non bâties sont classées en zone naturelle N, tandis que pour les secteurs urbanisés, le principe d'extension limitée de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant est intégré dans les zones UM de l'Arsenal central et UMm de l'Arsenal du Mourillon et les zones UE et UEp de la Mître et du Cap Brun. En outre, des servitudes d'Espaces Boisés Classés permettent de maintenir, autant que possible, des coupures vertes dans ces espaces.
- les espaces naturels non bâtis du rivage naturel boisé et des falaises de la corniche du Cap Brun, identifiés comme espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral) dans le DOG du SCoT Provence Méditerranée. Ces espaces sont protégés par un classement en zone naturelle Ns et des servitudes d'Espaces Boisés Classés.

L'Eygoutier

Les ripisylves et berges de l'Eygoutier, classées en zones urbaines U, sont protégées par une servitude d'Espaces Boisés Classés dans les secteurs non recouverts et les plus significatifs.

Le Las

Le lit et les berges du cours d'eau sont classés en zones urbaines U. Seules les ripisylves les plus significatives du Las, notamment dans la partie amont du cours d'eau, sont protégées par de nouvelles servitudes d'Espaces Boisés Classés.

b. La préservation et la valorisation des paysages naturels urbains et du patrimoine

L'AVAP

L'AVAP est un outil de protection et de mise en valeur du patrimoine urbain, architectural, historique et paysager et accompagne le développement urbain en ce sens.

Sur la commune de Toulon, une AVAP a été créée en 2014, remplaçant ainsi la ZPPAUP révisée en 2007. Le diagnostic réalisé a permis d'identifier les espaces publics, les ensembles bâtis et paysagers et les édifices remarquables du centre-ville et du port.

Elle constitue une Servitude d'Utilité Publique et est donc annexée au présent PLU. En outre, le règlement précise que dans le périmètre de l'AVAP, les constructions et installations autorisées dans les différentes zones devront en respecter les prescriptions.

Tout aménagement dans ce périmètre est soumis soit à une demande d'autorisation d'urbanisme soit à une Autorisation Spéciale de Travaux (AST) avec avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La protection des sites classés du Baou et du Mont Faron

La commune de Toulon est concernée par des périmètres de sites classés sur les massifs du Baou des Quatre Aures et du Mont Faron. Ce classement a pour but de préserver des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général.

Ces sites remarquables à dominante naturelle possèdent un caractère paysager qui doit être rigoureusement préservé à ce titre. Les travaux y sont donc soumis selon leur importance à autorisation préalable du préfet ou du ministre de l'écologie.

Le PLU préserve ces espaces et leur qualité paysagère en les classant en zone Ns inconstructible (seuls des aménagements légers peuvent être installés). De même, les servitudes d'Espaces Boisés Classés sont maintenues sur ces secteurs.

La Ville a réalisé un inventaire patrimonial à l'échelle communale afin de compléter les outils existants, annexé au présent PLU.

La protection des boisements remarquables

Le PLU maintient la majorité des servitudes d'Espaces Boisés Classés inscrites au POS. Seules quelques suppressions ont été réalisées au cas par cas et dans les massifs du Baou des Quatre Aures et du Faron pour l'élargissement des servitudes électriques (lignes hautes tensions) et pour l'aménagement des pistes DFCL afin d'améliorer la sécurité des lieux.

De nouvelles servitudes ont été instaurées dans le cadre du PLU dans la partie ouest de l'Arsenal, au niveau de la Tour Royale, du secteur de Fort Rouge et de la colline Saint-Pierre et le long du Las afin de maintenir une coulée verte.

La préservation des qualités urbaines et architecturales dans les zones pavillonnaires

La qualité urbaine de certains quartiers réside dans l'harmonie entre les espaces habités, l'architecture, le relief, le paysage et les espaces verts. Ces quartiers pavillonnaires offrent un cadre de vie de qualité sur lequel Toulon fonde son identité et son image.

Ainsi, les zones urbaines pavillonnaires de Toulon sont classées en zone urbaine UE. La constructibilité d'un terrain est conditionnée par la présence d'un accès automobile par une voie publique ou privée. Les différentes règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives (hormis pour l'habitat en bande), de même que l'emprise au sol maximale de 25% (hors zone UEr et UEb), voire 20% pour les parcelles d'une superficie supérieure à 1000m², permettent de maintenir un tissu urbain aéré.

Un sous-secteur UEp regroupe les secteurs d'habitat pavillonnaire en pente, dont le tissu urbain a vocation à être plus aéré et dont la hauteur est limitée à 6 m (contre 7m en zone UE) ; ce qui permet de conserver les qualités paysagères et l'identité de ces sites, ainsi que la préservation des vues.

En outre, les dispositions du règlement prévoient que les raccordements aux réseaux publics de distribution (téléphone, électricité, ...) soient enterrés. Diverses dispositions réglementent l'aspect extérieur des constructions dans les différentes zones : volumétrie simple, harmonie avec l'environnement bâti et naturel, toitures (revêtement minéral ou plantées), façades, pose de climatiseurs, ... afin d'assurer une meilleure intégration possible des constructions dans leur environnement naturel.

Enfin, les plantations existantes sur les parcelles devront être préservées au maximum. Un pourcentage d'au moins 40 % d'espaces verts de pleine terre de la superficie totale de la parcelle est instauré. Dans le cadre de l'aménagement de terrain pentu, les restanques seront préservées ou reconstituées avec les pierres du site.

c. La prise en compte des risques et des nuisances

La commune est concernée par plusieurs périmètres de risques naturels et technologiques.

Les risques d'inondations

Les risques d'inondations sont liés aux débordements de l'Eygoutier et au ruissellement pluvial et concernent essentiellement les quartiers Est de la commune, au niveau du Saint-Joseph et au Nord de l'autoroute A57.

Des études sont actuellement en cours afin de mettre en œuvre un Schéma de Lutte contre les Inondations, porté par le Syndicat Intercommunal pour les Aménagements Hydrauliques de l'Eygoutier (SIAHE) chargé de la planification des travaux d'aménagement de la rivière.

Le PER Inondations et Mouvements de terrain, approuvé le 8 février 1989, vaut PPR, et donc Servitude d'Utilité Publique (cf annexes SUP).

La carte des aléas d'inondations de l'Eygoutier pour une crue centennale, réalisée dans le cadre des études pour le Schéma de Lutte contre les Inondations, est également annexée au PLU. Le règlement précise les prescriptions imposées dans ces zones d'inondabilité.

Concernant la gestion des eaux pluviales, plusieurs études visant à établir le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune ont été réalisées entre 1985 et 1995 et 2004. Elles ont permis de programmer un ensemble de travaux à réaliser dans les secteurs les plus sensibles et de mettre en place quatre zones de limitation de rejets (voir les annexes sanitaires).

Ainsi, depuis plusieurs années, la commune réalise des travaux d'amélioration (regards, avaloirs, grille, lutte contre les inondations, ...) et d'extension (créations, raccordements, collecteurs, ...) du réseau pluvial et de lutte contre les inondations (bassins de rétention, recalibrage, ...).

En outre, des travaux pour l'aménagement de bassins de rétention sont prévus dans les secteurs nord du Faron, au niveau de la Ripelle (en bordure de la RD 46), Saint-Pierre, Valbertrand, Lagoubran, Mon Paradis, Forgentier et Fort Rouge (Corniche Emile Fabre).

Ainsi, le PLU maintient plusieurs emplacements réservés au bénéfice de la commune (onze) et de TPM (n°512), destinés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et à l'aménagement du ruisseau Sainte Musse, au niveau du quartier La Palasse.

Enfin, un système de rétention est imposé pour les constructions neuves et les extensions à partir de 30 m² de surface de plancher. Les rejets des eaux de piscines sont réglementés. Les règles des zones urbaines UB imposent une végétalisation des surfaces non construites sur les parcelles et des toitures terrasses, ainsi qu'un pourcentage d'espaces verts de pleine terre de 15% à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh. Les zones urbaines UC, UD, UE prévoient un pourcentage minimum d'espaces libres ou végétalisés allant de 25% à 40% et une emprise au sol limitée à 30%, voire 25% en zone UE (sauf exception relative à la construction des logements sociaux - 40% - et de constructions d'intérêt public - 50% et pondération en fonction de la taille des parcelles).

Les risques de mouvements de terrain

Les risques de mouvements de terrain concernent principalement le Mont Faron par des phénomènes de chutes de blocs, mais aussi le Baou des Quatre Aures et les Pomets, le littoral (Cap Brun) et la Beaucaire.

Le PER Inondations et Mouvements de terrain, approuvé le 8 février 1989, vaut PPR; c'est une Servitude d'Utilité Publique (SUP). La révision partielle du PPR naturels prévisibles chutes de pierres et de blocs du Mont Faron a été approuvée le 20/12/2013.

Les secteurs touchés concernent essentiellement des zones inconstructibles, hormis sur les pentes sud et ouest du Faron, où des mesures de parade seront préconisées dans le cadre du projet de PPR.

Les risques feux de forêt

Des emplacements réservés dans les massifs du Baou des Quatre Aures et du Faron ont été inscrits au PLU pour l'aménagement d'aires de dépassement et de retournement afin de faciliter l'accès et la circulation des engins de secours et de lutte contre les incendies sur les pistes DFCI.

En outre, les massifs sont protégés en zone naturelle Ns ou N inconstructible (sauf extensions limitées sous conditions); ce qui permet de ne pas aggraver le risque (pas d'augmentation des populations exposées).

Les risques industriels

Les risques liés aux activités de la Pyrotechnie sont pris en compte par le PLU dans la zone UF correspondant à la zone industrielle et logistique de la Pyrotechnie. Les règles de cette zone restreignent les autorisations d'occupation des sols afin de limiter l'installation de nouveaux habitants et un afflux de fréquentation sur les sites d'activités.

Seule une petite zone résidentielle existante est maintenue.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sont ceux compatibles avec la zone de protection de la Pyrotechnie (polygone d'isolement), à savoir les constructions à usage d'entrepôt et les constructions et activités à usage industriel et agricole. Elles devront obtenir un avis favorable de l'autorité militaire.

Le risque nucléaire lié aux activités militaires de la base navale est pris en compte dans le PLU à travers un classement en zones urbaines UM et UMm des secteurs dédiés aux activités militaires de la Défense Nationale.

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières sont prises en compte dans le présent PLU qui rappelle dans les dispositions communes à toutes les zones qu'« un isolement acoustique est à prévoir dans les bandes bruyantes » définies par arrêté préfectoral.

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

Sont concernées l'A50, l'A57, la RDN8, la RN 1050, les routes départementales RD97, RD29, RD42, RD46, RD62, RD92, RD559 et RD642.

L'aléa retrait gonflement des sols argileux

Présenté dans le tome 2 du rapport de présentation, cet aléa fait l'objet d'une annexe technique avec une planche graphique associée, afin d'informer au mieux la population. (cf Porter A Connaissance Sols Argileux du 4 mai 2011 en annexes.)

2.5 Explication des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées et des objectifs environnementaux définis au niveau international, communautaire et national

Ce chapitre, conformément aux dispositions régissant le contenu du rapport de présentation, expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

L'élaboration du PADD résulte de choix effectués parmi un certain nombre de scénarii proposant différentes orientations et solutions d'aménagement. L'évaluation environnementale impose également de justifier les choix retenus pour établir ce PADD, par rapport aux autres solutions envisagées.

a. Justification des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées

Aucun autre scénario n'ayant été envisagé, la comparaison se fera par rapport au scénario de référence.

Le PADD de Toulon est basé sur la volonté de « construire une ville durable », autour de 4 axes :

1. Toulon, cœur de la métropole du Levant
2. Identité des quartiers
3. Une mobilité maîtrisée
4. Améliorer le cadre de vie

Les axes 3 et 4 intéressent tout particulièrement l'évaluation environnementale.

L'axe 4, qui se décompose en 8 orientations, constitue le cœur du PADD en matière d'environnement. L'axe 2 apporte quant à lui des éléments sur le renouvellement urbain à mettre en œuvre pour une plus grande économie de l'espace. L'axe 3, dédié aux déplacements, détaille la nouvelle articulation entre les différents modes de transports, de manière à les rééquilibrer.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

ORIENTATIONS DU PADD	PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	EFFETS INDUITS
<p>AXE 1 : « TOULON, CŒUR DE LA METROPOLE DU LEVANT »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre un fort rayonnement maritime • Accueillir les équipements métropolitains • Attirer les investisseurs en menant une politique de développement 	<ul style="list-style-type: none"> • Développement des navettes maritimes intercommunales (bateaux bus) • Création de nouveaux parkings à proximité de la gare et dans le quartier Saint-Jean • Renforcement des équipements de proximité • Protection et mise en valeur des sites naturels majeurs participant au rayonnement de la ville (Faron, Baou, littoral) • Amélioration de l'accessibilité et création de nouveaux équipements dans les espaces naturels de loisirs (loisirs nautiques au Mourillon), dans un souci de sauvegarde des richesses naturelles 	<ul style="list-style-type: none"> → Réduction de l'usage de la voiture par une offre et une complémentarité des réseaux de transports alternatifs (bus, gare, navettes maritimes, ...) → Diminution de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores → Préservation de l'intégrité des sites et espaces naturels
<p>AXE 2 : « IDENTITE DES QUARTIERS »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une dynamique commerciale locale à maintenir • Encourager le renouvellement urbain • Valoriser l'espace public et le patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation et développement des entreprises et commerces de proximité en centre-ville et dans les quartiers péri-centraux • Favoriser le renouvellement urbain, notamment aux alentours de l'axe du TCSP et dans les zones pavillonnaires tout en préservant les qualités urbaines et architecturales des quartiers qui font leur identité • Préservation des caractéristiques paysagères et urbaines des quartiers pavillonnaires typiques (volonté de régler les clôtures, maintenir la végétation au sein des parcelles, sauvegarde des architectures de qualité) • Création d'espaces publics et affirmation d'objectifs de qualité urbaine • Maintenir une diversité des fonctions urbaines (logements, commerces, équipements et services) • Réglementation de la publicité et des enseignes • Protection du patrimoine urbain militaire, culturel et historique qui fait l'image de Toulon 	<ul style="list-style-type: none"> → Maintien de la population sur place et création de lien social → Diminution des déplacements automobiles → Préservation du paysage urbain et de l'identité → Amélioration des conditions de vie des habitants

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

<p>AXE 3 : « UNE MOBILITE MAITRISEE »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'intermodalité • Rééquilibrer le poids des divers modes de déplacement • Développer les modes doux 	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration des services de transports collectifs : parkings relais, multimodalité, diversification des modes de transport, renforcement des réseaux bus et offre ferrée, projet d'agrandissement de la gare et réaménagement du site, renforcement des transports maritimes,... • Promotion des modes doux : création de nouvelles pistes apaisées, aménagements spécifiques de la voirie et des espaces publics, ... • Renforcement de la sécurité par la création de zones 30 et le réaménagement de la voirie 	<ul style="list-style-type: none"> → Limitation de l'usage de la voiture → Amélioration du confort des pratiques urbaines → Diminution de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores → Sécurité des personnes
<p>AXE 4 : « AMELIORER LE CADRE DE VIE »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construire une ville durable • Préserver l'environnement • Adapter l'offre de logements aux besoins 	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des risques naturels et technologiques dans le développement urbain • Généralisation du raccordement à l'assainissement collectif • Traitement qualitatif des espaces publics urbains et naturels avec des choix d'aménagement durables (revêtements perméables, mobilier urbain recyclable, ...) • Réglementation de l'implantation des antennes relais • Réglementation de la publicité et des enseignes • Développement des transports en commun et des modes doux • Réduction des nuisances sonores (revêtements spécifiques, zones 30) • Poursuite de l'amélioration de la gestion des déchets • Aménagement d'un réseau d'espaces verts urbains avec une gestion intégrée • Protection et valorisation des massifs naturels • Poursuite de la gestion environnementale et la mise en valeur du site du Mourillon • Promotion d'une ville compacte et des démarches d'économie d'énergie • Poursuite de la politique de renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> → Sécurité des biens et des personnes → Meilleure gestion des eaux usées → Intégration des aménagements dans l'environnement → Amélioration de la qualité de l'air et préservation de la santé → Préservation de la trame verte et bleue → Préservation des paysages urbains et naturels → Limitation de la consommation d'espace → Réduction des consommations énergétiques

Le projet communal de Toulon répond donc aux enjeux environnementaux de son territoire de manière transversale, au travers des différentes orientations d'aménagement et objectifs retenus dans son PADD.

En effet, la commune souhaite asseoir son positionnement stratégique de métropole du Levant, en permettant le développement des activités portuaires, le maintien des activités militaires, la création d'équipements publics à dimension métropolitaine. Ce développement se veut maîtrisé afin de préserver et même de valoriser la qualité du cadre naturel et paysager contribuant à la richesse et à l'image du territoire.

La commune affiche également une volonté affirmée de reconstruire la ville sur la ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain dans le centre-ville ; ce qui limite les impacts en termes de consommation d'espace et les impacts sur les milieux naturels. Ces évolutions du tissu urbain se feront progressivement et selon des règles qui permettront de conserver les qualités urbaines et architecturales de ces quartiers, ainsi que leur identité. Le maintien des commerces et des équipements de proximité permettra de conforter les pôles secondaires, en maintenant une vie économique et sociale dans les différents quartiers.

Les aménagements sont envisagés dans le respect des caractéristiques paysagères des sites, en portant une attention particulière aux qualités des constructions, des espaces publics. En outre, des dispositions en faveur de l'énergie dans les projets d'aménagement seront mises en place. Sont ainsi favorisés la végétalisation des toitures, le verdissement des pieds d'immeubles, l'installation de panneaux photovoltaïques, de chauffe-eau solaires.

La politique de déplacements vise grâce au réaménagement des espaces publics et de la voirie, impulsé par les différentes opérations d'aménagement urbain global, un rééquilibrage des modes de transports utilisés, avec une limitation des déplacements automobiles, le développement des modes doux (marche à pied et vélos) et une amélioration des services de transports collectifs.

Enfin, la Ville affiche la volonté de protéger ses espaces naturels emblématiques comme le Mont Faron, le Baou et le littoral, au regard des périmètres de protection existants (site classé, site Natura 2000, espaces proches du rivage). Elle souhaite également poursuivre l'aménagement et la valorisation de sa trame bleue.

Ainsi, la commune de Toulon a défini les grandes lignes de son développement pour les dix prochaines années, avec une volonté de minimiser et de gérer en amont les impacts potentiels du développement urbain et en intégrant des objectifs de qualité et de gestion environnementale afin de préserver le cadre de vie de ses habitants et les qualités du site (paysagères, écologiques, ...).

Par rapport au scénario de référence, le PLU de Toulon marque de réelles améliorations grâce à :

- la reconnaissance et la protection de la trame verte et bleue,
- la mise en œuvre d'une politique énergétique des bâtiments volontariste,
- un usage plus économe des ressources naturelles, y compris en matière de consommation des sols,
- le renforcement des éléments paysagers identitaires de la ville (patrimoine bâti, réseau de parcs et jardins, massifs boisés),
- la restructuration de l'organisation du territoire qui devra désormais s'appuyer sur le réseau de transports collectifs et permettre une optimisation des équipements publics (réseau, voirie, ...) issus de l'étalement urbain,
- une réduction des nuisances sonores notamment du fait de la politique de déplacements mise en œuvre.

b. Objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et outils de déclinaisons territoriales.

Cf. Tome 1 / Chapitre 4 – Articulation du PLU avec les autres documents de planification / 4.2 – Les plans et programmes relatifs à l'environnement.

▪ Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997

Ce protocole a été ratifié le 16 mars 1998. Bien que théoriquement en vigueur depuis cette date, il n'est réellement entré en action au niveau mondial que le 30 novembre 2005 après l'adoption formelle de ses premières modalités de fonctionnement, lors de la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques qui s'est déroulée à Montréal du 28 novembre au 9 décembre 2005.

Préalablement à cette entrée en vigueur, plusieurs conférences se sont succédées afin de définir les modalités de mise en œuvre du protocole (La Haye en 2000, Bonn en 2001, Marrakech en 2001). L'après Kyoto (après 2012) a été amorcé lors de la conférence de Montréal et surtout celle de Bali où pour la première fois les pays en développement ont été associés aux négociations.

Suivies en 2008 par celle de Poznan, ces conférences de l'après Kyoto devraient déboucher sur un nouvel accord qui s'appliquera sur la période 2013-2017 lors de la conférence de Copenhague qui a eu lieu du 7 au 18 décembre 2009.

La mise en œuvre de ce protocole se traduit notamment par l'élaboration d'un Plan Climat, actuellement en cours, sur le département du Var. De ce point de vue, le PLU intègre les objectifs de réduction de gaz à effet de serre et ce, grâce à plusieurs mesures qu'il contient.

Le PADD vise plusieurs objectifs en matière d'habitat et de déplacements compatibles avec les objectifs du Plan Climat Energie, qui sont de :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois,
- améliorer la qualité de l'air,
- valoriser les ressources locales et renouvelables,
- améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire,
- s'adapter aux effets du changement climatique.

Les dispositions compatibles du PADD sont les suivantes :

- encourager le renouvellement urbain, notamment le long du Transport en Commun en Site Propre (Axe 2 / Orientation 2).
- encourager l'intermodalité, par la création de parkings relais et le renforcement du maillage ferroviaire (Axe 3 / Orientation 1)
- rééquilibrer le poids des divers modes de déplacement, notamment par le développement des transports en commun (Axe 3 / Orientation 2)
- développer les modes doux (Axe 3 / Orientation 3)
- encourager une démarche environnementale économe en énergie dans les bâtiments (Axe 4 / Orientation 2.3)

▪ **Convention RAMSAR (1971)**

La convention sur les zones humides, signée à Ramsar, en Iran, en 1971, est un traité intergouvernemental qui sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides d'importance internationale et de leurs ressources. 1 650 zones humides sont ainsi protégées dont en France : la Camargue, les étangs de Villepey et les salines d'Hyères. Toulon n'est pas concerné par l'application de cette convention.

▪ **Directive Habitats et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000**

Protéger la diversité biologique est un objectif majeur des politiques environnementales mondiales, européennes ou françaises. Afin de répondre à ce défi, l'Union Européenne a mis en place le réseau Natura 2000.

A ce titre, la commune comporte un Site d'Importance Communautaire intégrant ce réseau : « MONT CAUME - MONT FARON - FORET DOMANIALE DES MORIERES ».

Le projet respecte les objectifs globaux de protection dans la mesure où le PADD fixe comme orientation la préservation des massifs du Faron et du Baou des Quatre Aures (Axe 4 / Orientation 2.1).

▪ **Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004**

La directive cadre donne la priorité à la protection de l'environnement, en demandant de veiller à la non dégradation de la qualité des eaux et d'atteindre d'ici 2015 un bon état général tant pour les eaux souterraines que pour les eaux superficielles, y compris les eaux côtières. Elle fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines.

Il est demandé d'améliorer la qualité chimique des eaux en inversant, là où c'est nécessaire, la tendance à la dégradation de la qualité des eaux souterraines, et, pour les eaux superficielles, en réduisant progressivement les rejets de substances « prioritaires », les rejets devant être supprimés dans 20 ans pour des substances « prioritaires dangereuses ».

En matière de qualité et de ressources en eau, le PADD s'est fixé plusieurs objectifs qui sont de :

- Mettre en valeur la qualité du lieu avec des actions touristiques, notamment le littoral, site remarquable qui sera protégé et préservé, et dont les aménagements (espace de loisirs nautiques à l'anse Tabarly) seront réalisés dans un souci de sauvegarde de l'environnement côtier et marin (Axe 1 / Orientation 3.2)
- Réduire les impacts du développement urbain, en luttant contre l'érosion et l'imperméabilisation des sols par la végétalisation, la généralisation de l'assainissement collectif, ... (Axe 4 / Orientation 1.2.a.)
- Aménager les espaces verts avec un choix d'essences méditerranéennes peu consommatrices d'eau (Axe 4 / Orientation 2.1)
- Protéger le littoral afin de garantir la pérennité de la côte en respect avec les orientations du Contrat de Baie et préserver une bonne qualité des eaux de baignade par le maintien de l'éco-label du pavillon bleu sur les plages du Mourillon (Axe 4 / Orientation 2.1)

- Poursuivre l'entretien et l'aménagement des cours d'eau, notamment la coulée verte du Las (Axe 4 / Orientation 2.1)

▪ **Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la directive 75/442/CEE et de ses modifications successives**

Cette directive poursuit les objectifs de valorisation des déchets (article 4).

Le PADD mentionne, dans son orientation 1.2.b. « Agir au quotidien pour améliorer la qualité de vie » (Axe 4), la poursuite du tri et de la valorisation des déchets, par :

- En augmentant les tonnages de tri sélectif collectés, notamment dans les ensembles immobiliers collectifs,
- En aidant les administrations et établissements à mieux trier leurs déchets,
- En pérennisant la collecte des déchets verts en porte à porte et leur valorisation en centre de compostage,
- En réorganisant la fréquence de la collecte des ordures ménagères,
- En rénovant la déchetterie.

Le PLU prend en compte le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA qui est en cours de révision).

▪ **Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement**

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement » dite Loi Grenelle 2 a été définitivement adoptée le 12 juillet 2010. Elle correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement.

Les 248 articles qui composent cet important texte de loi ont été largement enrichis par le Parlement et déclinent des mesures dans six axes majeurs :

1/ Bâtiments et urbanisme – Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme :

- Engager une rupture technologique dans le neuf accélérer la rénovation thermique du parc ancien
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

2/ Transports – Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité :

- Développer les transports collectifs urbains, périurbains et à grande vitesse
- Développer les véhicules électriques et hybrides rechargeables
- Expérimenter le péage urbain
- Encourager le fret ferroviaire et les transports maritimes

3/ Énergie – Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone :

- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Expérimenter l'affichage environnemental sur les produits puis l'élargir
- Réaliser des bilans de gaz à effet de serre et établir des plans d'actions pour les réduire (entreprises, territoires, bâtiments publics)
- Étendre les certificats d'économies d'énergie

4/ Biodiversité – Préservation de la biodiversité :

- Elaborer la Trame verte et bleue
- Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio
- Protéger les zones humides et les captages d'eau potable
- Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux
- Protéger la mer et le littoral

5/ Risques, santé, déchets – Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé :

- Lutter contre la pollution de l'air (air intérieur, zones d'expérimentation prioritaires pour l'air)
- Lutter contre les nuisances lumineuses et sonores
- Étendre les moyens de lutter contre les inondations
- Prendre en compte les risques émergents (nanosubstances, ondes électromagnétiques)
- Mettre en place une gestion durable des déchets (extension de la responsabilité élargie des producteurs, planification et gestion des déchets des bâtiments).

6/ Gouvernance - Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique :

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales)
- Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux
- Réforme du CESE et du CESR
- Désignation d'associations environnementales représentatives pour participer au dialogue institutionnel

Le PLU de Toulon anticipe sa compatibilité avec la Loi Grenelle 2, en intégrant dans son PADD, des orientations visant la performance énergétique des bâtiments (Axe 4), le développement des transports collectifs urbains et les transports maritimes (Axe 1 et 3), la préservation de la Trame Verte et Bleue (Axe 4), etc.

▪ **Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 Août 2009**

La Loi Grenelle 1 a été définitivement adoptée le 23 juillet 2009. Cette loi est une loi de programmation qui détermine les grandes orientations en matière de politique des transports, d'énergies, du bâtiment, de protection et préservation de la biodiversité, de l'agriculture biologique, de l'eau, des déchets, des risques sanitaires et environnementaux. La lutte contre le réchauffement climatique tient une place prépondérante.

Le texte est composé d'un article introductif qui rappelle l'articulation de cette loi avec la stratégie nationale de développement durable et d'une cinquantaine d'articles sur la mise en œuvre des conclusions du Grenelle de l'environnement, rassemblés sous 6 titres reprenant les principales thématiques :

- Lutte contre le changement climatique
- Biodiversité et milieux naturels
- Prévention des risques pour l'environnement et la santé
- État exemplaire
- Gouvernance
- Dispositions spécifiques aux départements et collectivités d'outre-mer.

Les trois premiers thèmes abordés et qui concernent directement les documents d'urbanisme sont largement abordés dans le PADD (trame verte et bleue, performance énergétique, ...) de la commune (Cf. ci-dessus).

▪ **Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE)**

La loi POPE fixe la stratégie française et les objectifs à atteindre en matière d'énergie. Pour cela, la loi se base sur :

- la maîtrise de la demande d'énergie ;
- la diversification du bouquet énergétique ;
- le développement de la recherche et de l'innovation dans le secteur de l'énergie ;
- la maîtrise des moyens de transport et de stockage adaptés aux besoins.

Pour cadrer les actions à conduire pour l'application de cette loi, la France se donne des objectifs chiffrés, notamment, le soutien à un objectif international d'une division par 2 des émissions mondiales de gaz à effet de serre d'ici 2050, ce qui nécessite une division par 4 ou 5 des émissions pour les pays développés.

La Loi Grenelle 2 renforce cette loi avec plusieurs mesures concrètes en faveur de la consommation énergétique et de la prévention des gaz à effet de serre (GES).

Les dispositions compatibles du PADD concernent l'Axe 2, sur le renouvellement urbain favorisé le long du TCSP, l'Axe 3, sur les transports et l'Axe 4, sur la performance énergétique des bâtiments. La Ville de Toulon prend en compte les mesures du Grenelle 2, en mettant en place une série de mesures concrètes visant à réduire les gaz à effet de serre de l'agglomération par l'intermédiaire de l'amélioration de la performance énergétique des anciens comme des nouveaux bâtiments.

▪ **Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique**

Instaurant la réalisation d'un inventaire du patrimoine naturel, cet article s'est traduit par un vaste programme initié par le Ministère de l'Environnement en 1982 qui a conduit à la définition de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), qui constitue un inventaire des espaces les plus riches sur le plan des écosystèmes sans leur conférer de caractère réglementaire. Toulon en compte plusieurs qui couvrent de vastes espaces et se recoupent avec d'autres périmètres de protection (site classé, Natura 2000), auxquels le PADD reconnaît une valeur écologique (Mont Faron, Baou des Quatre Aures, littoral, ...).

▪ **Loi Littoral du 3 janvier 1986**

La commune de Toulon, riveraine de la Mer Méditerranée, est soumise aux dispositions de la Loi Littoral du 3 janvier 1986 et de son décret d'application du 20 septembre 1989. Cette loi d'aménagement est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol (CU, art. L.146.1).

Ainsi cette loi constitue une véritable limite à l'urbanisation afin de préserver le patrimoine naturel encore présent. Les 3 principales mesures de cette dernière en matière d'urbanisme sont les suivantes :

- L'extension de l'urbanisme littoral doit se faire en continuité avec l'existant ou en hameaux nouveaux.
- Les routes sur le rivage sont interdites et les routes de transit ne peuvent se faire qu'au-delà de 2 000 mètres du rivage.
- Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral doivent être préservés et seul un aménagement du littoral léger peut être admis.

Le PADD, principalement dans son orientation 2.1 de l'Axe 4, conforte cette loi en limitant le développement dans les espaces proches du rivage, en préservant les espaces naturels remarquables, et en maintenant une coupure agro-naturelle au niveau de l'Ubac du Faron. Le tome 2 du rapport de présentation aborde particulièrement ce domaine dans le point 3.3.

Le SCoT Provence Méditerranée traduit au niveau local les prescriptions de la Loi Littoral, notamment concernant les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

▪ **Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages**

Venant compléter les lois « Montagne » et « Littoral », la Loi Paysage constitue une loi d'aménagement et d'urbanisme, qui concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels.

Elle permet un plus grand respect du paysage dans les documents et les opérations d'urbanisme. Ainsi le PLU doit prendre en compte la préservation de sa qualité et la maîtrise de son évolution. Elle s'est notamment traduite par l'ajout d'un volet paysager pour toute demande de permis de construire, de manière à ce que la délivrance des droits à construire puisse tenir compte de l'impact paysager des futures constructions.

Plusieurs objectifs inscrits au PADD peuvent être retenus au sens de cette loi :

- Protéger et valoriser la trame verte de la ville : maillage de parcs et jardins, coulée verte du Las, protection des massifs, ... (Axe 4 / Orientation 2.1)
- Préserver et valoriser la qualité urbaine de certains quartiers pavillonnaires (Axe 2 / Orientation 3.3)
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain (Axe 2 / Orientation 3.2)
- Valoriser l'image de Toulon (Axe 1 / Orientation 3.3)
- Entretien et améliorer la qualité des cours d'eau (Axe 4 / Orientation 2.1)
- Préserver et mettre en valeur l'espace maritime (Axe 4 / Orientation 2.1)

▪ **Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)**

Cette Loi Cadre vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun. La loi rend obligatoire : la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'État, la définition d'objectifs de qualité, l'information du public. Elle a également prescrit l'élaboration de Plans Régionaux de la Qualité de l'Air, de Plans de Protection de l'Atmosphère et pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le projet respecte ces objectifs du fait des dispositions prévues en matière de développement des modes doux et des transports en commun, de décongestion de la circulation en centre-ville par la création de parkings relais.

▪ **Loi du 31 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)**

Venue renforcer les dispositions de la Loi sur l'Eau de 1992, la LEMA rend les communes compétentes pour délimiter la nature des zones d'assainissement (assainissement collectif, non collectif).

La poursuite de l'amélioration de la qualité et de la ressource en eau s'inscrit dans les programmes d'actions de ces schémas, ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, afin de mettre en œuvre des actions nécessaires et adaptées.

Le Schéma Directeur d'Assainissement est actuellement en cours d'élaboration sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

▪ **Stratégie nationale pour la biodiversité**

Reconnaissant la biodiversité comme une composante essentielle du vivant, faisant partie du patrimoine exceptionnel de la métropole française et de l'outre-mer, cette stratégie a été établie pour faire face à la perte de biodiversité générée par l'effet cumulé de « la destruction, la fragmentation et l'altération des habitats, l'introduction d'espèces allogènes et la surexploitation d'espèces ». Comme tous les autres pays européens, la stratégie vise clairement à stopper l'effondrement de la biodiversité, maintenir la diversité génétique, des espèces, des habitats et enfin améliorer la trame écologique (maintien de la diversité des paysages et de la connectivité écologique).

Plutôt qu'une nouvelle politique d'intervention, cette stratégie se destine davantage à « rendre les politiques existantes plus pertinentes et plus efficaces au regard de la préservation de la biodiversité ». Plusieurs plans d'actions ont été élaborés : transversaux ou spécifiques à certains domaines comme l'agriculture, la mer, les infrastructures de transports, le patrimoine naturel ou encore l'urbanisme. Ce dernier concerne tout particulièrement les PLU, en tant qu'outil privilégié pour la mise en œuvre de la stratégie au niveau local.

L'identification d'une trame verte et bleue et les mesures de protections associées s'inscrivent pleinement dans les objectifs de la stratégie nationale pour la biodiversité.

▪ **Plan Climat France 2004-2012**

Sur l'ensemble du territoire français, un Plan Climat a été mis en place en 2004. Il propose un ensemble de mesures permettant d'économiser 54 millions de tonnes d'équivalent CO₂.

La France a actualisé, en novembre 2006, le Plan Climat 2004-2012, qui doit lui permettre de tenir ses engagements pris dans le cadre du Protocole de Kyoto. Ce texte transpose également les directives européennes sur le climat et définit les actions nationales de prévention du changement climatique.

On peut signaler au niveau local l'élaboration en cours du Plan Climat du Conseil Général du Var. (Cf. Orientations ci-dessus).

2.6 Tableau synthétique présentant le PADD

Le projet politique de Toulon s'appuie sur les orientations d'aménagement présentées dans le PADD, dans le but de répondre aux différents enjeux du diagnostic du PLU.

Ainsi, l'avenir de Toulon s'élabore autour de quatre projets :

- Conforter le rôle de métropole régionale pour toulon
- Renforcer l'identité et la vie locale des quartiers
- Maîtriser les déplacements
- Préserver et améliorer le cadre de vie de la population toulonnaise.

Le PADD établi va permettre de jouer plusieurs rôles, à savoir :

- présenter de façon claire et synthétique le projet de Toulon pour les prochaines années à l'échelle de son territoire
- servir de guide afin d'élaborer les règles d'urbanisme . En effet, les zonages et articles du règlement doivent être en cohérence avec les différentes orientations du PADD.
- constituer une référence afin de gérer l'évolution future du PLU. En portant atteinte à l'économie générale du document, le PADD détermine ce qui ressort d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

L'établissement progressif du PADD a permis d'établir des choix d'évolution basés sur :

- les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines issues du diagnostic
- les réflexions menées par le groupe de pilotage dans le cadre d'élaboration du projet du PADD.

Les orientations retenues par la Ville répondent ainsi aux dispositions fixées par l'article L121-1 du code de l'urbanisme. Trois principes ont été suivis :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et paysages dans un objectif de développement durable.
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ainsi que la préservation des commerces de proximité dans leur diversité.
- l'utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement et la gestion des risques.

TOULON, CŒUR DE LA MÉTROPOLE DU LEVANT

Trois orientations majeures confirment la place de Toulon en tant que métropole. En effet, la ville concentre des activités économiques stratégiques, une population importante, des équipements et des fonctions essentielles au bon fonctionnement du territoire.

1ère orientation : Poursuivre un fort rayonnement maritime.

Constat : La ville doit utiliser son potentiel maritime et se tourner davantage vers son littoral. Les activités militaires et de défense sont particulièrement fortes à Toulon. La présence d'une rade protégée avec un accès à la mer réservé pour la marine et la recherche militaire et industrielle représente un vrai atout pour les activités économiques. Cependant, la ville est concernée par une baisse de l'activité industrielle et une coupure urbaine existe entre la ville et la mer. Aussi, le littoral doit retrouver sa place dans le fonctionnement urbain, notamment grâce aux interfaces ville-port.

Afin de conforter ce rayonnement, le PADD s'attache à développer l'attractivité de la ville en dynamisant le potentiel économique du littoral, pour favoriser le tourisme et le trafic maritime. Des équipements liés au Port de Plaisance seront créés et les activités du Port Marchand seront repensées. Le secteur du Port Marchand fait ainsi l'objet d'une orientation d'aménagement. D'autre part, la place des activités militaires sera renforcée. Elles seront développées au sein de pôles d'activités au cœur du Grand Projet Rade, atout majeur de l'économie locale et dans le respect de l'environnement. L'ambition de la ville est de hisser Toulon au rang d'une métropole d'envergure, autour du pôle de compétences MER PACA et de réaffirmer la place du littoral au sein de la commune. Enfin, les activités de loisirs liées à la mer seront plus importantes, comme l'aménagement des équipements au Mourillon l'illustre.

2ème orientation : Accueillir les équipements métropolitains.

Constat : Le Pôle universitaire est actuellement éclaté sur plusieurs sites de l'agglomération. Les équipements sportifs méritent une remise à niveau dans certains quartiers. En revanche, les infrastructures culturelles sont performantes et les équipements de santé compétitifs.

Les compétences universitaires seront étoffées avec le développement de structures d'accueil pour les étudiants. La fonction administrative sera complétée par la réalisation d'une cité judiciaire. L'offre d'équipements de proximité sera mieux équilibrée sur le territoire communal (poursuite de l'ouverture de mairies annexes, complément des complexes sportifs, renforcement des équipements liés à la petite enfance). Enfin, l'ensemble des équipements métropolitains sera rendu accessible à tous et les besoins de la population actuelle seront satisfaits tout en assurant ceux des nouveaux arrivants (étudiants, cadres diplômés...).

3ème orientation : Attirer les investisseurs en menant une politique de développement

Constat : Afin d'améliorer l'image de Toulon, et en faire un pôle économique attractif et compétitif, le Grand Projet Rade est un outil tout particulièrement adapté. En effet, il met en valeur le littoral et renforce la place de Toulon en tant que moteur du pôle Mer Paca.

Les choix retenus dans le PADD participent à l'essor de la compétitivité toulonnaise. L'image de la ville sera améliorée pour rendre la ville plus attractive. A cet effet, le projet de Technopôle de la Mer, pôle de compétitivité à vocation mondiale, véhicule une image positive, soucieuse du respect de l'environnement et notamment de la protection du littoral. Les entreprises à haute valeur ajoutée seront en lien avec les écoles supérieures, les laboratoires, les pépinières d'entreprises et bénéficieront d'une desserte optimisée et d'un accès facilité à la mer. L'accueil de nouvelles entreprises et de grands groupes sera facilité grâce au développement d'une offre de locaux et bureaux de standing localisés à proximité des grands axes de déplacements structurants. D'autre part, une vraie réflexion sera engagée pour une architecture ambitieuse et innovante, notamment sur les nouveaux équipements afin de créer des points de repère dans la ville ou des références culturelles.

La mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et de l'environnement urbain seront poursuivis notamment avec la campagne de ravalement de façades sur les grands axes urbains.

TOULON, CŒUR DE LA MÉTROPOLE DU LEVANT

Trois orientations majeures confirment la place de Toulon en tant que métropole. En effet, la ville concentre des activités économiques stratégiques, une population importante, des équipements et des fonctions essentielles au bon fonctionnement du territoire.

1ère orientation : Poursuivre un fort rayonnement maritime.

Constat : La ville doit utiliser son potentiel maritime et se tourner davantage vers son littoral. Les activités militaires et de défense sont particulièrement fortes à Toulon. La présence d'une rade protégée avec un accès à la mer réservé pour la marine et la recherche militaire et industrielle représente un vrai atout pour les activités économiques. Cependant, la ville est concernée par une baisse de l'activité industrielle et une coupure urbaine existe entre la ville et la mer. Aussi, le littoral doit retrouver sa place dans le fonctionnement urbain, notamment grâce aux interfaces ville-port.

Afin de conforter ce rayonnement, le PADD s'attache à développer l'attractivité de la ville en dynamisant le potentiel économique du littoral, pour favoriser le tourisme et le trafic maritime. Des équipements liés au Port de Plaisance seront créés et les activités du Port Marchand seront repensées. Le secteur du Port Marchand fait ainsi l'objet d'une orientation d'aménagement. D'autre part, la place des activités militaires sera renforcée. Elles seront développées au sein de pôles d'activités au cœur du Grand Projet Rade, atout majeur de l'économie locale et dans le respect de l'environnement. L'ambition de la ville est de hisser Toulon au rang d'une métropole d'envergure, autour du pôle de compétences MER PACA et de réaffirmer la place du littoral au sein de la commune. Enfin, les activités de loisirs liées à la mer seront plus importantes, comme l'aménagement des équipements au Mourillon l'illustre.

2ème orientation : Accueillir les équipements métropolitains.

Constat : Le Pôle universitaire est actuellement éclaté sur plusieurs sites de l'agglomération. Les équipements sportifs méritent une remise à niveau dans certains quartiers. En revanche, les infrastructures culturelles sont performantes et les équipements de santé compétitifs.

Les compétences universitaires seront étoffées avec le développement de structures d'accueil pour les étudiants. La fonction administrative sera complétée par la réalisation d'une cité judiciaire. L'offre d'équipements de proximité sera mieux équilibrée sur le territoire communal (poursuite de l'ouverture de mairies annexes, complément des complexes sportifs, renforcement des équipements liés à la petite enfance). Enfin, l'ensemble des équipements métropolitains sera rendu accessible à tous et les besoins de la population actuelle seront satisfaits tout en assurant ceux des nouveaux arrivants (étudiants, cadres diplômés...).

3ème orientation : Attirer les investisseurs en menant une politique de développement

Constat : Afin d'améliorer l'image de Toulon, et en faire un pôle économique attractif et compétitif, le Grand Projet Rade est un outil tout particulièrement adapté. En effet, il met en valeur le littoral et renforce la place de Toulon en tant que moteur du pôle Mer Paca.

Les choix retenus dans le PADD participent à l'essor de la compétitivité toulonnaise. L'image de la ville sera améliorée pour rendre la ville plus attractive. A cet effet, le projet de Technopôle de la Mer, pôle de compétitivité à vocation mondiale, véhicule une image positive, soucieuse du respect de l'environnement et notamment de la protection du littoral. Les entreprises à haute valeur ajoutée seront en lien avec les écoles supérieures, les laboratoires, les pépinières d'entreprises et bénéficieront d'une desserte optimisée et d'un accès facilité à la mer. L'accueil de nouvelles entreprises et de grands groupes sera facilité grâce au développement d'une offre de locaux et bureaux de standing localisés à proximité des grands axes de déplacements structurants. D'autre part, une vraie réflexion sera engagée pour une architecture ambitieuse et innovante, notamment sur les nouveaux équipements afin de créer des points de repère dans la ville ou des références culturelles.

La mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et de l'environnement urbain seront poursuivis notamment avec la campagne de ravalement de façades sur les grands axes urbains.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Poursuivre un fort rayonnement maritime	Assurer une expansion du tourisme maritime en aménageant et respectant le littoral	<p><u>Développer l'attractivité de la ville et les activités liées à la mer :</u> La prise en compte de la loi littoral et des orientations du SCOT implique un principe d'extension limitée en bord de mer dans les espaces proches du rivage. Par contre, le développement d'activités économiques en lien direct avec la mer sera soutenu. Les occupations du sol nécessaires aux activités touristiques et nautiques pratiquées en bord de mer sont permises sur les plages du Mourillon.</p> <p><u>Renforcer les activités militaires :</u> Les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées au fonctionnement du service public maritime sont admises à condition d'être affectées aux besoins de la Défense Nationale (articles 1 et 2 adaptés). Le choix d'établir une réglementation souple sur les articles 3 et 4, pas de COS spécifié permet un développement de l'activité militaire sur l'Arsenal, en lien avec l'arrivée de nouveaux bâtiments sur le port de Toulon. Seules règles : loi littoral, espaces proches du rivage, AVAP, EBC.</p> <p><u>Métropole PACA :</u> L'intégration du Grand Projet Rade au sein des projets structurants de Toulon permet d'envisager de manière globale le devenir de Toulon. De nouveaux pôles de développement ont été recensés et font l'objet d'approfondissements sous forme de sites à enjeux. Le renforcement des articulations entre la ville et la mer fait l'objet d'une requalification de certains espaces en devenir.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un zonage UL pour les Plages aménagées du Mourillon et de la Mître - Mise en oeuvre du Grand Projet Rade avec la création d'orientations d'aménagement sur le port marchand et l'axe des gares - Intégration d'un zonage spécifique pour l'emprise militaire : UM - Tracé des espaces proches du rivage retravaillé à la parcelle - Zonage naturel maintenu sur les espaces naturels ou peu urbanisés.
Accueillir les équipements métropolitains	Favoriser une densification des équipements publics	<p><u>Proposer de nouveaux équipements métropolitains :</u> Afin de faciliter l'intégration et la lisibilité des équipements en ville, l'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La possibilité de varier les activités permet d'envisager la création d'équipements multi-usages (bâtiment administratif, logements et espaces verts). La voirie et le domaine des transports font également l'objet d'une attention particulière.</p> <p><u>Renforcer l'offre universitaire de services en centre ville:</u> L'accompagnement des aménagements de l'agglomération (halles - îlot Baudin) à travers le PRU du centre ancien permet à terme une offre globale (touchant à la fois les services, l'offre de formations et les logements) pour les étudiants en centre ville.</p> <p><u>Permettre la mise à niveau des équipements :</u> Cet objectif combine à la fois une réflexion sur l'accessibilité de ces derniers en lien avec des opérations d'entretien ou de réhabilitation du patrimoine public (diagnostic d'accessibilité, mise aux normes avant 2015, plan de mise en accessibilité).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Orientations d'aménagement ou plan masse pour les projets concernant les équipements métropolitains (universitaires, sportifs, culturels...) - Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements.
Attirer les investisseurs en menant une politique de développement	Permettre l'accueil de nouvelles entreprises	<p><u>Renforcer la compétitivité :</u> Les nouvelles technologies de l'information et de la communication font l'objet de projets à court terme permettant d'offrir un réseau de qualité pour les entreprises. Les articles 1 et 2 permettent de réaliser des opérations mixtes (habitat commerce, surfaces de bureaux) sur la plupart des sites toulonnais.</p> <p><u>Valoriser l'image de la ville :</u> L'amélioration de la qualité et de la richesse architecturale des équipements publics ou immeubles passe par l'article 11 qui donne plus de liberté aux projets. La mise en valeur des éléments architecturaux favorise également la compréhension de la ville par des repères géographiques (article 6 permet une implantation en recul des bâtiments publics vis-à-vis de la voirie afin de favoriser les placettes ou parvis).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La zone UB permet un renouvellement urbain sur des friches urbaines et des parcelles sous utilisées en lien avec le futur TCSP

IDENTITE DES QUARTIERS

Maintien de la diversité des fonctions urbaines au cœur des différents quartiers

L'identité patrimoniale de Toulon est ancrée dans la diversité et la richesse du bâti de ses quartiers, ses faubourgs et son centre ancien.

De qualité urbaine disparate, on voit se succéder des maisons ouvrières des années 1900, des villas cossues balnéaires mauresques, des immeubles haussmanniens ou art déco mais aussi des lotissements plus communs.

Aussi, les éléments de l'architecture toulonnaise sont privilégiés afin de conforter l'ambiance urbaine et l'ensemble architectural des quartiers.

Certains repères jalonnent la ville et permettent d'identifier des espaces, mais l'activité commerciale locale est également déterminante. Aussi, le maintien des centres de vie avec un soutien de l'emploi et des activités locales apparaît primordial.

La 1ère orientation : une dynamique commerciale à maintenir

Constat : Toulon a développé un tissu économique à prédominance tertiaire. Certains dysfonctionnements déséquilibrent l'activité commerciale, comme la baisse du commerce de détail alimentaire, ou la vacance commerciale dans certains quartiers. Aussi, il semble primordial de maintenir les commerces de proximité avec les centres de vie dans les quartiers.

Ainsi, le PADD met en avant plusieurs actions en faveur du commerce. La dynamique artisanale et commerciale de Toulon doit proposer des commerces à la hauteur d'une métropole, notamment en centre-ville. Plusieurs outils sont mis en place à cet effet comme la Zone Franche Urbaine et le FISAC.

Il existe un tissu d'entreprises et de petits commerces à préserver pour conserver une diversité commerciale en centre ville. L'existence du commerce et de l'artisanat du centre ville est facilitée par le droit de préemption des fonds de commerce.

D'autre part, les activités artisanales et locales doivent être valorisées par une intervention sur l'espace public des rues principales, dans une recherche de qualité urbaine et d'harmonie. Il s'agira de privilégier la qualité architecturale, facteur d'attractivité, avec par exemple la réhabilitation des devantures commerciales.

Le développement des activités commerciales et des services dans les divers quartiers péri-centraux sera encouragé. Ils sont en effet des vecteurs d'une qualité de vie affirmée. Leur intégration devra être attentive à l'environnement urbain, en rez-de-chaussée et pied d'immeuble pour les opérations de constructions nouvelles (majoration du CES dans les centres de vie et obligation de surfaces vitrées).

Enfin, les places historiques des quartiers devront retrouver leur rôle de lieux d'animation. Les implantations commerciales seront favorisées autour de repères architecturaux (places, fontaines, esplanades) avec le recours à diverses actions autour des centres de vie.

La 2ème orientation : encourager le renouvellement urbain

Constat : Toulon est un territoire composé de vastes espaces naturels qui limitent l'extension urbaine. L'urbanisation ancienne de la ville n'a pas empêché l'apparition de friches en cœur de ville (emprises et potentiels fonciers importants sous utilisés). La pression foncière est importante. En parallèle, la volonté de la ville est d'augmenter l'offre et la qualité des logements afin d'accueillir de nouveaux habitants.

L'objectif du PADD est de favoriser le renouvellement urbain. Il s'agit ici d'accompagner l'évolution naturelle de la ville, recomposer les espaces en mutation, notamment tout au long de l'aire d'influence du TCSP, de l'axe des Gares et sur des secteurs identifiés afin d'obtenir une occupation du territoire plus équilibrée.

La notion de ville compacte représente un véritable enjeu pour Toulon aujourd'hui. L'utilisation de l'espace doit être optimisée.

D'autre part, pour le bâti dégradé, le travail de réhabilitation sera poursuivi. Le parcellaire et le bâti sont retravaillés pour permettre une densification à proximité des centres urbains, sur les sites en mutation, en harmonisant les espaces urbains publics et privés.

La requalification du centre ancien est poursuivie, notamment avec le programme de Rénovation Urbaine.

3ème orientation : Valoriser l'espace public et le patrimoine

Constat : Le traitement des espaces publics est caractérisé par une forte présence du minéral. Le patrimoine urbain de la ville est varié avec un centre ancien historique protégé par une AVAP. Le patrimoine militaire est très présent (nombreux forts...). Les principaux mouvements architecturaux sont représentés avec des éléments remarquables des années 20 - 30. Enfin, les différents paysages urbains s'imbriquent de manière harmonieuse dans de nombreux quartiers. Sur le reste du territoire, on peut rencontrer une grande diversité de tissus urbains souvent de qualité.

Le PADD entend donc mieux mettre en valeur les espaces publics, reflet de la qualité urbaine de la ville. Des opportunités d'aménagement créées par l'implantation du TCSP sont exploitables et la révision du Règlement Communal de Publicité et Enseignes permet de réglementer au mieux ces espaces.

Les aménagements urbains doivent faciliter l'usage de l'espace public avec des éléments de repère et des bâtiments remarquables ou des équipements identifiables aisément.

L'accessibilité des espaces publics va être améliorée, pour qu'ils deviennent des lieux aptes à accueillir tous les usagers.

La qualité urbaine est un objectif recherché dans chaque aménagement public.

La ville sera plus attractive par la mise en valeur de l'ensemble de son patrimoine bâti, au sein de l'AVAP et dans les quartiers pavillonnaires à l'identité forte. Ces quartiers pourront évoluer grâce au travail sur la végétation, l'architecture et l'ambiance urbaine pour conserver la richesse et la diversité de Toulon. Un soin particulier est apporté à l'intégration des nouvelles constructions avec un travail sous forme de gabarit (emprise, hauteur) et l'abandon du COS.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Maintenir et préserver une dynamique commerciale	Renforcer l'armature commerciale de proximité	<p><u>Soutenir les commerces en centre-ville :</u> Des actions parallèles au règlement sont maintenues afin de sauvegarder l'offre commerciale et de développer l'artisanat dans le centre ancien. Le centre ancien fait également l'objet d'une requalification sur les espaces publics et places urbaines. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. L'intégration dans le PLU du règlement de publicité et d'enseignes en Annexes permet également d'améliorer l'environnement urbain en lien avec les commerces.</p> <p><u>Encourager les commerces dans les quartiers périphériques :</u> L'armature commerciale de Toulon compte des pôles secondaires sur les quartiers du Mourillon ou de Saint Jean du Var mais également des centres de proximité offrant des services et commerces de détails au cœur des quartiers. Le maintien de cette diversité dans les fonctions urbaines est illustré par les articles 1 et 2 qui autorisent les activités commerciales et artisanales dans toutes les zones urbaines. L'article 12 facilite l'implantation commerciale par une baisse des exigences de stationnement pour les commerces. Par ailleurs, les centres de vie font l'objet de règles graphiques permettant une augmentation de l'emprise au sol, une implantation différente des commerces en rez-de-chaussée et un maintien de vitrines commerciales comme traitement de façade des rez-de-chaussée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone UA centre ancien - Intégration de règles graphiques pour les centres de vie
Encourager le renouvellement urbain	Limiter l'étalement urbain en utilisant les capacités résiduelles foncières des zones urbaines	<p><u>Accompagner l'évolution de la ville :</u> La volonté de recycler l'espace avec une gestion plus durable des territoires est clairement affirmée dans le projet urbain de Toulon. L'abandon de l'article 14 régissant le COS au profit de règles intervenant sur le gabarit illustre la démarche permettant d'utiliser les capacités foncières résiduelles des zones urbaines de Toulon. L'emprise au sol, la hauteur et les règles de prospect et d'implantation avec les articles 6,7, 8,11 règlementent et distinguent les différents espaces urbains de Toulon. Le règlement valorise un front bâti à l'alignement en milieu urbain dense afin de promouvoir un ensemble urbain homogène. Par contre, les règles en espaces pavillonnaires favorisent le maintien d'une intimité.</p> <p>Le respect des contraintes environnementales est particulièrement étudié pour les nouveaux projets et nouvelles constructions. En effet, la volonté de recycler certains espaces sous utilisés ou laissés à l'abandon implique une gestion plus durable du territoire. Par ailleurs sur les programmes collectifs, une attention particulière sera portée sur les circulations piétonnes, les espaces verts, l'intégration paysagère du bâti dans le site et les caractéristiques techniques du bâtiment.</p> <p><u>Encourager le renouvellement urbain et recomposer le centre ancien :</u> La reconstruction de la ville ou l'accompagnement de grands projets comprend différents types de secteurs en devenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le centre ancien avec son programme de Rénovation Urbaine, - des sites en mutation composés de friches industrielles, - des quartiers faisant l'objet d'importantes opérations d'aménagement (hôpital Sainte Musse, stade Léo Lagrange), - des espaces de recomposition liés aux travaux engendrés par le TCSP. <p>Le règlement s'attache également à prendre en compte des outils existants sur le centre ancien comme l'AVAP ou le PRI.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - UA centre ancien, - Mise en place d'une zone UB accompagnant les projets du TCSP et de nombreux sites à enjeux - Elaboration d'orientations d'aménagement sur les sites à enjeux - Recours à des plans masse sur les projets urbains avancés

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Valoriser l'espace public et le patrimoine	Protéger le patrimoine urbain dans sa diversité	<p><u>Valoriser la qualité urbaine et la cohérence des différents quartiers de Toulon</u> La mise en place de règles spécifiques pour l'habitat en bande permet de préserver les constructions, d'autoriser une évolution du bâti et de combler les dents creuses si besoin. La mise en valeur des espaces publics passe également par les articles 9, 11 et 13. Le choix de traitement de clôtures végétalisées, l'aspect des matériaux et le traitement des façades font ainsi l'objet d'une attention particulière dans le règlement.</p> <p><u>Protéger le patrimoine urbain dans sa diversité au delà du centre ancien :</u> La réalisation d'un inventaire patrimonial permet de protéger les éléments patrimoniaux les plus intéressants en dehors du périmètre de l'AVAP. L'article 11 joue également un rôle fédérateur dans la préservation de caractéristiques architecturales faisant la richesse de quartiers pavillonnaires toulonnais.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration dans les servitudes de périmètres de protection adaptés pour l'école des trois quartiers et le bassin au Triton - Création d'un zonage UE avec un sous secteur UEp afin de sauvegarder le tissu pavillonnaire et adapter les constructions à la topographie - Intégration de l'AVAP en annexe du PLU - Intégration d'un inventaire du patrimoine en annexe du PLU et dont les éléments sont identifiés sur les documents graphiques - Mise en place d'un sous secteur UBh pour le centre ville haussmannien.

UNE MOBILITE MAITRISEE

L'amélioration des déplacements représente un défi majeur à relever pour la ville. Ils ont un impact direct sur l'environnement et sur la qualité de vie. Aussi, le PLU de Toulon est en accord avec les préconisations du PDU et agit en faveur d'une mobilité durable.

1ère orientation : Encourager l'intermodalité

Constat : Le mode de déplacement prédominant sur Toulon reste la voiture. Aussi, les encombrements sont importants et la circulation saturée. Afin d'y remédier, les modes de déplacements doux sont à développer.

Le PADD poursuit l'objectif d'une diversification des modes de déplacement. En effet, la création de 2 stations TER équipées de parkings relais, la rénovation de la gare SNCF, l'arrivée d'une ligne TGV, la création d'un Transport en Commun en Site Propre et l'extension de la desserte maritime, avec notamment l'ouverture de pontons au Mourillon, sont autant de projets qui participent à l'apaisement de la ville et à l'optimisation de l'offre de transports en commun.

De même, une meilleure organisation du stationnement sera mise en place pour privilégier les nouveaux modes de déplacements et mettre en place une offre de stationnement répondant aux différents besoins et usages (parkings relais, stationnement des résidents facilité, restructuration de l'offre de stationnement sur tous les secteurs en lien avec les orientations d'aménagement et plans masse).

La place du rail sera renforcée sur le territoire : les lignes SCNF Toulon-Hyères et Toulon-Marseille seront modernisées, la création de 2 stations reliées aux parkings relais et à la ligne 1 du TCSP sont projetées.

Enfin, l'amélioration des dessertes routières de transit sera effective avec l'élargissement de l'A57 à 2x3 voies, en lien avec la construction du 2ème tube souterrain.

2ème orientation : Rééquilibrer le poids des divers modes de déplacement

Constat :

La desserte des gares SNCF et routière est difficile du fait de la saturation du trafic routier. Toulon a mis en place un réseau de bus polyvalent avec un système de ticket unique sur l'agglomération. L'armature de bateaux bus dessert par la mer la rade.

Aussi, le PADD poursuit plusieurs objectifs. Tout d'abord, le maillage en transport en commun (bus, navette maritime, TCSP) sur tout le territoire sera plus efficace et cohérent. L'accessibilité pour les Personnes à Besoins Spécifiques sera garantie par la mise aux normes des pôles d'échanges, du réseau ferré et des transports en commun.

Enfin, la sécurité liée aux déplacements sera mieux prise en compte et les préconisations du PDU respectées avec la création de zones 30 et le réaménagement des axes structurants.

3ème orientation : Développer les modes doux

Constat : Toulon doit étendre ses aménagements liés au vélo. De fortes coupures existent entre certains quartiers et le centre ville, accentuées par la prédominance des déplacements automobiles rendant la marche peu attractive.

Le PADD propose la mise en place d'un réseau de circulations douces, sur l'ensemble du territoire autour de points stratégiques : espaces jouxtants le centre-ville, 1ère périphérie, abords des écoles, zones de loisirs, équipements publics ou administratifs pour encourager la pratique de la marche à pied et du vélo.

La place des piétons sur les grands axes structurants sera encouragée par la réorganisation des voies suite à l'ouverture du second tube du tunnel. La redistribution aux modes doux des espaces libérés de la voiture et le développement des liaisons nord-sud contribueront à conforter la place des piétons en ville. De plus, dans le cadre de toute réalisation ou requalification de voie urbaine, une attention particulière sera donnée à la mise en place d'itinéraire cyclable, en respect du code de l'environnement et de la loi LAURE (article 20).

Un soin particulier sera apporté au traitement de ces espaces, avec la continuité des cheminements et la mise en sécurité de ces itinéraires.

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Encourager l'intermodalité	Accompagner les grands projets de transports et déplacements sur l'agglomération	<p><u>Optimiser les stationnements afin de faciliter l'utilisation des transports collectifs</u></p> <p>Les dispositions générales traitent le stationnement en proposant un nombre de place suivant la surface de plancher, à l'exception des logements sociaux financés par l'État faisant l'objet d'une place par logement en application des dispositions légales.</p> <p><u>Intégrer de nouvelles infrastructures organisant le territoire</u></p> <p>La mise en place d'une politique d'emplacements réservés résulte directement ou accompagne les projets de transport. L'emplacements réservés du TCSP comprend ainsi plusieurs destinations (ouvrage technique, dépôt et équipements liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution). De plus, des emplacements réservés concernent la mise en place de parkings relais afin de faciliter le recours à plusieurs modes de déplacements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zonages urbains sont concernés par la mise en place d'emplacements réservés destinés à améliorer ou réorganiser la voirie - Le stationnement des véhicules concerne également toutes les zones de la commune
Rééquilibrer le poids des divers modes de déplacement	Diversifier l'offre de transports en commun en redistribuant l'espace de la voirie dédié aux voitures	<p><u>Poursuivre le développement des transports en commun</u></p> <p>Des emplacements réservés assurent un bon maillage de transport en commun avec voies réservées ou des projets destinés à faciliter la circulation des bus. Par ailleurs, l'article 3 fixe des emprises minimales pour permettre un meilleur partage de la voirie avec des espaces destinés aux piétons, aux vélos et à l'automobile.</p> <p><u>Encourager une meilleure accessibilité et sécuriser les différents modes de déplacements</u></p> <p>La prise en compte automatique des personnes à besoins spécifiques passe par la création de stationnements spécifiques sur les parkings publics et privés pour du collectif, mais aussi par l'adaptation des transports en commun et équipements afférents.</p> <p>La création d'emplacements réservés a dans certains cas pour objectif d'élargir et mettre aux normes les trottoirs, de faciliter le passage des bus mais aussi d'améliorer la visibilité d'un carrefour.</p>	
Développer les modes doux	Encourager les modes doux en développant les déplacements nord sud et axes interquartiers	<p><u>Réhabiliter les circulations douces</u></p> <p>Des emplacements réservés sont destinés à créer ou améliorer des itinéraires de circulation douce afin de proposer des cheminements sécurisés et apaisés pour les piétons ou les vélos dans différents quartiers. De plus, de nombreux trottoirs vont être élargis afin de les sécuriser ou les régulariser.</p> <p>Les orientations d'aménagement prennent en compte cette problématique.</p> <p><u>Promouvoir l'usage du vélo</u></p> <p>Dans les dispositions générales, l'article 12 institue la création de surfaces destinées au stationnement des deux roues pour toute construction. Ainsi, 2 % de la surface de surface de plancher créée seront affectés au stationnement des deux roues.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tous les zonages urbains sont concernés par la mise en place d'emplacements réservés destinés à l'élargissement de trottoirs ou la création de cheminements pour les modes doux - Le stationnement des deux roues concerne également toutes les zones de la commune

AMELIORER LE CADRE DE VIE

Combiner gestion durable des ressources, environnement et développement modéré

1ère orientation : Construire une ville durable

Constat : La ville est soumise à des risques naturels et technologiques sur son territoire. Ces contraintes doivent être prises en compte.

Pour cela, plusieurs outils existent : le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Dossier d'information Communal sur les Risques Majeurs, le Plan Communal de Sauvegarde, le Plan Particulier d'Intervention et des mesures spécifiques développées par la ville. Le PER valant PPR a été actualisé (fond de plan avec nouveau parcellaire et bâti).

Pour prévenir les risques, le PADD donne plusieurs orientations. Tout d'abord, l'urbanisation est freinée sur certains secteurs à risques pour limiter l'exposition de la population.

Pour réduire les dégâts produits par les eaux de ruissellement, des mesures réglementaires limitent l'imperméabilisation des sols. Enfin, le traitement des espaces publics sera plus respectueux de l'environnement.

La politique de collecte, de tri et de valorisation des déchets sera développée sur tout le territoire communal.

La politique de réglementation d'antennes relais sera poursuivie, pour limiter la pollution électromagnétique et la lutte contre la pollution visuelle avec des outils efficaces : le règlement des enseignes et la politique de ravalement de façades.

La lutte contre le bruit sera intensifiée, en privilégiant l'utilisation de matériaux de revêtements de voirie spécifiques.

2ème orientation : Préserver l'environnement

Constat : La Ville dispose d'atouts naturels importants. La présence de la mer, de cours d'eau et de massifs forestiers en cœur d'agglomération offre une variété de paysages et d'accès à la biodiversité. Aussi, une meilleure gestion des ressources naturelles doit être au cœur des réflexions pour l'avenir de Toulon.

Le PADD maintient la protection des espaces naturels (zonage Naturel qui s'étend, présence renforcée d'Espaces Boisés Classés, zone Natura 2000, ZNIEFF) pour préserver la richesse écologique et la biodiversité des espaces naturels terrestres et marins de Toulon. Une zone AU est créée pour plus de cohérence avec l'évolution du tissu de la ville, en continuité de zone urbaine.

Les trames bleues de la ville seront améliorées par l'entretien des cours d'eau, la mise en valeur de l'espace maritime, du SDAGE et des orientations du SCOT notamment.

Les ouvertures sur la mer seront développées, en soutenant les projets de mise en valeur du sentier littoral. Enfin, la coulée verte du Las sera protégée sous forme d'espace boisé classé afin de préserver sa ripisylve.

Le foncier est économisé et l'étalement urbain limité en favorisant à travers le règlement les typologies urbaines compactes en travaillant non plus sous forme de Coefficient d'Occupation du Sol mais avec le Coefficient d'Emprise du Sol, les propects et les hauteurs bâties. L'implantation du bâti sera réglementée pour favoriser les fronts urbains. Il s'agit ici d'offrir une plus grande constructibilité pour répondre aux exigences de mixité des fonctions urbaines dans le souci d'un traitement qualitatif des lieux (cf. identité des quartiers). Pour la construction, la taille des parcelles ne sera pas limitée en dehors des zones d'assainissement non collectif.

La forme urbaine sera réglementée à travers les notions de gabarits plutôt que celles uniquement de densité.

Les constructions économes en énergie sont favorisées par le règlement. La gestion raisonnée des ressources est préconisée dès la construction avec un choix rigoureux et des modes de réflexion sur le mode de production et de gestion énergétique.

3ème orientation : Adapter l'offre de logements aux besoins

Le nouveau PLH est intégré dans la planification urbaine de Toulon.

Plusieurs défis sont à relever : faire face à la pression foncière, anticiper le vieillissement de la population sur un parc à dominante collectif et ancien, permettre le développement de programmes de logements mixtes répondant aux diverses demandes.

Le PADD s'inscrit donc dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat.

La politique de constitution de réserves foncières est à poursuivre. En effet, la ville possède un outil d'intervention efficace grâce à la convention passée avec l'Etablissement Public Foncier. D'autres sites peuvent être exploités comme les espaces résiduels le long du TCSP, le foncier de la Défense, les friches ou les espaces à recomposer de part et d'autre de la gare.

Les outils fonciers adaptés doivent être utilisés : le droit de préemption urbain renforcé, les partenariats avec l'EPF et Var Aménagement Développement, l'exercice de DPU et DUP pour les grandes infrastructures (TCSP, voie SNCF, élargissement de l'A57).

L'offre de logements doit pouvoir être adaptée à tous les types de demandes : actifs, jeunes en insertion, étudiants, logements sociaux, militaires, personnes âgées, familles monoparentales. La demande de logements étudiants est tout particulièrement étudiée.

La mixité sociale dans les nouveaux programmes (logements conventionnés et intermédiaires) est à privilégier. Les types de logements proposés sont diversifiés, en autorisant les immeubles de taille modérée, en incitant à la construction de grands logements pour les familles et en orientant les programmes immobiliers vers une offre combinant accession, locatif libre ou social.

L'intégration des logements sociaux est favorisée en les répartissant sur l'ensemble du territoire toulonnais et en préconisant un traitement architectural de qualité.

La réhabilitation du parc social, notamment du site de la Beaucaire, est poursuivie, ainsi que le projet de rénovation urbaine en centre ancien et les opérations incitatives de rénovation (OPAH, PIG).

La production annuelle de logements est augmentée pour répondre aux objectifs fixés par le PLH et répondre aux besoins induits par la réalisation des prévisions économiques et démographiques.

Enfin, le schéma départemental d'aire d'accueil des gens du voyage est respecté et indique la présence d'une aire sédentarisée à la Ripelle.

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Construire une ville durable	Améliorer la qualité de vie	<p><u>Gérer les risques naturels et technologiques</u></p> <p>Le PER valant PPR et la révision partielle spécifique au risque chutes de blocs sur le secteur du Mont Faron sont annexés au PLU.</p> <p>La prise en compte du risque des feux de forêt s'effectue par la mise en place d'emplacements réservés sur des pistes DFCI. L'étude de l'Eygoutier est traduite par une interdiction d'ERP dans la zone d'aléas et de logement en rez de chaussée. La carte d'aléas est également insérée en annexe.</p> <p><u>Réduire les impacts du développement urbain et lutter contre les nuisances</u></p> <p>L'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols se traduit par plusieurs mesures concrètes. La détermination d'un coefficient d'imperméabilisation des sols par zone permet d'appliquer à chaque projet des actions compensatoires ou de limitation des débits de rejet d'eaux pluviales. L'article 4 traite ainsi des réseaux sur chaque zonage. La mise en place d'emplacements réservés poursuit cette ligne directrice avec la réalisation de bassins de rétention.</p> <p>De plus, la mise en oeuvre de toitures végétalisées est autorisée. Les articles 12 et 13 jouent également leur rôle avec des revêtements de stationnement perméables et la préservation de restanques en terrain pentu. Enfin, le règlement s'attache à limiter les surfaces imperméabilisées avec l'article 13. Le pourcentage d'espaces verts évolue ainsi dans chaque zone (de 15 % en zone UB à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh, 25 % en UC, 30 % en UD, 40 % en UE).</p> <p>L'article 11 des zones urbaines prévoit les modalités d'intégration des saillies techniques : locaux ascenseurs, climatiseurs, coffrets ou caissons, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, gaines techniques.</p> <p>Le schéma directeur d'assainissement est intégré au PLU en annexe.</p>	<p>- Le zonage UF autorise les occupations et utilisations du sol restreintes au regard du polygone d'isolement de la pyrotechnie</p> <p>- Les annexes sanitaires abordent les réseaux et énoncent les équipements prévus.</p>

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
Préserver l'environnement	<p>Protéger les espaces naturels existants en économisant l'espace</p> <p>Maintenir les espaces verts</p>	<p><u>Conserver et protéger les espaces naturels existants</u></p> <p>Cet objectif se traduit par une gestion de l'espace urbain permettant d'utiliser ses capacités résiduelles de construction. Ce travail mené avec les règles de gabarit et de hauteur limite l'étalement urbain et le recours aux espaces naturels afin de répondre aux besoins fonciers. Le principe d'urbanisation en priorité des secteurs déjà desservis par tous les réseaux est mis en application. Aussi, une seule réserve foncière est prévue au nord est de la commune. Le devenir des espaces NA et NB du POS a été réfléchi en fonction des espaces naturels, du paysage harmonieux à préserver, de l'occupation du sol aux environs et de la présence de réseaux et équipements.</p> <p><u>Développer des trames bleues et vertes au coeur de la ville</u></p> <p>L'aménagement d'espaces verts plus nombreux est favorisé par l'article 13. Ce dernier incite dans toutes les zones à la conservation des masses végétales existantes et favorise la végétalisation des aires de stationnement. Le développement d'espaces verts urbains de qualité est assuré par le maintien d'emplacements réservés destinés à la création de parcs.</p> <p>L'entretien et la prise en compte de la qualité des cours d'eau sont appuyés par l'instauration d'un EBC sur le Las. Des classements d'EBC sont également rajoutés sur la Mitre et l'Arsenal afin de protéger le paysage ou la biodiversité.</p> <p><u>Promouvoir les démarches économes en énergie</u></p> <p>L'article 11 relatif aux zones historiques et/ou denses assouplit les conditions d'insertion des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (y compris le centre ancien).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces naturels font l'objet d'une zone N, Nc, NI ou NS. - Le classement des Espaces Boisés Classés est maintenu sur les parcs de la ville pour les préserver et sur tous les espaces boisés d'intérêt en ville (sur le littoral et sur les espaces collinaires). - La zone AU stricte proposée concerne un espace d'ores et déjà urbanisé de manière diffuse, en jonction de zone urbaine.

Orientations du PADD	Enjeux du diagnostic	Règlement	Zonage
<p>Adapter l'offre de logements aux besoins</p>	<p>Assurer la mixité sociale en respect de l'article 55 de la loi SRU en correspondance avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat</p>	<p><u>Poursuivre la stratégie foncière dans une démarche partenariale</u></p> <p>La pratique et l'exercice du droit de préemption urbain sont maintenus suivant les projets de la commune. Les acquisitions sur certains sites à enjeux comme Montéty sont poursuivies.</p> <p>Le PLU s'attachera également à inscrire des ER et intégrer les DUP sur les grands projets d'équipements et d'infrastructures menés par les partenaires de la ville : élargissement de l'A57, passage TCSP.</p> <p><u>Diversifier l'offre de logements afin de faciliter le parcours résidentiel et accueillir de nouvelles populations</u></p> <p>L'amélioration du parc existant s'inscrit dans une démarche opérationnelle portée par le PRU et le PIG en cours sur le territoire.</p> <p>Afin de permettre l'avancée de projets augmentant l'offre et la diversité de logements sociaux et destinés à certaines populations (handicapés, étudiants, militaires...) des outils sont proposés dans le PLU. Ainsi, dans les orientations d'aménagement, une servitude de mixité sociale est instaurée. En fonction des logements sociaux présents d'ores et déjà dans les quartiers, des pourcentages de création de logements sociaux ont été établis sur chaque secteur.</p> <p>Sur l'ensemble du territoire toulonnais à l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc, sur des programmes de plus de 3000 m² de surface de plancher, 30% de logements sociaux seront à construire. Enfin, une majoration du volume constructible sous forme de passage du CES à 40% en zone UC et 35% à 40% en zone UD en fonction de la superficie de l'unité foncière sera possible en cas de construction de programmes contenant au moins 50% de logements sociaux.</p>	<p>- Utilisation du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain renforcé sur la commune</p> <p>- Mise en place de règles dérogatoires sur l'emprise au sol dans certains cas</p>

CHAPITRE 3 : PRESENTATION DES DIFFERENTS ZONAGES

Trois grandes familles de zones sont instituées sur la commune : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU) et les zones naturelles (N).

La commune ne comprend pas de zones agricoles (A). Aussi, il n'a pas été mené d'étude sur le potentiel agronomique.

- les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés,
- les zones AU correspondent aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation,
- les zones naturelles N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt et de leurs faibles équipements.

En cohérence avec les objectifs de simplification du zonage des PLU, le territoire toulonnais est découpé en onze zones. Chacune est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement.

La délimitation du zonage correspond aux caractéristiques urbaines du territoire :

- le centre historique
- les faubourgs
- la zone de grands collectifs
- la zone intermédiaire entre la ville dense et l'habitat individuel
- l'habitat pavillonnaire
- les espaces naturels

Ce découpage prend également en compte les vocations de certains secteurs :

- la zone d'accueil d'activités industrielles et entrepôts
- la zone militaire
- la zone de loisirs
- la zone en développement

Les limites de zonage ont été définies selon la forme urbaine (typologie du bâti, gabarit, implantation) et les conditions d'équipements des terrains (desserte en transport en commun, accès, réseaux, présence d'équipements).

La transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme avec la loi solidarité et renouvellement urbains.

Avec le passage du P.O.S. au P.L.U., la dénomination des zones change en partie.

Les zones urbaines restent en zone U, mais les zones à urbaniser et naturelles sont modifiées. Elles remplacent les anciennes zones NA et ND du POS.

Dans le nouveau règlement le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'est plus réglementé. En effet, la ville souhaite gérer la densité de manière plus efficace et respectueuse des formes urbaines. Or, le COS ne permet pas une gestion fine de ces formes urbaines. Le PLU privilégie donc la définition de gabarits, modulés en fonction de l'emprise au sol, de la hauteur, des implantations par rapport aux voies et limites séparatives, de la proportion d'espaces libres (art.13).

Il est également à noter que lorsque une zone est concernée par le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), les prescriptions de cette dernière s'imposent au règlement.

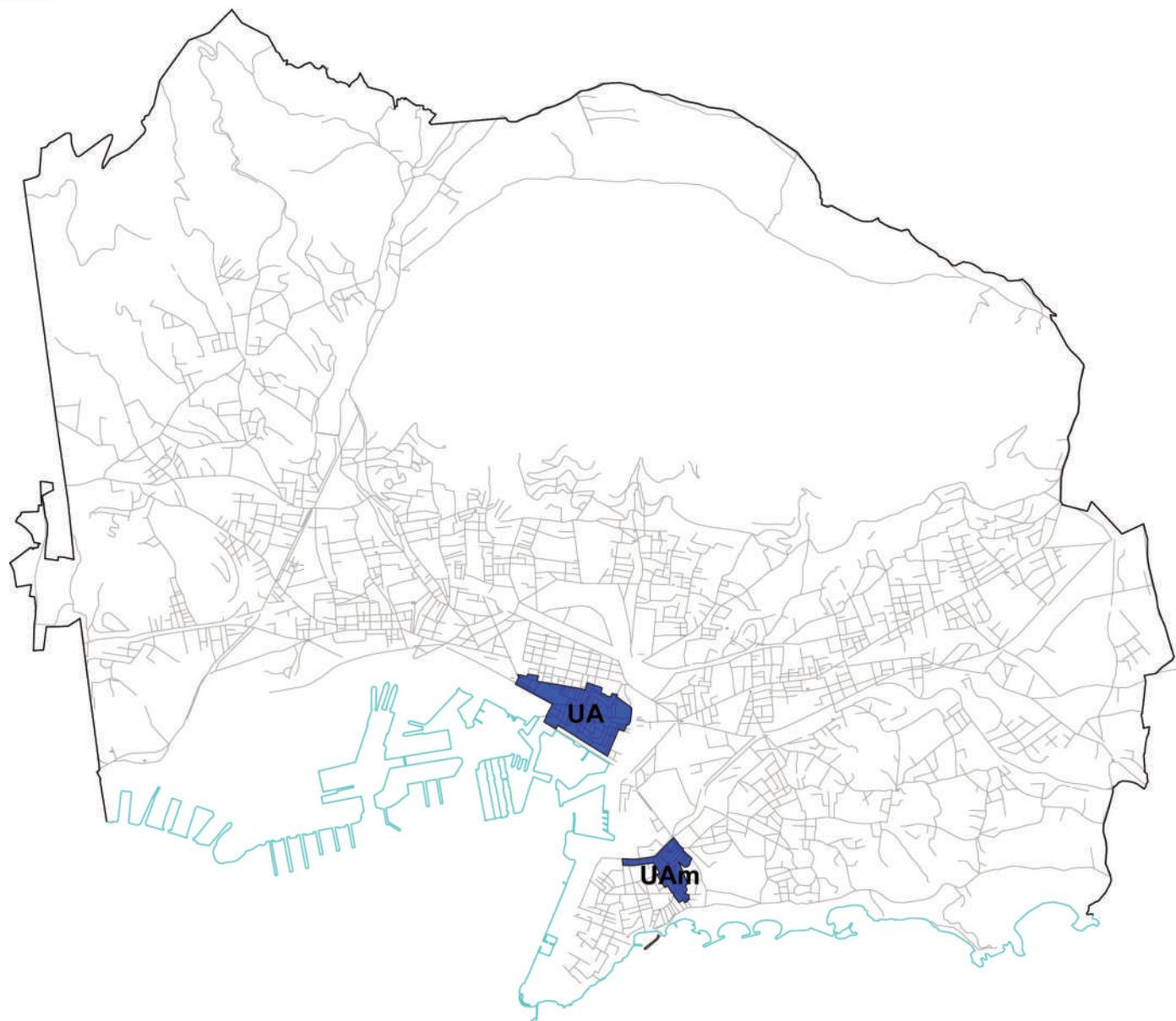
3.1 Zone UA

Quartiers concernés :

- Centre ancien
- Un secteur de zone UAm correspond au Mourillon

Caractère général de la zone :

Zone à vocation mixte : habitat, commerces, services, équipements





a. Objectifs réglementaires

- Préserver l'identité historique du secteur
- Mettre en valeur le patrimoine ancien
- Maintenir la diversité des fonctions et usages, en renforçant notamment les activités commerciales et en soutenant le commerce de proximité
- Valoriser les espaces publics et maintenir les percées visuelles
- Promouvoir un déplacement doux à travers les cheminements piétonniers

b. Présentation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine dense, de caractère central d'habitat correspondant à la partie la plus ancienne du centre ville et à la partie centrale du Mourillon.

Le parcellaire présente les caractéristiques typiques d'un centre ancien : des îlots de petite taille, aux parcelles étroites avec une forte emprise au sol, un bâti dense, continu, haut et organisé autour de rues resserrées. Il est implanté en front de rue. Ce parcellaire reflète l'évolution de l'urbanisation.

Le centre historique de la ville recèle de réelles qualités architecturales et urbaines.

La "vieille ville", telle qu'elle se lit aujourd'hui est essentiellement celle circonscrite dans le tracé des fortifications Henri IV.

De son fondement, jusqu'au milieu du XVII^e siècle, Toulon s'est développée par gain de terrains sur la mer et par construction sur les espaces libérés par la démolition des fortifications, le comblement de leurs fossés et la libération des boulevards. Dans le centre ancien sont encore visibles les trois premières étapes de l'urbanisation : le fondement de la cité, d'époque antique et médiévale, caractérisé par une architecture rayonnante autour du noyau originel. Le secteur contenu dans l'enceinte Henri IV est organisé sous forme de lotissements successifs avec un parcellaire régulier. Le secteur de l'époque baroque (XVIII^e siècle) est moins étendu et s'organise autour de la Place d'Armes.

C'est un secteur à vocation piétonne et commerciale dans le centre ville et résidentielle et commerciale pour le Mourillon. Il possède également une dimension touristique forte.

Composé d'habitat collectif, ce secteur concentre les fonctions centrales de la ville : commerce, habitat, culture, tourisme, patrimoine et équipements.

La délimitation de la zone UA du PLU est identique à celle de l'ancien POS.



c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limite latérale
- Emprise au sol : non réglementée
- Hauteur des constructions : 18 m. Dans le secteur de zone UAm, la hauteur de construction est limitée à 12 m au lieu de 18 m, afin de respecter les caractéristiques actuelles de la zone.

3.2 Zone UB

Quartiers concernés :

- Bon-Rencontre
- Pont du Las
- Saint Roch
- Sainte Anne
- Les Lices
- Champ de Mars
- Saint Jean du Var
- Le Mourillon

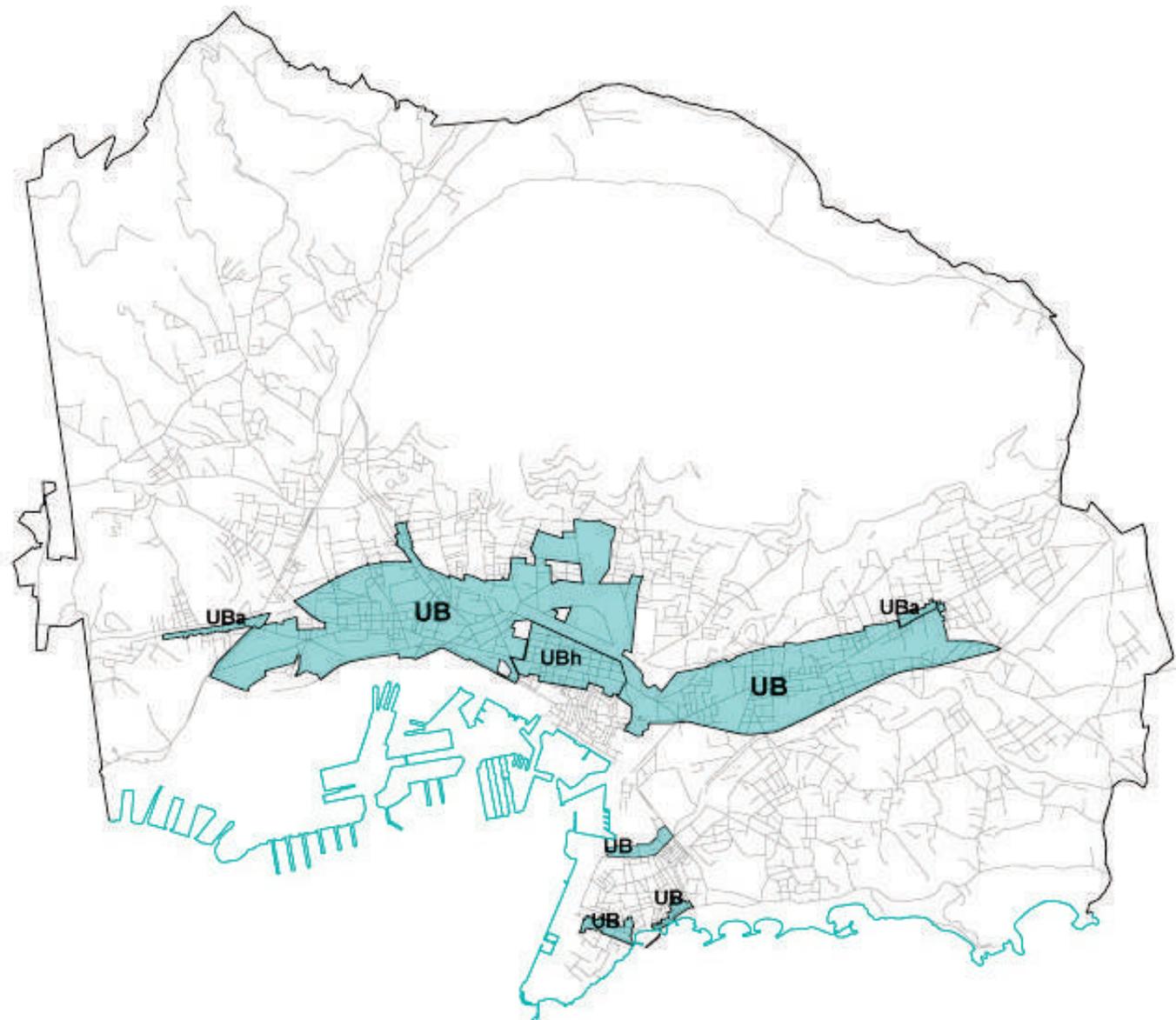
- Un secteur de zone UBa correspond à l'Escaillon (Bd Herriot) et à l'extrémité Est de la zone UB
- Un secteur de zone UBh correspond à la Haute-Ville

Caractère général de la zone :

Zone de caractère central d'habitat ou de services

a. Objectifs réglementaires

- Répondre aux enjeux de développement économique en permettant le maintien et l'accueil de populations nouvelles
- Créer un front bâti
- Faciliter les déplacements



b. Présentation de la zone

Il s'agit d'une zone de caractère central d'habitat ou de services, avec une vocation habitat prédominante, principalement collectif. Un secteur de zone UBh se caractérise par une hauteur légèrement plus importante et correspond au tissu haussmannien. Par contre, le secteur de zone UBa autorise des hauteurs moindres pour des raisons d'esthétique urbaine.

C'est un secteur rassemblant les équipements structurants de la ville : culture, sport, administration, santé. Il reprend le tracé viaire principal de la ville avec un déplacement est-ouest qui sera renforcé par l'arrivée du TCSP.

Les quartiers concernés rassemblent plusieurs typologies urbaines avec une trame haussmannienne dans la haute-ville et d'anciens faubourgs, comme Le Pont du Las, Saint Jean du Var ou le Mourillon qui ont peu à peu accueilli l'extension de la ville.

En effet, le quartier du Pont du Las s'est essentiellement constitué en faubourg à la fin du 19ème siècle. Le bâti est dominé par un habitat traditionnel et par des immeubles d'après guerre reconstruits à la suite des bombardements.

L'urbanisation s'est faite de deux manières différentes, ce qui rend le tissu urbain hétéroclite. En effet, on constate d'une part des groupes de maisons individuelles avec jardins privatifs et d'autre part de grands ensembles d'immeubles modernes.

Le côté Sud de l'Avenue du XV° Corps, plus proche de l'Arsenal militaire, a été beaucoup plus touché par les bombardements de la 2ème guerre mondiale. La reconstruction s'est effectuée sur des emprises plus vastes.

En ce qui concerne le réseau viaire, celui-ci se structure suivant un principe de plan en damier, le cœur historique du quartier, à savoir dans le Nord de l'Avenue du XV° Corps.

Le développement du faubourg du Mourillon a également pris forme vers le milieu du 19ème siècle. Jusqu'à cette période le Mourillon s'apparentait plutôt à une vaste campagne de bord de mer où l'on exploitait des cultures maraîchères et où la pêche était une des principales activités. L'extension de l'arsenal a aussi contribué à son développement, une forte population ouvrière s'est installée le long de l'arsenal et autour des artères principales, donnant ainsi à ce quartier une véritable dimension de village.

Quant au quartier de St Jean du Var, situé à l'entrée Est de Toulon, celui-ci est l'exemple du faubourg qui s'est constitué aux limites de la ville centre. Il s'étend le long de l'autoroute de Nice A57 sur un axe Est-Ouest et fait figure de porte d'entrée est de Toulon. C'est un quartier pris au Nord entre les pentes du Mont Faron et la rivière des Amoureux au Sud.

Quartier ancien, d'origine ouvrière, placé en périphérie de la ville ancienne, St Jean du Var, était autrefois essentiellement occupé par une population rurale exploitant les terres environnantes.

Le quartier se caractérise par une typologie variée où se juxtaposent des immeubles de la fin du 19ème et du début du 20ème siècle, essentiellement le long du Bd Joffre, ainsi qu'un habitat parfois de qualité. De facture simple, ces immeubles possèdent cependant une unité et une volumétrie cohérente qui participe largement au caractère du quartier.



La zone UB du PLU s'étire plus à l'est et à l'ouest par rapport au POS de 1994 (zone de développement privilégiée), afin de renforcer la centralité le long du futur TCSP et d'accompagner l'urbanisation. Elle englobe maintenant le quartier des Lices, une partie du Bd Herriot (UBa) et du bd Gouraud, le Pont du Las et St Jean du Var.

c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies : à l'alignement
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limite dans la bande de 17 m à compter de l'alignement
- Emprise au sol : non réglementée
- Hauteur des constructions : 18 m, 24 m pour le secteur UBh et 12 m pour le secteur UBa
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : 15% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh.



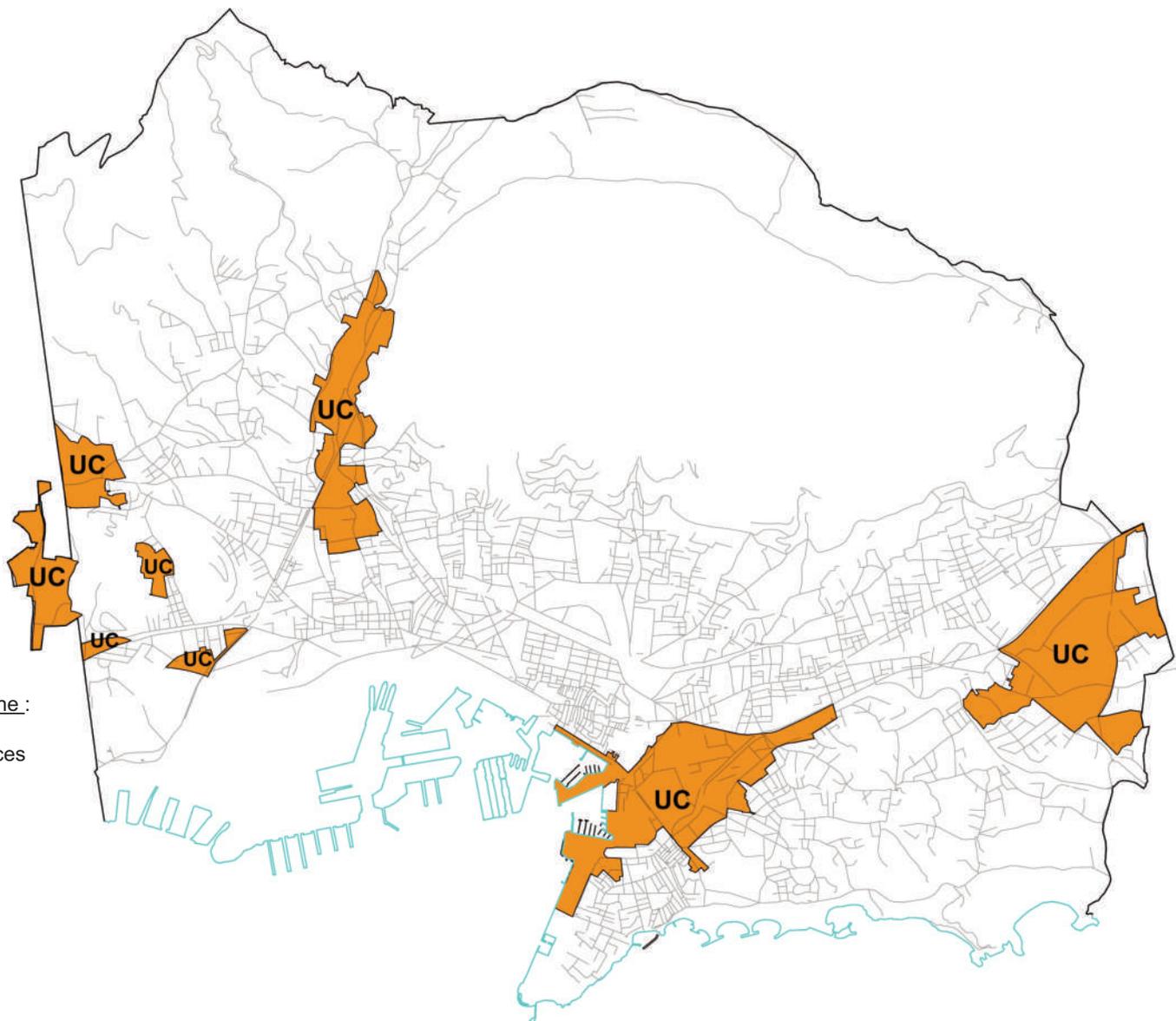
3.3 Zone UC

Quartiers concernés :

- La Beaucaire
- La Florane
- Mon Paradis
- L'Escaillon
- Le Temple
- Rodeilhac
- Le Jonquet
- Le Beaume
- Fort d'Artigues
- Port de Plaisance
- Port Marchand
- Lamalgue
- La Rode
- L'Aguillon
- Pruneau
- La Ressence
- Sainte Musse
- Pont de Suve

Caractère général de la zone :

zone d'habitat ou de services



a. Objectifs réglementaires

- Permettre l'accueil de nouvelles populations
- Recomposer la trame urbaine en favorisant l'implantation de nouveaux bâtiments de hauteur modérée par rapport aux immeubles environnants
- Permettre le développement des zones d'activités urbaines
- Valoriser les équipements et espaces publics
- Favoriser l'implantation de petits collectifs

b. Présentation de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat ou de services combinant plusieurs typologies urbaines :

- de grands collectifs des années 50 à 70 comme La Beaucaire, La Rode, Sainte Musse, Le Temple, la Frontale du Port.
- des zones d'activités comme Pruneau, Sainte Musse, le Port de Plaisance, l'Escaillon.

Certains de ces grands ensembles ont été construits en urgence dans les années 1960 au moment de la décolonisation afin de loger les rapatriés.

Quelques quartiers de cette zone sont caractéristiques comme l'Escaillon où le bâti se caractérise par une grande hétérogénéité, avec un mélange d'habitats individuels récents, de secteurs pavillonnaires denses plus anciens jouxtant des ensembles collectifs qui se sont implantés plus récemment sur de grandes propriétés foncières.

A l'Ouest, en limite de la commune d'Ollioules, le quartier de la Beaucaire a été réalisé dans un fond de vallon avec une densité du bâti importante qui contraste avec le reste du quartier. En effet, cet ensemble regroupe plus de 1 700 logements et environ 5 500 habitants. Ce quartier, maillé à la RN Toulon-Marseille, à l'échangeur autoroutier A 50 et desservi par la ligne principale du réseau de transport en commun, est facilement accessible. Son enclavement relatif est donc plus le fait d'une coupure urbaine due aux espaces boisés qui l'entourent. Cette coupure constitue une discontinuité du tissu urbain qui l'isole des secteurs pavillonnaires ; cette situation peut tout aussi bien être mise en avant comme un atout important permettant d'échapper à une forme urbaine typique de "grands ensembles" bien souvent construits dans des sites beaucoup plus ingrats et sans relief marqué.

Le Jonquet, situé à l'entrée de la vallée du Las, présente un tissu urbain sans réelle unité, des immeubles barre de type R + 16 côtoient un petit pavillonnaire, lotissement des années 30.

La construction du Port Marchand a consisté en un ensemble d'immeubles, formé de tours et de barres détachées de l'alignement sur rue et implantées librement. Le parcellaire est de grande taille et peu régulier. Quant au quartier de la Rode, construit dans les années 1970, celui-ci présente un parcellaire lâche, le bâti est composé d'immeubles de grande hauteur, implantés sans respect du principe d'alignement.

Les immeubles de la frontale du port sont également caractéristiques de cette zone. Ils ont été construits à partir des années 1950 sur les ruines de l'ancien front de mer, victime des bombardements de la dernière guerre. La reconstruction a été confiée à l'architecte Jean de Mailly qui a élargi le quai à 15 mètres, là où il n'y en avait que 8 auparavant et construit des immeubles de six étages, moins larges mais de même hauteur que les précédents.

En ce qui concerne la zone d'activités de Pruneau, on constate une disparité dans le parcellaire et dans le tissu urbain d'un côté et de l'autre de l'avenue Pruneau. En effet, le parcellaire est occupé par de grands immeubles et par des entrepôts côté nord alors qu'au sud le bâti est resté plus traditionnel et conforme au reste du quartier.

Enfin, situé à l'Est du centre-ville dans une plaine alluviale, en limite des communes de La Valette et de La Garde, le quartier de Sainte Musse se caractérise par un parc de logements récents, d'après guerre, constitué d'immeubles en copropriété, de pavillonnaires et de lotissements. Ce territoire, à l'origine essentiellement constitué de terres agricoles, s'est urbanisé à partir des années 60. L'habitat collectif social se développe principalement sur le côté Ouest du Bd des Armaris, caractérisé par l'absence de tissu pavillonnaire et la prééminence d'équipements publics. Les activités économiques (commerces et entreprises) se sont quant à elles développées le long de l'autoroute.



Cette zone est bien plus étendue que la zone correspondante au POS. Secteur dense, l'objectif est ici de combiner aux grands collectifs des immeubles de taille plus modeste pour mixer les formes urbaines.

c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies : suivant l'alignement observé et le caractère dominant du bâti environnant
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H/2 avec au minimum 5 m
- Emprise au sol : 30 % ou 50 % pour les équipements publics
- Hauteur des constructions : 15 m
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : 25% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.



3.4 Zone UD

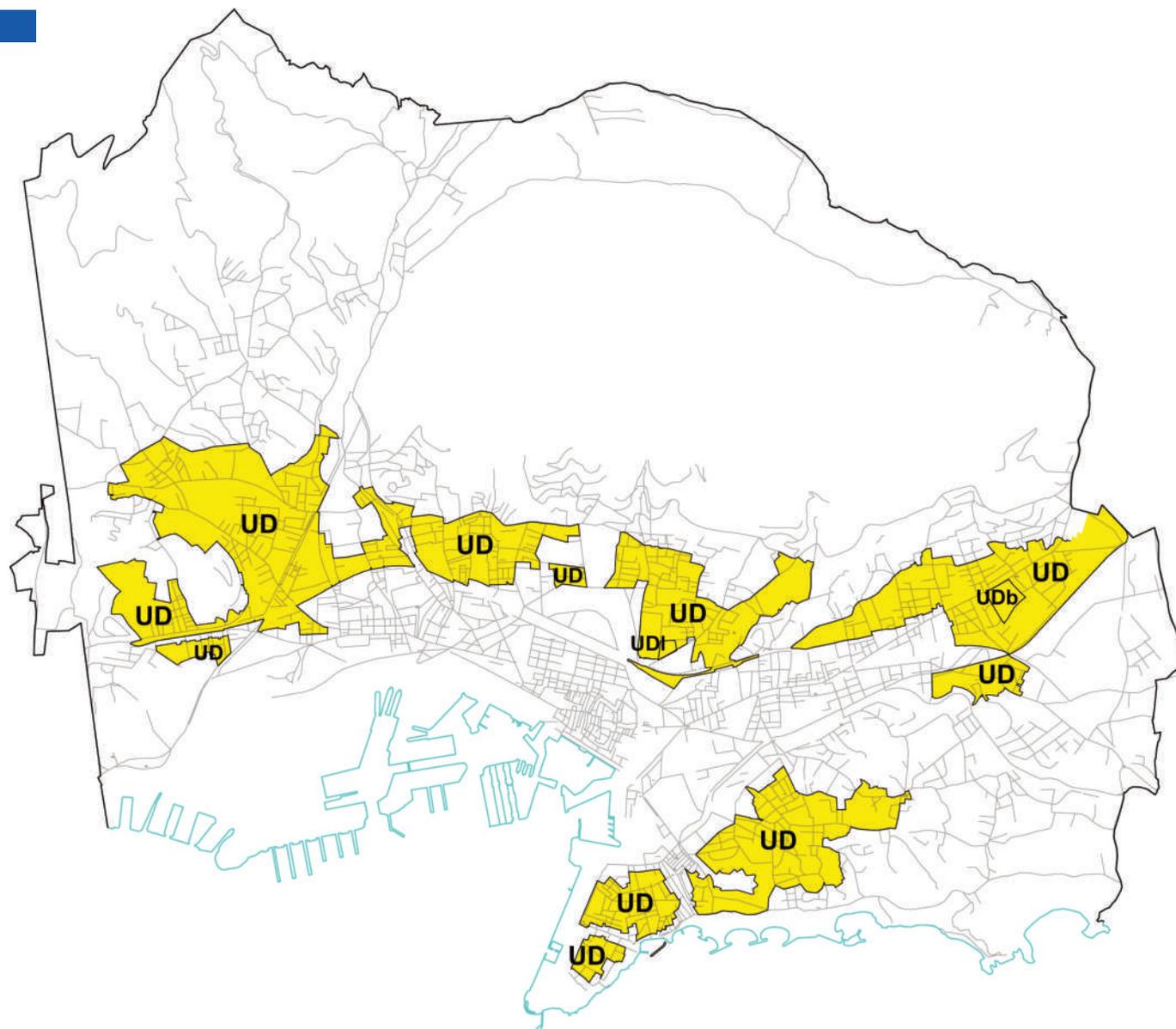
Quartiers concernés :

- Escaillon
- Les Routes
- Pont de Bois
- Rodeilhac
- Barbès
- Valbourdin
- Claret
- Sainte Anne
- Siblas
- La Loubière
- Vert Coteau
- Darboussèdes
- Brunet
- La Palasse
- Le Mourillon
- L'Aguillon
- La Serinette
- La Mître

Le secteur de zone UDI correspond au terrain EDF de La Loubière, situé entre la Place de la Porterie et le cimetière, et le secteur de zone UDb correspond au terrain de l'ancien hôpital Font-Pré à Brunet.

Caractère général de la zone :

zone d'habitat ou de services





a. Objectifs réglementaires

- Permettre l'accueil de nouvelles populations
- Conforter le caractère résidentiel du secteur, en maintenant et en améliorant la qualité du tissu pavillonnaire
- Encadrer son évolution en le mêlant à du petit collectif
- Favoriser un équilibre du tissu urbain combinant aussi bien de l'habitat individuel que du petit collectif
- Adapter les règles de hauteur pour harmoniser les divers bâtiments

b. Présentation de la zone

Cette zone s'étend selon un couloir d'ouest en est partant de l'Escaillon jusqu'à Brunet, délimité au sud par la voie ferrée. Elle se concentre également sur une partie de la Mître, du Mourillon et de la Serinette.

Un secteur de zone UDb correspond au terrain de l'ancien hôpital Font-Pré à Brunet.

L'hôpital Font-Pré a été transféré à Sainte Musse, libérant ainsi une vaste emprise foncière classée en UDb pour permettre l'émergence d'un projet en cohérence avec l'urbanisation du quartier.

Un secteur de zone UDI correspond au terrain EDF de La Loubière, situé entre la Place de la Porterie et le cimetière. Les objectifs de revitalisation des centres ville énoncés par le SCOT ont conduit la ville de Toulon à envisager une mutation d'une partie du quartier de la Loubière.

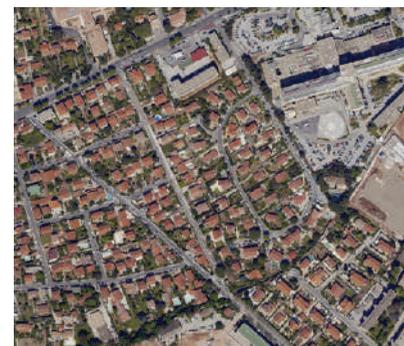
La zone UD est à forte dominante d'habitat sous forme de bâtiments bas (constructions individuelles ne comportant qu'un seul logement et de petits immeubles collectifs n'excédant pas 2 étages sur rez-de-chaussée) s'appliquant à un tissu urbain de petits parcellaires.

Cette zone correspond à des quartiers péri-urbains de transition entre les secteurs denses (ou potentiellement denses) de la commune et les secteurs pavillonnaires d'habitat individuel.

La diversité de l'habitat (individuel, collectif) et des fonctions (commerces, bureaux, services, artisanat...) en font un espace urbain mixte.

A l'ouest de Toulon, au Nord de la voie ferrée la présence du relief a marqué l'organisation spatiale. En effet, les urbanisations se sont développées soit linéairement en fond de vallon, soit en pied de collines. Ce secteur présente une mixité de villas individuelles et de petits immeubles résidentiels.

Au Sud et à l'Est de l'Escaillon, on trouve une trame urbaine dense et structurée, de type pavillonnaire, caractéristique du développement péri-urbain du début du siècle.



On note en certains endroits, une organisation spatiale typique des noyaux villageois, notamment avec une continuité des façades et une organisation autour de petites places qui constituent des "lieux de vie".

c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : suivant l'alignement observé et le caractère dominant du bâti environnant et en limite pour UDI
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H/2 avec au minimum 4 m, voire 6m pour les projets d'habitation d'une surface de plancher de plus de 800m², inférieur possible pour les équipements publics. En limite dans la bande de 18 mètres pour UDb et UDI. Possibilité d'implantation sur une limite pour les petites parcelles.
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : H ou 5 m minimum
non réglementé pour les équipements publics, UDI
- Emprise au sol : 30%
25% pour les projet d'habitation, situés sur une unité foncière de plus de 1000m²
50% pour les équipements publics
45 % pour UDb
40 % pour UDI
- Hauteur des constructions : 9 m
14 m pour UDb et UDI
pour les hébergements hôteliers, 9m avec possibilité d'être portée à 12m sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : 30% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

3.5 Zone UE

Quartiers concernés :

- Bon-Rencontre
- Escaillon
- Les Arènes
- Valbertrand
- Les Routes
- Les Moulins
- Dardennes
- Fort Rouge
- Super Toulon
- Siblas
- La Loubière
- Darboussèdes
- Beaulieu
- La Bosquette
- La Roseraie
- La Serinette
- Le Cap Brun
- Les Ameniers
- Le Pont de Suve
- Sainte Musse
- La Mître

Secteur de zone UEb (Baou) :

- Les Pomets

Secteur de zone UEp :

- Pentes

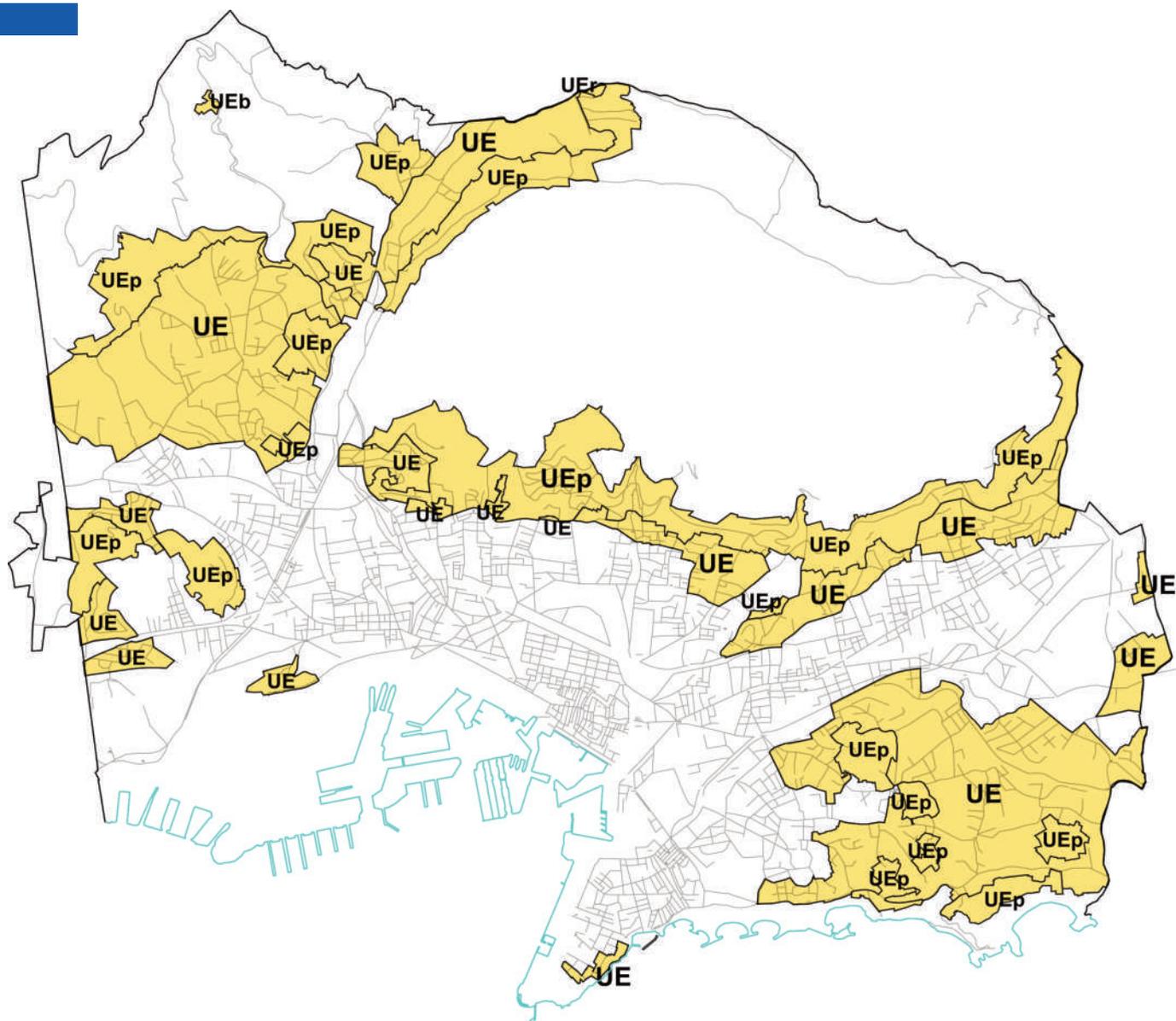
Secteur de zone UEr :

- La Ripelle

Caractère général de la zone

Zone d'habitat résidentiel

Secteur UEp plus aéré pour les secteurs pentus et secteur UEb pour préserver les abords du site classé du Baou.



TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

a. Objectifs réglementaires

- Améliorer le cadre de vie en respectant l'intimité et la propriété de chacun (limites séparatives)
- Respecter l'environnement en augmentant le pourcentage de terrains non imperméabilisés
- Favoriser le maintien des espaces verts et la gestion individuelle des eaux pluviales
- Un sous zonage UEp correspondant à des caractéristiques de pente est cependant maintenu afin d'adapter au mieux les constructions dans le site
- UEp se distingue principalement sur la hauteur du bâti autorisé qui passe de 7 mètres pour UE à 6 mètres pour UEp, permettant ainsi une meilleure intégration dans le paysage et la préservation des vues
- Un sous secteur UEb (Baou) correspond au secteur des Pomets
- Un sous secteur UEr correspond au secteur de la Ripelle.

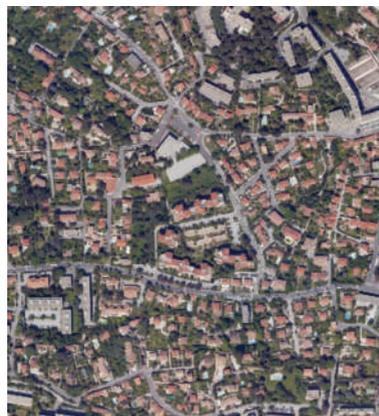
b. Présentation de la zone

La zone UE recouvre des secteurs essentiellement pavillonnaires combinant des constructions individuelles et divers lotissements construits au fil des décennies.

Elle a donc pour vocation la protection du tissu pavillonnaire existant mais permet aussi de recevoir, en complément de l'habitat, les activités telles que commerce, artisanat, services, équipements d'intérêt collectif.

Cette zone s'étend sur une partie du Nord Ouest de la commune, de l'Escaillon jusqu'au Revest, elle forme un couloir au bas des pentes du Faron jusqu'à La Valette. Elle concerne également au Sud les quartiers de la Serinette, les Ameniers, le Pont de Suve, le Cap Brun et une petite partie de la Mître.

Le quartier des Routes est caractéristique de cette zone, c'est un secteur isolé géographiquement du centre ville par la voie ferrée et la "rivière couverte". On y trouve un parcellaire en lanières pour des maisons individuelles avec jardins orientés à l'est et au sud. Le bâti est dense et ancien, il est par contre beaucoup plus récent sur les pentes du Gros Cerveau vers lequel le quartier s'étend. Un bâti à caractère plus urbain se trouve le long des axes majeurs avec de petits immeubles de type R+2.



Les quartiers de Siblas et la Loubière présentent également une configuration généralement en lanières, avec des maisons individuelles le long des voies de desserte larges et des alignements de maisons en bande qui cadrent les voies les plus étroites. Au sud du secteur, les parcelles et les maisons s'agrandissent, l'habitat collectif en R+3 maximum est présent le long des principales voies de circulation.

A la Serinette les maisons individuelles sont prédominantes. Il s'agit de villas plus ou moins récentes, bâties en milieu de parcelles et entourées de jardins coupés de l'espace public par des murs bahuts.

Un sous-secteur UEp correspond aux zones situées sur les pentes du Baou, du Faron et sur les collines de la ville notamment aux Ameniers, à la Serinette et au Cap Brun.

Le Hameau des Pomets se caractérise par un habitat pavillonnaire à moyenne densité qui a l'aspect d'un petit village. Il s'agit d'habitations anciennes qui forment un habitat groupé à tissu urbain dense qui s'élève sur deux à trois niveaux.

Ce secteur, zoné en UP au POS afin de conserver les caractéristiques typiques du hameau, passe en UEb, zone d'habitat résidentiel très aéré où les possibilités de construction sont restreintes pour préserver les abords du site classé du Baou et le caractère paysager de ce secteur, malgré tout déjà bâti.

Un sous-secteur UEr correspond au site de la Ripelle. En effet, le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage approuvé en mars 2003 a identifié l'aire de La Ripelle comme un lieu de sédentarisation de familles d'origine gitane et manouche. La communauté d'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée est en cours d'acquisition de ce terrain dans le but de réaliser rapidement des logements sociaux en vue de loger dans des conditions décentes les personnes sédentarisées occupant l'aire de La Ripelle depuis une trentaine d'années.

c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 4 m, voire 6 m pour les projets d'habitation d'une surface de plancher de plus de 800m² - inférieur possible pour les équipements publics. Possibilité de s'implanter en limite pour les petites parcelles
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : 8 m ou H de la plus haute des constructions, sauf en UEr
- Emprise au sol : 25%
20% pour les projet d'habitation, situés sur une unité foncière de plus de 1000m²
50% pour les équipements publics
10% en UEb et 30% en UEr
- Hauteur des constructions : 7 m - 6 m pour les secteurs UEp et UEb - 8 m pour les hébergements hôteliers avec possibilité d'être portée à 12 m sur 40% maximum de l'emprise des toitures totales projetées.
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : 40% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.

3.6 Zone UF

Quartier concerné :

- Lagoubran

Caractère général de la zone

Zone d'activité compatible avec la zone de protection de la Pyrotechnie.





a. Objectifs réglementaires

- Limiter l'accueil et la fréquentation de personnes supplémentaires
- Autoriser l'usage industriel et agricole, les entrepôts et le fonctionnement des services publics et concessionnaires
- Autoriser le stockage de containers
- Permettre d'éventuels jardins familiaux
- Permettre l'éventuelle extension du cimetière

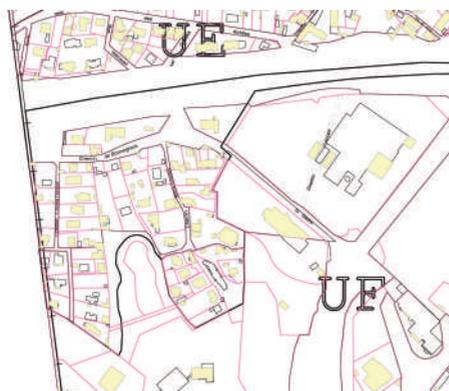


b. Présentation de la zone

La zone UF, située dans la zone de protection de la Pyrotechnie, est destinée à l'accueil d'entrepôts ou d'entreprises nécessitant peu de personnel et accueillant peu de visiteurs. En effet, en raison du risque que représentent les activités liées à la Pyrotechnie, il est indispensable de limiter l'afflux de nouvelles populations dans ce secteur.

Cette zone concerne uniquement le quartier de Lagoubran qui abrite l'un des deux cimetières toulonnais, ainsi que l'usine d'incinération des ordures ménagères de l'aire toulonnaise.

Une petite zone résidentielle existe cependant et sera maintenue.



c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m ou libre pour les équipements publics
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H/2 ou 4 m au minimum, implantation inférieure possible pour les équipements publics
- Emprise au sol : 50%
- Hauteur des constructions : 9 m
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.



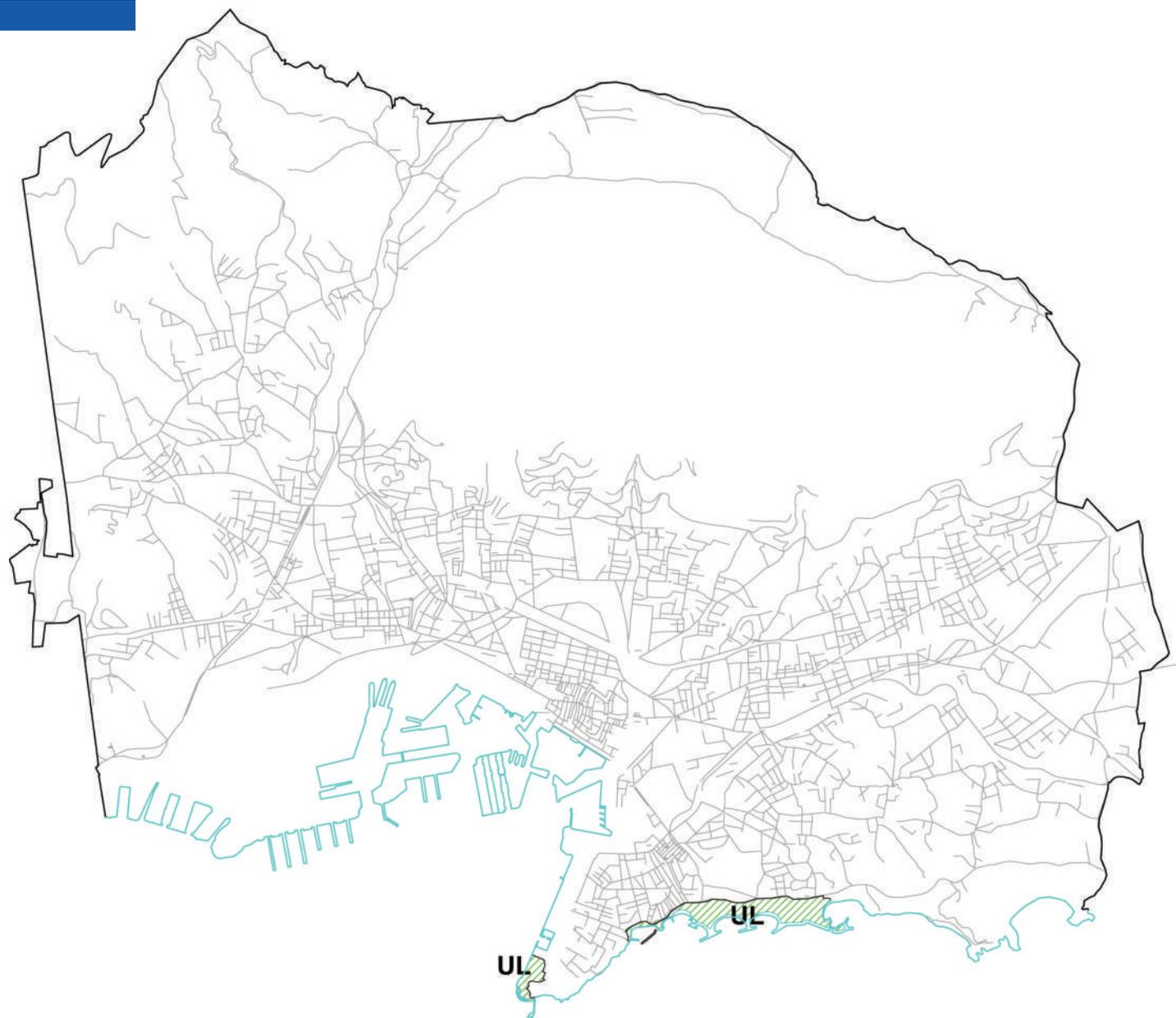
3.7 Zone UL

Quartiers concernés :

- Les Plages du Mourillon
- La Tour Royale - Pipady

Caractère général de la zone

Zone urbaine touristique et de loisirs





a. Objectifs réglementaires

Permettre l'accueil des activités de loisirs liées aux plages, les activités maritimes et les restaurants.



b. Présentation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine touristique et de loisirs correspondant au secteur des plages du Mourillon, ainsi que de la Tour Royale et du site de Pipady.

Les plages artificielles ont été aménagées à partir de 1962 à la suite de deux constats : le ralentissement progressif des activités militaires sur la rade et l'inexistence de structures de loisirs en bord de mer. C'est la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) qui fut à l'origine de ce projet. Elle proposa d'aménager cette façade maritime accessible qui s'étend sur près de deux kilomètres entre le Fort Saint Louis et le Cap Brun. C'était déjà traditionnellement le lieu de baignade des toulonnais qui venaient prendre le soleil sur



la plage du Lido et dans les criques du Cap Brun. C'est encore aujourd'hui le principal lieu de promenade qui attire nombre de riverains et de touristes.



La Tour Royale et son parc récemment aménagé sont également devenus une zone de loisirs appréciée des promeneurs. La Tour construite entre 1514 et 1524 pour défendre la petite rade, a été édifée entre terre et eau à la pointe de Pipady par le roi Louis XII, d'où son nom de tour royale. Ses dimensions imposantes en font un édifice unique en France, classé monument historique en 1947. Cette tour a été achetée par la Ville à la Marine Nationale en 2006. Aujourd'hui, elle reçoit des visiteurs du printemps à l'automne et accueille des événements culturels tel le festival estival de musique.

c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : suivant l'alignement observé et le caractère dominant du bâti environnant
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : suivant le bâti environnant pour une intégration harmonieuse
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : non réglementée
- Hauteur des constructions : 7 m
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : les projets tiendront compte de leur présence en les préservant au maximum.

3.8 Zone UM

Quartier concerné :

- Arsenal central

Secteur de zone UMa :

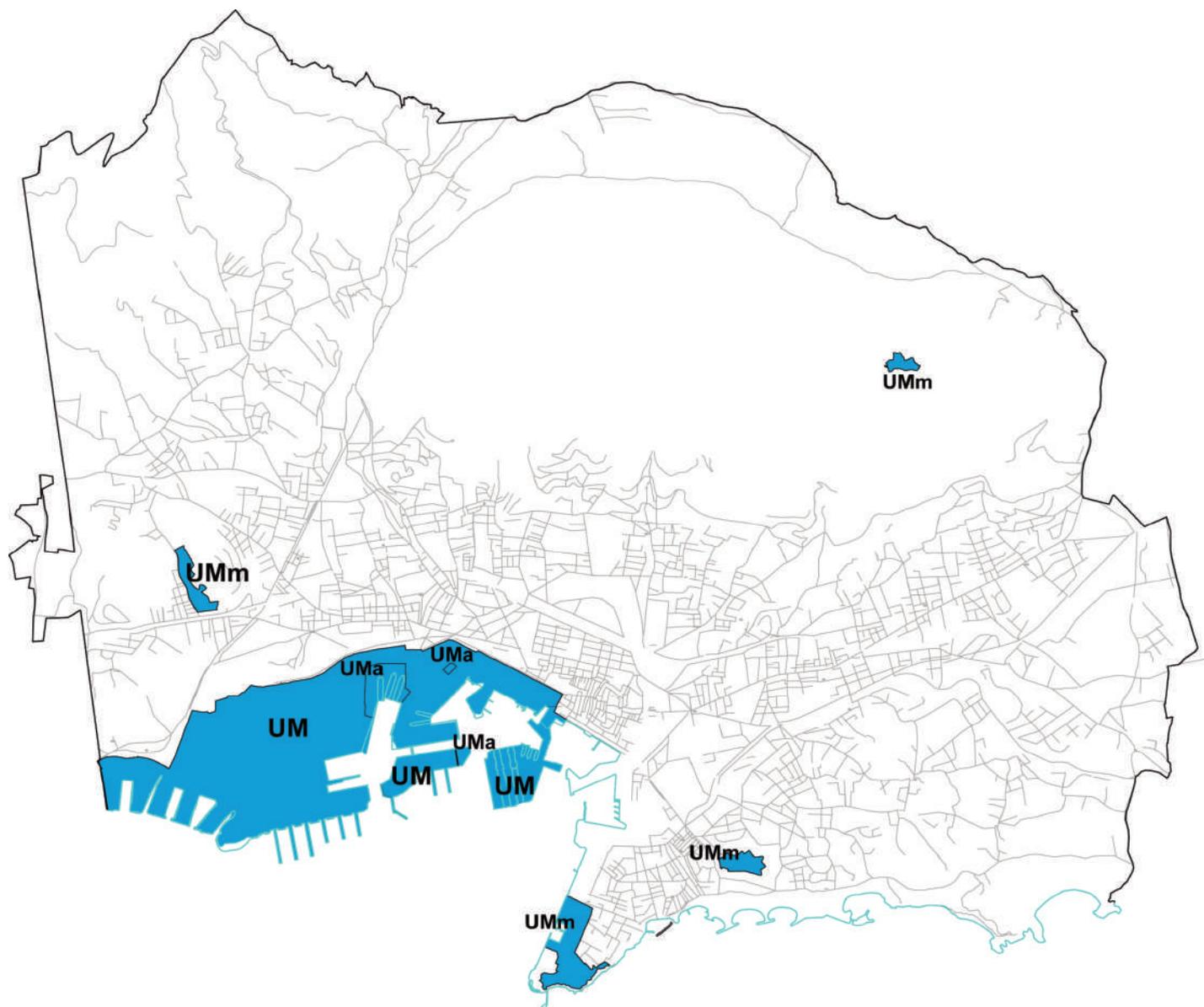
- Base navale

Secteur de zone UMm :

- Arsenal du Mourillon
- Fort Croix Faron
- Fort Lamalgue
- Les Arènes

Caractère général de la zone

Zone destinée aux besoins de l'activité de la Défense Nationale



a. Objectifs réglementaires

- Permettre les activités liées à la Défense Nationale
- Préserver le cadre de vie des riverains ainsi que la vue sur les paysages.



b. Présentation de la zone

La zone UM correspond à l'arsenal central. La délimitation du zonage UM du PLU est identique à celle du POS approuvé en 1994.

Un secteur UMA a été créé pour répondre aux besoins stratégiques de la Défense. La hauteur des constructions y est limitée à 30 m.

Un secteur UMM a été créé pour l'arsenal du Mourillon avec des contraintes plus fortes que UM afin de conserver l'harmonie du secteur avec le bâti existant de la Mître. La hauteur des constructions y est limitée à 12 m contre 18 m pour UM.

Le Fort Croix Faron, le Fort Lamalgue et le dépôt d'hydrocarbures des Arènes font également partie du secteur UMM afin de permettre à la Défense de poursuivre au mieux ses activités avec cependant une hauteur limitée en respect du tissu environnant.

c. Principales caractéristiques réglementaires

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 4 m au minimum ou H/2

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : non réglementée

Emprise au sol : non réglementée

Hauteur des constructions : 18 m en secteur UM, 30 m en secteur UMA et 12 m pour le secteur UMM

Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : non réglementés

3.9 Zone UR

Quartiers concernés

La Loubière

Cité Judiciaire

Caractère général de la zone

Il s'agit d'une zone dédiée aux opérations de renouvellement urbain.





a. Objectifs réglementaires

Permettre la restructuration de secteurs à fort potentiel (friches urbaines, espaces dégradés, ...).

Répondant à une démarche d'urbanisme de projet, le règlement associé est allégé dans une logique d'adaptation au projet.

b. Présentation de la zone

Le site de La Loubière constitue une friche industrielle située à proximité du centre-ville de Toulon, séparée de celui-ci par la voie ferrée et le boulevard Raynouard.

Il est composé de trois sites au fonctionnement distinct : l'ancien site industriel de la loubière, l'îlot raynouard et l'îlot du centre des finances publiques.

Le site du Palais Péri fait l'objet d'une réhabilitation et extension de l'actuel Palais de justice, permettant la création d'une Cité judiciaire par la valorisation du foncier libéré par la démolition de l'ancienne maison d'arrêt.

La zone UR permet de valoriser le foncier disponible en centre-ville ou à proximité du centre-ville.

c. Principales caractéristiques réglementaires

- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
à l'alignement sans que ne soient interdites des adaptations, libre pour les équipements publics

- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limites sans que ne soient interdites des adaptations, libre pour les équipements publics

- emprise au sol : non réglementée

- hauteur des constructions : respect du nombre maximal de niveaux et des hauteurs définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement établie sur ce secteur

- espaces libres et plantations : les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.

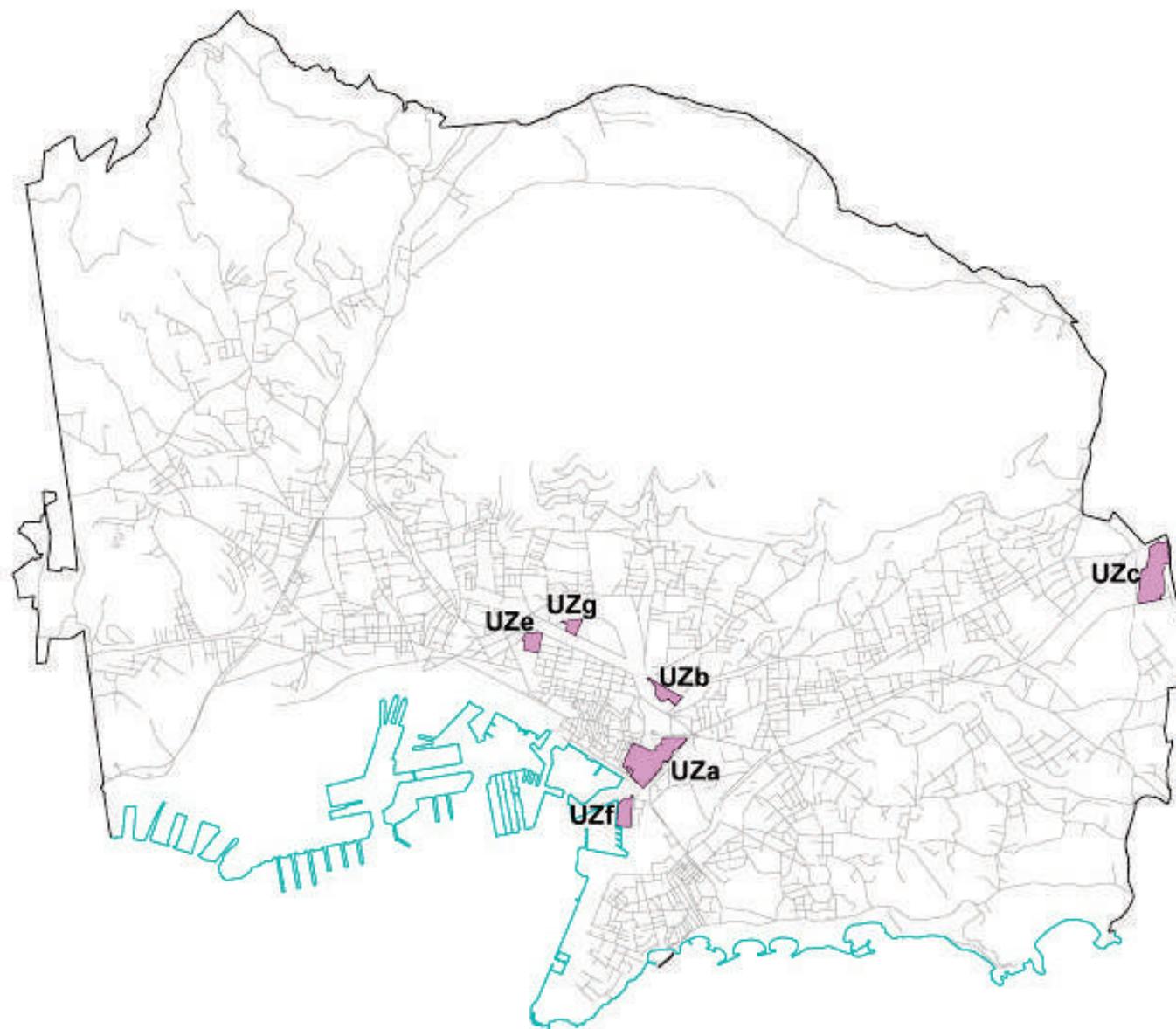


3.10 Zone UZ

Caractère général de la zone

Il s'agit d'une zone de plans masse, c'est-à-dire une expression graphique d'une règle d'urbanisme en 3D, avec un degré de précision variable, mais avec des règles qui ont la même valeur et la même portée que le règlement.

Le plan masse permet de passer à la phase opérationnelle très rapidement.



TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

a. Objectifs réglementaires

Permettre l'implantation de projets déjà bien avancés dans quatre secteurs de la Ville.

b. Présentation des secteurs

Secteur UZa : Mayol

Il s'agit d'un secteur d'entrée de ville à proximité du rond-point Bir-Hakeim et de la Porte d'Italie, intégrant la ZAC Mayol (centre commercial, bureaux, logements), le Stade Mayol et le périmètre des universités.

L'objectif est de permettre la restructuration des tribunes du Stade Mayol ainsi que l'extension du pôle universitaire, afin de créer un espace urbain attractif en entrée de ville et permettre la concrétisation d'un projet architectural d'envergure.



Secteur UZb : Cour de Nice

Il s'agit d'un espace de liaison entre Saint Jean du Var, Sibras et le centre ville au fort potentiel foncier. C'est un secteur enclavé, actuellement occupé par des bâtiments 'activités, à la topographie accidentée et au trafic routier intense.

La ville et l'agglomération souhaitent l'implantation d'un espace d'activités tertiaires, du commerce et artisanat, ainsi qu'un bâtiment dédié au logement, de type R+2 à R+8 et d'une surface de plancher d'environ 35 000 m².

Les enjeux principaux sont de tisser des liens entre le centre ville et ce secteur, désenclaver ces parcelles et optimiser le foncier.



Secteur UZc : Marché de gros de Sainte Musse

Ancien marché de gros de la ville, ce secteur a vocation à accueillir le dépôt du futur TCSP, ainsi que des bâtiments à dominante tertiaire.



Secteur UZe : Quartier de la Créativité et de la Connaissance

Ancien site de l'hôpital Chalucet, ce nouveau quartier accueillera :

- Une médiathèque tournée vers le numérique
- L'Ecole Supérieure d'Art et de Design et la pépinière d'entreprises numériques
- Kedge Business School
- Des logements

Ce site est un lieu central de la Commune, sa position stratégique à proximité du pôle d'échanges multimodal de la gare et du port en fait un pivot essentiel du développement urbain de la Ville.

Dans un souci de mixité urbaine, ce secteur a vocation à accueillir plusieurs types de destinations (habitat, bureau, commerce et artisanat) ainsi qu'une Cité Judiciaire. Une part importante du périmètre est dédiée aux espaces verts.



Secteur UZf : Port

Secteur dédié aux activités portuaires et à la création d'ouvrages de stationnements nécessaires au fonctionnement du port pour maintenir et développer l'attractivité économique et touristique de Toulon.

Ainsi, en vue d'un réaménagement à long terme des terre-pleins portuaires de la ville de Toulon, il apparaît souhaitable de rationaliser le stationnement par l'aménagement d'un parking de 350 places intégré à une structure sur 3 niveaux (R+2).



Secteur UZg : Montéty

Situé sur la friche urbaine Montéty/Caserne Lamer, ce secteur de plan de masse nourrit plusieurs objectifs majeurs pour le centre-ville de Toulon :

- l'accueil de nouveaux étudiants en centre-ville ;
- la revitalisation économique du centre-ville ;
- la qualité architecturale de l'image de la ville depuis la gare ferroviaire ;

- la diversification de l'offre hôtelière et assimilé

- l'amélioration de la diversification des offres du secteur tertiaire

Cette opération vise à renforcer l'attractivité du centre-ville et à renouveler l'urbanisme dégradé de ce secteur.



3.11 Zone AU

Quartier concerné :

- Les Favières

Caractère général de la zone

Zone réservée pour une urbanisation future ayant pour destination du logement où seules les extensions de bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 40 m².





a. Objectifs réglementaires

- Promouvoir un développement urbain de qualité en continuité des zones bâties existantes
- Anticiper les conditions d'accueil d'une urbanisation future à long terme
- Créer un quartier résidentiel plus dense en fond de vallée afin de répondre de manière suffisante aux besoins actuels en logements et permettre la diversification de l'offre
- Garantir un niveau d'équipement suffisant et adapté
- Soigner le traitement des abords des voies (recul obligatoire, qualité des façades) pour éviter les nuisances et préserver le caractère naturel du site
- Permettre l'implantation des maisons individuelles en pied de coteau, tout en limitant leur impact visuel (faible densité)
- Ouverture programmée à l'urbanisation et réalisation d'une étude d'incidences dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU



b. Présentation de la zone

Le site des Favières longe la départementale 46 qui contourne les coteaux Nord du Mont Faron. Il est localisé en frange urbaine à proximité d'espaces naturels sensibles (au pied du Faron) et en prolongement de quartiers résidentiels, type lotissement, plus denses. La délimitation de la zone s'explique par une continuité avec le zonage UE.

La zone est caractérisée par :

- Un tissu résidentiel diffus et peu dense avec un ensemble bâti constitué de pavillonnaires égrenés et insérés dans la végétation en fond de vallée ;
- La présence de parcelles inoccupées et disponibles qui pourraient être le support de nouveaux projets de constructions ;
- L'absence générale de services, pas d'équipements ni de commerces. Le niveau de desserte en transport en commun est également faible ;
- Des pentes de coteaux qui présentent rapidement des pentes dépassant les 10 %. Seules les parcelles le long de la voie semblent exploitables ;
- Un paysage relativement préservé avec des coteaux qui présentent une végétation dense.



Le site constitue un des derniers potentiels d'urbanisation de la commune très contrainte en terme foncier. Il présente en effet des zones non bâties et aménageables. Il s'agit donc d'une zone destinée à être urbanisée à plus ou moins long terme et à recevoir de l'habitat individuel.

Toutefois, ce secteur présente plusieurs contraintes importantes à prendre en compte :

- Un déficit en terme de réseaux avec l'accès à l'eau potable à renforcer, la rétention en eau pluviale ainsi que l'assainissement doivent être autonomes ;

- Un déficit en terme d'équipements et un isolement relatif qui réduit la programmation potentielle du site. Si la programmation d'équipements ou de services ne semble pas pertinente, la construction d'un nombre limité de nouveaux logements, avec un ou deux commerces de proximité, paraît plus appropriée.
- Les caractéristiques naturelles du site sont à protéger. Il est donc préférable d'urbaniser le fond de vallée et d'organiser le bâti autour de végétaux remarquables.



L'aménagement de ce secteur pose des enjeux vis-à-vis de la réalisation de nouveaux types de logements, et de densité face à un territoire naturel contraint. La logique de développement urbain doit ainsi s'orienter en faveur de la préservation des paysages.

Le zonage AU correspond à l'ancienne zone NB située aux Favières au POS de 1994.

c. Principales caractéristiques réglementaires

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 4 m, inférieur pour les services publics

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : non réglementée

Emprise au sol : 40 m²

Hauteur des constructions : 6 m.

3.12 Zone N

Quartiers concernés :

- Le Baou
- Le Faron
- La Mitre
- Le Cap Brun

Secteur de zone Nc : captage

Secteur de zone NI : zoo du Faron et arrivée du téléphérique

Secteur de zone Ns : sensible, correspondant aux sites classés de la Commune et aux espaces naturels du Cap Brun et de la Mitre

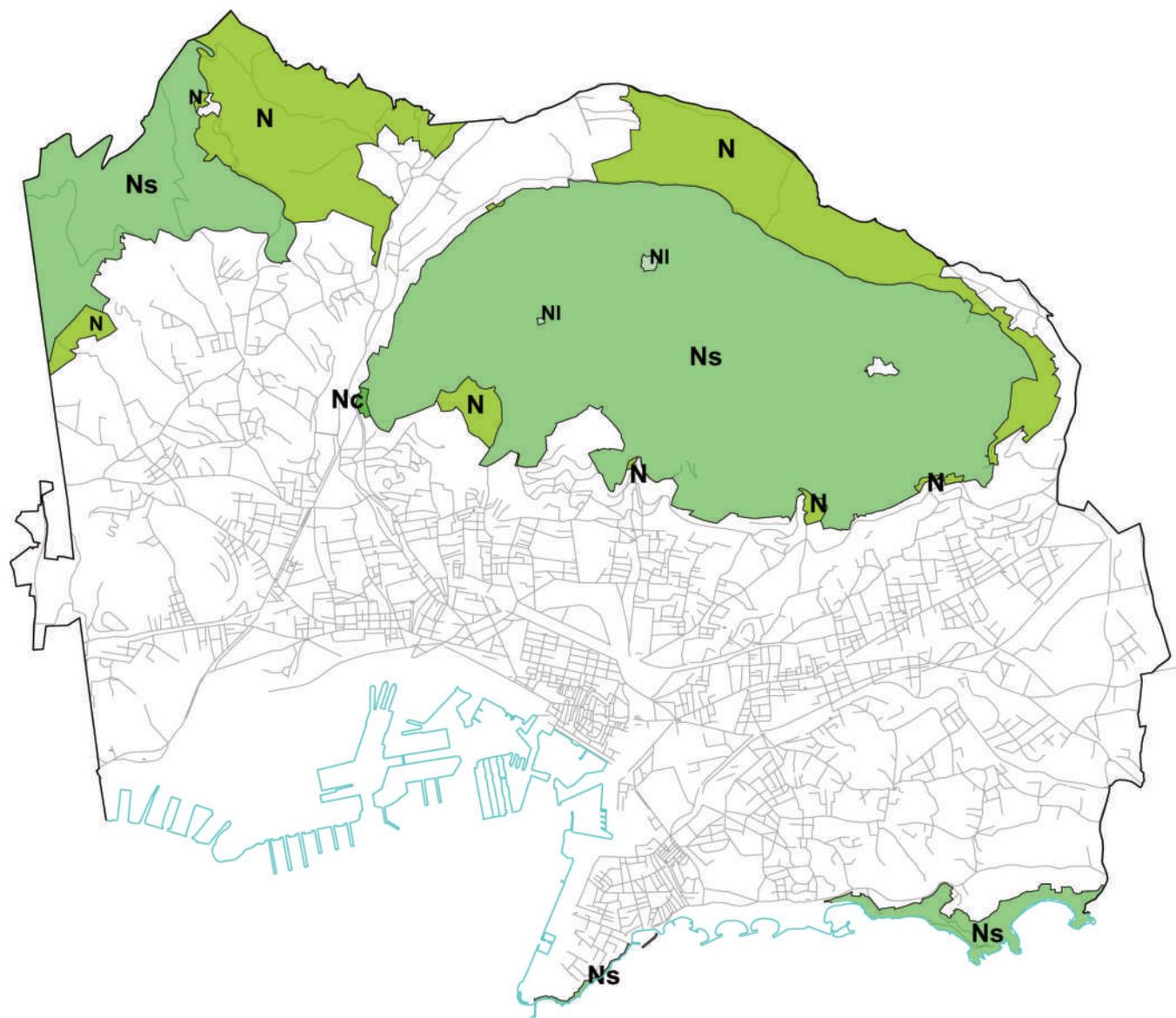
Caractère général de la zone

Zone préservée en raison de la qualité des sites et des paysages ou des risques naturels.

Le secteur NI permet l'éventuel réaménagement du zoo et de l'arrivée du téléphérique.

Le secteur Ns comporte un règlement plus strict, où seuls sont autorisés des aménagements légers.

Le secteur Nc correspond au secteur de protection de la source Saint Antoine.



a. Objectifs réglementaires

- Préserver les paysages et les sauvegarder des atteintes d'un développement urbain non maîtrisé
- Préserver un cadre environnemental et touristique reconnu
- Protéger les sites présentant une richesse et une diversité de faune et de flore exceptionnelle et maintenir l'écosystème

b. Présentation de la zone

Cette zone concerne essentiellement le Baou, le Faron, les Pomets, le Cap Brun et une petite partie de la Mitre.

Les zones naturelles N correspondent aux espaces à caractère naturel à mettre en valeur et à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et où l'extension des bâtiments est autorisée sous certaines conditions.

Il s'agit notamment du secteur du Mont Faron qui, par sa situation, sa masse, sa monumentalité constitue l'élément majeur qui marque, fédère et organise le paysage.

La zone N comprend également le secteur de l'Ubac, accolé au Mont Faron. La vocation de ce site est essentiellement résidentielle. On observe la présence de logements récents mais aussi anciens. Aucun commerce et peu d'équipements sont présents. L'urbanisation s'est faite selon les contraintes topographiques du site. Cette zone est caractérisée par un habitat pavillonnaire diffus de faible densité sur de grandes parcelles.

Une zone d'habitat dispersé est visible à l'ouest du secteur. Il s'agit du Collet Saint Pierre. Sa vocation est uniquement résidentielle. Les parcelles sont de grande taille et les constructions sont récentes. Aucun commerce ni équipement n'est présent. Les collines escarpées limitent les possibilités d'accès et d'aménagement des parcelles : l'habitat pavillonnaire y est dispersé et de faible densité. La hauteur des bâtiments ne dépasse pas deux étages.

On constate moins de constructions sur les hauteurs où l'accès est plus difficile. L'implantation des bâtiments sur les parcelles de formes différentes est désorganisée et les voiries trop étroites pour permettre l'accueil de nouvelles populations.

Le secteur Nc (captage de la Source Saint Antoine) permet des extensions mineures liées aux constructions et installations nécessaires au service public. Il a été institué dans l'attente de la définition d'un périmètre de protection de cette source, située dans un massif karstique.

Un secteur NI correspond au zoo du Faron et à l'arrivée du téléphérique, afin de permettre l'éventuel réaménagement de ces équipements.

Le secteur Ns correspond aux espaces naturels remarquables et sites classés de la Commune, à savoir le Baou, le Faron, la Mitre et le Cap Brun. Ce zonage est plus restrictif sur les espaces à enjeux environnementaux et s'applique dans le respect de la loi Littoral.

Il permet des aménagements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou à l'ouverture au public des sites concernés.



Toutes les zones inconstructibles (ancien ND du POS approuvé en 1994) passent en zone N du PLU. A cela s'ajoutent toutes les zones NA et NB du POS situées au Marlet, au Collet Saint Pierre et au nord du Chemin de l'Ubac. La zone N empiète donc largement sur les terrains situés en zone résidentielle constructible du POS de 1994.

c. Principales caractéristiques réglementaires

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m et inférieur pour les équipements publics.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 8 m et libre pour les équipements publics.
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière : 8 m
- Emprise au sol : les extensions sont limitées à 40m² à l'exception des piscines et dans le respect de l'article N2.
- Hauteur des constructions : 6 m
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.



CHAPITRE 4 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

4.1 Présentation générale du règlement

En correspondance avec l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1.

Le règlement se compose de deux volets.

Des pièces écrites comprennent :

- le règlement définissant les règles communes et les dispositions réglementaires spécifiques par zone
- la liste des emplacements réservés.

Des pièces graphiques illustrent le règlement et traduisent les règles ou servitudes. Ces documents graphiques font apparaître, comme définis aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du code de l'urbanisme, les éléments complémentaires au zonage, afin de bien comprendre le projet du PLU :

- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés,
- les terrains cultivés à protéger dans le sens de l'application du 9° de l'article L. 123-1,
- les secteurs présentant des risques naturels et technologiques,
- les secteurs pour lesquels un plan masse définit des règles spéciales
- les secteurs délimités en application de la servitude d'attente de projet article L 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions sont interdites et ce pour une durée maximum de 5 ans
- les secteurs où un pourcentage de logements doit être affecté à des catégories de logements (application du 16° de l'article L. 123-1)

Les dispositions réglementaires par zone sont organisées par type de zone et définissent le projet urbain de chaque secteur en s'appuyant sur les 14 articles traduisant le règlement. Défini par le code de l'urbanisme (article R. 123-9) chaque zonage reprend la trame suivante :

Art. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Art. 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Art. 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Art. 5 – Superficie minimale des terrains

Art. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. 9 – Emprise au sol des constructions

Art. 10 – Hauteur maximale des constructions

Art. 11 – Aspect extérieur

Art. 12 – Stationnement

Art. 13 – Espaces verts et plantation

Art. 14 – Coefficient d'Occupation du sol

4.2 Les grands choix du projet

a. L'élargissement du grand centre ville

L'élaboration des zones UA et UB a pour objectif de pérenniser les fonctions du centre ville et de permettre aussi bien des opérations de revitalisation sur le centre ancien que de renouvellement urbain sur les anciens faubourgs de Toulon. Le périmètre UA comprend un sous secteur du Mourillon avec une adaptation de l'article relatif à la hauteur.

De plus, afin de favoriser le renouvellement urbain sur la zone UB (élargie sur le passage du futur TCSP), l'implantation des constructions en continuité de bâti est favorisée afin de retrouver un front urbain. Les articles 5 et 14 ne sont pas réglementés afin d'optimiser l'utilisation de l'espace. Par ailleurs, les articles 6, 7 et 10 favorisent un alignement et les projets de constructions afin d'éviter les dents creuses et le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

La règle favorise ainsi une construction en front bâti en bordure de voie, participant à l'image d'un centre ville.

b. Des règles d'implantation et de construction adaptées suivant le tissu bâti et le développement des secteurs

Elles mettent en place la disparition des constructions en mitoyenneté afin de limiter les conflits de voisinage dans les espaces pavillonnaires tout en respectant le tissu urbain existant mais les petites parcelles ont la possibilité de s'implanter sur une limite séparative.

Aussi, des règles spécifiques sont proposées pour l'habitat en bande.

Les règles de hauteur sont calculées et limitées en cas de pente notamment dans le secteur UE.

c. La préservation des espaces naturels

Des suppressions de zones NA et NB en espaces naturels représentent le grand changement du PLU. En accord avec la loi littoral, la loi SRU, le respect du PADD et au vu de l'occupation du sol et du manque de réseaux et équipements, il a été décidé de refermer ces espaces naturels à l'urbanisation. De plus, une partie de l'arrière du Faron a été recensée comme continuité écologique par l'évaluation environnementale du SCOT. Enfin, une partie de ces espaces est interdite à l'urbanisation du fait de l'approbation du PPR naturels prévisibles chutes de pierres et de blocs du Mont Faron le 20/12/2013.

d. Une limitation de l'ouverture à l'urbanisation

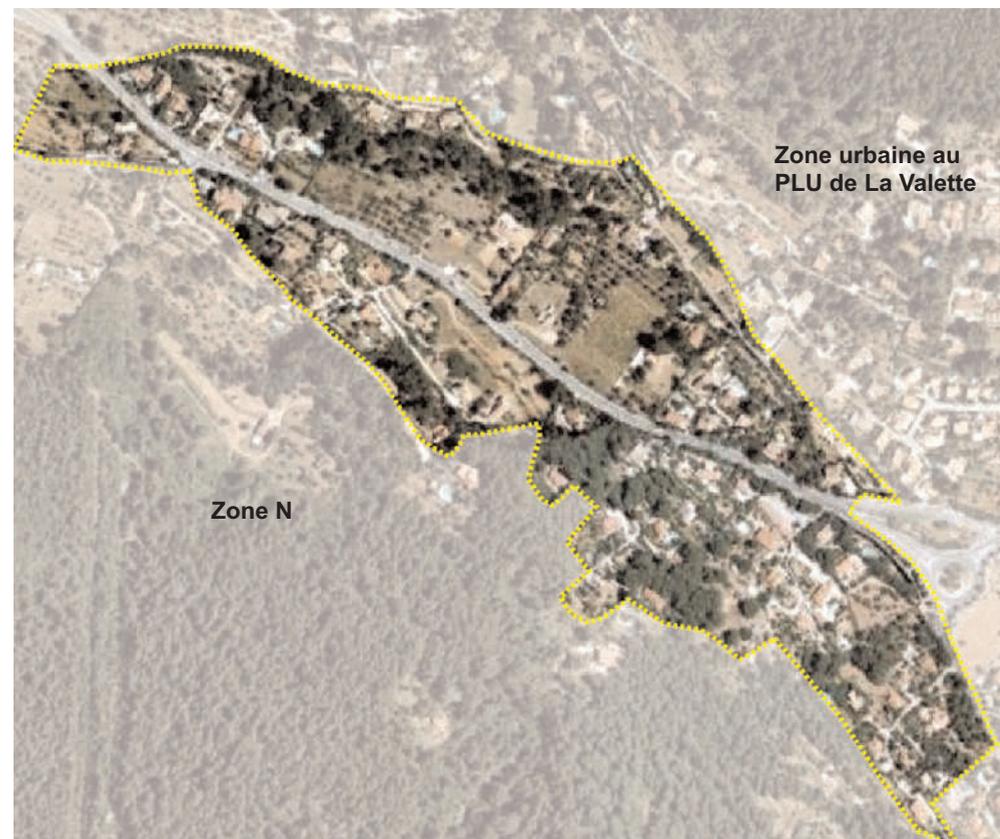
Les passages des zones NA, NB ou N en zones urbaines restent limités et concernent uniquement :

- des espaces déjà urbanisés de manière plus ou moins diffusés
- des secteurs en continuité de zones urbaines
- des parcelles concernées par le zonage NDr du POS qui disparaît.

Aussi, le PLU reprend le PER mais ne crée pas de zonage spécifique afférent aux risques. Aussi, le passage en PLU rebascule une partie de ces espaces en zones urbaines avec la servitude du PER qui rend de toute manière celles-ci inconstructibles. Les quartiers de Montety et des Ports repassent également en zones urbaines étant donné le caractère urbain des lieux et l'occupation des sols. Enfin la zone AU mise en place aux Favières représente l'unique réserve foncière de Toulon. Le choix d'instaurer une zone A Urbaniser Stricte implique dans l'avenir une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation et de justifier des conditions techniques requises à savoir notamment la mise en place de l'assainissement collectif.

Par ailleurs, le caractère sensible du site impose la réalisation future d'une étude d'incidences en fonction du projet. Cette zone fera l'objet d'analyses complémentaires quant à sa gestion en eau pluviale notamment pour prévoir les infrastructures nécessaires le cas échéant.

La photo aérienne du site permet de vérifier l'occupation du site par de l'habitat diffus et atteste du caractère sous occupé de certaines parcelles. De plus, en continuité de zone urbaine au Sud de celle-ci sur Toulon, elle est également en continuité urbaine à l'est et au nord est avec les zones urbaines du PLU de la Valette.



e. La traduction de projets à court, moyen et long terme

Le zonage intègre des secteurs à plans de masse, identifiant ainsi des projets sur Mayol, Sainte Musse, Cour de Nice, Chalucet, le Port et Montéty. Le règlement est accompagné dans ce cas de plans masse en trois dimensions.

A long terme, il est à noter la mise en place d'une zone AU. Afin de permettre l'accueil de nouveaux ménages dans le futur, il a été retenu un passage des Favières en zone AU stricte.

4.3 Les modifications générales ou communes apportées par le règlement

D'autre part, il a été décidé d'abandonner le COS au profit de règles s'appuyant sur le gabarit, la hauteur et le coefficient d'emprise au sol. De manière générale il est permis une augmentation de la constructibilité dans les zones urbaines.

Des dispositions communes :

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est prévu de prendre en compte les servitudes de cour commune.

Pour une mise en sécurité ou une mise en accessibilité des ERP ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il est possible de ne pas appliquer les articles 6 - 7 - 8 et 9.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dans la limite de 30 cm pour les bâtiments en alignement à partir de 5 m de hauteur.

Enfin, les dispositions communes abordent également les mesures d'isolation acoustique et les règles pour les clôtures, les paroboles, les antennes et les équipements afférents.

Des dispositions communes aux zones urbaines :

Les règles de stationnement ont été étudiées à l'échelle de la ville afin de mettre en place des règles adaptées. Le stationnement ne dépend plus seulement du nombre de logements mais est réglementé en rapport avec le nombre de m² de surface de plancher, en correspondance avec les évolutions de l'instruction des autorisations du droit des sols. (exception pour les zones UA, UL, UM, UZa, UZe, UZf et UZg).

Ainsi, il est demandé une place par 80 m² de surface de plancher avec, en fonction des zones du PLU, de 0,5 à 2 places minimum par logement. En cas d'extension à usage d'habitation il est à noter qu'il ne sera exigé de nouvelle aire de stationnement qu'en cas d'agrandissement de plus de 80 m² de surface de plancher.

En matière de commerce, l'objectif est de ne pas restreindre ou contraindre l'implantation de nouveaux commerces de proximité. Aussi, il n'y a pas d'obligation de création de places pour les commerces et artisanat situés en zone de centralité urbaine ou dans toute autre zone du PLU lorsqu'ils sont d'une surface inférieure à 300m².

En ce qui concerne les bureaux, il est demandé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, excepté en zone UZg, où il n'est exigé que 0,5 place de stationnement pour 80m² de surface de plancher.

Les règles relatives aux clôtures sont également précisées dans les dispositions communes du règlement. La hauteur est limitée à deux mètres et dans les EBC il ne sera possible que de mettre en place un grillage. Cette mesure permet de limiter l'imperméabilité des terrains et favorise le déplacement d'une certaine biodiversité.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

4.4 Présentation synthétique du règlement

ZONE	Articles 1 et 2 occupation du sol	Articles 3, 4 et 5 conditions de desserte de terrains	Articles 6, 7 et 8 Implantation constructions	Articles 9 et 10 gabarit et emprise	Article 11 aspect extérieur	Articles 12 et 13 stationnement et plantations espaces verts
UA	Zone à vocation mixte accueillant à la fois habitat, artisanat et commerces	Le secteur déjà desservi met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	Secteur continu de centre ville dont l'alignement est prévu avec une implantation possible de limite à limite	Le CES n'est pas réglementé et les hauteurs sont limitées à 18 m en UA et 12 m pour le sous secteur du Mourillon pour s'intégrer au mieux à l'environnement bâti.	La zone UA se doit de respecter l'AVAP notamment sur le centre ancien. La zone UAm se réfère plutôt à l'article 11, qui favorise un style de faubourg.	Ces articles ne sont pas réglementés. Le stationnement et les espaces verts sont gérés sous forme de parkings souterrains et d'espaces verts publics.
UB	Zone à vocation mixte accueillant à la fois habitat, artisanat et commerces	Le secteur déjà desservi met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	Mise en place d'un front urbain continu sur une bande de 17 m de profondeur permettant de réaliser en souterrain 2 bandes de stationnement en respect des descentes de charges du bâtiment. Cette démarche vise également à limiter les dents creuses sur cette partie du grand centre de Toulon.	Le CES n'est pas réglementé et les hauteurs sont limitées à 18 m en UB, 12 m en UBa pour les entrées de ville et 24 m en UBh pour la partie haussmannienne de la haute ville en correspondance avec le bâti existant	L'AVAP régit l'aspect architectural des bâtiments en respect des caractéristiques historiques et patrimoniales. L'article 11 est simplifié pour la pose de nouveaux matériaux notamment en lien avec les énergies renouvelables.	Les règles générales de stationnement sont établies dans les dispositions communes. Les dispositions relatives aux plantations des aires de stationnement permettent un ombrage naturel. 15 % de l'assiette du terrain doit être constitué d'espaces verts en pleine terre à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh.
UC	Zone à vocation mixte accueillant à la fois habitat, artisanat et commerces et rassemblant les grands ensembles.	Le secteur est desservi par tous les réseaux publics. Les règles du schéma directeur pluvial peuvent nécessiter la création de bassin de rétention en lien avec de nouvelles constructions.	L'implantation des bâtiments se fait en fonction de son environnement bâti. Le recul de 5 m vis à vis des limites séparatives s'appuie sur la hauteur constatée des bâtiments afin de permettre un ensoleillement naturel. De plus, l'aération fournie par le recul du bâtiment permet de mettre en place un espace tampon entre le grand centre ville et le petit collectif.	La mise en place d'un CES de 30 % correspond à l'espace actuel nécessaire afin d'intégrer au mieux les grands bâtiments dans l'échelle de la ville. La hauteur est dorénavant limitée à 15 m afin de mettre en place un épannelage au sein même des quartiers comportant des tours.	L'AVAP concerne une partie de ce zonage. L'article a été repris afin de permettre une ouverture sur des projets architecturaux innovants.	25 % de l'assiette du terrain doit être constitué d'espaces verts en pleine terre, ce qui limite l'imperméabilisation des parcelles. Les stationnements aériens font également l'objet de mesures favorisant un ombrage naturel avec la plantation d'arbres.
UD	Zone à vocation mixte accueillant à la fois habitat, artisanat et commerces	Le secteur est desservi par tous les réseaux publics. Les règles du schéma directeur pluvial peuvent nécessiter la création de bassin de rétention en lien avec de nouvelles constructions.	L'intégration harmonieuse dans l'environnement urbain est recherché. C'est pour cela que les règles d'implantation visent à créer une zone intermédiaire entre le petit collectif et le pavillonnaire (en limite séparative 4m au minimum, voire 6m pour les projets d'habitation de plus de 800m ² de surface de plancher, ou H/2). L'habitat en bande fait l'objet d'adaptation en permettant un front bâti en respect de l'existant. Par ailleurs, les secteurs UDI et UDb prônent un alignement sur certaines voies afin de recréer un front bâti au coeur des quartiers concernés.	La mise en place d'un CES de 30 % est en cohérence avec l'échelle du bâti existant. Il est réduit de 5 points pour les projets d'habitation situés sur les unités foncières de plus de 1000m ² . Le CES est porté à 40 % en UDI et 45 % en UDb et afin de soutenir l'installation de commerces et artisanat en rez-de-chaussée d'immeubles. Cette mesure vise à renforcer des points de centralité au coeur des différents quartiers de Toulon. La hauteur reste limitée à 9 m afin de créer une zone intermédiaire entre le pavillonnaire et les immeubles collectifs. 14 m en zone UDI et UDb.	L'article 11 insiste sur l'intégration du bâti dans un respect des caractéristiques régionales.	30 % du terrain doivent être consacré à des espaces verts en pleine terre.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

ZONE	Articles 1 et 2 occupation du sol	Articles 3, 4 et 5 conditions de des- serte de terrains	Articles 6, 7 et 8 Implantation constructions	Articles 9 et 10 gabarit et emprise	Article 11 aspect extérieur	Articles 12 et 13 stationnement et plantations espaces verts
UE	Zone à vocation principale d'habitat et de services. Le sous-secteur UEb est relatif à une zone d'habitat peu dense.	Le schéma directeur pluvial peut imposer la retenue des eaux sur la parcelle en annexe. Le reste des réseaux publics est présent dans tous les cas.	L'implantation à 5 m en bordure de voirie reprend l'implantation historique du POS et de ses quartiers. Il est possible dans le sous secteur UEp, en raison du caractère pentu du terrain d'aménager le stationnement à l'alignement. Des règles spécifiques pour l'habitat en bande respectent cette forme urbaine et permettent son entretien. Le choix d'instaurer 8 m entre deux bâtiments permet de limiter le mitage et prône une compacité du bâti. L'instauration d'une bande de 4 m (voire 6m pour les projets d'habitation de plus de 800m ² de surface de plancher) non constructible vis à vis des limites séparatives correspond au tissu pavillonnaire existant et permet de protéger l'intimité des gens, sauf pour les petites parcelles qui ont la possibilité de s'implanter sur une limite.	Le CES se limite à 25 % et permet de maintenir des jardins et une végétalisation de la parcelle. En zone UE et UEp, il est réduit de 5 points pour les projets d'habitation situés sur les unités foncières de plus de 1000m ² . Il est de 10 % en UEb. L'imperméabilisation des sols est ainsi limitée sur ces espaces. le CES peut monter à 30% en lien avec les centres de vie ou pour le sous secteur UEr. La hauteur est limitée à 7 m et 6 m en UEp afin de respecter le paysage et s'intégrer au mieux à la pente.	L'article 11 insiste sur l'intégration du bâti dans un respect des caractéristiques régionales.	40 % de la parcelle doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts en pleine terre. Ce secteur regroupe également des terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23. Les espaces pentus font l'objet d'une attention particulière pour la conservation des restanques.
UF	Zone spécifique liées aux contraintes de la pyrotechnie. Les activités industrielles et généralement accueillant peu de public peuvent être développées.	Le secteur déjà desservi met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	L'implantation en retrait à 5 m correspond aux formes urbaines du terrain. La reprise d'une distance de 4 m au minimum entre le bâtiment et les limites séparatives permet le passage des véhicules de sécurité tout autour des bâtiments.	Le CES passe à 50 % et s'adapte à l'usage et à la destination du site notamment pour ce qui est des activités de stockage. La hauteur limitée à 15 m reprend de manière générale la hauteur constatée sur le site.	L'article 11 est simplifié et répond à un bâti fonctionnel industriel en développant des règles souples.	L'article 13 reste souple compte tenu des spécificités du site. Un alignement d'arbres est demandé le long des voies afin d'améliorer l'entrée de ville.
UL	Cette zone permet les activités liées au tourisme et aux loisirs.	Le secteur déjà desservi met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	Il n'y a pas de règles strictes car l'espace est traité à l'échelle du site et de la zone.	La hauteur limitée à 7m limite l'impact du bâti sur le littoral.	L'article 11 prône du qualitatif afin de respecter l'environnement immédiat. Un travail sur les toitures simples et un allègement de la masse du bâti sont mis en place afin de maintenir une harmonie avec le bâti existant.	Le stationnement n'est pas règlementé puisqu'il existe sous forme de parking public aérien paysager sur site. Les espaces verts existants font l'objet d'un classement en EBC.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

ZONE	Articles 1 et 2 occupation du sol	Articles 3, 4 et 5 conditions de desserte de terrains	Articles 6, 7 et 8 Implantation constructions	Articles 9 et 10 gabarit et emprise	Article 11 aspect extérieur	Articles 12 et 13 stationnement et plantations es- paces verts
UM	Toutes les activités en lien avec la défense ou à vocation militaire peuvent être développées sur cette zone.	Les articles liés aux réseaux ne sont pas règlementés sur l'espace militaire.	L'implantation impose un recul de 5 m afin de limiter l'effet frontière entre l'espace civil et militaire. En ce qui concerne les limites séparatives, une distance de 4 m afin de maîtriser l'interface entre le site militaire et les parcelles privées.	Le CES n'est pas règlementé. L'activité militaire est contrainte en centre ville alors qu'un développement du port est en cours, Aussi, il a été décidé de permettre une adaptation des sites aux besoins de la Marine. La hauteur est limitée à 18 m pour UM et 12 m en UMm afin de s'adapter et de respecter l'environnement bâti.	L'AVAP s'impose sur une partie du site et doit être prise en compte.	L'article 12 ne règlemente pas le stationnement. Il est existant sur site et l'accès reste limité. Pour ce qui est des espaces verts, l'EBC représentant le poumon vert du secteur devra être respecté.
UR	Zone dédiée au renouvellement urbain, répondant à un urbanisme de projet.	Le secteur déjà desservi, met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	L'implantation des constructions se fait à l'alignement et en limites, sans toutefois que ne soient interdites des adaptations à l'environnement bâti.	Le CES n'est pas règlementé. Les hauteurs et niveaux doivent respecter les préconisations des orientations d'aménagement.	L'article 11 a été établi dans une logique d'urbanisme de projet, afin de garantir l'adaptabilité de la règle d'urbanisme aux projets.	Les règles générales de stationnement sont établies dans les dispositions communes.
UZ	Cette zone regroupe les différents plans de masse du territoire. La vocation mixte a été retenue.	Le secteur déjà desservi, met en place un raccordement obligatoire à tous les réseaux publics	L'implantation des bâtiments doit correspondre aux règles graphiques établies sur le plan masse. Ces dernières sont fonction du site et de son environnement bâti.	Les règles graphiques déterminent également un épannelage des constructions afin de s'intégrer au mieux au cœur des constructions avoisinantes.	L'AVAP s'applique sur une partie des sites. L'article 11 a été établi afin de travailler en cohérence avec le bâti existant toulonnais.	Le stationnement n'est pas repris sur UZa car il est déjà organisé. Pour UZb et UZc les projets devront s'établir en respect des dispositions communes liées au stationnement. UZe, UZf et UZg disposent de normes spécifiques dans ces mêmes dispositions communes. Les surfaces d'espaces verts ou d'alignements d'arbres devront correspondre aux différents plans masses.

ZONE	Articles 1 et 2 occupation du sol	Articles 3 et 4 conditions de desserte de terrains	Articles 6, 7 et 8 Implantation constructions	Articles 9 et 10 gabarit et emprise	Article 11 aspect extérieur	Articles 12 et 13 stationnement et plantations espaces verts
AU	Zone à urbanisation future, le règlement ne permet qu'un entretien et un agrandissement des habitations existantes.	L'assainissement collectif est pour l'instant absent sur cette zone et représente l'une des conditions à l'ouverture à l'urbanisation de cet espace.	L'implantation à 5 m en retrait du CD46 et à 4 m pour les limites séparatives permettra de limiter le caractère diffus de la zone à long terme.. Pour l'instant le site reste en attente.	Il est instauré une règle maximale l'emprise au sol pour un agrandissement de 40 m ² avec une hauteur de 6 m afin de préserver le site en attendant un projet sur ce dernier.	L'article 11 insiste sur le caractère néo provençal de l'extension afin de favoriser l'intégration du projet aussi bien sur le site qu'avec le bâti principal existant.	Le stationnement n'est pas réglementé et les EBC favorisent une protection des espaces boisés existants. De plus, les dispositions communes réglementent les clôtures en EBC par un grillage, ce qui permet de limiter les seuils biologiques.
N	<p>Le caractère naturel de la zone N sera préservé par une limitation des possibilités d'extension à 30 % maximum de la surface de plancher existante et la possibilité de réaliser un garage. De plus, un sous secteur NI correspond aux loisirs et aménagements légers publics sur le site du téléphérique et du zoo du Faron, mais ne portant pas atteinte au site naturel. Le sous secteur Nc vise à protéger le captage de la source Saint Antoine.</p> <p>Le sous secteur Ns répond à l'application directe de la loi littoral et préserve les espaces naturels remarquables de la commune en autorisant uniquement les aménagements légers nécessaires à la gestion ou la mise en valeur des espaces.</p>	Les terrains sont desservis obligatoirement par les réseaux publics à l'exception de l'assainissement collectif. En cas d'assainissement non collectif, le schéma directeur d'assainissement est à prendre en compte.	Le caractère naturel du site implique une préservation du paysage qui passe par un retrait à l'alignement de 5 m et une compacité des bâtiments en limitant les différentes constructions sur la parcelle et une implantation par rapport aux limites séparatives à 8m.	L'emprise au sol est limitée au maximum pour un agrandissement à 40 m ² . La hauteur de 6 m illustre également la volonté de préserver le paysage et d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement naturel du site.	L'article 11 propose une harmonie entre le bâti, l'extension et l'environnement en proposant une unité d'aspect.	Le stationnement n'est pas réglementé car déjà assuré sur les parcelles. Les EBC permettent une préservation et un maintien des espaces boisés et plantations sur cette zone.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Traductions réglementaires du PLU pour la protection de l'environnement

Dispositions communes à toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Economie d'énergie</u> : Isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants autorisée dans la limite de 30 cm d'épaisseur Implantation de capteurs solaires étudiée au cas par cas, leurs intégrations au paysage étant déterminantes. - <u>Obligation de raccordement des nouvelles constructions au réseau public</u> (art.4) Le règlement du PLU prévoit plusieurs dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols (limitation de l'emprise au sol, superficie minimale d'espaces végétalisés) et à favoriser la rétention sur les parcelles (bassins de rétention, dispositif autonome en l'absence de réseau). - <u>Prise en compte des risques majeurs</u> - <u>EBC identifiés à conserver</u> - <u>L'article 11 favorise une insertion paysagère harmonieuse de toute nouvelle construction dans toutes les zones</u>
---	--

Dispositions communes aux zones urbaines	Stationnement 2 roues obligatoire = 2% de la surface de plancher créée ; 1% en URj uniquement
---	---

Zone	Caractéristique de la zone	Spécificité de la zone	Article 10	Article 13
UA	Zone de morphologie urbaine dense et agglomérée, caractéristique d'un tissu historique de centre ville	Articles 5 et 14 non réglementés pour optimiser l'utilisation de l'espace, les articles 6,7 favorisent un alignement dans le but de densifier le centre ville	18 m en UA et 12 m en UAa	Non réglementé
UB	Zone de centralité d'habitat collectif dense	<ul style="list-style-type: none"> - Extension du centre ville et maîtrise de la consommation d'espace, renouvellement urbain, front urbain le long du TCSP dans une bande de 17 m pour limiter les dents creuses - Articles 5 et 14 non réglementés pour optimiser l'utilisation de l'espace, les articles 6,7 favorisent un alignement dans le but de densifier le centre ville (ville compacte) 	18 m en UB, 12 m en UBa et 24 m en UBh	<p>15% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre pour lutter contre l'imperméabilisation et favoriser la biodiversité, à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh.</p> <p>Présence d'EBC.</p> <p>Autorisation de toiture végétale.</p> <p>Surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts.</p> <p>Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage.</p> <p>Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.</p>

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

<p>UC</p>	<p>Zone de grands collectifs</p>	<p>Intégration de collectifs moins hauts que ceux existants afin d'améliorer la qualité paysagère de ces zones tout en permettant une certaine densité</p>	<p>Hauteur de 15 m pour une bonne homogénéité du tissu urbain et préserver certaines vues (épannelage)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 25% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre (cf lexique) pour lutter contre l'imperméabilisation et favoriser la biodiversité. - Présence d'EBC. - Autorisation de toiture végétale. - Surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts et comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². - Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage. - Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.
<p>UD</p>	<p>Zone intermédiaire de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire</p>	<p>Zone de transition entre les secteurs de petits collectifs (maximum R+2) et les secteurs pavillonnaires</p>	<p>Hauteur de 9 m pour une bonne homogénéité du tissu urbain et préserver certaines vues</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre (cf lexique) pour lutter contre l'imperméabilisation et favoriser la biodiversité. - Présence d'EBC. - Autorisation de toiture végétale. - Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage. - Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

UE	Zone urbaine essentiellement pavillonnaire	Hauteur limitée pour une bonne intégration des constructions dans le paysage, espace tampon avec zones forestières UEb : zone à la densité faible (10% CES) du fait du caractère paysager du secteur UEp : prise en compte des paysages avec une hauteur moindre UEr : la Ripelle	Baisse de la hauteur : 7 m en UE et UEr et 6 m en UEp et UEb pour une meilleure intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - 40% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre (cf lexique) pour lutter contre l'imperméabilisation et favoriser la biodiversité - 2 Terrains cultivés à protéger en UE et UEp (L123-1-9° code urbanisme) - Préservation des restanques en terrain pentu. - Présence d'EBC. - Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage. - Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.
UF	Zone industrielle et logistique de la pyrotechnie	Fréquentation du public à limiter, Usage agricole et jardins familiaux autorisés	9 m	<ul style="list-style-type: none"> - Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57 et du CD559. - Présence d'EBC. - Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.
UL	Zone de loisirs	Espace littoral, constructibilité limitée	7 m	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces verts à préserver. - Présence d'EBC.
UM	Zone militaire		18 m et 12 m en UMm	Présence d'EBC.
UR	Zone dédiée au renouvellement urbain	Règlement allégé répondant à un urbanisme de projet		
UZ	Plans de masse			<ul style="list-style-type: none"> Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage. Autorisation de toiture végétale.
AU	Zone d'urbanisation future	Réserve foncière, ouverture soumise à extension des réseaux d'assainissement et à étude d'impact	6 m	Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.
N	Zone naturelle protégeant les espaces environnementaux sensibles, N sensible pour les espaces remarquables, les sites classés, les villages de cabaniers et N captage pour protéger la source St Antoine	Zonage N = +de 30% du territoire Ns = aménagements légers uniquement NI = modes doux avec le téléphérique	6 m	<ul style="list-style-type: none"> Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé. Présence d'EBC.

4.5 Présentation des dispositions spécifiques du règlement

a. Les emplacements réservés

En application des articles L 123-1-8 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être inscrits dans le PLU. Cette démarche rend inconstructible la surface concernée et implique un droit de délaissement. Les emplacements reconduits concernent des aménagements d'espaces verts, scolaires, sportifs, de cheminements piétons, d'élargissement de voirie ou de bassins de rétention. Les bénéficiaires sont divers : le conseil général, TPM, la Région, la mairie de Toulon ou l'Etat.

b. Les dispositions en faveur de la mixité sociale

Afin de répondre aux besoins en habitat évoqués précédemment, plusieurs outils sont mis en place par le PLU en zones U et AU.

Sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des secteurs de projet et des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc, pour tout programme de logements de 3 000 m² de surface de plancher et plus, il sera exigé au moins 30 % de logements sociaux.

Dans les zones UC et UD, pour tout programme de logements comportant 50 % et plus de 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%

Ces secteurs font l'objet de représentations graphiques en annexes.

Dans les secteurs de projet, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté au logement social :

- Axe des gares 30 %

- Port Marchand 20 %

- Brunet 20 %

c. Les espaces boisés classés

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre le boisement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les EBC font l'objet d'un dossier de passage en commission départementale des sites, de la nature et du paysage, afin de créer, supprimer et modifier les EBC. En effet, le tracé de 1994 doit évoluer et s'adapter. C'est ainsi que les lignes hautes tensions font l'objet de nouveaux corridors retirant une grande surface d'EBC pour raison de sécurité. Par ailleurs, un espace boisé significatif est proposé dans l'arsenal. Enfin des modifications mineures sont proposées.

d. Les risques

La prise en compte des risques se base tout d'abord sur le PER approuvé et son règlement qui sont en annexes du PLU. Le règlement insiste sur la prise en compte des risques majeurs avec l'intégration de nouvelles données. Une carte d'inondabilité de l'Eygoutier, le risque de sismicité et l'approbation de la révision partielle du PPR chutes de blocs viennent compléter les mesures préventives et autres prescriptions à respecter. L'aléa retrait gonflement des sols argileux fait l'objet d'annexes techniques.

e. Droit de préemption

Les droits de préemption mis en place sur le territoire sont exercés dans l'intérêt général afin de réaliser des opérations ou projets reprenant les objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Plusieurs outils fonciers sont instaurés sur le territoire communal (éléments en Annexes du PLU) :

- Un droit de préemption urbain institué sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser du PLU et un droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs du PLU.

- Un droit de préemption Espaces Naturels Sensibles au bénéfice du département.

f. L'instauration de périmètres d'attente

Le PLU de Toulon identifie 4 secteurs en zone urbaine porteurs d'enjeux forts. Ils présentent de fortes potentialités foncières, et sont des secteurs clés de développement et de renouvellement urbain pour la commune. Les projets sont en cours de réflexion.

Afin de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement sur ces secteurs, la commune institue des périmètres d'attente conformément à l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme.

Le PLU peut instituer des servitudes consistant à interdire "sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions sont toutefois autorisés."

Quand le projet urbain de la commune est arrêté, dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, la commune modifie ou révisé son PLU pour l'intégrer. La servitude est alors levée.

Ces périmètres sont délimités sur le plan de zonage. Les dispositions s'appliquant à l'intérieur des périmètres sont dans les dispositions générales du règlement. La délimitation de ces périmètres a été motivée par l'importance et la nature des projets à venir sur ces secteurs. Les emprises foncières appartiennent le plus souvent à des propriétaires publics ou institutionnels.

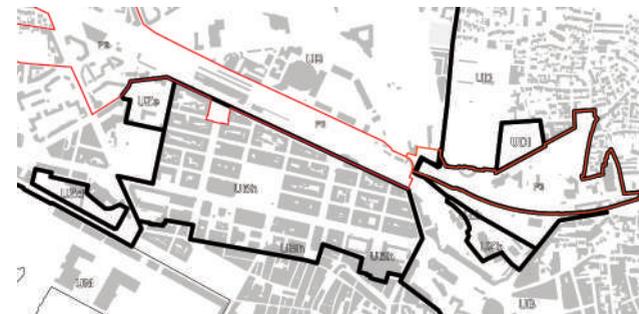
Présentation des secteurs

Ces périmètres sont les mêmes que ceux des orientations d'aménagement, qui complètent le volet réglementaire concernant l'aménagement futur des zones. Trois périmètres se situent en périphérie immédiate du centre ville et un se trouve sur l'avenue Picot.

le Parc urbain de la cité Judiciaire : Orientation d'Aménagement n°1 lors de l'approbation du PLU, ce secteur devient le plan masse UZd à l'occasion de la 1ère modification du PLU.

Le 2ème secteur est **l'axe des Gares Ouest**. Il s'étend entre les avenues Rageot de la Touche, Carnot, Berthon, la rue Emeriau, les boulevards Nicolas, Louvois, la rue Montebello et le bd Toesca.

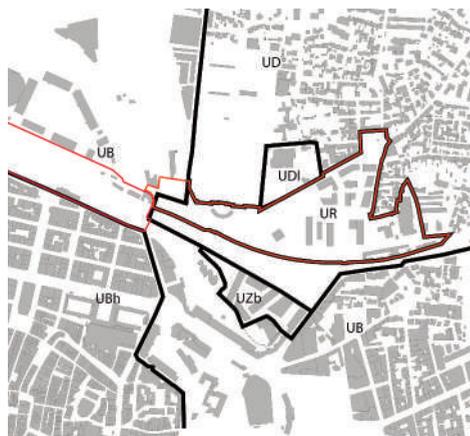
- Superficie secteur : 19,4 ha
- Classement au POS : UB et UD
- Classement au PLU : UB
- Justifications de l'instauration de la servitude L.123-2a : le périmètre d'attente a pour objectif de permettre d'optimiser le foncier dans un secteur clé de renouvellement urbain. Secteur en lien avec le futur pôle d'échange multimodal, il concentre de forts enjeux de développement.



TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

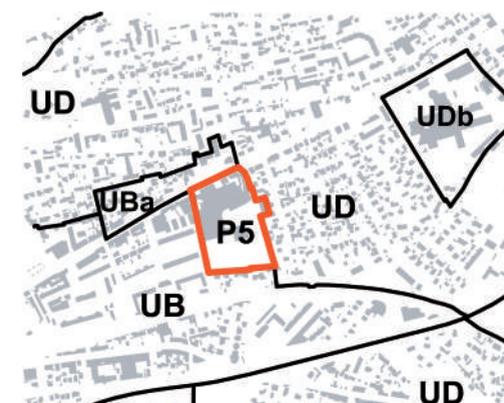
Le 3ème secteur est l'**axe des Gares Est**. Il s'étend entre la place du souvenir français, le bd de la Démocratie jusqu'à la place Laporterie, le chemin de la Loubière, englobe pour partie la parcelle appartenant à la SNCF sur le site de la cour de Nice.

- Superficie secteur : 7,3 ha
- Classement au POS : UIs
- Classement au PLU : UR



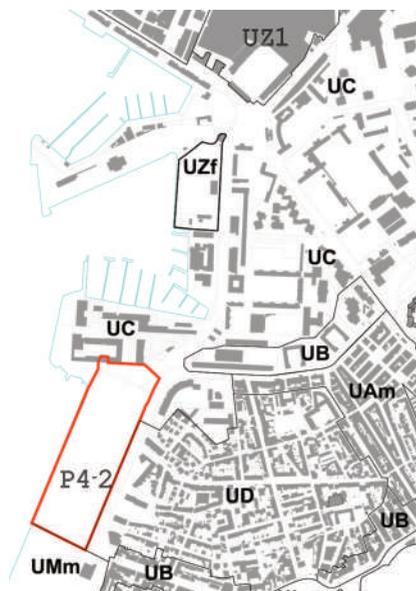
Le cinquième secteur est celui de **Brunet**, délimité par l'avenue Picot, l'avenue Virgily et l'impasse Bruno.

- Superficie secteur : 2,73 ha
- Classement au POS : UG
- Classement au PLU : UB



Le quatrième secteur est la **façade maritime du Port Marchand**.

- Superficie secteur P4-1 Ports Nord : 11,03 ha : secteur ayant évolué en plan de masse UZf
- Superficie secteur P4-2 Ports Sud : 6,95 ha
- Classement au POS : UZ et UM
- Classement au PLU : UC



g. Prescriptions pour la protection de l'environnement, du patrimoine et du littoral

La protection de l'environnement et du patrimoine bâti est assurée par différents outils apparaissant dans les pièces du PLU.

Ainsi, les Espaces Boisés Classés sont à la fois transcrits dans les pièces graphiques et écrites du règlement. Les modifications, suppressions ou créations d'EBC sont présentées à la commission des sites, de la nature et des paysages. La commune a plusieurs projets de créations par rapport aux EBC existants dans le POS de 1994. Quelques suppressions sont également d'actualité comme celles liées aux servitudes électriques.

Les servitudes d'utilité publique font apparaître les dispositions suivantes :

- le rayon de 500 mètres autour des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Après proposition de l'architecte des bâtiments de France en mars 2008, l'école des Trois Quartiers a vu son périmètre sensiblement réduit aux parties anciennes du quartier qui sont contemporaines de l'école et forment un ensemble. De même, concernant la statue avec sa niche et sa vasque, et suite au vol de la statue, le périmètre est réduit à l'ancien parc de la propriété en incluant les clôtures. La vasque n'est pas visible depuis la rue.

De la même manière, les périmètres délimités des abords du Fort St Antoine, du Fort St Louis, de la Tour Royale, du jardin rocaille de la Maison Noble et de l'ancien Cercle Naval ont été limités en 2016.

- L'AVAP de Toulon sur le centre ville et ses abords.

Les annexes tiennent également des actions en faveur de l'environnement et du patrimoine bâti avec :

- le règlement de publicité, enseignes et pré enseignes annexé au PLU
- des zones de défrichement soumises à autorisation
- des zones de présomption de prescriptions archéologiques instaurant une consultation automatique des services concernés
- l'inventaire patrimonial.

La protection du littoral passe par différents éléments complétant les dispositions du SCOT en vigueur :

- un tracé des espaces proches du rivage détaillé à la parcelle en application de l'article L.146-4 II du code de l'Urbanisme et du SCOT
- une bande de trois mètres de large correspondant à une servitude de passage public inscrite sur le plan des servitudes sous l'appellation suivante EL 9.

4.6 Présentation des orientations d'aménagement

Le PLU de Toulon comporte cinq orientations d'aménagement sur des secteurs "à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune." (Article L.123-1)

Chacune fait l'objet d'une présentation (Document 3 du PLU), d'un exposé des principales caractéristiques, des objectifs et des grands principes d'aménagement retenus pour chaque secteur et de documents graphiques. Ces schémas d'aménagement expriment des principes d'aménagement avec lesquels les projets devront être compatibles.

Le secteur P4-1 les Ports a évolué en plan masse UZf.
La friche urbaine Montéty/Caserne Lamer, située dans le périmètre de l'orientation d'aménagement n°2 axe des gares ouest a évolué en secteur de plan de masse UZg.



**CHAPITRE 5 : EXPOSE DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES
PAR RAPPORT AU POS**

5.1 Le POS de 1994

Historique du document :

Succédant au Plan d'Urbanisme Directeur (arrêté préfectoral du 26 décembre 1969), le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Toulon a été publié le 18 mai 1976 et approuvé le 12 mai 1978. Le Conseil Municipal a prescrit la révision totale du POS par délibération en date du 20 juillet 1990. La révision totale fut ensuite approuvée par délibération du Conseil Municipal le 22 décembre 1994.

Les objectifs retranscrits dans le POS de 1994

- Actualiser les préoccupations en matière de cadre de vie, d'environnement mais aussi d'activités.
- Développer tous les domaines, habitat, cadre de vie, emplois, déplacements.
- Concevoir des mesures propres à enrayer le mécanisme de dégradation et de paupérisation dans une ville où les surfaces disponibles sont rares et où certains quartiers régressent.
- Permettre la construction ou la reconstruction de logements, locaux d'activités et équipements publics.
- Mieux organiser les déplacements.
- Préserver l'environnement et le cadre de vie.
- Préserver et développer les espaces verts et les parcs publics.
- Favoriser le maintien et le développement d'une voirie de stationnement correspondant à nos besoins.

Récapitulatif sur l'évolution du document :

Depuis cette approbation le P.O.S. a été remanié à plusieurs reprises :

- Des révisions simplifiées approuvées par délibérations du conseil municipal du 27 février 2004, 20 novembre 2009 et 18 décembre 2009.
- Des modifications approuvées par délibérations du Conseil Municipal des 28 juin 1996, 19 décembre 1997, 26 juin 1998, 29 janvier 1999, 21 mai 1999, 25 juin 1999, 29 septembre 2000, 2 février 2001, 28 février 2002, 21 février 2003, 24 juin 2004, 28 janvier 2005, 21 avril 2006, 26 janvier 2007, 20 décembre 2007 et 25 février 2011.
- Une modification simplifiée du 2 avril 2010.
- Des déclarations d'utilité publique portant modification du P.O.S. approuvées par arrêté préfectoral du 21 décembre 2000 et du 2 février 2005.
- Des mises à jour des servitudes d'utilité publique par arrêtés du Maire des 10 avril 1995, 9 mars 1998, 29 mai 1998, 14 décembre 2006, 21 mai 2007, 7 septembre 2007 et 4 mars 2008.
- Une mise à jour ponctuelle du P.O.S. par arrêté du Maire le 25 mars 1999.

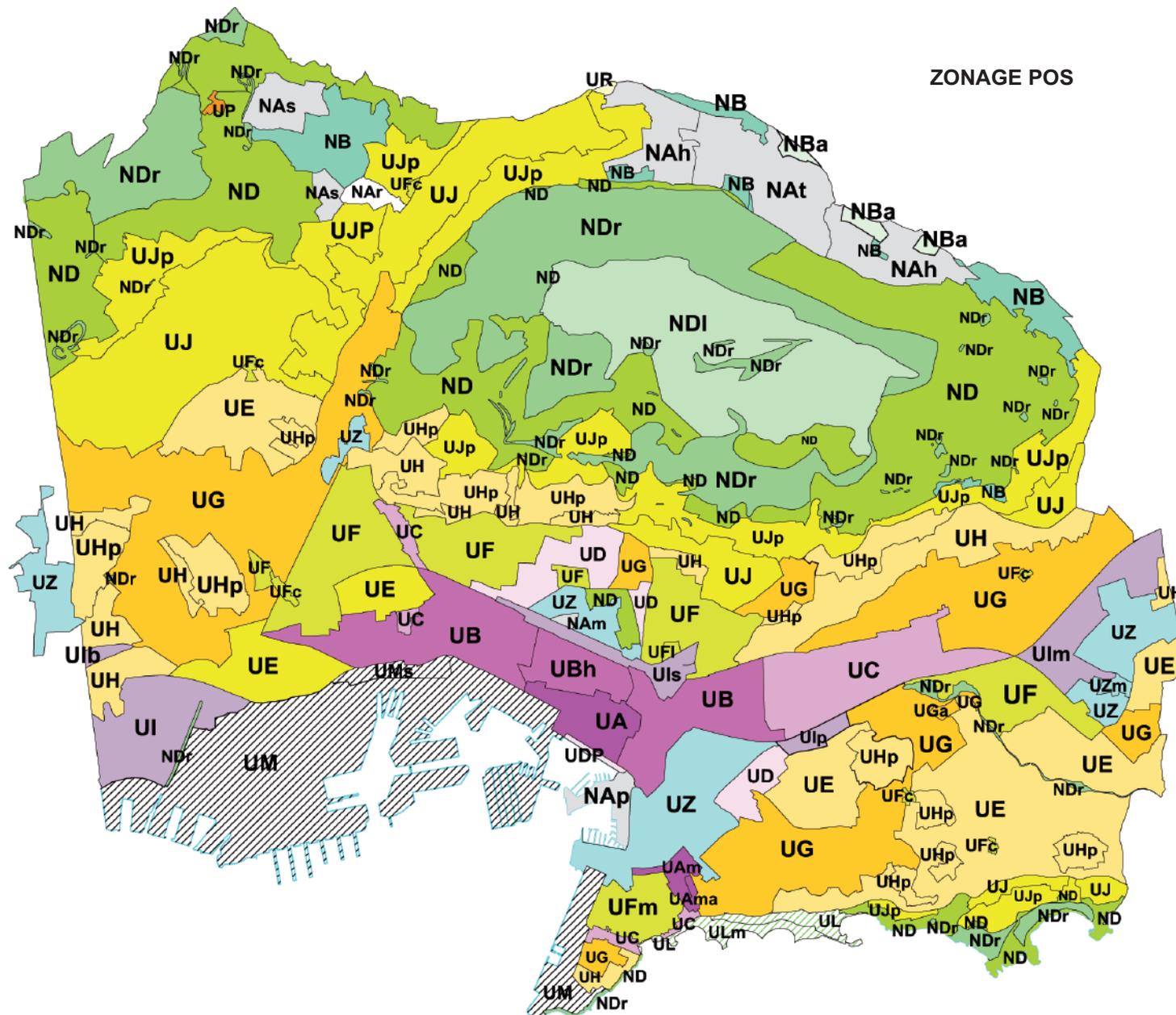
- Une mise à jour complète par arrêté du Maire le 21 octobre 1999.

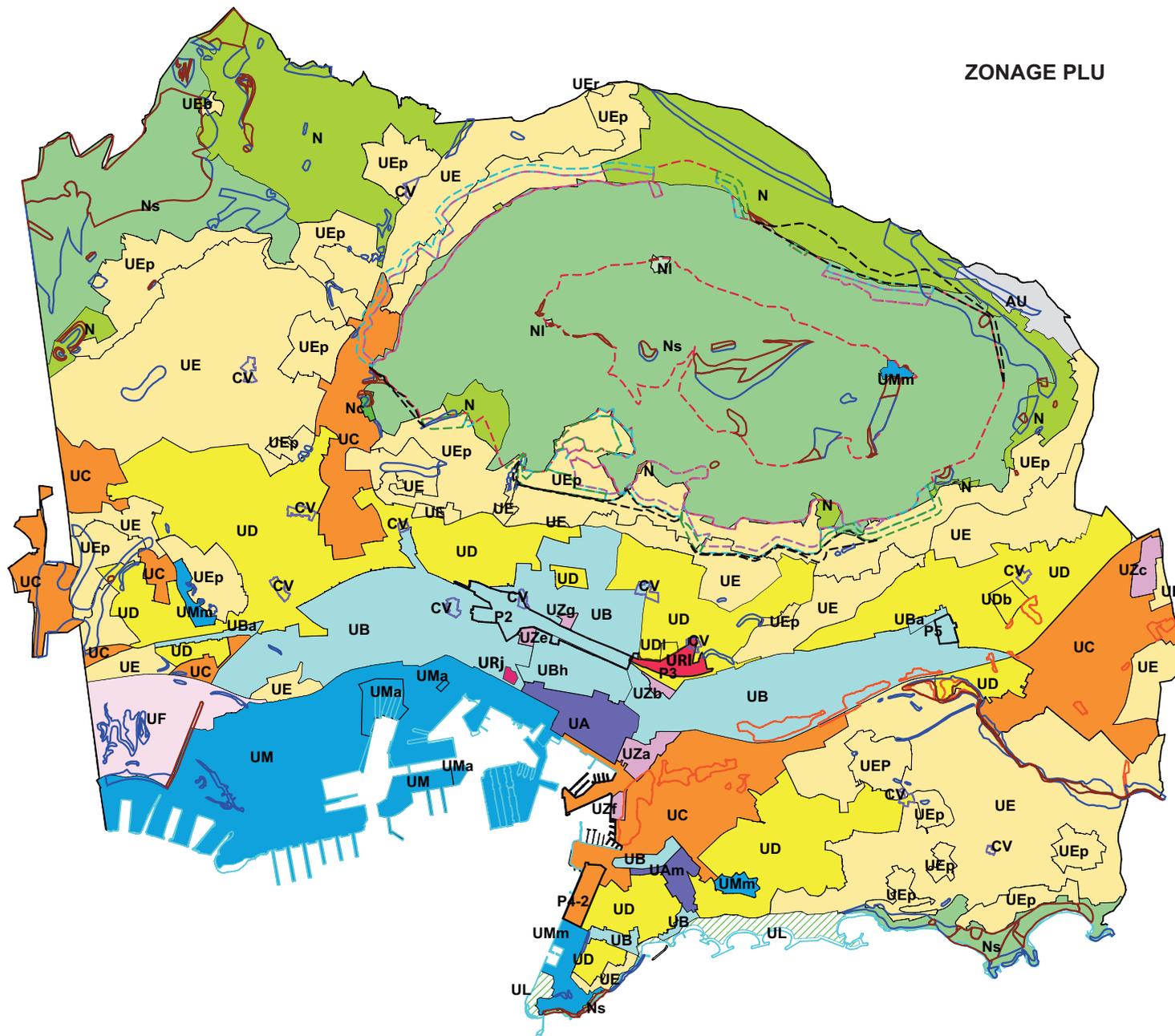
- Des mises à jour partielles par arrêtés du 18 juin 2001, du 7 juillet 2006 et du 20 mai 2010.

Le Plan d'Occupation des Sols actuel comporte quatorze zones urbaines et trois zones naturelles. Les zones urbaines de Toulon, se situent essentiellement à l'ouest, au sud et à l'est du Mont Faron et en bordure de mer.

Les zones naturelles se retrouvent sur les parties non agglomérées de la commune, à l'est sur le Massif du Baou et au nord du Mont Faron.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES





TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

CARACTERISTIQUES REGLEMENT POS

ZONE	Sous zonage et caractéristiques	Emprise au sol	Hauteur	COS
UA	UA: vieille ville UAm et UAmA: Mourillon	–	18 m 12 m pour UA ma	–
UB	UB zone de caractère central d'habitat ou de services UBh pour le secteur haussmannien de la haute ville	–	24 m	3,5
UC	Zone de caractère central d'habitat ou de services	–	18 m	2,5
UD	Zone de caractère central d'habitat ou de services (secteur UD p pour les quais et la frontale du Port)	–	24 m	2,5
UE	Zone dense d'habitat et de services	–	18 m	1,5
UF	Zone d'habitat et de services UFc pour les centres de vie UF m pour le Mourillon	40 % 70 % pour UF c et pour les bâtiments visés à l'article UF9	12m/10 m pour le secteur UF m	0,8 1,2 pour le secteur UF c et pour les bâtiments visés à l'article UF 9
UG	Zone d'habitat et de services UGa destiné à l'implantation d'équipement socioéducatif de proximité surface mini 600 m ²	40 % 70 % pour les bâtiments visés à l'article UG9	9 m et 12 m sur 50 % des constructions 15 m pour les bâtiments visés à l'article UG 9	0,6 1 pour les bâtiments visés à l'article UG 9
UH	Zone d'habitat résidentiel et de services (secteur UH p moins dense) surface minimum de 600 m ² et 800 m ² en UH p	35% 70 % pour les bâtiments visés à l'article UH9	9m/12 m pour les bâtiments visés à l'article UH 9 7 m en UH p	0,3 0,7 pour les bâtiments visés à l'article UH 9 0,25 en UH p
UI	Zone réservée aux activités (dans le secteur UL m les établissements hospitaliers et d'enseignement sont autorisés)	70%	13 m/32 m pour les bâtiments hospitaliers 21 m pour les constructions liées au TCSP	–
UJ	Zone d'habitat très aéré (secteur UJp moins dense) surface minimum 800 m ² et 1000 m ² en UJ p	30 % 60 % pour les bâtiments visés à UJ 9	7m/12 m pour les bâtiments visés à l'article UJ 9 5 m en UJ p	0,2 0,5 pour les bâtiments visés à l'article UJ 9 0,15 en UJ p

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

ZONE	Sous zonage et caractéristiques	Emprise au sol	Hauteur	COS
UL	Zone réservée aux activités de loisirs ou touristiques (secteur ULm : secteur du bord de mer)	15 % sauf en ULm	5 m 7 m en ULm pour les constructions nécessaires à la surveillance ou à la sécurité des loisirs nautiques.	–
UM	Zone réservée aux arsenaux militaires (secteur UMs réservé aux installations sportives)	–	18 m uniquement en UMs	–
UP	Zone correspondant au « Hameau des Pomets »	–	7 m	–
UZ	Zone dense d'habitat et de service (dans le secteur UZm les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées)	–	15 m 20 m pour les équipements publics ou d'intérêt général.	–
NA	Zone réservée pour une urbanisation future (secteurs NAs et NAh réservés aux logements et services de proximité, secteur NAr réservé aux logements, secteur Nat réservé aux activités économiques à haute valeur ajoutée, secteur NAp Port Marchand réservé à l'implantation d'activités et de services, secteur NAm quartier Monthéty réservé à l'implantation de logements activités et services)	Non réglementée sauf pour les constructions à usage d'annexes 5 %	7 m Pour le secteur NAs voir le document graphique.	30 % pour les secteurs NAh et NAs. 16 % pour le secteur Nat
NB	Zone naturelle Surface minimum 4 000 m ² (secteur NBa surface minimum 2 000 m ²)	15%	7 m	4 % / 5 % pour le secteur Nba
ND	Zone naturelle où l'extension des bâtiments est autorisée (secteur NDI zone à vocation ludique, secteur NDr zone à risque où toute construction est interdite)	Non réglementée sauf pour les constructions à usage d'annexe, 5%	7 m	A l'exception du secteur NDr l'agrandissement des constructions existantes est autorisé dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

5.2 Principales modifications apportées par le PLU

La transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire afin de correspondre aux dernières évolutions législatives.

Le PLU découpe ainsi le territoire en quatre types de zones :

Les zones urbaines (U) sont définies par l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme. Ce zonage s'établit sur des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser (AU), reprises dans l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, correspondent aux secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les zones Agricoles (A) non présentes sur le territoire toulonnais sont régies par l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8 du code de l'Urbanisme).

Une adaptation du zonage a été étudiée en fonction de l'évolution urbaine. Cette démarche correspond à une intégration en zone Urbaine notamment des zones NA et NB qui sont désormais urbanisées. Les espaces par contre peu équipés et présentant un caractère naturel ont été classifiés en zone Naturelle. Il s'agit également d'intégrer les ZAC. L'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme précise ainsi que l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

La vocation des zones :

Chaque secteur est soumis à ses propres règles, conformes aux objectifs définis sur les différentes zones. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles définissant les règles d'occupation du sol. Les zones ont une vocation dominante mais permettent, de manière générale, et conformément aux textes législatifs une mixité des fonctions urbaines.

Le passage du POS au PLU se traduit par :

a) le maintien des principales zones urbaines

Les différentes zones urbaines se distinguent par la morphologie urbaine, la hauteur des constructions, la densité et le type d'habitat.

UA – centre ville – vocation mixte

UB – centre urbain – vocation mixte fonction métropolitaine

UC – habitat collectif

UD – habitat intermédiaire

UE – habitat essentiellement individuel avec un secteur de zone pour la pente afin de préserver le paysage

UL – zone destinée aux espaces de loisirs reprenant les plages du Mourillon et de la Mitre

b) la conservation d'une zone spéciale affectée aux activités militaires

UM – Cette zone est destinée à recevoir les installations techniques ou industrielles, les constructions et occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des activités liées à la défense.

c) la mise en place d'une zone à dominante industrielle

UF – Le secteur de Lagoubran reprend globalement les espaces concernés par les risques technologiques liés au polygone d'isolement de la Pyrotechnie et Pyroméca. Aussi, les activités et occupations du sol sont restreintes afin de limiter l'accueil du public.

d) des secteurs de projets

UZ – Cette zone définit les espaces sur lesquels un plan de masse côté en 3 dimensions régit des règles spécifiques. Les projets urbains sont ici clairement identifiés et font l'objet de principes de composition.

UZa Mayol

UZb Cour de Nice

UZc Sainte Musse

UZe Quartier de la Créativité et de la Connaissance

UZf Port

UZg Montéty

e) une zone à urbaniser

La transformation d'une zone NB en zone AU stricte, correspondant à un secteur naturel, destiné à être ouvert dans le futur à l'urbanisation. Ce développement à long terme est prévu après équipement du secteur et modification du PLU qui définira le règlement de cette future zone urbaine. Afin de ne pas compromettre l'aménagement futur du secteur et sa cohérence, le règlement actuel limite les possibilités de construction.

f) des zones naturelles

Les zones naturelles couvrent les secteurs non urbanisés possédant notamment un intérêt écologique, paysager, esthétique ou forestier. Les massifs du Faron et du Baou ainsi que le bord de mer ayant maintenu un aspect naturel constituent la majeure partie de l'espace classé naturel dans le PLU. Ce dernier contribue à assurer un équilibre global entre les tissus urbains de la ville. Des sous secteurs NI (loisir), Nc (captage) et Ns (sensible) répondent aux différentes mesures de protection à instaurer en fonction des typologies de zones naturelles présentes sur Toulon.

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

5.3 Tableau de superficie des zones

COMPARAISON SURFACES ZONES POS/PLU EN HECTARES

POS			PLU					
Zone	Superficie des zones	%	Zone	Superficie des zones	%			
UA	24,70	0,79	UA	25,37	0,58			
UAm	7,01		UAm	9,16	0,21			
UAma	1,77		Total UA	34,53	0,78			
Total	33,48							
UB	126,96	3,53	Total UB	359,40	8,14			
UBh	25,06							
Total	152,02							
UC	86,98	2,03				UB	328,11	7,44
UD	50,81	1,25				UBa	6,23	0,14
UDp	2,65					UBh	25,71	0,58
Total	53,46		Total UB	359,40	8,14			
UE	51,31	1,12						
UZ	171,11	4,05	Total UC	345,25	7,83			
UZm	2,61							
Total	173,72							
UF	212,66	5,67	Total UD	553,44	12,55			
UFc	3,95							
UFm	24,67							
UFI	1,07							
Total	242,35					UD	547,23	12,41
UG	439,27	10,30	UDb	4,88	0,11			
UGa	1,87		UDI	1,32	0,03			
Total	441,14		Total UD	553,44	12,55			
UH	476,56	13,96	Total UE	1257,59	28,51			
UHp	121,76							
Total	598,32					UE	786,33	17,83
UJ	317,70	13,93				UEb	1,68	0,04
UJp	279,10					UEp	468,69	10,63
Total	596,80		UEr	0,88	0,02			

TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

POS			PLU		
Zone	Superficie des zones	%	Zone	Superficie des zones	%
UI	52,50	2,85	Total UF	64,12	1,45
UIb	2,40				
UIm	39,67				
UIp	11,00				
UIs	16,66				
Total	122,23				
UL	7,40	0,54	Total UL	27,36	0,62
ULm	15,68				
Total	23,08				
UM	253,65	6,16	UM	253,27	5,74
UMs	10,15		UMa	10,5	0,24
Total	263,80		UMm	26,90	0,61
			Total UM	290,68	6,59
			Total UR	8,57	0,19
			Total UZ	21,83	0,49
UP	1,60	0,04			
UR	0,84	0,02			
TOTAL ZONES U	2841,13	66,32	TOTAL ZONES U	2963,03	67,17
			TOTAL ZONE AU	20,50	0,46

POS			PLU		
Zone	Superficie des zones	%	Zone	Superficie des zones	%
Nah	67,35	4,08			
Nam	1,46				
Nap	10,38				
Nar	7,20				
Nas	27,32				
Nat	61,30				
Total	175,01				
NB	69,00	1,80			
NBa	8,47				
Total	77,47				
ND	566,10				
NDI	200,82				
NDr	423,58				
Total	1190,50	27,80			
TOTAL ZONES N	1442,98	33,68	TOTAL ZONES N	1427,30	32,36
TOTAL Général	4284,11	100	TOTAL Général	4410,92 *	100

* Le total général des surfaces du PLU diffère de celui du POS, car le domaine public n'avait pas été intégré dans le calcul des surfaces lors de l'élaboration du POS.