

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 24 MARS 2022**

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

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 24 mars 2022, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Anaïs DIR

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
59	20	2

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 22/03/053**

**VILLE DE LA VALETTE-DU-  
VAR - DEFINITION DES  
MODALITES DE MISE A  
DISPOSITION DU DOSSIER  
AU PUBLIC DE LA  
MODIFICATION SIMPLIFIEE  
N°3 DU PLU - ANNULE ET  
REMPLACE LA  
DELIBERATION N°21/06/264  
DU 23 JUIN 2021**

**PRESENTS :**

Mme Josée MASSI, Mme Basma BOUCHKARA, M. Amaury CHARRETON, M. Philippe LEROY, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Edwige MARINO, M. Jean-Louis MASSON, M. Hervé STASSINOS, M. Robert BENEVENTI, Mme Valérie RIALLAND, M. Yann TAINGUY, M. Yannick CHENEVARD, M. Gilles VINCENT, Mme Béatrice BROTONS, M. Christophe MORENO, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Valérie MONDONE, M. Robert CAVANNA, M. François CARRASSAN, M. Jean-Pierre EMERIC, M. Mohamed MAHALI, M. Christian SIMON, M. Thierry ALBERTINI, Mme Nathalie BICAIS, Mme Chantal PORTUESE, M. Bernard ROUX, Mme Delphine GROSSO, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Patrice CAZAUX, Mme Josy CHAMBON, Mme Amandine LAYEC, M. Erick MASCARO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Magali TURBATTE, M. Pierre BONNEFOY, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, Mme Pascale JANVIER, Mme Corinne JOUVE, M. Franck CHOUQUET, Mme Isabelle MONFORT, M. Bruno ROURE, Mme Kristelle VINCENT, Mme Sandra TORRES, Mme Christine SINQUIN, M. Cheikh MANSOUR, Mme Corinne CHENET, M. Guillaume CAPOBIANCO, Mme Hélène BILL, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Michel DURBANO, Mme Valérie BATTESTI, M. Laurent CUNEO, M. Arnaud LATIL, Mme Sylvie LAPORTE, M. Laurent BONNET, M. Hubert FALCO.

**REPRESENTES :**

M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, Mme Brigitte GENETELLI ayant donné pouvoir à Mme Josy CHAMBON, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Geneviève LEVY ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Frédéric BOCCALETTI ayant donné pouvoir à M. Amaury NAVARRANNE, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, M. Jean-Pierre COLIN ayant donné pouvoir à Mme Nathalie BICAIS, M. Ange MUSSO ayant donné pouvoir à M. Hubert FALCO, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI, M. Francis ROUX ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à M. Bruno ROURE, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à M. Erick MASCARO, M. Albert TANGUY ayant donné pouvoir à M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, Mme Nadine ESPINASSE ayant donné pouvoir à Mme Béatrice BROTONS, M. Joël TONELLI ayant donné pouvoir à M. Gilles VINCENT, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS ayant donné pouvoir à Mme Christine SINQUIN, M. Joseph MINNITI ayant donné pouvoir à Mme Corinne CHENET, M. Philippe BERNARDI ayant donné pouvoir à Mme Valérie BATTESTI, M. Jean-David MARION ayant donné pouvoir à Mme Cécile MUSCHOTTI.

**ABSENTS :**

Mme Rachel ROUSSEL, M. Emilien LEONI.

## **Séance Publique du 24 mars 2022**

**N° D' O R D R E : 22/03/053**

**O B J E T : VILLE DE LA VALETTE-DU-VAR - DEFINITION DES  
MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU  
PUBLIC DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU  
- ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION  
N°21/06/264 DU 23 JUIN 2021**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-45 et suivants,

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

**VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Valette-du-Var opposable,

**VU** l'arrêté n°AP21/51 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU de La Valette-du-Var en date du 29 avril 2021,

**VU** la délibération n°21/06/264 définissant les modalités de la mise à disposition du dossier au public de la Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Valette-du-Var en date du 23 juin 2021,

**VU** l'arrêté n°AP22/3 du 18 janvier 2022 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU de La Valette-du-Var, annulant et remplaçant l'arrêté n° AP21/51 en date du 29 avril 2021,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 28 février 2022,

**CONSIDERANT** qu'une modification simplifiée n°3 du PLU a déjà été prescrite par l'arrêté n°AP21/51 du 29 avril 2021 pour faire notamment évoluer le zonage des parcelles AX n°173 – 174 et 175,

**CONSIDERANT** que suite à la décision CU n°2021-2863, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale PACA a soumis cette procédure à évaluation environnementale,

**CONSIDERANT** que la Métropole a décidé de poursuivre cette procédure en ajoutant des nouvelles modifications réglementaires et en ajournant l'évolution de zonage des parcelles AX n°173-174 et 175 pour prendre en compte l'évaluation environnementale à venir,

**CONSIDERANT** qu'il a été nécessaire de prescrire à nouveau la modification simplifiée n°3 par arrêté n° AP22/3 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée du 18 janvier 2022 afin de faire évoluer le PLU de la commune de La Valette-du-Var à plusieurs titres :

- Permettre le changement de zonage au sein de trois zones de projet :
  - Rattacher une partie de la parcelle AX n°555 au secteur UBa,
  - Rattacher les parcelles BH n°172 et BH n°487 au secteur IUAA,
  - Rattacher les parcelles BD n°3 et BD n°169 au secteur UBd,
- Apporter des modifications mineures au règlement,
- Rectifier l'emprise des emplacements réservés n°1, n°44 et n°99,

Il convient alors de prendre une nouvelle délibération définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public afin de permettre une bonne information du public de cette modification simplifiée n°3,

**CONSIDERANT** que le projet de modification impactera le règlement écrit, le règlement graphique et la liste des emplacements réservés du PLU de La Valette-du Var,

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas autres que :

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

**CONSIDERANT** qu'à cet égard, il convient d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de La Valette-du-Var,

**CONSIDERANT** que la procédure de modification simplifiée ne fait l'objet d'aucune enquête publique mais d'une mise à disposition du public pendant un mois du projet engagé et de ses motifs, dans des conditions permettant au public de formuler des observations,

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de reprendre une délibération pour définir les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de La Valette-du-Var prescrit par arrêté du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée n° AP22/3 du 18 janvier 2022,

**CONSIDERANT** que pour garantir une bonne information du public et assurer les conditions lui permettant de formuler des observations, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois soit du **12 avril 2022 au 13 mai 2022 inclus** selon les modalités suivantes :

- Un avis sera porté à connaissance du public précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition dans un journal diffusé dans le département,
- Le dossier de présentation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est consultable et téléchargeable sur le site Internet de la Métropole (<https://metropoletpm.fr/grands-projets/proxy/plans-locaux-d-urbanisme>) et de la commune de La Valette-du-Var ([www.lavalette83.fr](http://www.lavalette83.fr) – rubrique Urbanisme),
- Ce dossier est consultable en mairie de La Valette-du-Var, Place Général de Gaulle – 83160 La Valette-du-Var du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, exceptés les jours fériés,
- Un registre est tenu à disposition du public pour y recueillir les observations en mairie à la Direction de l'Aménagement Urbain – Service Foncier – Bureau 206 (aux jours et heures d'ouverture de la Mairie) pendant la mise à disposition du dossier,
- Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'intention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en mairie de La Valette-du-Var (Place Général de Gaulle – 83160 La Valette-du-Var) ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [mtpm.plu@metropoletpm.fr](mailto:mtpm.plu@metropoletpm.fr), en précisant en objet « Modification simplifiée n°3 du PLU de La Valette »,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ANNULER ET REMPLACER** la délibération n°21/06/264 en date du 23 juin 2021 définissant les modalités de la mise à disposition du dossier au public de la Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Valette-du-Var.

### **ARTICLE 2**

**D'APPROUVER** les nouvelles modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de La Valette-du-Var comme exposées ci-dessus.

### **ARTICLE 3**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole à prendre toute disposition et à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette délibération.

### **ARTICLE 4**

**DE DIRE** qu'à l'issue de cette procédure, un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain et le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

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

Fait à Toulon, le 24 mars 2022



Hubert FALCO

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée  
Ancien Ministre

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small 'r'.

POUR 78

CONTRE 0

ABSTENTION 1

Madame Basma BOUCHKARA.



**METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE  
VILLE DE LA VALETTE  
Département du VAR**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification simplifiée n° 3**

## **Notice de présentation**

PLU approuvé le 28 mars 2007  
Modification N°1 du PLU approuvée le 12 juin 2009  
Modification N°2 du PLU approuvée le 29 janvier 2010  
Révision simplifiée N°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2011  
Modification N°3 du PLU approuvée le 15 février 2013  
Révision du PLU prescrite le 20 juin 2014  
Modification N°4 du PLU approuvée le 23 septembre 2016  
Extension du champ d'application de la révision du PLU approuvée le 28 septembre 2017  
Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée le 18 décembre 2018  
Modification simplifiée N°2 approuvée le 10 novembre 2020





## SOMMAIRE

I.	OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU.....	4
II.	RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	4
III.	EVOLUTIONS DU PLU.....	4
1.	Pièces du PLU modifiées.....	4
2.	Modification de zonage.....	5
2.1.	Projet Coupiane.....	5
2.2.	Projet Entrée de ville Est.....	9
2.3.	Projet Anatole France.....	12
2.4.	Rapport de compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables 15	
2.5.	Rapport de compatibilité avec le SCOT Provence Méditerranée.....	17
3.	Modifications règlementaires.....	19
4.	Les Emplacements Réservés.....	28
4.1.	Emplacement réservé n°1.....	28
4.2.	Emplacement réservé n°44.....	31
4.3.	Emplacement réservé n° 99.....	32

## **I. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Valette-du-Var a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2007, il a été modifié à plusieurs reprises. La dernière procédure, la modification simplifiée n°2 du PLU, a été approuvée le 10 novembre 2020.

La présente modification simplifiée a plusieurs objets :

- Permettre le changement de zonage au sein de trois zones de projet :
  - une partie de la parcelle AX n°555 en secteur UCa -> secteur UBa ;
  - parcelles BH n°172 et BH n° 487 en secteur IUA -> secteur IUAA ;
  - parcelles BD n°3 et BD n°169 en secteur UB et UC -> secteur UBd.
- Apporter des modifications mineures au règlement.
- Rectifier l'emprise des emplacements réservés n°1, n°44 et n°99.

Les mesures envisagées n'impliquent aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé, les règles modifiées demeurent cohérentes avec les objectifs initiaux retenus.

## **II. RAPPELS REGLEMENTAIRES**

La présente procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 et L.153-41 et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsqu'il n'est pas envisagé :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Une procédure de modification simplifiée peut être engagée puisqu'aucun de ces cas de figure n'est envisagé.

## **III. EVOLUTIONS DU PLU**

### **1. Pièces du PLU modifiées**

La liste des emplacements réservés, le règlement graphique et le règlement écrit sont impactés par cette modification simplifiée.

## 2. Modification de zonage

### 2.1. Projet Coupiane

Le projet d'évolution de zonage porte sur une partie de la parcelle AX n°555, d'une superficie d'environ 2060 m<sup>2</sup>. Cette modification de parcelle se situe dans le quartier de la Coupiane, quartier résidentiel de la ville de la Valette.

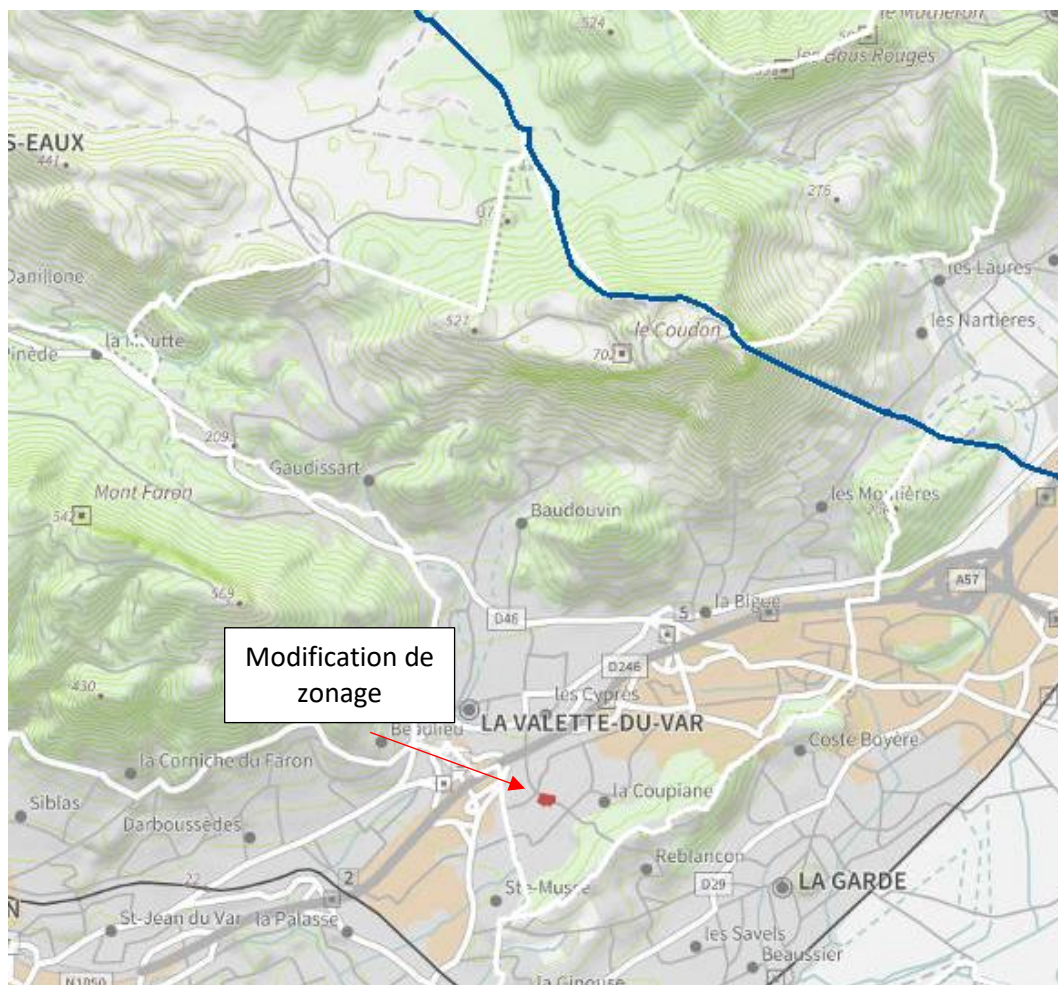


Figure 1: Plan de situation-La Valette-du-Var

Actuellement cette parcelle se situe dans le secteur UCa correspondant au Nord-Ouest du quartier de la Coupiane où les règles de hauteur concernant les équipements publics sont particulières. Dans cette zone, les bâtiments sont construits majoritairement en ordre discontinu. C'est une zone à dominante d'habitat qui comprend et admet les activités compatibles avec le caractère résidentiel.



Figure 2: Partie de la parcelle AX n°555-Evolution de zonage

La présente modification vise à changer le zonage d'une partie de la parcelle AX n°555 passant du secteur UCa au secteur UBa. Il s'agit d'une extension de la zone UBa déjà présente dans le quartier de la Coupiane et limitrophe à la parcelle objet de la modification.



Figure 3: Zoom- Planche graphique actuellement opposable



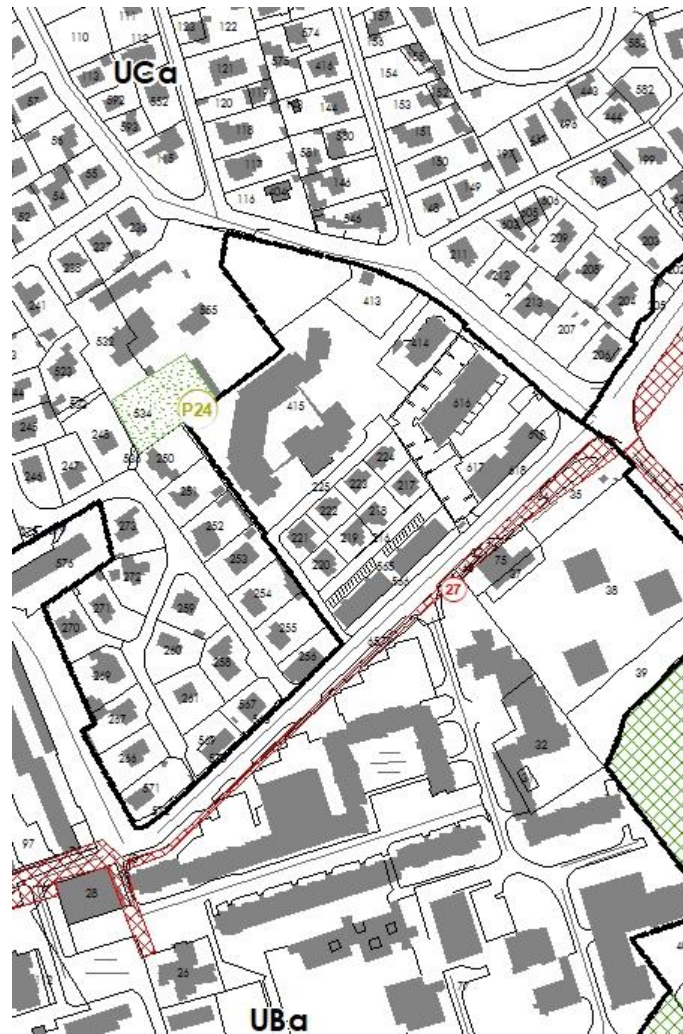


Figure 4: Evolution de zonage PLU - parcelle AX n°555

La zone UB est dédiée aux quartiers mixtes périphériques, elle est constituée d'un tissu urbain de moyenne à forte densité. Elle forme un intermédiaire entre le secteur dense du centre ancien et les secteurs résidentiels périphériques peu denses des zones UC et UD. Elle offre une typologie de l'habitat très mixte, marquée à la fois par du pavillonnaire dense et des logements collectifs. Dans cette zone, les bâtiments sont construits majoritairement en ordre discontinu.

La diversité des fonctions urbaines est réelle dans cette zone où se côtoient habitats collectifs, équipements publics, activités économiques diverses ou petits pavillons.

La zone UBa correspond plus particulièrement aux ensembles des grandes opérations de l'après-guerre, caractérisées par les formes urbaines et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 50-70 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres.

La modification de zonage permet de répondre aux besoins de logements de la commune et notamment en logements locatifs sociaux. En effet, l'INSEE a comptabilisé une augmentation de la population valettoise de 2.1% entre 2013 et 2018. De plus, la commune de la Valette-du-Var est passée en carence par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2020.

La SPLM a pour projet de réaliser une opération d'environ 65 logements dont au moins 30% en locatif social. Cette opération permettra d'accueillir une population estimée à 150 habitants d'ici 2024 afin de répondre aux besoins démographiques de la commune.

Sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, tout projet de construction ou de réaménagement comprenant des logements devra respecter les dispositions suivantes en faveur de la mixité sociale de l'habitat :

	Pourcentage de mixité sociale	Surface de plancher minimale dédiée à la mixité sociale	Nombre minimum de logements sociaux
Au-delà de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher et/ou à partir de 4 logements	25%	75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 logement
Au-delà de 600m <sup>2</sup> de surface de plancher et/ou à partir de 9 logements	30%	180 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 logements
Au-delà de 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher et/ou à partir de 14 logements (sauf pour les zones IUA, UBa et UBd où le % est de 30%)	40%	400 m <sup>2</sup> de surface de plancher	6 logements

Figure 5: Extrait des dispositions générales du règlement du PLU opposable

Cette opération d'aménagement/construction se situe à cheval sur deux zones du PLU, la zone UBa et la zone UCa. La zone UCa dispose d'une emprise au sol à 18% et d'une hauteur de 7 mètres maximum. La modification du zonage en UBa rend constructible le site pour du logement avec une emprise au sol de 25% et une hauteur maximale de 16 mètres soit du R+4. La présente modification permet de réduire la densité de constructibilité tout en adaptant le PLU au nouveau besoin démographique.

Le projet répond à un double enjeu qui est de permettre le développement démographique tout en maîtrisant la consommation d'espaces par la construction en dent creuse.

Concernant le stationnement, le projet prévoit une partie en sous-sol et une partie en surface. Il devra prendre en compte les obligations imposées aux constructeurs en matière de nombre de places de stationnement.

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Habitation	2 places minimum par logement sauf pour la construction de logements sociaux et de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
Bureau/Services	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée (à l'exception du secteur UBd)
Commerce	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée (à l'exception du secteur UBd)
Artisanat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

Figure 6: Article UB11

Le projet de construction respectera les 40% d'espaces libres de la surface de terrain dont 20% d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière.

## 2.2. Projet Entrée de ville Est

Cette modification de zonage vise à agrandir le zonage IUAa en intégrant les parcelles BH n°172 et BH n°487. Ces parcelles sont actuellement en zone IUA, cette évolution permet d'intégrer l'ensemble de l'assiette foncière du projet soit 361 m<sup>2</sup> supplémentaires. La zone IUA correspond au centre ancien de la Valette. Les bâtiments sont construits en ordre continu et ses règles visent à sauvegarder la forme urbaine traditionnelle.

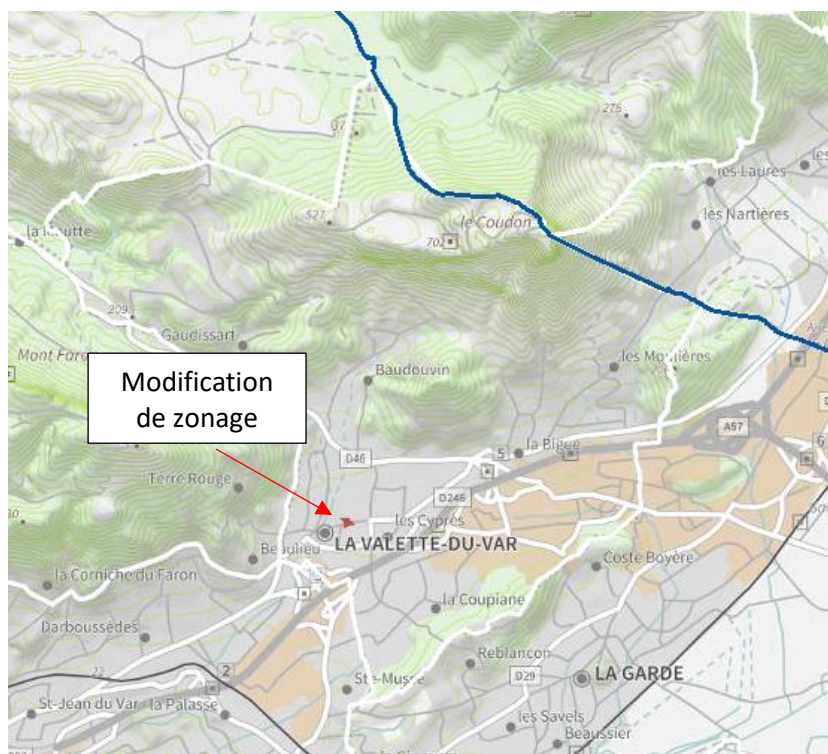


Figure 7: Plan de situation- La Valette-du-Var

L'évolution de zonage permet d'inclure ces parcelles dans le sous-secteur IUAa autour de l'esplanade du Général de Gaulle. Ce secteur est occupé au Nord par un collectif des années 1970 et par l'hôtel de ville et au Sud par des constructions de types tertiaires édifiées en 2010.

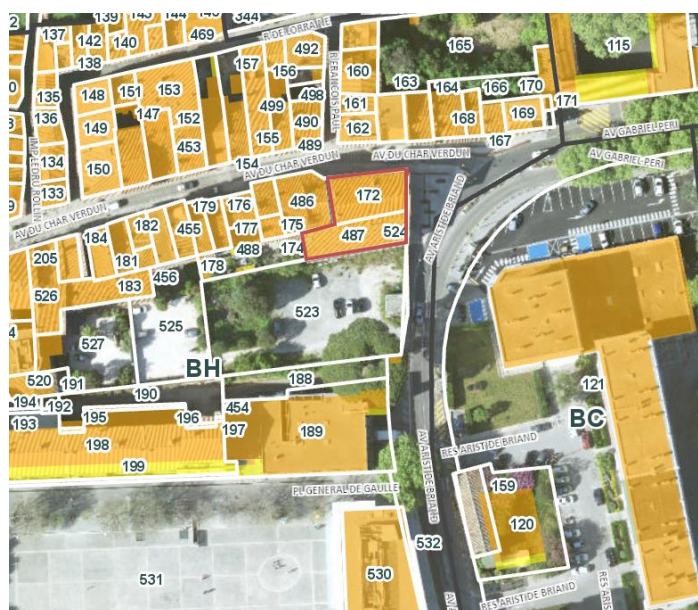


Figure 8: Parcelles BH 172 et BH 487-Modification de zonage



Cette évolution vise à répondre à un double objectif qui est de répondre d'une part aux besoins en logement notamment en logement locatif social et d'autre part aux besoins démographiques de la commune.

La SPLM a pour projet de réaliser une opération d'environ 85 logements dont au moins 30% de locatif social et de créer des commerces et des équipements publics en rez-de-chaussée. Ce projet permettra d'accueillir une population estimée à 200 habitants d'ici 2025 et de se conformer aux dispositions générales du PLU en matière d'habitat social. La modification du zonage en IUAA n'augmente en rien la densité de constructibilité qui reste identique mais permet que cet ensemble immobilier soit architecturalement harmonieux en entrée de ville. Les commerces et les équipements publics sont autorisés dans la zone aux termes des articles IUA1 et IUA2, ce qui permet d'assurer la mixité fonctionnelle du centre-ville de La Valette.

Le périmètre de la zone d'implantation maximale de construction (matérialisée en orange sur le plan de zonage) couvre désormais l'intégralité des parcelles BH n°172 et BH n°487.

Dans la zone de projet, les constructions devront respecter les limites d'emprise maximale des constructions reportées aux documents graphiques. La modification de ces parcelles permettra une hauteur de 16 mètres pour les constructions qui ne sont pas édifiées sur le plancher de l'esplanade.

Les perspectives de développement sont principalement démographiques et la consommation d'espaces est maîtrisée. En effet, actuellement, plus de la moitié du site est occupée par du bâti qui sera démoli avant la construction du projet.

En secteur IUAA le stationnement des véhicules n'est pas réglementé à l'exception des constructions à usage d'habitation réalisées en dehors de l'esplanade Général de Gaulle.

Une partie du stationnement est prévue en sous-sol et l'autre en surface en respectant le nombre de places de stationnement exigées par type de destination.

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Habitation	1 place minimum par logement
Bureau/Services	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Commerce	Non réglementé
Artisanat	Non réglementé
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

Figure 9: Article IUA11



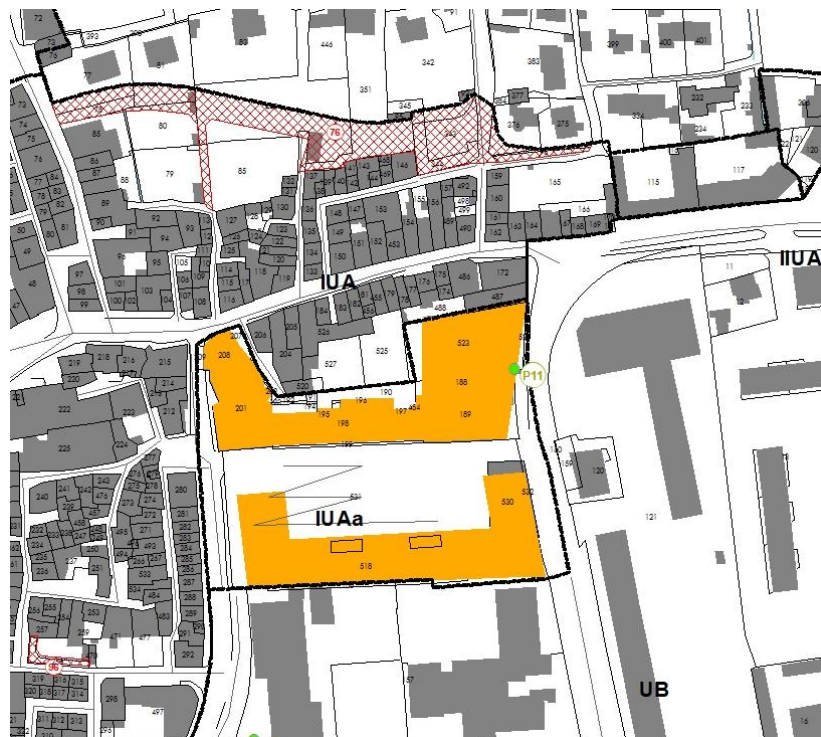


Figure 10: Zoom- Planche graphique actuellement opposable

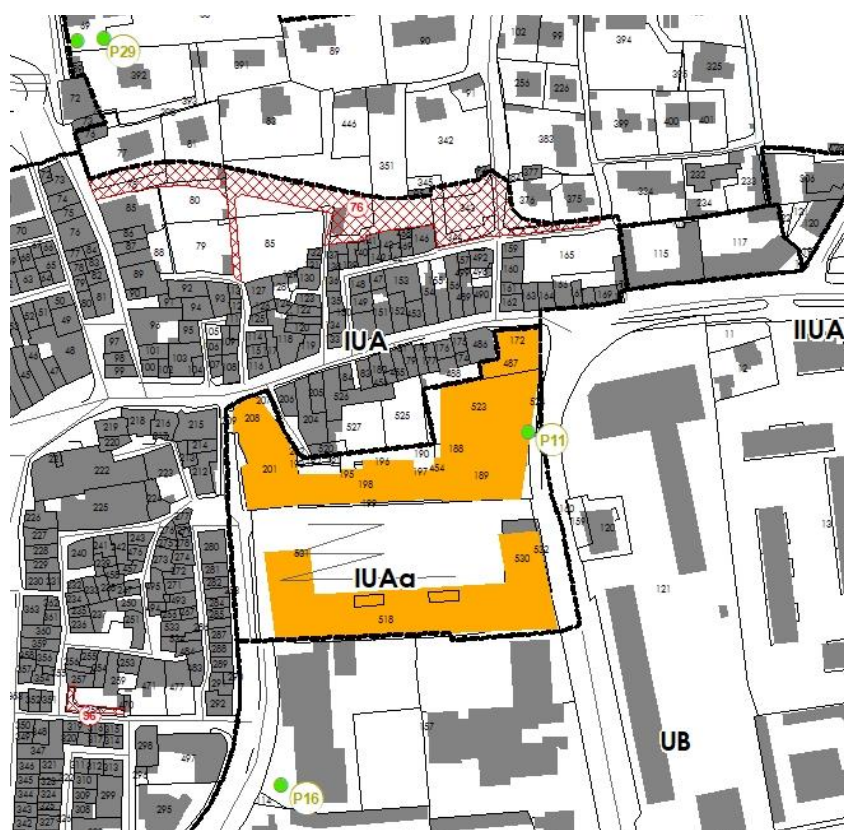


Figure 11: Evolution de zonage des parcelles BH n°172 et BH n°487- PLU

### 2.3. Projet Anatole France

L'objet de cette modification est de faire évoluer le zonage des parcelles BD n°3 et BD n°169 en zone UBd d'une superficie de 4572 m2. La parcelle BD n°3 est actuellement en zone UB et la parcelle BD n°169 est en zone UC.

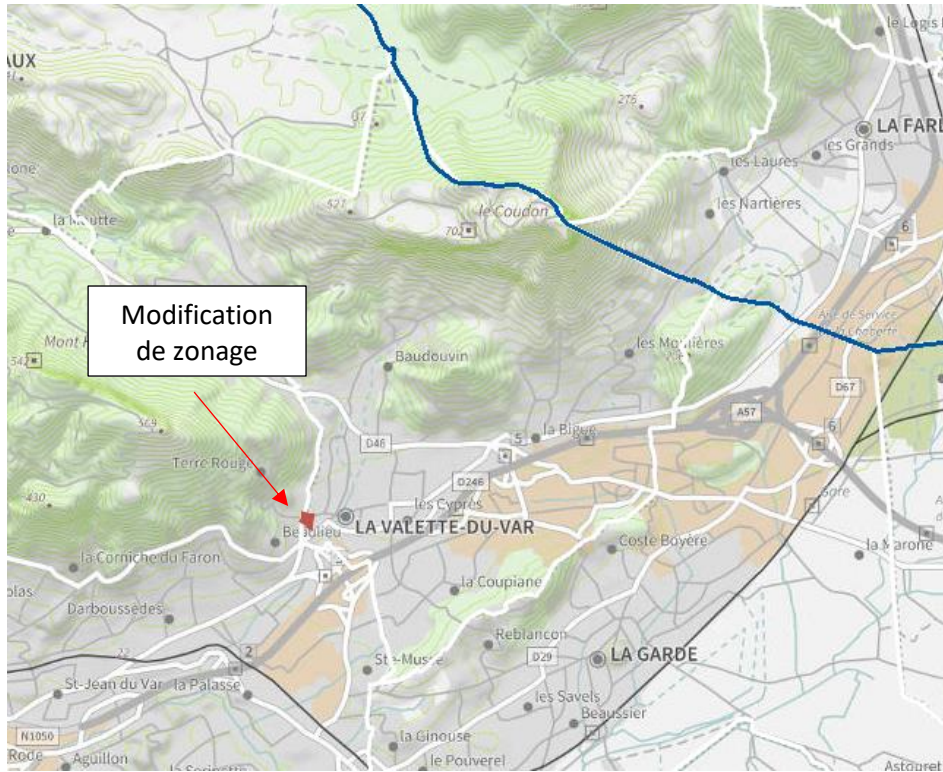


Figure 12: Plan de situation- La Valette-du-Var



Figure 13: Parcelles BD 3 et BD 169-Modification de zonage



Les zones UB et UC correspondent à une zone à dominante d'habitat qui comprend et admet les activités compatibles avec le caractère résidentiel. Dans ces zones, les bâtiments sont construits majoritairement en ordre discontinu.

Le sous-secteur UBd concerne plus spécifiquement un ensemble de parcelles situées autour des avenues Mirasouleou et le long de l'avenue Anatole France.

La zone UB dispose d'une emprise au sol de 28% et d'une hauteur absolue de 9 mètres (R+2), la zone UC, quant à elle, dispose d'une hauteur absolue de 7 mètres et son emprise au sol est limitée à 18% de la surface du terrain. La modification des parcelles en zone UBd permettra une hauteur absolue de 16 mètres (R+4) avec une emprise au sol qui n'est pas réglementée.



Figure 14: Zoom- Planche graphique actuellement opposable



Figure 15: Evolution de zonage des parcelles BD n°3 et BD n°169 -PLU

Afin de répondre à la carence et aux besoins en logements et notamment en logements locatifs sociaux, la SPLM a pour projet de réaliser une opération d'environ 200 logements dont au moins 30% en locatif social, une résidence senior, des commerces/bureaux en rez-de-chaussée et un parc urbain. La zone UBd permet bien d'accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel ; les commerces, les bureaux, la résidence senior et le parc urbain sont donc bien admis. Les 30% de logements sociaux prévus respectent les dispositions générales relatives à la mixité sociale de l'habitat.

La particularité de ce projet est qu'il est actuellement situé à cheval sur trois zones urbanisées du PLU : la zone UC, la zone UBd et la zone IIUA qui est limitrophe. Cette modification de zonage permet d'augmenter la densité de constructibilité tout en adaptant le PLU aux nouveaux besoins démographiques.

Les perspectives de développement sont principalement démographiques et la consommation d'espaces est maîtrisée car le site est déjà occupé par du bâti, qui sera démolé avant la construction du projet.

Cette opération permettra d'accueillir une population estimée à 380 habitants d'ici 2027 afin de s'adapter aux besoins de la population actuelle et à venir.

Le stationnement est prévu intégralement en sous-sol en respectant les dispositions de l'article UB11.

Type de destination	Nombre de places de stationnement à créer
Habitation	2 places minimum par logement sauf pour la construction de logements sociaux et de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
Bureau/Services	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée (à l'exception du secteur UBd)
Commerce	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée (à l'exception du secteur UBd)
Artisanat	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

En zone UBd, l'emprise au sol et les espaces libres ne sont pas réglementés, le projet veillera tout de même à l'harmonie et l'aération du quartier en laissant une large place aux espaces verts.

#### 2.4. Rapport de compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables

La présente modification simplifiée répond aux différents objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les projets Anatole France et Entrée de ville Est s'inscrivent dans la démarche de l'orientation n°1 du PADD qui est l'affirmation de l'identité valettoise par la renaissance du centre-ville. *« Cette orientation repose sur le Projet Cœur de Ville qui a pour objectif de mettre en avant le caractère provençal et les richesses patrimoniales du centre-ville anciens, délaissé au cours des années 1970. De cette façon, la valorisation des différents atouts du centre-ville contribue à la création d'une nouvelle image du territoire valettois et répond en même temps à de nombreux besoins en termes de logements, de déplacements, de services et d'équipements ».*

*« Elles correspondent à la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le cadre de la reconquête du centre-ville. Ainsi l'installation de nouveaux habitants participe à la réappropriation du Cœur de la ville et à l'animation des équipements et des aménagements prévus. »*

L'objectif de ces deux projets est de créer environ 465 logements dans le quartier du centre-ville/Anatole France, ce qui participe directement à l'identité et à l'attractivité du centre-ville. Ces opérations permettent de répondre directement à l'objectif 1.3 qui est de développer l'offre de logements pour se réapproprier le centre-ville. Le PADD soutient les actions en faveur de l'habitat dans le centre historique.

Ces projets respectent également l'objectif 1.4 en profitant des opportunités foncières pour compléter le projet Cœur de Ville.

La mise en place des commerces/bureaux et équipements publics en rez-de-chaussée de ces opérations répond à l'orientation n°2 : « le renforcement du pôle économique valettois dans l'agglomération toulonnaise » en développant les activités en centre-ville. Le centre-ville ancien dispose d'une armature commerciale variée répondant aux besoins de la population locale. L'arrivée de nouvelles activités contribuent à la vitalité du Cœur de La Valette.

Le projet Coupiane se situe au sein du quartier de la Coupiane, il est identifié comme pôle d'équilibre et de mixité. La création de nouveaux logements permet de maintenir l'équilibre et la mixité du quartier.

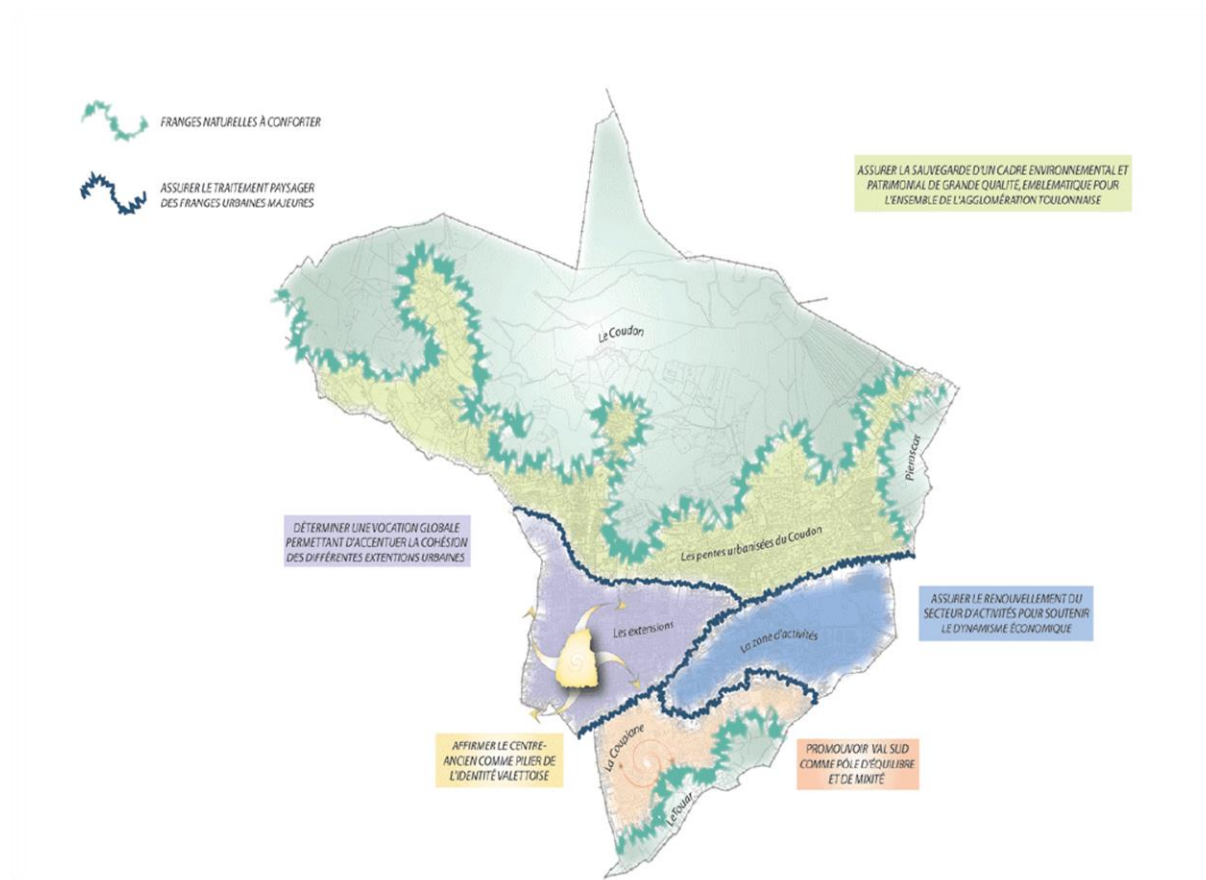


Figure 16: PADD 2007 opposable

Cette modification de zonage répond au point 3.1 qui promeut un équilibre entre une urbanisation limitée et la protection du cadre de vie. En effet, l'opération est prévue en zone déjà artificialisée et permet de ne pas impacter les espaces naturels.

L'orientation 3 garantit un cadre de vie de qualité : « les 40 hectares d'espaces verts, les 711 hectares d'espaces naturels (massifs boisés, espaces boisés classés) sont autant d'éléments qui participent à la qualité du cadre de vie de la vallée Heureuse. Cette particularité valettoise mérite d'être préservée dans un contexte de forte pression urbaine. »

De plus, il y a une volonté forte au sein du projet d'aménagement de permettre une évolution de la trame urbaine et de ne pas figer certaines situations.



## 2.5. Rapport de compatibilité avec le SCOT Provence Méditerranée

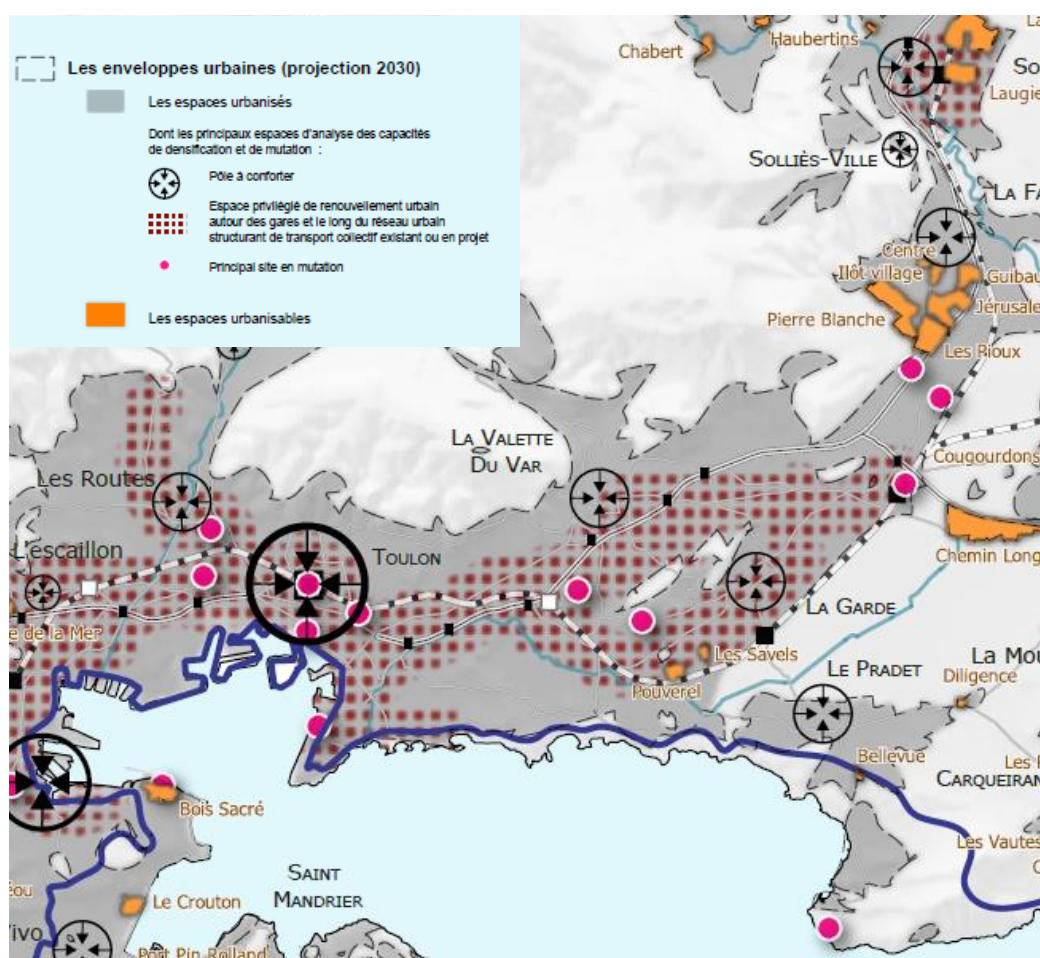


Figure 17: Extrait- Schéma illustratif de l'accueil du développement futur dans l'aire du SCOT Provence Méditerranée

Le SCOT Provence Méditerranée a été approuvé le 6 septembre 2019. La modification simplifiée doit être compatible avec les dispositions du SCOT, notamment avec le Document d'orientations et d'objectifs (DOO).

Dans le DOO du SCOT, l'orientation 4 fixe comme principe de maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines.

« La croissance démographique et économique projetée dans le territoire d'ici 2030 doit s'opérer dans un objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles au regard du rythme annuel de consommation d'espace observé au cours des dix dernières années, soit une consommation moyenne de 82 hectares par an d'ici 2030 (contre 164 hectares par an au cours des dix dernières années).

[...]

Cette enveloppe urbaine comprend :

- les espaces urbanisés de Bandol et Sanary-sur-Mer, ainsi que les espaces urbanisables du « Moulin Neuf », des « Grands Pont » de « la Vernette » et de « la Baou » ;
- les espaces urbanisés des communes de Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer, Ollioules, Toulon, La Valette-du-Var, La Garde, les espaces urbanisés de Pin-Rolland à Saint-Mandrier-sur-Mer, de Dardennes au Revest-les-Eaux et du Pin de Galle au Pradet, ainsi que les espaces urbanisables de « Boullibaye », « Allègre », « Hoirs Nord », « Bucarin » [...]

#### **D. DELIMITER LES ENVELOPPES URBAINES**

Les espaces urbanisés comprennent, dans le présent document, les espaces à dominante artificialisée par du bâti et/ou par des aménagements et équipements non isolés (aires de stationnement, entreposage, hébergement de plein air etc.), autres que d'infrastructures (voiries et réseaux divers).

#### **E. DEVELOPPER L'URBANISATION DANS LES ENVELOPPES URBAINES**

##### **a. QUANTIFIER ET MOBILISER LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU SEIN DES ESPACES URBANISES**

Le développement au sein de l'espace urbanisé s'opère par renouvellement urbain, mutation, densification. »

**La présente modification simplifiée n°3 respecte cette orientation puisqu'il s'agit d'une modification de zonage en vue de construire des logements en zone déjà artificialisée et comprise dans l'enveloppe urbaine.**

### **Orientation 14. FIXER LES PRINCIPES ET OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

#### **A. IDENTIFIER, LOCALISER, DELIMITER LE FONCIER POTENTIELLEMENT MOBILISABLE A COURT, MOYEN ET LONG TERME :**

En lien avec les orientations portant sur la maîtrise du développement, les collectivités analysent, au sein des enveloppes urbaines identifiées dans l'orientation 4 et en dehors du réseau Vert, Jaune et Bleu identifié dans l'orientation 1, les possibilités et les capacités de mobilisation du foncier disponible par renouvellement urbain et par ouverture à l'urbanisation, ainsi que, en tant que de besoin, les conditions préalables de sa mobilisation au travers d'une stratégie foncière. Elles mettent en place les outils juridiques et financiers, ainsi que les partenariats adaptés, permettant de concrétiser cette mobilisation.

Outre les critères environnementaux ou liés aux risques, le foncier mobilisable est identifié en fonction :

- de la présence et la capacité d'équipements, voiries et réseaux divers ;
- de la présence des diverses possibilités existantes ou projetées de déplacements (voirie, gare, TC, parking relais / covoiturage ...) ;
- de la présence ou la proximité d'une polarité de services de proximité ;
- de la disponibilité foncière (dureté, mosaïque foncière).

#### **b. LES (RE) EQUILIBRAGES AU REGARD DES OBJECTIFS DE MIXITE FONCTIONNELLE**

Le développement de nouveaux logements s'inscrit dans les objectifs suivants :

-Le renforcement des centres villes et des centres de quartiers en articulant une offre d'habitat renouvelée et une offre d'activités, de services et de commerces renforcés ;

**Les projets de modification permettent de répondre aux besoins en logements identifiés par le SCOT, dans une zone où le foncier est mobilisable selon les critères établis par le DOO.**



### 3. Modifications réglementaires

Au sein du règlement écrit, différentes modifications mineures sont apportées.  
Les modifications sont les suivantes :

- **Articles IUA 1, IUUA 1, UB 1, UC 1, UD 1, UF 1 et 1AU 1 :**

« les abris de jardin préfabriqués » sont remplacés par « les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m<sup>2</sup> ». L'extrait suivant illustre l'ajout à la règle pour l'article IUA 1.

#### Règlement au PLU opposable

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IUA2.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IUA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article IUA2.
- **les abris de jardin préfabriqués.**

#### Règlement après Modification simplifiée n°3

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UC2.
- **les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m<sup>2</sup>.**

- **Article UD 9.3 :**

L'article est complété de la manière suivante :

#### Règlement au PLU opposable

##### 9.3 - Hauteur absolue

En zone UD, UDa et Udf, la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7 m (R+1). Pour les constructions d'un seul niveau (R), la hauteur ne peut excéder 4 m. Le niveau supérieur n'est autorisé que sur 50% de l'emprise au sol de la construction en zone UD et sur 30% de l'emprise au sol de la construction en zones UDa et Udf.

En secteur UDg, la hauteur des constructions ne peut excéder 11m (R+2).

## Règlement après Modification simplifiée n°3

### 9.3 - Hauteur absolue

En zone UD, UDa et UDf, la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7 m (R+1). Pour les constructions d'un seul niveau (R), la hauteur ne peut excéder 4 m. Le niveau supérieur n'est autorisé que sur 50% de l'emprise au sol de la construction en zone UD et sur 30% de l'emprise au sol de la construction en zones UDa et UDf.

Toutefois, en fonction de la topographie du terrain et afin de respecter les dispositions de l'article UD 10.1- Adaptation au terrain, le niveau supérieur (R+1) pourra être remplacé par un niveau inférieur (R-1) d'égales dimensions.

Dans le cas de la réalisation d'une construction composée d'un R et d'un R-1, la hauteur de ces deux niveaux, mesurés à l'égout du toit, ne peut excéder 7 m à partir du niveau du plancher le plus bas et non à partir du terrain existant avant travaux.

En secteur UDg, la hauteur des constructions ne peut excéder 11m (R+2).

### - Article UB 6 :

L'article UB6.2 est rectifié pour permettre au projet Anatole France d'être implanté en ordre discontinu et de pouvoir ainsi créer une percée. Cette modification réglementaire permet une meilleure intégration architecturale et paysagère dans le secteur.

## Règlement au PLU opposable

### 6.2. En secteur UBd

6.2.1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions pourront être édifiées sur limite séparative arrière à condition que leur hauteur à l'égout du toit mesurée sur ladite limite n'excède pas 9m. Lorsque cette condition n'est pas respectée, les constructions devront être implantées en retrait de la limite séparative arrière à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3m.

6.2.2. Des implantations différentes du 6.2.1. peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Règlement après Modification simplifiée n°3

### 6.2. En secteur UBd

6.2.1 Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite ne soit pas inférieure à 6m. D supérieur ou égal à 6m.

6.2.2 Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- dans le cas de constructions jumelées de hauteur sensiblement équivalentes (+ ou - 1m)
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit sensiblement équivalente (+ ou - 1m) au bâtiment situé en limite
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur hors tout en limite

6.2.3 Des implantations différentes du 6.2.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- pour les piscines. le retrait est ramené à 2m
- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Articles UC 4.2.b, UD 4.2.b et N 4.2.b :**

Ces articles sont complétés par la mention suivante : « ... à l'aide d'un dispositif d'infiltration tel que bassin de rétention, noue paysagère, puisard, tranchée drainante ».

**Règlement au PLU opposable**

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par des gouttières ou chéneaux sont conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain.
- En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction collectées par des gouttières ou chéneaux sont conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain à l'aide d'un dispositif d'infiltration tel que bassin de rétention, noue paysagère, puisard, tranchée drainante ou tout autre procédé.
- En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- **Article UC 10.2 :**

L'article UC 10.2 est remplacé par la mention suivante :

**Règlement au PLU opposable**

**10.2.- Orientation**

**Sauf dans le cas de continuité urbaine ou d'implantation imposée, les constructions seront orientées avec une façade principale au sud.**

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

**10.2.- Orientation**

Sauf dans le cas de continuité urbaine ou d'adaptation au terrain (cf. art. UC 10.1 du présent règlement) les constructions seront orientées de préférence avec une façade principale exposée au sud.

- **Article UD 10.2 :**

L'article UD 10.2 est remplacé par la mention suivante :

**Règlement au PLU opposable**

**10.2.- Orientation**

**Sauf dans le cas de continuité urbaine ou d'implantation imposée, les constructions seront orientées avec une façade principale au sud.**

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

**10.2.- Orientation**

Sauf dans le cas de continuité urbaine ou d'adaptation au terrain (cf. art. UD 10.1 du présent règlement) les constructions seront orientées de préférence avec une façade principale exposée au sud.

- **Articles IUA 10.5, IUA 10.5, UB 10.5, UC 10.4 et UD 10.4 :**

Suppression de la mention « surmonté d'une rangée de tuiles scellées sur la longueur »

## Règlement au PLU opposable

### 10.5. Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées si leur état le permet. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrees dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'un mur plein **surmonté d'une rangée de tuiles scellées sur la longueur** (uniquement en bordure de voies)
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

## Règlement après Modification simplifiée n°3

### 10.5. Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées si leur état le permet. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrees dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'un mur plein (uniquement en bordure de voies)
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

- **Article N2.2.1 :**

Trois rectifications sont apportées à cet article :

- « En zone N et secteur Nf uniquement : » est remplacé par « Sur l'ensemble des secteurs de la zone N »
- « Sauf en secteur Nf » est remplacé par « Sauf en secteur Nf et Ns ».
- « Les piscines et les bassins d'agrément et leurs annexes techniques ainsi que les courts de tennis à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone. » est complété par « (Sauf en secteur Ns) »

**Règlement au PLU opposable**

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. En zone N et secteur Nf uniquement :**

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

-(Sauf en secteur Nf) L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition : que la surface de plancher initiale à la date de publication du POS le 28 Février 1986 soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200m<sup>2</sup>.

- Les piscines ou les bassins d'agréments et leurs annexes techniques ainsi que les courts de tennis à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels notamment lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.

- les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnées, piste cyclable...)

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Sur l'ensemble des secteurs de la zone N :**

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

-(Sauf en secteur Nf et Ns) L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition : que la surface de plancher initiale à la date de publication du POS le 28 Février 1986 soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200m<sup>2</sup>.

-(Sauf en secteur Ns) Les piscines ou les bassins d'agréments et leurs annexes techniques ainsi que les courts de tennis à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels notamment lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.

- les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnées, piste cyclable...)

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Dans toutes les zones urbaines :

Correction d'une erreur au sein de l'article 11.1, en remplaçant le terme de « ci-dessus » par « ci-dessous »

#### Règlement au PLU opposable

##### 11-1. Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus **ci-dessus** est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Règlement après Modification simplifiée n°3

##### 11-1. Définitions

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus **ci-dessous** est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Articles UB 6.1.1, UC 6.1, UD 6.1, 1AU 6, N 6.1 :

Ajout de la mention suivante : « En aucun cas, le bord extérieur des balcons ne devra se trouver à moins de 2,50 m de la limite séparative ».

#### Règlement au PLU opposable

6.1.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.  
D supérieur ou égal à  $H / 2$  minimum 4 m.

#### Règlement après Modification simplifiée n°3

6.1.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.  
D supérieur ou égal à  $H / 2$  minimum 4 m.

**En aucun cas, le bord extérieur des balcons ne devra se trouver à moins de 2.5 m de la limite séparative.**



- **Article UV 6.1 :**

Modification de l'article de la manière suivante : « la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 m et jamais inférieure à la hauteur de la façade la plus élevée diminuée de 5 m ».

**Règlement au PLU opposable**

**ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 m et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments jointifs de hauteur égale.
- à titre exceptionnel pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50m sur cette limite et dont la longueur n'excède pas la moitié de la limite séparative

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

**ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

6.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 m **et jamais inférieure à la hauteur de la façade la plus élevée diminuée de 5 m.**

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments jointifs de hauteur égale.
- à titre exceptionnel pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50m sur cette limite et dont la longueur n'excède pas la moitié de la limite séparative

- **Article N 9 :**

La mention suivante est ajoutée : « La hauteur est mesurée du terrain existant avant travaux à l'égout des toitures ».

La phrase suivante : « la hauteur de toute nouvelle construction d'un seul niveau ne peut excéder 5 m de hauteur absolue » est remplacée par « La hauteur de toute nouvelle construction d'un seul niveau ne peut excéder 4 m de hauteur absolue ».

**Règlement au PLU opposable**

**ARTICLE N 9. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute nouvelle construction d'un seul niveau ne peut excéder **5** mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux (R+1) ne peut excéder 7 mètres, le niveau supérieur n'est autorisé que sur 50% de l'emprise au sol de la construction.

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

**ARTICLE N 9. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur est mesurée du terrain existant avant travaux à l'égout des toitures.** La hauteur de toute nouvelle construction d'un seul niveau ne peut excéder **4** mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux (R+1) ne peut excéder 7 mètres, le niveau supérieur n'est autorisé que sur 50% de l'emprise au sol de la construction.

- **Articles UB 9.1, UC 9.1, UD 9.1, 1AU 9.1 :**

La mention « dressé par un géomètre » est supprimée.

**Règlement au PLU opposable**

La hauteur est mesurée du terrain existant avant travaux à l'égout des toitures.

Un relevé altimétrique détaillé du terrain avant travaux **dressé par un géomètre** doit obligatoirement être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain existant avant travaux de terrassement.

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

La hauteur est mesurée du terrain existant avant travaux à l'égout des toitures.

Un relevé altimétrique détaillé du terrain avant travaux doit obligatoirement être annexé à la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain existant avant travaux de terrassement.

- **Article UV 9.1:**

Suppression de la mention : « ou à l'arrête supérieure de l'acrotère ».

**Règlement au PLU opposable**

**ARTICLE UV 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**9.1.- Conditions de mesure**

Tout point de la construction à l'égout du toit **ou à l'arête supérieure de l'acrotère** ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel considéré avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel sera défini par un plan altimétrique détaillé.

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

**ARTICLE UV 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**9.1.- Conditions de mesure**

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel considéré avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel sera défini par un plan altimétrique détaillé.



- **Article UX 9.1:**

La mention « ou à l'acrotère » est supprimée.

**Règlement au PLU opposable**

9.1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit **ou à l'acrotère** ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel considéré avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel sera défini par un plan altimétrique détaillé.

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

9.1 - Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel considéré avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel sera défini par un plan altimétrique détaillé.

- **Articles UB 10.3.3, UC 10.3.3, UD 10.3.3, UV 10, UX 10 et N 10 :**

La phrase suivante : « les panneaux solaires sont à installer sur les pans de toitures les moins perçus depuis les espaces et les voies publiques » est remplacée par « les panneaux solaires sont à installer de manière à ce qu'ils soient les moins perçus depuis les espaces et voies publics ».

**Règlement au PLU opposable**

**Les panneaux solaires sont à installer sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et voies publiques.** Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

**Règlement après Modification simplifiée n°3**

Les panneaux solaires sont à installer de manière à ce qu'ils soient les moins perçus depuis les espaces et voies publics. Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

#### 4. Les Emplacements Réservés

Certains emplacements réservés (ER) sont supprimés suite à des procédures de délaissement. Cela concerne les emplacements réservés n°1 et n°44. La liste des emplacements réservés est mise à jour notamment pour rectifier la surface de l'ER n°99.

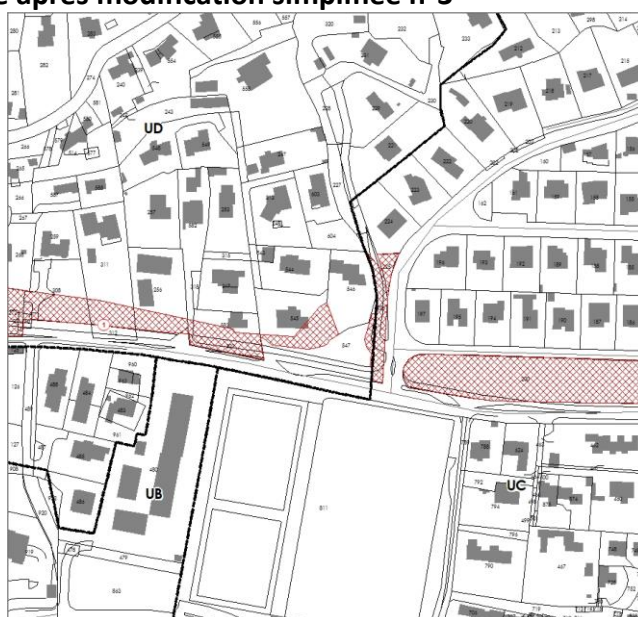
##### 4.1. Emplacement réservé n°1

4.1.1 Demande du Conseil Départemental du Var de renommer l'ER n°1 comme suit :« RD 46 et ses carrefours » et de supprimer l'ER n°1bis, l'ER n°1ter ainsi que certaines parcelles de l'ER n°1 : B 4879, B 4880, B 4881, B 4885, B 1681, AD 546, AD 547 de même que les parcelles comprises entre les giratoires Arnaud Beltrame et Edouard Soldani.

##### **Règlement graphique opposable**



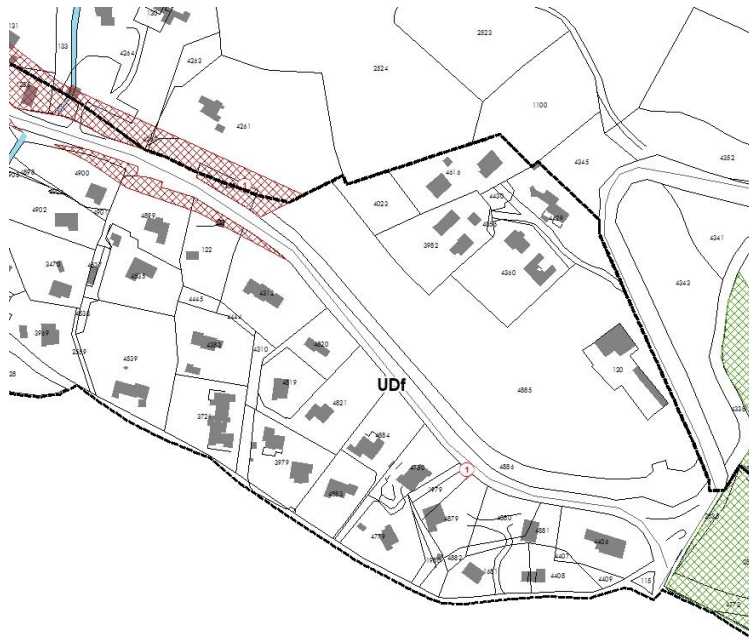
##### **Règlement graphique après modification simplifiée n°3**



## Règlement graphique opposable



### Règlement graphique après modification simplifiée n°3



## Règlement graphique opposable



## Règlement graphique après modification simplifiée n°3

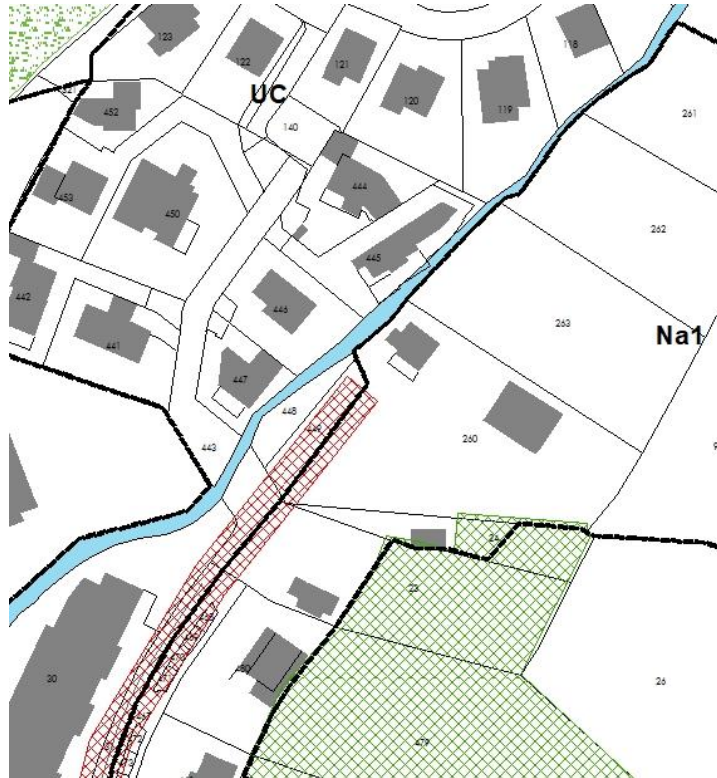




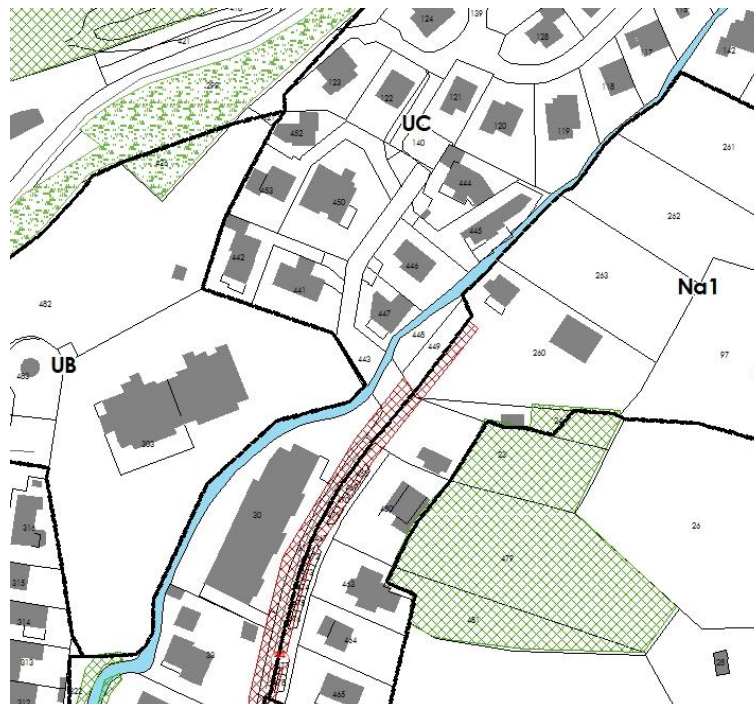
#### 4.2. Emplacement réservé n°44

La parcelle AB 449 n'est plus concernée par l'emplacement réservé n°44.

## Règlement graphique opposable



### Règlement graphique après Modification simplifiée n°3



#### 4.3. Emplacement réservé n° 99

La parcelle AC 159 n'est plus concernée par l'emplacement réservé n°99. Une modification est alors apportée à la liste des emplacements réservés, la superficie n'est plus de 1200m<sup>2</sup> mais de 1155m<sup>2</sup>.

##### Règlement graphique opposable



##### Règlement graphique après Modification simplifiée n°3

