

## 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'isolement acoustique et les règles pour les clôtures, les parables, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 300m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne les bureaux, il est demandé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, excepté en zone UZg, où il n'est exigé que 0,5 place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> 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 règlementé 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 règlementés. 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 règlementé 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 recherchée. 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> . 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 réglementés 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 réglementé. 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 réglemente 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 réglementé. 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, UZc et UZd 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 <sup>2</sup> 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 règlementent 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 <sup>2</sup> . 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

<b>Dispositions communes à toutes les zones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <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.</li> <li>- <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).</li> <li>- <u>Prise en compte des risques majeurs</u></li> <li>- <u>EBC identifiés à conserver</u></li> <li>- <u>L'article 11 favorise une insertion paysagère harmonieuse de toute nouvelle construction dans toutes les zones</u></li> </ul>
---	--

<b>Dispositions communes aux zones urbaines</b>	Stationnement 2 roues obligatoire = 2% de la surface de plancher créée
---	--

Zone	Caractéristique de la zone	Spécificité de la zone	Article 10	Article 13
<b>UA</b>	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
<b>UB</b>	Zone de centralité d'habitat collectif dense	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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)</li> </ul>	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><b>UC</b></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"> <li>- 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.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> <li>- Autorisation de toiture végétale.</li> <li>- Surfaces non construites ou non aménagées seront structurées en espaces verts et comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>.</li> <li>- Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage.</li> <li>- Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.</li> </ul>
<p><b>UD</b></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"> <li>- 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.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> <li>- Autorisation de toiture végétale.</li> <li>- Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage.</li> <li>- Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.</li> </ul>

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

<b>UE</b>	Zone urbaine essentiellement pavillonnaire	<p>Hauteur limitée pour une bonne intégration des constructions dans le paysage, espace tampon avec zones forestières</p> <p>UEb : zone à la densité faible (10% CES) du fait du caractère paysager du secteur</p> <p>UEp : prise en compte des paysages avec une hauteur moindre</p> <p>UEr : la Ripelle</p>	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"> <li>- 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</li> <li>- 2 Terrains cultivés à protéger en UE et UEp (L123-1-9° code urbanisme)</li> <li>- Préservation des restanques en terrain pentu.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> <li>- Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage.</li> <li>- Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57.</li> </ul>
<b>UF</b>	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"> <li>- Végétaux plantés le long des autoroutes 50 et 57 et du CD559.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> <li>- Tout arbre abattu dans le cadre d'une construction devra être remplacé.</li> </ul>
<b>UL</b>	Zone de loisirs	Espace littoral, constructibilité limitée	7 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces verts à préserver.</li> <li>- Présence d'EBC.</li> </ul>
<b>UM</b>	Zone militaire		18 m et 12 m en UMm	Présence d'EBC.
<b>UR</b>	Zone dédiée au renouvellement urbain	Règlement allégé répondant à un urbanisme de projet		
<b>UZ</b>	Plans de masse			Aire de stationnement à l'air libre plantées d'arbre d'ombrage. Autorisation de toiture végétale.
<b>AU</b>	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.
<b>N</b>	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	<p>Zonage N = +de 30% du territoire</p> <p>Ns = aménagements légers uniquement</p> <p>NI = modes doux avec le téléphérique</p>	6 m	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 m<sup>2</sup> 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 > 1000m<sup>2</sup> : 35 %

Terrain dont la superficie est < 1000m<sup>2</sup> : 40 %

Terrain dont la superficie est > 1000m<sup>2</sup> 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 autorisées."

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.

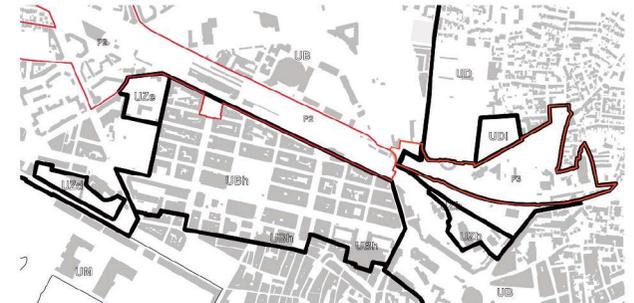
## Présentation des secteurs

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.

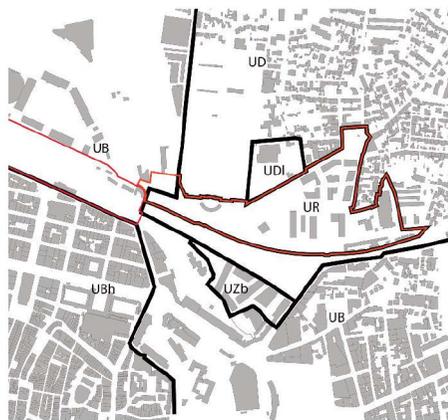
- Superficie secteur : 19,4 ha
- Classement au POS : UB et UD
- Classement au PLU : UB
- Justifications de l'instauration de la servitude L.123-2a : le périmètre d'attente a pour objectif de permettre d'optimiser le foncier dans un secteur clé de renouvellement urbain. Secteur en lien avec le futur pôle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



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

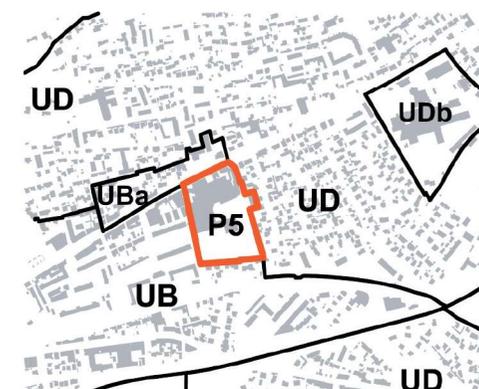
Le 3ème secteur est l'**axe des Gares Est**. Il s'étend entre la place du souvenir français, le bd de la Démocratie jusqu'à la place Laporterie, le chemin de la Loubière, englobe pour partie la parcelle appartenant à la SNCF sur le site de la cour de Nice.

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



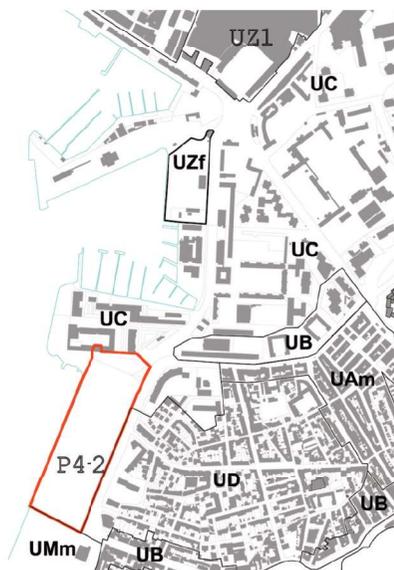
Le cinquième secteur est celui de **Brunet**, délimité par l'avenue Picot, l'avenue Virgily et l'impasse Bruno.

- 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 quatre 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.

L'orientation d'aménagement n°1 le Parc Urbain de la Cité Judiciaire a évolué en plan masse UZd à l'occasion de la 1ère modification du présent PLU.

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.

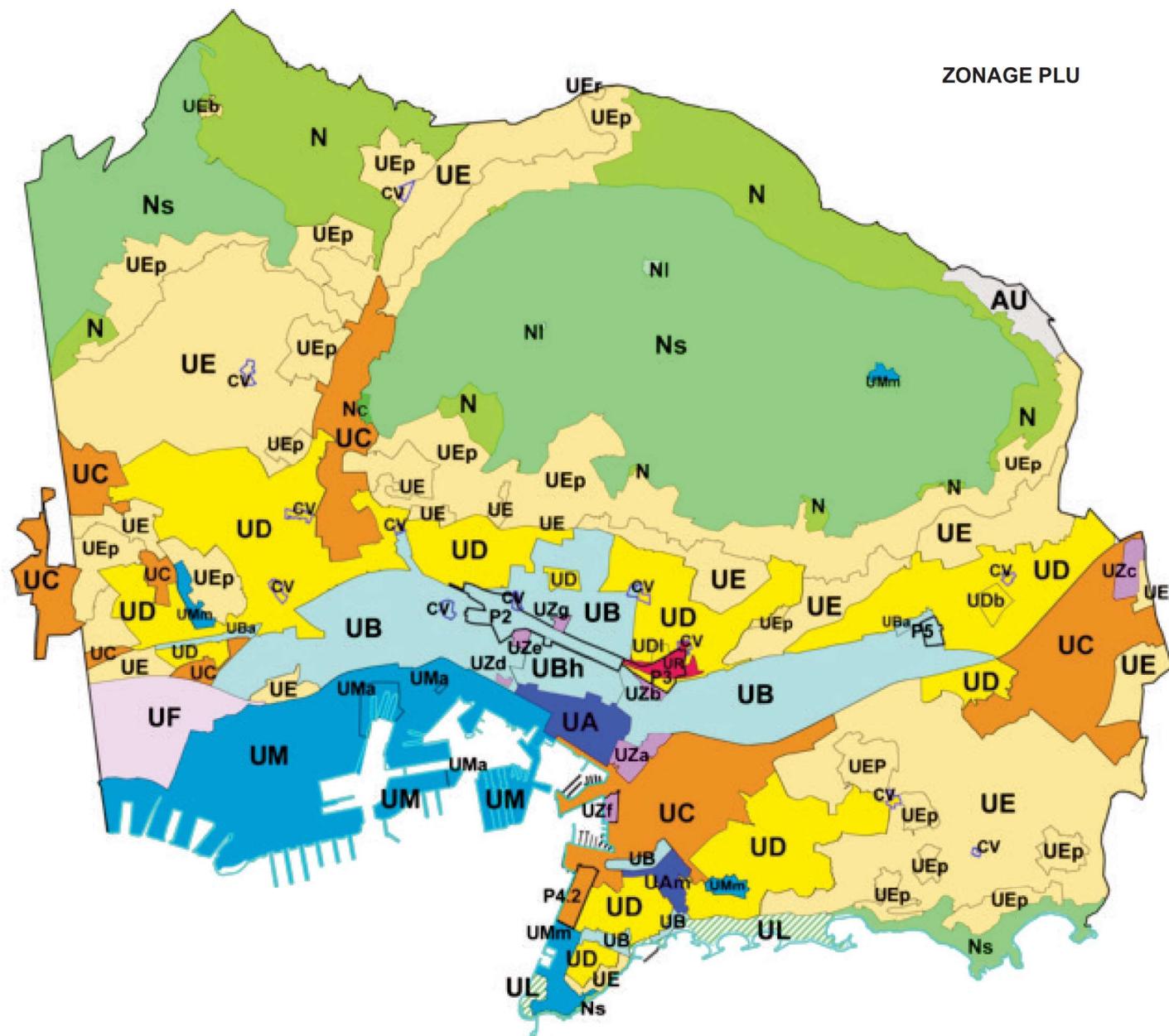
- Une mise à jour complète par arrêté du Maire le 21 octobre 1999.

- 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

## 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> et 800 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> et 1000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (secteur NBa surface minimum 2 000 m <sup>2</sup> )	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

UZd Parc Urbain de la Cité Judiciaire

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

# 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	<b>Total UF</b>	<b>64,12</b>	<b>1,45</b>
UIb	2,40				
UIm	39,67				
UIp	11,00				
UIs	16,66				
<b>Total</b>	<b>122,23</b>				
UL	7,40	0,54	<b>Total UL</b>	<b>27,36</b>	<b>0,62</b>
ULm	15,68				
<b>Total</b>	<b>23,08</b>				
UM	253,65	6,16	UM	253,27	5,74
UMs	10,15		UMa	10,5	0,24
<b>Total</b>	<b>263,80</b>		UMm	26,90	0,61
			<b>Total UM</b>	<b>290,68</b>	<b>6,59</b>
			<b>Total UR</b>	<b>7,38</b>	<b>0,17</b>
			<b>Total UZ</b>	<b>22,42</b>	<b>0,51</b>
UP	1,60	0,04			
UR	0,84	0,02			
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>2841,13</b>	<b>66,32</b>	<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>2963,03</b>	<b>67,17</b>
			<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>20,50</b>	<b>0,46</b>

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				
<b>Total</b>	<b>175,01</b>				
NB	69,00	1,80			
NBa	8,47				
<b>Total</b>	<b>77,47</b>				
ND	566,10				
NDI	200,82				
NDr	423,58				
<b>Total</b>	<b>1190,50</b>	27,80			
<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>1442,98</b>	<b>33,68</b>	<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>1427,30</b>	<b>32,36</b>
<b>TOTAL Général</b>	<b>4284,11</b>	100	<b>TOTAL Général</b>	<b>4410,92 *</b>	<b>100</b>

\* 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.