

# DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

## PREALABLE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULON

---

### REHABILITATION ET EXTENSION DU PALAIS DE JUSTICE CREATION D'UNE CITE JUDICIAIRE COMMUNE DE TOULON – DEPARTEMENT DU VAR

PIECE A	GUIDE DE LECTURE
PIECE B	OBJET DE L'ENQUETE, INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
PIECE C	DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET
PIECE D	DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULON
PIECE E	ANNEXES

*Décembre 2021*

---

# Sommaire

<b>1. Préambule</b> .....	<b>5</b>
1.1. <i>Lexique, le PLU et son contenu</i> .....	5
1.2. <i>Le contenu du dossier de mise en compatibilité</i> .....	6
<b>2. Présentation du projet</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Le PLU en vigueur</b> .....	<b>8</b>
3.1. <i>Le Rapport de Présentation du PLU en vigueur</i> .....	8
3.2. <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur</i> .....	8
3.3. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur</i> .....	9
3.4. <i>Le règlement graphique du PLU en vigueur (ou zonage)</i> .....	9
3.4.1. Les zones concernées par le projet	9
3.4.1. Autre élément figurant au règlement graphique	11
3.5. <i>Le règlement littéral du PLU en vigueur</i> .....	11
3.6. <i>Les annexes aux PLU en vigueur</i> .....	12
3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP)	12
3.6.2. Le Secteur Patrimonial Remarquable	12
3.6.3. Autres annexes au PLU	12
<b>4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur et les normes supra-communales</b> .....	<b>14</b>
4.1. <i>La compatibilité du projet avec le rapport de présentation du PLU en vigueur</i> .....	14
4.2. <i>La compatibilité du projet avec le PADD du PLU en vigueur</i> .....	14
4.3. <i>La compatibilité du projet avec les OAP du PLU en vigueur</i> .....	15
4.4. <i>La compatibilité du projet avec le règlement graphique (zonage) du PLU en vigueur</i> .....	15

4.5.	<i>La compatibilité du projet avec le règlement littéral du PLU en vigueur</i>	15
4.5.1.	Compatibilité avec les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones (Chapitre 1)	15
4.5.1.	Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) – Articles 1 à 4	15
4.5.2.	Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) - zone UB	16
4.5.1.	Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) - zone UZ	17
4.6.	<i>Compatibilité du projet avec les annexes du PLU en vigueur</i>	17
4.6.1.	Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	17
4.6.2.	Compatibilité avec les autres annexes	17
4.7.	<i>Synthèse des compatibilités et incompatibilités du projet avec le PLU en vigueur</i>	17
4.8.	<i>Compatibilité avec les principaux documents de rang supérieur</i>	17
4.8.1.	Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)	18
4.8.2.	Compatibilité avec le Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	18
4.8.3.	Compatibilité avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) PACA	19
<b>5.</b>	<b>Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité</b>	<b>22</b>
6.1.	<i>Le Rapport de présentation mis à jour</i>	22
6.1.1.	Tome 3 - Choix retenus pour établir le PLU et les motifs de la délimitation des zones	22
6.1.2.	Tome 5 – Résumé non technique	23
6.2.	<i>Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en compatibilité</i>	24
6.3.	<i>Le règlement graphique (zonage) mis en compatibilité</i>	28
6.4.	<i>Le règlement littéral mis en compatibilité</i>	32
6.4.1.	Introduction du règlement	32
6.4.2.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 3. Stationnement	32
6.4.3.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 4. Performance énergétique et environnementale des constructions	32
6.4.4.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UB	32
6.4.5.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UR	32
6.4.6.	Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UZ	33

6.4.7. Evolution avant/après dans le texte	34
6.5. Les annexes mises en compatibilité.....	61
7. Résumé non technique de la mise en compatibilité.....	62

## 1. Préambule

### 1.1. LEXIQUE, LE PLU ET SON CONTENU

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune ou un groupement de communes. Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé. Il est élaboré par la commune ou l'EPCI, établissement public de coopération intercommunale.

Le PLU se compose notamment des éléments suivants :

- Un rapport de présentation :

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le règlement (écrit et graphique). Lorsque celle-ci est requise, il comprend une évaluation environnementale.

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs, ou à certaines thématiques. Elles permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

- Le règlement et ses documents graphiques :

En cohérence avec le PADD, le règlement écrit et son document graphique (zonage) délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Les annexes :

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique (SUP), les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

Après son élaboration, le PLU peut éventuellement être révisé, modifié ou mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet (comme dans le cas présent) ou d'une déclaration d'utilité publique.

## 1.2. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le dossier de mise en compatibilité (MEC), présenté PIECE D, apporte les compléments nécessaires au rapport de présentation, apprécie la compatibilité du PLU en vigueur avec le projet, présente les extraits de pièces du PLU avant et après mise en compatibilité, justifie les modifications apportées.

Il comprend, afin de faciliter l'appréhension du dossier par tous, un résumé non technique de la mise en compatibilité.

Les principales pièces du PLU mises en compatibilité sont annexées à la PIECE D.

Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées et l'avis de l'autorité environnementale sur le cas par cas, sont regroupés en PIECE E (annexes) du dossier d'enquête.

## 2. Présentation du projet

Le Ministère de la Justice a décidé d'engager l'opération de réhabilitation et d'extension du Palais de justice de de Toulon et la création de sa future Cité judiciaire sur le site du Palais Péri. Cette décision répond aux problématiques actuelles de fonctionnement dues à l'éclatement des juridictions toulonnaises sur plusieurs sites, au vieillissement et au manque de surfaces du Palais Péri, et à une volonté de modernisation du système judiciaire et d'amélioration des conditions d'accueil du justiciable et de travail des personnels.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'État - ministère de la Justice, est mandatée pour réhabiliter et étendre le Palais de justice de Toulon, place Gabriel Péri.

Ce projet prévoit, sur une emprise foncière de 11 275m<sup>2</sup> (parcelles CP 211 partielle, CP96 et CP136) :

- La démolition des ailes postérieures vieillissantes et en mauvais état général du palais Péri historique (soit environ 2 700m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- La réhabilitation du bâti à caractère patrimonial conservé, dit Palais Péri (environ 2 900m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- La construction d'une nouvelle extension au Palais Péri (environ 11 000m<sup>2</sup> de surface de plancher).

*Au global, dans un souci de cohérence urbaine, le périmètre de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité englobe également le parvis du Palais Péri, bien que ce dernier ne soit*

*modifié dans le cadre du projet. Ce périmètre est donc de 11 975m<sup>2</sup>.*

Le projet est réalisé en concertation avec la ville de Toulon, la métropole Toulon Provence Méditerranée et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (UDAP83), en raison de l'intérêt patrimonial du site, situé au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Toulon et des enjeux d'insertion urbaine.

**Le projet est présenté plus en détail dans le PIECE C. Il convient donc de s'y reporter pour de plus amples informations.**

### 3. Le PLU en vigueur

La métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) est compétente en matière d'évolution du PLU de Toulon (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018).

La commune de Toulon dispose d'un PLU approuvé le 27 juillet 2012, qui a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions.

**Les différentes pièces ou extraits de pièces du PLU en vigueur, susceptibles d'être concernées par la mise en compatibilité, sont présentés ci-après.**

#### 3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR

Le rapport de présentation constitue une pièce importante du PLU, qui a notamment pour vocation d'établir le diagnostic du territoire et de justifier des choix retenus pour établir le PADD et les documents réglementaires

Le rapport de présentation du PLU de Toulon est constitué de plusieurs tomes :

- Tome 1 : Diagnostic territorial et articulation du PLU avec les autres documents de planification.
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolutions.
- Tome 3 : Les choix retenus pour établir le PLU et les motifs de la délimitation des zones.
- Tome 4 : Evaluation environnementale.

- Tome 5 : Résumé non technique.

#### 3.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU EN VIGUEUR

Le PADD du PLU de Toulon a été débattu en conseil municipal le 18 septembre 2014. Il s'articule autour de quatre grandes thématiques, déclinées en objectifs :

- I. Toulon, cœur de la métropole du Levant
  1. Poursuivre un fort rayonnement maritime
  2. Accueillir les équipements métropolitains
  3. Attirer les investisseurs en menant une politique de développement.
- II. Identité des quartiers
  1. Une dynamique commerciale locale à maintenir
  2. Encourager le renouvellement urbain
  3. Valoriser l'espace public et le patrimoine
- III. Une mobilité maîtrisée
  1. Encourager l'intermodalité
  2. Rééquilibrer le poids des divers modes de déplacements
  3. Développer les modes doux
- IV. Améliorer le cadre de vie
  1. Construire une ville durable
  2. Préserver l'environnement
  3. Adapter l'offre de logements aux besoins.

Ce sont ces orientations qui ont guidée les choix réglementaires du PLU.

### 3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU en vigueur comporte quatre OAP définissant des principes d'aménagement (composition urbaine, traitement des espaces publics, principes paysagers...) sur les secteurs stratégiques :

- Axe des Gares Ouest (en zones UB et UD du règlement)
- Axe des Gares Est (en zones UR du règlement)
- Les Ports (en zone UC du règlement)
- Brunet (en zone UB du règlement)

**Il n'existe aucune OAP sur le secteur du Palais de Justice au PLU en vigueur.**

### 3.4. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR (OU ZONAGE)

#### 3.4.1. Les zones concernées par le projet

Comme on peut le voir sur la carte ci-contre, le site d'implantation du projet, périmètre de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité, est situé « à cheval » sur deux zones urbaines :

- **Le Palais Péri se situe en zone UB,**
- **Le terrain dégagé par la démolition de l'ancienne maison d'arrêt, à l'arrière du Palais Péri, se situe en zone UZ, secteur UZd.**

La zone UB est définie comme zone urbaine de centralité.

La zone UZ est une zone dite à « plan masse », ce qui signifie que le gabarit des constructions autorisées et réglementé graphiquement, pour chaque secteur.

**Un extrait du règlement graphique en vigueur avant mise en compatibilité figure ci-après.**

Le périmètre du projet y est reporté pour une meilleure compréhension.

Le zonage spécifique du secteur à plan masse UZd figure également page suivante.

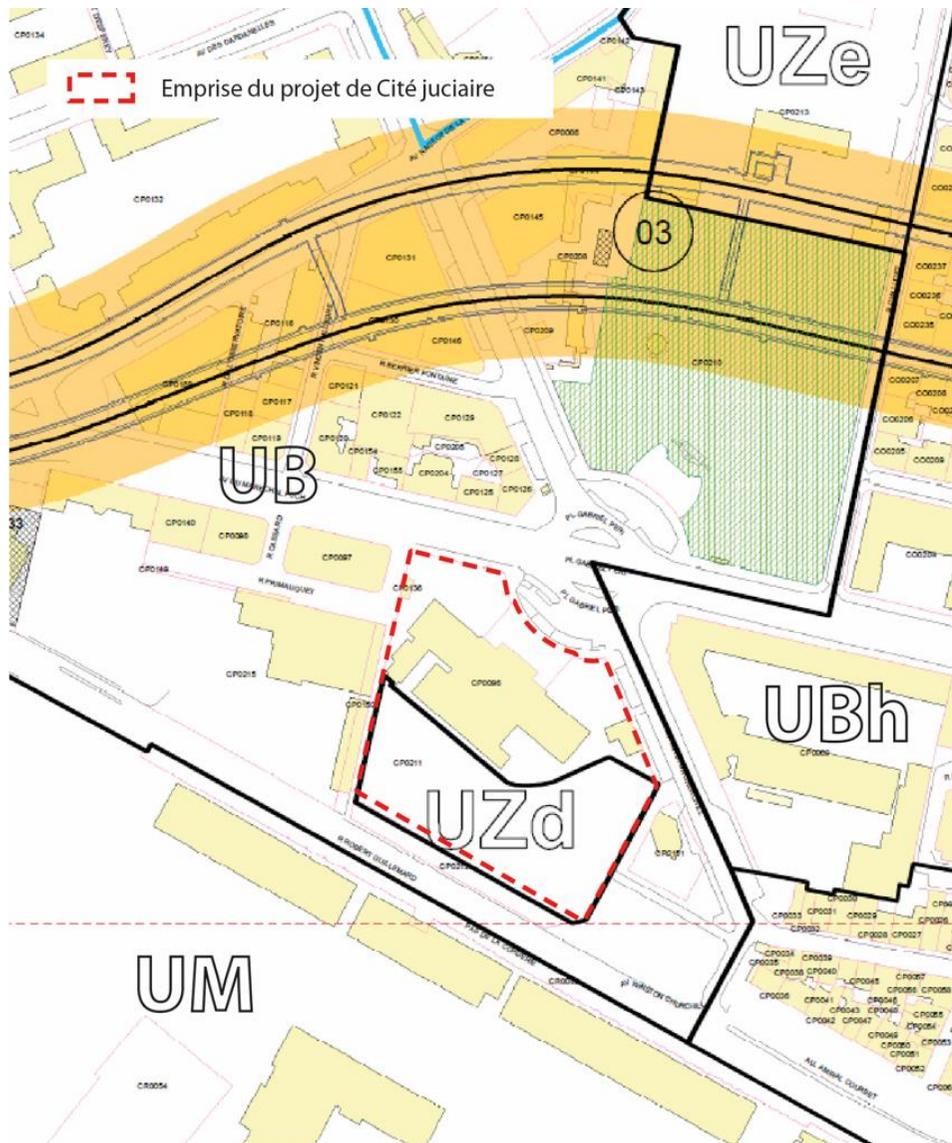


Figure 1 : Extrait du zonage du PLU en vigueur

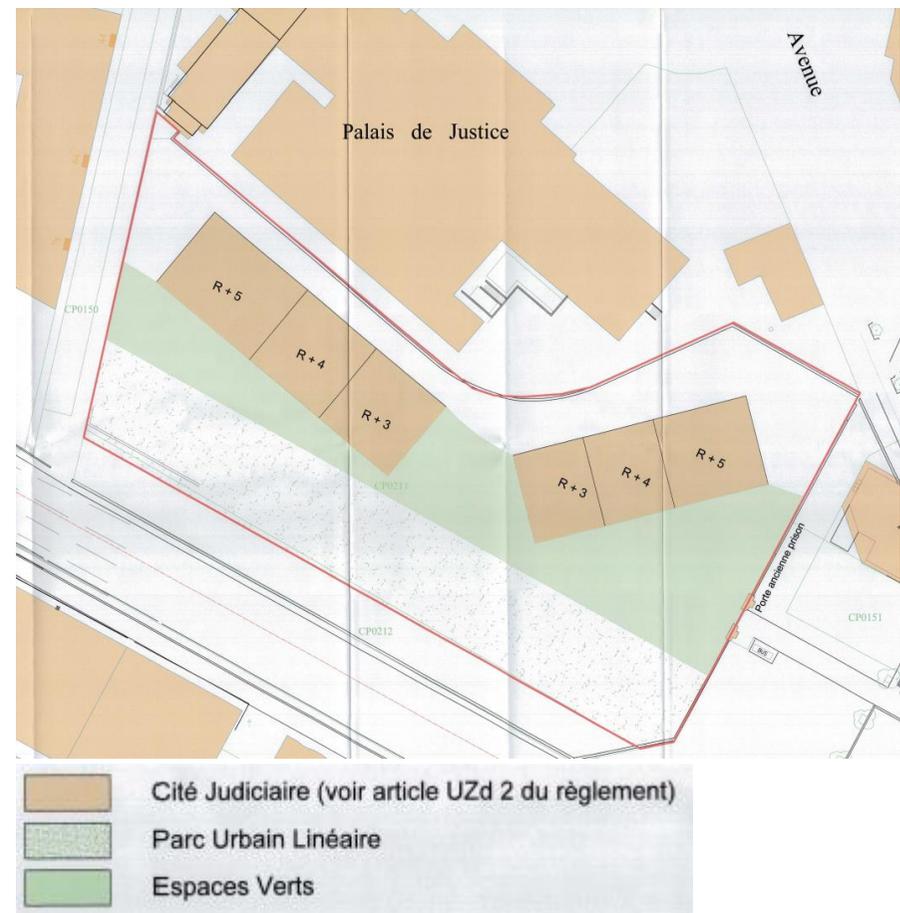


Figure 2 : Extrait du zonage du PLU en vigueur, détail du secteur à plan masse UZd

### 3.4.1. Autre élément figurant au règlement graphique

L'on retrouve notamment sur les planches de zonage, au-delà des limites de zones :

- les emplacements réservés,
- les espaces boisés classés,
- le repérage des éléments de patrimoine à préserver,
- le report du zonage du plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) mouvements de terrains et inondations approuvé le 8 février 1989,
- le report du zonage du PPRNP chutes de pierres et blocs du Mont Faron, révisé le 20 décembre 2013,
- le tracé du tunnel et sa bande d'influence.

**Le secteur de projet n'est concerné par aucun emplacement réservé, aucun espace boisé classé, aucun risque naturel prévisible ou autre élément réglementaire qui serait reporté sur le plan de zonage.**

### 3.5. LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement littéral qui accompagne le zonage s'organise autour de plusieurs chapitres.

Le Chapitre 1 comprend les dispositions générales du règlement s'appliquant à l'ensemble des zones, telles que la réglementation en matière de gestion des eaux pluviales, d'aspect extérieur des constructions, d'isolation acoustique, de protection du patrimoine bâti.

Le Chapitre 2 est consacré au règlement des zones urbaines (U). Il comprend dans une première partie les dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines notamment en matière de stationnement et de performance énergétique et environnementale des constructions, puis dans un second temps le règlement applicable à chaque zone (UA, UB, UC, UD, UE, UF, UL, UM, UR, UZ). **C'est donc dans le Chapitre 2 que l'on retrouve le règlement de la zone UB, et le règlement de la zone UZ.**

Le Chapitre 3 est consacré au règlement des zones à urbaniser (AU).

Le Chapitre 4 est consacré au règlement des zones naturelles (N).

Le Chapitre 5 est consacré aux dispositions particulières relatives au patrimoine bâti et paysager.

Le Chapitre 6 est consacré aux dispositions en faveur de la mixité sociale.

Le Chapitre 7 est consacré à la prise en compte des risques majeurs.

Enfin, le Chapitre 8 est consacré au lexique du règlement.

Comme détaillé un peu plus loin au paragraphe « 4.5 La compatibilité du projet avec le règlement littéral en vigueur » le projet nécessite plusieurs ajustements du Chapitre 2 du règlement consacré aux zones urbaines. Il s'agit du seul chapitre concerné par la mise en compatibilité.

Afin de ne pas alourdir le dossier en présentant le règlement avant et le règlement après MEC, les évolutions du règlement sont mises en évidence directement « dans le texte » au paragraphe « 6.3 Le règlement littéral mis en compatibilité ».

### 3.6. LES ANNEXES AUX PLU EN VIGUEUR

#### 3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP)

La commune de Toulon est couverte par plusieurs SUP, tels que le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et Mouvements de terrain approuvé en 1989 et révisé en 2013, les servitudes autour des canalisations de transport de gaz ou d'électricité, des voies ferrées...

**La MEC n'est concernée que par une seule SUP, la SUP « Ac4 Protection du patrimoine architectural et urbain ».**

Il s'agit du périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

#### 3.6.2. Le Secteur Patrimonial Remarquable

*Suite à la promulgation de la loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, dite loi CAP, le 7 juillet 2016, les AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) évoluent en SPR (Site Patrimonial Remarquable). Toutefois le règlement de l'AVAP continue à produire ses effets.*

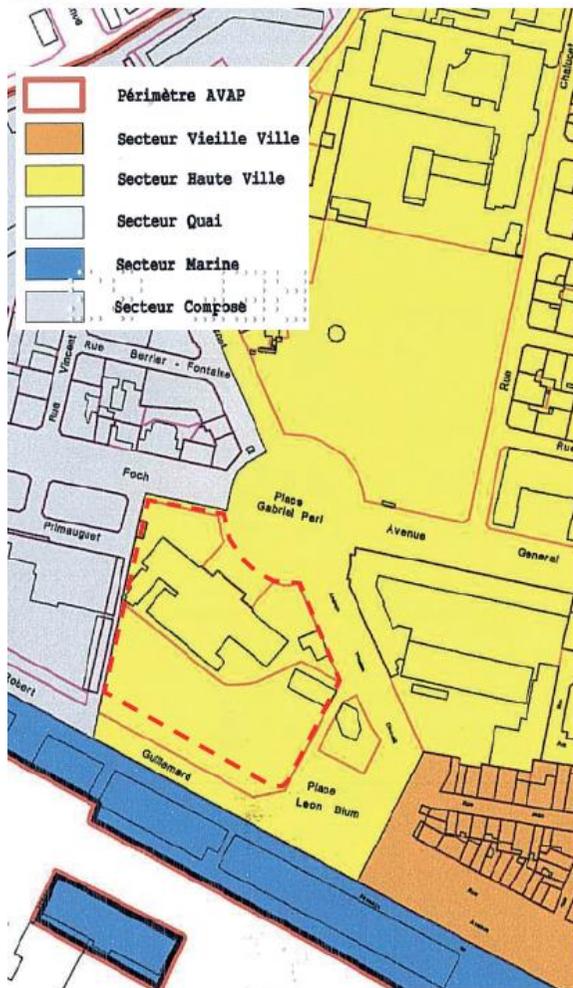
L'AVAP de Toulon a été créée par délibération en date du 28/05/2014. Son règlement est toujours opposable. Il se substitue à la servitude de 500m de rayon autour des monuments historiques. L'avis de l'ABF est nécessaire pour tout projet modifiant l'aspect extérieur des constructions, le paysage ou l'espace public.

Le projet se situe dans le périmètre de l'AVAP, dans le secteur de la « Haute Ville ». Le Palais Gabriel Péri est identifié « bâtiment d'intérêt patrimonial majeur », méritant d'être conservé.

#### 3.6.3. Autres annexes au PLU

Le PLU de Toulon s'accompagne de nombreuses annexes informatives, parmi lesquelles les aléas ne faisant pas l'objet de plan de prévention des risques, le règlement local de publicité ou encore les annexes sanitaires.

AVAP/SPR : Secteurs



AVAP/SPR : Patrimoine

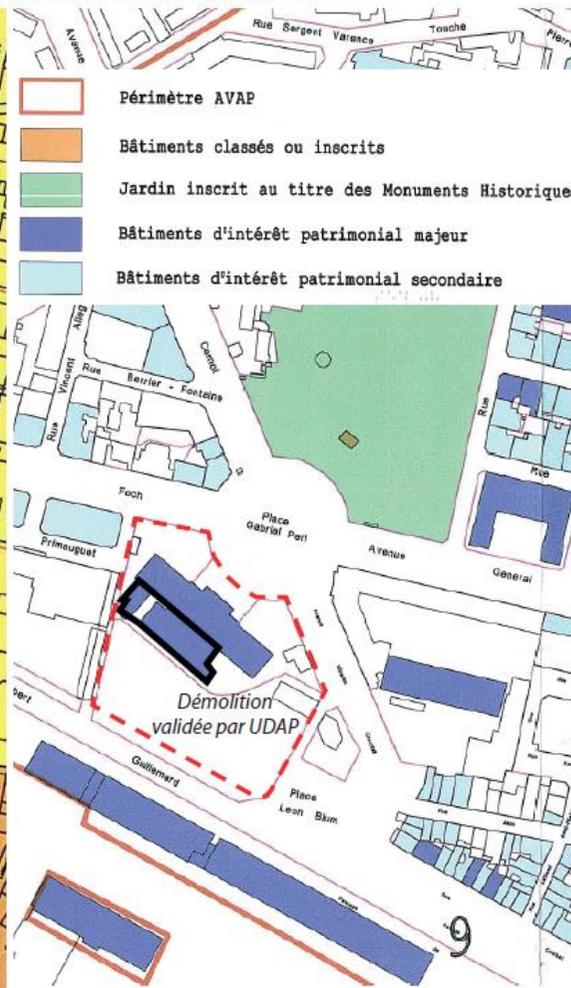


Figure 3 : Extrait des cartes de l'AVAP/SPR

Figure 3 : De haut en bas : Façade du Palais Péri ; bâti à l'arrière sans valeur patrimoniale ; ancienne porte de la maison d'arrêt.



## 4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur et les normes supra-communales

La compatibilité du PLU en vigueur avec le projet de réhabilitation et d'extension Palais de Justice et création d'une Cité Judiciaire, en entrée ouest du centre-ville de Toulon, est appréciée pièce par pièce ci-dessous.

### 4.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR

Les Tomes 1 et 2 du rapport de présentation dressent le diagnostic et l'état initial de l'environnement de la commune, leur contenu n'est pas impacté par le projet.

Le Tome 3 expose « Les choix retenus pour établir le PLU et les motifs de la délimitation des zones ». Plus particulièrement :

- Le Chapitre 3 présente les différents zonages du PLU, dont UB, UR et UZ.
- Le Chapitre 4 présente la traduction réglementaire du projet.
- Le Chapitre 5 expose les principaux changements apportés entre POS et PLU, dont la superficie des zones.

Le Tome 4 correspond à l'évaluation environnementale du PLU. Son contenu n'est pas impacté par le projet. **Pour rappel, la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Le Tome 5 présente le résumé non technique du rapport de présentation.

**Les incompatibilités relevées entre le projet et les autres pièces du PLU présentées dans les paragraphes suivants - et donc leur mise en compatibilité avec le projet - ont un impact sur certains points très précis du Tome 3 du rapport de présentation, et donc du Tome 5.**

**Le rapport de présentation nécessite donc quelques ajustements, présentés au Chapitre 6.**

**La présente notice permet par ailleurs de compléter le rapport de présentation du PLU en vigueur.**

### 4.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

La mise en comptabilité ne porte pas atteinte au PADD du PLU, elle s'inscrit dans ses grands objectifs.

En effet, l'on retrouve parmi les objectifs du PADD du PLU de Toulon, en lien avec la présente DP MEC :

- « I.2. Accueillir les équipements métropolitains »,
- « II.2. Encourager le renouvellement urbain », «
- « II.3 Valoriser l'espace public et le patrimoine »,
- « IV.1 Construire une ville durable », etc.,

Le projet s'inscrit en renouvellement/densification au cœur de la zone urbaine, sur le site artificialisé de l'ancienne maison d'arrêt démolie en 2010, en continuité du Palais Péri.

Il mettra en valeur le patrimoine conservé : le Palais Péri et l'ancienne porte de la maison d'arrêt (conservée à la demande de l'UDAP, bien que non repérée dans l'AVAP/SPR), ainsi que l'entrée de ville, le long de la rue Robert Guillemand.

La proximité immédiate du pôle d'échanges multimodal de la gare de Toulon favorise l'usage des transports en commun et modes doux.

**La mise en compatibilité ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU en vigueur.**

#### 4.3. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OAP DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU ne comporte pas à ce jour d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de projet.

**Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre le projet et les OAP actuelles.**

#### 4.4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU actuellement en vigueur classe le secteur de projet en zones UB pour sa partie nord et UZd pour sa partie sud.

Cela introduit plusieurs incompatibilités avec le projet :

- Le projet est « à cheval » sur 2 zones, et donc soumis à 2 règlements ;
- Le secteur UZd est un secteur à plan masse, qui impose le respect de gabarits, cf. extrait cartographique au paragraphe 3.4 ;
- Le règlement de la zone UB n'est pas adapté aux besoins du projet, comme décrit au paragraphe suivant.

**Le règlement graphique, notamment en raison du règlement écrit associés aux zones, n'est pas compatible avec le projet et doit être modifié.**

#### 4.5. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU EN VIGUEUR

##### 4.5.1. Compatibilité avec les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones (Chapitre 1)

Le projet est compatible avec les dispositions communes du Chapitre 1 du règlement.

##### 4.5.1. Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) – Articles 1 à 4

Le projet est compatible avec les articles 1 à 4 du chapitre 2, communs à toutes les zones urbaines, à l'exception :

- **d'une incompatibilité relevée avec l'Article 3 relatif aux normes de stationnement pour les véhicules 2 roues.** En effet, cet article prévoit que le stationnement 2

roues représente 2% de la surface de plancher (SdP) créée par tout projet.

Compte tenu du fait qu'environ 30% de la SdP de l'extension seront dédiés au stockage, archivage, locaux supports... c'est-à-dire des espaces non tertiaires, et compte tenu des besoins identifiés dans le cadre des études préalables au projet, ce % paraît surdimensionné pour le projet de Cité judiciaire. La superficie de l'emprise foncière étant limitée, et le programme dense, il convient de dimensionner les aires de stationnement 2 roues en cohérence avec les besoins de l'opération.

- **d'une seconde incompatibilité relevée à l'Article 4 relatif à la performance énergétique et environnementale des constructions.** En effet, il n'est pas opportun d'imposer la pose de panneaux photovoltaïque au projet d'extension-réhabilitation de la Cité judiciaire de Toulon, compte tenu de la nécessaire intégration du projet dans le Site Patrimonial Remarquable et des contraintes programmatiques du projet.

#### 4.5.2. Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) - zone UB

**Les articles UB6, UB7 et UB8 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et sur une même propriété, ne sont pas directement compatibles avec le projet.**

En effet, ils introduisent la possibilité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, de s'implanter

différemment par rapport aux règles imposées aux autres destinations. Néanmoins, il s'agit d'une possibilité et non d'un droit acquis, ce qui introduit des incertitudes incompatibles avec le respect du programme de la Cité judiciaire.

**L'article UB10 – Hauteur maximale des constructions, n'est pas compatible avec le programme du projet.**

Cet article impose une hauteur absolue maximale de 18m et R+5 en zone UB, or le respect du programme ne peut être garanti avec cette limite.

En effet, des études de faisabilité architecturale ont été réalisées en amont de la présente procédure, afin de déterminer l'enveloppe/le gabarit du projet en fonction des surfaces de plancher imposées, de l'emprise au sol disponible et des spécificités des établissements judiciaires (par exemple, la hauteur sous plafond de la salle des pas perdus et des salles d'audience excèdent les niveaux traditionnels). Les recommandations de l'UDAP 83 ont également été prises en compte dans le cadre de ses études préalables, notamment pour garantir une hauteur maximale de l'extension ne nuisant pas au caractère patrimonial du Palais Péri et de sa toiture. **In fine, les études ont permis de conclure qu'une hauteur de 20m devait être autorisée pour garantir la qualité du projet architectural notamment en termes de densité au sol, afin de maintenir des espaces de respiration dans l'emprise, tout en respectant le Palais Péri.** Les 18m autorisés en zone UB pourraient donc compromettre le projet.

**Enfin, l'article UB11 – Aspect extérieur des constructions, impose des règles très détaillées, dont la compatibilité avec le projet ne peut être garantie à ce stade des études.**

Le projet est compatible avec les autres règles de la zone UB.

#### 4.5.1. Compatibilité avec les dispositions applicables aux zones urbaines (Chapitre 2) - zone UZ

Les articles UZ6 à UZ10 renvoient au règlement graphique, en imposant le respect des plans masses. Ainsi, en secteur UZd, les implantations, l'emprise au sol et la hauteur doivent respecter le plan masse précédemment présenté au 3.4.

**Le règlement de la zone UZ et le plan masse associé du secteur UZd sont incompatibles avec le projet de Cité judiciaire.**

#### 4.6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ANNEXES DU PLU EN VIGUEUR

##### 4.6.1. Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

Le secteur de la mise en compatibilité est concerné par la SUP « Ac4 Protection du patrimoine architectural et urbain », renvoyant au règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).

**Le projet est compatible avec le règlement du SPR.**

Il convient de rappeler que l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (UDAP83) est associée aux réflexions depuis les études amont au projet.

#### 4.6.2. Compatibilité avec les autres annexes

Parmi les annexes complémentaires, seule l'annexe « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 » comporte un plan de zonage simplifié en couleur.

**Le règlement graphique/zonage du PLU nécessitant une mise en compatibilité comme précédemment expliqué, ce plan doit être mis à jour.** Cet ajustement est sans impact sur le fond du document.

#### 4.7. SYNTHÈSE DES COMPATIBILITES ET INCOMPATIBILITES DU PROJET AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Le projet n'est pas compatible avec le règlement de la zone UB et le secteur à plan masse du secteur UZh.

**Il est donc nécessaire de mettre le règlement littéral et le règlement graphique (zonage) en compatibilité avec le projet, en créant une zone urbaine spécifiquement réglementée. Les évolutions apportées au règlement littéral et au règlement graphique entraînent une mise à jour de certaines mentions dans les Tomes 3 et 5 du rapport de présentation du PLU, ainsi que dans l'annexe complémentaire « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 ».**

#### 4.8. COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

#### 4.8.1. Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le Syndicat mixte SCoT Provence Méditerranée a approuvé par délibération du 06 Septembre 2019 le Projet de Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT sont traduits dans le document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui s'articule autour de 4 axes :

1. « Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire »

Le projet de Cité judiciaire s'inscrit en densification du tissu urbain, en centre-ville de Toulon, et bénéficie de la proximité immédiate des infrastructures de transport, du réseau de bus et du train. Il est donc compatible avec ce 1<sup>er</sup> axe.

2. « Afficher les axes de développement »

En tant qu'équipement public structurant, la Cité judiciaire participe à l'affirmation de la dimension métropolitaine du territoire. Le projet est donc compatible avec ce 2<sup>ème</sup> axe.

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

Le projet s'inscrit dans le site, dans le respect du patrimoine historique et dans un objectif de valorisation de l'entrée de ville de Toulon. Il est donc compatible avec ce 3<sup>ème</sup> axe.

4. « Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire eu changement climatique »

Les incidences du projet et de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement ont été analysée à travers les 2 cas par cas projet et plan ; ni le projet ni la MEC ne nécessitent d'évaluation environnementale. La conception du projet portera par ailleurs une approche ambitieuse et une véritable réflexion d'ensemble sur l'intégration des différents objectifs environnementaux et énergétiques au parti architectural. Le projet est donc compatible avec ce 4<sup>ème</sup> axe.

**Le projet de Cité judiciaire (et la mise en compatibilité du PLU qui en découle) sont parfaitement compatibles avec le SCoT Provence Méditerranée.**

#### 4.8.2. Compatibilité avec le Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 définit des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les eaux de surface et souterraines. Le SDAGE 2022 à 2027 est en cours d'élaboration.

Le projet de Cité judiciaire est sans incidence quantitative ni qualitative sur les eaux de surface ou souterraines, **il est donc compatible avec les objectifs du SDAGE.**

Les SAGE, sont quant à eux des outils de déclinaison locale des objectifs des SDAGE, or Toulon n'appartient à aucun SAGE.

#### **4.8.3. Compatibilité avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) PACA**

Le SRADDET est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité. Il intègre notamment le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le SRADDET région Sud Provence Alpes Côte d'Azur a été adopté le 26 juin 2019.

**Le projet de Cité judiciaire est compatible avec le SRADDET.**

## 5. Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité

Une évolution des pièces règlementaires est indispensable pour permettre la réalisation du projet, par le biais de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet.

Parmi les zones urbaines « U » existantes dans le PLU en vigueur, il existe une zone UR dédiée aux opérations de renouvellement urbain.

Considérant la démolition de constructions vétustes et la construction de l'extension en densification du tissu urbain, sur un terrain partiellement en friche (ancienne maison d'arrêt), le projet s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la zone UR.

**La mise en compatibilité prévoit donc la création d'un nouveau secteur au sein de la zone UR, nommé « URj », dédié projet judiciaire.**

Le règlement littéral de la zone UR préexistant est déjà dans sa grande majorité adaptée au projet de la future Cité judiciaire, et nécessite donc peu d'ajustements.

Par ailleurs, compte tenu du positionnement stratégique du projet au sein de la ville et de la cohérence à créer entre bâti existant à caractère patrimoniale et extension contemporaine, **la mise en compatibilité prévoit la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique, venant compléter utilement le règlement de la zone UR.**

La zone UR préexistante de la Loubière fait l'objet d'une OAP, il est donc cohérent que le nouveau secteur créé s'accompagne également d'une OAP.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les spécificités d'un établissement judiciaire de cette envergure, implanté sur une emprise foncière limitée.

**Les spécifiés du règlement créé ne remettent pas en cause l'enjeu d'intégration de la future Cité judiciaire dans son environnement urbain, architectural et paysager. L'OAP créée vient traduire le cadre imposé au concepteur.**

Le cahier des charges imposé au concepteur met l'accent sur l'importance de veiller au respect du patrimoine historique et à l'insertion de l'établissement dans son environnement : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, qualité de l'écriture architecturale et qualité des usages (...). Le règlement du SPR vient renforcer encore le cadre du projet.

*Il n'est pas prévu la création de nouvel emplacement réservé ou de tout autre élément de règlement graphique.*

**Les différentes pièces du PLU après mise en compatibilité sont présentées au chapitre 6.** Seules les pièces modifiées font l'objet d'un développement, à savoir :

- Rapport de présentation : ajustements ponctuels des mentions relatives aux zones UB, UR, UZ et aux OAP dans les Tomes 3 et 5. Le rapport de présentation est également amendé par la présente notice.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable : pas de mise en compatibilité.

- Orientations d'aménagement et de programmation : amendées dans le cadre de la mise en compatibilité.
- Règlement graphique : mis en compatibilité
- Règlement littéral : mis en compatibilité
- Annexes : ajustement de l'annexe complémentaire « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 ».

**Ces pièces sont également annexées à la présente PIECE D, avec mise en évidence des évolutions apportées par la mise en compatibilité par un code couleur.**

## 6. Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité

Ce chapitre définit les différentes propositions de mise en compatibilité du PLU avec le projet de réalisation d'un établissement pénitentiaire et d'un Palais de Justice.

Plus précisément, sont présentés après mise en compatibilité les extraits de pièces :

- Rapport de présentation, Tomes 3 et 5 ;
- Orientation d'aménagement et de programmation ;
- Règlement graphique ;
- Règlement littéral ;
- Annexe complémentaire « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 ».

### 6.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION MIS A JOUR

Les ajustements au rapport de présentation sont listés ci-dessous, par tome et par page. Ces ajustements ont pour objectif de mettre le rapport de présentation en cohérence avec la mise en compatibilité des pièces réglementaires et des OAP.

#### 6.1.1. Tome 3 - Choix retenus pour établir le PLU et les motifs de la délimitation des zones

### Chapitre 3 - Présentation des différents zonages

- Page 62, paragraphe « 3.2 Zone UB ». Le plan de zonage simplifié de la zone UB est mis à jour pour prendre en compte la réduction de la zone UB au profit du nouveau secteur « URj ».
- Page 76, paragraphe « 3.9 Zone UR ». Le plan de zonage simplifié de la zone UR est mis à jour pour prendre en compte la création du secteur « URj » réservé au projet de Cité judiciaire et renommer l'actuelle zone UR, « URI ». La liste des « Quartiers concernés » et amendée, avec ajout de « Cité judiciaire ».
- Page 77, le « b. Présentation de la zone » est complété (en vert dans le texte) :

*« Le site de La Loubière constitue une friche industrielle située à proximité du centre-ville de Toulon, séparée de celui-ci par la voie ferrée et le boulevard Raynouard. Il est composé de trois sites au fonctionnement distinct : l'ancien site industriel de la Loubière, l'îlot Raynouard et l'îlot du centre des finances publiques.*

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

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

- Page 78, paragraphe « 3.10 Zone UZ ». Le plan de zonage simplifié de la zone UZ est mis à jour pour prendre en

compte la suppression du secteur UZd au profit du nouveau secteur « URj ».

- Page 79, le « b. Présentation de la zone » est mis à jour par la **suppression du paragraphe relatif à la zone UZd et la photo associée.**

#### **Chapitre 4 – Traduction réglementaire du projet**

- Page 90, mention du **secteur UZd** supprimée dans le tableau « 4.4 Présentation synthétique du règlement ».
- Page 92, ajout d'une mention spécifique dans les « Dispositions communes aux zones urbaines » :

*« Stationnement 2 roues obligatoire = 2% de la surface de plancher créée ; 1% en URj uniquement »*

- Page 99, paragraphe « 4.6 Présentation des orientations d'aménagement », **« quatre orientations... »** est remplacé par **« cinq orientations... »**.

La phrase **« 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. »** est supprimée.

Enfin, la carte de localisation des secteurs à OAP est amendée pour y faire apparaître le périmètre de l'OAP Cité judiciaire créée dans le cadre de la mise en compatibilité.

#### **Chapitre 5 - Exposé des principaux changements apportés entre POS et PLU.**

- Page 103, le plan de zonage simplifié du PLU est mis à jour afin de faire apparaître le secteur URj créé, réduire UB et supprimer UZd, mais aussi renommer la zone UR actuelle URI.
- Page 106, paragraphe « 5.2 Principales modifications apportées par le PLU », mention du secteur UZd est supprimée.
- Page 107, paragraphe « 5.3 Tableau de superficie des zones », la superficie totale de la zone UB du PLU, colonne de droite, est abaissée à **359,4ha** au lieu de **360,02ha** avant MEC, et représente donc **8,14%** du territoire après MEC au lieu de **8,16%** avant MEC.
- Page 108, la superficie totale de la zone UR du PLU, colonne de droite, est augmentée à **8,57ha** au lieu de **7,38ha** avant MEC, et représente donc **0,19%** du territoire après MEC au lieu de **0,17%** avant MEC.
- Page 108, la superficie totale de la zone UZ du PLU, colonne de droite, est abaissée à **21,83ha** au lieu de **22,42ha** avant MEC, et représente donc **0,49%** du territoire après MEC au lieu de **0,51%** avant MEC.

Le total des zones U n'est pas modifié.

#### **6.1.2. Tome 5 – Résumé non technique**

- Page 24, paragraphe « 3.3 Présentation des différentes zones », la mention « Cité judiciaire » dans le listing des zones UZ est supprimée.
- Page 24 également, concernant la zone de renouvellement urbain, le texte est amendé : « *Il s'agit d'une zone de renouvellement urbain faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Elle concerne notamment le quartier de la Loubière et de la Cité judiciaire.* »

## 6.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) MISES EN COMPATIBILITE

Le projet ne porte pas atteinte aux OAP du PLU en vigueur.

Toutefois, compte tenu de l'intérêt général du projet de réhabilitation/extension du Palais de justice de Toulon et de création de sa future Cité judiciaire et de sa position centrale, une nouvelle OAP spécifique au secteur de projet est proposée dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

Cette OAP est construite en cohérence avec le règlement de la zone UR, qui rappelle en en-tête que la « zone urbaine de renouvellement urbain » fait l'objet d'OAP.

**Une orientation d'aménagement « 6-Cité judiciaire » vient donc s'ajouter aux OAP existantes, présentée ci-dessous dans les encadrés verts.**

Elle permet entre autres d'encadrer l'emprise et la hauteur de la future extension, son rapport aux éléments de patrimoine conservés, son intégration dans l'espace urbain.

Le projet devra s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec cette nouvelle OAP.

La création de cette nouvelle OAP induit 2 ajustements mineurs du dossier OAP du PLU, sans incidence sur le contenu des OAP sectorielles existantes :

Dans les propos introductifs du document : « **Quatre secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement** » est remplacé par « **Cinq secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement** » ; la mention du secteur à plan masse UZd est supprimée : « ~~Le projet sur le parc urbain de la Cité Judiciaire a évolué en secteur de plan masse UZd (ancien P1 du document graphique et ancienne Orientation d'Aménagement n°1).~~ »

Concernant l'OAP « 3-Axe des gares Est » : l'indication « **Zonage PLU : UR** » est remplacé « **Zonage PLU : URI** », en cohérence avec l'indice ajouté dans les pièces réglementaire.

## 6 – Cité judiciaire

### Contexte et enjeux

Le Ministère de la Justice souhaite regrouper les différentes juridictions de Toulon, actuellement réparties sur 3 sites, sur un même site, celui du Palais de Justice situé place Gabriel Péri, via une opération de réhabilitation de ce bâtiment et d'extension sur l'emprise mitoyenne, en limite sud de l'emprise du Palais de justice, acquise par le ministère de justice. De ce fait, le site présente un potentiel de densification important, étant donné la démolition de l'ancienne maison d'arrêt Saint-Roch en 2010.

Ainsi, à travers un projet d'ensemble, le bâtiment historique datant de 1924 sera réhabilité, son architecture sera préservée (il s'agit d'un bâtiment d'intérêt patrimonial majeur repéré dans le Site Patrimonial Remarquable de Toulon); ses annexes construites dans les années 1950 à 1980, sans intérêt architectural et dégradées, seront démolies; enfin une nouvelle extension verra le jour, qui permettra le regroupement des juridictions et la modernisation du fonctionnement du système judiciaire.

La position stratégique du Palais de Justice au croisement de l'entrée de ville ouest/Corderie, du tissu Haussmannien et du Jardin Alexandre 1<sup>er</sup>, associée au haut niveau de service et à la grande accessibilité du centre-ville (transports en commun notamment avec la proximité de la gare), en fait un lieu privilégié de renouvellement urbain pour un équipement d'intérêt général tel que la Cité judiciaire.



## 6 – Cité judiciaire

### Etat des lieux

#### Principales caractéristiques :

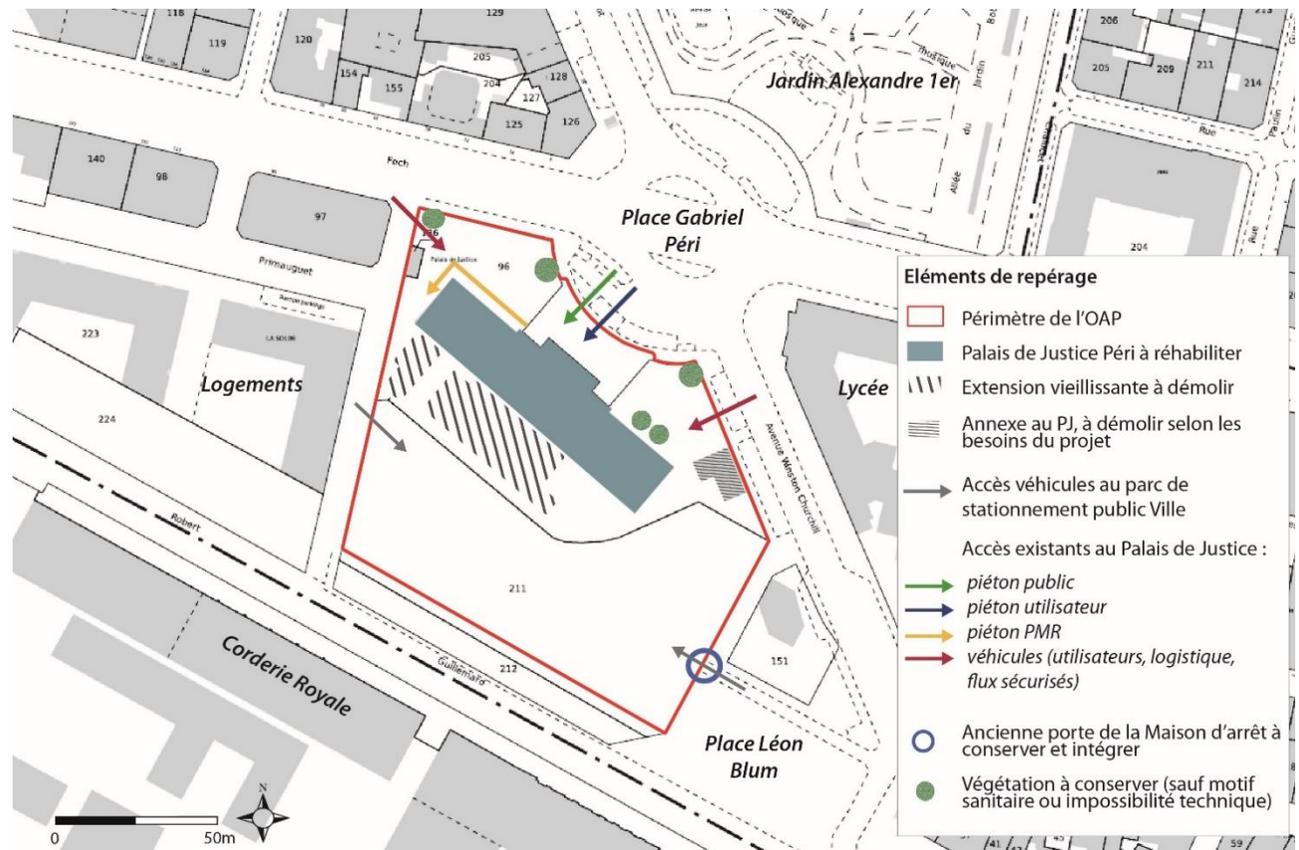
- Superficie secteur : 11 975m<sup>2</sup>
- Zonage PLU : URj

#### Objectifs :

- Réhabiliter le bâtiment historique du Palais de Justice de Toulon (Palais Péri) ;
- Etendre le Palais de Justice afin d'accueillir sur le site les juridictions aujourd'hui réparties sur d'autres sites du centre-ville : rationaliser les implantations et répondre à la saturation des équipements existants ;
- Améliorer l'efficacité des services ;
- Optimiser le foncier de l'ancienne maison d'arrêt Saint Roch démolie en 2010 ;
- Structurer l'entrée de ville ouest par un projet architectural de qualité respectueux du patrimoine.

### Destination du secteur

- Equipement public (cité judiciaire).



Éléments de repérage	
	Périmètre de l'OAP
	Palais de Justice Péri à réhabiliter
	Extension vieillissante à démolir
	Annexe au PJ, à démolir selon les besoins du projet
	Accès véhicules au parc de stationnement public Ville
Accès existants au Palais de Justice :	
	piéton public
	piéton utilisateur
	piéton PMR
	véhicules (utilisateurs, logistique, flux sécurisés)
	Ancienne porte de la Maison d'arrêt à conserver et intégrer
	Végétation à conserver (sauf motif sanitaire ou impossibilité technique)

## 6 – Cité judiciaire

### Grands principes d'aménagement

#### Principes de composition urbaine :

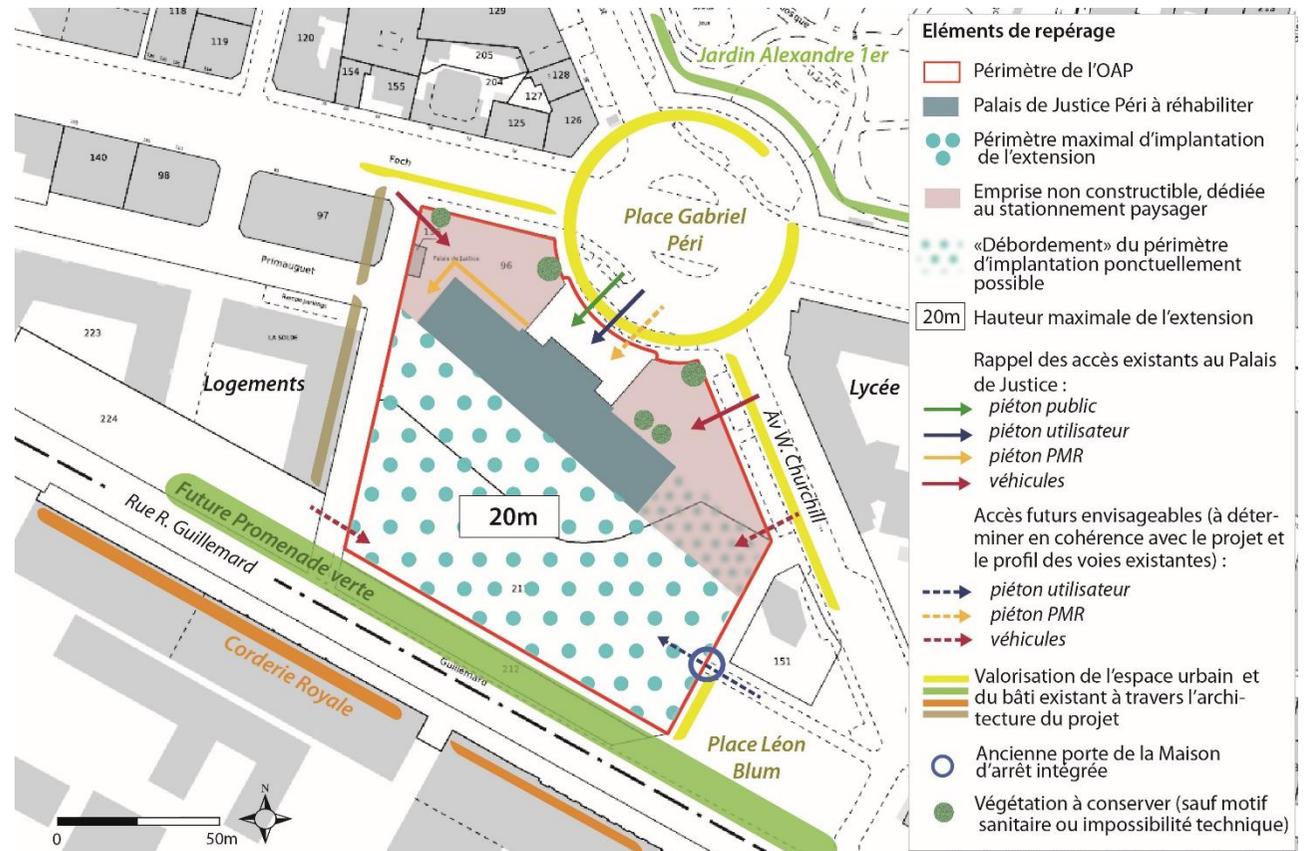
- Respect du Site Patrimonial Remarquable ;
- Maintien de l'ancien Palais Péri comme élément central de la future cité judiciaire depuis la place Gabriel Péri ;
- Respect des échelles, équilibre des volumes à privilégier ;
- Intégration de l'ancienne porte de la maison d'arrêt dans le projet architectural ;
- Façades qualitatives ;
- Mise en valeur du parvis, de la place Léon Blum, de l'entrée de ville.

#### Principes de traitement des espaces extérieurs :

- Optimisation des flux ;
- Maintien des aires de stationnement de part et d'autre du parvis, avec requalification paysagère ;
- Maintien d'espace libre en cœur d'îlot.

#### Principes paysagers :

- Maintien des arbres remarquables côté parvis ;
- Traitement paysager des aires de stationnement ;
- Traitement des espaces libres non imperméabilisé en espace vert ;
- Eventuellement, végétalisation des toitures terrasses (extension).



### 6.3. LE REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) MIS EN COMPATIBILITE

**Le secteur de projet passe entièrement en zone UR, secteur URj dans le cadre de la mise en compatibilité. Le nouveau secteur URj représente une surface de 11 975m<sup>2</sup>.**

Les évolutions sont ventilées comme suit :

- **La superficie de la zone UZ est réduite de 5 773m<sup>2</sup>** avec la suppression du secteur UZd, dont 5 411m<sup>2</sup> au profit du nouveau secteur URj, et 362m<sup>2</sup> au profit de la zone UB (bande sud du dédiée à la future promenade verte bascule)
- La superficie de la zone UB est réduite de 6 564m<sup>2</sup>, au profit du nouveau secteur URj, et augmenté de 362m<sup>2</sup> comme précédemment expliqué. **Au global, la superficie de la zone UB est donc réduite de 6 202m<sup>2</sup>.**

**Par ailleurs, afin de faciliter la bonne compréhension du règlement, le secteur de la Loubière, initialement zoné UR car seul « secteur » en zone UR, se trouve indicé URI dans le cadre de la MEC.** Aucune modification n'est apportée à son périmètre ni à son règlement.

**La planche 17 du zonage est impactée par ces évolutions.**

Le projet demeure en zone urbaine, la mise en compatibilité est donc sans incidence sur l'équilibre du zonage du PLU.

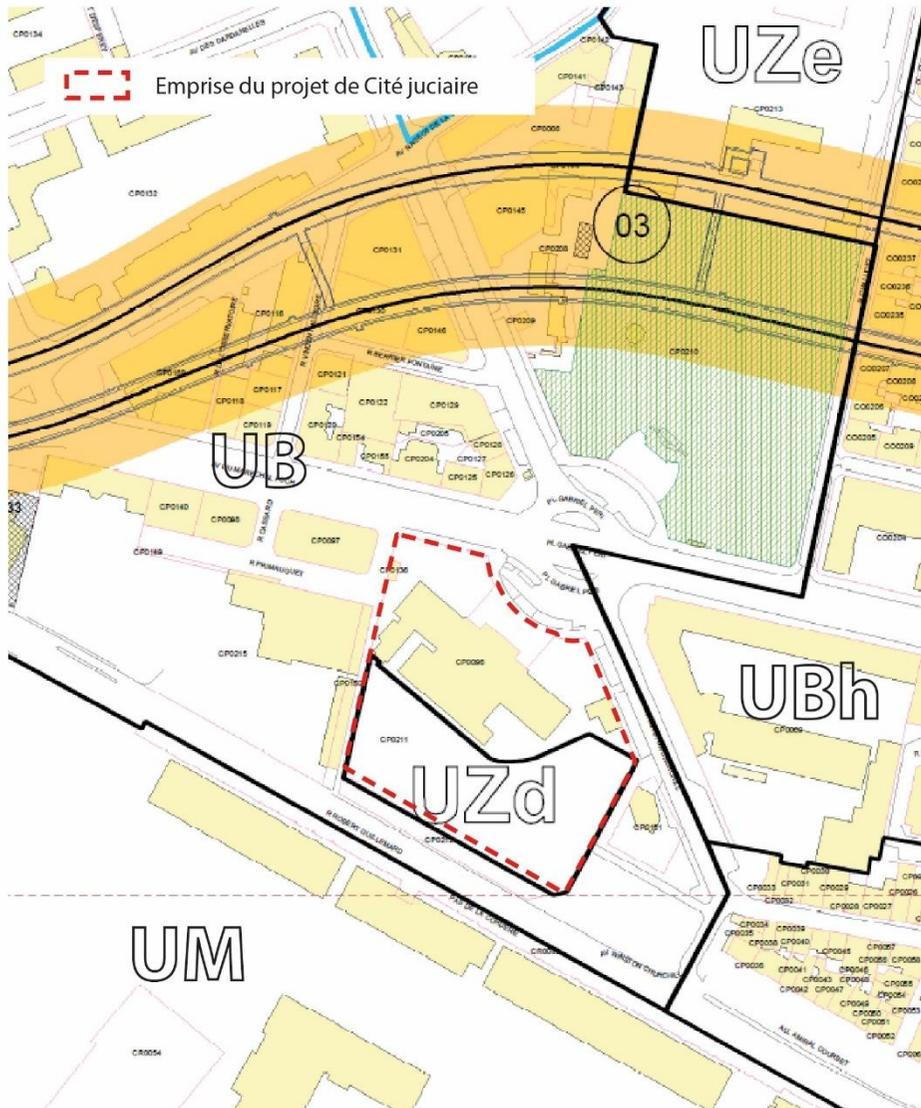
Un zoom du règlement graphique sur le secteur de projet avant/après mise en compatibilité figure page suivante. Le

périmètre du projet y est reporté pour une meilleure compréhension.

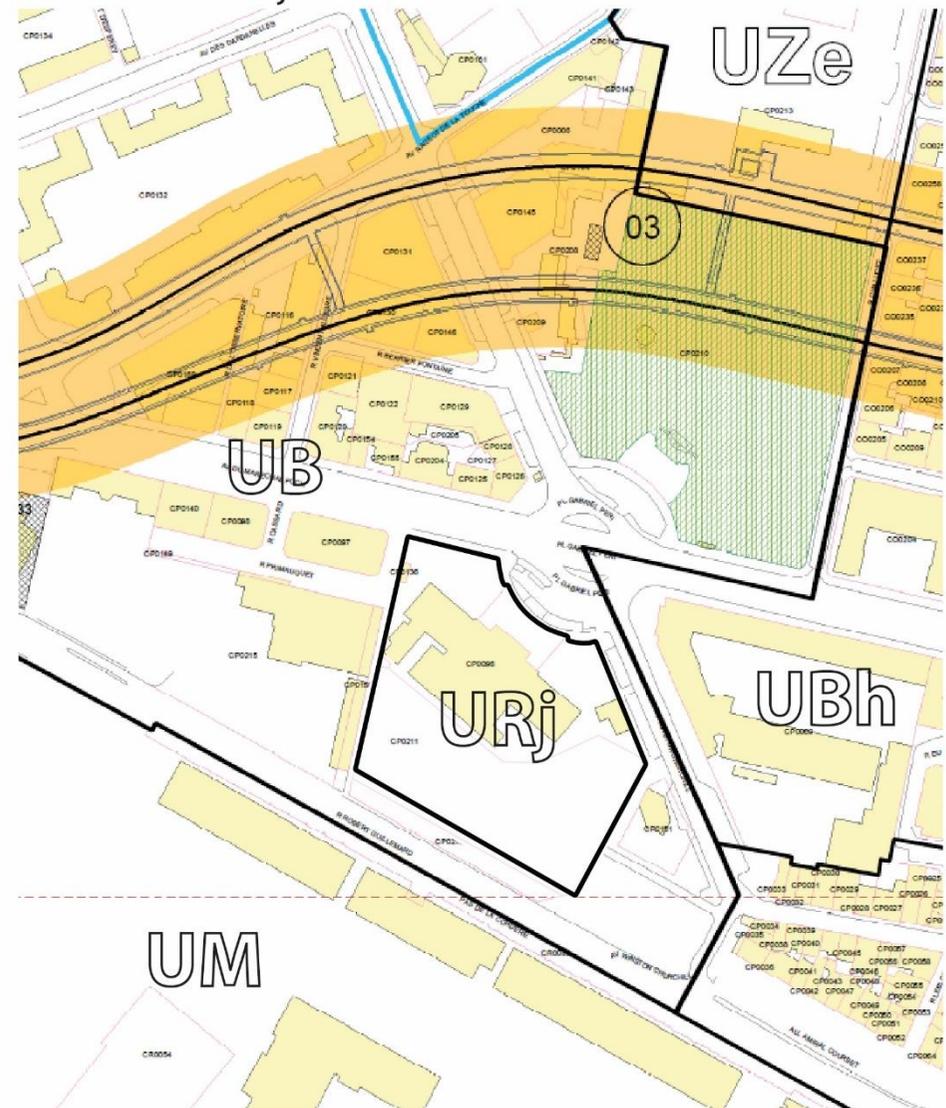
La planche 17 du zonage AVANT/APRES mise en compatibilité est également intégrée ci-dessous.

**Par ailleurs, la planche graphique « Plan de Masse UZd » est supprimée du dossier de PLU.**

AVANT MEC : UZd/UB



APRES MEC : URj



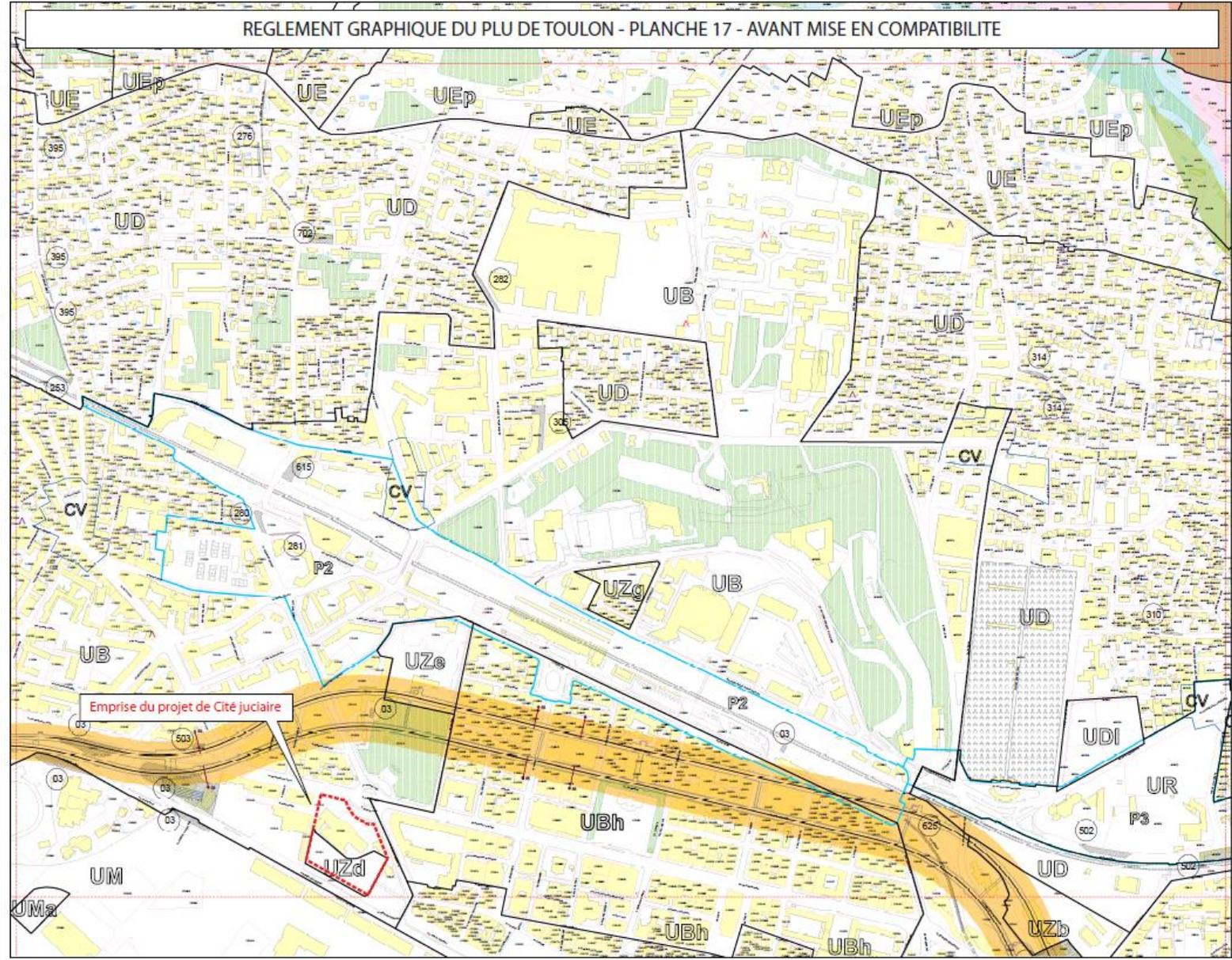
PLAN LOCAL D'URBANISME  
 APPROUVE LE 27 juillet 2012  
 DOCUMENT N°5  
 DOCUMENTS GRAPHIQUES



PLANCHE N°17		APPREHENSION
BOULEVARD	1/1000	PROCESSION
BOULEVARD	1/1000	BOULEVARD
BOULEVARD	1/1000	BOULEVARD
BOULEVARD	1/1000	BOULEVARD

LEGENDE

- URBANISME**
- LIMITE DE ZONE (SA.U.B.L.C.)
  - ZONE A PROJETER (P)
  - CENTRE DE VIE (CV)
  - EMPLACEMENT RESERVE
  - ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
  - TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (ARTIC. L. 123.1 R du code de l'urbanisme)
- PATRIMOINE**
- PATRIMOINE RELIGIEUX
  - PATRIMOINE MILITAIRE
  - PATRIMOINE BASTIONNE
  - PATRIMOINE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
  - PATRIMOINE DIVERS
  - PATRIMOINE LABEL XXème siècle
  - PATRIMOINE DE VILLEGATURE
- RISQUES**
- ZONES DU PRINP DU 08 FEVRIER 1984  
 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS
- ZONE ROUGE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE ROUGE D'INONDABILITE DE L'HYGOUTIER - 1M POUR UNE PLUJE CENTENNALE\*
- ZONES DU PRINP REVISEE LE 20 DECEMBRE 2013  
 OULTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT PARCEN
- ZONE ROUGE
  - ZONE ROSE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE VERTE
  - ZONE BLANCHE
- TRAVERSÉE SOUTERRAINE**
- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE\*\*



PLAN LOCAL D'URBANISME  
 APPROUVE LE 27 Juillet 2012  
 DOCUMENT N°5  
 DOCUMENTS GRAPHIQUES



PLANCHE N°17		
NOUVEAU	MODIFIE	APPROBATION

LEGENDE

DEMARQUE

- LIMITE DE ZONE (S.A.S.U.C.)
- ZONE A PROJET (P)
- CENTRE DE VIE (CV)
- EMPLACEMENT RESERVE
- ESPACE BOISSE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
- TERRAIN CULTIVE A PROTEGER (ARTICLE L.123-3 du code de l'urbanisme)

PATRIMONNE

- PATRIMONNE RELIGIEUX
- PATRIMONNE MILITAIRE
- PATRIMONNE BASTIDAIRE
- PATRIMONNE DE L'ENTRE DEUX GUERRES
- PATRIMONNE DIVERS
- PATRIMONNE LABEL "XIXème siècle"
- PATRIMONNE DE VILLEGATURE

RISQUES

- ZONES DU PRNP DU 09 FEVRIER 1989  
 MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INONDATIONS
- ZONE ROUGE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE ROUGE D'INDOUBILITE DE L'EGOUTIER + "M POUR UNE PLUS CHERTEURALE"

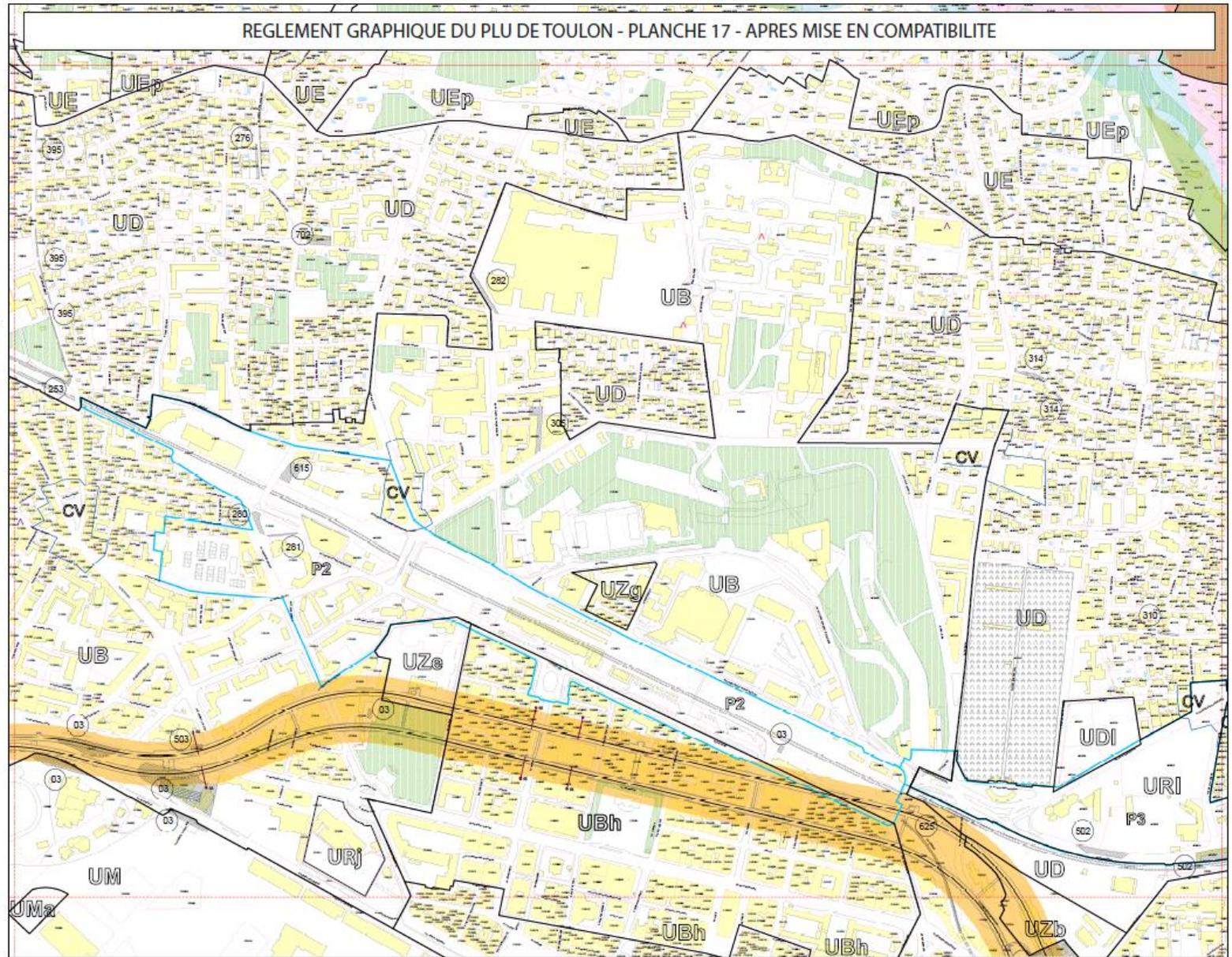
ZONES DU PRNP REVISE LE 10 DECEMBRE 2003

- CHUTE DE PIERRES ET DE BLOCS DU MONT PARION
- ZONE ROUGE
  - ZONE ROSE
  - ZONE BLEUE
  - ZONE VERTE
  - ZONE BLANCHE

TRAVERSÉE SOUTERRAINE

- LIMITE DE ZONE DU TUNNEL ET BANDE D'INFLUENCE \*

\* Carte complémentaire de l'égoutier et sans détail du tunnel dans les zones du PLU



## 6.4. LE REGLEMENT LITTERAL MIS EN COMPATIBILITE

### 6.4.1. Introduction du règlement

La carte simplifiée de zonage insérée en introduction du règlement évolue, afin de faire apparaître le nouveau secteur URj créé spécifiquement pour le projet de Palais de Justice, supprimer le secteur UZd, revoir la limite de la zone UB, et indiquer l'actuelle zone UR en URI (la zone UR se divise à présent en 2 secteurs : URI sur la Loubière et URj sur le Cité judiciaire, sans que le règlement de la Loubière ne soit impacté).

### 6.4.2. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 3. Stationnement

Le projet se conforme à la réglementation relative au stationnement pour véhicules motorisés. Toutefois, compte tenu de la ventilation des surfaces de plancher du Palais de Justice, avec de nombreux espaces support consacrés à la logistique, archivages... il n'est pas pertinent d'appliquer la règle relative au stationnement deux roues à la totalité de la surface de plancher du projet. Cela entraînerait un surdimensionnement de l'aire dédiée au stationnement 2 roues par rapport aux besoins identifiés, dans un contexte d'emprise foncière restreinte.

**Une exception est donc créée pour le secteur URj : le stationnement 2 roues représentera 1% de la surface de plancher totale de la Cité judiciaire, au lieu de 2% pour les autres constructions en zone urbaine.** Cela garantira la

création de stationnement en rapport avec les surfaces tertiaires du Palais de Justice.

### 6.4.3. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 4. Performance énergétique et environnementale des constructions

Compte tenu de la localisation du projet en Secteur Patrimonial Remarquable (SPR), de son adossement au Palais Péri, des spécificités de l'équipement judiciaire, une exception est ajoutée à la règle imposant l'intégration de panneaux photovoltaïque aux projets de plus de 1000m<sup>2</sup> SdP et rhéhabilitation de plus de 500m<sup>2</sup> SdP. **Le secteur URj s'ajoute aux exceptions préexistantes en zone UA et en secteur UBh, afin que la pause de panneaux ne soit pas imposée.**

### 6.4.4. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UB

Seule la carte simplifiée de localisation des zones UB est mise à jour, afin de tenir compte de la réduction de la zone UB au profit du secteur URj.

### 6.4.5. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UR

**Un nouveau secteur URj est créé en zone UR dans le cadre de la mise en compatibilité.**

Pour garantir la clarté du règlement, l'actuelle zone UR, qui ne concernait que la Loubière, est alors divisée en 2 secteurs :

- URI pour la Loubière
- et URj pour le Palais de Justice.

La réglementation du secteur de la Loubière « URI » ne subit aucune évolution, seul son « nom » évolue.

Le secteur URj est ajouté sur la cartographie de localisation des secteurs UR, et dans le texte. La zone UR est indiquée URI sur la cartographie simplifiée de localisation.

Des spécificités sont donc introduites dans le règlement de la zone UR, pour le secteur URj. Elles concernent :

*L'article UR4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.*

Le secteur de la Loubière faisant l'objet d'une lecture particulière de la réglementation pluviale, une phrase est introduite pour spécifier que le secteur URj est soumis à l'ensemble des règles de gestion des eaux pluviales : *« En secteur URj, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones pour l'ensemble des règles, y compris débit de fuite. »*

*L'article UR10 – Hauteur maximal des constructions*

L'indication de la hauteur maximale des constructions, présenté dans le document OAP, est également introduite dans le règlement littéral, afin de garantir la conformité du projet avec la règle (les projets doivent être compatibles avec les OAP, mais conformément avec le règlement).

Les hauteurs maximales en secteur URI et en secteur URj sont donc indiquées :

- *« en secteur URI : de 4m à 35m*
- *en secteur URj : 20 m »*

*L'article UR11 – Aspect extérieur*

Le projet étant soumis au règlement du SPR ainsi qu'avis de l'UDAP 83, encadré par un programme précis, et accompagné d'une OAP, il ne paraît pas nécessaire de lui appliquer les règles spécifiques à chaque élément architectural (toiture, façade, clôture...). Ainsi, une règle spécifique est proposée :

*En secteur URj : L'expression architecturale des constructions respectera la réglementation du Site Patrimonial Remarquable en annexe du PLU.*

#### **6.4.6. Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UZ**

Les mentions du secteur UZd sont supprimées du règlement de la zone UZ, sur la cartographie de localisation des secteurs tout comme dans le texte. Cela n'entraîne aucune modification de la réglementation du reste de la zone.

Il est rappelé que la planche graphique « Plan Masse UZd » associée est supprimée du PLU.

#### 6.4.7. Evolution avant/après dans le texte

En synthèse, concernant le règlement littéral :

- La mise en compatibilité entraîne une mise à jour de la cartographie introductive.
- La mise en compatibilité porte 2 ajustements des dispositions générales applicables aux zones urbaines : stationnement deux-roues et dispositifs photovoltaïques.
- La mise en compatibilité ne remet pas en cause les règlements de la zone UB. Une mise à jour de la carte de localisation simplifiée des zones UB est toutefois nécessaire compte tenu de la réduction de la zone.
- La mise en compatibilité ne remet pas en cause le règlement de la zone UR existante de la Loubière, mais la fait « glisser » en secteur « URI ». Seule son appellation est modifiée. La zone UR se voit ainsi attribuée en second secteur : « URj », dédié au projet. Des dispositions réglementaires spécifiques à URj sont donc ajoutées au règlement de la zone UR aux articles 4, 10 et 11.
- Toutes les mentions relatives au secteur UZd sont supprimées du règlement de la zone UZ, sans que les autres secteurs soient impactés.

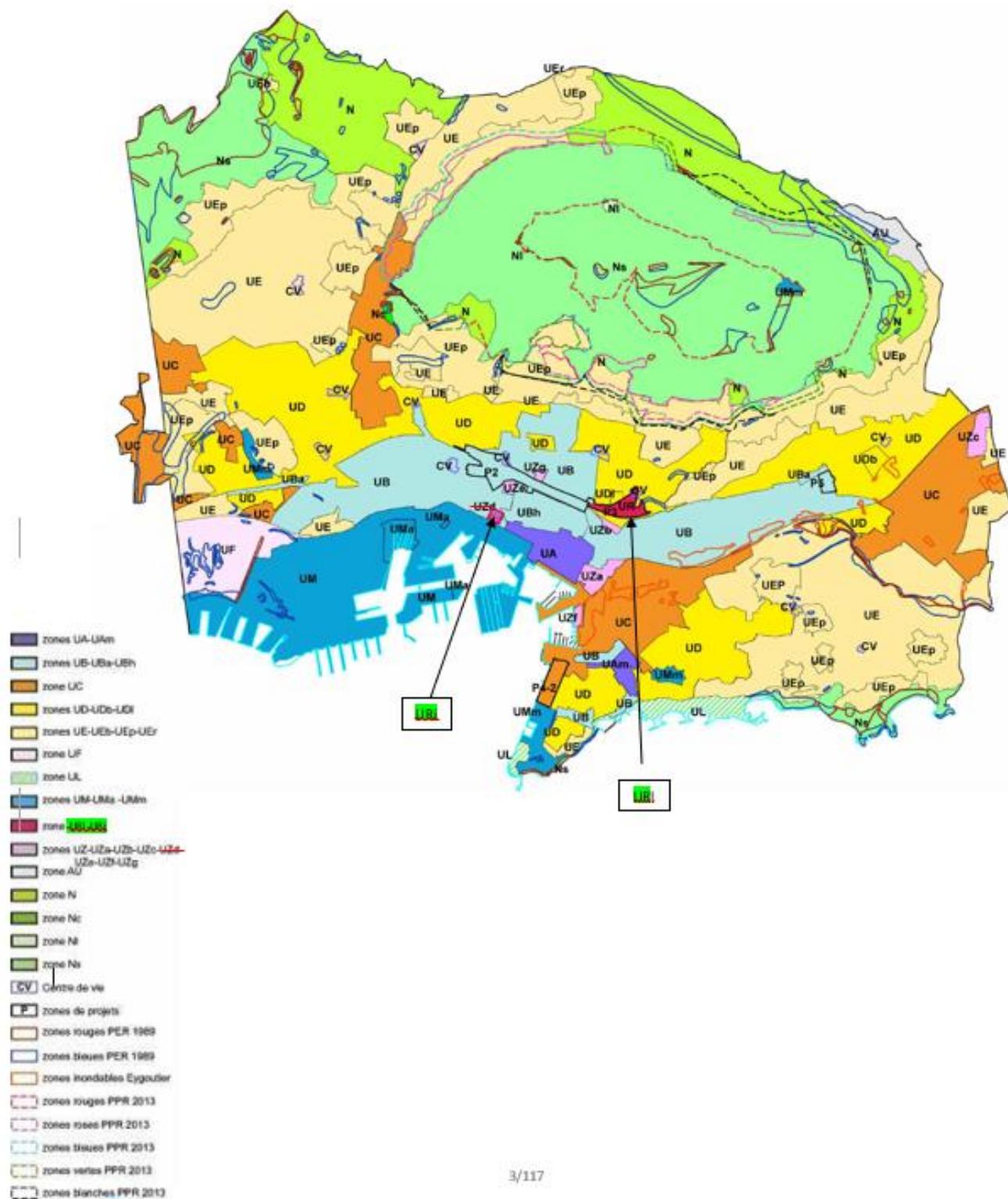
Les extraits du règlement impactés par la mise en compatibilité sont intégrés ci-dessous.

Afin de mettre en évidence les évolutions, et donc distinguer l'APRES de l'AVANT MEC :

- les ajouts dans le texte apparaissent en vert : **vert**
- les suppressions sont en rouge et barrées : ~~rouge~~

## INTRODUCTION

Carte du zonage



3/117

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **ARTICLE 1. CAMPING, CARAVANES ET RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS**

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

### **ARTICLE 2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ**

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

### **ARTICLE 3. STATIONNEMENT**

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

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

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

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement, et ce, même en l'absence de places préexistantes.

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

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

- en dehors des zones UB et UC, dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour le surplus. En outre, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire pour le changement de destination de locaux inférieurs à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dans la zone UBh : il n'est pas exigé de stationnement supplémentaire pour les subdivisions de logements répondant aux 2 conditions cumulatives suivantes :

- Restructuration de l'immeuble **entier** limitée à 50% en nombre de logements supplémentaires créé
- Superficies minimales des logements : T1 (30 m<sup>2</sup>) ; T2 (45 m<sup>2</sup>) ; T3 (65 m<sup>2</sup>) ; T4 (80 m<sup>2</sup>).

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

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

3.1.1 Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés

<b>DESTINATION</b>	<b>NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT</b>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place VL*/80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de :</li> <li>- 1 place par logement en UBh, UF, UZb et UZc</li> <li>- 1,5 places par logement en UB</li> <li>- 2 places par logement en UC, UD et UE</li> <li>- 1 place visiteur pour 8 logements en UD et UE</li> </ul> <p>Pour les projets de résidences seniors : 0,5 place minimum/logement créé</p>
<b>Commerces</b> Surface de plancher < 300 m <sup>2</sup> Surface de plancher > 300 m <sup>2</sup>	<p>Pas d'obligation</p> <p>1 place VL*/70 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 aire de livraison sauf en UBh où il n'existe pas d'obligation</p>
<b>Artisanat</b> Surface de plancher < 300 m <sup>2</sup> Surface de plancher > 300 m <sup>2</sup>	<p>Pas d'obligation</p> <p>1 place VL* /70 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 aire de livraison</p>
<b>Bureaux</b>	1 place VL*/ 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des caractéristiques du projet
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place VL* / 4 chambres ou 4 hébergements
<b>Entrepôt</b>	1 place VL * / 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place VL * / 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher

VL \* = véhicule léger

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

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

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

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

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

Dès la mise en service du TCSP, en vertu du Plan de Déplacement Urbain et en application des dispositions de l'article L-151-36 du code de l'urbanisme, seule une place par logement sera exigée dans un corridor de 500 m le long du TCSP.

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

### 3.1.2. Nombre de places de stationnement pour véhicules 2 roues

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

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

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

### 3.2. Normes de stationnement applicables à la zone UZa

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

### 3.3. Normes de stationnement applicables à la zone UZe

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

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

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

#### 3.3.1. Nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone UZe

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

VL \* = véhicule léger

La surface totale affectée au stationnement VL y compris accès et dégagements, doit avoir une superficie minimale égale au nombre de places réglementaires multipliées par 20 m<sup>2</sup>.

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

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

3.4. Normes de stationnement applicables à la zone UZf

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

3.5. Normes de stationnement applicables à la zone UZg

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

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

- Dans le cas d'une extension inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitation, il n'est exigé aucune place de stationnement.

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

3.5.1. Nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés en zone UZg

<b>DESTINATION</b>	<b>NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT</b>
<b>Habitation</b>	0,5 place VL */logement
<b>Commerces</b>	Pas d'obligation
<b>Artisanat</b>	Pas d'obligation
<b>Bureaux</b>	0,5 place VL * / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des caractéristiques du projet
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place VL * / 4 chambres ou 4 hébergements

VL \* = véhicule léger

3.5.2. Nombre de places de stationnement pour les véhicules 2 roues en zone UZq

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

**ARTICLE 4. PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Pour toute opération nouvelle de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que pour toute opération de réhabilitation de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, des panneaux photovoltaïques devront être intégrés au projet sauf dans les zones UA ~~et~~ UBh ~~et~~ URj.

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

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

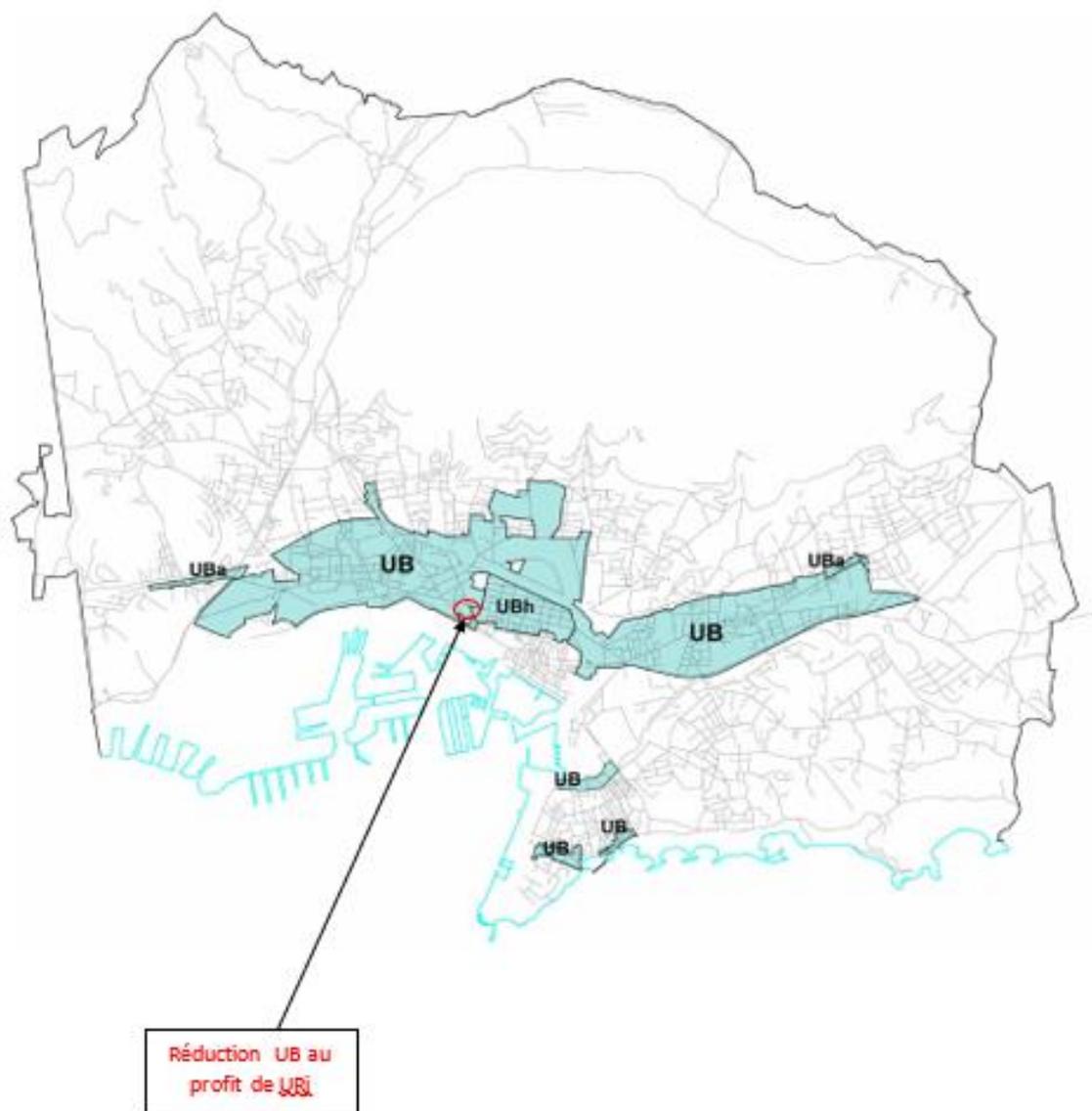
Quelle que soit la destination, les ombrières photovoltaïques ainsi que toute avancée formant protection solaire au-dessus des balcons sont exclues du calcul de l'emprise au sol\*, afin de favoriser leur mise en œuvre.

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

## ZONE UB

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

Carte zone UB



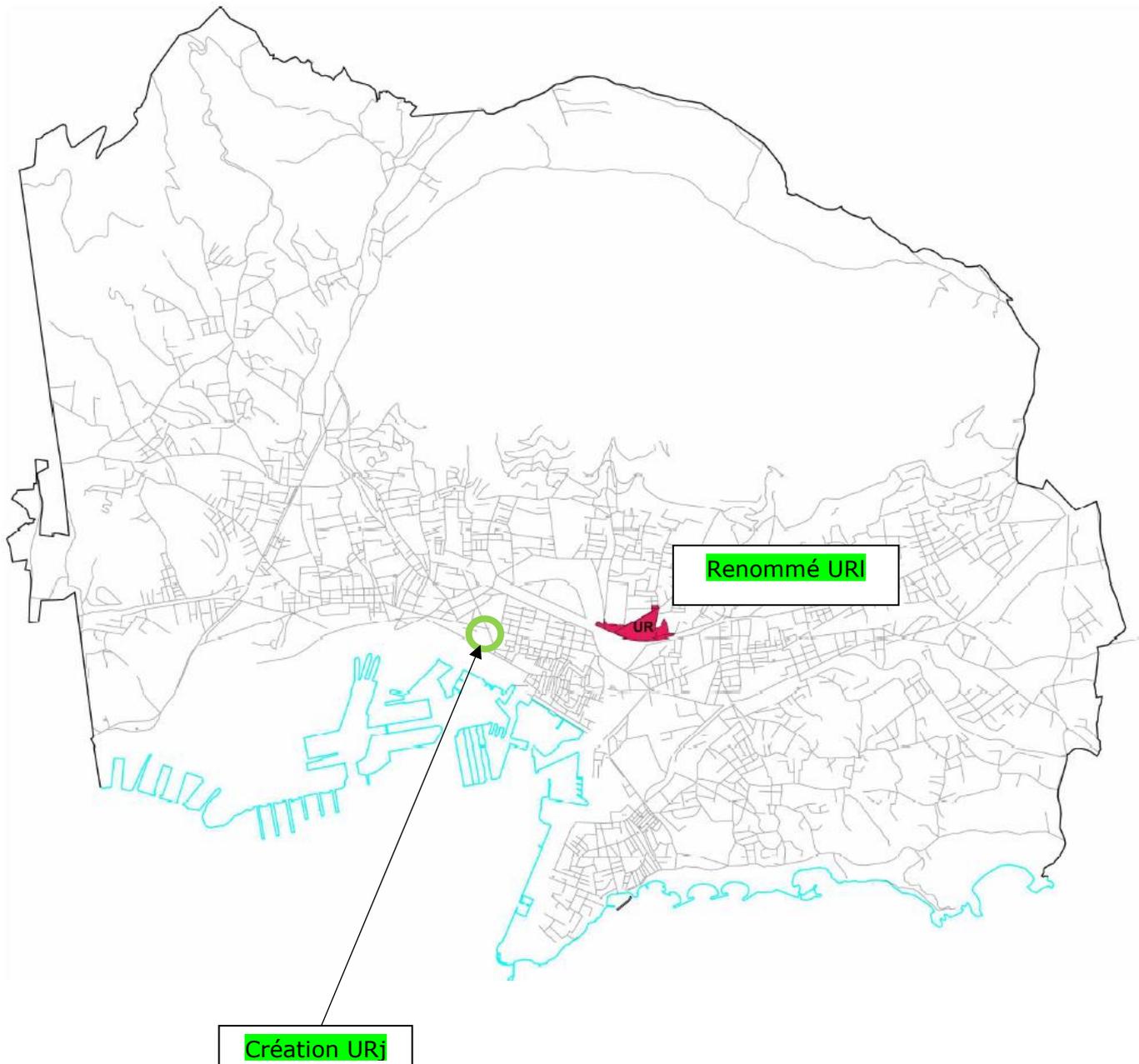
## ZONE UR

Zone urbaine de renouvellement urbain faisant l'objet d'une d'orientations d'aménagement.

Elle concerne notamment le quartier de la Loubière :

- un sous-secteur URI (quartier de la Loubière),
- un sous-secteur URj (Cité judiciaire).

### Carte zone UR



## **ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

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

## **ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous condition :

- toutes les constructions, installations et aménagements non interdits à l'article UR1 sous réserve de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et d'être mis en œuvre sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction.
- les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.
- les occupations et utilisations du sol incluses dans les périmètres définis au chapitre VII du présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPR.
- Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

Tranchées couvertes (PT 1 à 33 et 107 à 138) : entre 11 et 20 m des axes des tranchées couvertes, les ouvrages seront fondés profondément (pieux, barrettes, ...) à une cote inférieure ou égale à celle de la chaussée de la tranchée couverte tunnels de la traversée souterraine (PT 33 à 107) : la réalisation de tout projet pénétrant à moins de 25m en plan de l'axe des tunnels, sera subordonnée aux conditions suivantes :

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UR3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

#### **1°) Accès**

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

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

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

## **2°) Desserte**

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

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

## **ARTICLE UR4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

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

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

### **2°) Assainissement**

#### *1) Eaux usées*

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

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

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

#### *2) Eaux pluviales*

En secteur URi, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones (hormis débit de fuite).

Le débit de fuite dans cette zone sera compris entre 15l/s et 35l/s (soit 15l/s/ha) en fonction des contraintes du site et de la proximité de la voie ferrée.

En ce qui concerne l'article 1.1.3 des dispositions applicables aux constructions et aménagements après construction, une solution mixte pourra être envisagée.

En secteur URj, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones pour l'ensemble des règles, y compris débit de fuite.

### **3°) Réseau incendie**

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

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

### **4°) Réseaux divers**

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

## **ARTICLE UR5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée.

## **ARTICLE UR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation de toute construction doit se faire à l'alignement, sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs, retraits de façades.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être autorisées.

## **ARTICLE UR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation de toute construction doit se faire en limites, sans toutefois que soient interdits des interruptions, reculs, retraits de façades.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être autorisées.

## **ARTICLE UR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE UR9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

## **ARTICLE UR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent respecter le nombre maximal de niveau et les hauteurs maximales définis dans le cadre des orientations d'aménagement et comptés à partir du terrain naturel :

- en secteur URl : de 4m à 35m
- en secteur URj : 20 m

## **ARTICLE UR11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront s'inscrire dans les perspectives urbaines. Leur expression architecturale sera étudiée pour être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

### **En secteur URl :**

#### **1 - Toitures et superstructures**

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

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

#### **2 - Eléments techniques**

L'ensemble des éléments techniques, hors capteurs solaires, est à intégrer dans le volume bâti.

#### **3 - Façades**

Les porte-à-faux sont autorisés. Les tirants d'air devront être conservés pour la libre circulation des personnes et des véhicules de services et de secours.

#### **4- Les devantures**

Les devantures devront s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'immeuble et l'aspect général de la rue.

### **5 - Les climatiseurs**

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

### **6 - Clôtures**

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

### **En secteur URj :**

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

### **ARTICLE UR12 - STATIONNEMENT**

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

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

### **ARTICLE UR13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif\*

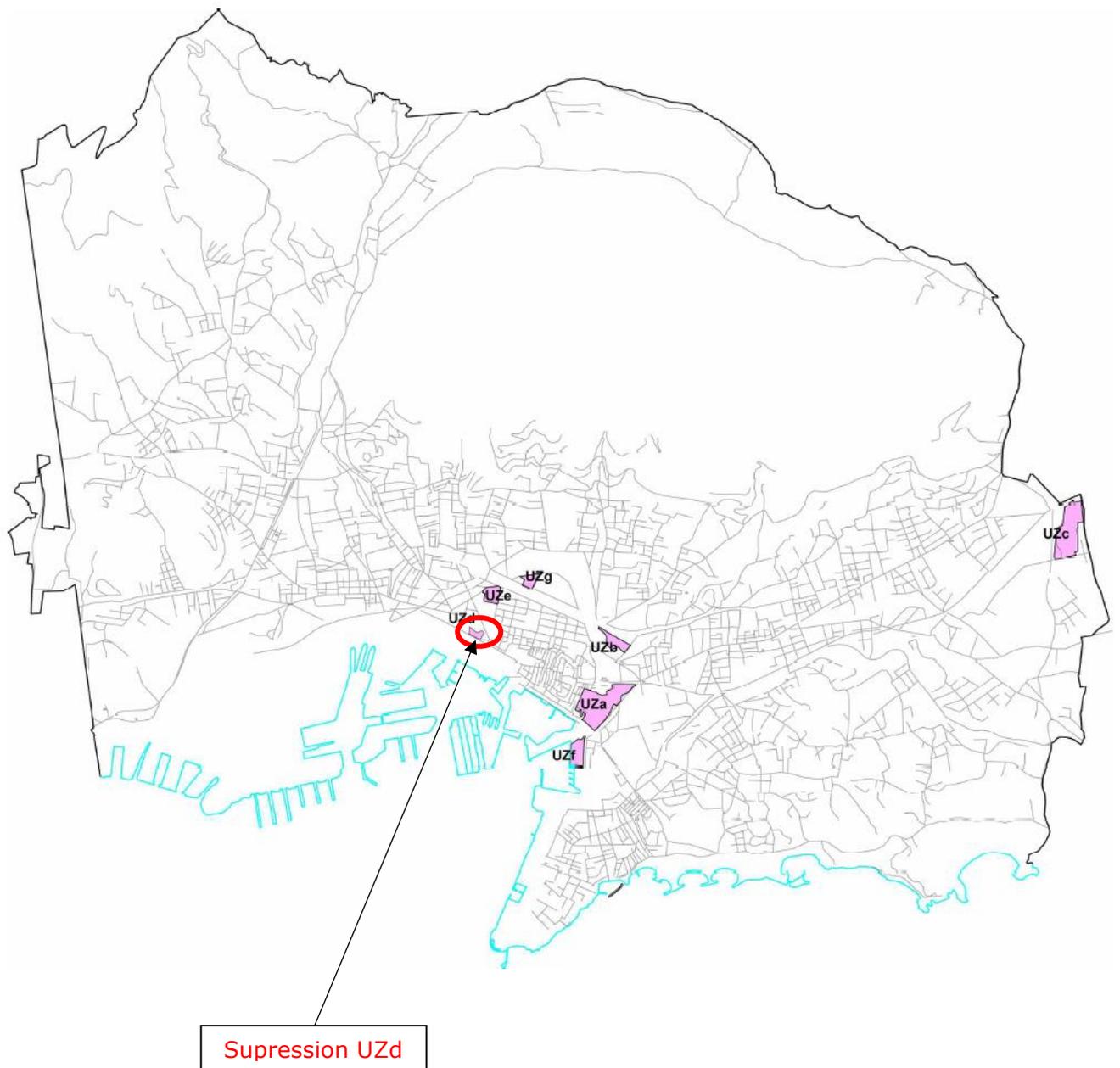
### **ARTICLE UR14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ZONE UZ

Zone plan Masse comprenant les sous-secteurs UZa (Mayol), UZb (cour de Nice), UZc (Ste-Musse), ~~UZd (parc urbain de la cite Judiciaire)~~, UZe (Quartier de la créativité et de la connaissance), UZf (port) et UZg (Montéty).

Carte zone UZ



## **ARTICLE UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

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

## **ARTICLE UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

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

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

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

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

A l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et de la zone UZc, tout programme de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, destiné au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social.

Dans la zone UZd :

~~Ne sont autorisées que les constructions destinées à une cité judiciaire à savoir uniquement des bureaux administratifs liés à l'extension du TGI et au regroupement éventuel des différents tribunaux (instance, administratif, commerce, prud'hommes...) à l'exclusion de toute structure d'hébergement.~~

Constructions à proximité des tranchées couvertes et des tunnels :

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UZ3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRICEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **1°) Accès**

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

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

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

### **2°) Desserte**

Dans les zones UZa, UZb, UZc et UZd :

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

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

- aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 4 m.

- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie.

Dans les zones UZe, UZf et UZg:

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

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

## **ARTICLE UZ4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1°) Eau potable**

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

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

### **2°) Assainissement**

#### *1) Eaux usées*

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

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, conformément aux règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires non domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

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

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

Dans la zone UZf, les ruissellements issus des dévers de voirie et les évacuations des eaux pluviales doivent être rejetés vers la mer. Suivant la nature du projet, un ou des séparateurs d'hydrocarbures seront nécessaires.

### **3°) Réseau incendie**

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

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

#### **4°) Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE UZ5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée.

#### **ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

#### **ARTICLE UZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~, UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

### **ARTICLE UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

### **ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse.

Dans les zones UZe et UZg :

Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 2 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation.

Les locaux enterrés et les cours anglaises permettant la ventilation, l'aération et l'accès aux locaux techniques sont autorisés en dehors des zones d'implantations définies au plan masse.

### **ARTICLE UZ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf:

## **Conditions de mesure**

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

Les hauteurs des éléments techniques sont précisées à l'article UZ11.

## **Hauteur absolue**

Les constructions et bâtiments doivent respecter les hauteurs maximales définies dans le document plan masse suivant les conditions de mesure susvisées.

### Dans les zones UZe et UZg :

La hauteur des constructions au sommet de l'acrotère ou au faitage doit respecter les hauteurs maximales NGF définies dans le document plan masse.

La hauteur des superstructures ou édicules techniques doit respecter les hauteurs maximales NGF définies dans le document plan masse.

## **ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et aménagements devront s'inscrire dans les perspectives urbaines.

Leur expression architecturale sera étudiée pour être en harmonie avec leur environnement bâti et naturel.

### **1 - Toitures et superstructures**

#### Dans les zones UZa, UZb, UZc ~~et UZd~~ :

##### **1-1 - Toitures**

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

##### **1-1-1 - Toitures à pentes**

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

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

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

##### **1-1-2 - Toitures terrasses**

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

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

Dans les zones UZf et UZg :

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

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

### **1-2 - Eléments techniques**

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

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

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

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

Dans la zone UZe :

Les hauteurs maximales NGF définies au plan masse pour les toitures, les superstructures et les édifices techniques devront être respectées.

Les antennes et paraboles en façades sont interdites.

Dans les zones UZf et UZg :

Pour les éléments techniques, les hauteurs maximales NGF définies au plan masse devront être respectées.

### **2 - Façades**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et-UZd :

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

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

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

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

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

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

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

#### Dans la zone UZe :

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

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

#### Dans la zone UZf :

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

#### Dans la zone UZg :

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

Les saillies sur le domaine public sont autorisées à partir de 5 m au dessus du sol sur une profondeur maximale de 0,90 m. Des éléments de décor ponctuels pourront être autorisés en dessous de 5 m.

### **2-1 - Les devantures**

Dans les zones UZa, UZb, UZc, ~~UZd~~ et UZf:

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

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

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

Dans les zones UZe et UZg :

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

### **2-2 - Coloration**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et-UZd :

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

Les peintures d'aspect brillant sont interdites.

Dans les zones UZe, UZf et UZg :

Les teintes et textures des matériaux utilisés en façade seront choisies in-situ en accord avec l'architecte des bâtiments de France.

### **2-3 - Les climatiseurs**

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

### **3 - Clôtures**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et-UZd :

Les ouvrages seront édifiés en respectant les dispositions générales.

Dans les zones UZe, UZf et UZg :

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

## **ARTICLE UZ12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE UZ13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Dans les zones UZa, UZb, UZc-et UZd :

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

- à l'exception des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings ne supportant pas de bâtiments en superstructure, doivent être recouverts d'une couche de terre végétale de 0,50 m minimum d'épaisseur drainée et aménagée en espaces verts. Des terrasses privatives, représentant un maximum de 30 % de cette surface, pourront être aménagées.

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

- les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbre d'ombrage :
- 1 arbre pour 1 ou 2 places de stationnement isolées.
  - au-delà 1 arbre pour 3 places de stationnement.

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

Dans la zone UZe :

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

Dans les zones UZf et UZg :

Les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.

### **ARTICLE UZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## 6.5. LES ANNEXES MISES EN COMPATIBILITE

Seule une annexe complémentaire fait l'objet d'une mise en compatibilité, en cohérence avec l'évolution du règlement graphique :

### **Annexe complémentaire : « Incidences du PLU sur la zone Natura 2000 »**

Le plan de zonage simplifié en couleur, en p.7 et 14 de l'annexe, est mis à jour conformément au plan de zonage simplifié en introduction du règlement littéral. Mention du secteur UZd est supprimée dans la liste des zones. Cette mise à jour est sans incidence sur les zones Natura 2000.

## 7. Résumé non technique de la mise en compatibilité

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU de Toulon (MEC) avec le projet d'intérêt général de Cité judiciaire.

En effet, lorsqu'un projet soumis à Déclaration de Projet (DP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure spéciale de DP emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU prévue par le code de l'urbanisme.

**Le projet d'intérêt général est plus amplement détaillé dans le PIECE C du dossier**, relatif à la procédure de DP. Il convient de s'y reporter pour plus d'informations sur le projet.

Il est ressorti de l'analyse de la compatibilité du PLU en vigueur avec le projet, que certaines pièces du PLU nécessitaient d'être adaptées pour permettre la bonne réalisation des travaux. Il s'agit du règlement graphique (zonage) et du règlement littéral, qui classent le secteur de projet à cheval sur les zones UB et UZh (secteur à plan masse).

**Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est prévu la création d'un nouveau secteur en zone urbaine : le secteur « URj », dédié au projet de Cité judiciaire, pour une superficie de 11 975m<sup>2</sup>.**

Ce secteur s'inscrit dans l'esprit du règlement de la zone UR préexistante, dédiée aux opérations en renouvellement urbain.

Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit/littéral du PLU sont donc adaptés afin d'y ajouter ce nouveau secteur URj.

La surface totale des zones urbaines du PLU n'est pas impactée.

Le règlement de la zone UB n'est pas impacté ; le secteur UZd est supprimé du règlement PLU en vigueur (document graphique du plan masse + références dans le règlement littéral) ; le règlement du secteur UR évolue avec la création de 2 secteurs (contre 1 seule zone UR auparavant) : le secteur URj dédié à la Cité judiciaire, et le secteur préexistant de la Loubière, renommé URI (son règlement n'est pas impacté).

Des ajustements mineurs sont également apportés dans le règlement littéral, aux dispositions générales applicables aux zones urbaines (modalité de calcul des places de stationnement 2 roues et obligation d'installer des panneaux photovoltaïques).

**Afin de compléter utilement les documents réglementaires, et dans l'esprit de la zone UR, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au secteur de projet est mise au point.** Elle illustre le parti d'aménagement.

Notons que la mise en compatibilité ne remet pas en cause le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, ni les OAP préexistantes dans d'autres secteurs.

Cette mise en compatibilité induit toutefois des ajustements mineurs du Rapport de Présentation et d'une annexe complémentaire au PLU.

La présente notice du dossier de mise en compatibilité, PIECE D, justifie et présente les évolutions apportées au PLU, et vient ainsi compléter le rapport de présentation du PLU.

*Il convient de noter que la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale, après consultation de l'autorité environnementale.*

**Les pièces du PLU faisant l'objet d'une mise en compatibilité sont annexés à la présente PIECE D. Il s'agit :**

- les Tomes 3 et 5 du rapport de présentation avant et après mise en compatibilité.**
- des OAP avec mise en évidences des évolutions apportées par un code couleur.**
- du règlement littéral avec mise en évidences des évolutions apportées par un code couleur.**
- de la planche 17 du règlement graphique avant et après mise en compatibilité.**

2021

**Le présent dossier est déposé par**



Immeuble Obake – 67 avenue de Fontainebleau – 94270 LE KREMLIN-BICETRE

**Le présent dossier a été réalisé par**

