

RAPPORT DE PRESENTATION
PLU DE TOULON
TOME 3

TOME 3

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

SOMMAIRE TOME 3

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

SOMMAIRE TOME 3

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

Préambule :

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

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

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

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

CHAPITRE 1 : PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1.1 Les projections démographiques

Sources:

Données INSEE 2007

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le SCOT Provence Méditerranée

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

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

Logements sociaux

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

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

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

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

Le PLH

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

PLH production logements neufs (résidences principales)

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

PLH production logements sociaux :

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

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

1.2 Les prévisions économiques

Source :

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

Constat :

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

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

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

Etude complémentaire :

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

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

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

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

Perspective d'évolution et dynamique de développement territorial :

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

2.1 La réponse aux besoins d'habitat

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

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

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

Constat

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

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

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

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

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

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

a. Renouvellement urbain

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

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

Le centre ancien et son Projet de Renouvellement urbain

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

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

Le parc urbain de la cité judiciaire

Il s'agit ici de recoudre le tissu urbain entre le centre ancien et le Pont du Las sur 3 ha. L'option retenue accompagne l'équipement d'espaces dédiés au tertiaire, d'un parc et de bâtiments dédiés à l'habitat (R+5).

L'axe des Gares

Constitué de plusieurs sites complémentaires, le projet d'axe des Gares permet de fédérer et d'amplifier l'action globale de développement de Toulon au service de sa fonction métropolitaine. L'axe des Gares Ouest regroupe les écoles Mistral et Casanova et l'ancien site d'exploitation de Descours et Cabaud. Ces espaces doivent être recomposés afin d'optimiser l'utilisation du foncier.

L'axe des Gares Est

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

La cour de Nice

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

Brunet

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

b. Sites d'extension prioritaires et capacités résiduelles diffuses

Les quartiers de faubourgs et un potentiel de construction résiduelle important

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

Le passage d'espaces NA et NB en zones Urbaines

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

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

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

Une diversité urbaine

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

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

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

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

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

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

Les règlements associés sont développés dans le chapitre suivant.

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

La diversité sociale

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

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

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

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

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

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

- en zone UC : 40%.
- en zone UD :
 - Terrain dont la superficie est > 1000m² : 35 %
 - Terrain dont la superficie est < 1000m² : 40 %
 - Terrain dont la superficie est > 1000m² mais résultant d'une division opérée après la date d'approbation du PLU : 35%

d. Une réserve foncière

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

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

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

e. Estimation des capacités résiduelles

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

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

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

1°/ Les secteurs de projet

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

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

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

2°/ Les secteurs de renouvellement urbain

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

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

Méthodologie :

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

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

- Escaillon :

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



Secteur de renouvellement urbain Escaillon

- Saint Jean du Var :

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

- Brunet :

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

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

3°/ Les secteurs d'habitat diffus

- zone AU

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

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

Superficie : 20,56 hectares

Surface de plancher potentielle : 4112 m²

- zones UE, UEb, UEp et UEr

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

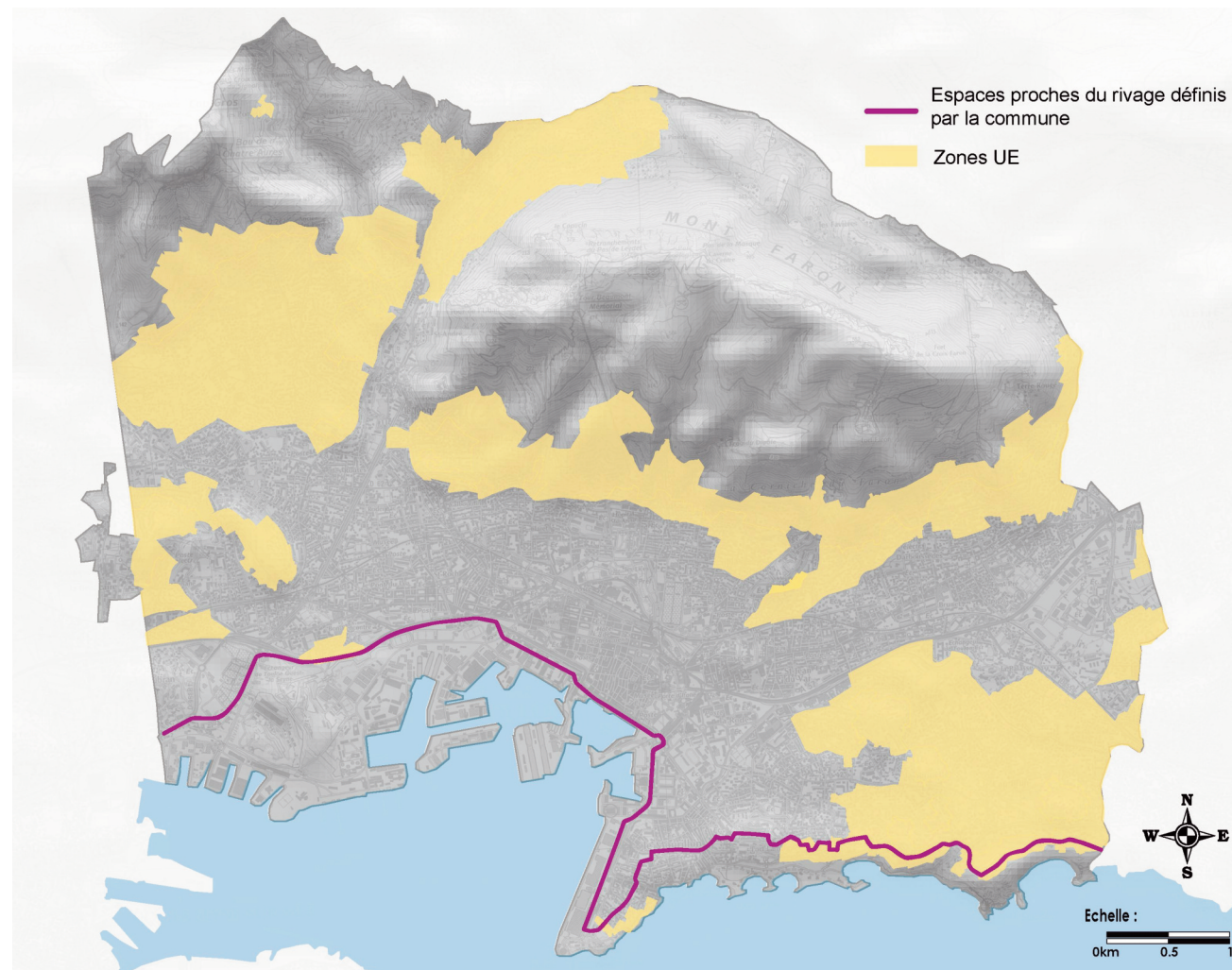
Dans le PLU, les zones UE, UEb, UEp et UEr représentent une superficie de 1 258 Ha.

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

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

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

Zones UE, UEb, UEp et UEr



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

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

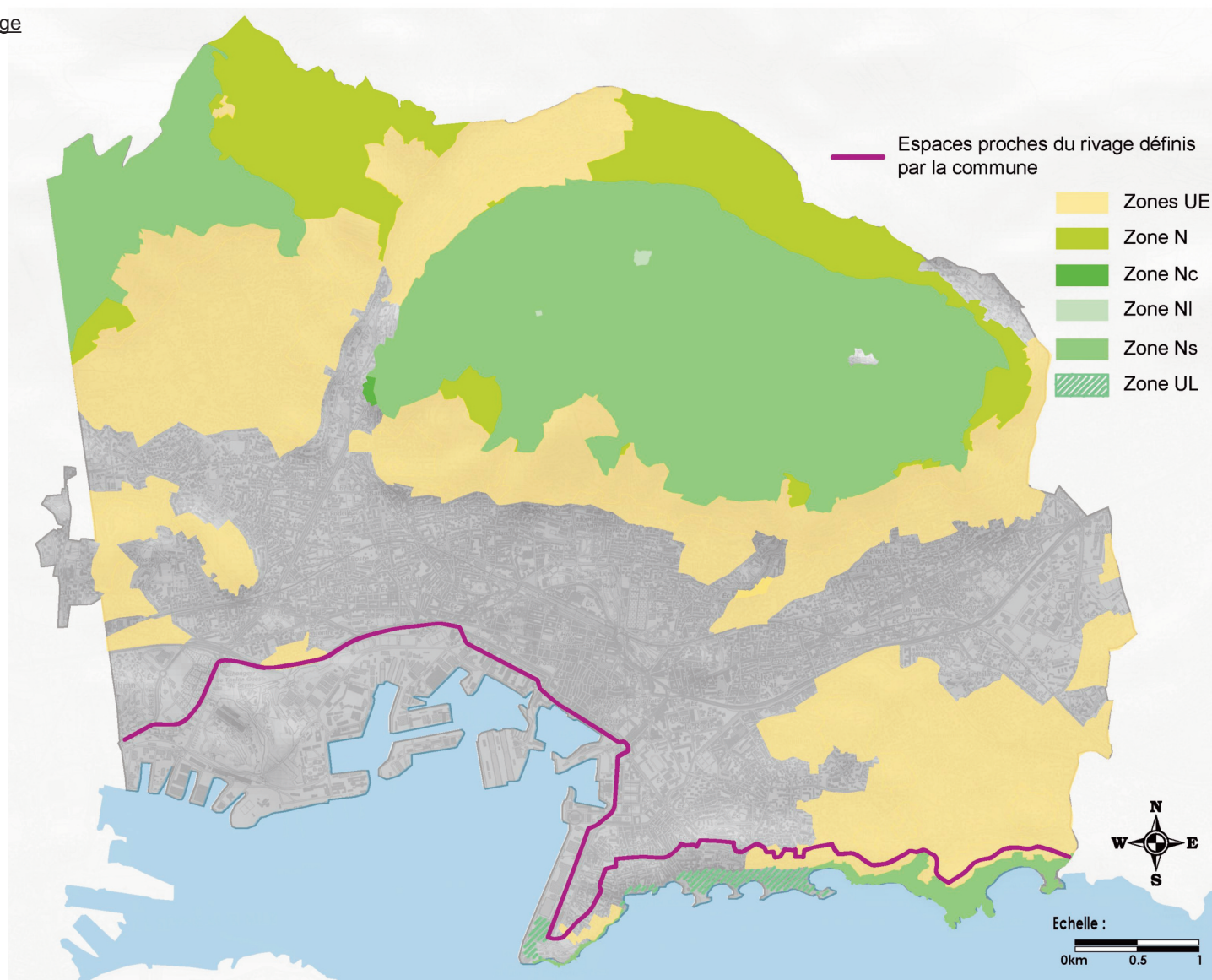
Ce tableau qui ne représente que quelques exemples de simulation sur certains secteurs de la ville confirme le potentiel de développement dans le cadre du PLU en adéquation avec l'essor démographique envisagé malgré les nombreuses contraintes (trames parcelaires, loi littoral, topographie,...) dans le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



Secteur Brunet

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

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



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

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

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

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

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



Zonage POS révisé



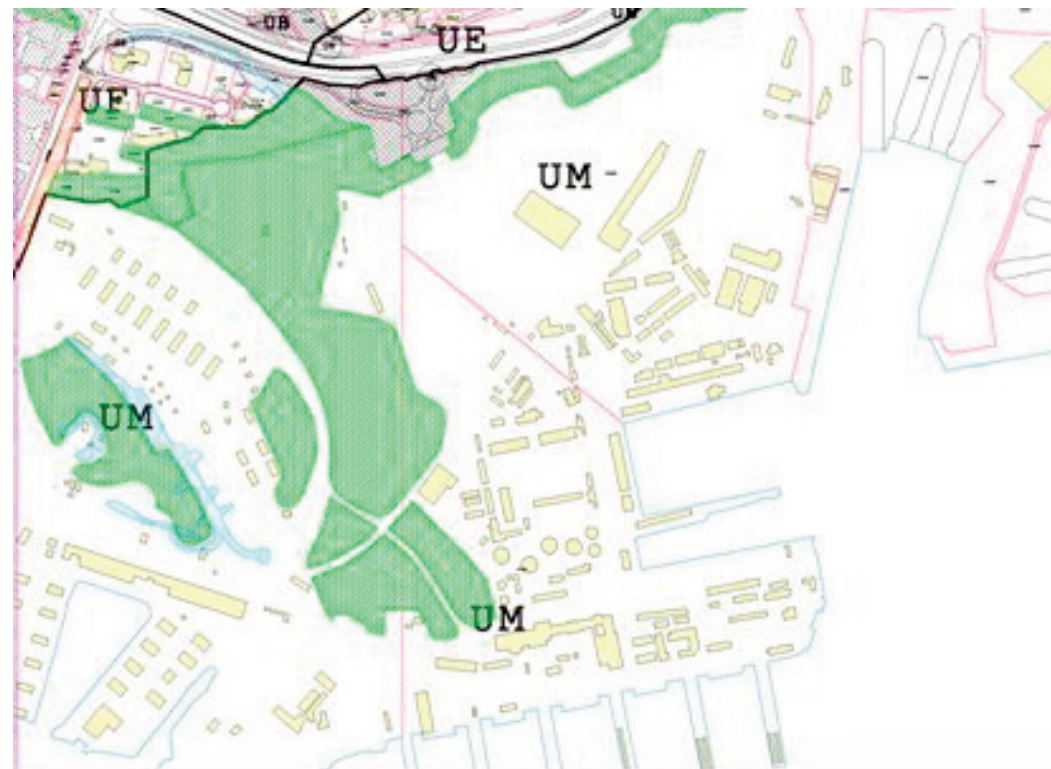
Zonage PLU

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

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



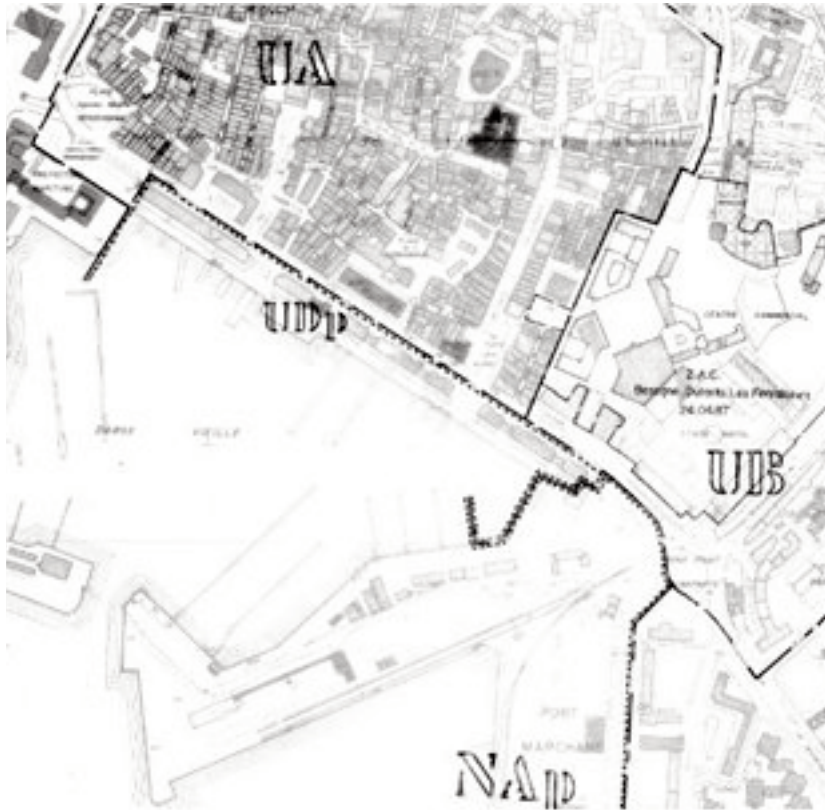
Zonage POS révisé



Zonage PLU

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

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



Zonage POS révisé



Zonage PLU

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

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

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



Zonage POS révisé

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

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

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



Zonage PLU

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

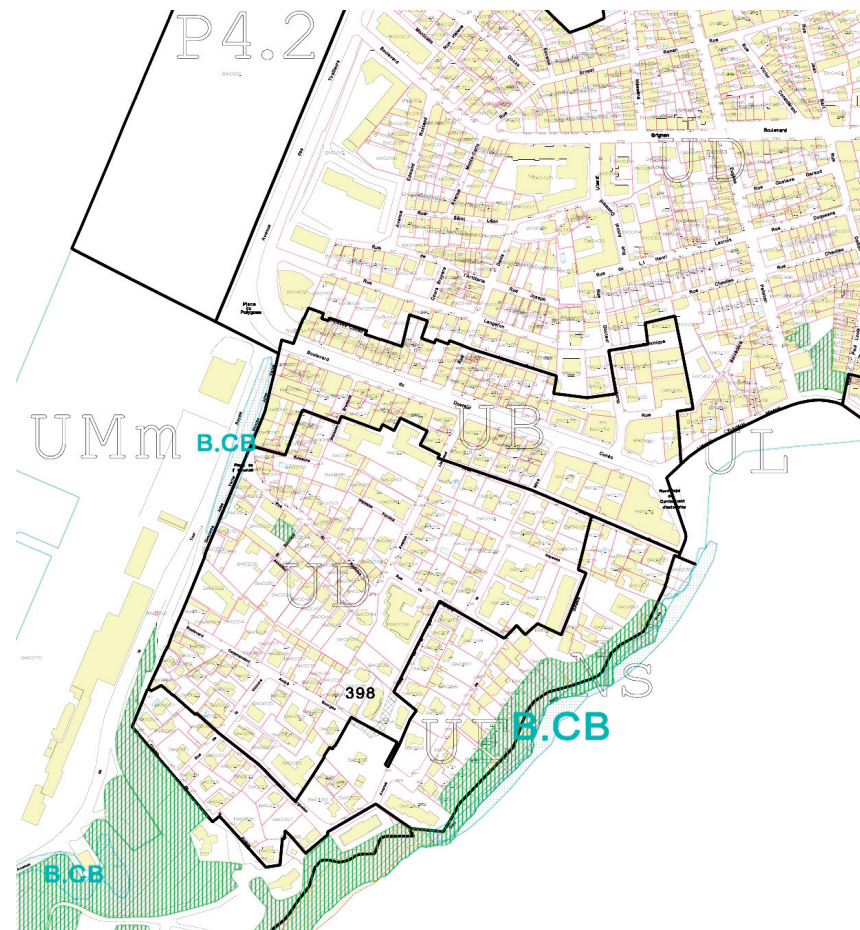
TOME 3 - EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

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



Zonage POS révisé

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



Zonage PLU

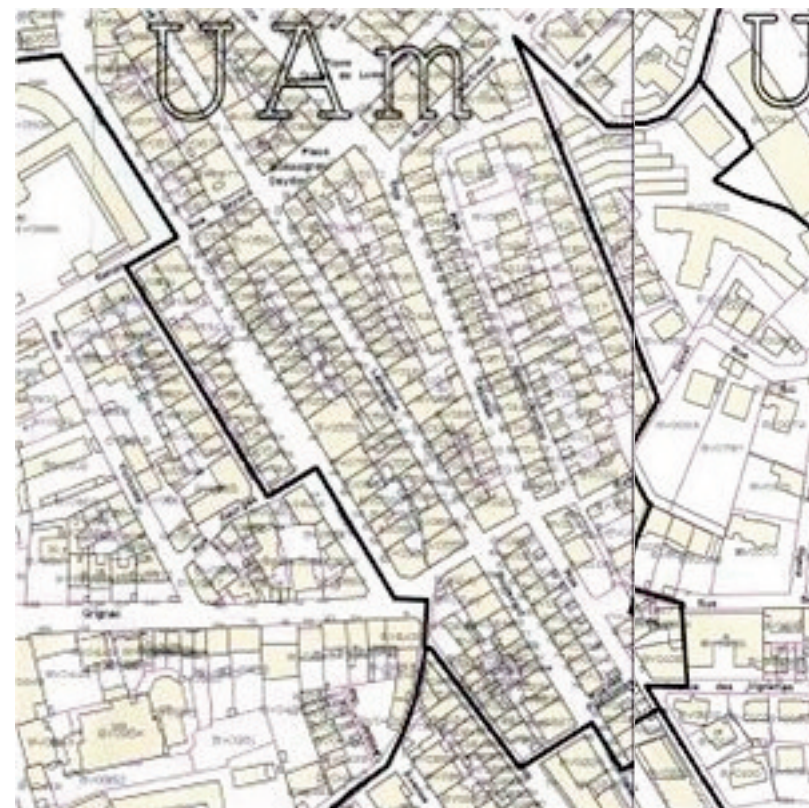
cières sont très peu nombreuses. Les seules extensions porteraient potentiellement sur le comblement de dents creuses.

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

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



Zonage POS révisé



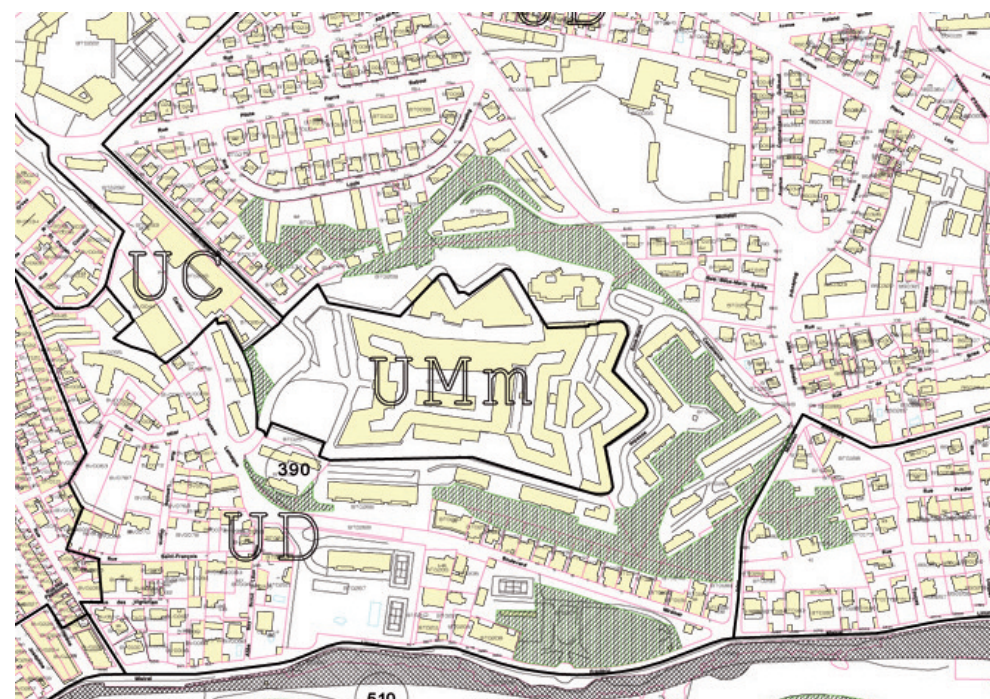
Zonage PLU

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

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



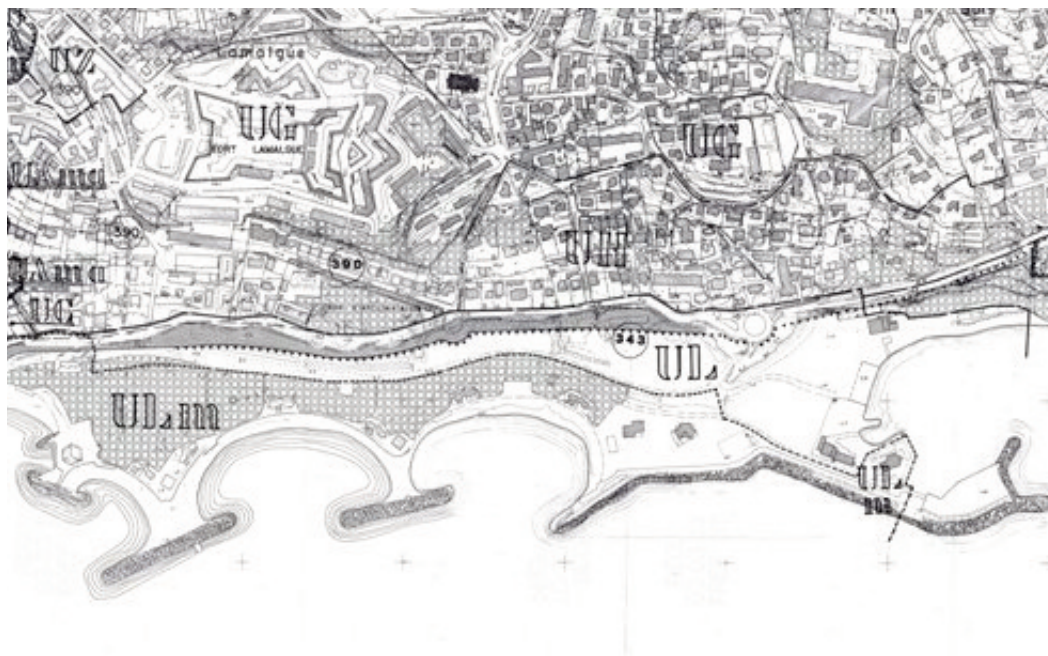
Zonage POS révisé



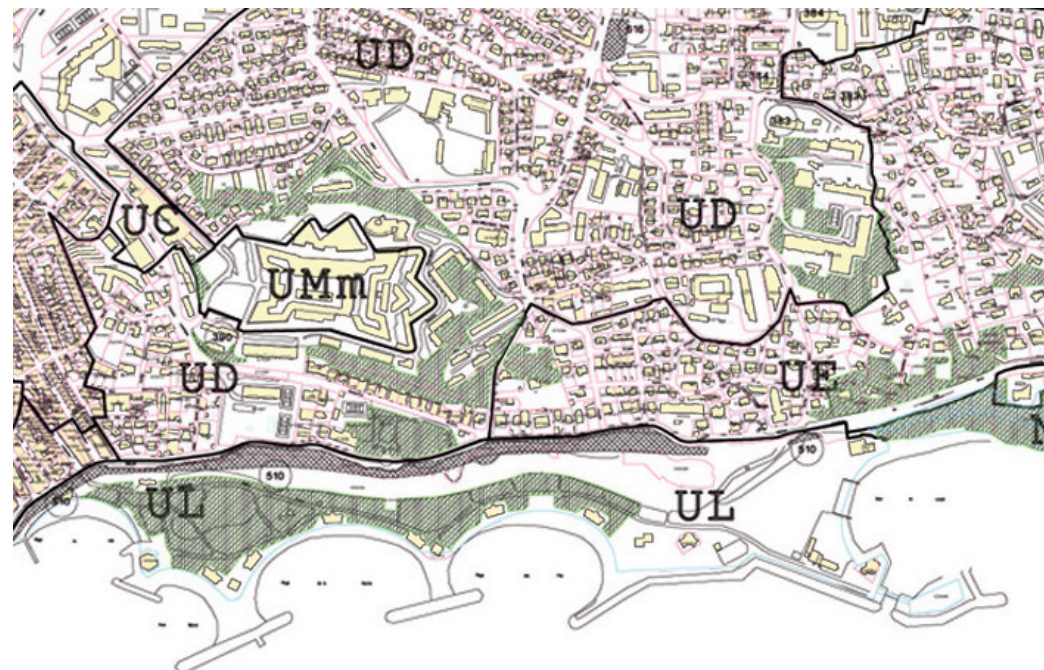
Zonage PLU

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

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



Zonage POS révisé



Zonage PLU

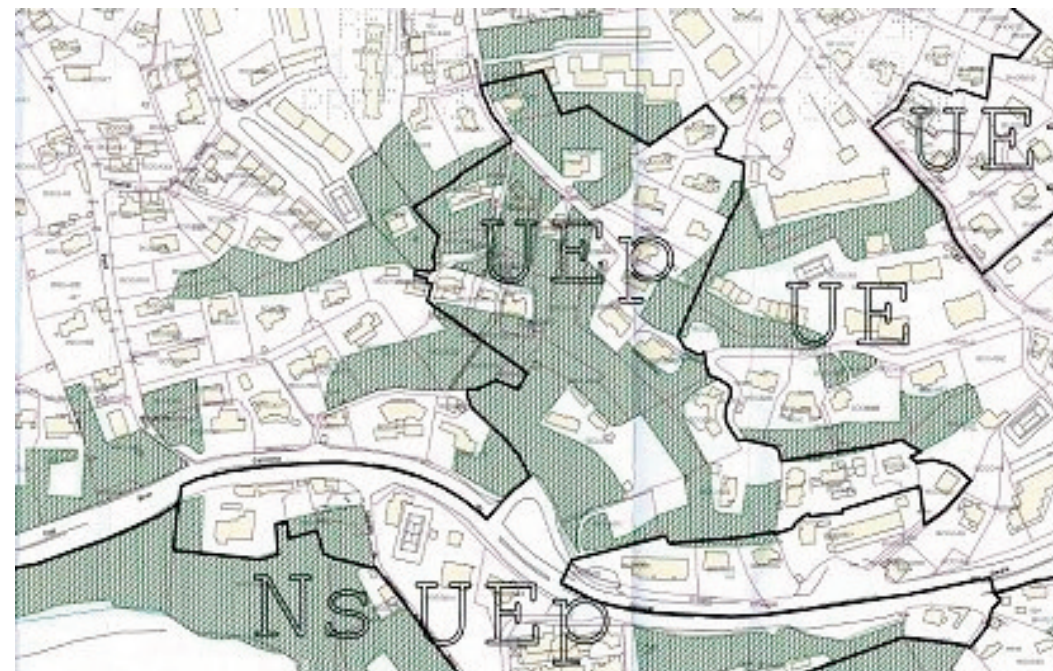
TOME 3 -EXPLICATION DES CHOIX ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

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

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



Zonage POS révisé



Zonage PLU

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

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

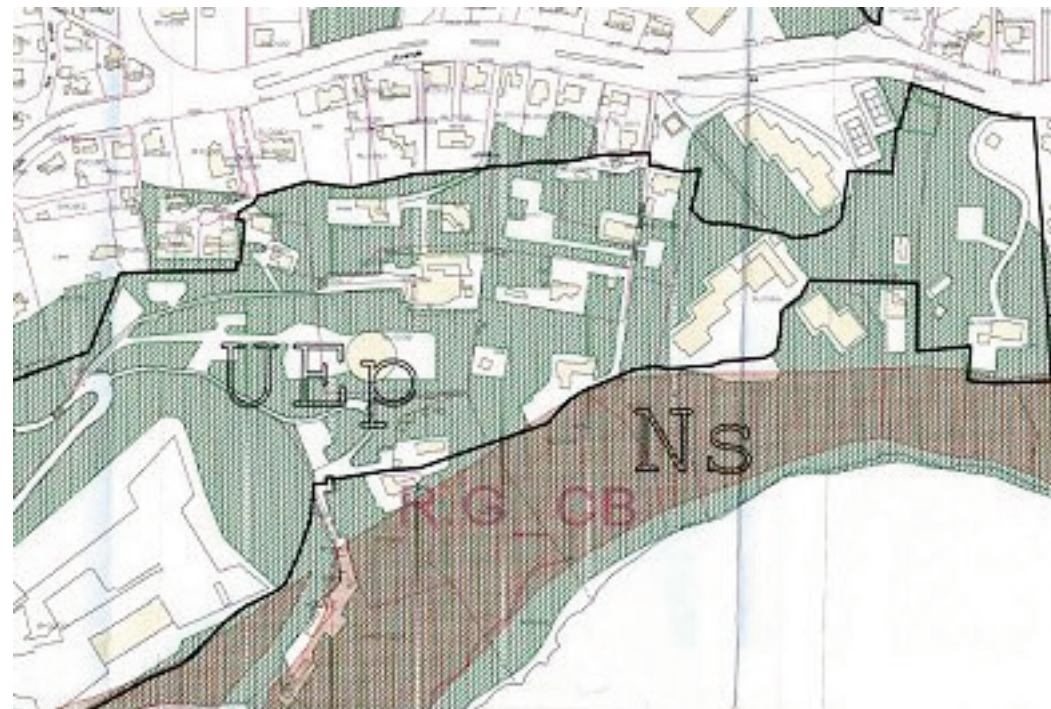


Zonage POS révisé

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

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

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



Zonage PLU

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

2.2 La réponse aux besoins en matière de développement économique

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

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

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

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

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

a. Des zones spécifiques à vocation économique

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

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

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

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

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

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

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

b. Des zones urbaines mixtes à vocation commerciale

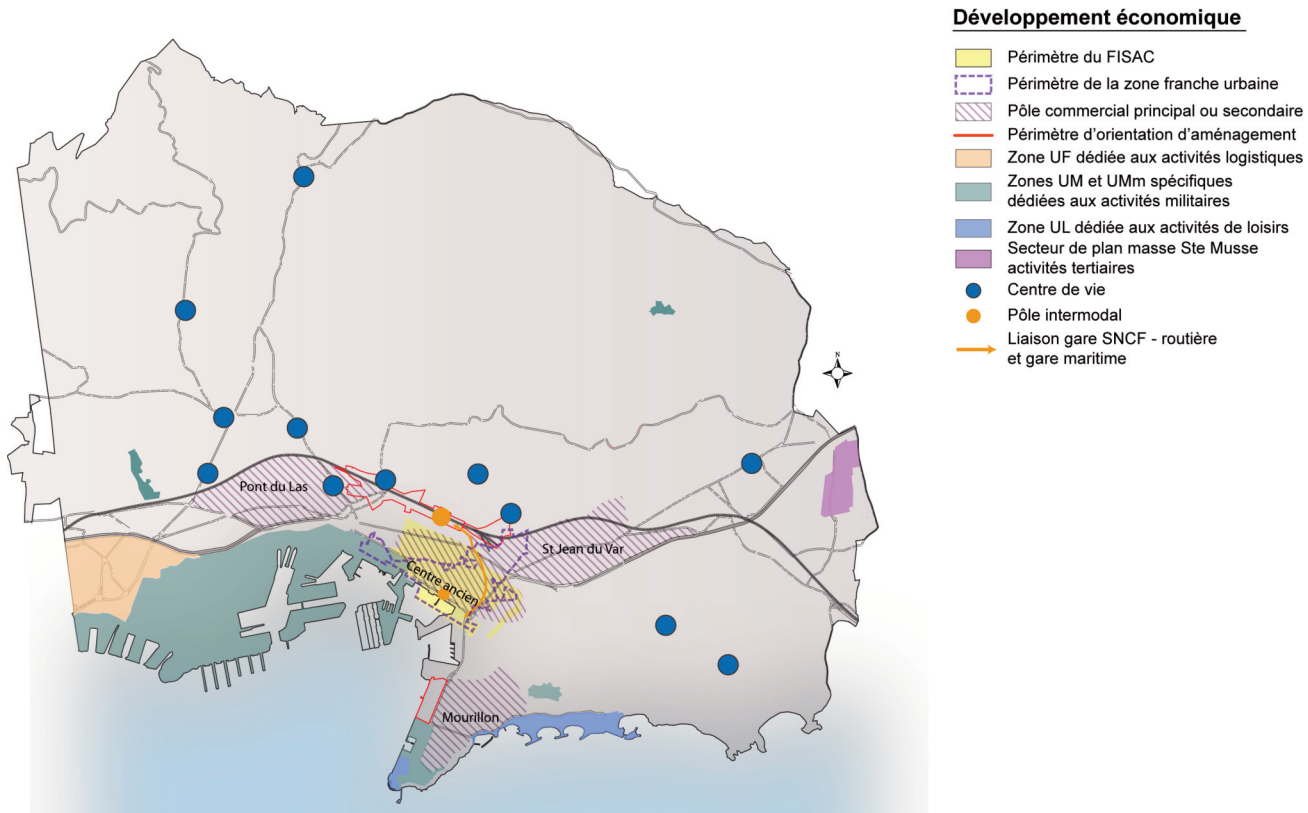
La diversité des fonctions urbaines assure les besoins actuels et futurs en matière d'habitat mais aussi en matière d'actions économiques, d'équipements et d'infrastructures. L'armature commerciale se retrouve et surtout se devine dans l'ensemble des zones urbaines.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Des zones spécifiques de loisirs et de Tourisme

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

2.3 La réponse aux besoins en matière de déplacements

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

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

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

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

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

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

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

b. Un réseau de transports en commun attractif et performant

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

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

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

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

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

c. Hiérarchisation du réseau de voirie

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

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

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

d. La sécurité routière

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

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

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

e. Le renforcement des déplacements en mode doux

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

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

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

f. Une nouvelle politique de stationnement

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

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

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

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

Un stationnement au bénéfice des résidents et visiteurs :

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

g. Prescriptions par rapport aux voies et axes de transport

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

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

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

a. La protection des espaces environnementaux sensibles

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

Le Mont Faron

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

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

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

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

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

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

Le Baou des Quatre Aures

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

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

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

Le littoral

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

- les espaces proches du rivage : les parties non bâties sont classées en zone naturelle N, tandis que pour les secteurs urbanisés, le principe d'extension limitée de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant est intégré dans les zones UM de l'Arsenal central et UMm de l'Arsenal du Mourillon et les zones UE et UEp de la Mître et du Cap Brun. En outre, des servitudes d'Espaces Boisés Classés permettent de maintenir, autant que possible, des coupures vertes dans ces espaces.

- les espaces naturels non bâtis du rivage naturel boisé et des falaises de la corniche du Cap Brun, identifiés comme espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral) dans le DOG du SCoT Provence Méditerranée. Ces espaces sont protégés par un classement en zone naturelle Ns et des servitudes d'Espaces Boisés Classés.

L'Eygoutier

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

Le Las

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

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

L'AVAP

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

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

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

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

La protection des sites classés du Baou et du Mont Faron

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

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

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

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

La protection des boisements remarquables

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

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

La préservation des qualités urbaines et architecturales dans les zones pavillonnaires

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

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

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

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

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

c. La prise en compte des risques et des nuisances

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

Les risques d'inondations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les risques de mouvements de terrain

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

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

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

Les risques feux de forêt

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

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

Les risques industriels

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

Seule une petite zone résidentielle existante est maintenue.

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

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

Les nuisances sonores

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

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

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

L'aléa retrait gonflement des sols argileux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national

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

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

▪ Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997

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

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

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

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

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

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

Les dispositions compatibles du PADD sont les suivantes :

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

▪ **Convention RAMSAR (1971)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4/ Biodiversité – Préservation de la biodiversité :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ **Loi Littoral du 3 janvier 1986**

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

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

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

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

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