

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **NOTICE DE PRÉSENTATION**

<b>APPROBATION</b>	<b>RÉVISIONS</b>	<b>MODIFICATIONS</b>	<b>MISES A JOUR</b>
Conseil Municipal du 24 février 2004	Approuvée le 27 août 2007	Conseil Municipal du 19 janvier 2006	Arrêté Municipal du 13 juillet 2006
(complété le 24 juin 2004)	Approuvée le 15 décembre 2010	Conseil Municipal du 15 juin 2006	Information du CM le 22 novembre 2007
	Prescrite le 25 juillet 2014	Conseil Municipal du 28 juillet 2015	Arrêté Municipal du 21 janvier 2016
		<b>Conseil Métropolitain du 10 décembre 2019</b>	
		<b>MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES</b>	
		Conseil Municipal du 26 juillet 2012	
		Conseil Municipal du 22 octobre 2012	

## SOMMAIRE

<b>Contexte de la présente réforme du PLU et préambule.....</b>	<b>page 3</b>
<b>-I- Présentation des principales modifications .....</b>	<b>page 4</b>
<b>Partie 1 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>	<b>page 5</b>
<b>Partie 2 – Les modifications de zonage .....</b>	<b>page 8</b>
I. Thématiques Habitat/forme urbaine .....	page 8
II. Le devenir des zones à urbaniser.....	page 13
1. Coste Chaude .....	page 13
2. Gaumin .....	page 14
3. Brémond .....	page 14
4. Pignet .....	page 15
III. Thématiques pavillonnaire / paysage / nature - agriculture .....	page 15
IV. Thématiques espaces publics / Lieux de fréquentation publique .....	page 18
V. Prise en compte du SPR (AVAP) dans le PLU .....	page 20
<b>Partie 3 – Les principales modifications réglementaires .....</b>	<b>page 21</b>
I. dispositions générales du règlement .....	page 21
II. dispositions applicables aux zones urbaines.....	page 21
III. dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	page 23
IV. dispositions applicables aux zones agricoles.....	page 23
V. Annexes réglementaires – Principales évolutions .....	page 24
<b>Partie 4 – Les modifications d'emplacements réservés .....</b>	<b>page 24</b>
I. Les emplacements réservés Voirie .....	page 25
II. Les emplacements réservés pour rétention .....	page 27
III. Les emplacements réservés pour superstructures .....	page 28
IV. Les emplacements réservés pour station de relèvement.....	page 28
V. Les emplacements réservés pour logements sociaux .....	page 28
<b>Partie 5 – Les autres modifications .....</b>	<b>page 29</b>
I. Liste des lotissements .....	page 29
II. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) .....	page 29
III. La zone de plan masse n°1 de Berthe .....	page 29
IV. Zone de plan masse n°3 - Ateliers Mécaniques .....	page 29
V. Suppression des plans d'ensemble .....	page 29
VI. Annexes liées à des données de l'Etat .....	page 29
1. Classement sonore des voies bruyantes	
2. Etablissement des secteurs d'information sur les Sols (SIS)	
VII. Périmètre de classement du réseau de chaleur – Thalassothérapie .....	page 29
VIII. Les périmètres de Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) .....	page 30
IX. Secteur Patrimonial Remarquable (SPR).....	page 30
<b>-II- Incidences des orientations du PLU, justifications des modifications .....</b>	<b>page 31</b>
<b>Partie 1 - Préservation des milieux naturels.....</b>	<b>page 32</b>
I. Protection des grands massifs et sites naturels - Trame Verte.....	page 32
II. Préservation et mise en valeur de la Trame Bleue.....	page 35
<b>Partie 2 - Consommation de l'espace.....</b>	<b>page 36</b>
I. Le renouvellement urbain.....	page 41
II. La requalification du centre et la rénovation urbaine.....	page 41
III. Les sites d'urbanisation future .....	page 42
IV. La protection du patrimoine bâti .....	page 43
<b>Partie 3 - Les ressources, risques et nuisances .....</b>	<b>page 44</b>
I. L'accroissement du volume d'eaux usées à traiter .....	page 44
II. Imperméabilisation des sols .....	page 44
III. Les incidences sur les risques .....	page 44
IV. Les incidences sur la gestion des déchets, la qualité de l'air et les nuisances sonores .....	page 46
<b>Tableau comparatif des zones .....</b>	<b>page 48</b>
<b>Annexes – documents supra – communaux.....</b>	<b>page 49</b>

## CONTEXTE DE LA PRÉSENTE RÉFORME

L'Article L153-31 du code de l'urbanisme rappelle les cas où la personne publique compétente doit avoir recours à une procédure de révision de son document de planification :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Le conseil Municipal a prescrit une 3<sup>ème</sup> révision de son Plan Local d'Urbanisme (approuvé en 2004, respectivement révisé en 2007 et 2010) par délibération du conseil municipal du 25 juillet 2014.

Une insertion dans un journal local a été réalisée le 31 juillet 2014 (Var Matin) et les personnes publiques associées ont eu une notification de la délibération par courrier du 11 août 2014.

Les études et échanges, notamment au titre de la démocratie participative, trouvent à s'inscrire dans la démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Habitat « PLUiH » dont la métropole a désormais la compétence.

Parallèlement à cette procédure, il a été décidé de recourir à une modification de PLU afin de procéder à des évolutions de certains éléments du dossier.

Ces modifications s'inscrivent dans le respect de l'article du code de l'urbanisme précité, dans la mesure où :

1. Elles ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du PLU et s'inscrivent dans la continuité de orientations exprimées au titre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

2. Les espaces boisés classés ne sont pas concernés. En effet, ils nécessitent un examen fondé sur des études plus globales qu'il convient d'envisager dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, afin de s'inscrire dans une démarche paysagère générale, à l'échelle du grand paysage et des enjeux d'équilibre, qui excèdent le territoire communal, Les zones agricoles, naturelles et forestières existantes au document en vigueur ne font l'objet d'aucune atteinte. Au contraire, la présence réforme est l'occasion d'accroître ces espaces, dans le cadre d'enjeu de biodiversité, de corridors écologiques et de maintien de la nature en Ville,

3. Les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, les évolutions proposées ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance. Au contraire, le présent dossier est notamment l'occasion d'inscrire des préconisations et contraintes nouvelles en matière de défense Incendie et de risque d'inondation et submersion.

-I-

# Présentation des principales modifications

# PARTIE 1 – LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1. Liste des OAP en fonction des enjeux géographiques du PADD

**Le centre : une attractivité, un dynamisme à appréhender dans le respect des particularités de territoire**

*Mouissèques*

*Esplageolles*

*Gai Versant*

*Cité Pierre Sémard*

*Calmette et Guérin*

**Le littoral : entre développement et protection au service de la valorisation**

*« La petite Mer » / Lazaret*

**Les entrées de Ville : une mise en valeur intégrant les différentes fonctions**

*Route Départementale 55*

**Les secteurs pavillonnaires : une nécessité d'intégration dans le paysage**

*Coste Chaude*

## 2. L'expression du PADD

Orientations générales et objectifs du PADD	Secteurs OAP concernés
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirmer l'engagement fort en matière de développement durable et notamment en terme de prescriptions, de recommandations et d'incitation en matière d'énergies propres et renouvelables,</li> <li>- Une présence végétale confirmée, y compris en secteur urbanisé, et favorisant les essences méditerranéennes, celles peu consommatrices d'eau et si possible non allergisantes.</li> <li>- Développer les énergies renouvelables,</li> <li>- Limiter la pollution de l'air,</li> <li>- Préserver la biodiversité.</li> </ul>	Orientations communes sur la Ville, mais aussi de manière non exhaustive les OAP autour du PRU Berthe, Coste Chaude, ...
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder le territoire et le patrimoine (naturel, bâti, culturel, identitaire...),</li> <li>- La mise en valeur du patrimoine de la commune.</li> </ul>	« La petite Mer » / Lazaret, Cité Pierre Sémard
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un droit au logement répondant aux besoins dans le respect de notre qualité de ville,</li> <li>- Une offre en logement en réponse aux attentes, dans un souci d'équilibre à l'échelle de la Ville.</li> <li>- Des formes urbaines adaptées aux lieux (perception, patrimoine, déplacements...).</li> </ul>	Mouissèques, Calmette et Guérin, RD 559, Gai Versant, Cité Pierre Sémard, Coste Chaude
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer le fonctionnement de la ville en s'efforçant de réduire l'hégémonie de la voiture,</li> </ul>	Mouissèques
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirmation des espaces à forte valeur paysagère, participant notamment au respect de la trame verte et bleue</li> </ul>	Coste Chaude, RD 559, « La petite Mer » / Lazaret
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déterminer des secteurs de transition entre le centre et les quartiers périphériques, ...</li> </ul>	Mouissèques
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir des principes d'aménagement spécifiques afin de prendre en compte les enjeux particuliers de certains espaces, ...</li> </ul>	Toutes les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité de l'habitat en développant une offre suffisante et de qualité à destination du plus grand nombre, ...<sup>1</sup></li> </ul>	Mouissèques, Calmette et Guérin, RD 559, Gai Versant, Cité Pierre Sémard, Coste Chaude
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer les conditions nécessaires au développement économique et touristique de la ville, ...</li> </ul>	Mouissèques, Esplageolles
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une exploitation du littoral, respectueuse du cadre de vie et de l'environnement, ...</li> <li>- La mise en valeur touristique et balnéaire de la Commune est un enjeu majeur de développement et de rayonnement de la ville.</li> </ul>	Mouissèques, « La petite Mer » / Lazaret
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les équipements, services et espaces de proximité pour satisfaire les besoins de la population (convivialité, sociabilité, ...).</li> </ul>	Mouissèques

<sup>1</sup> tout en maintenant la démographie autour d'un objectif maximal de 70.000 habitants tel que défini en page 6 du PADD

<b>Enjeu géographique : Le centre</b>	<b>Secteurs OAP concernés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entreprendre des choix d'urbanisation raisonnés et définis au regard de la configuration des lieux et de la maîtrise de la démographie, ...</li> <li>- Définir une politique d'aménagement préalable aux projets de construction.</li> </ul>	Mouissèques, Calmette et Guérin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser des logements au service d'une politique de construction adaptée aux besoins</li> <li>- Rechercher une mixité sociale sur les opérations de construction les plus significatives.</li> </ul>	Mouissèques, Calmette et Guérin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir des implantations et des hauteurs déterminées en cohérence avec l'espace public avoisinant.</li> </ul>	Les OAP du centre
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser la réouverture vers la mer et le lien avec la Ville.</li> </ul>	Mouissèques
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elargir les voiries au service des modes actifs et de l'intégration du bâti dans l'espace</li> <li>- Concevoir des aménagements assurant la sécurité des piétons et cycles, notamment dans les secteurs à fort trafic automobile ou sujet à concentration humaine</li> </ul>	Mouissèques, Calmette et Guérin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recalibrer les réseaux humides,</li> <li>- Garantir une meilleure prise en compte du risque d'inondabilité</li> </ul>	Calmette et Guérin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter le stationnement au service de l'intermodalité et de l'activité commerciale et des services</li> </ul>	Esplageolles
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les opérations de rénovation et mise en valeur des îlots.</li> </ul>	Esplageolles, Calmette et Guérin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offrir des opportunités de réhabilitation / construction / reconstruction au service de la politique du logement.</li> </ul>	Calmette et Guérin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relancer l'économie locale</li> <li>- Redynamiser le commerce et l'artisanat pour faire du centre-ville de La Seyne un coeur de ville incontournable</li> <li>- Renforcer l'attractivité du centre par la spécificité de ses commerces</li> <li>- Répondre aux besoins des habitants en équipements de proximité.</li> </ul>	Esplageolles
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un habitat diversifié, qui permet la mixité sociale, et qui s'appuie sur la qualité de son cadre de vie</li> <li>- Un centre-ville qui affirme son ambition fédératrice pour l'ensemble des Seynois et des habitants de l'agglomération</li> </ul>	Les OAP du Centre
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter l'offre de services, de commerces et d'équipements</li> </ul>	Esplageolles, Calmette et Guérin
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la politique d'amélioration de l'habitat ...</li> <li>- Réfléchir sur les possibilités de produire des logements plus adaptés à la demande ...</li> <li>- Soutenir la production de logements privés sur certains sites.</li> </ul>	Mouissèques, Calmette et Guérin

<b>Enjeu géographique : Le littoral</b>	<b>Secteurs OAP concernés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Appliquer les prescriptions de la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) transformée en Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)</li> <li>- Mettre en valeur l'ambiance maritime des « parcs et cabanes aquacoles » et valoriser l'environnement maritime d'exception,</li> <li>- Admettre des constructions en cohérence avec celles existantes</li> <li>- Développer des activités et services en lien avec les activités maritimes</li> <li>- Accepter le stockage de bateaux à terre en périphérie Est de la zone</li> <li>- Un espace portuaire à améliorer dans le respect de son histoire,</li> <li>- Un village aquacole / mytilicole mis en valeur</li> <li>- Des activités complémentaires</li> <li>- Conforter la présence des parcs et cabanes en mer, qui, outre leur intérêt patrimonial, constituent une richesse économique</li> </ul>	La « Petite Mer » / Lazaret

<b>Enjeu géographique : Le Nord</b>	<b>Secteurs OAP concernés</b>
- Définir des Orientations d'Aménagement au service d'une couture urbaine entre les espaces résidentialisés et les espaces alentour.	Gai Versant, Cité Pierre Sémard
- Poursuivre la rupture avec la logique monofonctionnelle de ce secteur, notamment en confortant ses équipements à vocation culturelle, de loisirs, de commerces et de services à vocation communale et supra-communale	Gai Versant, Cité Pierre Sémard
- Garantir le lien entre les équipements commerciaux et les quartiers d'habitat (offre d'espaces publics, circulation douce...).	Gai Versant
- Poursuivre la reconstitution de l'offre d'habitat diversifié, ... en confortant les liaisons viaires et visuelles nord-sud favorisant l'ouverture de tous les sous-quartiers au reste de la ville et l'agglomération	Gai Versant, Cité Pierre Sémard
- Acheter l'aménagement des places publiques, sources d'animation et lieux de vie	Gai Versant
- Développer une offre économique à rayonnement intercommunal, structurée le long des axes majeurs, dont l'avenue Ytzhak-Rabin (RD63) et de la « voie Nord » à créer	Cité Pierre Sémard
- Créer une zone économique d'intérêt communautaire au nord de Berthe, dans la dynamique Pôle Mer - Développer un axe structurant au service d'une offre économique nouvelle, créer à l'Ouest les conditions de desserte et organiser à l'Est la connexion sur la RD 63 - Créer de l'activité économique sur un des secteurs les plus défavorisés du quartier - Utiliser un foncier peu valorisant pour des logements, - Favoriser une certaine mixité urbaine	Cité Pierre Sémard
- Optimiser le foncier, disponible ou mutable, en promouvant des formes urbaines économes d'espace - Créer un effet vitrine aux abords des grandes infrastructures, ...	RD 559

<b>Enjeu géographique : Les secteurs pavillonnaires</b>	<b>Secteurs OAP concernés</b>
- Encourager des coulées vertes en tant que lien entre les secteurs, au service de la trame verte. - Affirmer le devenir différencié des zones à urbaniser - Prendre en compte la problématique d'inondabilité et d'imperméabilisation des sols. - Améliorer le maillage entre les quartiers - Garantir le cheminement inter quartiers à travers les voiries définies d'intérêt communautaire, au service d'un plan de circulation dans la ville. - Calibrer progressivement les voies étroites à un gabarit garantissant la mise en sécurité.	Coste Chaude

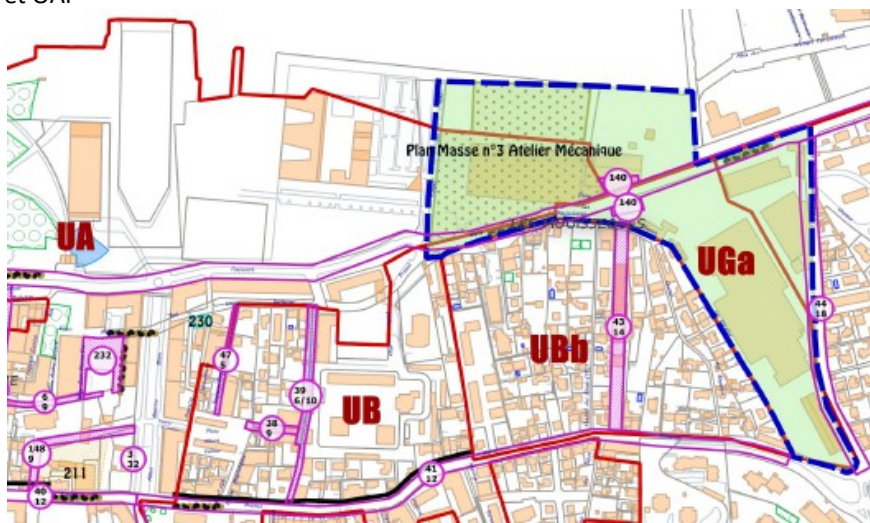
## PARTIE 2 – LES MODIFICATIONS DE ZONAGE

### I. THÉMATIQUES HABITAT / FORME URBAINE

#### 1. Mouissèques

Zonage Actuel : UA / UB

Proposition : UB, UGa et OAP



**Justification :** Secteur qui présente des difficultés d'accès et de circulation, insuffisamment desservi en transport commun au regard de l'urbanisation réalisée et avec un manque de marge de recul entre les bâtiments et les espaces libres. Dans ce cadre, la capacité d'expression du renouvellement urbain impose des règles encadrant le développement et favorisant une mixité fonctionnelle.

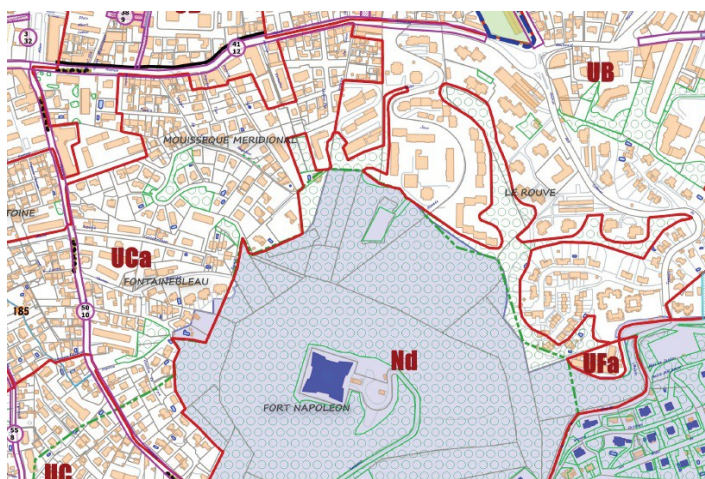
**Objectif PADD :**

- Déterminer des secteurs de transition entre le centre et les quartiers périphériques,
- Définir des principes d'aménagement spécifiques afin de prendre en compte les enjeux particuliers de certains espaces en termes de forme urbaine, intégration, continuité paysagère, déplacements, ...

#### 2. Versant Nord du Fort Napoléon

Zonage Actuel : UB

Proposition : UCa et Nd



**Justification :** Secteur collinaire perçu du Fort Napoléon (valeur patrimoniale) aux difficultés d'accès qui rendent inopportun le zonage permettant de densifier

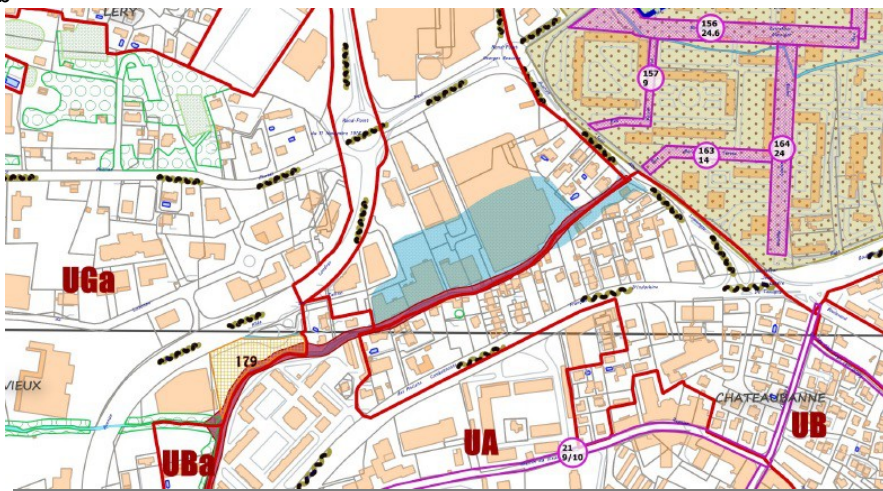
**Objectif PADD :** - Déterminer des secteurs de transition entre le centre et les quartiers périphériques,

- Définir des principes d'aménagement spécifiques afin de prendre en compte les enjeux particuliers de certains espaces en termes de forme urbaine, intégration, continuité paysagère, déplacements, ...
- Préserver les lignes de crêtes, élément de paysage et source de préservation de la biodiversité.

### 3. Vignelongue

Zonage Actuel : UA

Proposition : UB - UGb



**Justification** : La rive Nord de l'avenue des anciens combattants d'Indochine est composée de manière hétérogène, tant en terme de constructions (lotissement pavillonnaire, grand ensemble immobilier, ...) qu'en terme de destinations (logements individuels, logements collectifs, activités économiques variées, ...)

La Route départementale a fait l'objet d'une densification immobilière sur sa Rive sud lors des dix dernières années.

La bonne desserte en terme viaire, la présence de services publics (scolaires et santé) et d'ensembles commerciaux à proximité permettent d'admettre un renouvellement urbain. Cependant, certains principes doivent être édictés afin de prendre en compte différents éléments.

Ainsi, la possibilité de bâtir doit intégrer les contraintes de bruit de la voie publique, le Vallat de Vignelongue sera préservé et mis en valeur.

**Justification environnementale et prise en compte des risques** : la partie nord du secteur est concernée par le ruisseau de Vignelongue (zone inondable).

Cet espace mérite une requalification permettant de traduire l'enjeu du SCOT de « préservation et valorisation du capital naturel », à travers l'étude de réalisation d'un cheminement doux et la mise en valeur du paysage.

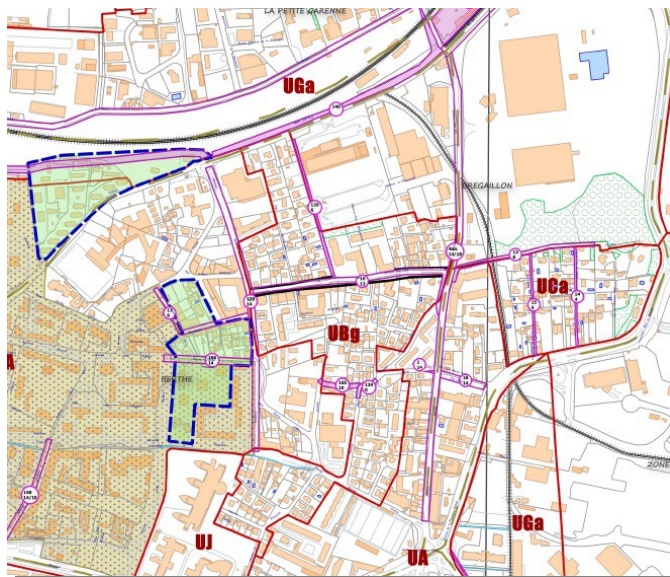
**Objectif PADD** : - Déterminer des secteurs de transition entre le centre et les quartiers périphériques,

- Définir des principes d'aménagement spécifiques afin de prendre en compte les enjeux particuliers de certains espaces en termes de forme urbaine, intégration, continuité paysagère, déplacements, ...

### 4. Gai Versant et abords de la Gare

Zonage Actuel : UA - UAg - UBa (hauteur 15.00m à 09.00, emprise de « Non Réglementé » à 0,4)

Proposition : modification des limites de zones au profit de la UGa (économie), et création d'un UBg (hauteur 9.00m, emprise 0,50, à 5 m des voies ...)



**Justification** : Secteur de transition entre Berthe et Centre-Ville – besoin d'un zonage actant la notion de renouvellement urbain mais ne favorisant pas la densité.

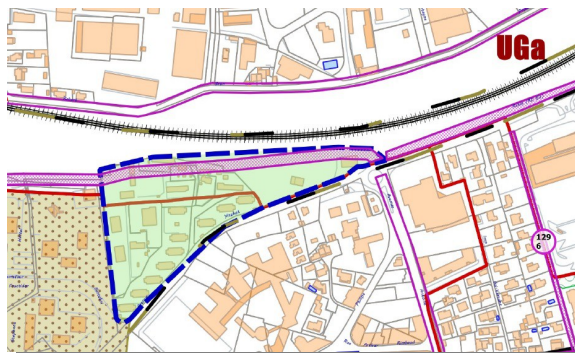
Prise en compte de la vocation économique des espaces autour du Pôle d'échanges et le long de la voie nord de Berthe à créer.

**Objectif PADD** : Réduire le rythme d'urbanisation, Constituer un environnement urbain autour d'une dynamique tertiaire

### 5. Cité Séward

Zonage Actuel : UA et UGa (hauteur 15.00m – densité élevée)

Proposition : Modification des limites de zone et création d'une OAP



OAP Cité Pierre Séward

**- Contexte :**

Le secteur nord-est du débouché de la voie nord est hors périmètre ANRU. Ce secteur est constitué d'un patrimoine de maisons ouvrières qui longent le chemin de Lagoubran aux Playes (RD 63) et créent un vrai front bâti. A l'arrière de cette frange on trouve un tissu disparate constitué de petites villas, d'immeubles collectifs des années 60, de friches, d'ensemble de garages, et d'entrepôts ou poste de contrôle destiné à la SNCF.



Le tissu viarie est peu lisible, les bâtiments sont posés au milieu d'une nappe d'enrobé sans trottoir, ni bordure, en contrepoint certains jardins proposent de vrais oasis de verdure au charme champêtre à l'image de l'ancienne école transformée en habitation. La voie nord va venir modifier l'ambiance de ce quartier.

2 propositions de restructuration sont proposées :

- La 1<sup>ère</sup> tient compte de la 1<sup>ère</sup> version de tracé<sup>2</sup> présentée par la métropole Toulon Provence Méditerranée,
- La seconde permet de minimiser le tracé viarie. Cette dernière solution permet également de réduire les coûts et de préserver au maximum les villas et le patrimoine végétal.

**- Principe d'aménagement :**

Le passage de la voie nord ainsi que la restructuration de ce secteur en lisière du réseau SNCF ne peut pas se réaliser sans démolition. Minimiser l'impact de ces démolitions en s'efforçant de les limiter – autant que possible – à des éléments annexes ou relocalisables.

**Justification** : Secteur de veille au niveau de la politique de la Ville, espace en fond de rue, en bordure de Voie ferrée, concernée par le tracé de la « Voie Nord »...

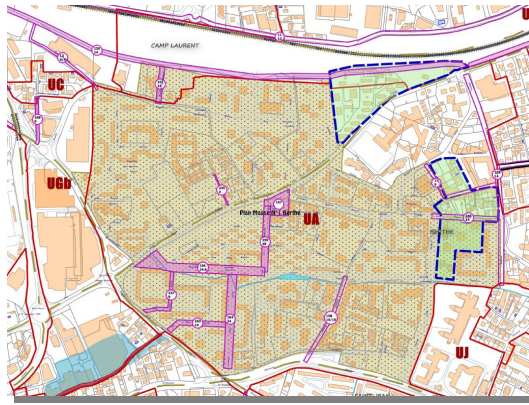
Nécessité d'intégrer des règles de préservation paysagère et architecturale et respect des enjeux urbains (mixité et gabarits)

**Objectif PADD** : Réduire le rythme d'urbanisation, Créer de l'activité économique sur un des secteurs les plus défavorisés du quartier (activités de service, bureaux et artisanat, à l'exclusion de commerces – susceptibles de concurrencer la dynamique du Centre-Ville)

### 6. Plan masse de Berthe

Zonage Actuel : UA et Plan Masse n°1

Proposition : UA et Plan Masse N°1 recentré sur le périmètre opérationnel du Programme de Rénovation urbaine (PRU)



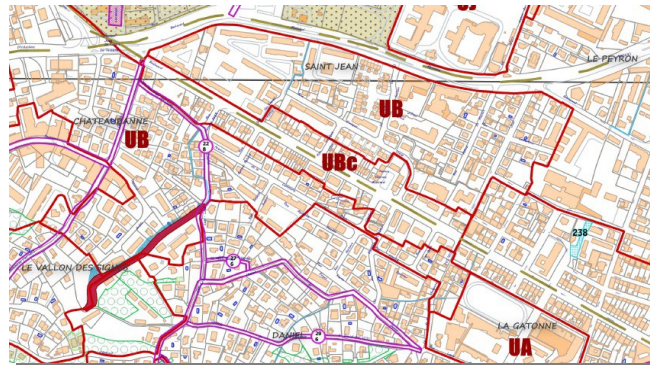
**Justification** : Lien avec les dispositions générales du règlement qui prévoit la non application de certains articles dans le périmètre opérationnel

**Objectif PADD** : Sans enjeu

### 7. Cap d'Or, Stalingrad et les alentours

**Zonage Actuel** : UA, UB

**Proposition** : Création d'un sous-secteur UBc (possibilité de construire de limite à limite à limite et action sur le traitement paysager du bord de route) et réduction du secteur UA



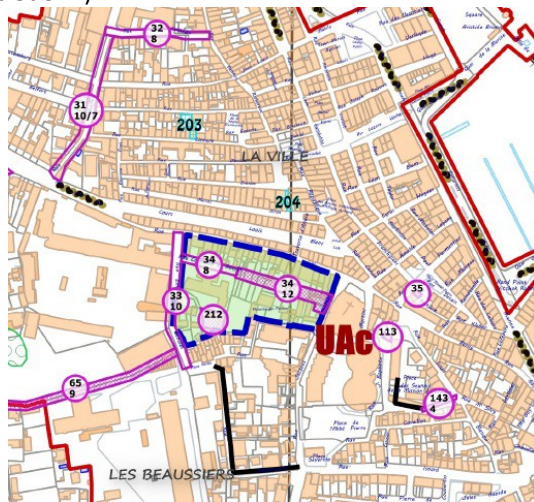
**Justification** : Création d'un sous-secteur permettant un front bâti linéaire offrant des possibilités de renouvellement urbain

**Objectif PADD** : Réduire le rythme d'urbanisation, secteur de transition

### 8. Centre - Ville

**Zonage Actuel** : UJ

**Proposition** : UAc et OAP (Calmette et Guérin)



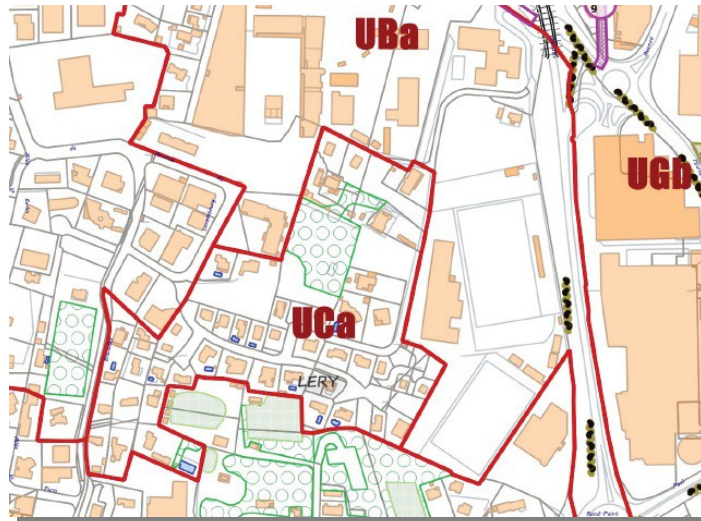
**Justification** : Suppression d'un zonage monofonctionnelle et adaptation au programme de reconversion de sites communaux (OAP) au service du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)

Objectif PADD : soutenir la production de logements privés sur certains sites, Permettre au centre-ville de retrouver sa fonction de centralité, Requalifier les espaces publics et de loisirs...

### 9. Léry

Zonage Actuel : UBa (hauteur 9.00m, emprise 0,40)

Proposition : UCa (hauteur 7.00m, emprise 0,25)



Justification : Secteur concerné par une ambiance pavillonnaire à préserver

Objectif PADD : Réduire le rythme d'urbanisation

### 10. Mixité Sociale

Zonage Actuel : Secteurs définis autour de Berthe, Vignelongue, Stalingrad, Mouissèques et Mar Vivo.

Proposition : Généralisation de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) avec proposition de réécriture dans le règlement.

Justification : Certains sites non concernés par la SMS font l'objet de projets qui permettraient d'intégrer le LLS, il convient donc d'étendre l'obligation

Objectif PADD : Assurer un droit au logement répondant aux besoins dans le respect de notre qualité de ville.

## II. LE DEVENIR DES ZONES AU – DES CHOIX DIFFÉRENCIÉS

### 1. Coste Chaude

Ce site est « à urbaniser » depuis le POS de 1987, confirmé par celui approuvé en 1991.

En 2006, la commune a soutenu une modification du PLU portant ouverture à l'urbanisation de la partie basse de l'espace afin d'accueillir le Centre d'Intervention et de Secours du sud de la Ville.

Cette opération a été achevée par la livraison de l'équipement public ainsi concerné.

Depuis plusieurs années la Ville a conventionné avec l'Établissement Public Foncier PACA (EPF PACA) afin de maîtriser le site (partie haute de l'ancienne zone NA) et permettre le développement d'une opération de logements répondant aux attentes du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération.

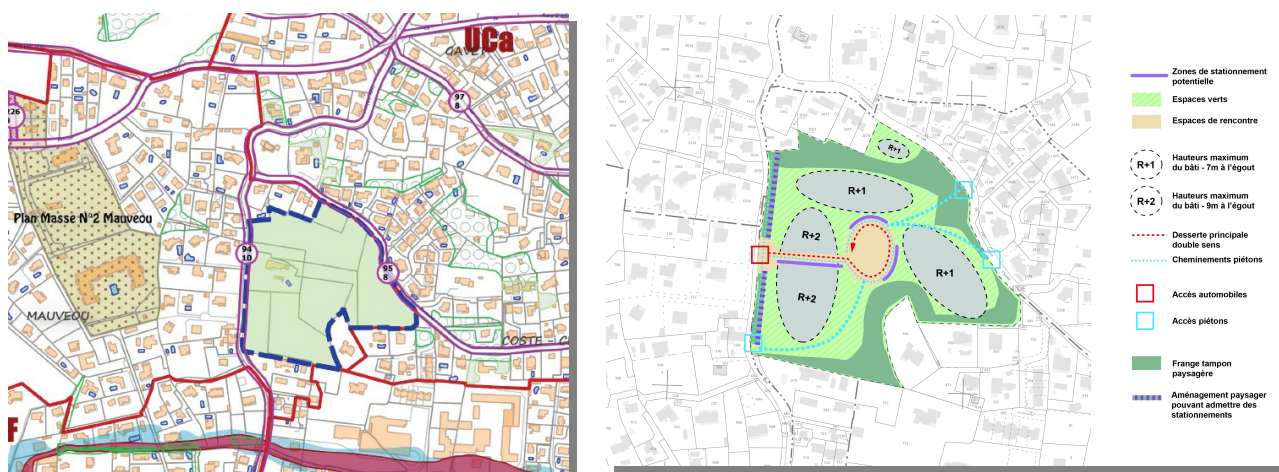
Cette convention a permis d'obtenir la maîtrise foncière et proposer un programme de densité modérée, intégrant un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

Une présentation à un collectif des CIL en octobre 2016 a permis de présenter les grandes lignes de l'orientation ainsi retenue.

Le site étant bordée par une voie d'intérêt communautaire, les échanges ont été nourris avec TPM afin de garantir un phasage cohérent des opérations d'infrastructures et d'aménagement.

Zonage Actuel : 1AU

Proposition : Zone UFa et OAP



**Justification :** Foncier maîtrisé par l'Établissement Public Foncier Paca, inscrit dans le cadre du PLH, issu d'une zone AU plus large qui a vu la réalisation de l'équipement public de secours en partie Sud

**Justification environnementale :** Cet espace mérite une requalification permettant de traduire l'enjeu du SCOT de « préservation et valorisation du capital naturel », à travers la préservation des grandes masses boisées qui figurent dans le document OAP appliqué au secteur.

Un diagnostic écologique à partir d'expertises faunistique et floristique a été réalisé (par le bureau d'études « biotope ») :

- D'un point de vue écologique, l'aire d'étude n'est pas directement concernée par des zonages d'inventaires ZNIEFF (le plus près se situant à 0,7 km), par des zones Natura 2000 (la plus près se situant à 3 km) ou encore par tout autres zonages réglementaires ;

- Les habitats naturels observés sont banals et ne présentent pas d'enjeu particulier ;

- Pour la flore, une espèce protégée a été détectée à deux reprises : le Sérapias à petites fleurs. Ce taxon est commun dans le Var et peu menacé et à ce titre il ne représente qu'un enjeu local de conservation faible.

Les inventaires de terrain n'ont fait apparaître aucune contrainte écologique forte susceptible de remettre en question le projet d'aménagement.

Le site d'étude est localisé à l'interface entre des espaces déjà urbanisés et accueille une diversité pouvant être qualifiée de faible. On retiendra néanmoins que plusieurs espèces protégées ont été contactées mais aucune ne présente un caractère patrimonial ou un enjeu fort de conservation.

Une étude préalable au lancement du concours a également identifié les atouts paysagers et environnementaux du site. Les principaux éléments qui se dégagent de cette analyse sont intégrés dans l'OAP correspondant (et ont servi de critère pour l'analyse des offres dans le cadre de l'appel à opérateurs lancé par l'EPF Paca).

**Objectif PADD** : Favoriser la mixité de l'habitat en développant une offre suffisante et de qualité à destination du plus grand nombre, dans le respect de la nécessaire compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat défini à l'échelle de l'agglomération, tout en maintenant la démographie autour d'un objectif maximal de 70.000 habitants.

Coste chaude : la poursuite de l'aménagement de la zone, dans le cadre d'un aménagement global à vocation d'habitat soucieux d'une bonne intégration dans le site et inscrit dans une dimension écologique affirmée.

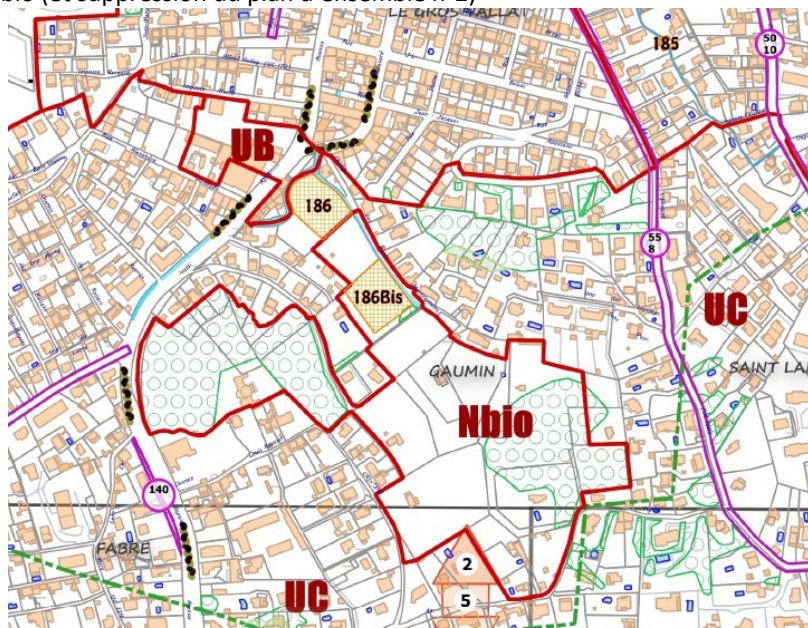
## 2. Gaumin – secteurs 2 AU et 4 AU

Ce site est « à urbaniser » depuis le POS de 1987, confirmé par celui approuvé en 1991. Il formait d'ailleurs un seul et même zonage à urbaniser.

Lors de l'élaboration du PLU, la zone a été scindée en deux entités correspondant à des états des lieux et des vocations différentes : un espace à l'ouest correspondant à une logique de renouvellement urbain (4AU) d'un site faiblement qualitatif et un espace à l'est (2AU) représentant un espace d'extension de l'urbanisation.

Zonage actuel : 2 AU et 4 AU – plan d'ensemble n°2

Proposition : UC / UB / Nbio (et suppression du plan d'ensemble n°2)



**Justification** : Secteur initialement concerné par 2 logiques d'urbanisation : 4 AU - renouvellement, 2 AU extension d'urbanisation.

S'agissant du 1<sup>er</sup> enjeu, les études ont conduit à estimer que l'urbanisation raisonnablement admissible ne permettait pas de garantir la réalisation des équipements induits. Le second enjeu est abandonné afin de préserver un site à caractère naturel, situé sur la ligne de crête (participation à la Trame Verte et Bleue et à la biodiversité)

Les parcelles bâties périphériques sont intégrées au zonage contigu.

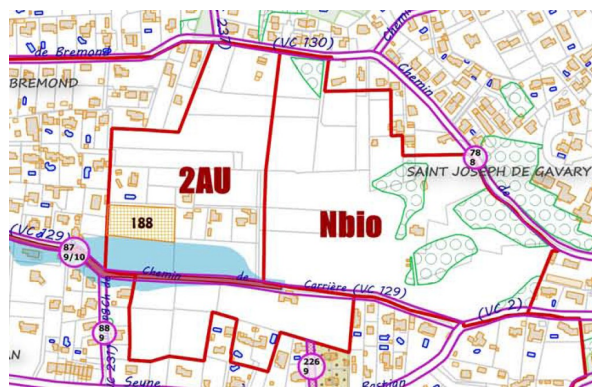
**Objectif PADD** : Préserver les lignes de crêtes, élément de paysage et source de préservation de la biodiversité,

Gaumin : une partie Ouest intégrée au secteur urbain alentour à caractère de transition et une partie Est - majoritairement naturelle - confirme sa vocation d'espace de respiration.

## 3. Brémond

Zonage Actuel : 1 AU

Proposition : 2 AU et Nbio



Justification : Site collinaire situé dans un espace pavillonnaire dont les conditions de desserte ne permettent pas d'envisager l'urbanisation d'un tel espace. La partie est présente des qualités paysagères d'ailleurs déjà matérialisées par des espaces boisés classés. Participation à la Trame Verte et Bleue et à la biodiversité.

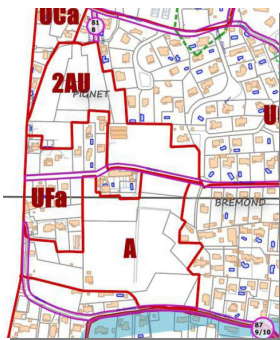
Objectif PADD : Lutte contre l'étalement urbain

- Étude différenciée des zones à urbaniser : classement en zone Naturelle d'environ 10 hectares (2 AU Gaumin et Brémond) et environ 3 hectares en zone agricole (Pignet),
- Confirmation des espaces à forte valeur paysagère, participant notamment au respect de la trame verte et bleue.
- Brémond : un espace à valeur paysagère forte à préserver.

#### **4. Pignet**

Zonage Actuel : 1 AU

Proposition : 2 AU, UFa et A



Justification : Site anciennement exploité en partie Sud par une pépinière. Un retour à la vocation agricole permettrait de retrouver un espace cultivable, au service d'une qualité de site. La bâtisse existante, réhabilitée par permis de construire en 2009, est intégrée au zonage urbain périphérique sans possibilité de construction nouvelle.

La partie regroupe des enjeux croisés (circulation, réseaux, boisement, ...) pour lesquels il convient de maintenir une zone à urbaniser, faute de propositions concrètes reprenant ces enjeux et faute de volonté municipale à urbaniser.

Objectif PADD : Lutte contre l'étalement urbain

Étude différenciée des zones à urbaniser : classement en zone Naturelle d'environ 10 hectares (2 AU Gaumin et Brémond) et environ 3 hectares en zone agricole (Pignet),

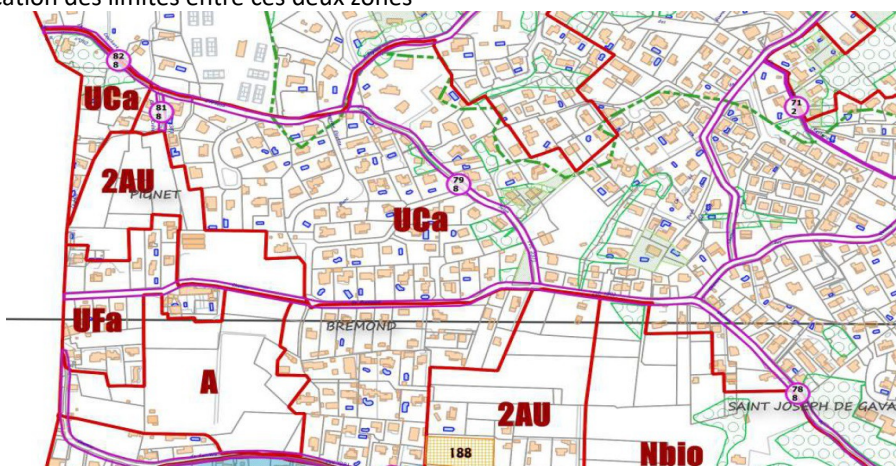
Pignet : un site de développement agricole, dans un ensemble intégré en termes de déplacements et respectueux de l'ambiance du quartier (formes urbaines et conservation des masses boisées intéressantes, ...).

### **III. THÉMATIQUES PAVILLONNAIRE / PAYSAGE / NATURE - AGRICULTURE**

#### **1. Selon**

Zonage Actuel : UCa/UFa

Proposition : Modification des limites entre ces deux zones



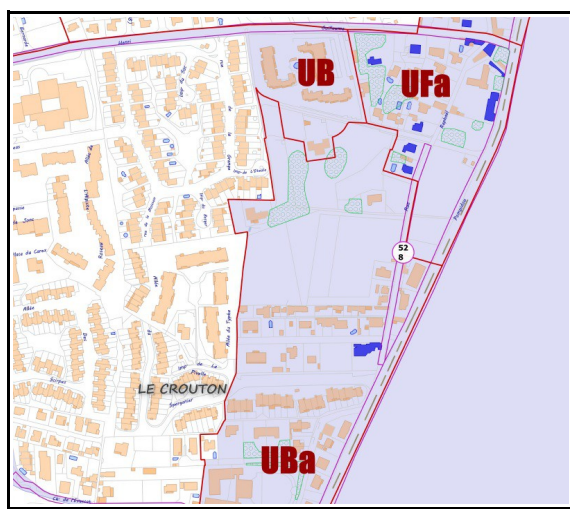
Justification : Prise en compte de la desserte en Voirie et Réseaux Divers (notamment maillage viaire proposé) et de la densité existante

Objectif PADD : Maintenir une densité faible (emprise, espaces non imperméabilisés et distances par rapport aux limites).

## 2. Crouton

Zonage Actuel : 3AU - Le caractère général de la zone admet une urbanisation sur la base d'un plan d'ensemble intégré au PLU et un renvoi au règlement de la zone UB. Foncier concerné par le Secteur 5a du SPR (AVAP).

Proposition : Classement en UBa et UFa pour la partie communale en bordure littorale.



**Justification** : Par jugement du tribunal administratif de Nice n°98-5145 et 99-1760 « Sarl Foncière du Lazaret » en date du 19 décembre 2002, le juge administratif a acté l'illégalité de cette zone NA du POS appliqué à un foncier contigu pour la réalisation de 5 villas (« ...Cette zone NAc est située dans un environnement immédiat très largement et densément urbanisé, proche du centre de l'agglomération ... le classement des parcelles en cause en zone NAc est devenu illégal par suite de modifications dans les circonstances en fait ... le classement en zone NA des parcelles litigieuses est entaché d'illégalité ... »). Par arrêté du 29 octobre 2009, la ville a accordé un permis valant division parcellaire pour la réalisation d'une trentaine de villas sur la base du plan d'ensemble et du règlement de la zone UB.

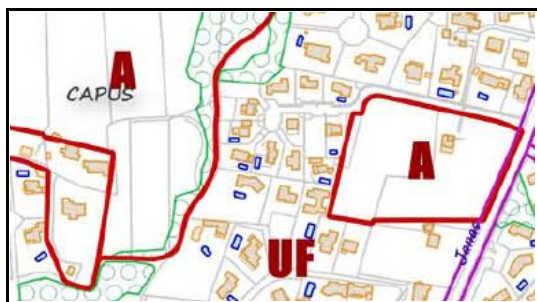
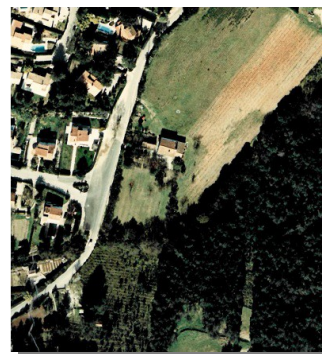
La frange littorale étant plus sensible, un secteur UFa paraît plus adapté. En effet, « elle correspond aux parties urbanisées les plus sensibles des collines et du littoral où le paysage doit être préservé », conformément au caractère général de la zone.

**Objectif PADD** : Maintenir une trame foncière cohérente avec l'histoire « Michel Pacha ».

## 3. Janas

Zonage actuel : UF

Proposition : Agricole (A)



**Justification** : Ancienne ou actuelle terres agricoles (photo de 1997) - espace tampon entre urbanisation et forêt

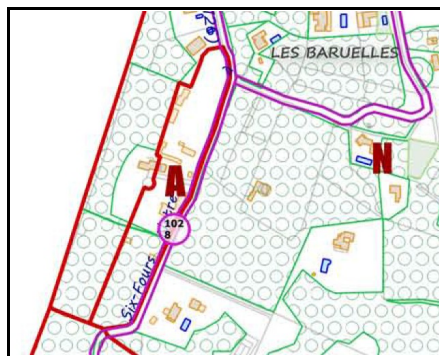
Objectif PADD :

- Reconnaissance d'espaces agricoles et/ou cultivés
- Préserver des espaces cultivés, au service d'une politique agricole fondée sur le développement des circuits courts et garante d'éléments de paysage à maintenir.

**4. Baruelles**

Zonage Actuel : Naturel (N)

Proposition : Agricole (A)



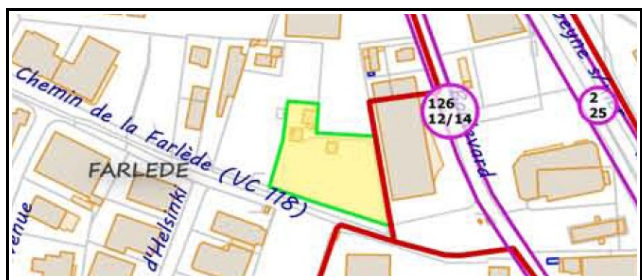
Justification : Justification du statut agricole fourni (Poney Club), pour l'emprise foncière proposée à la modification

Objectif PADD : Préservation des espaces à vocation agricole

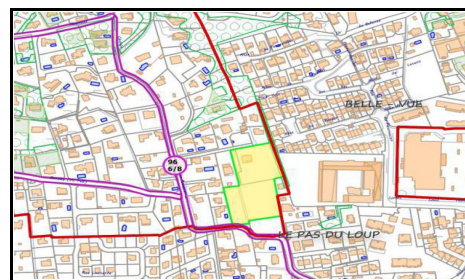
**5. Terres Cultivées protégées**

Zonages actuels : zones urbaines

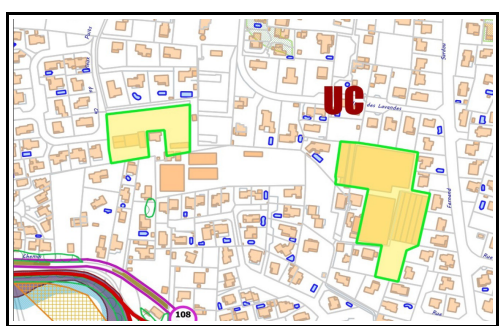
Proposition : Repérage des sites en nature de culture pour leur préservation



Farlède (AB 1418)



Pas du Loup - BC 290 et 291p



Les Plaines (BI 558 et 105 - BI 153)



Barban (AK 424)

Justification : Opportunité offerte par le code de l'urbanisme de repérer les sites cultivés afin de les préserver, d'autant qu'ils se situent majoritairement dans des espaces pavillonnaires qui méritent des poches de « respiration » et qu'ils contribuent à une ambiance paysagère de qualité.

Objectif PADD :

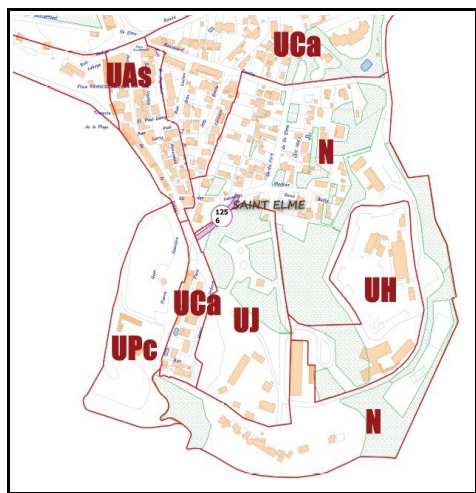
- Reconnaissance d'espaces agricoles et/ou cultivés
- Préservation des espaces à vocation agricole

## IV. THÉMATIQUES ESPACES PUBLICS / LIEUX DE FRÉQUENTATION PUBLIQUE

### 1. Saint-Elme

Zonage actuel : UH - militaire

Proposition : UH - N - UCa et UJ



**Justification** : Secteur ayant perdu la vocation militaire, présentant une valeur patrimoniale, paysagère et à fort enjeu en terme d'impact littoral

Impact environnemental : Préservation d'un espace littoral boisé à valeur patrimoniale pour une partie des bâtis existants.

Impact risque : OAP : sentier littoral à sécuriser gestion du boisement à travailler en lien avec la réglementation OLD. L'état des lieux fait clairement état d'une difficulté pour garantir le cheminement en bord de mer (sentier du littoral). Une reconstitution de ce cheminement sur la partie haute du site offre une perspective de continuité en toute sécurité qui fait défaut aujourd'hui.

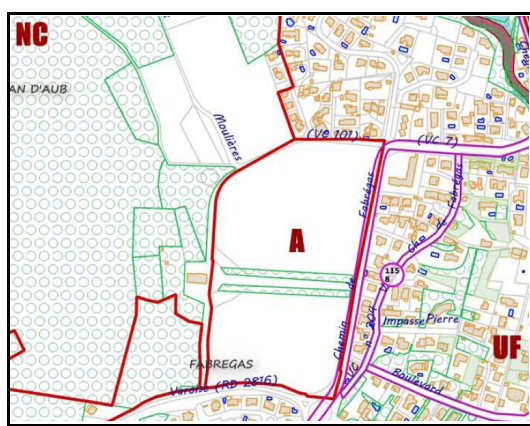
**Objectif PADD** : Préserver le cadre naturel et portuaire existant :

- o Un port à l'échelle du quartier, respectueux du cadre de vie et de l'environnement, des habitants et des activités nautiques et portuaires,
- o Un espace patrimonial littoral et historique préservé et valorisé dans un écrin de verdure.

### 2. Domaine de Fabrégas

Zonage actuel : N

Proposition : A



**Justification** : Espace voué au déploiement d'une activité agricole, en accord avec le conservatoire du Littoral et déjà partiellement en culture (environ 3,5 hectares)

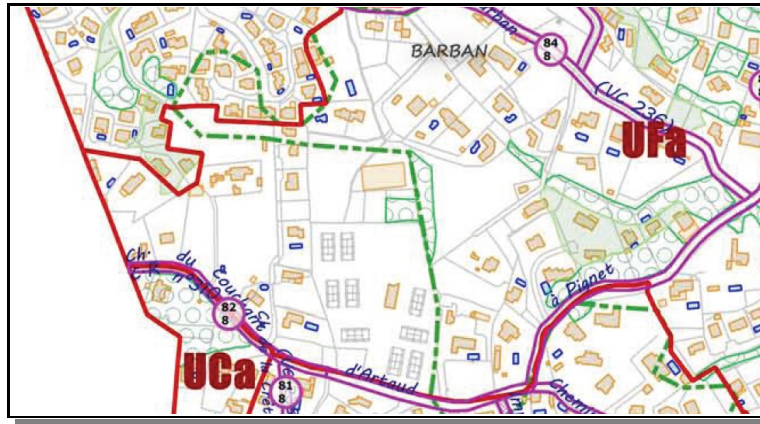
**Objectif PADD** :

- Développer le Domaine de Fabrégas en tant que site de référence d'un aménagement naturel et agricole.
- Accompagner un aménagement de qualité intégrant une présence agricole, une mise en valeur des espaces non construits et une réhabilitation du bâti
- Reconnaissance d'espaces agricoles et/ou cultivés

### **3. Barban**

Zonage actuel : UJ

Proposition : Intégration au zonage alentour (UFa)



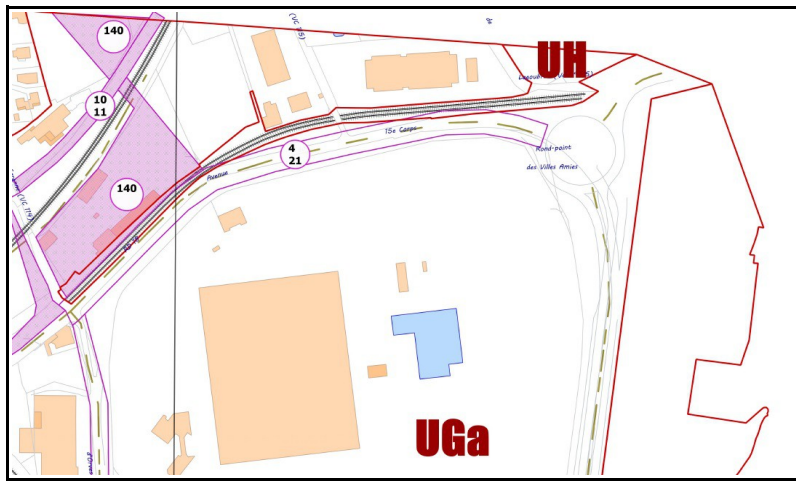
Justification : Zone réglementaire actuelle monofonctionnelle et appliquée au seul site des tennis de Barban. L'intégration au secteur applicable dans le quartier permet de supprimer un zonage monofonctionnel, sachant que le règlement de zone UF prévoit des particularités pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Objectif PADD : Sans Impact

### **4. Pyrotechnie**

Zonage actuel : UH et UGa

Proposition : Intégration de la parcelle AD6 au zonage économique (UGa) et intégration des parcelles AD7 et 57 au zonage militaire (UH) compte-tenu de l'usage de la voie ferrée (à la demande du Ministère des Armées).



Justification : Mise à jour des vocations (économique et militaire) en fonction des usages et des besoins.

Objectif PADD : Sans Impact



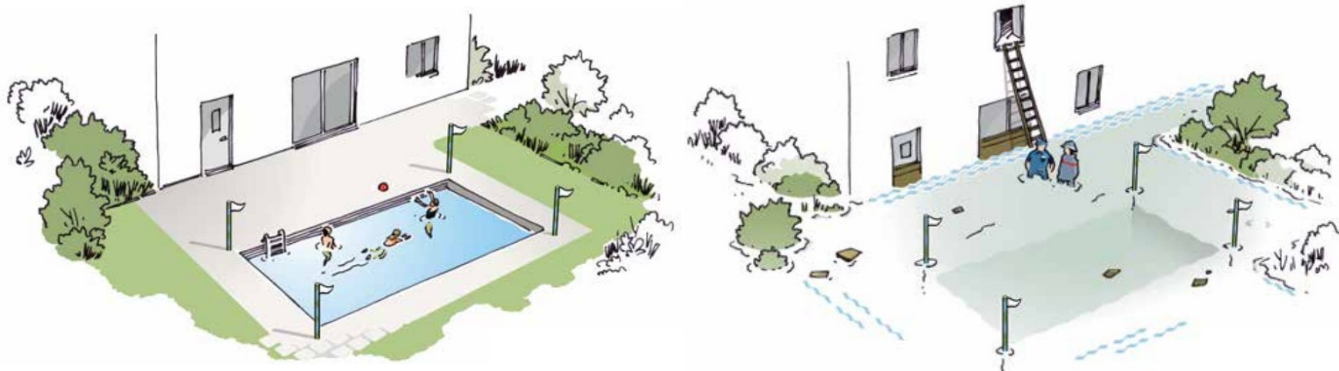
## PARTIE 3 – LES PRINCIPALES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

### I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT – PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

- Outre la mention du risque d'inondabilité, il est ajouté la **mention du risque de submersion marine**. A ce titre, le règlement prévoit la référence, au titre de la reconstruction des bâtiments sinistrés, la faculté notamment d'interdire une telle possibilité en fonction du niveau de risque.

- S'agissant des prescriptions en **zones inondables à risque modéré**, il est ajouté pour les **piscines** « Que les piscines soient totalement enterrées et balisées ».

Cette insertion a pour but de garantir l'absence d'obstacle et le repérage de l'ouvrage en cas de survenance du risque :



- Au titre de l'**obligation de mixité sociale** et de la nécessité de mettre en œuvre les actions prévues notamment au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH), il est inscrit une obligation de principe de réalisation de 30 % de Logements sociaux, dès l'atteinte d'un seuil de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation de logement.

- En terme de **réglementation paysagère**, la liste des essences conseillée est mise à jour en fonction des préconisations locales.

- **En matière de stationnement**, un renforcement des obligations pour les immeubles collectifs dès le T3 est inséré afin d'uniformiser les quotas avec des chiffres entiers. La contrainte de stationnement accrue dès le T3 permet limiter ainsi l'engorgement du domaine public souvent mal contrôlé, compte tenu des modes de vie actuels.

Une analyse analogue pour les lotissements dès 4 logements impose de prévoir des stationnements visiteurs dès la conception afin d'améliorer le fonctionnement des espaces communs.

S'agissant des activités visées à l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme et conformément à l'article L. 151-37 du même code, le PLU peut augmenter le plafond. Il est ainsi proposé de l'augmenter à 100 % de la surface affectée au commerce afin de prendre en compte les besoins de stationnement dans des secteurs où les modes alternatifs ne sont pas suffisants pour réduire les déplacements véhicules. En outre, s'agissant de secteurs où l'espace public ne permet pas d'absorber des stationnements supplémentaires, il est essentiel que les besoins inhérents aux activités soient gérés sur la parcelle du projet en cause.

- De manière générale les dispositions qui se retrouvent dans l'ensemble ou la majorité des zones du PLU sont insérées au titre des dispositions générales afin d'alléger les parties spécifiques par secteur (traitement paysager, aspect architectural, stationnements, dessertes voirie et réseaux ...).

### II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

Il est ici précisé que les évolutions non décrites correspondent à des adaptations mineures sans impact, des ajustements issus de la pratique du droit des sols et / ou de la volonté de faciliter la compréhension de la règle, ainsi que des compléments à la demande des Personnes Publiques Associées.

La destination « Industrie » est interdite dans les zones à vocation principale d'habitat. L'objectif de cette interdiction est de limiter les risques de conflit d'usages, en permettant pas le déploiement d'activités susceptibles, par leur fonctionnement, de générer des nuisances (bruit, circulation, etc.).

Il en va de même des entrepôts commerciaux en Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) – article UF2.

### **1. Zone UA :**

Hauteur - article 10 : La hauteur des bâtiments est ramenée de 15 / 18 mètres à 12/ 15 mètres afin de mieux gérer les insertions d'immeubles dans un environnement présentant souvent un manque de recul de l'espace non construit, une altimétrie prononcée, la disposition permettant en outre de s'inscrire dans la volonté de maîtriser la densité de population autour de 70.000 habitants (expression du PADD).

Des schémas sont introduits pour expliciter la particularité de projets situés à l'angle de deux voies dont les profils seraient différents (renvoi à l'article 6). Le but est ici de permettre de prendre en compte les ambiances et les marges de recul afin de garantir de bonne insertion et, également, traiter la question de visibilité à l'angle des rues.

Constructions sur une même parcelle – article 8 : intégration d'un schéma explicatif pour faciliter la compréhension et application de la règle.

Part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable – article 13 : cette notion est insérée afin de permettre la préservation ou la compensation d'espaces « de verdure ». Cette obligation permet de lutter contre les effets d'îlots de chaleur, conserver une présence naturelle dans un secteur, par définition, très urbain et tout cela en œuvrant à une meilleure intégration des opérations nouvelles dans leur environnement.

### **2. Zone UB :**

Création de dispositions particulières en sous secteur UBc – le long de l'avenue Stalingrad : prise en compte de l'ambiance urbaine souhaitée, notamment en terme d'alignement et implantation des constructions.

Création de dispositions particulières en sous secteur UBg – Gai versant et alentours : prise en compte de l'ambiance urbaine souhaitée, notamment en terme d'emprise, de hauteur, d'alignement et d'implantation des constructions.

Implantation par rapport aux limites séparatives - article 7 : Une dérogation est insérée pour les « extensions (attendantes) aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ».

Cette possibilité a pour objectif de permettre l'évolution des constructions, dans un secteur de densité moyenne, sans obliger à des décrochés ou artifices architecturaux. Il s'agit d'une possibilité et non une obligation, la question d'insertion du projet dans son environnement pouvant s'opposer à la mise en œuvre de cette possibilité.

Traitement paysager – article UB13(Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations ) : « La bande de recul à respecter par rapport à l'alignement, découlant de l'application de l'article 6, doit être traitée et plantée. Seuls sont admis dans cette bande les accès aux constructions ou les parkings, sous réserve que leur emprise soit réduite au maximum ».

Cette insertion a pour ambition d'imposer une prédominance végétale de matière à constituer un « front paysager » au sein de secteurs à caractère urbain majoritaire. Cet élément constitue un des outils de mise en valeur de l'objectif de « Nature en ville ».

### **3. Zone UC :**

Emprise au sol – article 9 : l'Emprise au sol est ramené à QUINZE POUR CENT (15%) du terrain lorsque ce dernier est supérieur ou égal à 1500 m<sup>2</sup>.

Cette particularité est insérée afin de maintenir une densité de construction correspondant au tissu pavillonnaire des quartiers concernés.

Il est important de maîtriser l'emprise sur des parcelles de grandes tailles qui pourraient engendrer des projets de construction qui ne s'intégreraient pas dans l'environnement bâti.

Hauteur – article 10 : La hauteur à l'égout est ramenée à 6,5 mètres par rapport au Terrain Naturel. Il s'agit de prendre en compte les réalités de construction et la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme sur terrain en pente.

La hauteur au faîtage est ramenée à +2 mètres par rapport à l'égout afin de limiter les effets d'insertion disgracieuse et contenir les aménagements de logement sous comble. Cet élément permet ainsi d'œuvrer à la maîtrise de la densité dans les secteurs périurbains identifiés au titre du PADD.

Implantation par rapport aux limites séparatives - article 7 : Un système d'adaptation est prévu pour permettre les extensions des constructions existantes ou les implantations en limite séparative. Une telle alternative est prévue afin de tenir compte des constructions anciennes, sachant que les zones pavillonnaires présentent des particularités bâties qui imposent des assouplissements pour assurer l'adaptation des constructions aux évolutions de vie. Une limite est néanmoins introduite dans la notion d'application « alternative » afin d'éviter un effet de mitage et/ou de surdensité bâtie.

#### **4. Zone UF :**

Emprise au sol – article 9 : L'Emprise au sol est ramenée à QUINZE POUR CENT (15%) du terrain lorsque ce dernier est supérieur ou égal à 1500 m<sup>2</sup>.

Cette particularité est insérée afin de maintenir une densité de construction correspondant au tissu pavillonnaire des quartiers concernés.

Il est important de maîtriser l'emprise sur des parcelles de grandes tailles qui pourraient engendrer des projets de construction qui ne s'intégreraient pas dans l'environnement bâti.

Il est également inséré, au titre de l'emprise au sol, une particularité liée à des sous-destinations à vocation touristique, compte tenu que le zonage UFa (donc limité) s'applique notamment à des espaces littoraux balnéaires qu'il convient de conforter (Pour les vocations « Hébergement Hôtelier et Touristique » et « Restauration », l'emprise au sol est portée à TRENTE POUR CENT du terrain).

Hauteur – article 10 : La hauteur à l'égout est ramenée à 6,5 mètres par rapport au Terrain Naturel. Il s'agit de prendre en compte les réalités de construction et la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme sur terrain en pente.

La hauteur au faîtage est ramenée à +2 mètres par rapport à l'égout afin de limiter les effets d'insertion disgracieuse et contenir les aménagements de logement sous comble. Cet élément permet ainsi d'œuvrer à la maîtrise de la densité dans les secteurs périurbains identifiés au titre du PADD.

Implantation par rapport aux limites séparatives - article 7 : Un système d'adaptation est prévu pour permettre les extensions des constructions existantes ou les changements d'usage de constructions en limite séparative et antérieures à la modification n°3 (15.10.2010).

Une telle alternative est prévue afin de tenir compte des constructions anciennes, sachant que les zones pavillonnaires présentent des particularités bâties qui imposent des assouplissements pour assurer l'adaptation des constructions aux évolutions de vie.

Implantation par rapport aux limites séparatives - article 7 : Une dérogation est insérée pour les « extensions (attenantes) aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ».

Cette possibilité a pour objectif de permettre l'évolution des constructions, dans un secteur de densité moyenne, sans obliger à des décrochés ou artifices architecturaux. Il s'agit d'une possibilité et non une obligation, la question d'insertion du projet dans son environnement pouvant s'opposer à la mise en œuvre de cette possibilité.

#### **5. Zone UG :**

Destinations admises – article 2 : les commerces sont admis à l'exclusion des commerces de détail qui ne serait pas directement et strictement nécessaire au bon fonctionnement de la zone.

Cette insertion a pour but de lutter contre les désertions, en centre ville, des activités commerciales qui doivent permettre le maintien d'activités et d'un niveau de mixité aptes à redonner au centre le rayonnement nécessaire.

Une telle formulation complète ainsi les dispositifs et outils mis en œuvre au sein de la zone UA.

#### **6. Zone UP :**

Hauteur – article 10 : Une hauteur de SEPT (7,00 m) à l'égout et HUIT MÈTRES CINQUANTE (8,50 m) au faîtage est prévue pour la capitainerie du port.

Il s'agit là d'une adaptation permettant d'être en adéquation avec l'OAP applicable au secteur.

### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – PRINCIPALES ÉVOLUTIONS**

Destinations admises – Article 2 : L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher (avant éventuelle déduction des surfaces affectées au stationnement) – ou de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas d'un bâti existant inférieur ou égal à 100m<sup>2</sup> - avec une surface de plancher totale maximum de 200m<sup>2</sup>.

### **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – PRINCIPALES ÉVOLUTIONS**

Destinations interdites – Article 1 : l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol sont interdits.

Ces précisions sont apportées afin de protéger les secteurs ainsi concernés et œuvrer à la pérennité des sols et usages agricoles.

## **V. ANNEXES RÉGLEMENTAIRES – PRINCIPALES ÉVOLUTIONS**

### **1. Dispositions générales de défense et de lutte contre l'incendie**

Cette annexe est modifiée afin de prendre en compte les réglementations départementales spécifiques à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) et les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

### **2. Lexique**

Des définitions nouvelles sont intégrées au lexique, d'autres sont modifiées afin de s'adapter aux pratiques réglementaires ou faciliter la lecture et compréhension des enjeux définis dans le règlement.

## **PARTIE 4 – LES MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

De manière générale, les emplacements réservés concernés par le transfert de compétence à la Métropole Toulon Provence Méditerranée font l'objet d'un changement de bénéficiaire (commune au profit de la métropole nouvellement créée). A titre d'exemple on citera les voiries, bassins de rétention, parkings et embarcadère de Tamaris (n°202).

Par ailleurs, des évolutions ont également été intégrées pour actualiser des données cadastrales et des références aux propriétaires.

### **I. LES EMBACEMENTS RÉSERVÉS VOIRIES**

A titre préalable, il convient de préciser que le PADD précise notamment de manière constante :

Objectifs/Déplacements :

- Améliorer le fonctionnement de la ville en s'efforçant de réduire l'hégémonie de la voiture, en offrant des emprises de circulation adaptées aux besoins, en adaptant le stationnement aux réalités des lieux.

Site des Anciens Chantiers Navals - partie "Est" :

- Prévoir des emplacements réservés permettant la prise en compte des usagers des modes actifs et, lors de la réalisation ou de la rénovation des voies urbaines, prévoir des aménagements cyclables.

Voirie - transports en commun appliqué au centre :

- « Limiter le trafic automobile dans le centre, afin de concevoir des espaces publics reliés, apaisés, animés et accessibles
- Aménager les voies permettant le déploiement du TCSP et des lignes structurantes et de rabattement des bus urbains
- Résorber les « points noirs » de circulation, ...

Site Patrimonial Remarquable de la Corniche de Tamaris :

- Aménager l'espace public dans un esprit de villégiature.
- Réserver un espace convivial aux modes actifs afin de relier les quartiers entre eux et mettre en évidence le site paysager de qualité tout en valorisant et requalifiant les quartiers traversés.

Zone économique du Nord de Berthe :

- Développer un axe structurant au service d'une offre économique nouvelle, créer à l'Ouest les conditions de desserte et organiser à l'Est la connexion sur la RD 63

Le secteur pavillonnaire :

- Améliorer le maillage entre les quartiers.
- Calibrer progressivement les voies étroites à un gabarit garantissant la mise en sécurité.
- Garantir le cheminement inter quartiers à travers les voiries définies d'intérêt communautaire, au service d'un plan de circulation dans la ville.
- Renforcer la liaison Est / Ouest entre le quartier Brémond et la corniche de Tamaris, via le chemin de Fabre à Gavet et l'avenue Henri-Guillaume.
- Favoriser les modes actifs dans les projets d'aménagement de voirie, dans une logique de partage de l'espace permettant d'aller et venir entre les quartiers et les communes limitrophes.

Voirie – Pôle Mer :

- Développer des axes urbains de desserte du Pôle Mer (d'Estienne d'Orves, Chemin Fritz).
- Améliorer la fonctionnalité du Rond-point du 8 mai 1945.

## 1. Évolution des emplacements réservés voirie existants

N° et désignation de l'ER	Evolution proposée et justification
4 Élargissement de la route départementale entre la gare et le rond point des Villes Amies	Modification de la désignation : « élargissement de la RD 18 entre la gare et le rond point des Villes Amies (Pyrotechnie) »
4 bis Élargissement de l'Avenue d'Estienne d'Orves	Modifier la largeur : 14 et 18m
8 Élargissement de la VC 239 Chemin des Champs	Suppression : pas d'enjeu
9 Élargissement de la VC 114 chemin de la Petite Garenne	Suppression : Pas d'enjeu TCSP - pas en ZAE
11 Élargissement de la voie de desserte de la zone d'activités Avenue Robert Brun	Augmenter la largeur pour prendre en compte les modes actifs : 12m au lieu de 11m et superficie à modifier
23 Aménagement de modes doux, d'une voie de desserte locale et de sécurité et d'un espace paysager le long du vallat de Vignelongue	Enlever le terme « d'une voie de desserte locale et de sécurité »
28 Élargissement de la VC 160 Chemin de la Gatonne	Suppression : pas d'enjeu en terme de circulation
29 Élargissement de la VC 123 Chemin de la Gatonne à Daniel	Réduction à 6m compte tenu de la topographie et du faible enjeu en terme de circulation
36 Élargissement de la rue Blanqui en partie	Suppression (irréalisable)
38 Création d'une voie de liaison place Albert Camus - HLM de la Présentation	À maintenir mais à déplacer au Nord et réduire la largeur à 9m sur foncier communal et superficie à modifier Prise en compte des opérations d'aménagement du quartier et gabarit de voirie en lien avec les voiries existantes et projetées
40 Élargissement de l'avenue P. Fraysse - 10m	Uniformisation à 12m des trois emplacements réservés
41 Élargissement de l'avenue E. Armando – 10 et 12m	
45 Élargissement de l'avenue Corse Résistante	
46 Élargissement de la VC 112 chemin de l'Eguillette	Suppression : pas d'intérêt public en terme de circulation
47 Liaison par l'impasse Simone entre la Place Camus et la rue Barbusse	Prolongement de l'ER sur l'ensemble de la voie en vue de son incorporation dans le domaine public et afin de garantir le maillage public
56 Élargissement du CR 312 chemin Rouvier	Suppression : Chemin rural et pas d'intérêt public en terme de circulation (notamment en l'absence d'ouverture à l'urbanisation de la zone de Gaumin)
57 Élargissement du chemin de la Treille depuis la zone NA jusqu'au carrefour avec chemin de l'Evescat	Suppression : Chemin privé et pas d'intérêt public en terme de circulation (notamment en l'absence d'ouverture à l'urbanisation de la zone de Gaumin)
58 Élargissement du chemin de la Treille depuis Ivaldi jusqu'à la Zone AU	

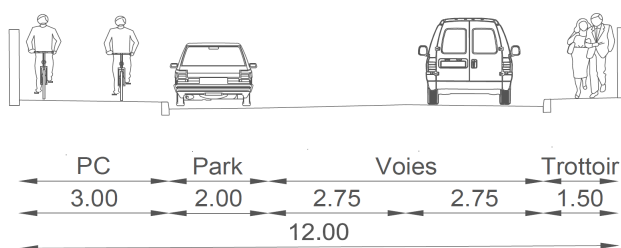
60 Création de la voie nouvelle liaison J.M. Pascal avec carrefour Ivaldi/Mistral	Suppression : projet lié à la zone AU de Gaumin abandonné Les zones 2 et 4AU de Gaumin évoluent en zones UB et N dans le cadre de la révision du PLU
64 Élargissement de la VC 132 chemin A. Genoud	A modifier : - A maintenir sur la partie basse à 8m du chemin Arnaud à l'Avenue Dassault (et OAP Coste) - A supprimer sur la partie haute à 6m (car réalisée)
67 Elargissement du chemin des Eaux	Suppression : pas d'intérêt public en terme de circulation
71 Piétonnier - VC 234 chemin des Restanques	A modifier : « Prolongement du chemin des restanques pour liaison piétonne » - largeur 2m (au lieu de 6m)
74 Élargissement de la VC 151 chemin des 4 vents	Pas d'intérêt viaire mais plutôt un piétonnier : Modifier la désignation « piétonnier » Modifier la largeur : 3m au lieu de 6m
87 Élargissement de la VC 129 chemin de Carrière	A modifier sur la partie à l'Est du n°88 : 10m - Superficie à modifier A maintenir à l'Ouest à 9m
88 Élargissement de la VC 231 chemin de Bastian	A maintenir et traiter le débouché (superficie à augmenter)
89 Élargissement de la VC 136 chemin de Paradis en partie	Maintenir à 9m mais superficie à réduire compte tenu du pincement à matérialiser (à demander à la BDU) au droit de l'EBC
104 Élargissement du CR 302 chemin des Gabrielles	Suppression de la partie Est après le vallat dans la zone naturelle en l'absence d'intérêt de maillage Maintien de la partie Ouest
106 Élargissement de la VC 209 chemin des Moulières à la Croix de Palun	- Maintien de la partie à 8m - Supprimer la partie à 12m car réalisée Superficie à réduire
109 Élargissement de la VC 105 chemin des Plaines	Suppression : pas d'intérêt public
110 Élargissement de la VC 7 chemin de Fabrégas	A modifier : - Partie Nord à inscrire à 12 m (enlever la référence à 8). - Partie Sud - à partir du chemin du Vallon : suppression avec aménagement pour la zone de rencontre
111 Élargissement de la VC 101 Chemin de Fabrégas aux Moulières de la VC 7 au lotissement « la Bergerie »	Suppression : pas d'intérêt public en terme de circulation
118 Élargissement de la VC 245 chemin de Mar Vivo à la Verne	Suppression : globalement réalisé
127 Création d'un carrefour giratoire entre la RD 16 et les VC 2 et 254	Suppression : réalisé
133 Création d'une liaison entre la rue Silvy et l'impasse Gay Lussac	Suppression : en l'absence d'intérêt en terme de circulation (décision déjà prise dans le cadre d'une vente)
136 Extension pour l'aménagement du carrefour Kennedy AP 11(p) et AM 526(p)	Suppression : abandon du projet
138 Élargissement de la rue Condorcet au débouché de la rue Jules Guesde	Suppression : élargissement inutile

139 Réalisation d'un passage piétonnier au quartier de Balaguier	Modification du tracé au titre de la compatibilité avec le Secteur Patrimonial Remarquable
141 Création d'une liaison entre la traverse Camus et l'emplacement réservé n°38	Suppression : foncier communal
144 Alignement de la rue Martini en lien avec le réaménagement de l'îlot autour de l'église Notre Dame	Suppression : réalisé
145 Élargissement du RD 16 entre les giratoires F Bonifay et du Pas du Loup	Modification de la largeur : 12m au lieu de 14m : à la demande du conseil départemental (de manière à ne pas impacter le bâti existant) Modification de la désignation : giratoire « Sauvet » et non « Bonifay »
147 Desserte et désenclavement des lotissements Davin et Cap Sud, entrée depuis l'avenue de Londres	Suppression : réalisé
171 Désenclavement du CR 138 Chemin de Donicarde à Domergue	Modification de la largeur : 4m au lieu de 6m : faible intérêt en terme de circulation et réduction de la superficie
172 Aménagement d'un piétonnier, conservation de la desserte locale et passage de réseau Quartier Mauvéou	Suppression : en l'absence de maillage, pas d'intérêt public

Dans le périmètre ANRU de Berthe, les emplacements réservés sont maintenus dans l'attente de la finalisation du Programme de rénovation urbaine

Dans le secteur NPNRU du Centre-Ville, les réservations de voirie sont globalement maintenues dans l'attente de la finalisation du dossier NPNRU. Des évolutions pourront ainsi intervenir ultérieurement afin d'ajouter, modifier ou supprimer les emplacements réservés.

Exemple de profil à 12.00m



## II. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR RÉTENTION

La compétence métropolitaine induit le changement de bénéficiaire de ces réservations.

Par ailleurs, la compétence de la Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) offre désormais une fiscalité dédiée permettant d'envisager la mise en œuvre des projets correspondants aux réservations.

La confirmation de ces emplacements réservés permet d'envisager sereinement la prise en compte du risque inondation tel qu'il est décrit dans les éléments de diagnostic évoqué en amont.

Ces bassins de rétention, issus d'une étude liée à l'inondabilité des vallats, permettent également de préserver les dits ruisseaux, leurs ripisylves ainsi que la faune et la flore qui s'y développent.

179 Avenue de Londres (TPM)	Modification des données de propriété : bassin de rétention repositionné suite au dossier loi sur l'eau établi par MTPM
181 Vignelongue	Modification de la superficie (3 000 au lieu de 9 631m <sup>2</sup> ) Suite aux études HGM et au démarrage des travaux du bassin de rétention n°179
187 Copropropriété Lotissement Frais Vallon	Modification du propriétaire : Commune et suppression de la parcelle non concernée par l'ouvrage (BD 202)

### **III. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR SUPERSTRUCTURES**

200 Parking paysager - Corniche	Suppression : réalisé
217 - équipement culturel à Tamaris	Suppression : mise en demeure d'acquiescer non suivi d'effet par MTPM

### **IV. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR STATION DE RELÈVEMENT**

222 Corniche Bois Sacré	Suppression : suite à l'avis de MTPM Assainissement : pas d'extension prévue
----------------------------	--

### **V. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LOGEMENTS SOCIAUX**

213 Ilot Calmette et Guérin	Suppression : compte tenu des acquisitions foncières déjà réalisées et en lien avec l'OAP
228 Rond Point Kennedy	Modification du pourcentage pour tenir compte des obligations légales (25 au lieu de 20)

## **PARTIE 5 – LES AUTRES MODIFICATIONS**

### **I. LISTE DES LOTISSEMENTS**

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme, la liste des lotissements est actualisée.

### **II. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)**

Par courrier du 21 novembre 2019, Monsieur le Préfet du Var a informé la Métropole de l'actualisation des SUP. Le document ainsi daté du 15 novembre 2019 est annexé au dossier de PLU en lieu et place des documents précédents.

A la demande de l'Etat seule la liste demeure annexée au PLU.

### **III. LA ZONE DE PLAN MASSE N°1 DE BERTHE**

La zone de Plan masse n°1 de Berthe avait été insérée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (2002 - 2004). Les éléments ainsi intégrés correspondaient au schéma directeur établi en vue de la requalification et résidentialisation du quartier.

Ces données ont ensuite servi de base à la convention ANRU signée en février 2006.

Les opérations inscrites dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) font l'objet d'un taux de réalisation désormais très significatif. Les prochains mois vont être consacrés à la finalisation et l'achèvement de ce ambitieux programme.

Compte tenu de ce qui précède, la zone de plan masse est allégée afin de se limiter à l'identification du périmètre opérationnel du PRU.

Comme précédemment il est indiqué, dans les dispositions générales du règlement de PLU, que ce périmètre permet de déroger aux articles de hauteur, implantation et clôture.

### **IV. ZONE DE PLAN MASSE N°3 - ATELIERS MÉCANIQUES**

En lien avec l'OAP « Mouissèques », la partie Nord du terrain est explicitement indiqué comme non constructible afin de préserver les vues et espaces entre le quai et le bâtiment à réhabiliter.

### **V. SUPPRESSION DES PLANS D'ENSEMBLE 1, 2 et 3**

En raison des évolutions de zones décrites précédemment, il est proposé la suppression de ces secteurs spécifiques :

- Crouton (n°1) : correspondait à la déclinaison de la zone 3AU et renvoyait au secteur UBa. L'évolution en zone UBa prive d'intérêt cette zone de plan d'ensemble,
- Gaumin (n°2) : évolution de zonage et abandon du principe d'urbanisation future au profit du secteur pavillonnaire limitrophe. Les prescriptions contenues dans cette zone de plan d'ensemble, liées à l'urbanisation future, deviennent inutiles,
- Balaguiet (n°3) : Mise en compatibilité du PLU avec le SPR. En l'espèce, le dossier d'Aire de Mise en Valeur prévoit une réglementation particulière appliquée à cet espace, qui vient se substituer aux données réglementaires précédemment édictées.

### **VI. ANNEXES LIÉES À DES DONNÉES DE L'ETAT**

#### **1. Classement sonore des voies bruyantes**

Conformément aux obligations en la matière, il est établi une actualisation des données en fonction des arrêtés préfectoraux et mention des Cartes de Bruit Stratégiques (CBS) – échéance 3. Cet ajustement est prévu au titre des annexes et se trouve mentionner dans le règlement (dispositions générales).

#### **2. Etablissement des secteurs d'information sur les Sols (SIS)**

Par arrêté du 26 avril 2019, Mr le Préfet du Var a défini 4 sites seynois concernés par une information sur les sols (ancienne usine à gaz, école maternelle Jean Jaurès, anciens dépôts pétroliers Total et Raffinerie du Midi)

### **VII. PÉRIMÈTRE DE CLASSEMENT DU RÉSEAU DE CHALEUR – THALASSOTHERMIE**

Dans le cadre de la reconversion du site des anciens chantiers navals, la Commune de la Seyne sur Mer a réalisé une boucle d'échanges thermodynamique à partir de l'eau de mer. Ce dispositif a été inauguré en 2007.

Afin de développer ce mode de production d'énergie propre, une Délégation de Service Public (DSP) a été signée le 3 septembre 2018 par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, désormais compétente en la matière.

Cette procédure prévoyait une possibilité de classement dudit réseau pour favoriser son développement et pérenniser son exploitation. C'est dans ce cadre que la présente réforme du PLU intègre un périmètre « de classement » qui a pour

conséquence, sous certaines conditions techniques, d'imposer un raccordement obligatoire aux opérations immobilières nouvelles dès lors qu'elles nécessitent une part importante d'énergie.

#### **VIII. LES PÉRIMÈTRES DE TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE**

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme, les délibérations en matière de Taxe d'Aménagement Majorée sont insérées au titre des Annexes du PLU, y compris celle du 13 novembre 2019.

#### **IX. SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (AVAP)**

Le dossier 3 du PLU « Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » est remplacé par le dossier « Secteur Patrimonial Remarquable » - « AVAP », conformément au dossier annexé à la délibération du conseil municipal du 24 octobre 2016. Il s'agit ainsi d'actualiser la servitude d'utilité publique (SUP) qui intègre désormais la partie maritime et portuaire de la « Baie du Lazaret ».

-II-

Incidences des  
orientations du PLU,  
justifications des  
modifications

Les enjeux de développement de la ville, traduit dans le règlement et les documents graphiques de planification du P.L.U., ont des conséquences en terme de :

## PARTIE 1 - PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS

### I. Protection des grands massifs et sites naturels - Trame Verte



#### Contexte :

Le taux de boisement de La Seyne Sur Mer est élevé : un tiers de sa superficie abrite des boisements « naturels » et environ un quart de sa surface urbaine est boisée. La commune possède de vastes surfaces boisées, situées en majorité dans la partie sud (massif du Cap Sicié). Ces forêts sont peu mitées, essentiellement par des voiries et des installations militaires. Les espaces ouverts au public sont assez conséquents.

On recense également le massif de la colline du Fort Napoléon, couverte d'une vaste pinède qui constitue un milieu encore très naturel au sein de la ville. De même, le vallat de l'Oïde abrite encore des formations naturelles, en particulier une ripisylve, et présente pour cela une grande importance en terme de préservation des milieux naturels.

Inversement, de vastes territoires de la commune présentent des bois peu denses mêlés à l'urbanisation : il s'agit de parcs de faible étendue ou de jardins, lesquels abritent souvent quelques arbres et arbustes et sont souvent cernés de haies séparatives. L'arc collinaire présente des boisements particulièrement morcelés par l'urbanisation : la construction d'habitations individuelles, conservant de petites parcelles de bois, a conduit à un milieu « hybride » entre le l'urbain et la végétation boisée. La gestion et le renouvellement des bois dans ces secteurs s'avèrent difficiles, l'urbanisation gênant les travaux d'entretien, alors que les arbres vieillissent et peuvent être confrontés à des problèmes phytosanitaires. Les parcelles

boisées les plus grandes, comme celles bordant le Fort Napoléon, constituent de véritables refuges. La plaine sud présente également un taux de boisement faible (plus faible que celui de l'arc collinaire). L'urbanisation pavillonnaire y est très développée et laisse peu de place aux formations végétales de toute nature. Dans ce cadre, l'importance du Vallat de l'Oïde est rehaussée.

Enfin, certains secteurs sont peu, voir non boisés : il s'agit du quartier Berthe et des zones d'activités industrielles et commerciales. Globalement, la plaine nord de La Seyne sur Mer présente un taux de boisement faible. Ce taux a tendance à diminuer du fait de l'aménagement des zones d'activités dans la partie ouest de cette plaine. En revanche, les opérations de réaménagement permettent de réinsérer des arbres dans la trame urbaine : c'est le cas d'une partie des friches industrielles des anciens chantiers navals, réaménagée en parc paysager.

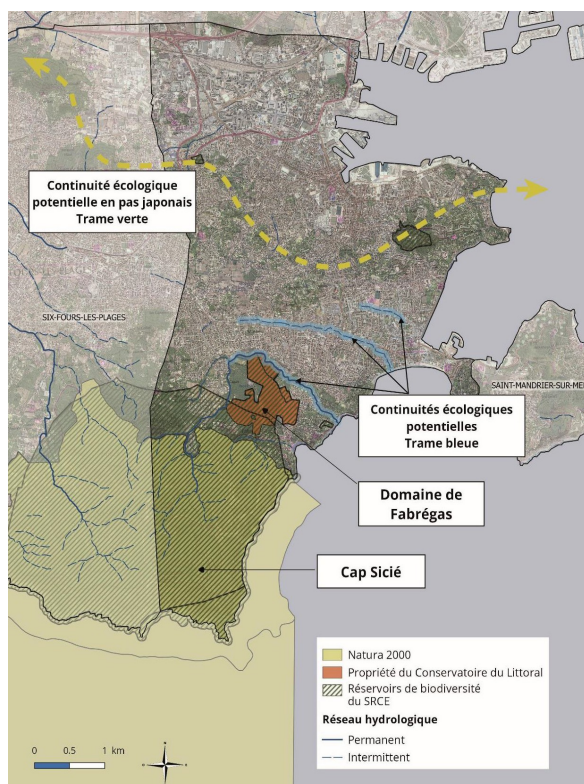
Cette analyse est notamment le fruit d'une étude paysagère conduite en 2007 dans le cadre d'une précédente réforme du PLU

Certains sites naturels sont reconnus pour les habitats et espèces remarquables qu'ils hébergent. Ils font l'objet de mesures foncières garantissant leur protection ou contractuelles au titre de la Directive Habitats du réseau Natura 2000.

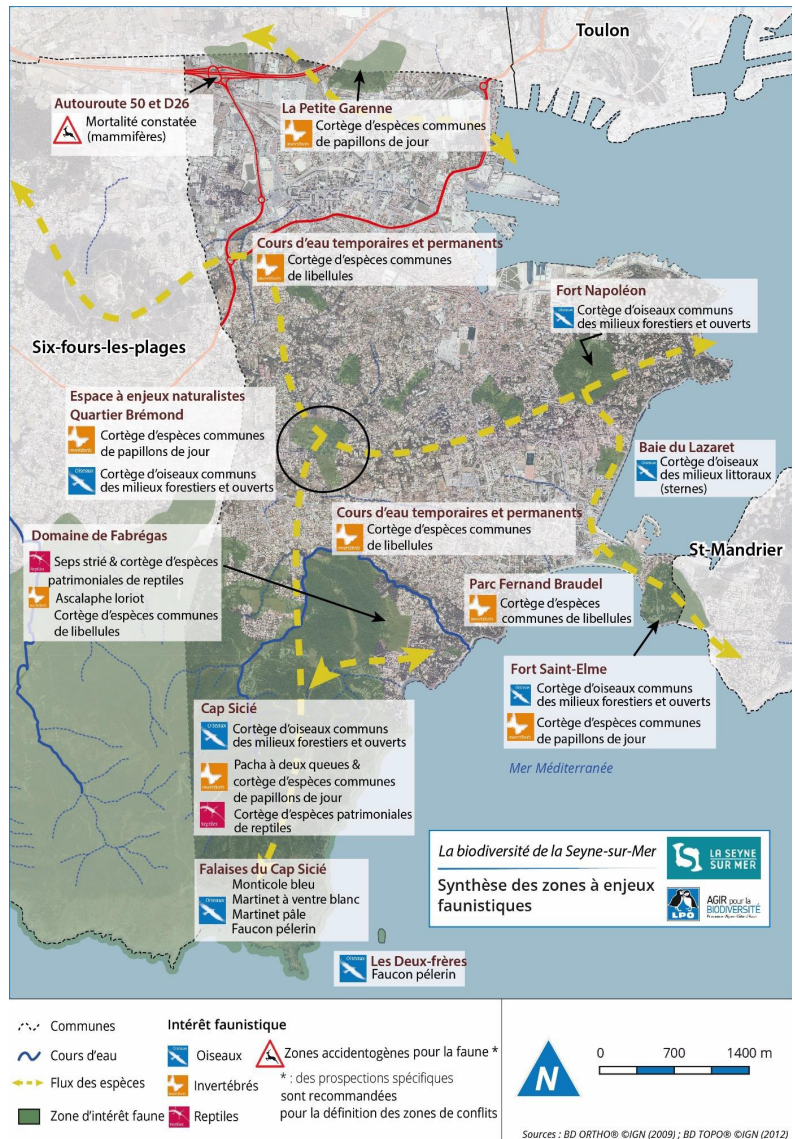
Il s'agit du :

- Cap Sicié, site Natura 2000 terrestre et maritime localisé à la fois sur les communes de Six-Fours et la Seyne-sur-Mer. Les parois rocheuses et les falaises littorales du Cap Sicié constituent des milieux fragiles où nichent des rapaces remarquables comme le Faucon pèlerin, des apodiformes comme les Martinets pâles ou à ventre blanc et des passereaux comme le Monticole bleu.

- Domaine de Fabrégas, limitrophe du Cap Sicié, il est la propriété du Conservatoire du Littoral. Cet espace d'origine agricole, historiquement façonné par les activités humaines, offre aujourd'hui des milieux naturels variés, supports d'une biodiversité patrimoniale (Épervier, Faucon crécerelle, Faucon hobereau, Chauves-souris, Papillons diurnes et nocturnes, Libellules, Névroptères, etc.)



Source LPO – étude 2016



**Actions du PLU :**

Le PLU maintient et conforte la protection des grands massifs et des sites naturels terrestres et marins, par leur classement en zone naturelle et/ou par le maintien des servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Dans le présent PLU, plus de 560 ha sont couverts par des EBC.

Les zones naturelles (N) représentent environ 580 hectares du territoire communal dans le PLU en vigueur. La présente réforme augmente ce chiffre pour le porter à près de 630 hectares.

On notera ainsi les zones naturelles créées à Gaumin et Brémond (zonage Nbio), celle sur le site de Saint-Elme et la confirmation de celles existantes sur Janas/Sicié (poumon vert concerné par un classement Natura 2000) et le Fort Napoléon. Certains de ces sites permettent ainsi une traduction concrète du besoin de protection de l'arc collinaire et de la biodiversité qu'il peut représenter.

D'autre part, le PLU prévoit un certain nombre de dispositions réglementaires favorisant le maintien d'une trame verte au sein d'un tissu urbain, comme une part imposée de superficies non imperméabilisées sur chaque unité foncière des zones urbaines pavillonnaire et le repérage d'éléments paysagers à préserver (arc collinaire, éléments paysagers ponctuels...)

Enfin concernant les espaces identifiés à préserver en bordure littorale, le PLU prévoit - sur la base de la lecture cartographique de la loi littoral :

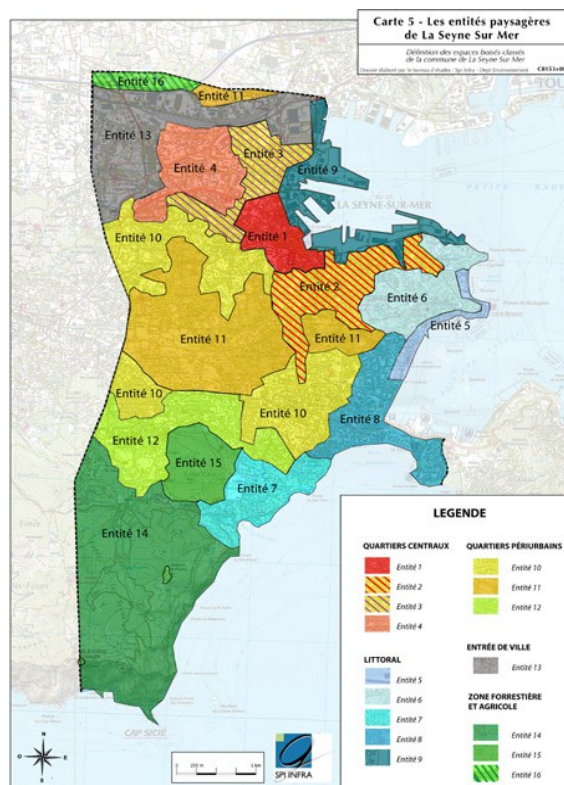
- La protection des Espaces Naturels Remarquables grâce à une zone Nd conforté, conformément à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.
- La mention explicite au SPR (AVAP) sur les secteurs concernés (avec repérage des maisons repérées) et une évolution de zonage sur les secteurs Balaguier / Le Manteau afin de traduire explicitement la coupure d'urbanisation du SPR (secteurs 3, 4 et 7).

En effet, les PLU doivent préserver « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

## II. Préservation et mise en valeur de la Trame Bleue

La commune dispose d'atouts naturels significatifs, notamment la présence d'environ 25 km de côtes et des cours d'eau. Ces espaces, qui constituent la trame bleue du territoire, sont préservés dans le PLU, au travers d'objectifs visant l'entretien des cours d'eau, la valorisation de l'espace maritime, la protection des espaces proches du rivage en respect de la loi littoral, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du SCoT Provence Méditerranée. On citera notamment les OAP insérées dans le PLU (Vignelongue, Gaumin, Saint-Elme, ...).

En outre, la ripisylve des cours d'eau est souvent couverte par des servitudes d'Espaces Boisés Classés. Les ripisylves jouent un rôle important dans l'écosystème et aide à maintenir les fonctionnalités écologiques des cours d'eau. Elles constituent des



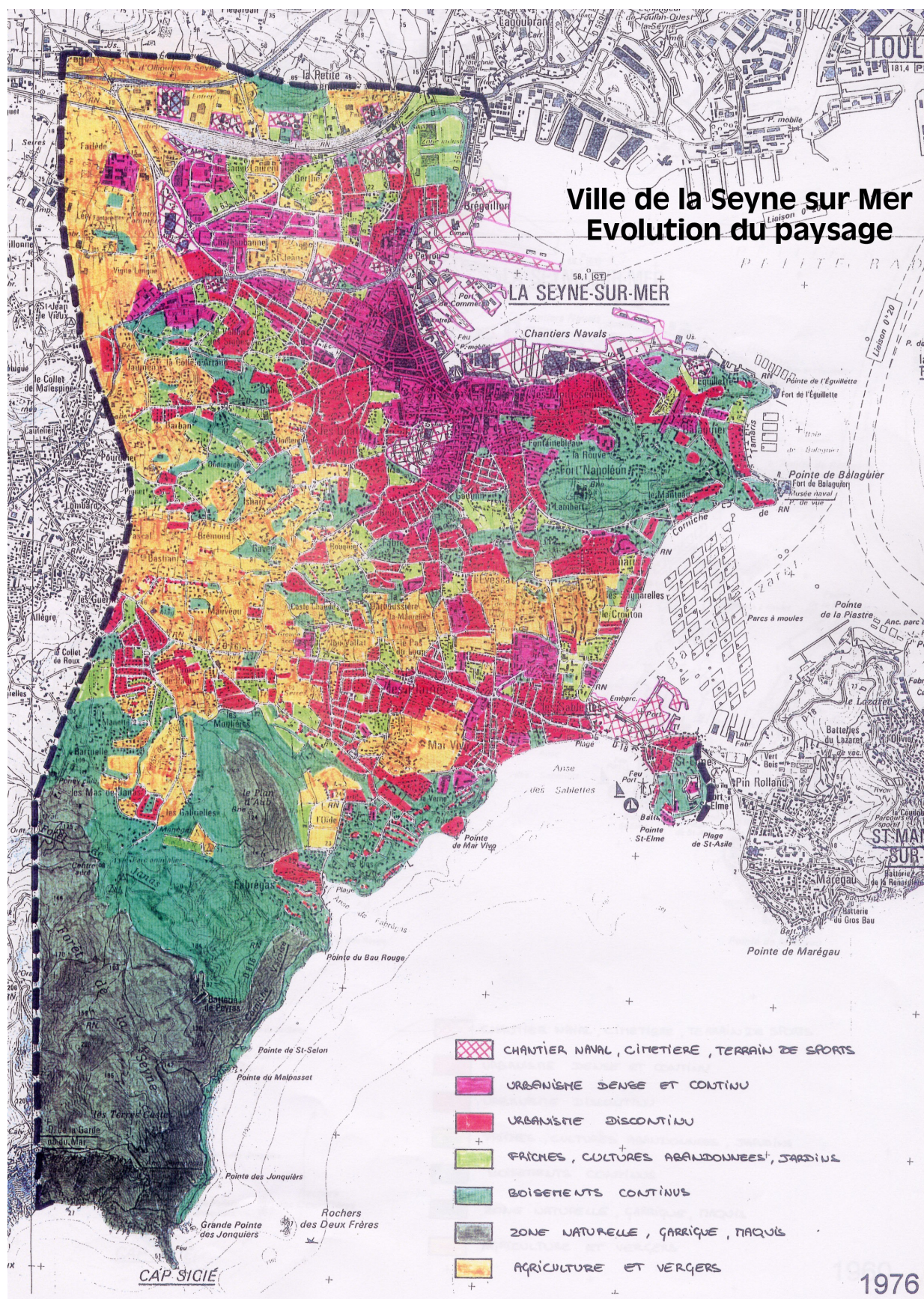
"coulées vertes" que la commune entend préserver.

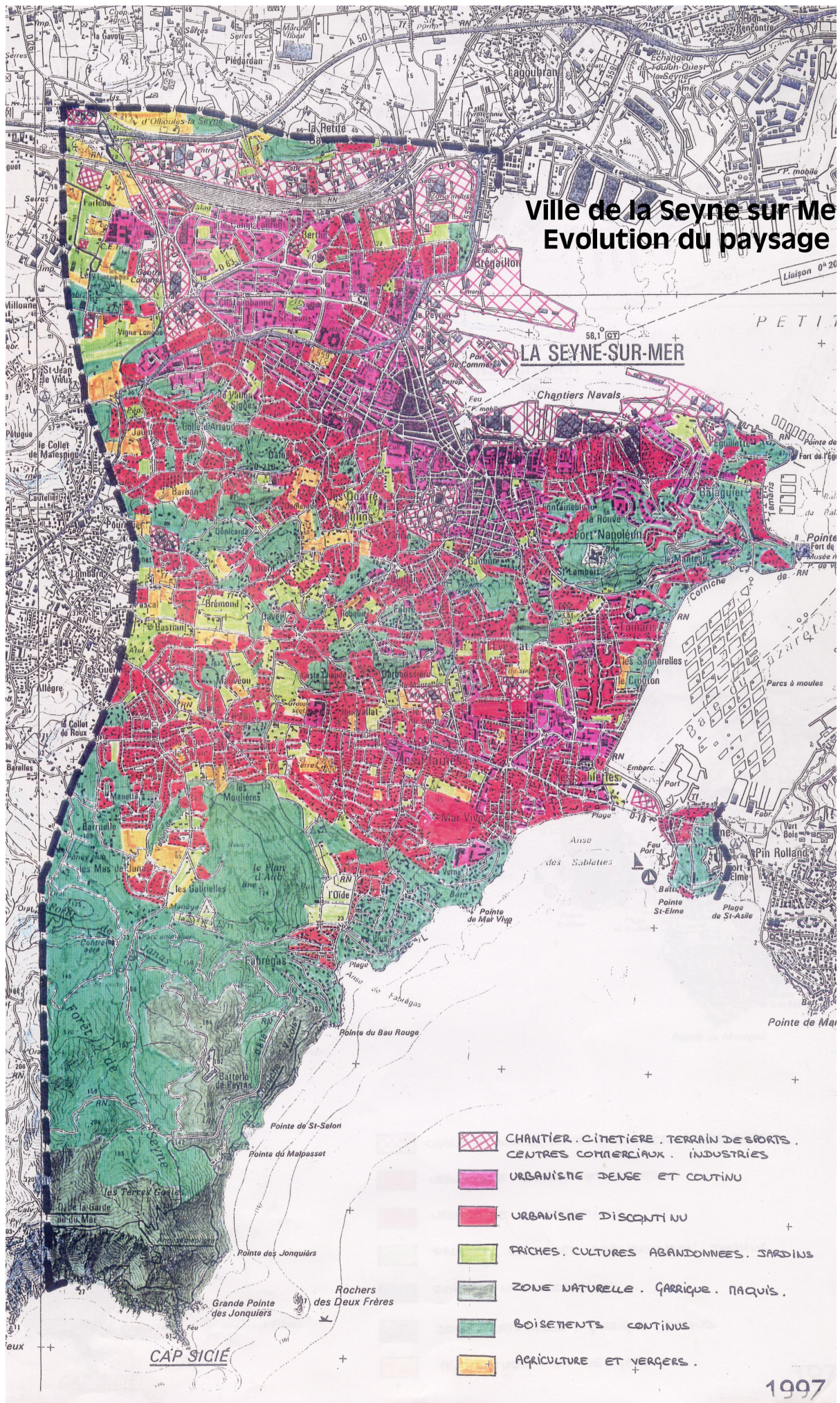
Les différentes dispositions du PLU dans les zones urbaines concernant l'assainissement des eaux usées et pluviales (obligation de raccordement au réseau public, interdiction de rejets au milieu naturel, ...) favorisent également la préservation de la Trame Bleue et de la qualité des milieux aquatiques et souterrains.

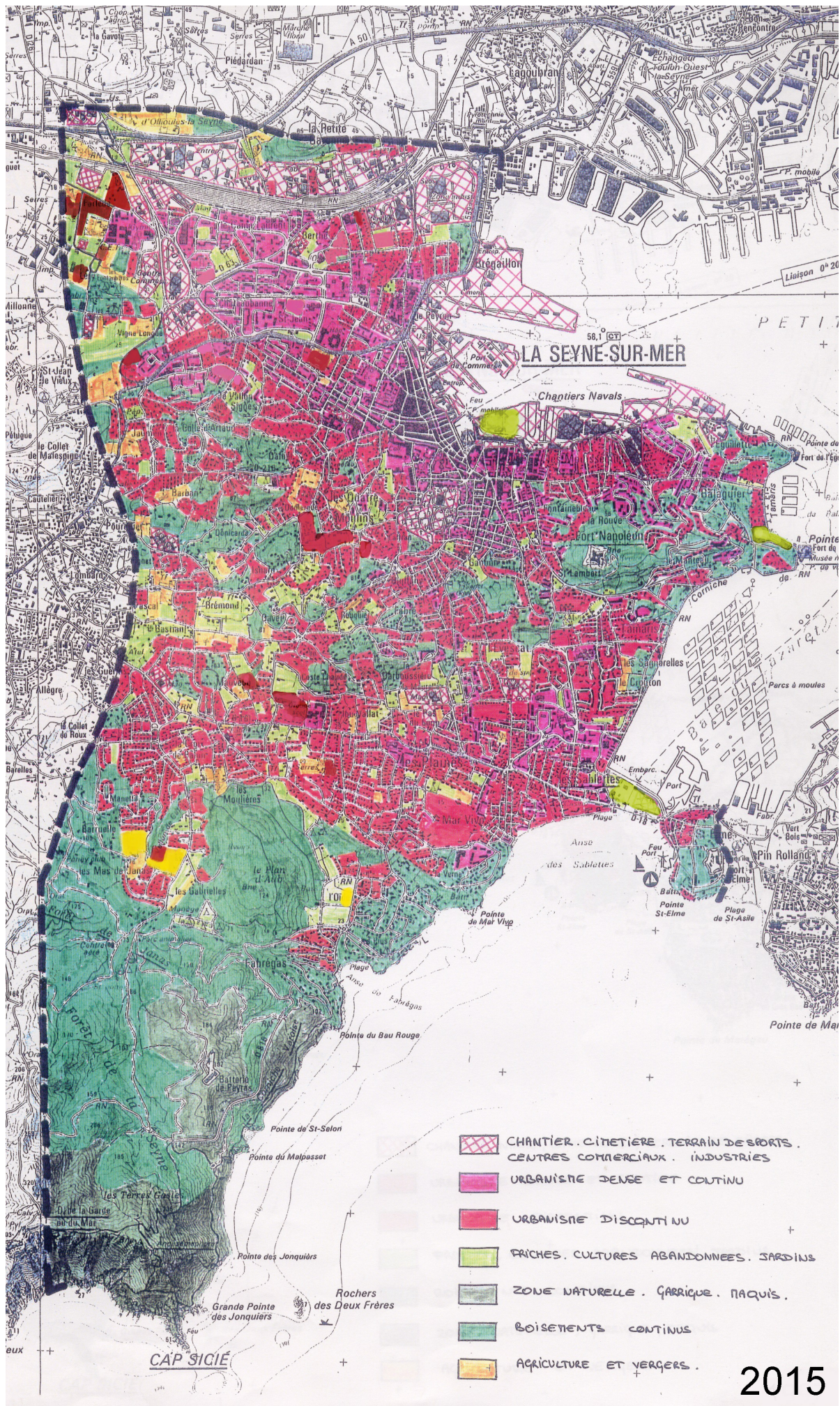
## PARTIE 2 - CONSOMMATION DE L'ESPACE

### Contexte :

Évolution du paysage 1976, 1997, 2015







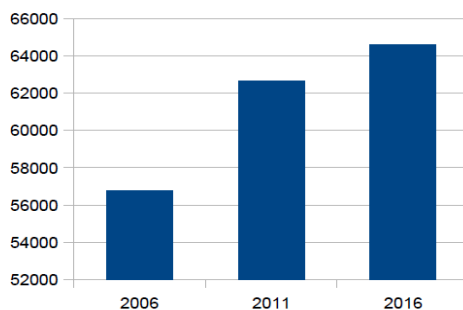
En préambule, il convient de relever :

- qu'une grande majorité du territoire seynoïse est urbanisé (cf. cartes d'évolution du paysage),
- que la commune présente des aspects morphologiques et sociologiques qui imposent, dans les conditions de fonctionnement actuels (déplacements, équipements, dynamique urbaine et sociale, ...) de stabiliser la population autour de 70 000 habitants.



La Seyne-sur-Mer est la 2<sup>ème</sup> ville du Var avec une population municipale de 64 620 habitants et une population totale de 65 386 en 2016 (source INSEE – recensement partiel).

#### La population de la commune (évolution depuis 2006)



2006	2011	2016
56 768	62 640	64 620

	2015	%	Evolution 2010/2015
Résidences principales	29 298	81,5	7%
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 230	9	-9%
Logements vacants	3 328	9,5	30%
<b>Ensemble</b>	35 856		7%

<b>1 pièce</b>	4%
<b>2 pièces</b>	17,5%
<b>3 pièces</b>	31,5%
<b>4 pièces</b>	31%
<b>5 pièces ou plus</b>	16%

2014						
	Individuel	Pgme de 2 à 9 lgts	Collectif 10 et +			TOTAL
	68	16	117 dont 49 LLS	13C0112	SAS CIFP	Finalisation CPA Lancée en 2004
			27	13C0117	813 TOUSSAINT MERLE	
			41	14C0054	SCCV MAURICE BLANC 1	
			21	14C0055	SCCV MAURICE BLANC 2	
			25	14C0056	SCCV MAURICE BLANC 3	
			156 dont 44 LLS et dont 100 en résidence sénior	14C0057	SAS PORTE MARINE 3	
			12	14C0137	SARL CAP PROMOTION	
<b>TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>16</b>	<b>399 dont 93 LLS</b>			<b>483</b>
2015						
	Individuel	Pgme de 2 à 9 lgts	Collectif 10 et +			TOTAL
	32	20	352 dont 87 LLS	14C0053	SAS BOIS SACRE	Recours TA en cours
			140	14C0120	URBAT	
			20	14C0131	SCCV TERRASES DES MOUISSEQUES	
			18	14C0169	ALPHA PROMOTION	
			68 dont 17 LLS	15C0037	KAUFMAN ET BROAD	
			35	15C0050	KAUFMAN ET BROAD	
			268 dont 175 LLS	15C0088	GRAND DELTA HABITAT	
			40	15C0091	SCI LA SEYNE NERUDA	
			19	15C0092	PILOTIMMO	
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>960 dont 279 LLS</b>			<b>1012</b>
2016						
	Individuel	Pgme de 2 à 9 lgts	Collectif 10 et +			TOTAL
	62	67	45	15C0066	VINCI	Résidence de services
			21	15C0114	SAS LES COTEAUX	
			24	15C0146	CONTENT	
			15	16C0001	SEGEPRIM	
<b>TOTAL</b>			<b>62</b>	<b>67</b>	<b>105</b>	
2017						
	Individuel	Pgme de 2 à 9 lgts	Collectif 10 et +			TOTAL
	57	42	36 dont 10 LLS	16C0112	LA SEYNE SEMBAT	Opération liée au PRU Résidence de services
			24 LLS	16C0148	TSH	
			120	16C0150	PROMEO PATRIMOINE	
			22	16C0153	PORT MARINE	
			51	16C0156	VINCI	
			50 dont 50 LLS	16C0157	TSH	
			47 dont 14 LLS	16C0163	URBAT	
			22	17C0002	SCI VACCARES	
			77 dont 77 LLS	17C0051	TSH	
			43	17C0065	SCCV SEARIM BAUDELAIRE	
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>42</b>	<b>492 dont 175 LLS (dont 151 lgts PRU)</b>			<b>591</b>
2018						
Programmes délivrés jusqu'au 16/10/2018						
	Individuel	Pgme de 2 à 9 lgts	Collectif 10 et +			TOTAL
	26	44	55 dont 16 LLS	17C0139	SNC LNC ALPHA PROMOTION	Opération liée au PRU
			18	17C0162	SCI LES CYPRES	
			32 LLS	17C0165	TSH	
			33 dont 11 LLS	17C0096	URBAT	
<b>TOTAL</b>			<b>26</b>	<b>44</b>	<b>138 dont 59 LLS</b>	
Programmes en cours d'instruction						
	Individuel	Pgme de 2 à 9 lgts	Collectif 10 et +			TOTAL
	21	10	20	18C0113	SCCV LA SEYNE MOUISSEQUES	
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>20</b>			

Données Droit des sols – 2014 2018 (source Cartads)

## I. Le renouvellement urbain

La redéfinition des zonages réglementaires du PLU amène une réduction de la constructibilité mais ne porte pas atteinte au principe de renouvellement urbain.

Les zones UA maintenues et UB créées permettent en effet d'appliquer le principe de reconstruction de la ville sur elle-même, conformément aux obligations issues de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000.

Les attentes en terme de transport en commun (TCSP, renforcement des navettes maritimes et des arrêts) et amélioration du maillage et de la hiérarchisation des voies conduisent cependant à développer des droits à construire de densité modérée (entre la centralité et le périurbain).

Sur un certain nombre de secteur, la constructibilité est ainsi ramenée à celle connue avant le Plan Local d'Urbanisme (zones UB, recours aux OAP, ...) et ce même si le paysage urbain a été profondément modifié depuis environ 15 ans.

## II. La requalification du centre et la rénovation urbaine

### Contexte :

#### a. Le devenir du Quartier Berthe

Le programme de rénovation urbaine a transformé en profondeur la vie de ses habitants et son territoire.

En dix ans, ce quartier a été remodelé de manière plus fonctionnelle, plus ouvert, avec de nouveaux usages et une mobilité différente, des logements et de nouveaux habitants, de nouvelles infrastructures et des activités diverses qu'il nous faudra renforcer afin d'accompagner les créations d'emploi durable.

Aussi sur ce quartier prioritaire à la ville, il faudra engager un suivi privilégié et un accompagnement adapté afin de :

- achever les dernières opérations de réhabilitation et de construction,
- maintenir la cohésion sociale sur ce territoire (mixité, fluidité des parcours résidentiels, fonctionnalité et usages)
- assurer son attractivité socio-économique (emploi, soutien au milieu associatif, activités socio-éducatives et sportives et animations culturelles de qualité).

#### b. La requalification du centre ancien de la Seyne

Malgré de nombreuses interventions publiques sur le centre-ville et en particulier le centre ancien en matière de réhabilitation et de requalification urbaine, ce quartier est devenu moins attractif et se paupérise.

La commune s'est engagée avec TPM à travers l'Opération Intérêt Régional et le NPNRU Toulon-La Seyne dans un programme de rénovation urbaine pour redynamiser ce secteur sur les plans économique, réhabilitation et lutte contre le logement indigne.

#### Enjeux urbains relevés :

o Augmenter le périmètre du centre-ville pour prendre en compte des usages et une masse critique plus importante (de la gare à Bois Sacré)

o Cadre de vie des habitants : retrouver tout ce qui fait le quotidien du vivre en ville, très impacté par la question des mobilités

o Re-crédation du lien entre les habitants et le centre-ville : créer des motifs de venues au centre-ville et permettre aux populations du centre-ville de profiter de l'ensemble du territoire de la commune

o Profiter de l'arrivée du TCSP pour repenser la mobilité dans son ensemble

o Réconciliation de l'espace ville / mer

o Créer un lien plus fonctionnel entre Brégaillon en pleine expansion et le centre-ville

#### Enjeux sur le volet mobilité et déplacements :

o Apaiser le centre-ville pour réduire les nuisances liées à la circulation notamment au travers de la gestion du transit par un ou plusieurs itinéraires de délestage.

o La refonte du transport sera un moyen de développer les modes doux dans le centre-ville

o Redéfinition de la capacité globale du stationnement

#### Enjeux sur le volet OPAH-RU :

o Amélioration du cadre de vie pour provoquer l'investissement dans le centre

o Action plus vigoureuse avec démolition et reconstruction pour s'adapter à d'autres populations, diversification de l'offre en logement.

o Identification d'îlots ORI pour lutter contre l'habitat indigne. Le volet habitat indigne devra constituer un axe majeur du dossier de NPNRU

#### Enjeux sur le volet développement économique et commercial :

o Réconcilier le centre-ville et le développement économique.

o Conforter les espaces stratégiques comme l'avenue Gambetta qui fait le lien entre les quartiers du centre-ville et de Brégaillon

Données PLU : Dans la continuité des documents et réflexions passées et en cours, la présente réforme encourage un recentrage des actions et opérations dans et autour du Centre ancien :

- Le centre ancien, inscrit dans une démarche « Nouveau Programme National de Rénovation urbaine » portée par la Métropole, doit faire l'objet de la mise en place de dispositifs d'aménagement et de requalification de l'habitat (par exemple : POPAC, OPAH RU, ORI, Concession d'aménagement). L'outil de planification doit permettre la mise en œuvre de ces procédures et opérations. C'est à ce titre qu'une simplification est opérée en terme de zonage (suppression de secteurs UJ notamment), que certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont créées afin de souligner des opportunités foncières à mobiliser au service d'un projet public d'envergure (Square Anatole France, Espace Calmette et Guérin, Site des Esplageolles, ...)

- l'achèvement du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) sur le quartier Berthe se traduit par une actualisation des réservations, la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) issus d'une étude urbaine ayant pour ambition :

- d'analyser l'avancement du programme dans son ensemble,
- proposer des orientations d'aménagement sur certains secteurs non traités ou en mutation et de prévoir leur développement.

La rénovation urbaine a profondément transformé la composition du quartier Berthe et son image commence à changer. Il s'agit toutefois de poursuivre ce processus en précisant les conditions d'une bonne intégration de nouvelles opérations de construction, en cohérence avec la rénovation en matière d'insertion visuelle, de composition spatiale, de continuité paysagère, de hauteur, d'accès et stationnement, de prise en compte de circulations douces.

La zone de plan n°1, inscrite à l'origine de la convention ANRU ( 2005-2006), est également simplifiée compte tenu du taux de réalisation du PRU.

### III. Les sites d'urbanisation future

Dans le cadre d'une analyse globale et différenciée - prenant en compte des critères croisés dont notamment les besoins en habitat, la présence d'équipements publics, les conditions de desserte, la maîtrise foncière, les enjeux de paysage - il a été décidé :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone résiduelle 1 AU dite de « Coste chaude » le long du chemin de Mauvéou,
- le classement en zone urbaine de la zone 3AU dite « du Crouton » en raison d'une ancienne décision du tribunal administratif et de l'antériorité des autorisations d'urbanisme,
- la conversion en zone naturelle (Nbio) de la partie majoritaire et naturelle de Gaumin (2AU au PLU en vigueur), la partie Est du site de Brémond en raison notamment d'une présence boisée sur le site.
- l'évolution en zone agricole du sud de la zone de « Pignet » et le maintien en secteur à Urbaniser sur la partie haute (au nord du chemin de Brémond).

Ces choix permettent ainsi de réduire l'effet d'urbanisation en tache d'huile que permettaient et encourageaient les documents d'urbanisme communaux depuis le Plan d'Occupation des Sols de 1991 et traduit la volonté municipale de limiter l'accroissement démographique compte tenu notamment du niveau des services et équipements publics existants.

### **Analyse des incidences sur l'environnement du secteur de Coste Chaude (extension de l'urbanisation)** **(référence Etude « biotope » - 2013)**

Zonage PLU en vigueur	1 AU
Zonage PLU suite à réforme	UF et Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Occupation du sol	La projet se situe en zone urbaine pavillonnaire, au dessus du Centre d'Intervention et de Secours du Sud de la Ville
Type de projet	Projet de logements répondant aux attentes du PLH et préservant les grandes masses boisées
Le secteur est-il relié au réseau d'eau potable ?	Oui
Le secteur est-il relié au réseau d'assainissement ?	Oui
Le secteur est-il situé en Natura 2000 ?	Non
A quelle distance est situé le site Natura 2000 le plus proche ?	Environ 1 km

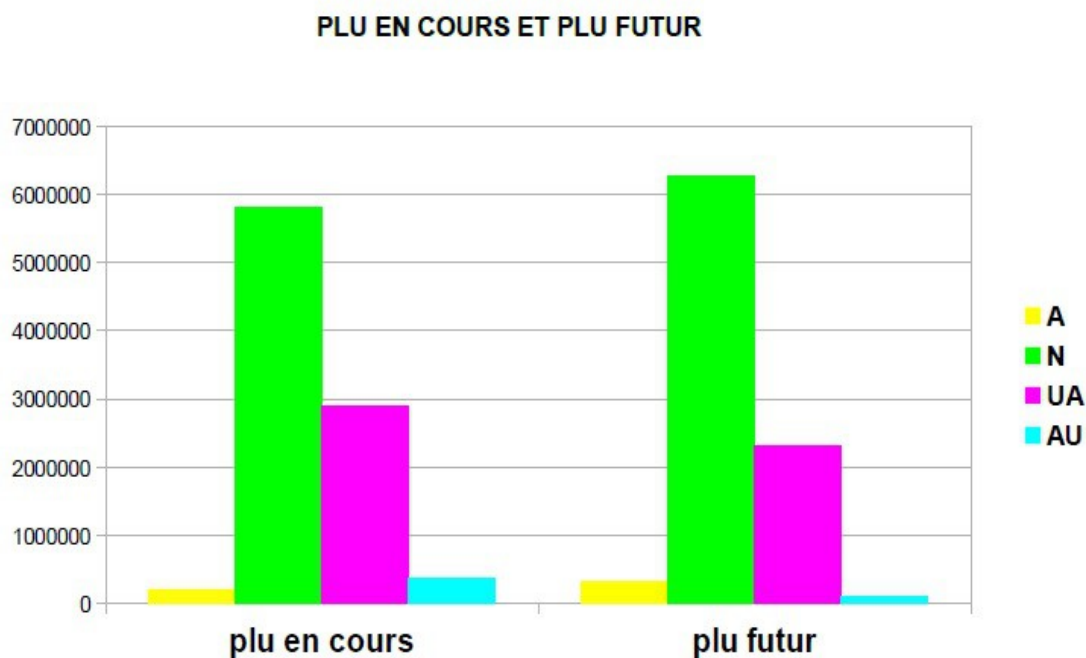
Le secteur est-il situé en ZNIEFF ?	Non
Le secteur est-il situé sur une zone à risque ?	Non
Le secteur est-il situé le long d'une voie bruyante ?	Non
Incidence de ce projet sur l'environnement	Faible : prise en compte des masses boisées, obligation de rétention, circulation à appréhender de manière globale

#### IV. La protection du patrimoine bâti

La protection du patrimoine urbain dans sa diversité est un objectif visé par le PLU. Il s'agit d'une valorisation du patrimoine bâti. Ceci se traduit notamment par la mise en œuvre de règles adaptées :

1- référence au SPR dans les quartiers de Balaguier – Tamaris – Les Sablettes – Baie du Lazaret

En terme de synthèse , il est possible de résumer quantitativement l'évolution ainsi proposée :



ZONAGES	A	N	UA	AU
plu en cours	197262	5803904	2885271	377968
plu futur	326880	6268015	2317333	91991

## **PARTIE 3 - LES RESSOURCES, RISQUES ET NUISANCES**

### **I. L'accroissement du volume d'eaux usées à traiter**

Actuellement, le réseau d'assainissement collectif couvre la quasi totalité du territoire communal urbanisé. En outre, le PLU impose le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement dans toutes les zones urbaines, afin de limiter les rejets sauvages dans le milieu naturel, et donc diminue les risques de pollutions.

Les zones en assainissement non collectif sont limitées.

Ces installations doivent répondre à des caractéristiques techniques dépendant de la capacité des sols. Toutefois, la présence de ces installations représente un risque de pollution des sols et d'infiltration accidentelle d'eaux usées non traitées en cas de défaillance des systèmes d'assainissement. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC - géré par MTPM) doit donc garantir ces contrôles.

### **II. Imperméabilisation des sols**

Les constructions (toitures, piscines, terrasses, ...) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, ...) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences lors d'épisodes pluvio-orageux intenses peuvent être importantes en aval.

L'infiltration des eaux pluviales est diminuée et induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial, ainsi que des pollutions des milieux naturels (ruisseaux, mer).

Concernant le règlement, le PLU impose des systèmes de rétention pour les constructions neuves. Les rejets des eaux de piscine sont également réglementés ; ce qui permet de limiter les risques de saturation du réseau, et donc de déversements polluants dans le milieu naturel.

D'autre part, les travaux réalisés ou à venir (renforcement du réseau, aménagements de bassins, ...) visant à renforcer le réseau pluvial public devraient minimiser ces problèmes.

Le PLU ne prévoit qu'une ouverture à l'urbanisation. Les besoins en logements seront en grande partie satisfaits par des opérations de renouvellement urbain. Ainsi, la part des surfaces imperméabilisées ne devrait pas être augmentée de manière significative.

En outre, le PLU prévoit plusieurs dispositions visant à renforcer l'infiltration des eaux pluviales, et donc à réduire les risques de ruissellement et de pollutions :

- la limitation de l'emprise au sol des constructions en zones urbaines (en secteur pavillonnaire de 15 à 25%)
- une part d'espaces verts
- une obligation en zone UA est insérée pour conserver des espaces de terre
- des zones à urbaniser sont classées en zones agricoles et/ou naturelles
- des terres cultivées à protéger sont identifiées.

Néanmoins, les volumes d'eaux pluviales à collecter restent importants et doivent être traités par des mesures spécifiques.

### **III. Les incidences sur les risques**

Un des enjeux majeurs du PLU de la Seyne-sur-Mer est la prise en compte des risques naturels et technologiques.

#### **a. Le risque inondations et submersion**

Contexte :

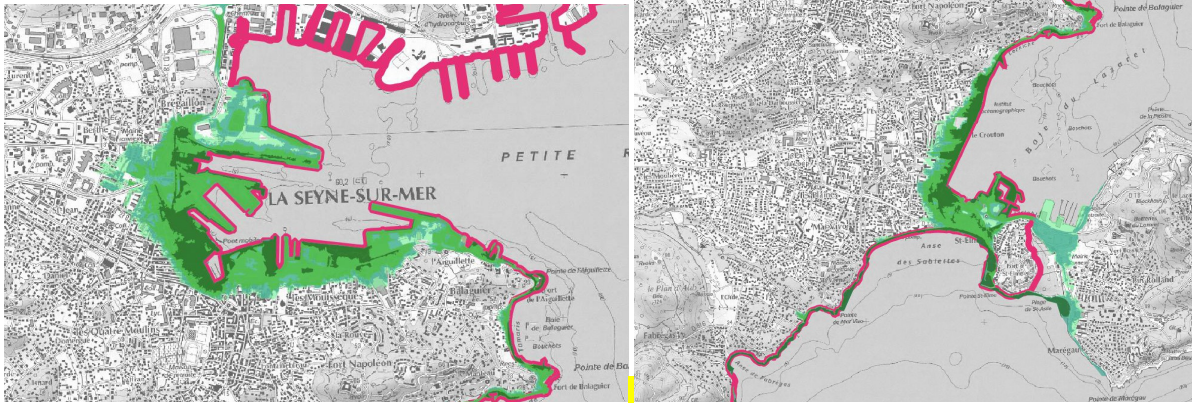
#### **LE TRI DE TOULON-HYÈRES**

Le risque d'inondations est le principal risque naturel sur le territoire de La Seyne-sur-Mer. En effet, La Seyne comme 9 autres communes de TPM (toutes sauf Le Revest-Les-Eaux et Saint Mandrier sur Mer) est sur le Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) de TOULON – HYÈRES.

Le périmètre du TRI de Toulon – Hyères, défini à partir de l'unité urbaine de Toulon, est constitué de 16 communes. Ce bassin de vie regroupe près de 460 000 habitants et fait l'objet d'une très forte affluence touristique estivale.

Les phénomènes d'inondation identifiés comme prépondérant sur le TRI concernant :

- Les débordements de 6 cours d'eau : la Reppe, le Vallat de Faveyrolles, du Las, de l'Eygoutier, du Roubaud et du Gapeau,
- Les phénomènes de **submersions marines**



### LES INONDATIONS TERRESTRES

Une partie du territoire de La Seyne-sur-Mer, est soumise aux risques d'inondations par débordements des cours d'eau notamment dans la zone de Pyrotechnie. Le Vallat de Faveyrolles est le principal cours d'eau de la commune dont les risques de débordements sont étudiés dans le TRI.

La commune est également soumise au risque de débordement des ruisseaux, notamment Vignelongue, l'Oïde et Vallat du Loup.

### LES SUBMERSIONS MARINES ET ÉVOLUTION DU TRAIT DE COTE

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs dans le Var (DDRM var) définit les submersions marines comme « des inondations temporaires de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques (forte dépression et vent de mer) et marégraphiques provoquant des ondes de tempêtes. »

Plusieurs facteurs entrent en jeu lors de ces phénomènes notamment la marée, la pression atmosphérique, le vent et la houle. De plus, l'érosion du littoral augmente les risques de submersion marine.

Il existe 3 phénomènes à l'origine de submersion marine :

- Le débordement
- Le franchissement par paquets
- La rupture d'ouvrage

### Des études conduites sous l'égide de l'état en 2017

Le BRGM a été missionné pour affiner les données précédentes et faciliter la prise en compte de l'aléa submersion marine dans les documents d'urbanisme.

Pour affiner la compréhension des dynamiques de submersion sur la partie rocheuse du littoral de la région PACA, la DREAL PACA a ainsi produit un document relatif à l'aléa submersion marine sur le périmètre régional du littoral rocheux à l'exclusion de la Camargue.

Ladite étude réalisée par le BRGM a été commandée par la DREAL PACA, en collaboration avec les 3 DDTM littorales. L'objectif est de produire une cartographie homogène des zones soumises à l'aléa submersion marine sur l'ensemble du littoral allant de Fos-sur-Mer à la frontière italienne.

Au niveau régional et pour chaque département, est fourni un atlas cartographique des zones soumises à un aléa submersion marine à l'échelle 1/25 000<sup>ème</sup> (« situation actuelle » et « situation 2100 »). Cet atlas comporte :

- des cartes de hauteur de submersion marine avec 3 classes d'aléa (faible, moyen, fort) ;
- des cartes de niveau marin de référence.

### Action au titre du PLU :

Le PLU prend en compte la connaissance du risque inondations et submersion.

A ce titre, les documents graphiques repèrent les secteurs à risque d'inondation des cours d'eau : risque modéré et risque majeur. Un règlement spécifique à chaque secteur développe des prescriptions et des interdictions.

Les reconstructions et les constructions neuves sont ainsi sujettes à des particularités.

Afin de lutter durablement contre ce risque et notamment ses conséquences sur le réseau pluvial, des emplacements réservés pour bassins de rétention sont confirmés (au profit de MTPM désormais compétente en matière de GEMAPI).

## b. L'aléa feux de forêt

### Contexte :

Le DDRM définit le feu de forêt comme « un incendie qui a atteint une formation forestière ou sub-forestière (garrigues, friches et maquis) dont la surface, d'un seul tenant, est supérieure à 1 hectare. »

A la différence des autres risques naturels du territoire, les incendies sont majoritairement d'origine anthropique. En effet, environ 90% des départs de feux sont d'origine humaine et 10% seulement ont une cause naturelle.

Pour La Seyne-sur-Mer, en plus de l'impact environnemental des incendies sur les massifs forestiers, ces événements ont également un impact sur son activité touristique.

### Actions :

Afin de lutter contre les incendies, la commune a réalisé un Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) et prend en compte les zones à risque dans son PLU.

L'aléa feux de forêt est également pris en compte afin de freiner l'étalement urbain de ces espaces naturels à maintenir.

La confirmation des conditions de desserte pour bâtir constitue un élément qui concourt à la maîtrise de ce risque.

La définition d'espaces tampon (notamment agricoles) œuvre également à l'atteinte de cet objectif.

La réglementation sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) et l'application de l'arrêté préfectoral en matière d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) offrent également des outils de lutte contre les incendies.

## c. Limitation des risques de ruissellement

Afin de réduire les dégâts produits par les eaux de ruissellement, des mesures réglementaires et des préconisations limitent l'imperméabilisation des sols, telles que l'obligation de réaliser des systèmes de rétention pour les nouvelles constructions, la conservation d'espaces libres et plantés sur la parcelle ou encore favorisent la création de bassins de rétention (emplacements réservés).

La conversion de zones à urbaniser en zone agricole ou naturelle, au-delà de l'intérêt en terme de trame verte, sert également à limiter ce risque.

## IV. Les incidences sur la gestion des déchets, la qualité de l'air et les nuisances sonores

### a. Une augmentation des volumes de déchets à traiter

La gestion des ressources couvre également le champ de la gestion des déchets. Il s'agit pour le PLU de participer à la maîtrise des déchets conformément aux dispositions de Plan Départemental d'Élimination des déchets ménagers.

Malgré les actions de sensibilisation visant à faire prendre conscience aux citoyens de l'impact de leur comportement (choix des produits en fonction de leur emballage, application du tri sélectif, ...), une croissance démographique s'accompagne nécessairement d'une hausse du volume de déchets produits. En ce sens, le PLU a une incidence négative sur la production des déchets.

La volonté de réduire les extensions d'urbanisation et réguler la densité en zone urbaine doit néanmoins permettre de modérer cet aspect négatif.

Il est ici précisé que les espaces publics et les réservations au titre des emplacements réservés offrent des possibilités de développement de Points d'Apports Volontaires (PAV), qui constituent des éléments de réponse au développement des déchets ménagers et des points de valorisation.

### b. Une augmentation modérée des risques de pollution de l'air et des nuisances sonores liés aux déplacements

Le territoire est traversé par des axes structurants. Les flux de transit constituent un grand facteur de nuisance et de pollution (notamment des liaisons vers la presqu'île de Saint-Mandrier).

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières sont prises en compte avec l'identification des voies concernées sur les documents graphiques. L'ensemble des dispositions relatives à ces zones de bruit figure en annexe du PLU.

Le développement urbain s'accompagne d'un accroissement des flux de circulation à moins qu'ils ne soient compensés par la mise en œuvre d'un réseau de transports collectifs suffisamment performant et économiquement attractif pour concurrencer l'usage d'un véhicule personnel.

La hausse des déplacements motorisés aura des incidences négatives sur la qualité de l'air qui sont à mettre en perspective avec les effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile, les évolutions de réglementation et les différents projets de transports en commun (TCSP et développement maritime).

Le trafic routier génère des oxydes d'azote (Nox), du monoxyde de carbone (CO), du benzène et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des particules. Ces polluants ont des impacts négatifs :

- sur la santé humaine : migraines, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxie, troubles

cardiovasculaires, vertiges, cancers, ...

- sur l'environnement : pluies acides, effet de serre, contamination des sols et des végétaux puis des animaux (par l'intermédiaire des chaînes alimentaires), altération des bâtiments, ...

Afin de limiter et contrôler cet effet négatif, la réduction des droits à construire avec les évolutions de zonage et la création des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des éléments importants. La proportion entre espace bâti et espaces libres se trouvent ainsi repensés sur certains sites qui sont mal desservis et / ou déjà très urbains.

Par certains orientations et prescriptions, il s'agit ainsi de lutter contre les îlots de chaleur en prévoyant des espaces verts et des quotas de « nature » à prévoir.

Outre le trafic routier, la poursuite de la construction neuve induit une augmentation de la consommation en énergies fossiles qui dégagent des polluants dans l'atmosphère, participant à l'effet de serre.

Des Orientations Générales sont intégrées au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour s'efforcer d'encourager les démarches vertueuses dans ce secteur d'activités.

Tableau comparatif des zonages (en hectares)

ZONES PLU	NBRE DE ZONES												total m2	HA	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
<b>A</b>	9626,37	38678,60	121397,4297	39927,01	21048,49	64169,93	7237,50	12679,53	12114,53					326 879,40	32,69
<b>N</b>	25202,92	13249,19	3183,67	2110,66	37333,36	95138,90	296098,94	455774,60	35874,64	9968,22	11082,56	294735,26		1 279 752,92	127,98
<b>Na</b>	3417,85	50092,33	3423,57											56 933,75	5,69
<b>Nb</b>	70231,00	43900,46	21245,13											135 376,59	13,54
<b>Nbio</b>	72596,53	68898,61												141 495,14	14,15
<b>Nc</b>	23197,15	6500,27	19110,90	9198,92	415995,27	2177,59								476 180,10	47,62
<b>Nd</b>	3763947,21	15885,44	13841,04	303985,02										4 097 658,71	409,77
<b>Ne</b>	54439,70													54 439,70	5,44
<b>UA</b>	313376,79	1113495,63	149220,42	43216,23										1 619 309,07	161,93
<b>UAc</b>	684414,87													684 414,87	68,44
<b>UAs</b>	13608,73													13 608,73	1,36
<b>UB</b>	181497,33	117195,66	701597,29	38644,57	8408,73	570482,84								1 617 826,43	161,78
<b>UBa</b>	14652,08	158620,97	165462,52	145050,46										483 786,03	48,38
<b>UBb</b>	72323,88													72 323,88	7,23
<b>UBc</b>	50627,23													50 627,23	5,06
<b>UBg</b>	183090,16													183 090,16	18,31
<b>UC</b>	14254,06	3110256,05												3 124 510,11	312,45
<b>UCa</b>	199843,32	2276437,45	5638,31	64818,67	7280,63	45781,54	62841,18	203412,63	137907,31					3 003 961,05	300,40
<b>UF</b>	50915,64	105938,14	39064,24	84159,59	53014,55	234719,70	660980,39	75017,91						1 303 810,15	130,38
<b>UFa</b>	246346,23	23232,29	14215,85	109709,52	17815,03	33496,60	488059,11	3557,77	337660,49					1 274 092,89	127,41
<b>UGa</b>	778775,11	342544,29	91309,79	33996,43										1 246 625,62	124,66
<b>UGb</b>	218745,18													218 745,18	21,87
<b>UGc</b>	792754,20													792 754,20	79,28
<b>UGd</b>	46096,74													46 096,74	4,61
<b>UH</b>	9212,54	56281,69	9787,72	26176,92										101 458,88	10,15
<b>UJ</b>	104717,86	54335,86	86070,06	6496,43	55824,17	28746,86								336 191,23	33,62
<b>UPa</b>	1418845,97													1 418 845,97	141,88
<b>UPb</b>	1081064,05													1 081 064,05	108,11
<b>UPc</b>	1045,12	65,44	4773,34	22743,00	2230,75	145774,77								176 632,42	17,66
<b>UPd</b>	185,57	81414,93												81 600,50	8,16
<b>2AU</b>	64299,59	27691,01												91 990,60	9,20
<b>Surface Totale</b>														<b>25 592 082,31</b>	<b>2559,21</b>

# ANNEXES – DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

## I. LE LOGEMENT

### 1. L'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains »

L'inventaire annuel des logements sociaux (au premier janvier de chaque année) fait état des éléments suivants :

- Au 01.01.2017 : l'état a établi à 5 768 logements locatifs sociaux.
- Au 01.01.2018 : l'état a établi à 5 869 logements locatifs sociaux (inventaire consolidé suite à procédure contradictoire).

Ce chiffre arrêté et validé par la DDTM correspond aux Logements Locatifs Sociaux agréés (pour lesquels une convention a été signée et en cours de validité entre les bailleurs et l'État et les propriétaires qui conventionnent avec l'ANAH pour 9 ans voir plus).

Dans le cadre du respect des dispositions de l'article L.302-8 du code de la construction, l'état transmet périodiquement l'objectif triennal à atteindre en terme de production de logements sociaux :

- Pour la période 2014 – 2016 : cet objectif a été fixé à 491 logements sociaux (objectif atteint),
- Pour la période 2017 – 2019 : cet objectif est fixé à 435 logements sociaux.

### 2. Le Programme Local de l'Habitat

Il convient de retenir les éléments clés suivants pour la période 2010-2016 (source MTPM) :

- Les autorisations de logements neufs ont été nettement supérieures par rapport au premier PLH avec 2 690 logements autorisés en moyenne pour les années 2010 à 2015 : ce sont essentiellement des résidences principales en logement collectif qui ont été produites. Ces logements ont donc répondu prioritairement à la demande de décohabitation des ménages car dans le même temps la croissance démographique a été limitée sur notre territoire ;
- La période du second PLH a été marquée par une détente du marché locatif privé à partir de la fin d'année 2013 qui s'est traduite en 2014 et 2015 par l'arrêt de la hausse des loyers ; leur baisse des loyers à la relocation est notable notamment pour les logements anciens.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme ont inscrit le renouvellement urbain comme priorité de développement pour l'habitat.

Le partenariat avec l'Établissement Public Foncier PACA a favorisé ce renouvellement et la production de l'offre sociale ; plus de 104 millions d'euros ont été engagés dégageant un potentiel de réalisation de près de 2 000 logements. Pour le logement social 6 376 logements ont été produits ou sont en cours de réalisation. Le pourcentage de logements sociaux de TPM passe ainsi de 13,8% en 2009 à près de 17% lorsque les logements prévus seront tous mis en service (soit 4 268 encore à livrer) et plus de 72% de l'objectif de production assigné par l'Etat sur cette période a été atteint ;

- Cette offre, à elle seule, génère des montants de travaux à hauteur de 476 millions d'euros en direction du BTP et permet le maintien et l'accroissement de l'offre d'emplois. En direction des collectivités, le produit de la taxe d'habitation sur les communes concernées sera majoré de plus de 10 millions d'euros.
- Le PLH s'est aussi traduit par la mise en place d'un partenariat actif entre les différents intervenants de la politique de l'habitat et innové notamment par la création de deux labels « Logement Service Plus » en direction des personnes handicapées et des personnes âgées.

## II. LES OUTILS DE PLANIFICATION

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

L'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale « Provence Méditerranée » est de coordonner les politiques en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie, d'habitat, de grands équipements, de déplacements afin de maîtriser le développement et réduire les risques et les nuisances.

Le SCoT Provence Méditerranée concerne 32 communes réparties comme suit :

- **Les communes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée** (Carqueiranne, Toulon, Hyères, Le Revest les Eaux, La Valette-du-Var, La Garde, Le Pradet, Saint-Mandrier-sur-Mer, Ollioules, Six-Fours-les-Plages, La Seyne-sur-Mer et La Crau) ;

- **Les communes de la communauté de communes de la Vallée du Gapeau** (Solliès-Pont, Belgentier, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, La Farlède) ;
- **Les communes de la communauté de communes Sud Sainte-Baume** ((Evenos, Riboux, Le Castellet, Signes, Le Beausset, Saint-Cyr-sur-Mer, La Cadière d'Azur, Bandol, Sanary sur Mer) ;
- **Les communes de la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures** (Bormes-les-Mimosas, Collobrières, La Londe-les-Maures, Pierrefeu-du-Var, Cuers, le Lavandou).

#### **A. L'analyse des résultats du SCOT approuvé le 16 octobre 2009**

Le SCoT a été approuvé le 16 octobre 2009. A cette date, la loi prévoyait une analyse des résultats de l'application du SCoT dans les 10 ans suivant son approbation. Depuis, la loi Grenelle 2 a raccourci ce délai à 6 ans suivant l'approbation.

Aussi, le Syndicat Mixte a procédé à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales.

Le document a mis en parallèle les 10 orientations du SCoT approuvé et leur mise en œuvre sur la période 2009-2015, en utilisant les données disponibles à ce jour.

#### **B. La révision en cours du SCoT - Partie terrestre : l'adaptation aux exigences dites « Grenelle »**

##### **1. Rapport de présentation - SCOT, les principaux constats :**

#### **Une croissance démographique et un parc de logement qui se recentre sur la Métropole**

Un diagnostic global mettant en évidence une relance démographique depuis 2014, après un fléchissement global.

Il est à noter que la Seyne sur Mer représente à ce titre une exception car les opérations lancées notamment entre 2003 et 2008 ont généré un maintien de croissance.

Parc de logements locatifs sociaux en 2016	Résidences Principales	Logements sociaux	locatifs Part des LLS
TPM	210 816	31 253	14,8%

L'application de cette loi sur le parc actuel suppose, à parc de logement égal sur la base de 2016, la production d'environ 35 000 logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 (création ou réhabilitation / conventionnement).

Les logements sociaux restent très concentrés : les quelques 32 000 logements sociaux du territoire sont concentrés à 90% dans Toulon Provence Méditerranée. 4 communes (Toulon, La Seyne, La Garde et Hyères) accueillent à elles seules 75% de ce parc.

#### **Des faiblesses et menaces qui se transposent le territoire de la Seyne-sur-Mer**

- Des développements tertiaires (bureaux / commerces) en dehors des centres villes qui fragilisent ces derniers, dans des espaces économiques à dominante artisanale et industrielles peu adaptés et mal desservis par les transports en commun ;
- Des besoins non satisfait en termes de foncier / immobilier à destination de l'artisanat et de l'industrie.

#### **Les déplacements**

Pour environ ¾ des actifs, la voiture est l'« outil » privilégié pour aller au travail. Le deuxième mode le plus utilisé, loin derrière, est la marche à pied (9%).

#### **Un patrimoine écologique et paysager exceptionnel**

Le territoire du SCoT est composé d'un ensemble de paysages naturels et agricoles couvrant 80% de sa surface et qui structure fortement son identité.

Cependant, ces milieux naturels porteurs d'une grande richesse écologique et paysagère restent fragiles car ils sont soumis à des pressions fortes liées à l'urbanisation (fragmentation des milieux, artificialisation, dégradation, pollution, etc.) et aux effets du changement climatique.

Trame bleue :

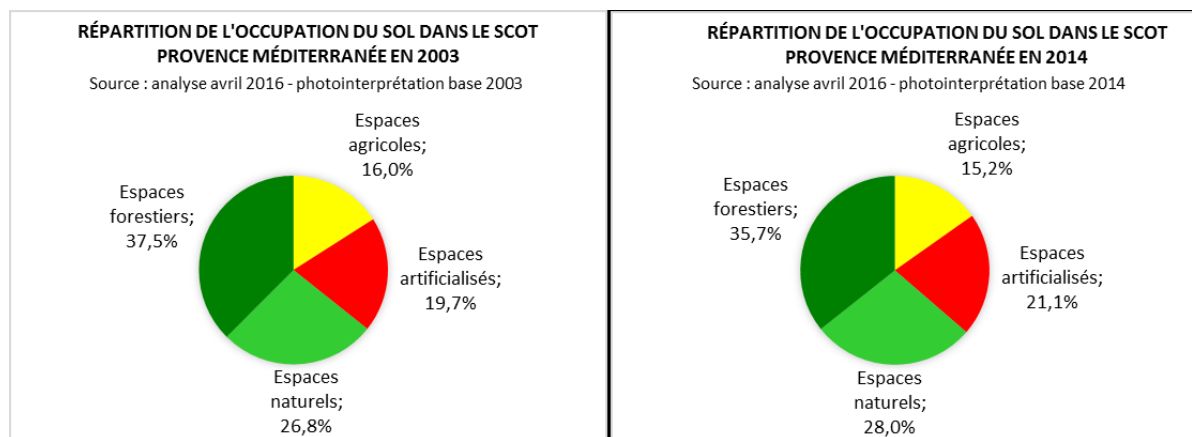
Les abords de certains cours d'eau du territoire recèlent de ripisylves dont le rôle pour la biodiversité est important en assurant un rôle de corridor écologique permettant de relier les différents réservoirs humides et terrestres.

Certains cours d'eau présentent une fonctionnalité écologique dégradée par la présence d'obstacles à l'écoulement, ainsi que par la dégradation des ripisylves et de la qualité de l'eau.

#### **Un mode de développement plus économe en espace**

En 2014, le territoire du SCoT Provence Méditerranée, qui s'étend sur près de 124 460 ha, compte 36% d'espaces forestiers (44 420 ha), 28% d'espaces naturels (34 800 ha), 21% d'espaces urbains /artificialisés (26 300 ha) et 15% d'espaces agricoles

(18 940 ha).



Dans le secteur de Toulon Provence Méditerranée : 695 ha consommés entre 2003 et 2014 (63 ha/an)

Si le territoire est majoritairement occupé par des espaces naturels, ce sont les espaces agricoles qui constituent la première source de consommation d'espace. En effet, les espaces agricoles, qui ne représentent que 20 % des espaces non artificialisés du territoire, constituent 64% des espaces consommés entre 2003 et 2014.

### **Le tourisme, des enjeux de territoire transversaux**

En tenant compte des entrées et des sorties, l'aire toulonnaise compterait en moyenne, à l'année, près de 84 500 habitants de plus que ce que le recensement de la population donne à voir.

Un territoire très attractif, au cadre naturel (littoral, îles, massifs forestiers ...) et bâti (villages perchés, patrimoine de villégiature ...) exceptionnel, qui propose une grande diversité de pratiques touristiques.

L'offre d'hébergement littoral pourrait d'ailleurs monter en gamme.

### **L'agriculture, un secteur fortement identitaire, entre excellence et fragilité.**

Cet espace agricole observé est en diminution, à un rythme toutefois moins rapide que par le passé. Cet espace agricole est majoritairement viticole (46%), arboricole (11%) et horticole (11%).

Les espaces agricoles sont des supports aux fonctions économiques, identitaires, sociales, paysagères et environnementales majeures.

Ils contribuent ainsi, entre autres, au maintien et à la mise en valeur de la biodiversité et à la prévention des risques.

L'accès au foncier constitue cependant l'un des principaux freins au développement de l'activité agricole, notamment au sein des espaces périurbains : rétention foncière, statut de fermage bloquant, prix du foncier élevé...

### **Des ressources à préserver et valoriser, ...**

Inscrit dans le deuxième département le plus boisé de France (après Les Landes), Provence Méditerranée offre 77 200 ha de massifs forestiers (soit 64% du territoire).

Le territoire du SCoT est fortement soumis aux risques naturels d'inondation et d'incendie de forêt. De manière moins forte, il est également soumis aux risques de mouvements de terrain, érosion et submersion marine.

La consommation énergétique du territoire s'élève à un total de 15 218 GWh en 2010, soit une consommation moyenne par habitant de 27 MWh/hab/an, équivalente à la moyenne mesurée aux niveaux départemental et régional.

En 2016, la production d'énergie d'origine renouvelable et de récupération sur le territoire est estimée à 368 GWh, soit 2,4 % du volume de consommations d'énergie finale. Elle est dominée par deux filières : le bois énergie (chaleur renouvelable) et l'unité de valorisation énergétique (électricité renouvelable).

Un enjeu majeur concerne l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants, sachant que même en mobilisant l'ensemble du potentiel d'énergie renouvelable, Provence Méditerranée reste un territoire très dépendant des énergies fossiles importées.

## **2. PADD - SCOT :**

### **4 grands objectifs indissociables pour atteindre les défis identifiés dans le rapport de présentation :**

**Objectif 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire** afin d'assurer d'une part, l'équilibre entre la préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles et d'autre part, la lisibilité de l'organisation spatiale du territoire et d'un développement urbain maîtrisé.

- Protéger, gérer, restaurer et mettre en valeur les espaces naturels, forestiers et agricoles et leur fonction paysagère et écologique :

S'agissant des espaces naturels et forestiers, Cet objectif général recoupe notamment :

Le massif du Cap Sicié, les crêtes et les versants naturels formant les grandes lignes paysagères, la protection des cours d'eau, la protection, gestion et développement des espaces de nature en ville (élément de régulation de la température estivale, du cadre de vie paysager, d'amélioration de la qualité de l'air...), les espaces jouant un rôle de corridors écologiques, constitués par les milieux permettant au déplacement des espèces, connectant le réseau des réservoirs entre eux.

Pour les espaces agricoles (page 8), on notera un objectif de préservation de l'espace agricole, qu'il soit cultivé ou cultivable (multiplicité des rôles des espaces agricoles : économique, social, paysager, environnemental).

- Organiser et maîtriser l'accueil du développement :

Ce développement attendu doit être planifié autour d'un recentrage à deux échelles :

- A l'échelle du SCoT, un recentrage sur la Métropole Toulon Provence Méditerranée ;
- A l'échelle des communes, un recentrage sur les centres-villes urbains et ruraux et dans les enveloppes urbaines constituées.

- Quantifier et utiliser pleinement le potentiel de renouvellement urbain :

Du point de vue du potentiel mobilisable, le territoire est très hétérogène. A ce titre, il faut distinguer :

- les secteurs propices à l'accueil d'un développement supplémentaire, ...
- les secteurs qui ne sont pas ou peu propices à l'accueil d'un développement supplémentaire, soit parce que la capacité d'accueil du secteur est jugée insuffisante au regard des mêmes critères (infrastructures, services et transports en commun), soit par volonté de maintenir les caractéristiques paysagères ou l'ambiance urbaine d'un secteur particulier.

- Maîtriser la consommation d'espace :

Les ouvertures à l'urbanisation ne pourront s'opérer qu'au sein des enveloppes urbaines futures que le SCoT identifie.

Les enveloppes urbaines futures sont constituées d'espaces urbanisés, au sein desquels le développement s'opère par renouvellement urbain, et d'espaces urbanisables, qui constituent les ouvertures possibles à l'urbanisation.

Le développement, en renouvellement urbain ou extension, doit s'opérer par la recherche de formes urbaines économes en espace.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs précise la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement », identifie les espaces proches du rivage et précise les possibilités d'extension de l'urbanisation.

Les grands pôles commerciaux périphériques limitent leur développement à l'enveloppe qu'ils occupent, sans pouvoir s'étendre davantage et sans que soit créé un nouveau grand pôle. En revanche, les activités incompatibles avec l'habitat doivent trouver place dans des espaces économiques dédiés, qui leur sont réservés.

**Objectif 2 : Fixer les axes du développement**, en affirmant l'ambition métropolitaine, en fixant les principes de la localisation préférentielle des emplois au service de la mixité fonctionnelle et dynamisme des centres villes, en répondant aux besoins en logements et en poursuivant le développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile.

Dans ce sens, le deuxième axe porte sur les principes de localisation préférentielle des activités économiques. Il s'agira notamment de reconnaître aux centres –urbains et ruraux- mais aussi aux quartiers de gares, un rôle central dans l'accueil du développement économique.

**Objectif 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité et relever le défi de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique**, en apaisant la ville, en veillant à la qualité des espaces publics, des paysages urbains et notamment ceux en entrées de ville, en diminuant les nuisances et en visant un modèle urbain à la fois compact et vert, en relevant le défi de la transition énergétique en diminuant les consommations d'énergie et en augmentant la part des énergies renouvelables.

**Objectif 4 : Planifier un développement qui compose avec les risques et assure une gestion durable des ressources** en anticipant et en s'adaptant au changement climatique, en assurant la sécurité des biens et des personnes, en préservant et en valorisant les ressources, en gérant et en valorisant les déchets dans une logique d'économie circulaire.

3. Document d'Orientations et d'Objectifs - SCOT :

**LES ESPACES A PRÉSERVER AU TITRE DE LA LOI LITTORAL :**

• **Les espaces naturels du site classé du massif du Cap Sicié** remarquables par leur boisement dense et leur situation en aplomb sur la mer (falaise schisteuse, plages de sable noir...). Cet espace constitue une unité de continuités écologiques dont la richesse écologique est reconnue. L'aspect massif et assez haut en bord de mer (363m) en fait un point de repère remarquable du littoral de l'ouest varois. La présence d'une chapelle, Notre Dame du Mai, lui confère également un intérêt culturel (8) ;

• **Les espaces naturels de la pointe Balaguier et de la pointe de l'Aiguillette**, créant des respirations naturelles le long du linéaire côtier urbanisé de la petite rade de Toulon. Ces espaces naturels ainsi que les forts de l'Aiguillette et de Balaguier de par leurs positions « les pieds dans l'eau » leur confèrent un caractère remarquable (10) ;

- **Les espaces naturels de la colline Caire à La Seyne**, participant au grand cadre paysager naturel de la Rade de Toulon et formant un espace de respiration au cœur du tissu urbain de La Seyne. Ces espaces sont supports d'une fonctionnalité écologique et participent pleinement à la mise en valeur du patrimoine militaire (11) ;

#### **APPLICATION DU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :**

- Les espaces littoraux à forts enjeux et stratégiques : le site de Bois Sacré et de l'espace Grimaud à la Seyne ;
- Les espaces littoraux sensibles : Fabrègas à La Seyne-sur-Mer, Les espaces couverts par le périmètre de l'AVAP de Tamaris ;

#### **IMPLANter LES ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'HABITAT DANS LES CENTRES-VILLES ET LES QUARTIERS DE GARES, MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LE LONG DES AXES ROUTIERS**

##### **• (Re)mettre les centres-villes urbains et villageois au cœur du développement économique**

Les centres-villes urbains et villageois sont les espaces privilégiés et prioritaires pour l'accueil d'activités économiques et de services compatibles avec l'habitat.

Le règlement des zones concernées sont adaptés pour y conforter l'accueil des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Cet accueil pourra se concrétiser par la constitution d'une offre immobilière spécifique, type « pôle santé » ou « pôle tertiaire », « tiers-lieux », implantée dans le périmètre de centre-ville.

##### **• Les quartiers de gare, des espaces urbains en appui au développement économique**

En complément des capacités d'accueil déployées dans les centres-villes, les quartiers de gares localisées en dehors des centres-villes, peuvent accueillir dans les espaces à 10 min à pied maximum de la gare proprement dite des activités de bureaux, de commerces, de services, d'industries et d'artisanats compatibles avec l'habitat.

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

Outre les critères environnementaux ou liés aux risques identifiés dans le réseau vert, bleu et jaune, le foncier mobilisable est identifié en fonction :

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

#### **LES ORIENTATIONS CI-AVANT PEUVENT S'EXPRIMER AU SEIN DES PLANS LOCAUX D'URBANISME AU TRAVERS :**

- des objectifs du PADD, sur l'identification de grands secteurs ayant vocation à muter ;
- d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- d'emplacements réservés ;
- de Secteurs de Mixité Sociale ;
- dans le règlement d'un % minimum de logements sociaux à produire.

#### **AMÉLIORER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LIMITER LE RUISSELLEMENT EN ZONE URBAINE :**

Les actions en faveur de la gestion des eaux pluviales et de limitation du ruissellement urbain sont poursuivies notamment en [...] limitant la surface et la continuité des sols imperméabilisés et en maintenant les espaces agricoles, naturels et forestiers;

#### **LIMITER L'URBANISATION EN INTERFACE HABITAT / FORET.**

Dans les espaces partiellement urbanisés et fortement boisés, où un projet d'aménagement est envisagé, l'urbanisation groupée et la mise en place de zone tampon, notamment par le maintien, le cas échéant, des espaces agricoles présents, sont favorisées.

#### **ENCOURAGER LES RECONQUÊTES AGRICOLES POUR MIEUX GÉRER LE RISQUE INCENDIE.**

Les Plans Locaux d'Urbanisme favorisent la reconquête agricole dans des espaces qu'ils définissent, si celle-ci est de nature à minimiser les risques et ne nuit pas à la richesse écologique.

Les espaces agricoles peuvent ainsi être utilisés comme des outils de gestion des interfaces ville/nature, en servant de zones tampons entre ces deux types d'espaces, et également jouer un rôle important dans le cloisonnement des massifs pouvant, sous certaines conditions, devenir des coupures efficaces de combustible.

## 2. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2015-2025

Pour mémoire, le premier Plan de Déplacements Urbains, approuvé le 4 juillet 2006, prévoyait une planification sur la période 2005-2015 qui s'articulait autour des 8 orientations suivantes :

1. La diminution du trafic automobile ;
2. Le développement de l'usage des transports collectifs, des moyens de déplacements économes et moins polluants ;
3. L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération afin de rendre plus efficace son usage ;
4. L'organisation du transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement ;
5. L'organisation du stationnement sur le domaine public, sur voirie, et souterrain ;
6. L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel par les transports en commun et le covoiturage ;
7. La sécurité de tous les déplacements ;
8. Le développement de la tarification intégrée pour l'ensemble des déplacements.

Par décision du Conseil Communautaire du 16 décembre 2016, le PDU 2015-2025 a été approuvé, suite au déroulement d'une procédure formalisée et notamment fondée sur le bilan du premier PDU.

### Les ambitions du PDU

#### 1. Les enjeux et objectifs du PDU

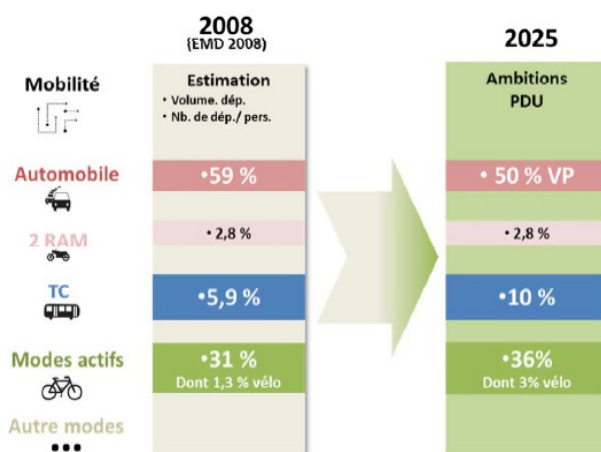
Le diagnostic et le bilan du précédent PDU 2005-2025 ont mis en évidence les améliorations significatives réalisées sur le territoire et les prémices d'un changement des comportements avec une baisse de l'usage de la voiture dans le cœur d'agglomération et une appétence retrouvée pour les modes actifs.

Pour inscrire ces changements dans la durée, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée s'est engagée dans la révision du PDU avec pour objectif de proposer un panel d'offres de transports alternatives à l'automobile visant à baisser le trafic voiture afin de limiter les nuisances environnementales, renforcer l'attractivité du territoire et la qualité de vie des résidents. Le projet proposé vise à répondre aux différentes temporalités des déplacements (période scolaire, période estivale, week-end, soirée) et aux différentes échelles de la mobilité :

- l'échelle de l'aire métropolitaine afin d'apporter une réponse aux flux longues distances en se donnant pour ambition de disposer d'un réseau de Train à Haut Niveau de Service cadencé aux 15 minutes et d'un réseau de Cars à Haut-Niveau de services d'une fréquence qui pourra aller jusqu'aux 30 minutes en heures de pointe, organisés autour d'une armature de pôles d'échanges et de pôles de correspondances clairement identifiés et aménagés. Le déploiement de parking-relais en périphérie et d'aire de covoiturage permettront également aux automobilistes d'éviter les engorgements routiers rencontrés aux entrées de l'agglomération.
- l'échelle de l'agglomération afin de répondre aux flux internes des résidents et des visiteurs vers le cœur d'agglomération et le bassin hyérois par un développement du réseau Mistral autour de 4 LHNS proposant des fréquences inférieures à 10 minutes et des lignes de TCSP maritimes connectés aux pôles d'échanges multimodaux et pôles de correspondances. Le maillage du réseau viaire primaire s'inscrira dans une logique de multi-modalité pour offrir plus de places aux transports en communs et renforcer leur efficacité par l'aménagement de site propre.
- l'échelle des centralités et des courtes distances où les modes actifs doivent prendre toute leur place par le développement d'un réseau cyclable de 400 km, la création de plus de 3 000 places de stationnement vélos, le déploiement de zones apaisées, des parcours de qualité mieux jalonnés et une politique de stationnement voiture cohérente et mieux réglementée.

#### 2. Les ambitions du PDU : 10% des déplacements réalisés en transports en commun, 1 déplacement sur 2 réalisé en voiture

Des objectifs de parts modales ambitieux ont été définis afin de diminuer le trafic automobile et augmenter les déplacements alternatifs :



### 3. Cinq orientations qui fixent « le cap »

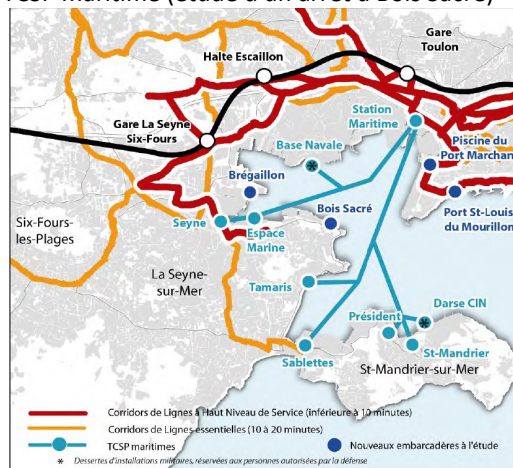
Les 5 orientations ont été pensées pour contribuer à atteindre les différents objectifs de parts modales.

Un plan d'actions : 5 grandes orientations, 15 objectifs stratégiques et 46 actions.

- **Une offre de transport collectif globale plus performante et concurrentielle à l'automobile**, afin d'augmenter la part modale des transports en communs :
  - Pour les déplacements internes à l'agglomération avec le réseau urbain et toucher les déplacements de « moyenne distance » (d'échelle TPM)
  - Pour les déplacements d'échanges avec les réseaux interurbains et leur articulation avec le réseau urbain et toucher les déplacements de longue distance,
- **Un nouveau partage de la voirie et une circulation automobile maîtrisée**, pour diminuer l'emprise de la voiture sur la voirie et les nuisances engendrées par le trafic automobile, et favoriser la présence des modes alternatifs à la voiture individuelle.
- **Un territoire favorable aux modes actifs et aux déplacements des Personnes à Mobilités Réduites**, pour accroître la sécurité, la visibilité et la valorisation de la marche à pieds, du vélo et prise en considération des besoins en mobilité des usagers les plus vulnérables.
- **Une culture de la mobilité durable et un autre usage de la voiture individuelle affirmé**, pour favoriser les formes de mobilités qui contribuent à diminuer les distances parcourues en voiture et à favoriser les énergies « propres », comme les pratiques de mutualisation automobile qui augmentent les taux de remplissage des véhicules ou l'usage des véhicules électriques.
- **Une mobilité repensée en période estivale et vers les grandes portes d'entrées maritimes et aérienne**, pour agir sur la mobilité générée par le tourisme, qui représente une composante forte du territoire en termes de volumes de populations accueillies et donc de déplacements, sur le territoire de TPM.

**Au titre des 46 actions, on notera notamment :**

- **Action n°1** - Développer et structurer le réseau Mistral autour de 4 lignes à haut niveau de service
- **Action n°2** - Déployer un réseau de site propre sur l'agglomération pour renforcer l'efficacité des transports en commun (impact sur la traversée du centre ville de La Seyne-sur-Mer)
- **Action n°3** - Développer le réseau de TCSP maritime (étude d'un arrêt à Bois Sacré)



- **Action n°6** - Poursuivre l'amélioration de la desserte en transport en commun des pôles d'activités
- **Action n°14** - Assurer une continuité piétonne et cyclable autour des pôles d'échanges multimodaux et des pôles de correspondances
- **Action n°15** - Hiérarchiser le réseau routier et y associer des principes d'aménagements
- **Action n°19** - Apaiser les centres villes par la mise en place de nouveaux plans de circulations et le réaménagement des grands axes urbains
- **Action n°20** - Poursuivre et améliorer le maillage de l'agglomération en parking-relais
- **Action n°24** - Améliorer la gestion et l'organisation de la logistique urbaine dans les centralités
- **Action n°25** - Améliorer l'accueil des poids lourds à Bregailion et dans les zones d'activités
- **Action n°26** - Développer un réseau d'itinéraires cyclables « du quotidien »
- **Action n°30** - Développer, dans les centralités urbaines, des zones de circulation apaisée et proposer des parcours de qualité