



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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 1 LES ESPALUNS

2. REGLEMENT

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

Modification simplifiée n° 1
approuvée par délibération du conseil métropolitain n° 181121396
du 18 décembre 2018

Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 181121396
en date du : 18/12/2018



Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
sec@luyton.fr

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone concernée par le projet de renouvellement urbain dit Famille Passion aux Espaluns, de part et d'autre de l'Avenue de l'Université.

Elle comprend :

- un secteur UFb correspondant aux parties privilégiant une mixité des fonctions urbaines
- un secteur UFc correspondant aux parties à dominante de commerces
- un secteur UFI correspondant aux parties à dominante de logements

Cette zone est recouverte par divers risques ou nuisances impliquant que toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt non liés à l'activité commerciale
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les abris de jardin préfabriqués

ARTICLE UF2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UF3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...) sans pouvoir être inférieurs à 4 mètres.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents. Même en dehors de toute autorisation d'occupation des sols, les accès doivent satisfaire à toutes les conditions de sécurité.

La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constitués de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Le raccordement à l'égout public des eaux usées et effluents divers est obligatoire.

b) Eaux pluviales :

Les rejets ne seront constitués que d'eaux de ruissellement non polluées. Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 – Réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou assimilés doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés avec un recul maximum de 50m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Un surplomb du domaine public est autorisé dans la limite de 5m de profondeur pour les éléments architecturaux en saillies.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés avec un recul maximum de 50m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1.- Conditions de mesure

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

9.2 - Hauteur absolue

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, la hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder :

- 31 m pour les constructions autres que commerces, et 35 m dans le secteur UFb,
- 25 m pour les constructions à usage de commerces, et 13 m dans le secteur UFb,
- non règlementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UF 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11-1 – Définitions

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

11-2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Fonctions	Surfaces à réaliser
° Habitation à vocation essentielle de logement	° 2 places minimum par logement et une place visiteur supplémentaire par tranche de cinq logements, sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
° Habitation de type résidences services, résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés aux adolescents, aux enfants	° Identique aux obligations des habitations à vocation essentielle de logement énoncées supra et dans le secteur UFb : 0,5 place par unité d'hébergement
Bureau/services	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
Commerce	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée et dans le secteur UFb : 1 place par tranche de

	70 m ² de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre et dans le secteur UFb : 1 place pour 2 chambres
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun

Dans le secteur UFb, les locaux annexes, tels que restaurants, salles de réunion, salle de sport, bureaux partagés, services à la personne ne génèrent pas de places de stationnement supplémentaires à celles calculées au titre de l'habitation de type résidences services, résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs... et de l'hébergement hôtelier, dans lesquels ils sont intégrées.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non minéralisés doivent être plantés d'essences locales, adaptées au climat méditerranéen.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UF 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé