



METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°6

1.NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

A- Préambule	3
1. L'objet de la modification simplifiée	4
2. La procédure de la modification simplifiée	4
B- Les objets de la modification simplifiée.....	6
I – Création des emplacements réservés	7
1. Création de l'emplacement réservé n°104	7
2.Création de l'emplacement réservé n°105.....	8
3. Création de l'emplacement réservé n°106	9
II – Modification des emplacements réservés.....	10
1.Réduction de l'emplacement réservé n°1	10
2.Réduction de l'emplacement réservé n°96	11
III – Evolutions apportées au règlement du PLU	12
1. Modification de l'article 6 D) des dispositions générales du règlement écrit	12
2. Modification de l'article 7 des dispositions générales du règlement écrit	16
3. Modification de l'article 10 des zones IUA, IIUA, UB, UC UD, 1AU et N relatives aux clôtures	16
4. Modification de l'article 12 de la zone UVc relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	19
5. Modification du règlement de la zone N et remplacement du secteur Ns par le secteur Nsa	20
C – Compatibilité avec le PADD et le SCoT	24
I - Compatibilité avec le PADD	25
II - Compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée	25

A- Préambule

1. L'objet de la modification simplifiée

La commune de La Valette-du-Var dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 mars 2007, en cours de révision, et qui a fait l'objet de plusieurs autres procédures d'évolution.

La présente modification simplifiée est nécessaire afin de répondre aux besoins en équipement public au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune. Elle permet de développer la reconquête agricole. Elle vise également à préciser, compléter et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires tout en créant les conditions de faisabilité des projets de développement futur.

La présente procédure vise à :

1. Permettre divers ajustements concernant le règlement notamment :
 - Modifier les règles relatives aux hauteurs des clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Compléter la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement
 - Augmenter le taux d'espaces verts au sein de la zone UVc
2. Modifier le règlement de la zone N par la création du secteur Nsa
3. Créer des emplacements réservés ;
4. Intégrer les arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023
5. Modifier les planches graphiques suite aux différents ajustements précités.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

2. La procédure de la modification simplifiée

Le Code de l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre. C'est en particulier au regard des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée du PLU est adaptée car elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme ;
- N'a pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Ne vise pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière, ou une protection édictée en raison

des nuisances, de la qualité des sites paysages et des milieux naturels ;

- Ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

L'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme précise qu'un P.L.U. doit faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune n'envisage pas de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Appliquer l'article L.131-9 du présent Code.

Aucune de ces dispositions n'étant envisagée, la procédure de modification simplifiée est opportune.

La procédure de modification fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc auprès de la MRAe.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public compétent qui est le Conseil Métropolitain de la

Métropole Toulon Provence Méditerranée et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Conseil Municipal donne son avis sur le projet de modification simplifiée du PLU, puis le Président de la Métropole en présente le bilan devant le Conseil Métropolitain, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

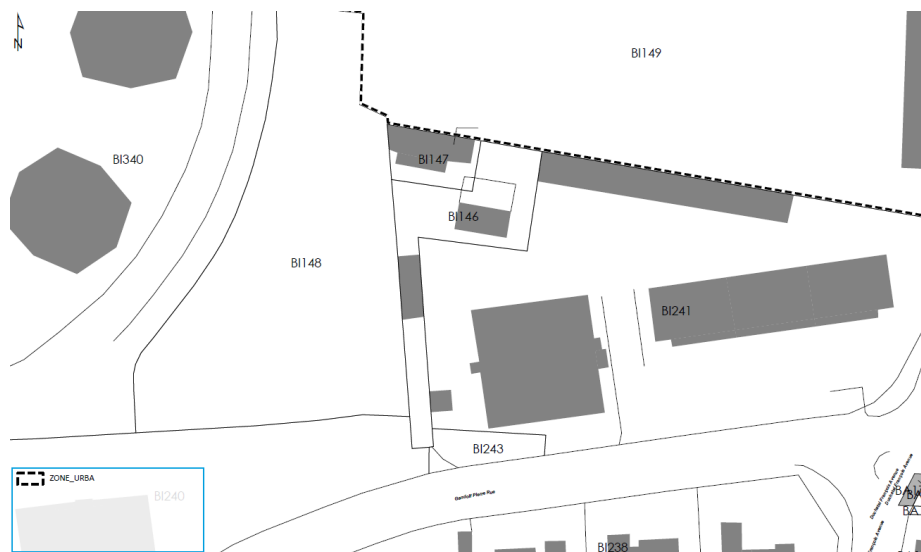
B- Les objets de la modification simplifiée

I – Création des emplacements réservés

1. Création de l'emplacement réservé n°104

Un emplacement réservé n°104 d'une superficie de 688 m², est créé en vue de la réalisation du projet de réaménagement de l'école Pierre de Ronsard et du stade Félix Rougier au bénéfice de la commune. La création de cet emplacement réservé impacte la totalité des parcelles cadastrées section BI n° 146 et 147.

Cette modification impacte la planche graphique n°2 et la liste des emplacements réservés.



Plan de zonage opposable



Plan de zonage après la modification simplifiée n°6

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
104	Réaménagement de l'école Pierre de Ronsard et du stade Félix Rougier.	Commune	688 m ²

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée

2.Création de l'emplacement réservé n°105

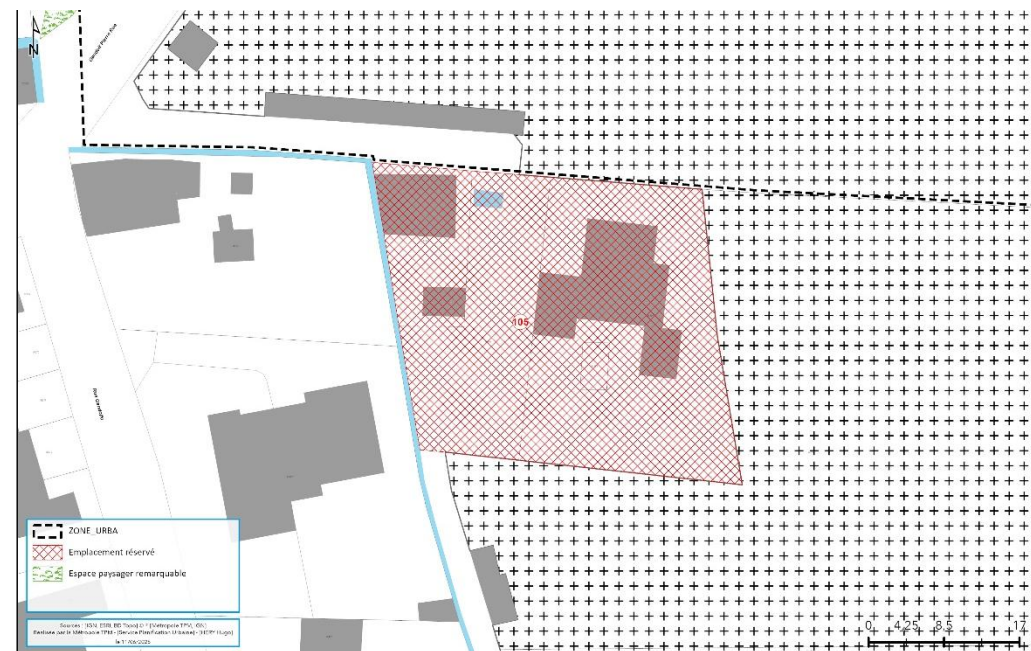
En prévision de l'extension du cimetière Saint-Anne, il convient de créer un nouvel emplacement réservé n°105, d'une superficie de 1 181,13 m² au bénéfice de la commune. La création de cet emplacement réservé impacte la totalité des parcelles cadastrées section BI n° 385, 386, 387 et 388.

Cette modification impacte la planche graphique n°2 et la liste des emplacements réservés.



Plan de zonage opposable

Plan de zonage après la modification simplifiée n°6



Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
105	Extension du cimetière Saint-Anne	Commune	1 181,13 m ²

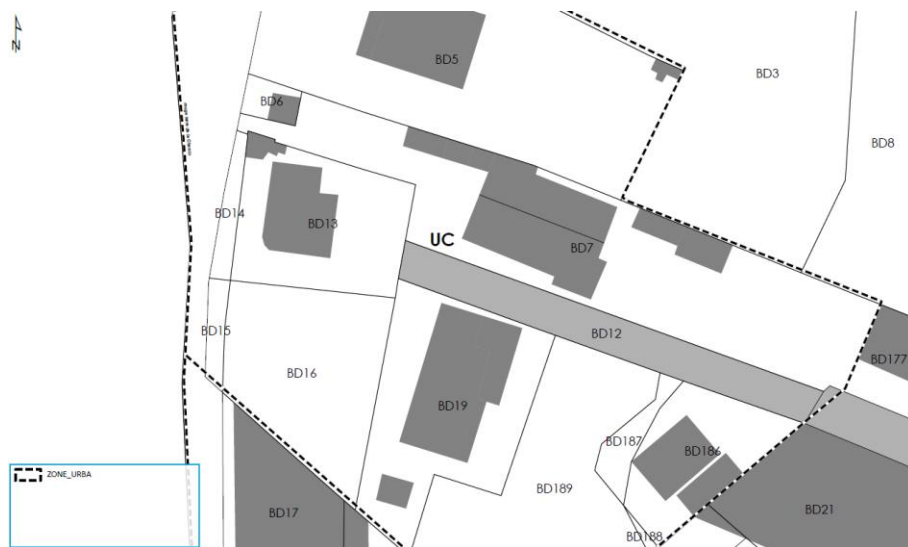
Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée

3. Création de l'emplacement réservé n°106

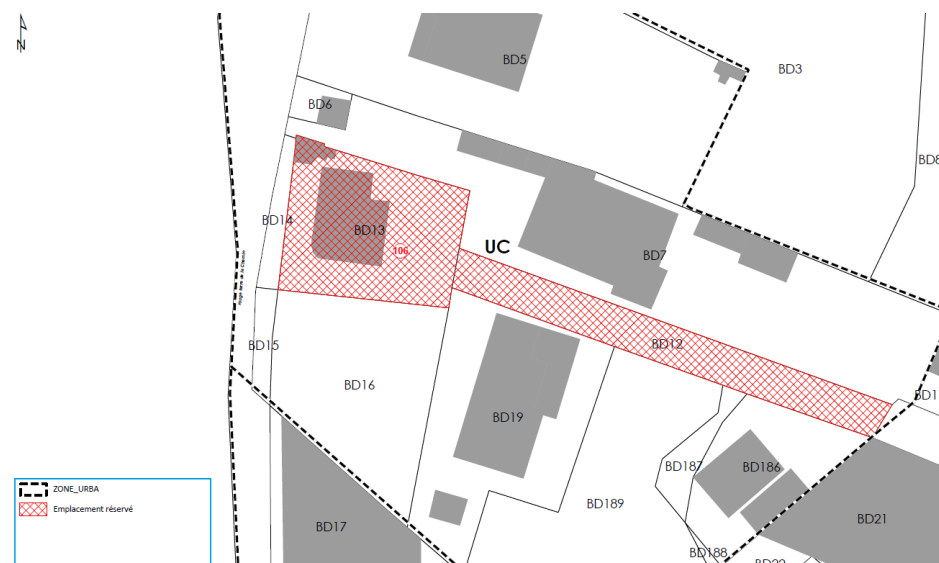
La Métropole envisage de prolonger l'impasse Anatole France dans le but d'assurer la connexion avec le chemin des Terres Rouges. Il convient donc de créer un nouvel emplacement réservé n°106 d'une superficie de 619 m² au bénéfice de la Métropole TPM.

La création de cet emplacement réservé impacte la totalité des parcelles cadastrées section BD n°12 et 13.

Cette modification impacte la planche graphique n°1 et n°2 et la liste des emplacements réservés.



Plan de zonage opposable



Plan de zonage après la modification simplifiée n°6

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
106	Création d'une jonction entre l'impasse Anatole France et le chemin des Terres Rouges	TPM	619 m ²

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée

II – Modification des emplacements réservés

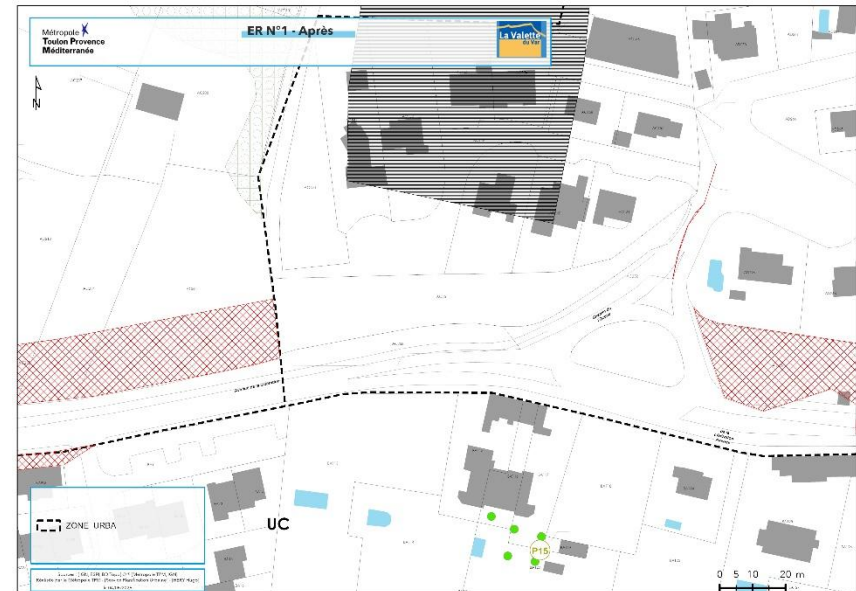
1. Réduction de l'emplacement réservé n°1

Suite au courrier de la Ville du 16 octobre 2025, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°1 « RD 46 et ses carrefours », grevant la parcelle cadastrée section AC n°148 (aujourd'hui AC n°251, 252 et 253), à la suite de la renonciation du Département à acquérir le bien dans le cadre de la mise en œuvre du droit de délaissement.

Cette modification impacte la planche graphique n°2 et n°3.



Plan de zonage opposable



Plan de zonage après la modification simplifiée n°6

2.Réduction de l’emplacement réservé n°96

Suite au courrier de la Ville du 16 octobre 2025, il est proposé de réduire la superficie de l’emplacement réservé n°96, intitulé « Élargissement de l’avenue Jean-Baptiste Romain », afin de ne maintenir que l’angle de la parcelle cadastrée section BH n°258, représentant une surface de 4 m². Cette réduction permet de limiter l’emprise à la stricte nécessité fonctionnelle du projet, tout en instituant une servitude destinée à garantir uniquement l’espace indispensable à l’amélioration de la circulation automobile depuis la rue Jean-Baptiste Romain vers la voie Roger Salengro.

Cette modification impacte la planche graphique n°1 et n°2 et la liste des emplacements réservés.



Plan de zonage opposable



Plan de zonage après la modification simplifiée n°6

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
96	Elargissement de l’avenue J.B. Romain	TPM	4 m²

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée

III – Evolutions apportées au règlement du PLU

1. Modification de l'article 6 D) des dispositions générales du règlement écrit

Trois arrêtés préfectoraux en date du 9 janvier 2023 portent approbation de la révision du classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres (ITT).

Ces 3 arrêtés sont désormais mentionnés à l'article 6 D) des dispositions générales du règlement du PLU lié aux zones de bruit en remplacement des arrêtés préfectoraux du 23 mars 2013, du 1^{er} août 2014 et du 8 décembre 2015.

Les révisions du classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres (ITT) sont sous gestion de :

- La société Escota : arrêté préfectoral n°2023-07. Cet arrêté vient en remplacement de l'arrêté préfectoral du 27 mars 2013 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres relatif aux autoroutes concédées. Cet arrêté concerne, sur le territoire de La Valette-du-Var, l'A57.
- La Métropole Toulon Provence Méditerranée : arrêté préfectoral n°2023-01. Cet arrêté concerne, sur le territoire de La Valette-du-Var, l'avenue Anatole France, l'avenue du Char Verdun, l'avenue François Duchatel, l'avenue Gabriel Péri, le boulevard Général Leclerc, le chemin de Sainte Musse, le chemin des Terres Rouges, la corniche Marius Escartefigues, l'avenue de l'Université, le Boulevard des Armaris, l'Avenue Maréchal Alphonse Juin, l'Avenue Mirasouléou. Il vient en remplacement de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2015.

- Le Conseil départemental : arrêté préfectoral n°2023-02. Cet arrêté vient en remplacement de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014. Cet arrêté concerne, sur le territoire de La Valette-du-Var, la D246, la D29, la D46, la D86, la D97, la D98 ;

Les arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, d'enseignements et les hôtels sont également ajoutés à la liste des actes relatifs aux bruits des transports terrestres.

Les arrêtés préfectoraux susmentionnés ainsi que la carte des voies bruyantes sont désormais rajoutés en annexe du PLU.

D) Zone de bruit

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis :
normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 23 mars 2013 relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD),
- de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2015 relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (VC).

Extrait du règlement opposable

Nom de la rue	Catégorie de la voie
Avenue Maréchal JUIN	3
Avenue Mirasouléou	3
Avenue de l'Université	3
Chemin des Terres Rouges	4
Avenue Colonel PICOT	4
Avenue Anatole France	4
Avenue Char Verdun	2
Avenue Gabriel PERI	4
Avenue François DUCHATEL	3
Avenue Pierre BROSSOLETTE	3
Avenue Boulevard LECLERC	3
Rue Léon GUERIN	3

Extrait du règlement opposable

D) Zone de bruit

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- Des arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, d'enseignement et les hôtels ;
- de l'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/MTEM Bruit/2023-01 du 09 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion de la Métropole Toulon Provence Méditerranée ;
- de l'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/MTEM Bruit/2023-01 du 09 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion du Conseil Départemental du Var ;
- de l'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/MTEM Bruit/2023-01 du 09 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sous gestion de la société ESCOTA.

Extrait du règlement modifié

Les voies classées bruyantes sur le territoire communal sont :

NOM DE LA VOIE	CATÉGORIE DE LA VOIE
Sous gestion de la Métropole Toulon Provence Méditerranée	
Avenue de l'Université	3
Avenue Anatole France	3
Avenue Char Verdun	2
Avenue François Duchatel	3
Avenue Gabriel Peri	3
Avenue Maréchal Alfonse Juin	2
Avenue Mirasouléou	3
Boulevard des Armaris	3
Boulevard Général Leclerc	3
Chemin de Sainte Musse	3
Chemin des Terres Rouges	4
Corniche Marius Escartefigues	4
Sous gestion du Conseil Départemental	
D 246	4
D 29	3
D 46	3
D 86	3
D 97	3
D 98	2 et 3
Sous gestion de la société ESCOTA	
A 57	1

Extrait du règlement modifié



Direction départementale
des territoires et de la mer du Var

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-02 du 09 JAN. 2023
portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport
terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var

Le préfet du Var,

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 154-4 (ex-article L. 111-11-1) du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu le code de l'environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L. 571-1 et suivants, R. 571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L. 572-1 et suivants, R. 572-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 111-3, R. 151-18, R. 151-51, R. 151-52 et R. 151-53 ;

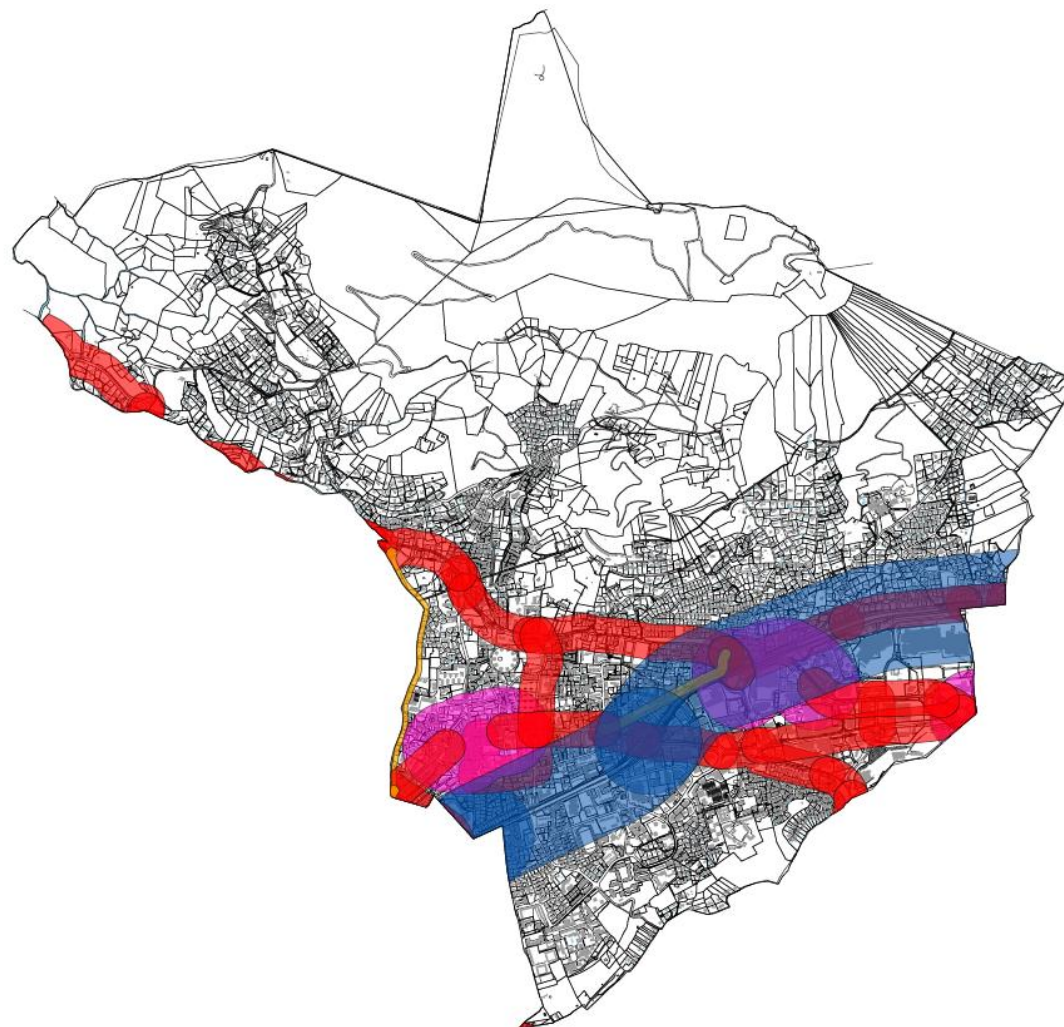
Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 122-10, L. 124-4, L. 154-3, L. 154-4 et R. 154-7 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 1er août 2014 (routes départementales), 8 décembre 2015 (routes communales) et 27 mars 2013 (autoroutes) publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assortis des pièces annexées ;

Considérant l'avis des gestionnaires de réseaux concernés, conformément aux dispositions de l'article R. 571-39 du code de l'environnement ;

Extrait arrêté préfectoral n°2023-02

Cartographie des voies bruyantes



2. Modification de l'article 7 des dispositions générales du règlement écrit

Afin de faciliter la compréhension de la notion d'emprise au sol, il convient d'en préciser le champ d'application et la définition. La présente modification met à jour l'article 7 des dispositions générales relatif au lexique en complétant la définition de « l'emprise au sol (article 8 du règlement) ».

- **Emprise au sol (article 8 du règlement) :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont exclus :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises.
- Les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,80 m à partir du nu de la façade lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. La partie des débords excédents 0,80 sera prise en compte dans l'emprise.
- Les balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,50 m à partir du nu de la façade. La partie des balcons excédents 1,50 m sera prise en compte dans l'emprise.

Extrait du règlement opposable

- **Emprise au sol (article 8 du règlement) :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont exclus :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises.
- Les débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,80 m à partir du nu de la façade lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. La partie des débords excédents 0,80 sera prise en compte dans l'emprise.
- Les balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,50 m à partir du nu de la façade. La partie des balcons excédents 1,50 m sera prise en compte dans l'emprise.
- Les treilles, les pergolas et les abris de voiture, sous réserve qu'ils soient constamment ouverts sur au moins trois côtés. (...). Une approche vertueuse compatible avec l'esprit d'une ville basse température.

Extrait du règlement modifié

3. Modification de l'article 10 des zones IUA, IIUA, UB, UC UD, 1AU et N relatives aux clôtures

Les articles 10 des zones du règlement du PLU relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords limitent la hauteur des clôtures en zone IUA, IIUA, UB, UC, UD, 1AU et N à 1,80m. Or cette hauteur s'avère insuffisante et inadaptée pour certaines constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

La présente modification a donc pour objectif d'actualiser les dispositions des articles 10.4 « clôtures » des zones UC et UD et 10.5 « clôtures » des zones IUA, IIUA et UB, 1AU10 « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - clôtures » et N10 « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - clôtures » afin de répondre aux besoins.

- **Article 10.4 des zones UC et UD**

10.4.- Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'un mur plein (uniquement en bordure de voies ou **de parkings ouverts au public**)
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures en bordure de voies ou de parkings ouverts au public, ainsi qu'en limites séparatives pourront être composées d'un mur plein, enduit sur les deux faces, n'excédant pas 2,20m.

Extrait du règlement modifié

- **Articles 10.5 des zones IUA, IIUA et UB**

10.5.- Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'un mur plein (uniquement en bordure de voies **ou de parkings ouverts au public**)
- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,80 m et 1,20 m,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures en bordure de voies ou de parkings ouverts au public, ainsi qu'en limites séparatives pourront être composées d'un mur plein, enduit sur les deux faces, n'excédant pas 2,20m.

Extrait du règlement modifié

- **Articles 1AU 10**

Clôtures

Dans un quartier la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, télécom, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m et elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- en limite de voie **ou de parkings ouverts au public**, d'un mur plein de 1,80m incorporant les coffrets et boîtes aux lettres sur une largeur maximale de 1,80m, et d'un muret de 0,40 à 0,80 surmonté d'un grillage, l'ensemble doublé d'une haie vive de même hauteur. Le tout ne dépassant pas 1,80m

- sur les limites séparatives, elles seront constituées d'un muret de 0,40 à 0,80 surmonté d'un grillage, l'ensemble doublé d'une haie vive de même hauteur. Le tout ne dépassant pas 1,80m

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures en bordure de voies ou de parkings ouverts au public, ainsi qu'en limites séparatives pourront être composées d'un mur plein, enduit sur les deux faces, n'excédant pas 2,20m.

Extrait du règlement modifié

- **Articles N10**

Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m **(2,20 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)**, elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

Extrait du règlement modifié

4. Modification de l'article 12 de la zone UVc relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'article 12 de la zone UV relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations prévoit un taux d'espaces libres d'au moins 30 % de la superficie du terrain dont 20 % d'espaces verts de pleine terre dans les secteurs UVb, UVc et UVm.

Le secteur UVc est à vocation commerciale, il correspond au centre commercial Grand Var et ses alentours. Afin de renforcer la qualité paysagère et environnementale de ce secteur qui est actuellement très minéralisé, il est décidé de porter ce taux à 25% uniquement pour ce secteur. L'objectif est de favoriser la végétalisation et la transition écologique engagée par la Métropole et la commune.

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

Dispositions communes

Les espaces non bâtis et non minéralisés doivent être plantés.

Les aires de stationnement en plein air et en pleine terre, à l'exception de celles réalisées en liaison avec les voies publiques seront traitées en matériaux perméables. Elles devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement et respecter une bonne intégration au site. Cette disposition ne s'applique donc pas aux parkings aménagés sur dalle.

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain dont 20 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière.

Extrait du règlement opposable

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

Dispositions communes aux secteurs UVb et UVm

Les espaces non bâtis et non minéralisés doivent être plantés.

Les aires de stationnement en plein air et en pleine terre, à l'exception de celles réalisées en liaison avec les voies publiques seront traitées en matériaux perméables. Elles devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement et respecter une bonne intégration au site. Cette disposition ne s'applique donc pas aux parkings aménagés sur dalle.

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain dont 20 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UVc

Les espaces non bâtis et non minéralisés doivent être plantés.

Les aires de stationnement en plein air et en pleine terre, à l'exception de celles réalisées en liaison avec les voies publiques seront traitées en matériaux perméables. Elles devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement et respecter une bonne intégration au site. Cette disposition ne s'applique donc pas aux parkings aménagés sur dalle.

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain dont 25 % d'espaces verts de pleine terre calculés sur la base de la superficie de l'unité foncière

Extrait du règlement modifié

5. Modification du règlement de la zone N et remplacement du secteur Ns par le secteur Nsa

La présente modification consiste à faire évoluer le zonage des parcelles cadastrées B n°08087, 0808, n°3703 et 3704 et une partie de la parcelle B n°4102, actuellement situées en zone N secteur Ns vers un secteur Nsa. Sont admis dans le secteur Nsa, les équipements liés aux activités de sports et de loisirs ainsi que l'édification de bâtiments à usage agricole n'excédant pas 200m² tout en conservant les installations sportives de l'association « Les Archers Valettois » présent actuellement sur le site. Il est donc proposé de modifier les dispositions applicables à la zone N en remplaçant le secteur Ns par le secteur Nsa ainsi que la rédaction des articles N2, N8 et N10.

Conformément à l'article L151-11 II. du Code de l'urbanisme qui dispose que : *« Il.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. [...] »*, le secteur Nsa n'autorisera que les constructions ou installations nécessaire à la transformation et au conditionnement des produits agricoles.

L'article 3 des dispositions générales relatives à la division du territoire en zones explique la nature et les caractéristiques de chaque zone. Le paragraphe relatif à la zone N est modifié pour prendre en compte cette évolution.

Les planches graphiques n°4 et n°5 sont modifiées.

La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements ou de l'existence de risques naturels.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- **un secteur Na** qui correspond à des secteurs de la commune où une constructibilité limitée au regard de l'article R.123-8.c du Code l'Urbanisme est autorisée. Le secteur Na comprend un sous-secteur Na1.
- **Un secteur Nf** qui correspond à un espace sensible au titre du risque incendie et où les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées
- **un secteur Ns** qui correspond à un espace où sont admis les équipements liés aux activités de sports et de loisirs.
- **Un secteur Nm** qui correspond aux espaces affectés aux besoins de la Défense Nationale

Extrait du règlement opposable (article 3 des dispositions générales)

La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements ou de l'existence de risques naturels.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- **un secteur Na** qui correspond à des secteurs de la commune où une constructibilité limitée au regard de l'article R.123-8.c du Code l'Urbanisme est autorisée. Le secteur Na comprend un sous-secteur Na1.
- **Un secteur Nf** qui correspond à un espace sensible au titre du risque incendie et où les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées
- **un secteur Nsa** qui correspond à un espace où sont admis les équipements liés aux activités de sports et de loisirs et les bâtiments à usage agricole.
- **Un secteur Nm** qui correspond aux espaces affectés aux besoins de la Défense Nationale

Extrait du règlement modifié (article 3 des dispositions générales)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements ou de l'existence de risques naturels.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- **un secteur Na** qui correspond à des secteurs de la commune où une constructibilité limitée au regard de l'article R.123-8.c du Code l'Urbanisme est autorisée. Le secteur Na comprend un sous-secteur Na1.
- **Un secteur Nf** qui correspond à un espace sensible au titre du risque incendie et où les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées
- **un secteur Ns** qui correspond à un espace où sont admis les équipements liés aux activités de sports et de loisirs.
- **Un secteur Nm** qui correspond aux espaces affectés aux besoins de la Défense Nationale

Extrait du règlement opposable

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements ou de l'existence de risques naturels.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- **un secteur Na** qui correspond à des secteurs de la commune où une constructibilité limitée au regard de l'article R.123-8.c du Code l'Urbanisme est autorisée. Le secteur Na comprend un sous-secteur Na1.
- **Un secteur Nf** qui correspond à un espace sensible au titre du risque incendie et où les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées
- **un secteur Ns** qui correspond à un espace où sont admis les équipements liés aux activités de sports et de loisirs.
- **Un secteur Nsa qui correspond à un espca où sont admis les équipements liés aux activités de sports et de loisirs et les bâtiments à usage agricole.**
- **Un secteur Nm** qui correspond aux espaces affectés aux besoins de la Défense Nationale

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.

Extrait du règlement modifié

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.4. En secteur Nsa uniquement

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnées, piste cyclable...)
- les équipements de superstructures (dans la limite de 500m² d'emprise au sol) à condition d'être liés et nécessaires aux activités de sports et de loisirs.
- les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits agricoles.

Extrait du règlement modifié

ARTICLE N 8. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 4% de la surface du terrain en zone Na
- 8% de la surface du terrain en secteur Na1

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - L'emprise au sol n'est pas réglementée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les reconstructions après sinistre l'emprise devra être identique à la construction détruite par le sinistre étant précisé que cette dernière devra avoir une existence légale.

Extrait du règlement opposable

ARTICLE N 8. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 4% de la surface du terrain en zone Na
- 8% de la surface du terrain en secteur Na1
- **1% de la surface du terrain en secteur Nsa n'excédant pas 200m² de surface de plancher**

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - L'emprise au sol n'est pas réglementée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les reconstructions après sinistre l'emprise devra être identique à la construction détruite par le sinistre étant précisé que cette dernière devra avoir une existence légale.

Extrait du règlement modifié

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

Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

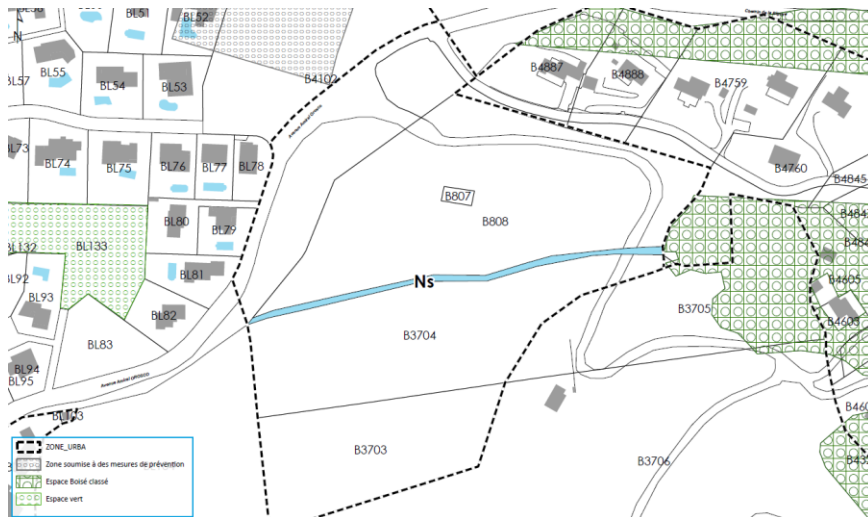
Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage

Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

Extrait du règlement opposable



Plan de zonage opposable

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

Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. A ce titre, les clôtures anciennes réalisées en pierres apparentes doivent être préservées. L'enduit de ces clôtures est interdit à l'exception d'enduit pierre-vue (c'est à dire avec des pierres visibles par affleurement) lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

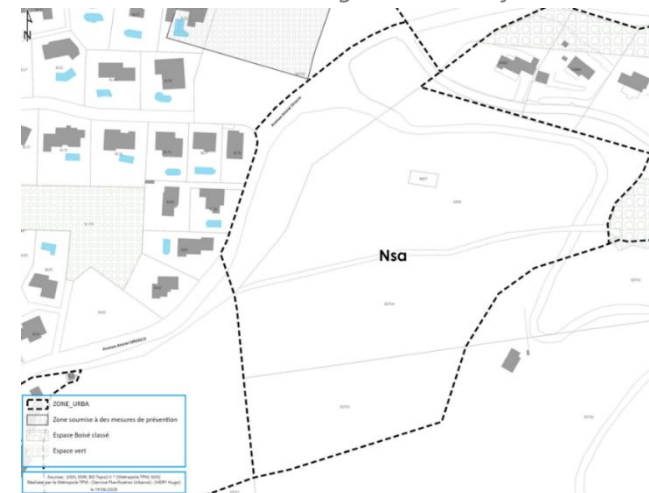
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m (2,20 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), elles devront être enduites sur les deux faces et seront composées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.
- soit d'un grillage

Dans les zones Nsa les clôtures ne pourront dépasser 2m au-dessus du niveau de la planche d'envol la plus élevée et s'étendre sur au moins 2 m de chaque côté de la ruche, conformément à l'arrêté préfectoral du 03 août 1961 relatif à l'emplacement des ruches dans le Var.

Extrait du règlement modifié



Plan de zonage modifié

C – Compatibilité avec le PADD et le SCoT

I - Compatibilité avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression de la vision du développement territorial à long terme. Il constitue le fondement justifiant les choix qui figurent dans les autres pièces du PLU.

Le PADD est construit autour de trois grandes orientations, elles-mêmes déclinées en plusieurs objectifs :

- Orientation n°1 : l'affirmation de l'identité valettoise par la renaissance du centre-ville
- Orientation n°2 : le renforcement du pôle économique valettois dans l'agglomération toulonnaise
- Orientation n°3 : la garantie d'une qualité du cadre de vie

La modification simplifiée n°6 du PLU de La Valette-du-Var est compatible avec l'orientation n°3 et notamment son objectif 3.1 « Promouvoir un équilibre entre une urbanisation limitée et la protection du cadre naturel ».

Afin de permettre la réalisation de cet objectif, le PADD a défini deux actions dont « la gestion durable du milieu naturel » où il est indiqué que le territoire est soumis à plusieurs risques comme les incendies ou les glissements de terrains. Dans le but de les limiter, il est proposé de mettre en œuvre la reconquête agricole de ces espaces.

Dans ce cadre, le projet de remplacement du secteur Ns par le secteur Nsa permettra d'implanter une activité agricole et son bâtiment d'exploitation, facilitant ainsi l'entretien de ce secteur, en frange avec l'espace naturel sensible que constitue le Coudon. De plus, la mixité fonctionnelle qui pourra être instaurée, avec le maintien des activités de sports et loisirs, contribuera à la garantie d'un entretien régulier de cette frange, limitant de fait le risque incendie subi.

II - Compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée

Le SCoT est un document de planification stratégique à long terme, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par ordonnance du 17 juin 2020, afin d'être adaptés aux enjeux contemporains. Il permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

La commune de La Valette-du-Var est concernée par l'application du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT) approuvé le 6 septembre 2019 et en cours de révision. La commune est d'ailleurs identifiée dans le cœur métropolitain.

Le SCoT en vigueur oriente le développement du territoire selon 4 grands objectifs :

- 1. Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire ;
- 2. Afficher les axes de développement ;
- 3. Promouvoir un cadre de vie de qualité, répondre au défi de la transition énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre ;
- 4. Gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique ;

Ces grands objectifs sont ensuite déclinés en grandes orientations, déclinées elles-aussi en orientations détaillées.

L'orientation 4.1 regroupe les orientations relatives à la maîtrise des risques naturels et technologiques. L'orientation 39 : prendre en compte les risques naturels et réduire la vulnérabilité au changement climatique propose, dans son titre « B Réduire le risque incendie », d'encourager les reconquêtes agricoles pour mieux gérer le risque incendie. Le SCoT indique que « 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. Ils intègrent les enjeux de biodiversité.

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. »

La modification simplifiée n°6 du PLU de La Valette-du-Var est compatible avec l'orientation 39 du SCoT, notamment concernant le changement de zonage des parcelles cadastrées B n° 0807, 0808, n°3703 et 3704 et une partie de la parcelle B n°4102 aujourd'hui en zone Naturelle secteur Ns et après modification simplifiée, en zone Nsa où les bâtiments agricoles seront autorisés.

En effet, la reconquête de cette frange entre le Coudon et les espaces urbanisés voisins permettra de maintenir un entretien régulier des parcelles et fonctionner comme un véritable coupe feux.