

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREFECTURE DU VAR

APPROUVÉ LE JUILLET 2012

Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 23/09/2023
en date du : 08/10/23

- 4 OCT. 2023
Ble de légalité

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°8

NOTICE EXPLICATIVE



SERVICE D'URBANISME
DIRECTION PLANIFICATION TERRITORIALE ET PROJETS URBAINS

PREFECTURE DU VAR

- 4 OCT. 2023

Contrôle de légalité

Notice Explicative Modification Simplifiée n°8

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Toulon a été approuvé le 27 juillet 2012.

Il a fait l'objet depuis de plusieurs procédures d'évolution.

I - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

La présente procédure de modification simplifiée s'inscrit dans la continuité des objectifs de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. En application de cet article, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas autres que :

- la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- la diminution de ces possibilités de construire,
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- l'application de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

Elle n'est pas soumise à enquête publique mais fait l'objet d'une mise à disposition du dossier pendant un mois.

II - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Volet 1 : Evolution des emplacements réservés

Des modifications sont apportées aux emplacements réservés avec :

- la création de l'ER n° 516 : mise en œuvre d'un projet de création de logement à l'initiative du Ministère des Armées.
- la modification de l'ER 504 : son emprise est supprimée sur la parcelle AZ260

Volet 2 : Ajustements réglementaires divers

Certains points réglementaires sont modifiés. Il s'agit de réadapter la rédaction de certains articles pour être en concordance avec les évolutions législatives ou d'améliorer l'application du PLU au niveau réglementaire.

Volet 3 : Intégration de la procédure de déclaration de projet relative à la « Cité Judiciaire ».

Par délibération n°22/09/264 en date du 29 septembre 2022, le Conseil Métropolitain a approuvé la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Toulon, pour la réhabilitation et l'extension du Palais de Justice et la création d'une Cité Judiciaire. Les pièces du PLU impactées par cette procédure sont mises à jour.

Volet 4 : Enrichissement de l'inventaire du patrimoine

Un inventaire du patrimoine architectural et paysager est annexé au PLU. Il protège le patrimoine au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet inventaire est enrichi d'une nouvelle fiche et fait l'objet d'une correction mineure.

III - COMPATIBILITE DE LA PROCÉDURE AVEC LE PADD

La présente procédure ne remet pas en cause le PADD. Il est même conforté dans un certain nombre de ses objectifs, et notamment :

- Services à la population (p.6)

Cette orientation précise que Toulon rassemble des services liés à sa situation de centre du département du Var. C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet de réhabilitation et d'extension du Palais de Justice.

- Protéger le patrimoine urbain (p.12)

Afin de protéger les éléments de patrimoine remarquables situés en dehors du périmètre du SPR, le PADD met en place un inventaire du patrimoine. Par la présente procédure, il est enrichi d'une nouvelle fiche.

- Diversifier l'offre de logement (p.21)

Le PADD dispose que 90 nouveaux logements par an doivent être construits pour accueillir les effectifs militaires. La création de l'ER 516 répond à cet objectif.

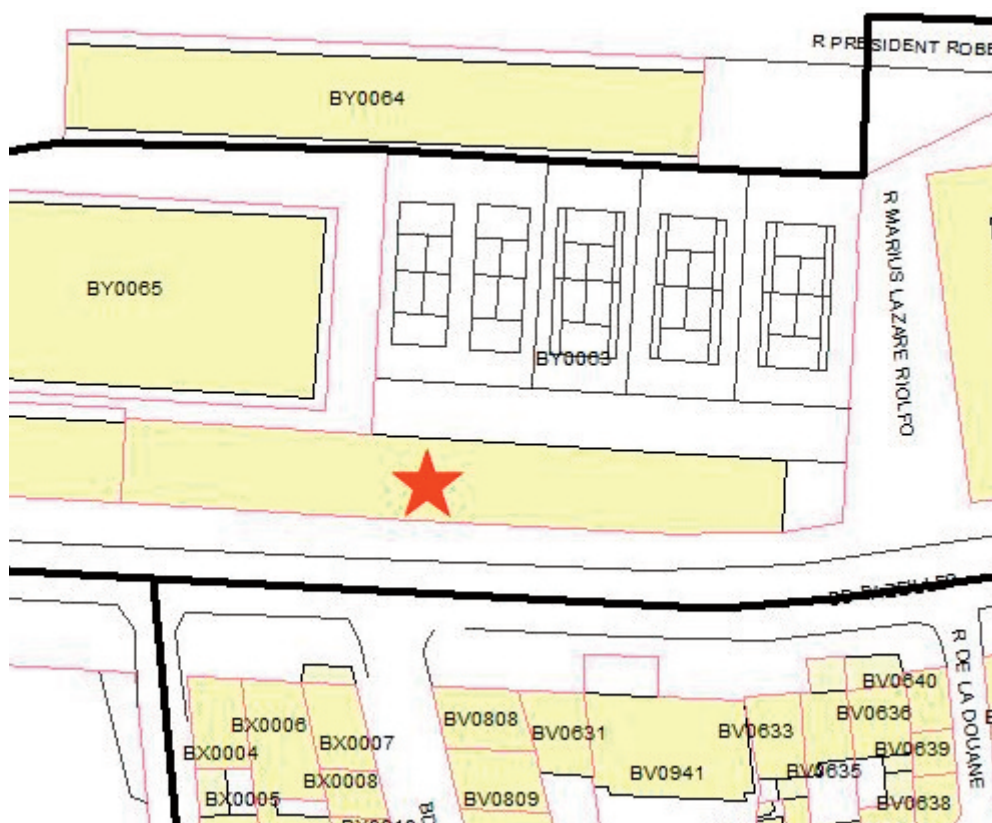
Notice Explicative Modification Simplifiée n°8

Volet 1 : Evolution des emplacements réservés

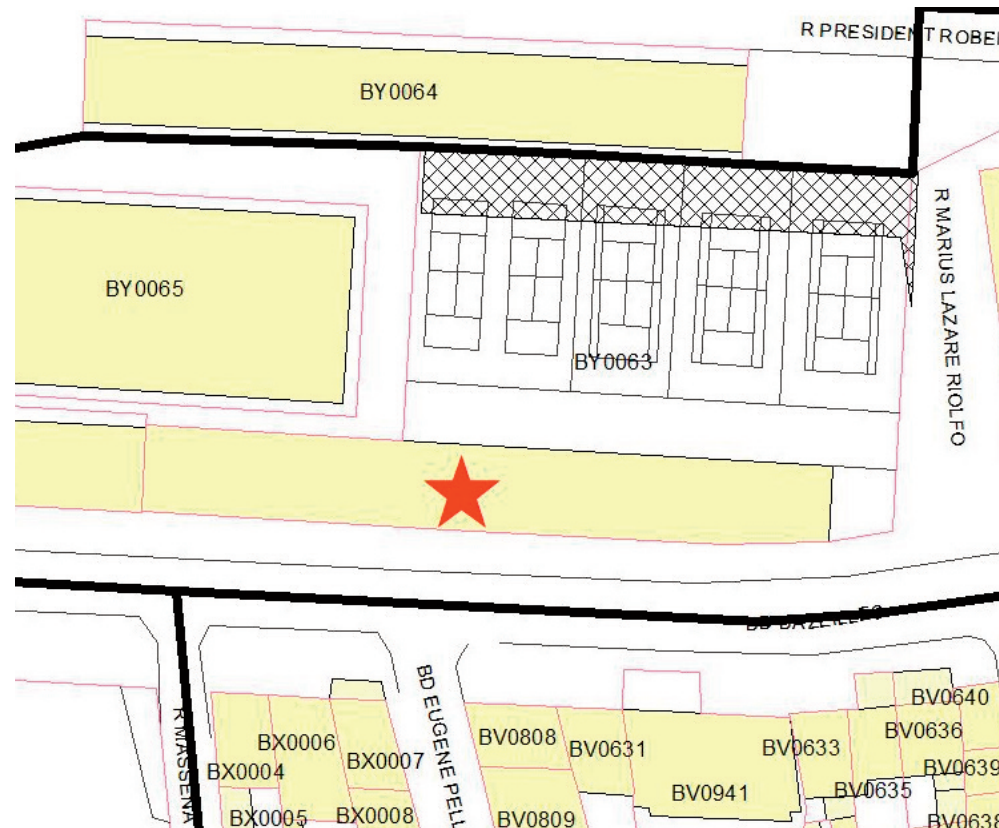
Création de l'Emplacement Réservé n° 516

À Toulon, plusieurs sites appartenant au Ministère des Armées sont identifiés comme assiettes pour des programmes de logement à destination de ses ressortissants. Notamment, la création de nouveaux logements est prévue sur la parcelle BY63, située boulevard Bazeilles. La création d'un emplacement réservé n°516 (voirie) au bénéfice de la Métropole est nécessaire pour permettre la mise en œuvre du projet. Le bâtiment de « la Hune Ancienne Ecuries - Boulevard Bazeilles » identifié dans l'inventaire du patrimoine militaire de la commune ne sera pas impacté par la présente procédure. Cette modification impacte les planches graphiques n° 22 et 26 et la liste des ER page 15.

Plan de zonage opposable



Plan de zonage modifié



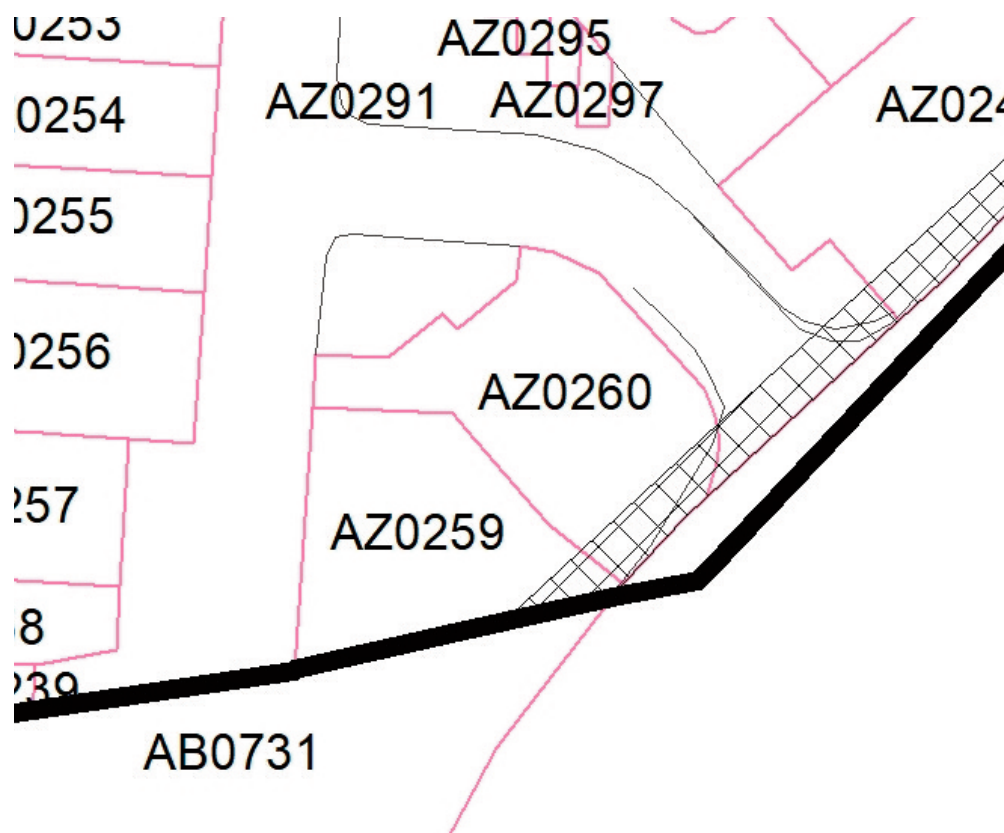
Notice Explicative Modification Simplifiée n°8

Modification de l'Emplacement Réserve n° 504

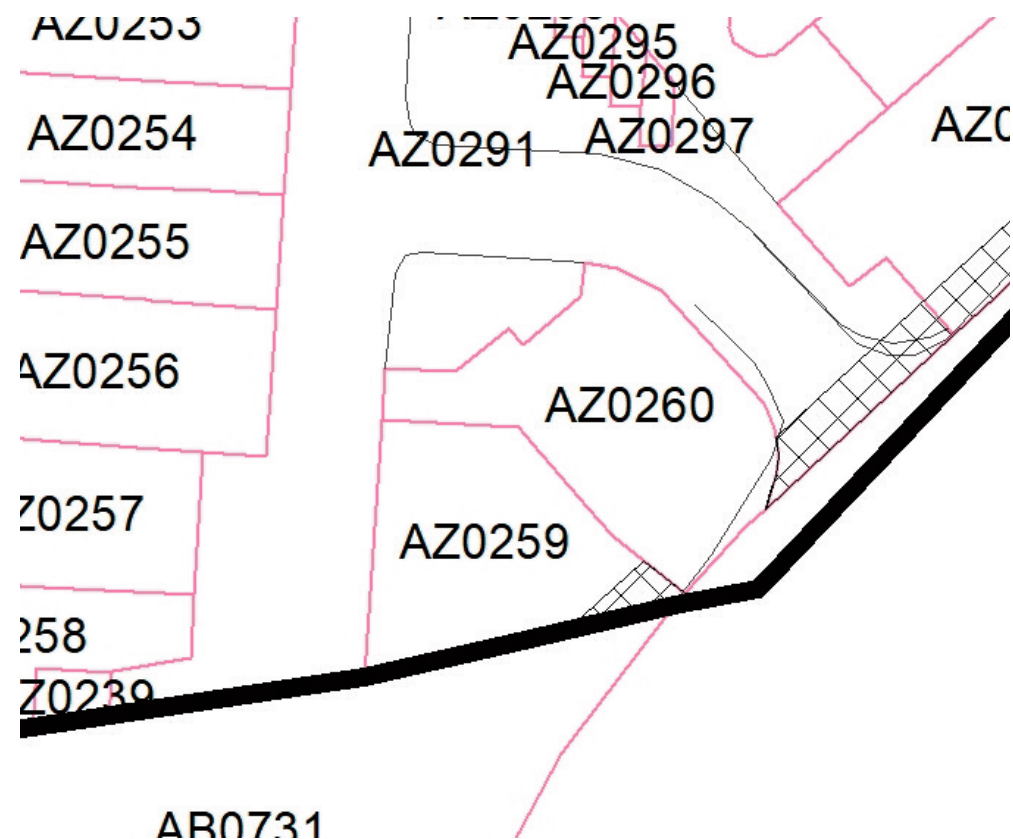
L'ER 504 (voirie) est supprimé sur la parcelle AZ 260, en raison de la renonciation à l'acquisition de la parcelle suite à la mise en demeure des propriétaires formulée auprès de la Métropole.

Cette modification impacte les planches graphiques n°19 et 24 et la liste des ER page 15.

Plan de zonage opposable



Plan de zonage modifié



Notice Explicative Modification Simplifiée n°8

Volet 2 : Ajustements réglementaires divers

N°	Type de modification	Éléments concernés
Objet n°1 : Articles 2		
1.1	Ajustement	Zones UA (p. 19), UB (p.26), UC (p. 36), UD (p.45), UE (p. 55) et UZ (p.81) Suite à la modification de l'article L302-9-1-2 du CCH dans le cadre de la loi 3DS, les logements au bénéfice du personnel de la Défense ne sont plus soumis à une obligation d'affectation au logement social. « A l'exception des quartiers prioritaires (hors PRU) et des logements de la Défense, tout programme de 3 000 m² de surface de plancher et plus, destiné au logement, devra affecter au moins 30 % de cette surface de plancher au logement social».
Objet n°1 : Article UB6 - 2		
	Ajustement	Page 29 : en cohérence avec la suppression de la possibilité réglementaire d'une deuxième bande en T en L au delà de la bande constructible des 17 mètres à compter de l'alignement mise en oeuvre lors de la Modification n°5, la rédaction de l'article UB-2 est modifiée : « 2°) au-delà de la bande des 17 m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue : A l'exception des constructions à usage d'habitation, l'implantation de nouvelles constructions est possible si, sur le même terrain, une construction est existante ou projetée dans la bande des 17 m de limite à limite ».
Objet n°2 : Articles 6 et 7		
2.1	Ajustement	Zones UC (p.38 et 39), UD(p.47 et 48), UE (p.57 et 58), UF (p.65 et 66), UM (p.73) et AU (p.92) Afin de faciliter l'implantation de projet sur des terrains parfois contraints, les « constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux » sont ajoutées à la liste des aménagements autorisés dans les zones non aedificandi instituées à compter de l'alignement ou des limites séparatives.
Objet n°3 : Article 13		
3.1	Précision	Zone UB (p.34) En cohérence avec les autres règlements de zone, la rédaction de l'article UB13 est complétée : «Au moins 15% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre *, à l'exception des parcelles à destination de constructions nécessaires aux services publics et du sous-secteur UBh. Est pris en compte pour le calcul de cette superficie, l'ensemble des surfaces aménagées en espaces verts autres que les voies, les aires de stationnement, les massifs de moins de 10 m²».
Objet n°4 : Lexique		
4.1	Ajout	En complément de la modification des articles 6 et 7 (cf. 2.1), une définition des «constructions complètement enterrées sous le terrain naturel avant travaux» est ajoutée au lexique (page 104) : « sont considérées comme des constructions complètement enterrées les constructions surplombées par le terrain naturel avant travaux entièrement reconstitué »
4.2	Ajout	Dans le cadre de la gestion du risque inondation, une définition des termes «plancher bas aménagé» est ajoutée au lexique (page 105) : « Plancher occupé par une destination autre que l'habitation (ne concerne pas les parking en sous-sols) »

Notice Explicative Modification Simplifiée n°8

Volet 3 : Intégration de la procédure de déclaration de projet relative à la « Cité Judiciaire ».

Par délibération n°22/09/264 en date du 29 septembre 2022, le Conseil Métropolitain a approuvé la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Toulon, pour la réhabilitation et l'extension du Palais de Justice et la création d'une Cité Judiciaire.

Les évolutions concernent :

- La création d'un secteur URj et d'un règlement associé, dédiés aux opérations de renouvellement urbain et spécifiques au Palais de Justice, en lieu et place des zones UB et UZd
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, complétant le règlement de zone et encadrant l'insertion urbaine du projet.

Les évolutions apportées par cette procédure impactent le rapport de présentation, les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et l'annexe Natura 2000

N°	Pièces concernées	Modifications
1.1	Rapport de présentation	- Tome 2 : pages 39, 158, 159 et 162 : mise à jour des cartographies - Tome 3 : pages 12, 15, 17, 30, 62, 76, 77, 78, 79, 86, 90, 92, 96, 99, 103, 106, 107, 108 : mise à jour des cartographies et paragraphes relatifs au secteur - Tome 4 : pages 5, 8, 10, 11, 14, 15, 19, 34, 36, 38, 51 : mise à jour des cartographies - Tome 5 : pages 24, 25, 26 : mise à jour des paragraphes relatifs au secteur
2.1	Orientations d'aménagement	Mise à jour des pages 2 et 7 et ajout de l'orientation n°6 Cité Judiciaire (page 14 à 16).
	Planches Graphiques	Planches n° 17 et 22 : Suppression du secteur de plan de masse UZd, création d'un sous secteur URj et report du périmètre de l'OAP (P6). Modification de l'étiquette du secteur de la Loubière (URI).
	Annexe Natura 2000	Le plan de zonage simplifié en couleur en p.7 et 14 de l'annexe est mis à jour. La mention du secteur UZd est supprimée dans la liste des zones.

Notice Explicative Modification Simplifiée n°8

N°	Pièces concernées	Modifications
	Règlement	Les cartes du zonage sont modifiées pages 3, 25, 75 et 80
		Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 3. Stationnement : Une exception est créée pour le secteur URj : le stationnement 2 roues représentera 1% de la surface de plancher totale de la Cité judiciaire, au lieu de 2% pour les autres constructions en zone urbaine
		Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Article 4. Performance énergétique et environnementale des constructions Le secteur URj s'ajoute aux exceptions préexistantes en zone UA et en secteur UBh, afin que la pause de panneaux ne soit pas imposée.
		Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UR La zone UR, qui ne concernait que la Loubière, est divisée en 2 secteurs : - URI pour la Loubière - URj pour le Palais de Justice. <u>Article UR4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.</u> « En secteur URj, se référer aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones pour l'ensemble des règles, y compris débit de fuite. » <u>Article UR10 – Hauteur maximale des constructions</u> Les hauteurs maximales en secteur URI et en secteur URj sont indiquées : - « en secteur URI : de 4m à 35m - en secteur URj : 20 m » <u>Article UR11 – Aspect extérieur</u> «En secteur URj : L'expression architecturale des constructions respectera la réglementation du Site Patrimonial Remarquable en annexe du PLU».
		Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UZ Les mentions du secteur UZd sont supprimées du règlement de la zone UZ.

Notice Explicative Modification Simplifiée n°8

Volet 4 : Enrichissement de l'inventaire du patrimoine

Villa La Thuillière

Une nouvelle fiche n°27 est intégrée au chapitre relatif au patrimoine bastidaire. Il s'agit de la villa «La Thuillière», sise 1425 avenue Joseph Gasquet et cadastrée BD 32.

Ces modifications impactent les planches graphiques n°19 et 24, l'inventaire du patrimoine ainsi que le plan annexé au PLU relatif à l'inventaire du patrimoine.



Ecole des Moulins

Par ailleurs, une erreur matérielle est corrigée sur la fiche de l'école des Moulins (mauvaise photo aérienne).

