

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 27 JUILLET 2012

MODIFICATION N°4 NOTICE EXPLICATIVE



NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Toulon a été approuvé le 27 juillet 2012, remplaçant ainsi le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il a déjà fait l'objet de huit mises à jour, de trois modifications, d'une modification simplifiée et d'une mise en compatibilité.

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent les pièces suivantes :

- le rapport de présentation,
- le règlement,
- les documents graphiques,
- la liste des emplacements réservés,
- les annexes.

I - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification s'inscrit dans la continuité des objectifs des articles L153-36 et L153-41 du Code de l'urbanisme : le PLU peut être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition que la modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou 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. ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La présente modification porte sur des évolutions relatives :

- à des emplacements réservés,
- à l'ajustement de points réglementaires,
- à l'enrichissement de l'inventaire du patrimoine,
- à l'actualisation des données relatives aux mises à jour n°7 et 8 du PLU,
- à l'intégration de la procédure de la modification simplifiée n°2,
- à la correction d'erreurs matérielles et points divers.

II - OBJET DE LA MODIFICATION n°4

La Ville souhaite modifier son PLU pour plusieurs raisons :

• **Volet 1 : Mettre à jour les Emplacements Réservés**

Des modifications sont apportées aux Emplacements Réservés avec :

- la suppression totale des ER 102, 119, 204, 265, 267, 268, 269, 273, 288, 301, 306, 336, 398, 405, 413, 416, 437, 443, 512, 614, 621, 624
- des suppressions partielles pour les ER 109, 118, 214, 222, 225, 232, 242, 243, 276, 286, 310, 328, 331, 332, 335, 408, 604, 605
- des ajouts d'emprises pour les ER 103, 209, 266
- des ajouts et des suppressions sur les ER 113, 212, 241, 249, 325, 376 et 395
- 3 ER sont créés pour réaliser des bassins de rétention : 802, 803 et 804

L'ER 801 (bassin de rétention d'eaux pluviales) change de bénéficiaire et prend le n°626.

Les références cadastrales des ER 603, 616 et 622 sont actualisées dans la liste des ER. Les emprises des ER 335 et 363 sont rectifiées dans la liste.

L'ER 503 (bénéficiaire CATPM) est recalé avec le projet d'élargissement de l'A57.

• **Volet 2 : Apporter des ajustements au règlement pour lui apporter davantage de souplesse et de précision**

Certains points règlementaires sont à préciser ou à compléter. Il s'agit de réadapter la rédaction de certains articles pour améliorer l'application du PLU au niveau règlementaire.

Les prescriptions règlementaires liées à la traversée souterraine sont mises à jour.

• **Volet 3 : Enrichir 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 de 2 nouvelles fiches : la Simiane et la Villa Burnett.

La fiche relative à la Caserne retranchée du Faron est supprimée puisque ce bâtiment a été inscrit au titre des Monuments Historiques en date du 22/09/2015.

Le nom du label Patrimoine du XXème siècle a évolué en label Architecture contemporaine remarquable (prise en compte du décret n°2017-433 du 28 mars 2017).

• **Volet 4 : Intégration des mises à jour n°7 et 8**

La mise à jour n°7 a notamment porté sur l'approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des voies communales. La mise à jour n°8 a porté sur l'approbation de la révision du classement sonore des infrastructures terrestres des voies ferrées du Var. Le rapport de présentation sera actualisé suite à ces évolutions.

• **Volet 5 : Intégration de la procédure de modification simplifiée n°2**

En raison du chevauchement des procédures de modification simplifiée n°2 et de la modification n°4, l'intégration de la procédure de modification simplifiée n°2 (qui porte uniquement sur la rectification d'une erreur matérielle sur une planche graphique), est présentée.

• **Volet 6 : Rectification d'erreurs matérielles et précisions diverses**

- Erreur matérielle dans l'annexe « Majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux » : carte à actualiser suite à la création de la zone UB sur le Bd Bazeilles lors de la dernière procédure de modification

- Erreur matérielle : oubli du report d'une poche de risque sur la parcelle DN0047 sur le document graphique

- Recalage des n° de parcelles sur les planches graphiques et réorganisation du cartouche des documents graphiques

- Rectification du tracé du tunnel sur les documents graphiques et ajout d'un plan en annexe

NOTICE EXPLICATIVE

Volet 1 : Mettre à jour les Emplacements Réservés

La modification n°4 porte sur 22 suppressions totales d'ER, 19 suppressions partielles, 3 ajouts d'emprise sur des ER existants.

7 ER sont concernés à la fois par des suppressions partielles et par des ajouts d'emprise.

Par ailleurs, 3 ER pour réaliser des bassins de rétention le long de l'Eygoutier sont créés. L'ER801 (bassin de rétention) dont le bénéficiaire était le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de l'Eygoutier passe à la Ville et devient l'ER 626.

Des n°de parcelles sont actualisés dans la liste des ER. Les emprises des ER 335 et 363 sont rectifiées dans la liste.

N°	Type de modification	Bénéficiaire	Eléments concernés
1.1	Suppression totale ER Voirie	Conseil Départemental	Les ER 102 (Carrefour Bonfante - rue David, planche graphique 10) et 119 (Route Départementale n°46 Carrefour de Dardennes, planche graphique 3) sont supprimés, les travaux ont été réalisés.
1.2	Suppression totale ER Voirie	Ville	<p>Les ER suivants sont supprimés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ER 204 (élargissement de voie joignant le lot. Orovida au Chemin de la Carraire jusqu'au CD 46, planche graphique n°3) - ER 265 (élargissement de la rue Ste Adèle, planche graphique n°16) - ER 267 (jonction Rivière Neuve - Bd du Temple, planche graphique n°16) - ER 268 (prolongement de la rue Mongin jusqu'au Chemin du temple, planche graphique n° 16) - ER 269 (élargissement de la Route de Plaisance, planche graphique n°16) - ER 273 (élargissement de la rue Révérend Père Amiot, planche graphique n°16) - ER 288 (élargissement de la rue Renoux, planche graphique n°18) - ER 301 (élargissement du Bd du Faron, de la place des Pins à l'avenue de Claret, planche graphique n°17) - ER 306 (passage piétonnier sous immeuble de la rue Watteau au Bd Maréchal Joffre, planche graphique n°18) - ER 336 (prolongement de la rue Rehel jusqu'à la rue Régimbaud, planche graphique n°18) - ER 398 (jonction de la rue de la Vigie et de l'Av. Commandant Bourges, planche graphique n°26) - ER 405 (élargissement du chemin de Flore, planche graphique n°24) - ER 413 (jonction Amigas - Georges Sand, planche graphique n°23) - ER 416 (jonction Av. André Vuillet à l'impasse des Jardins, planche graphique n°24) - ER 437 (jonction rue Casanova - Place de l'Eglise, planche graphique n°23) - ER 443 (accès sur le CD 46 Avenue des Moulins, planche graphique n°6)

NOTICE EXPLICATIVE

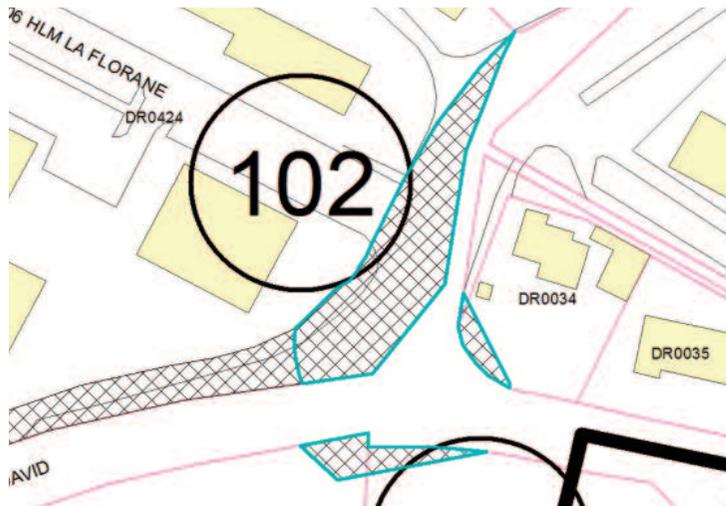
N°	Type de modification	Bénéficiaire	Eléments concernés
1.3	Suppression totale ER Equipements publics	TPM	- ER 512 : Equipements publics : acquisition foncière réalisée (planche 19)
1.4	Suppression totale ER Equipements publics	Ville	- ER 614 : Rue Adolphe Bony, équipement public d'infrastructure (parking public), planche graphique n°17 - ER 621 : Bd Delecluze, équipement public d'infrastructure, planches graphiques n°11 et 16 - ER 624 : Av. Edouard Herriot, équipement public divers, planches graphiques n°15 et 16
1.5	Suppression partielle ER Voirie	Conseil Départemental	- L'ER 109 (aménagement de la RD n°62 d'Evenos à l'Av. des Fils Marescot, planche graphique n°2) est supprimé sur la parcelle EO0165 (refus de mise en demeure d'acquérir) - L'ER 118 (aménagement de la RD 46 Route du Val d'Ardène, planche graphique n°3) est supprimé sur la parcelle ES0140
1.6	Suppression partielle ER Voirie	Ville	- ER 214 : élargissement du chemin de la Majourane. Suppression de l'ER sur les parcelles DZ0279, DZ0393 et DZ0460 (planches graphiques n°5 et 6) ; les travaux y ont été réalisés. - ER 222 : élargissement de la rue Claude Barthélémy. Le périmètre de l'ER est ajusté de manière à ne pas impacter le bâti sur la parcelle DI0160, inutile à l'opération projetée (planche graphique n°11) - ER 225 : élargissement de la rue de l'Eglantine. Réduction de l'emprise de l'ER à 6 m sur les parcelles DH0118, DH0578, DH0579, DH0107 et DH0108 (planche graphique n°11) - ER 232 : élargissement de la traverse de la Beaucaire. Modification de l'emprise sur la parcelle DT0108 (planche graphique n°11) - ER 242 : élargissement du chemin de Forgentier. Suppression de l'ER sur les parcelles DR0455, DS0417, DS0450 et DS0462 (planches graphiques n°10 et 16) - ER 243 : élargissement du chemin Mon Paradis. Réduction de l'emprise (parcelle DS0264, planche graphique n°15) - ER 276 : élargissement du Bd Jacquard. ER à supprimer sur la parcelle CZ703 (planche graphique n°17) - ER 286 : élargissement du Bd Abbé Duployé. Le périmètre de l'ER est ajusté à la marge sur la parcelle AS0237 pour ne pas impacter le bâti et supprimé sur le domaine public au sud de la parcelle AS0283 (planche graphique n°18) - ER 310 : élargissement de la rue Delpech. Le périmètre de l'ER est ajusté à la marge pour ne pas impacter le bâti de la parcelle AP0168 (planche graphique n°17) - ER 328 : jonction Av. Marceau et Bd des Acacias. L'ER est supprimé sur les parcelles AS0361 et AS0362 (planche graphique n°18) - ER 331 : élargissement de l'Av. Ortolan. L'ER est supprimé sur la place Bergonie (DP) (planche graphique n°18) - ER 332 : élargissement de l'Av. Marceau et chemin de la Providence jusqu'à l'Av. Picot. L'ER est supprimé sur du domaine public (planche graphique n°18) - ER 335 : élargissement de la rue Régimbaud. L'ER est supprimé partiellement sur les parcelles CH0403, CH0071, CH0069, CH0589, CH064, CH0090 et CH0057 (planche graphique n°18) - ER 408 : élargissement de la rue de l'Orangerie. L'emprise de l'ER est limitée sur les parcelles CX0070, CX0071, CX0515 et CX0073 (planche graphique n°16)
1.7	Suppression partielle ER503	TPM	- ER 503 : Equipements liés à la réalisation du TCSP et voies de substitution : cet ER est partiellement supprimé au niveau du passage du chemin de fer dans le cadre du projet d'élargissement de l'autoroute A57

NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Bénéficiaire	Éléments concernés
1.8	Suppression partielle ER Equipements publics	Ville	- ER 604 et 605 : le périmètre de ces 2 ER est recalé en limite du périmètre de l'ER 113 (planche graphique n°11)
1.9	Ajout d'emprise sur ER Voirie existant	Conseil Départemental	- ER 103 : aménagement de la RD n°42 Av. de la Résistance. Extension de l'ER au droit de la parcelle BN0267 (planche graphique n°24)
1.10	Ajout d'emprise sur ER Voirie existant	Ville	- ER 209 : élargissement du chemin du Pelvoux. Modification du périmètre de cet ER en fonction du périmètre de sécurité de la falaise des Fours à Chaux (planche graphique n°11) - ER 266 : création d'un chemin doux. Elargissement de l'emprise sur les parcelles DK0079, 0463, 0467 (planche graphique n°16)
1.11	Modification d'ER existant	Conseil Départemental	- ER 113 : aménagement de la RD 46. Elargissement de l'ER le long de la RD 46 au droit de la Valtière et suppression d'un morceau d'ER sur les parcelles DX0054 et DX0059 (planches graphiques n°6 et 11)
1.12	Modification d'ER existant	Ville	- ER 212 : élargissement du chemin de la Chapelle Notre Dame. Le périmètre de l'ER est supprimé au droit de la parcelle EH0090 et étendu au droit de la parcelle DY0321 (planches graphiques n°6 et 11) - ER 241 : élargissement de l'Av. Gantelme. Léger recalage du périmètre de l'ER sur la parcelle DT0372 et suppression partielle (planche graphique n°10) - ER 249 : élargissement du Bd Philippe Ripert. Recalage du périmètre de l'ER pour avoir une emprise cohérente à 6,5 m (planche graphique n°16). - ER 325 : élargissement de la rue Docteur Barrois de l'Av. Louis Bozzo à la rue Esclangon et de la rue Esclangon à la corniche M.Escartefigue. L'ER est largement réduit (travaux réalisés) et est très légèrement étendu sur la parcelle AR0178 (planche graphique n°18) - ER 376 : élargissement du chemin de la Serinette. Modification de l'emprise à 10 m et réduction de l'ER (planche graphique n°23) - ER 395 : élargissement de l'Av. de Valbourdin. Réduction de l'ER et élargissement sur la parcelle CZ0222 (planche graphique n°17)
1.13	Création d'ER bassins de rétention	Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de l'Eygoutier (SIAHE)	Création de 3 ER suite à la réalisation de l'étude hydraulique pour l'aménagement du ruisseau St Joseph (planche graphique n°19). 3 bassins de rétention seront réalisés. - ER 802 sur les parcelles AX0349, AX0380, AX0381, AX0382, AX0491 et AX0604, - ER 803 sur la parcelle AW0244 - ER 804 sur le nord de la parcelle AW0246
1.14	Changement de bénéficiaire	Ville	- ER 801 (bassin de rétention d'eaux pluviales) dont le bénéficiaire était le SIAHE passe à la Ville et prend le n°626.
1.15	Divers	Ville	Actualisation de n° de parcelles dans la liste des ER pour les ER 603, 616 et 622 Modification des emprises des ER 335 et 363 : leur emprise étant variable, il est donc indiqué dans la liste «cf document graphique»

NOTICE EXPLICATIVE

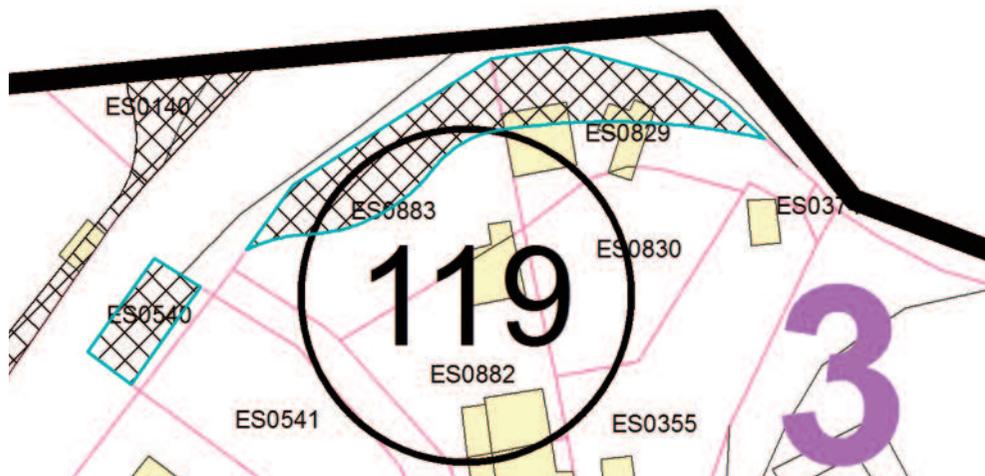
Suppression totale ER 102 - Bénéficiaire CONSEIL DEPARTEMENTAL



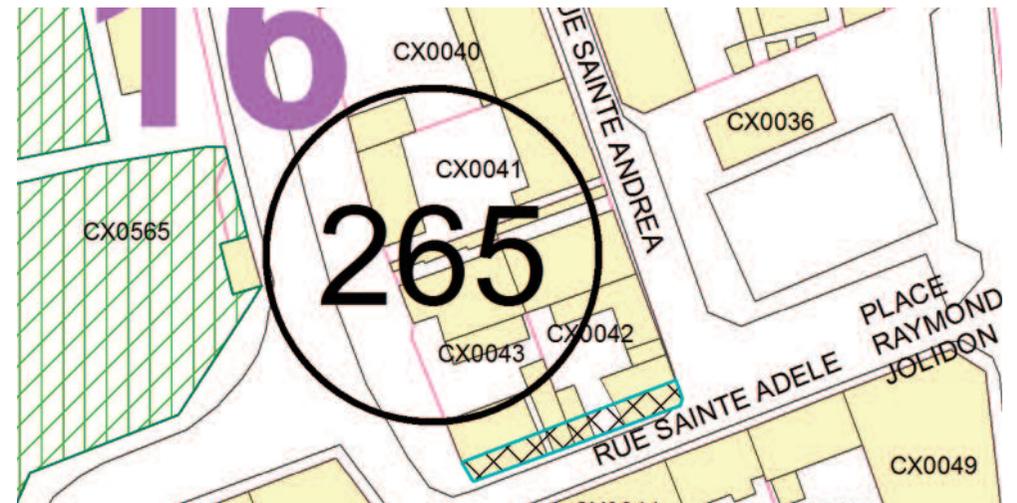
Suppression totale ER 204 - Bénéficiaire Ville



Suppression totale ER 119 - Bénéficiaire CONSEIL DEPARTEMENTAL

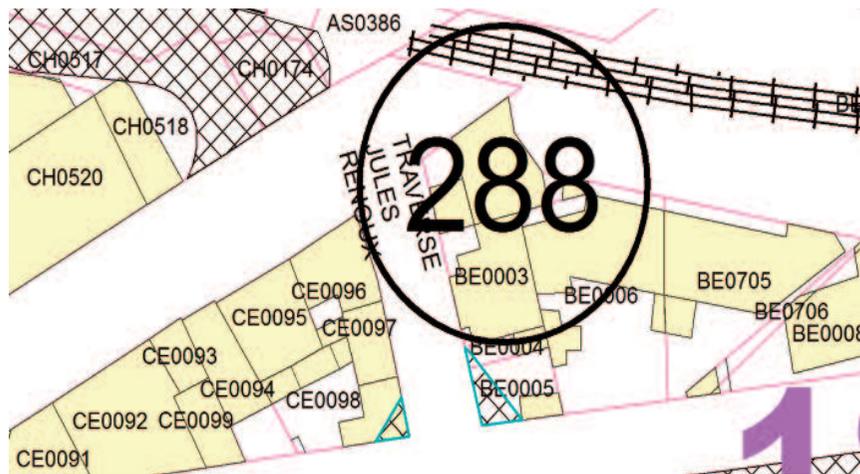


Suppression totale ER 265 - Bénéficiaire Ville

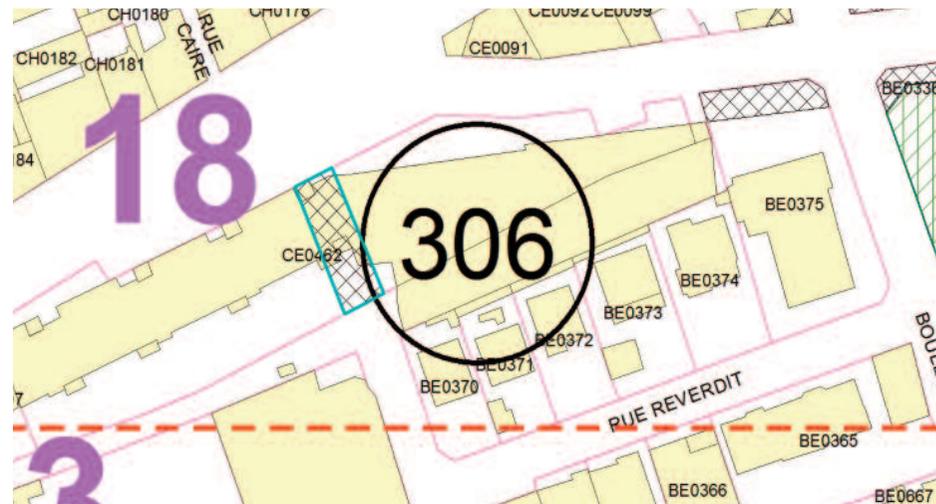


NOTICE EXPLICATIVE

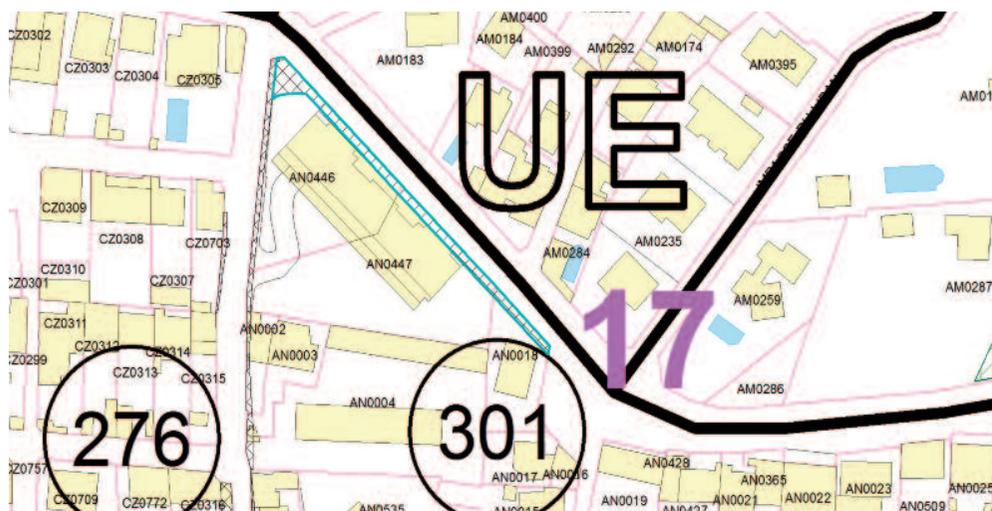
Suppression totale ER 288 - Bénéficiaire Ville



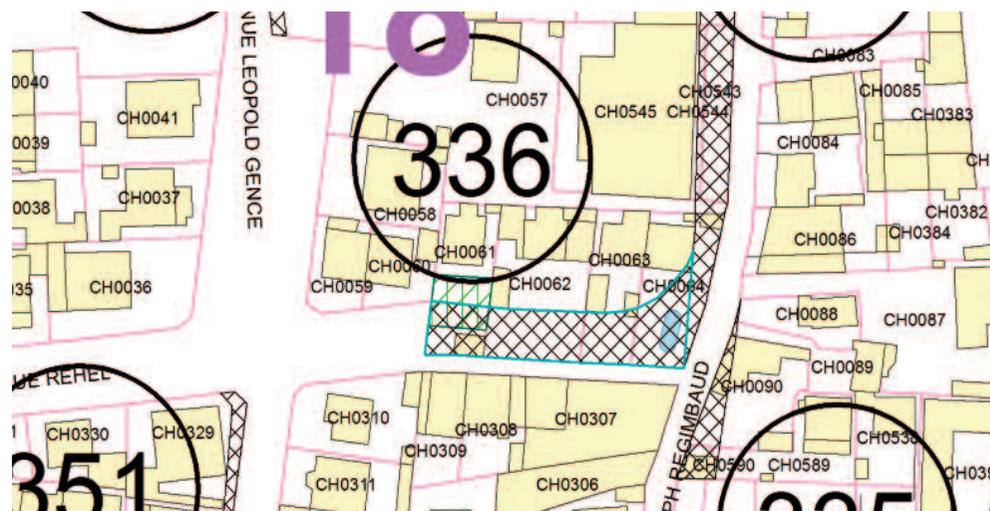
Suppression totale ER 306 - Bénéficiaire Ville



Suppression totale ER 301 - Bénéficiaire Ville

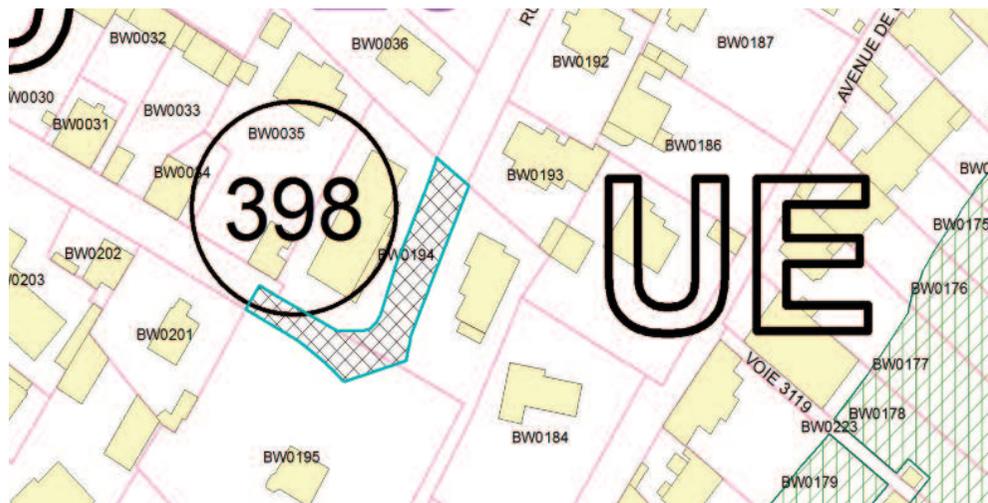


Suppression totale ER 336 - Bénéficiaire Ville

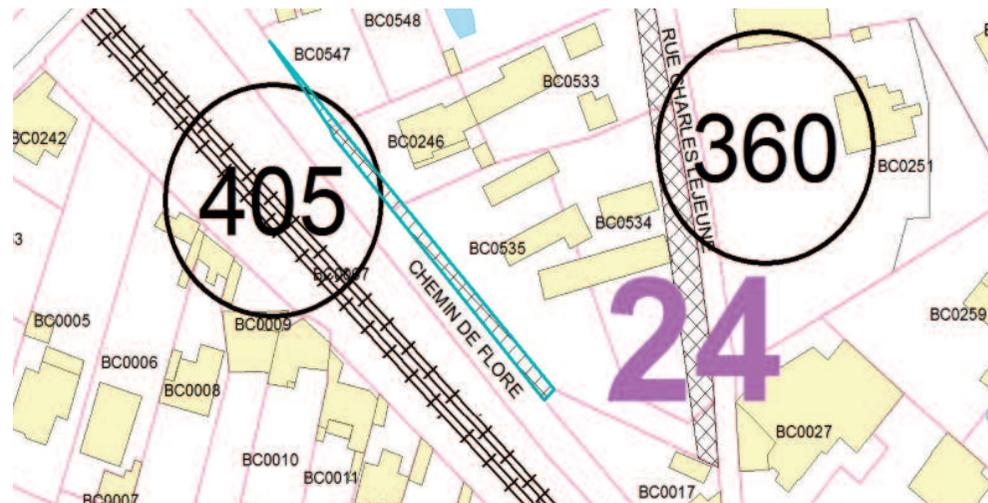


NOTICE EXPLICATIVE

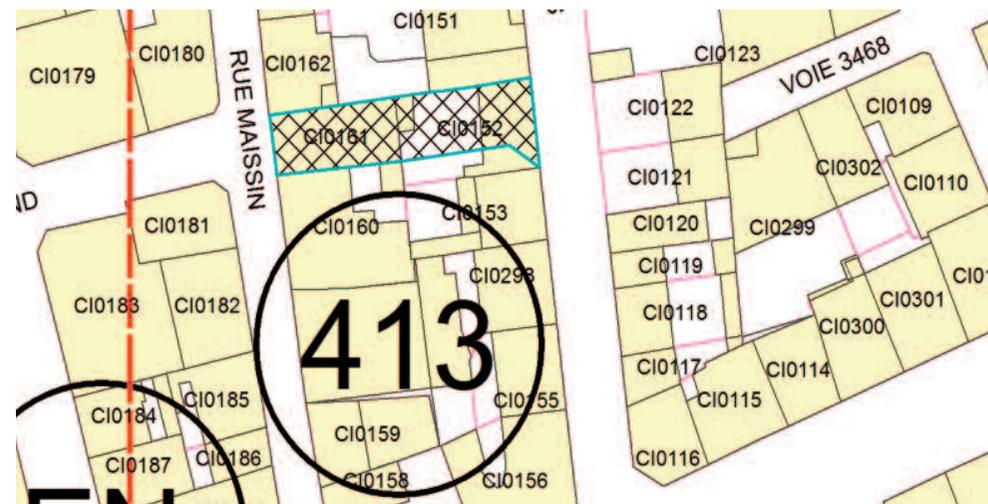
Suppression totale ER 398 - Bénéficiaire Ville



Suppression totale ER 405 - Bénéficiaire Ville

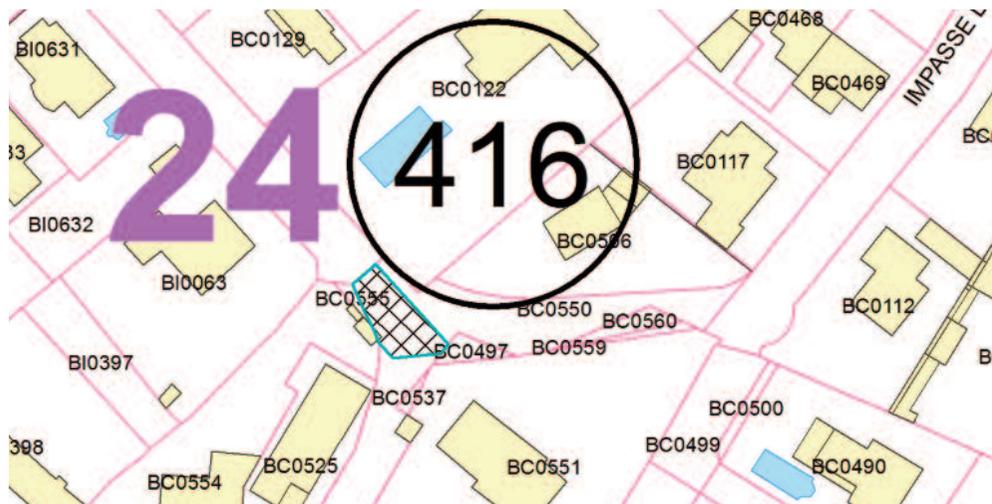


Suppression totale ER 413 - Bénéficiaire Ville

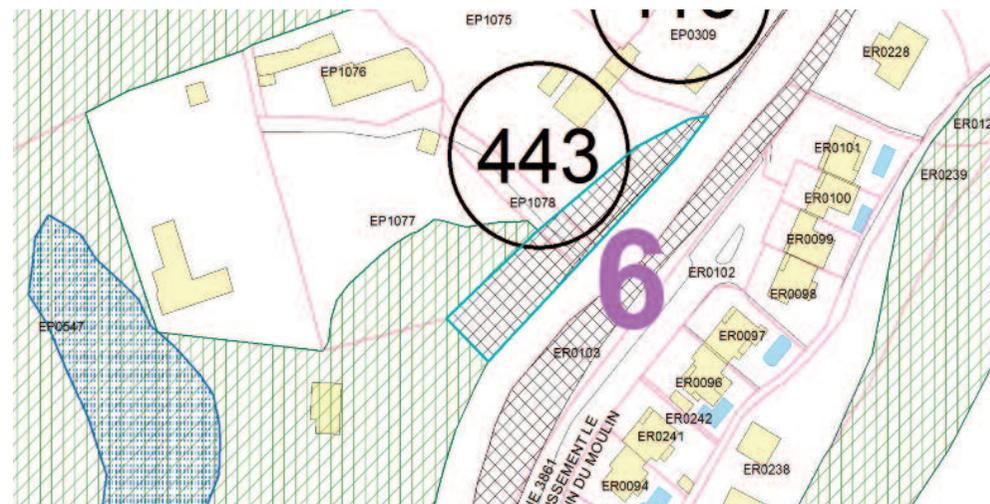


NOTICE EXPLICATIVE

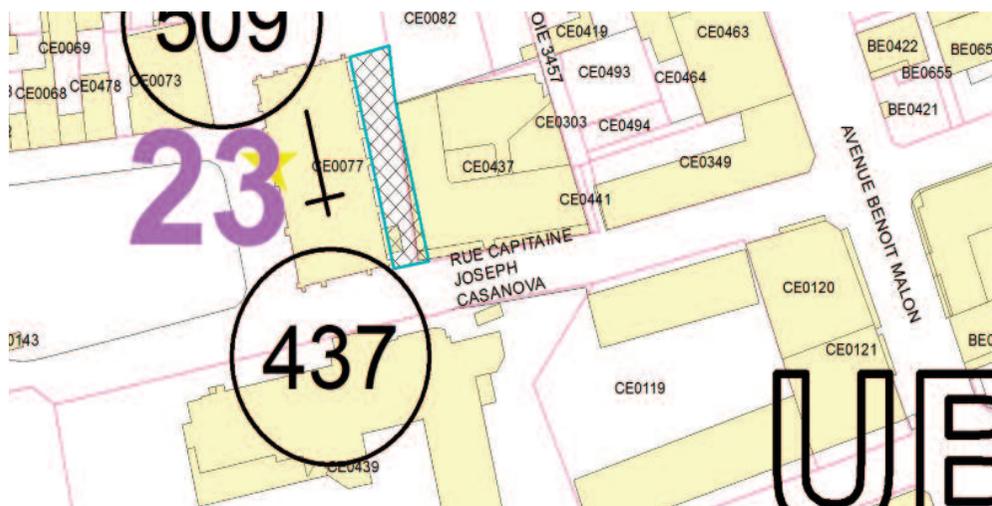
Suppression totale ER 416 - Bénéficiaire Ville



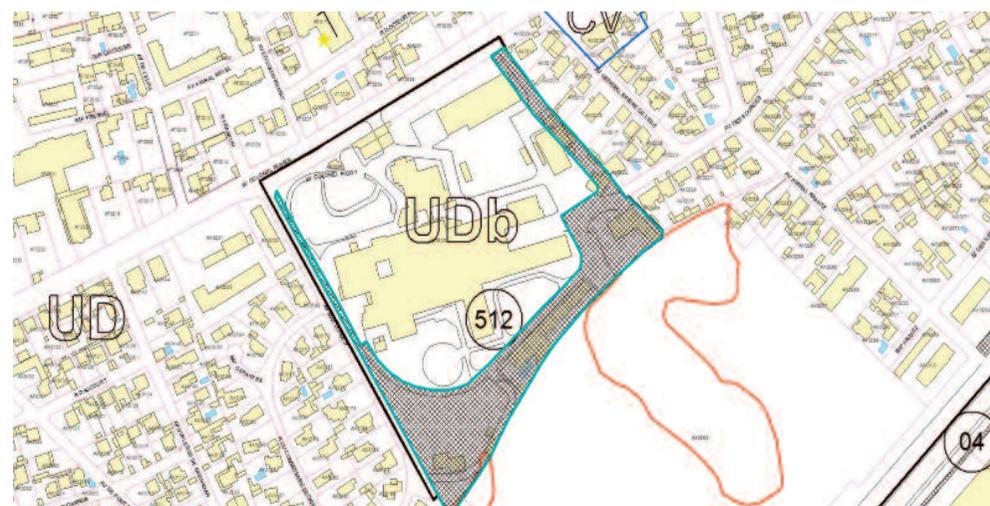
Suppression totale ER 443 - Bénéficiaire Ville



Suppression totale ER 437 - Bénéficiaire Ville

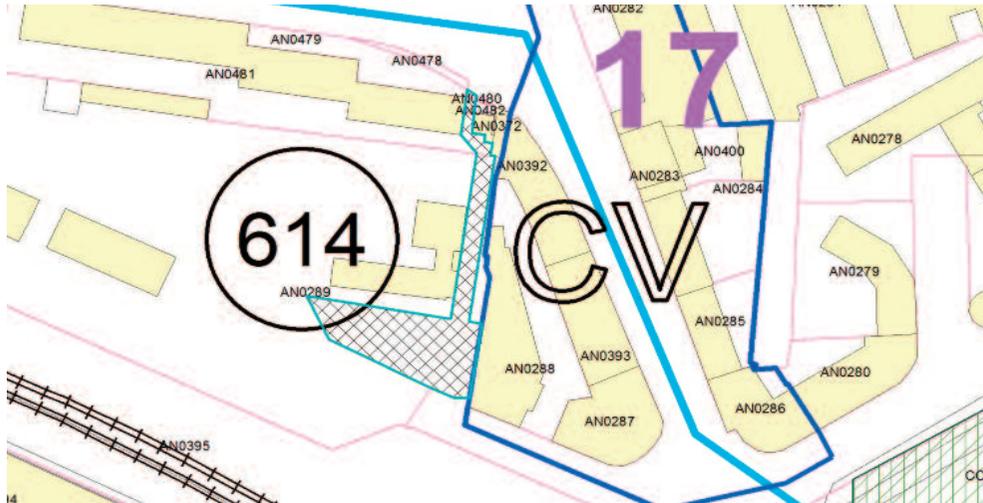


Suppression totale ER 512 - Bénéficiaire TPM

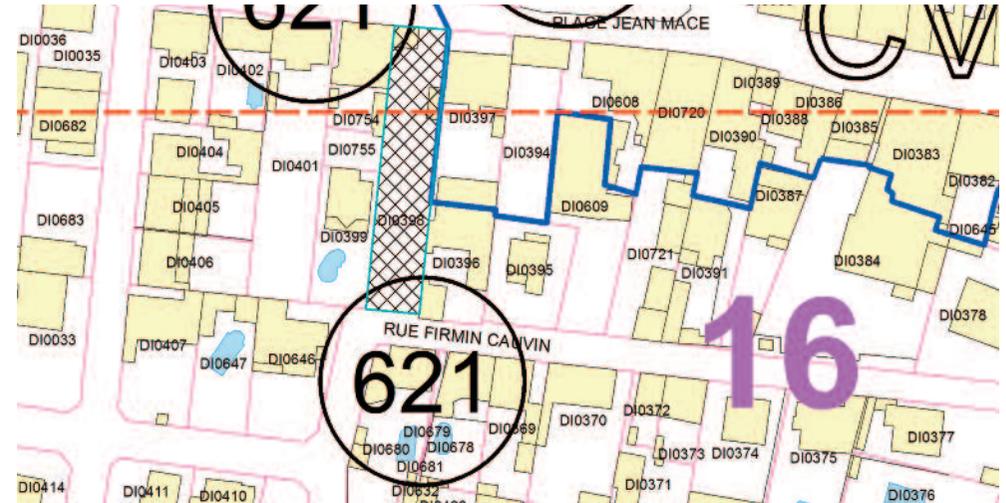


NOTICE EXPLICATIVE

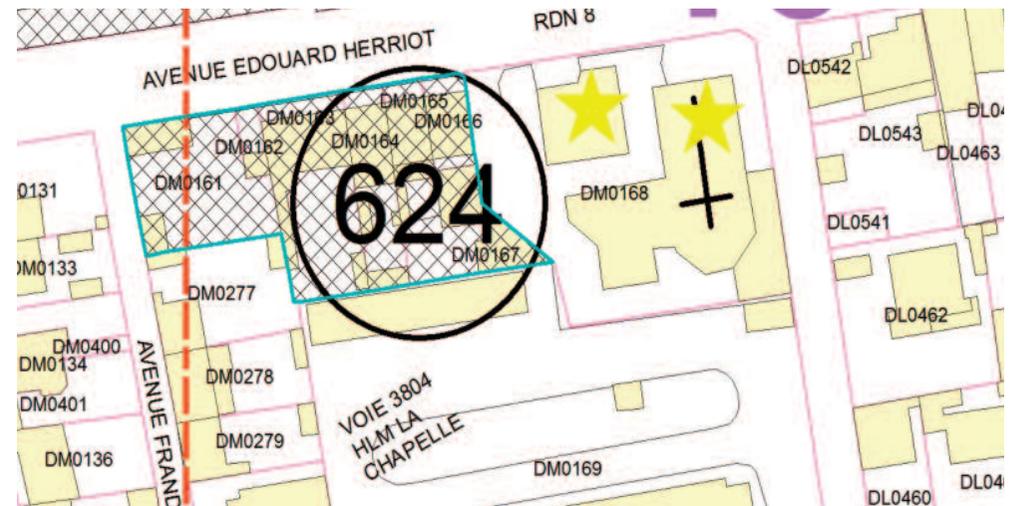
Suppression totale ER 614 - Bénéficiaire Ville



Suppression totale ER 621 - Bénéficiaire Ville

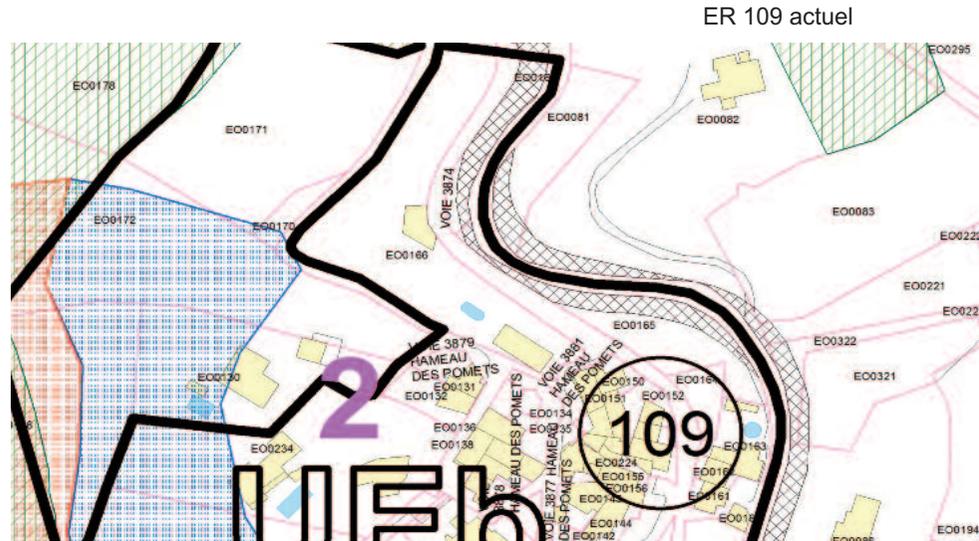


Suppression totale ER 624 - Bénéficiaire Ville

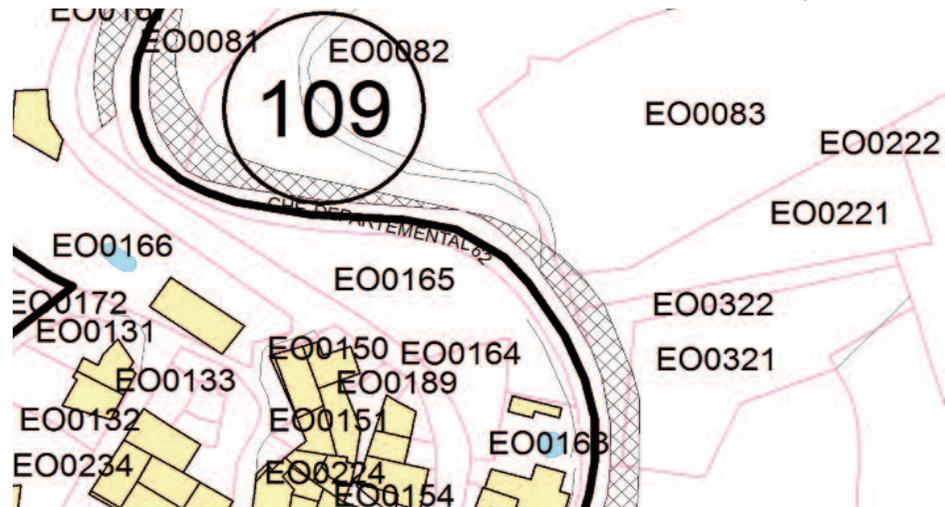


NOTICE EXPLICATIVE

Suppression partielle ER 109 - Bénéficiaire CONSEIL DEPARTEMENTAL



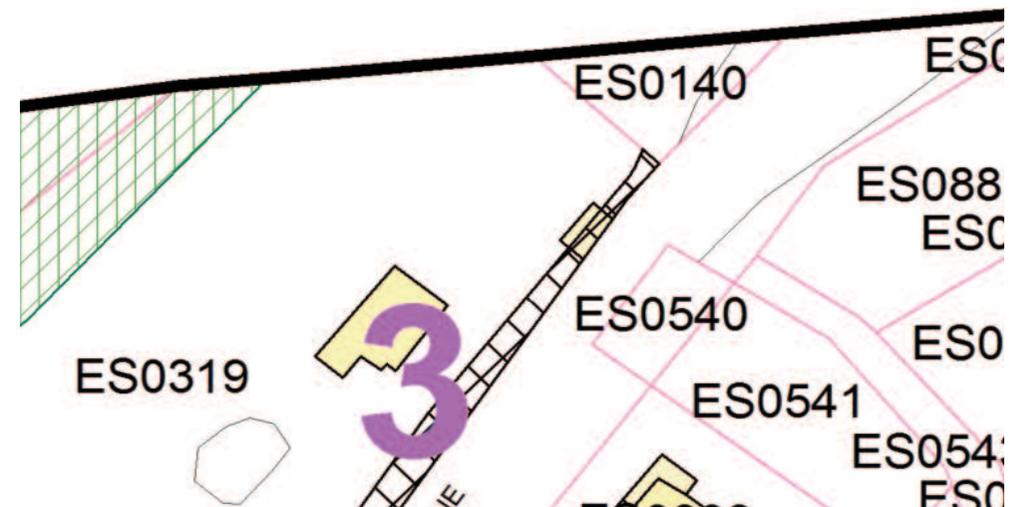
ER 109 après modification



Suppression partielle ER 118 - Bénéficiaire CONSEIL DEPARTEMENTAL



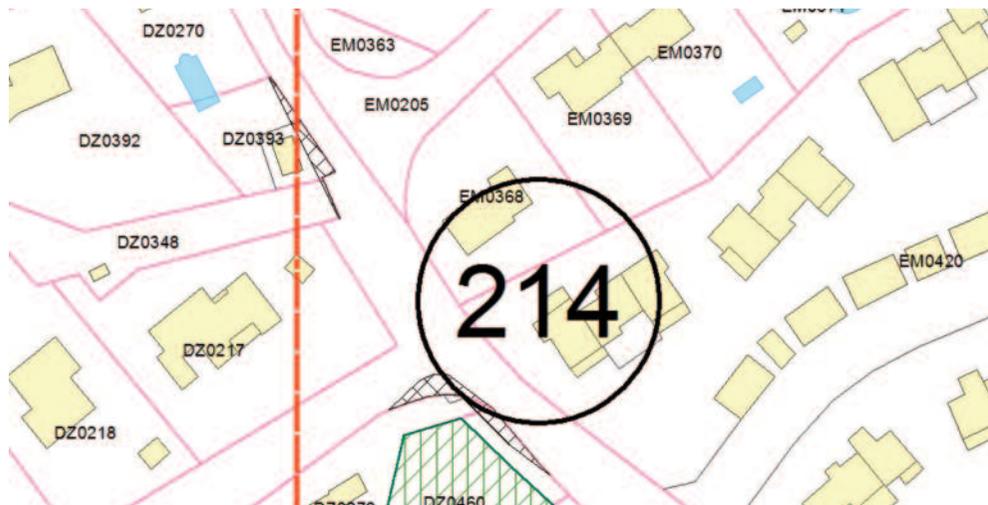
ER 118 après modification



NOTICE EXPLICATIVE

Suppression partielle ER 214 - Bénéficiaire Ville

ER 214 actuel

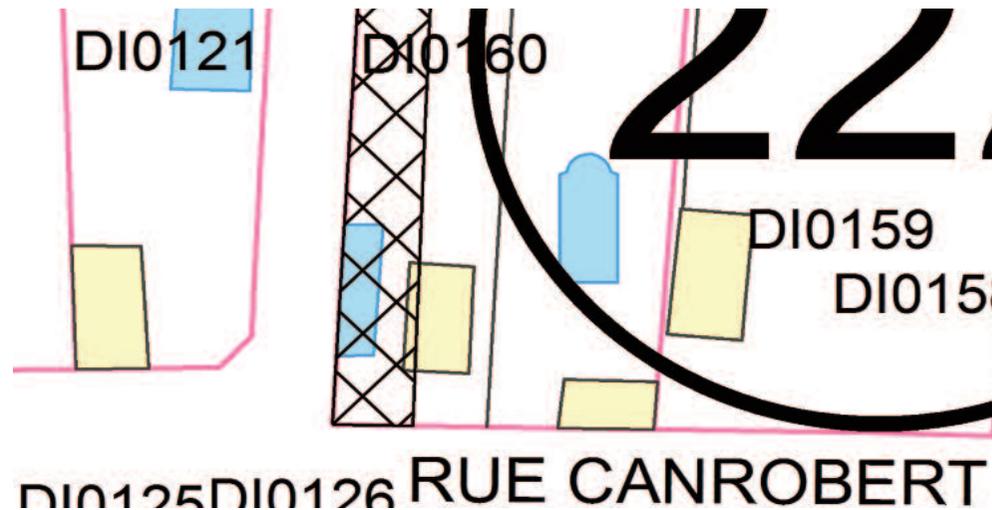


ER 214 après modification

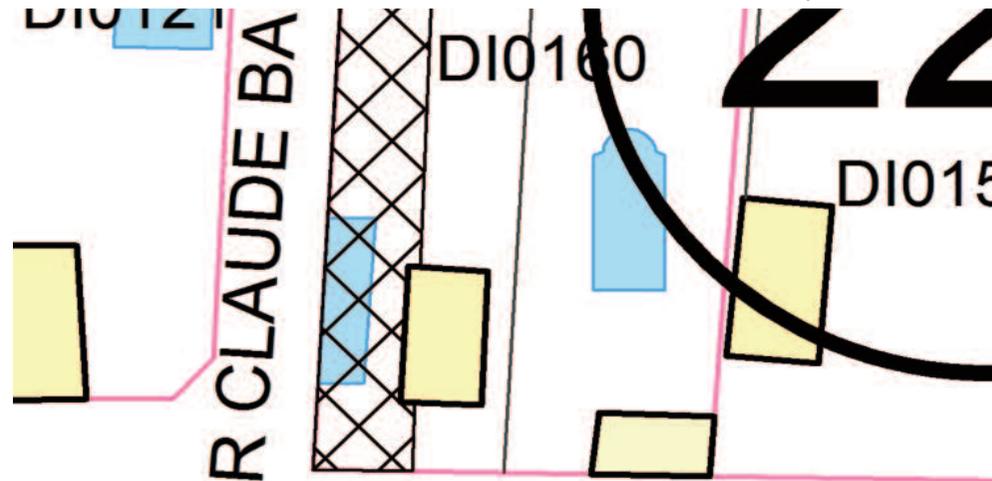


Suppression partielle ER 222 - Bénéficiaire Ville

ER 222 actuel



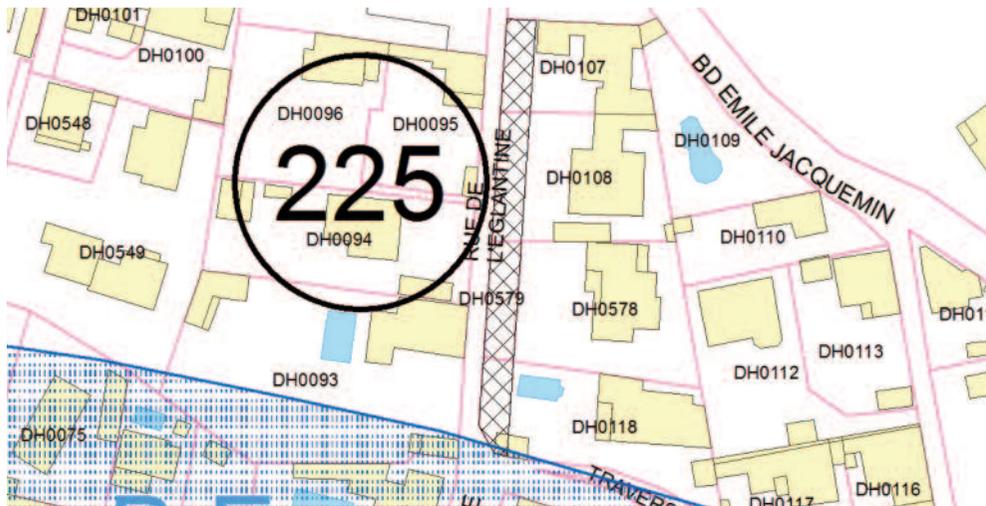
ER 222 après modification



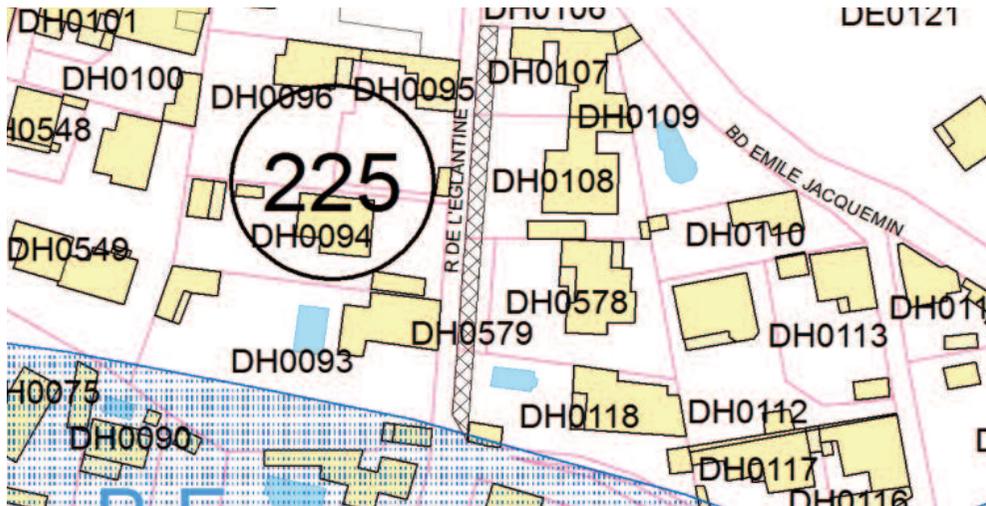
NOTICE EXPLICATIVE

Suppression partielle ER 225- Bénéficiaire Ville

ER 225 actuel

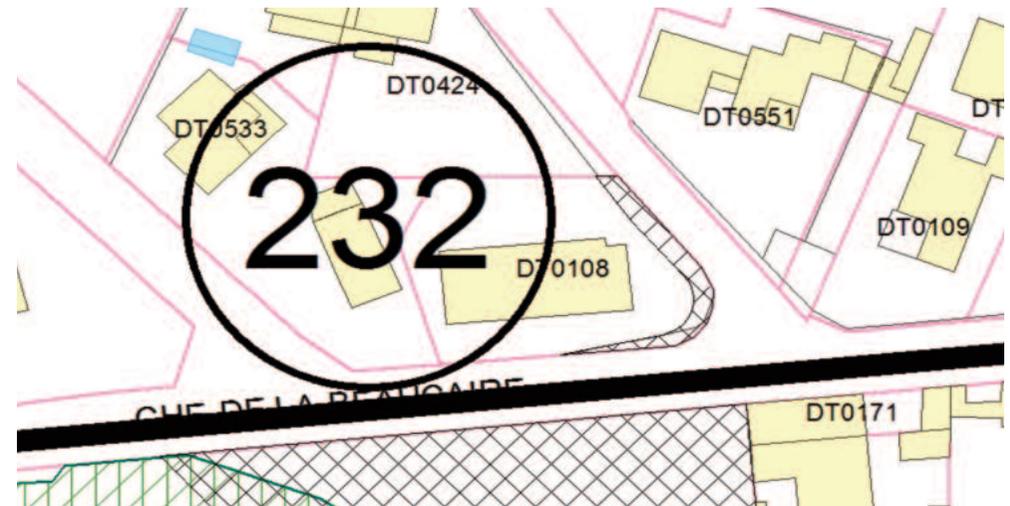


ER 225 après modification

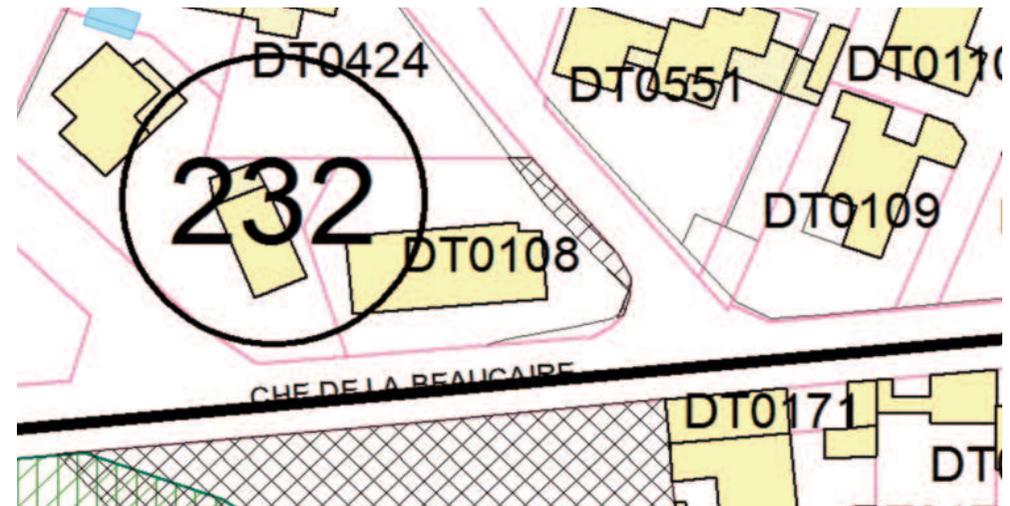


Suppression partielle ER 232 - Bénéficiaire Ville

ER 232 actuel



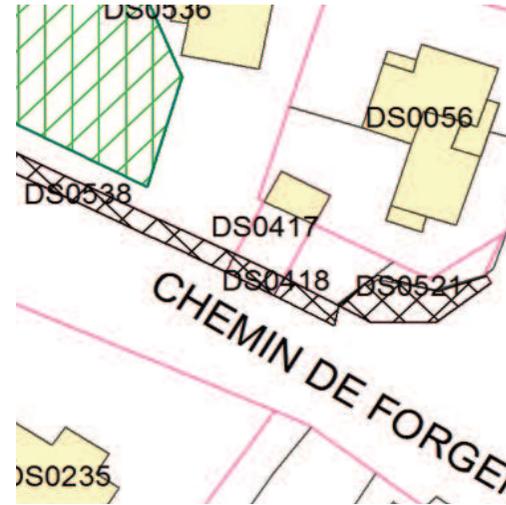
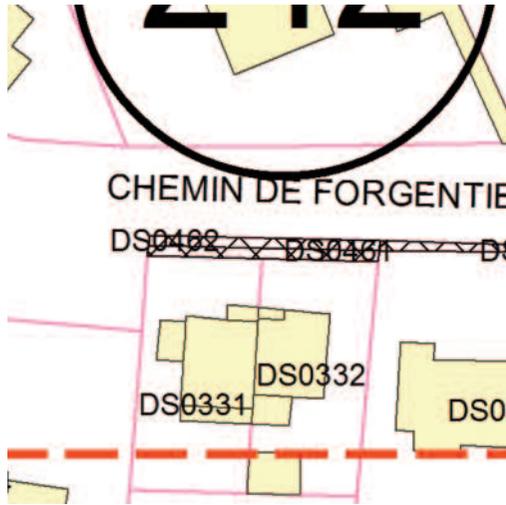
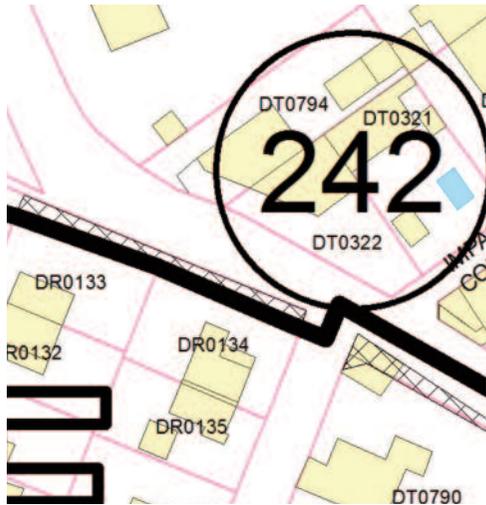
ER 232 après modification



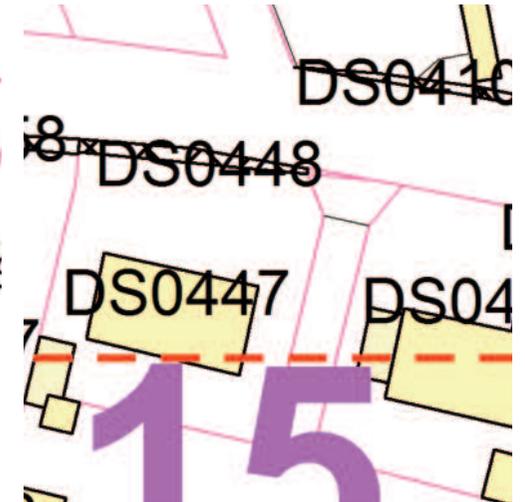
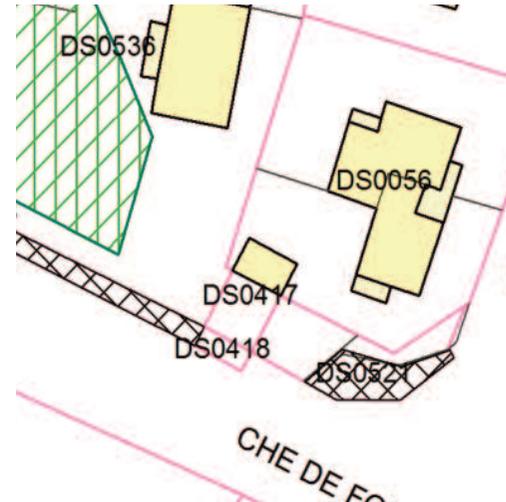
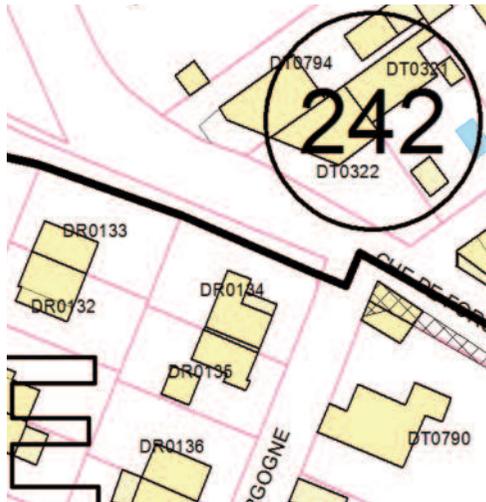
NOTICE EXPLICATIVE

Suppression partielle ER 242 - Bénéficiaire Ville

ER 242 actuel

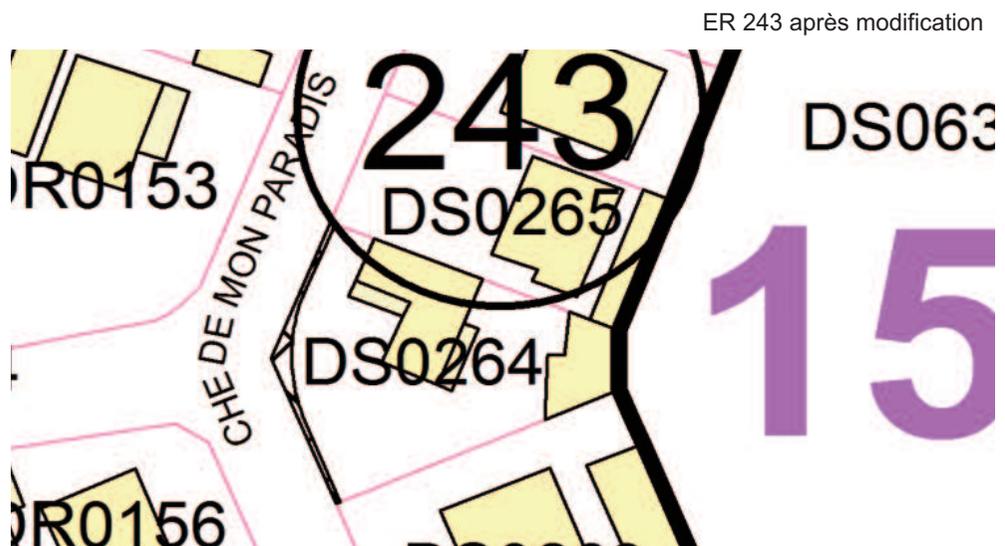
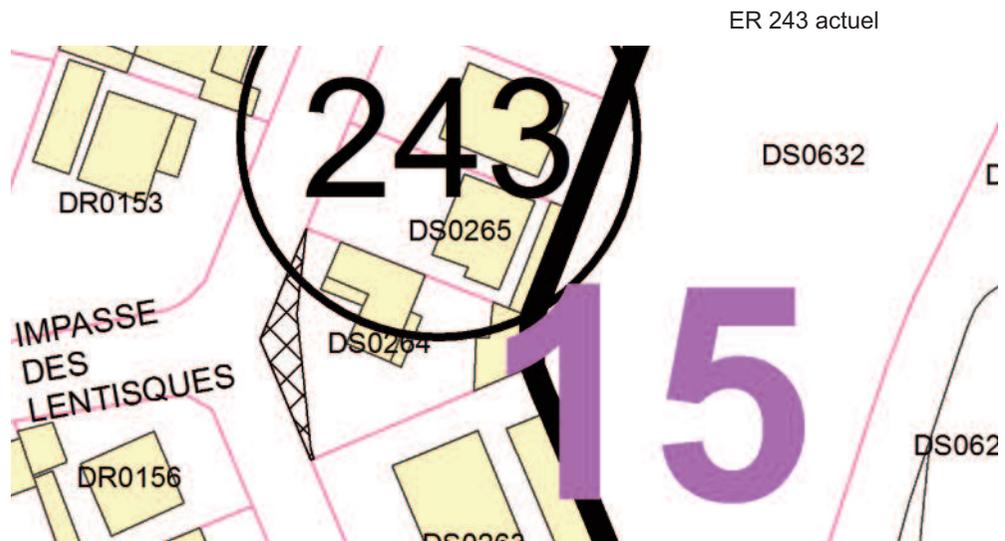


ER 242 après modification

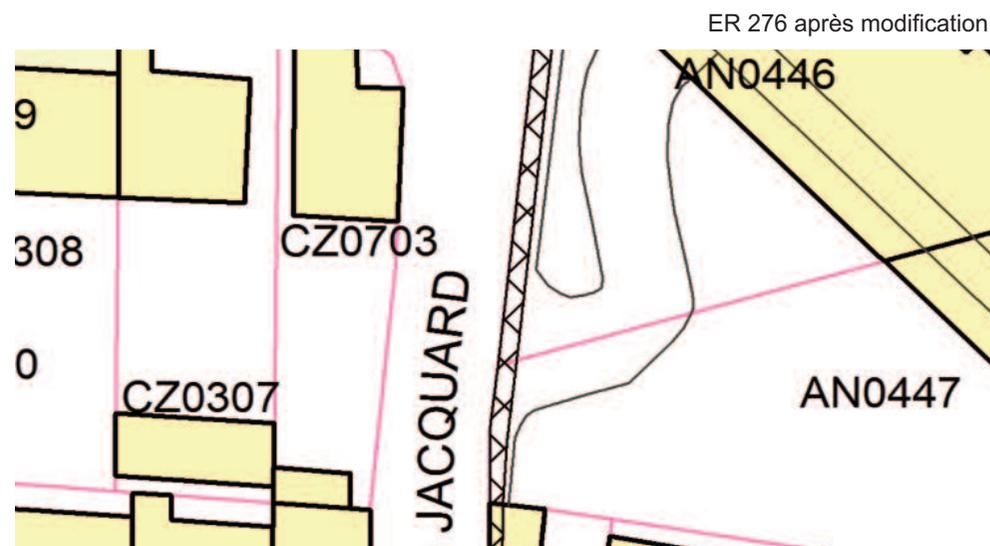
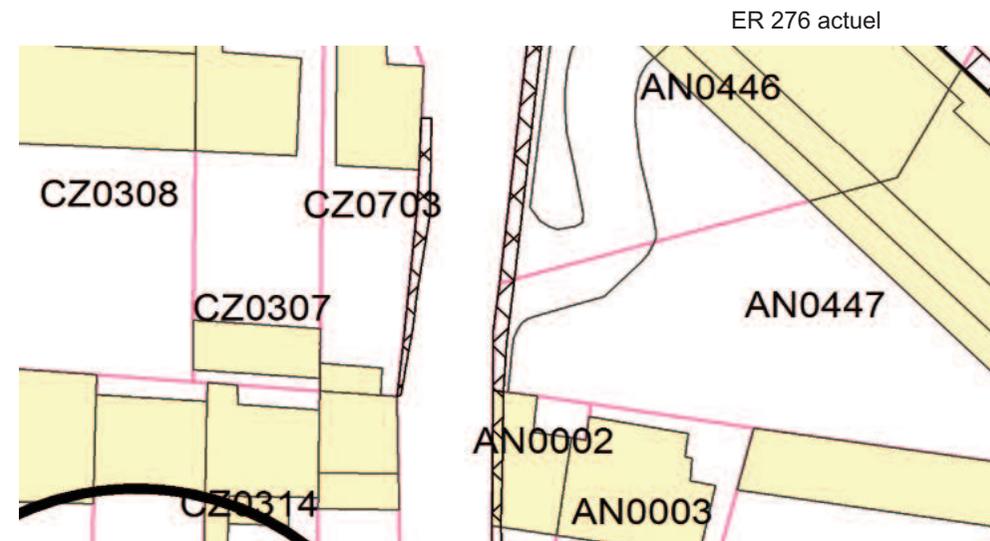


NOTICE EXPLICATIVE

Suppression partielle ER 243 - Bénéficiaire Ville

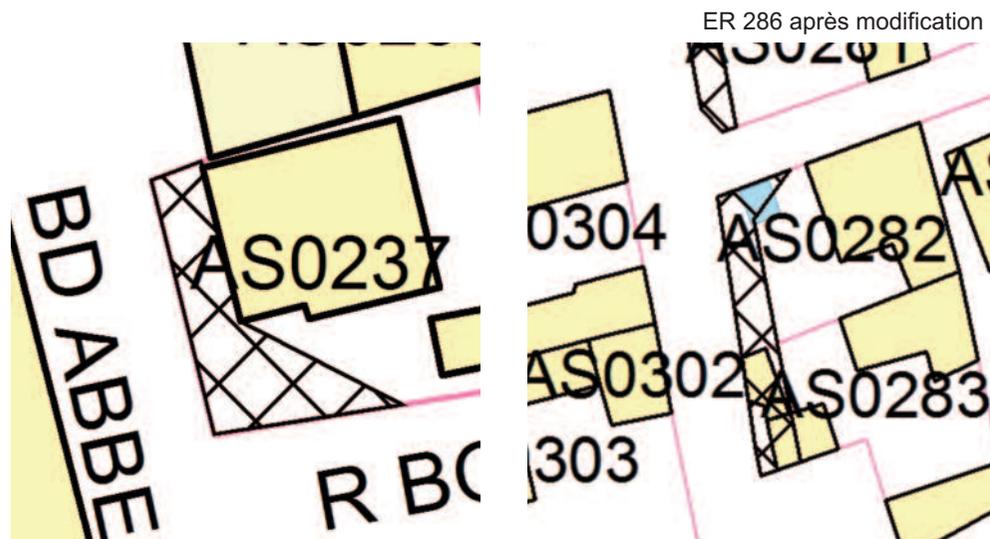


Suppression partielle ER 276 - Bénéficiaire Ville

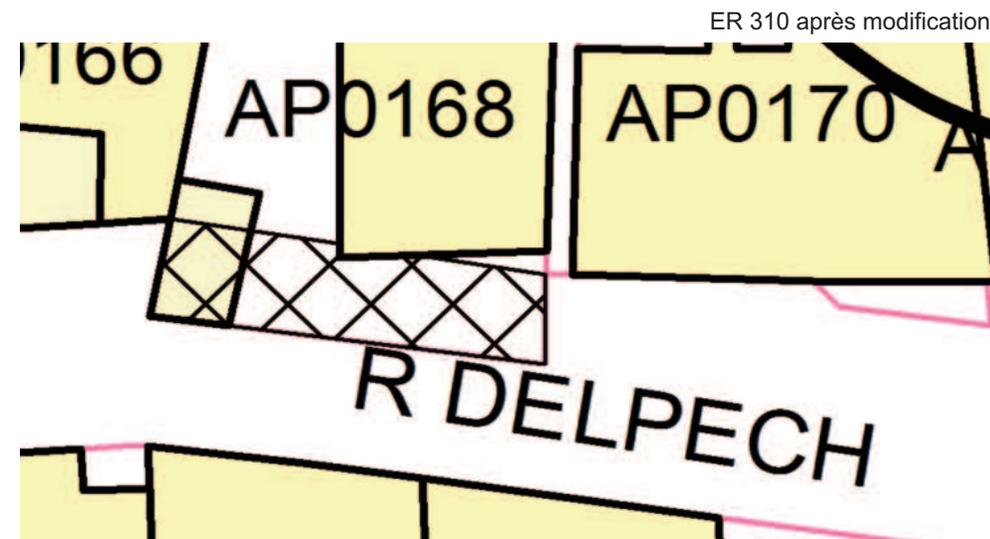
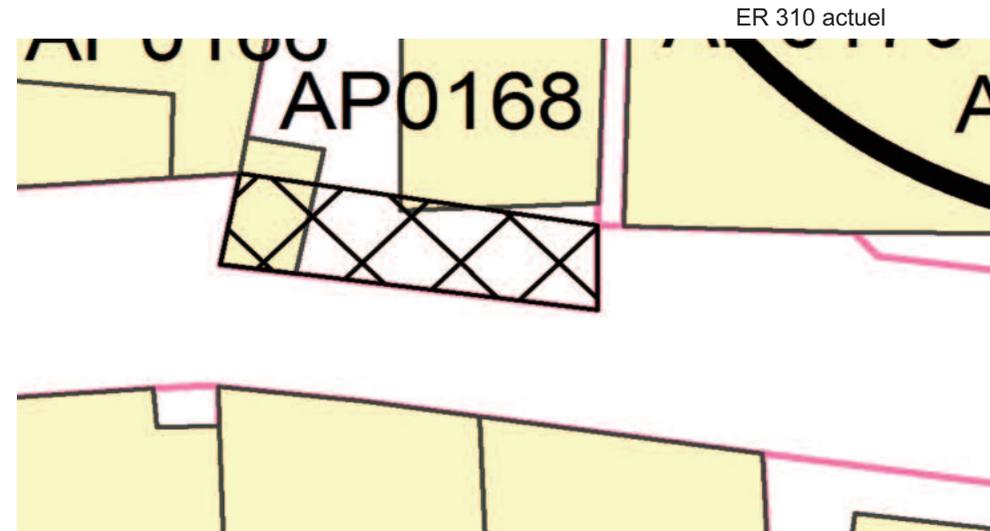


NOTICE EXPLICATIVE

Suppression partielle ER 286 - Bénéficiaire Ville

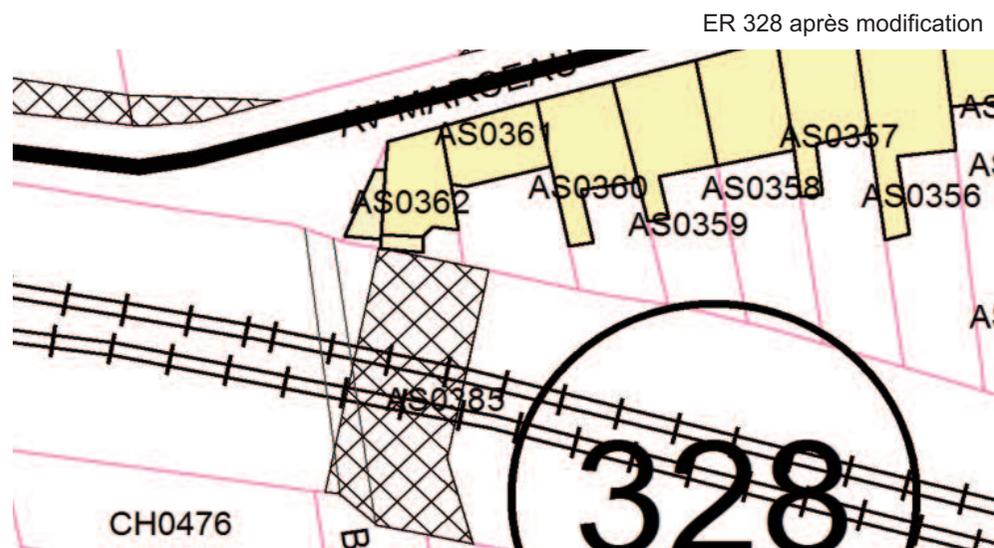
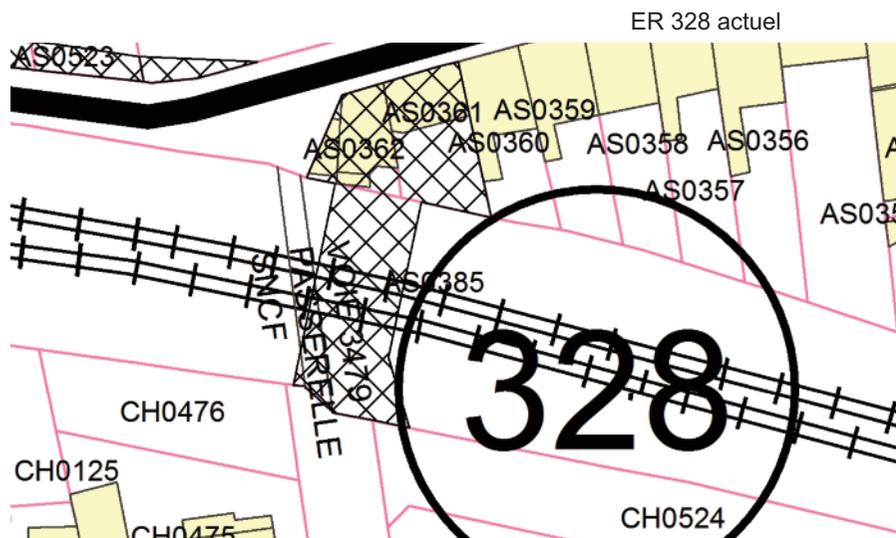


Suppression partielle ER 310 - Bénéficiaire Ville

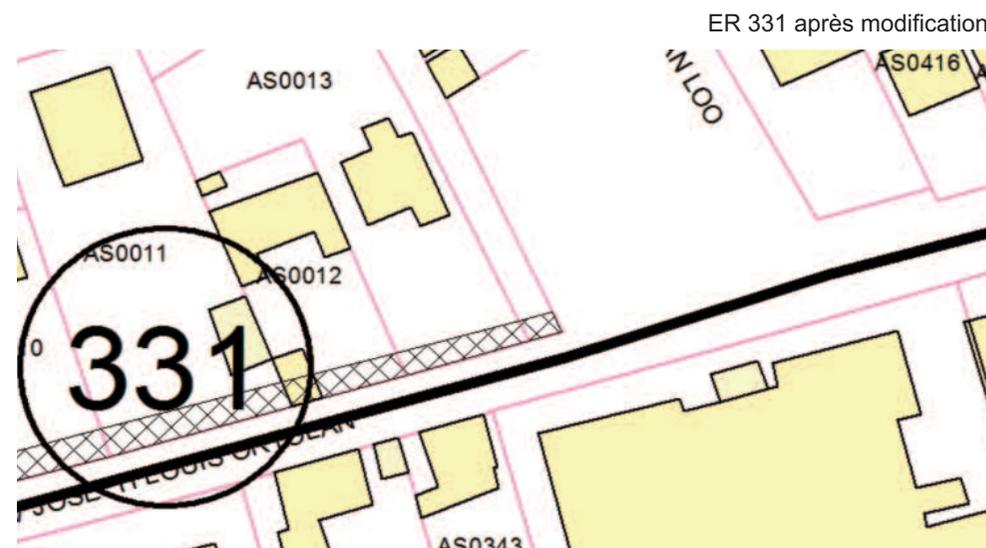
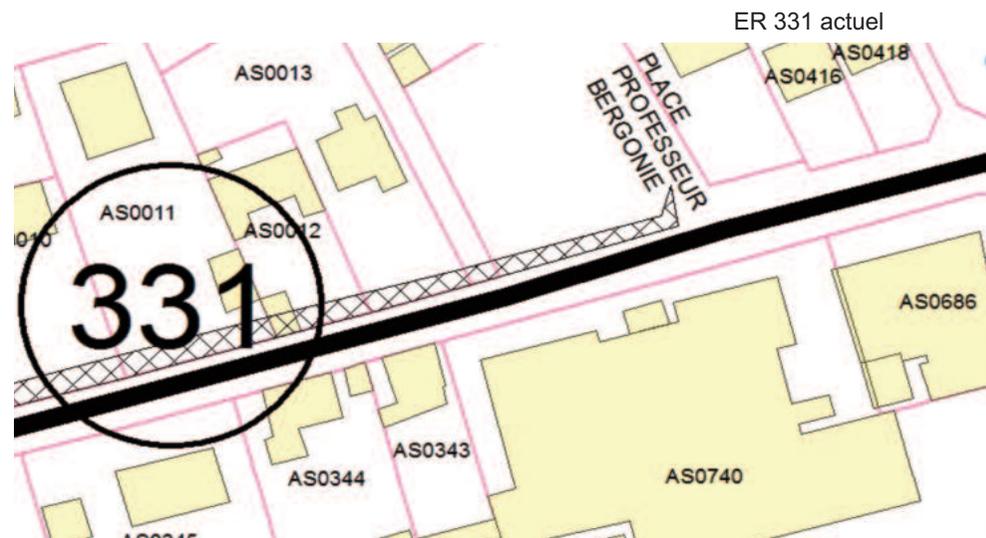


NOTICE EXPLICATIVE

Suppression partielle ER 328 - Bénéficiaire Ville

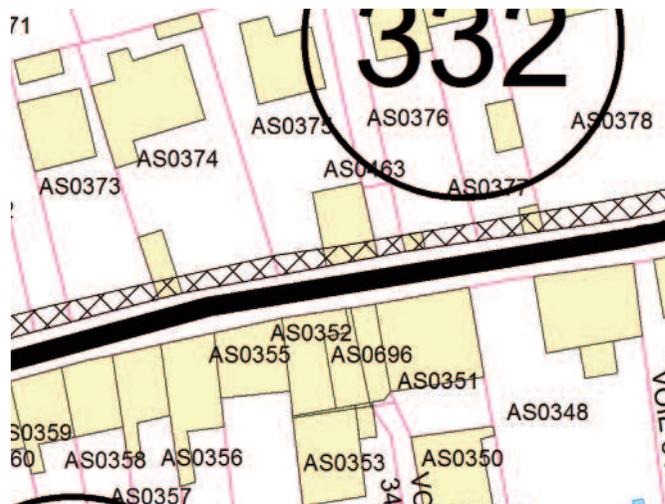


Suppression partielle ER 331 - Bénéficiaire Ville

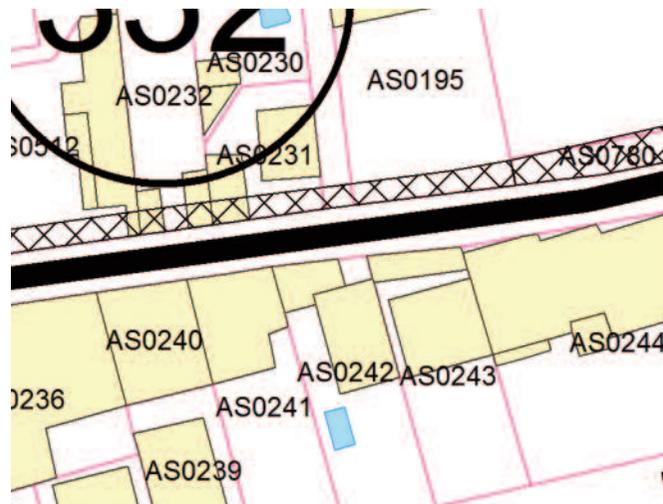


NOTICE EXPLICATIVE

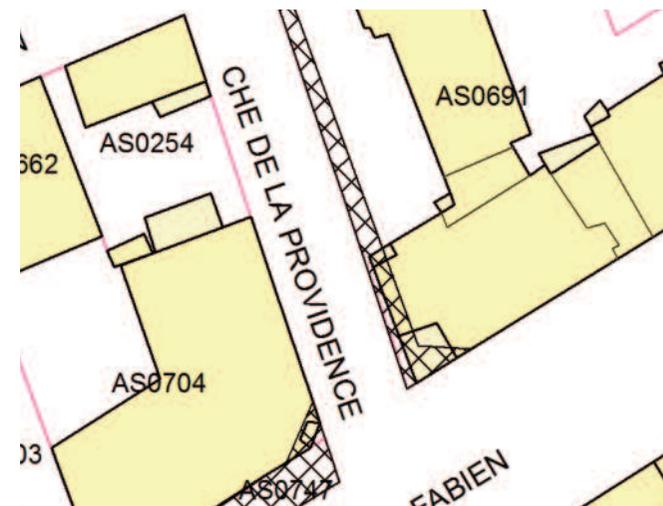
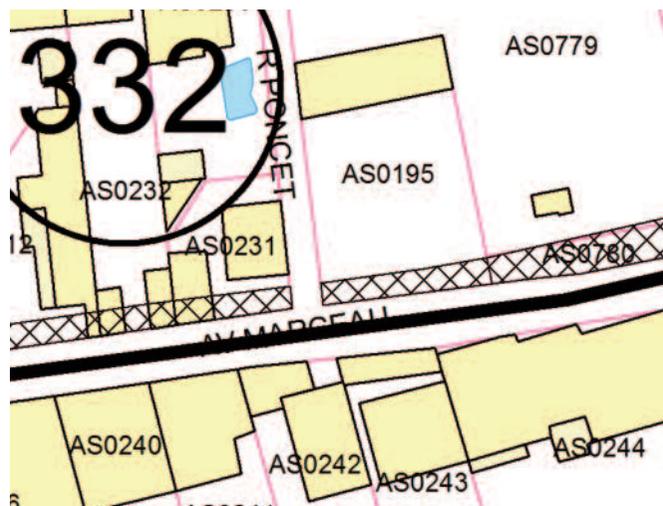
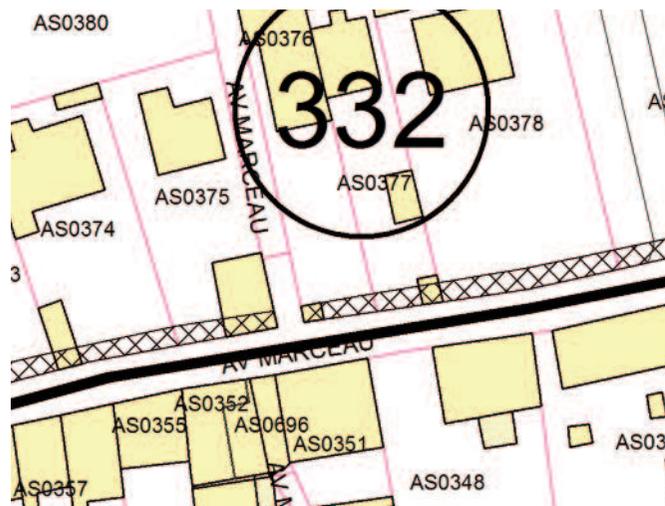
Suppression partielle ER 332 - Bénéficiaire Ville



ER 332 actuel

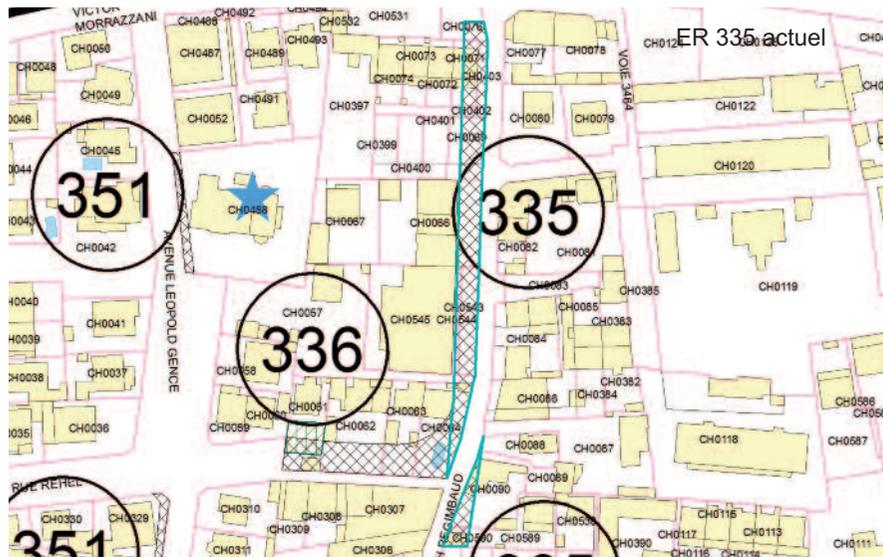


ER 332 après modification

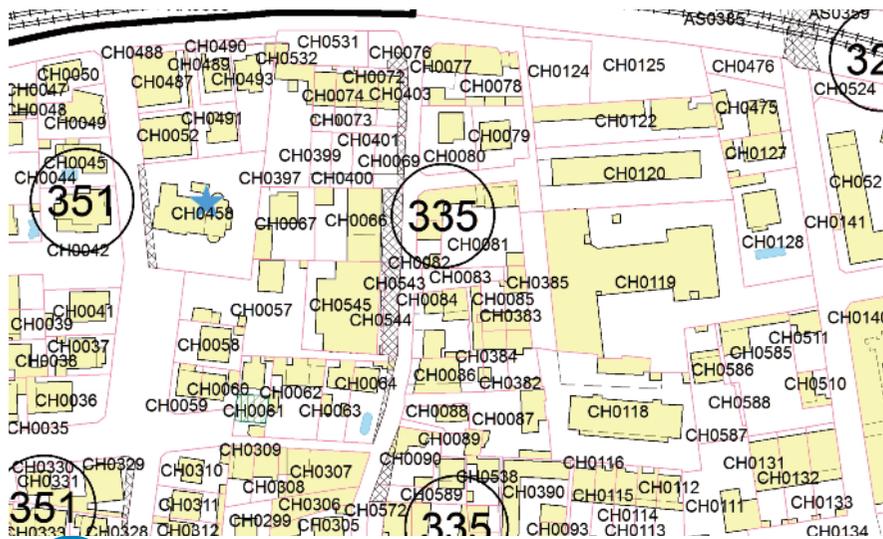


NOTICE EXPLICATIVE

Suppression partielle ER 335 - Bénéficiaire Ville



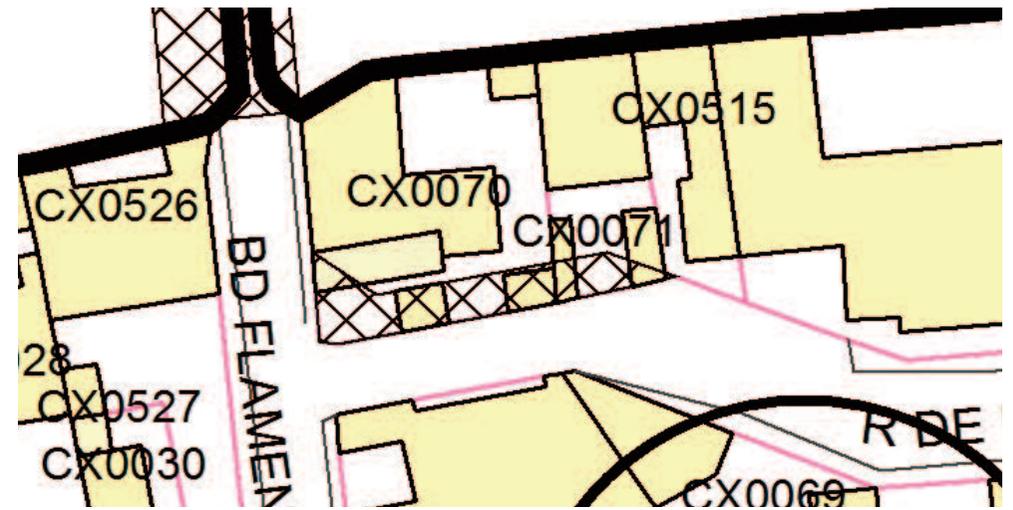
ER 335 après modification



Suppression partielle ER 408 - Bénéficiaire Ville



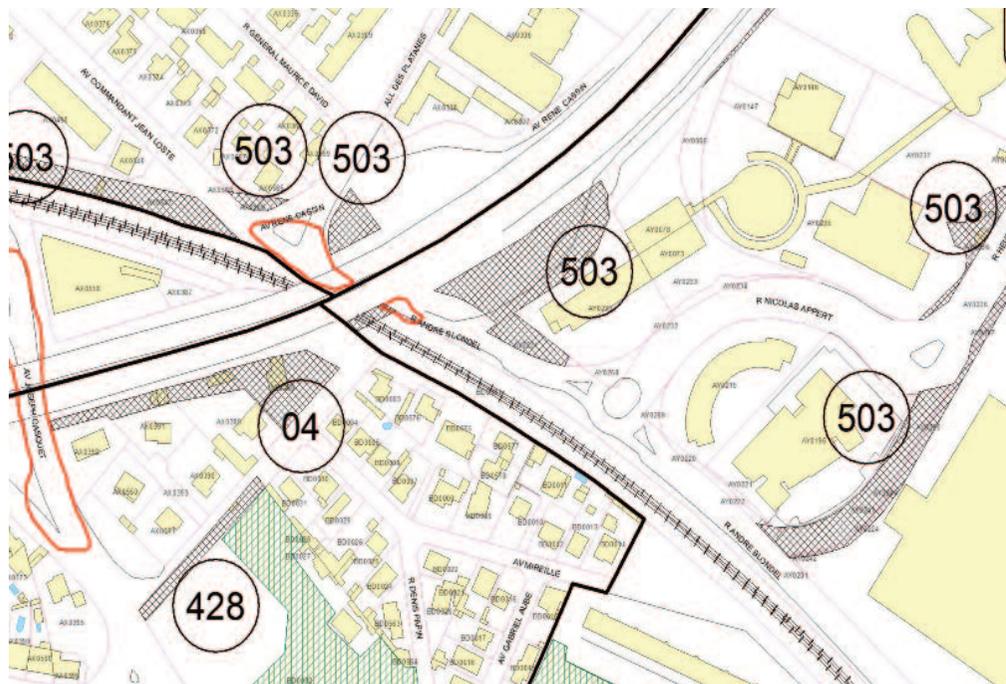
ER 408 après modification



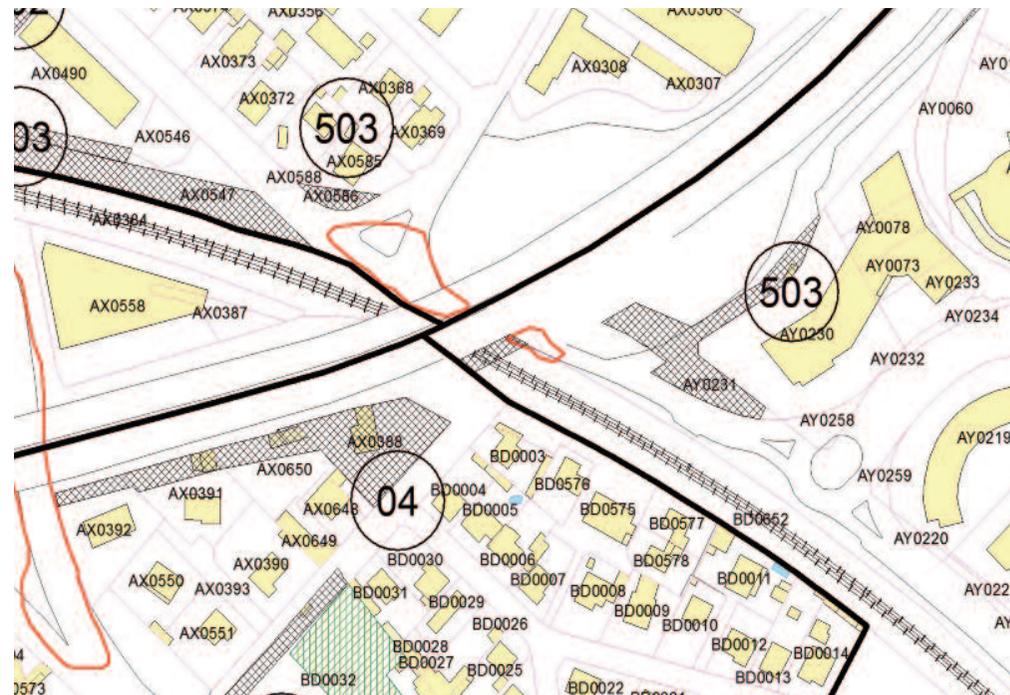
NOTICE EXPLICATIVE

Suppression partielle ER 503 - Bénéficiaire TPM

ER 503 actuel



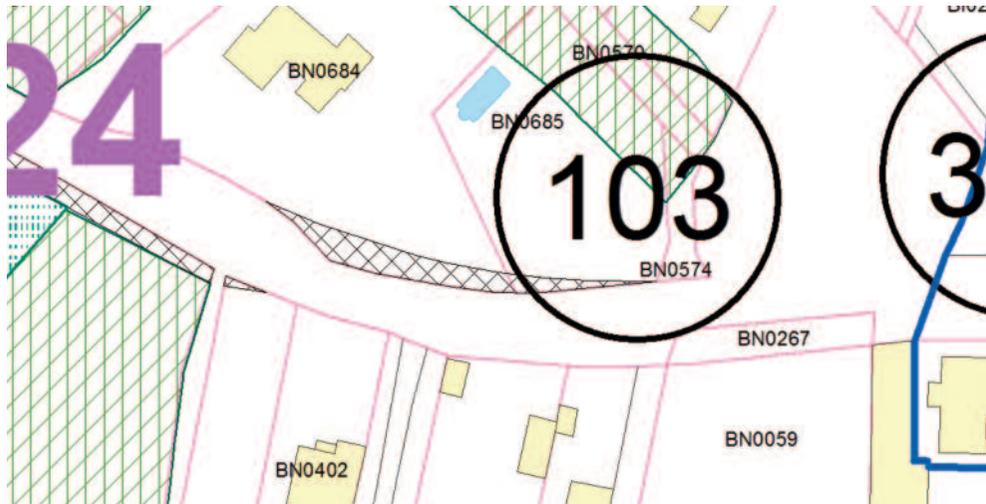
ER 503 après modification



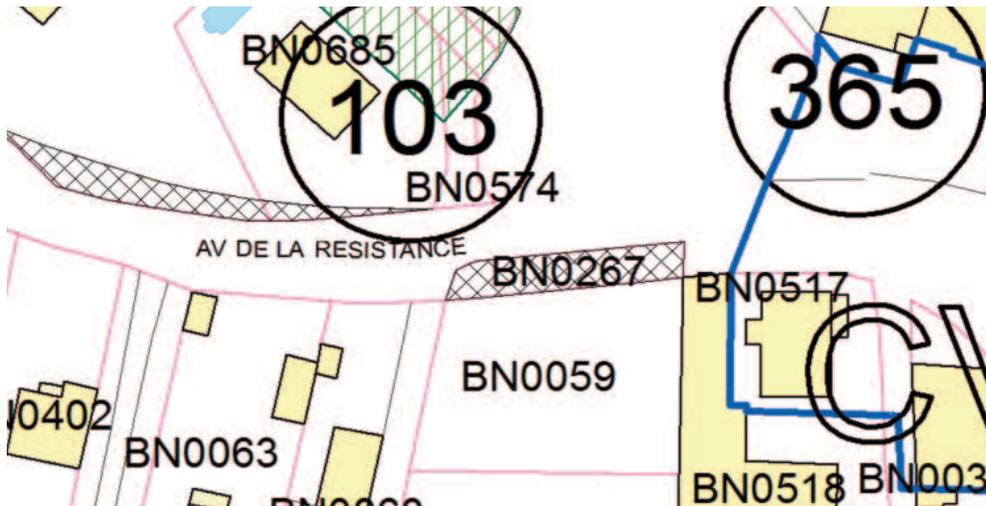
NOTICE EXPLICATIVE

Ajout d'emprise ER 103 - CONSEIL DEPARTEMENTAL

ER 103 actuel

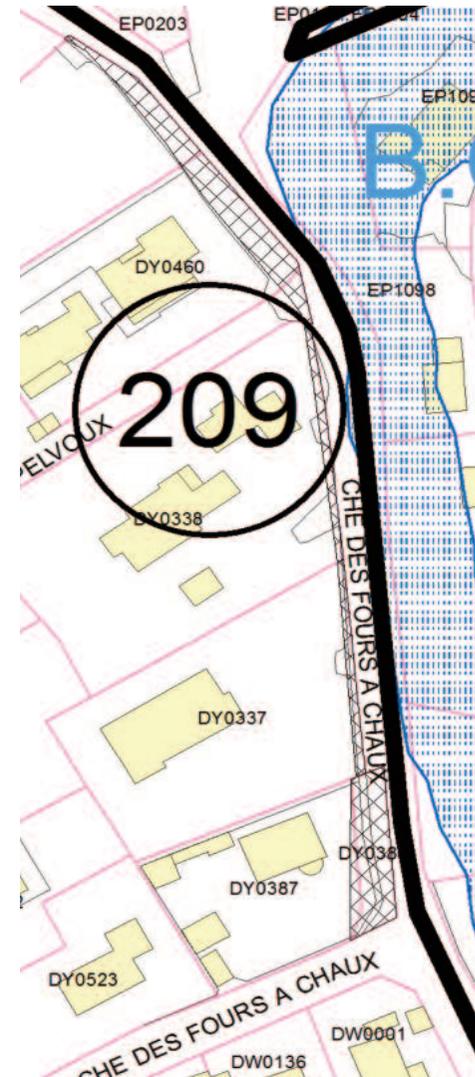


ER 103 après modification

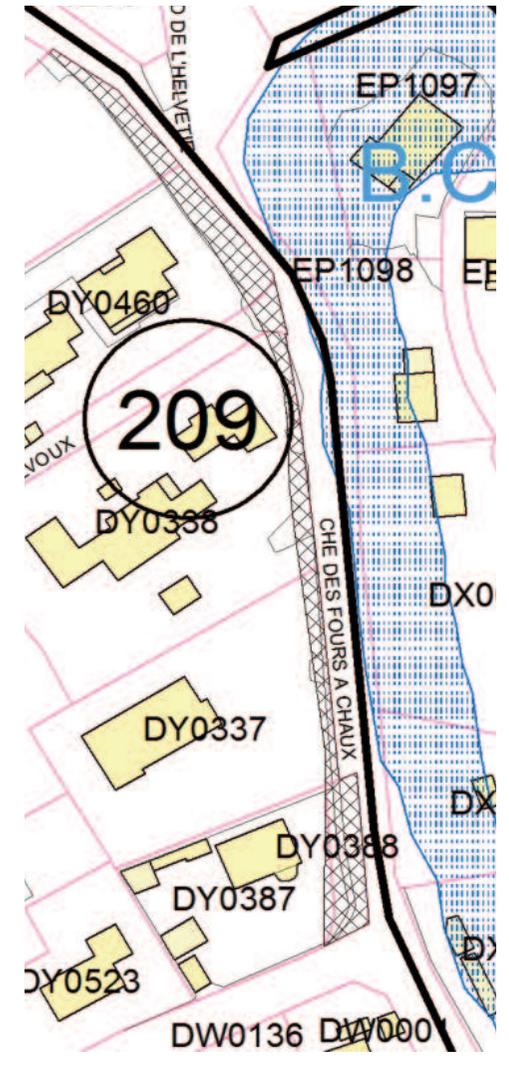


Ajout d'emprise ER 209 - Bénéficiaire Ville

ER 209 actuel



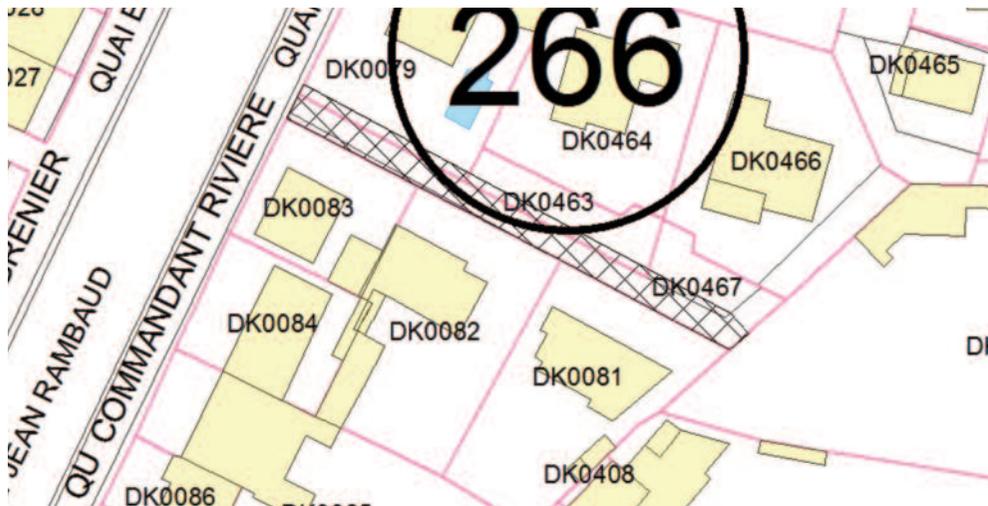
ER 209 après modification



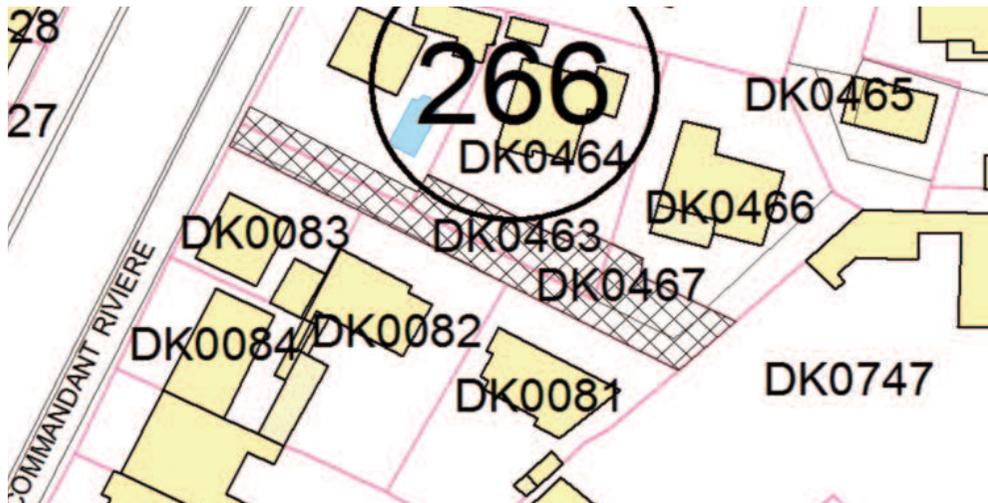
NOTICE EXPLICATIVE

Ajout emprise ER 266 - Bénéficiaire Ville

ER 266 actuel



ER 266 après modification

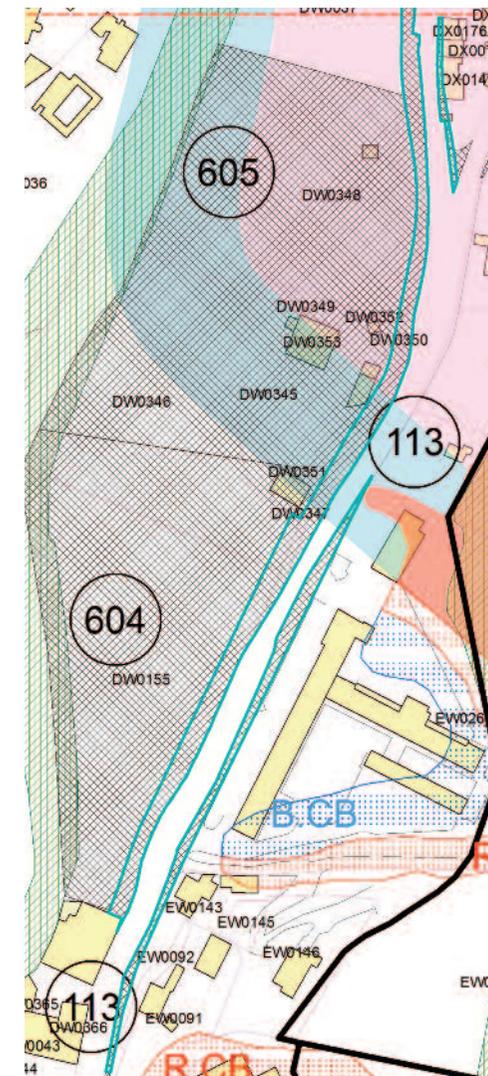
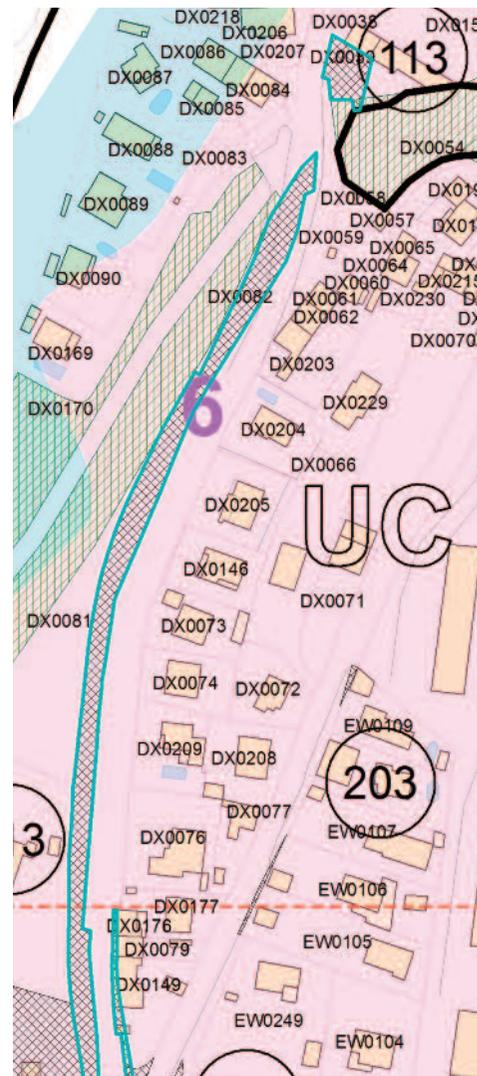
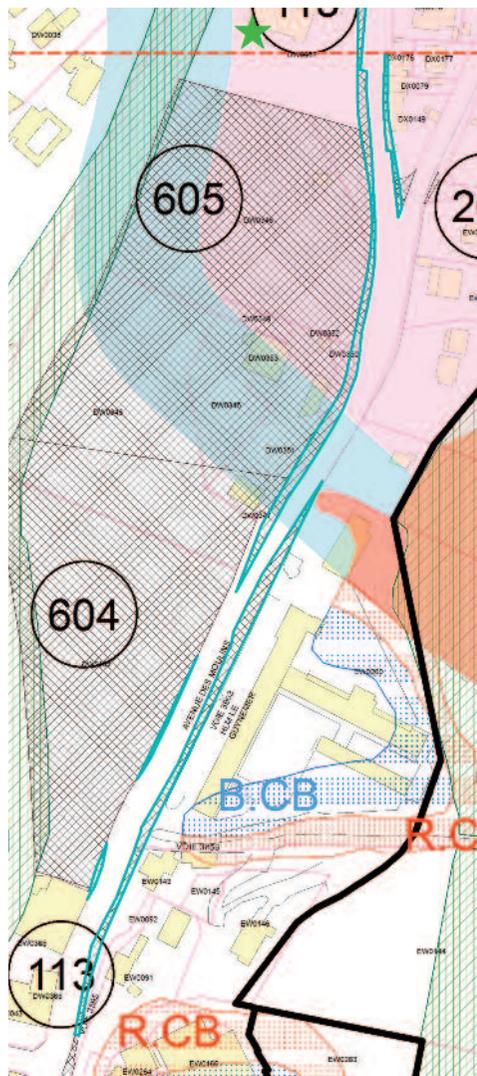
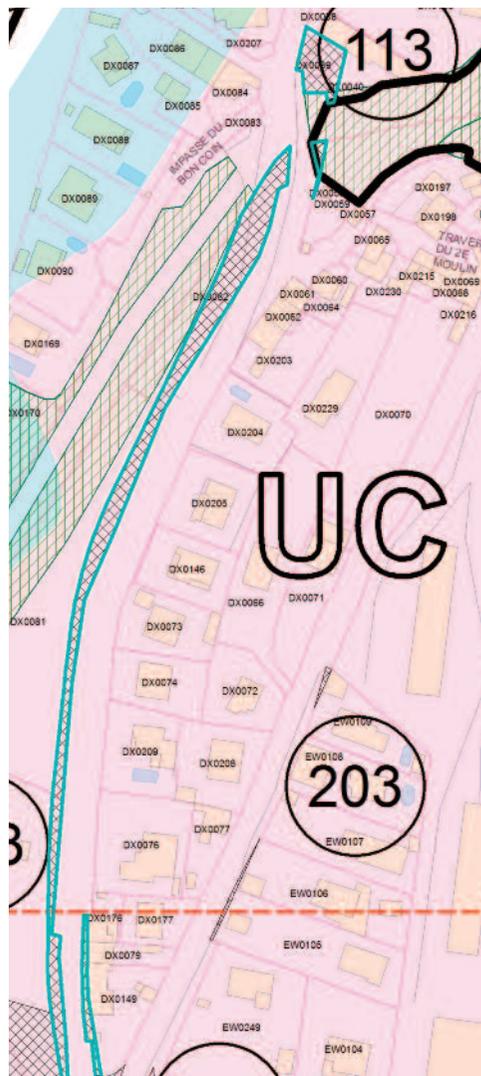


NOTICE EXPLICATIVE

Modification emprise ER 113 - Bénéficiaire CONSEIL DEPARTEMENTAL

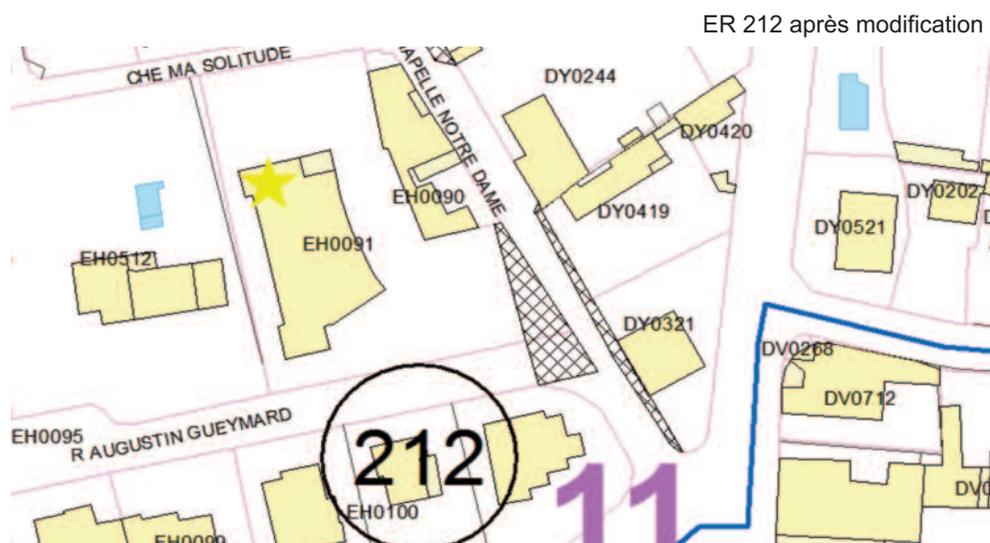
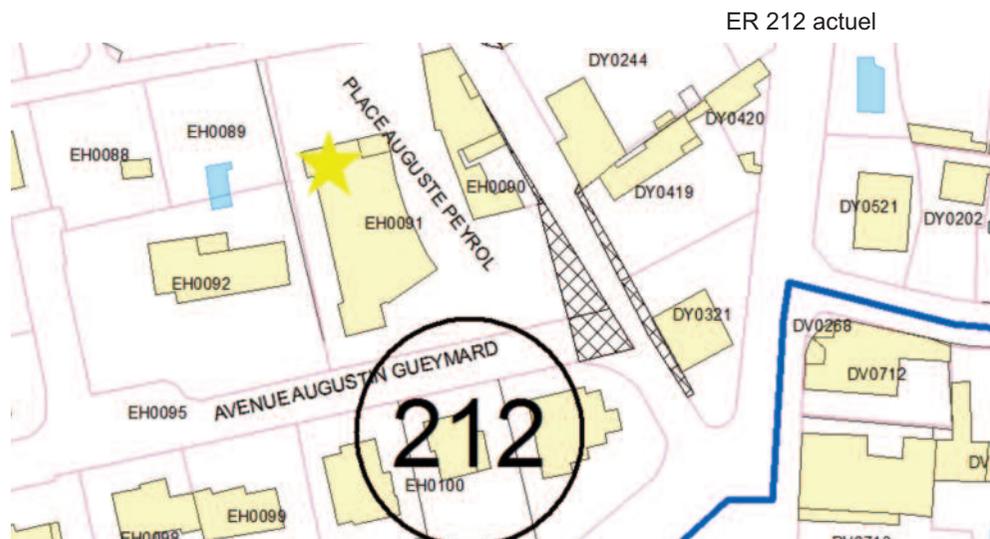
ER 113 actuel

ER 113 après modification

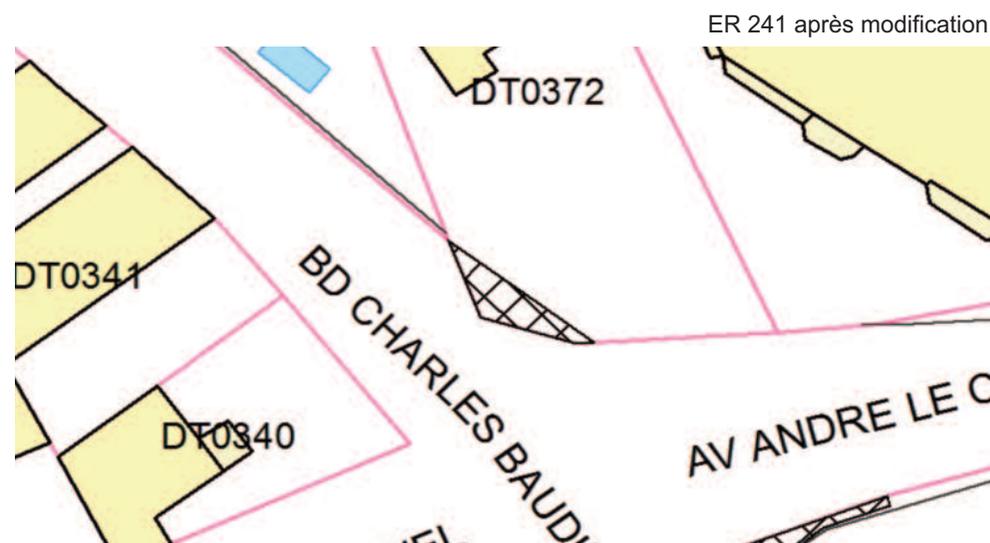
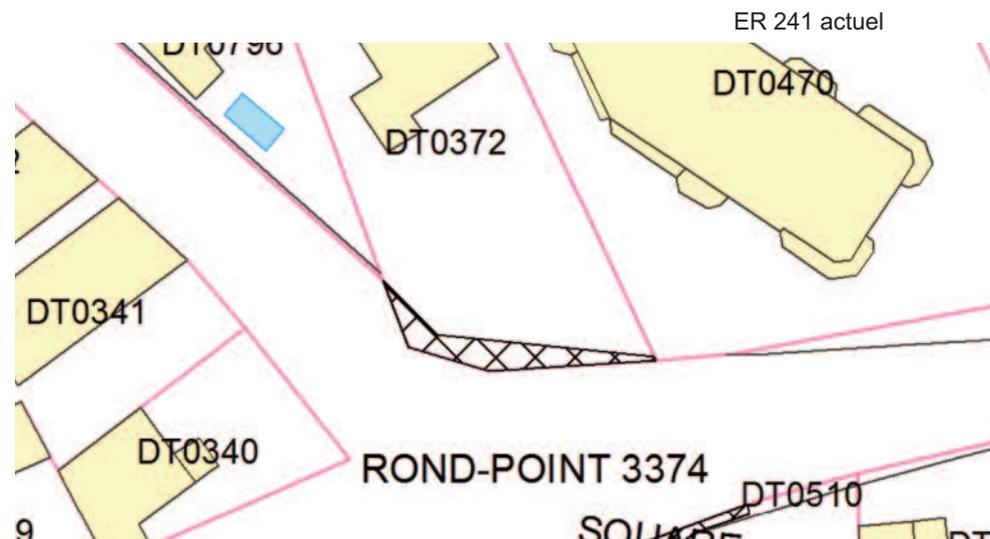


NOTICE EXPLICATIVE

Modification périmètre ER 212 - Bénéficiaire Ville



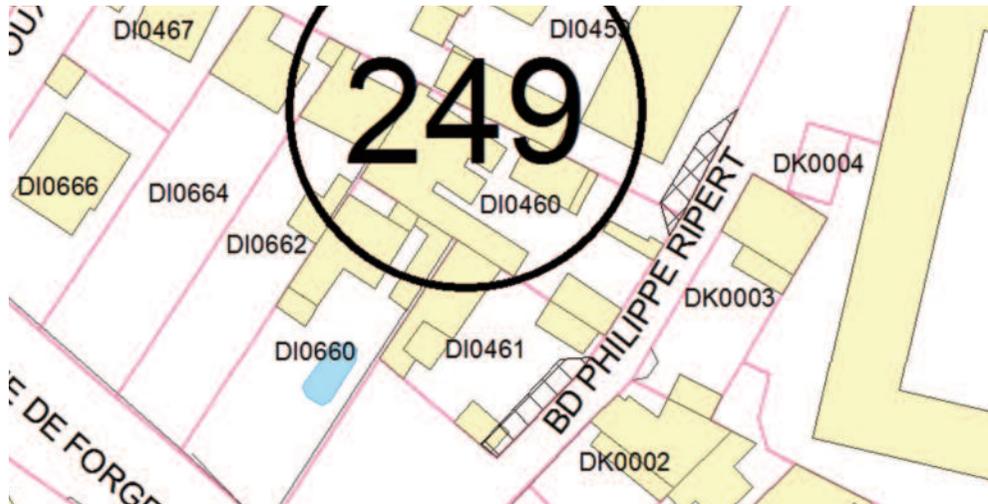
Modification périmètre ER 241- Bénéficiaire Ville



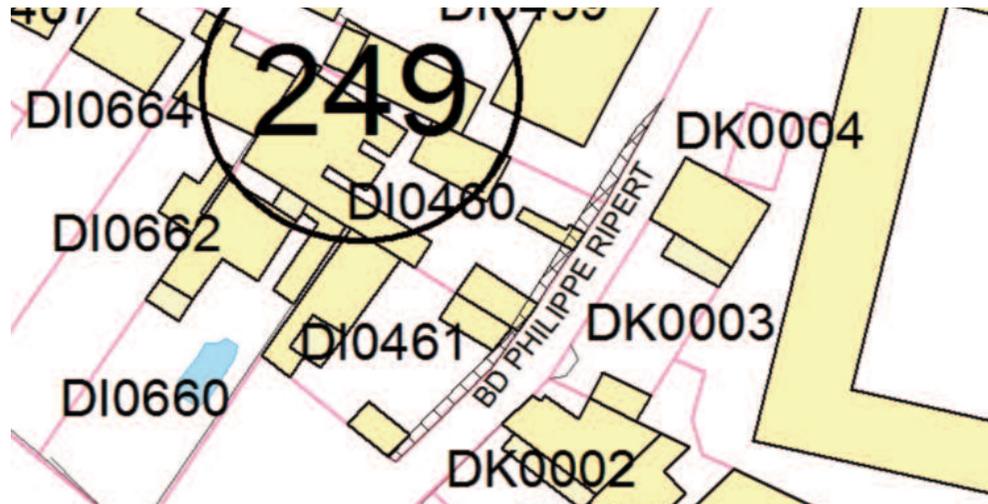
NOTICE EXPLICATIVE

Modification périmètre ER 249- Bénéficiaire Ville

ER 249 actuel

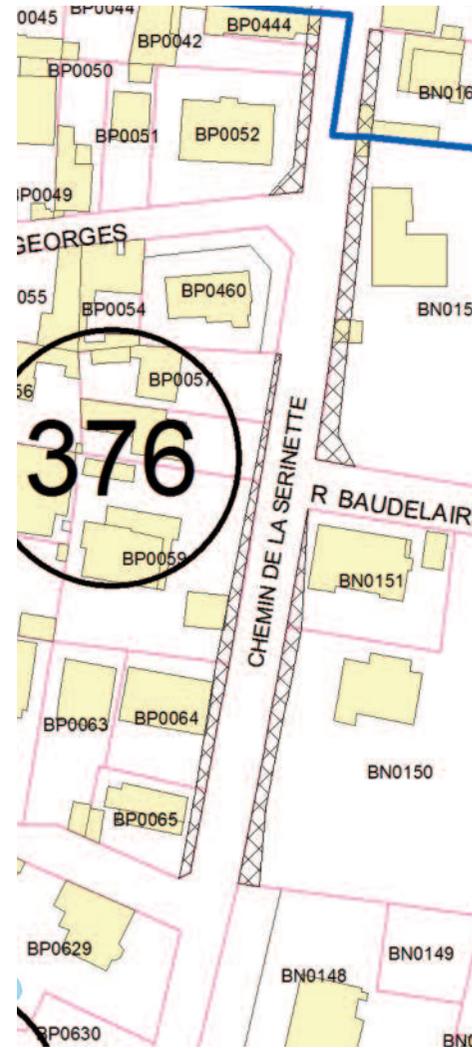


ER 249 après modification

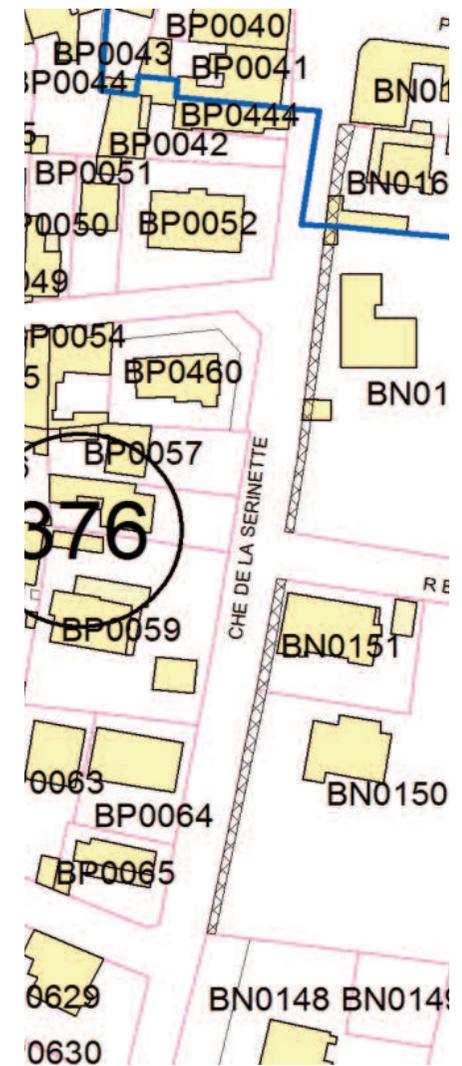


Modification périmètre ER 376- Bénéficiaire Ville

ER 376 actuel

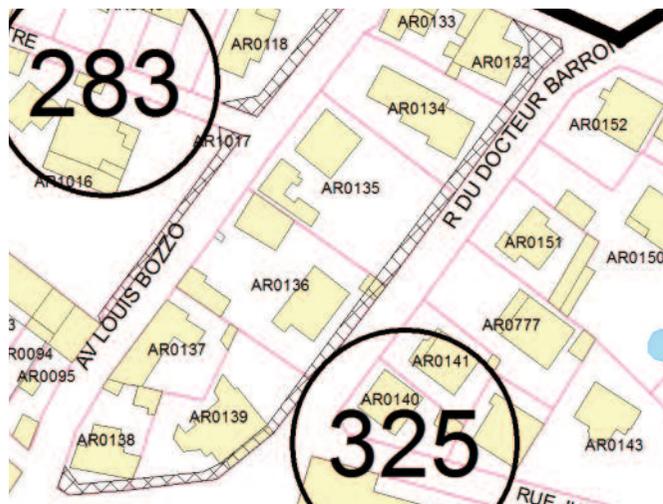


ER 376 après modification

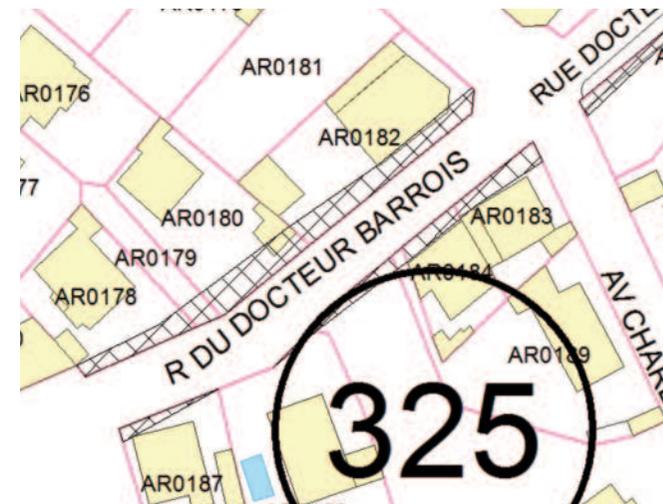
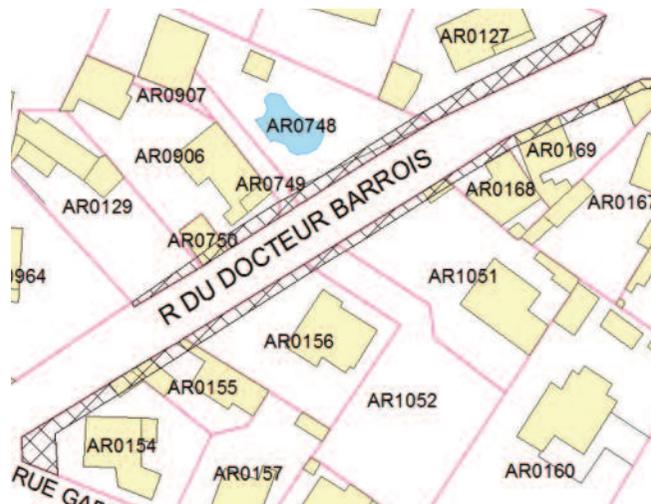


NOTICE EXPLICATIVE

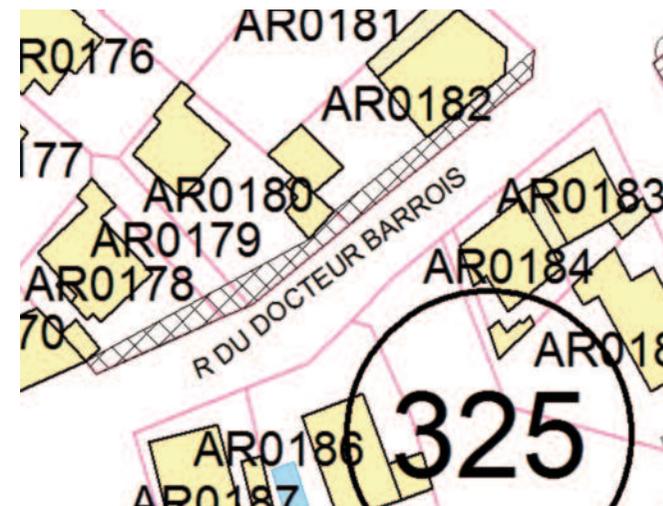
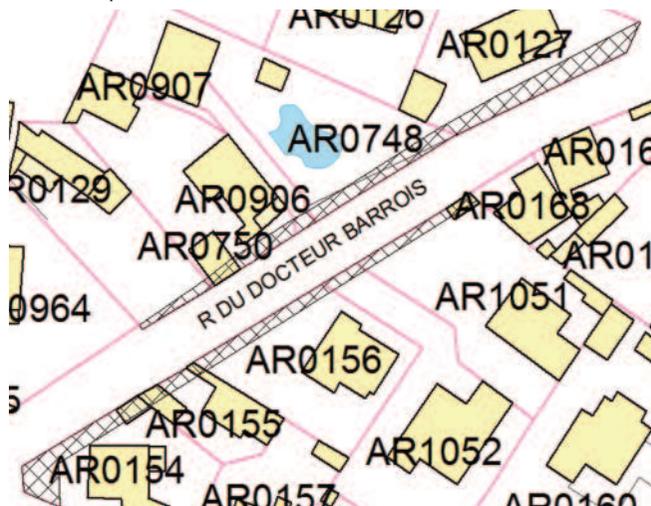
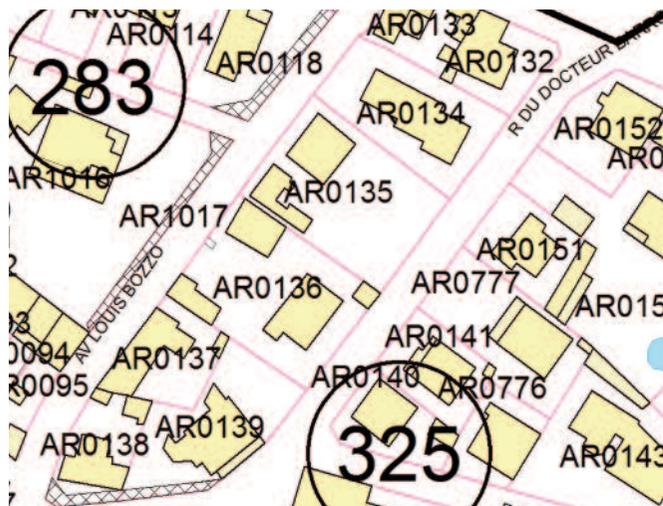
Modification périmètre ER 325 - Bénéficiaire Ville



ER 325 actuel



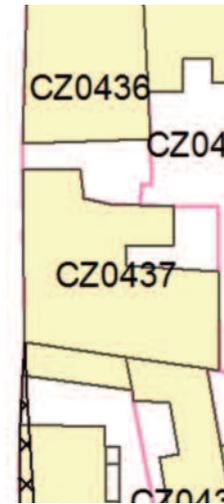
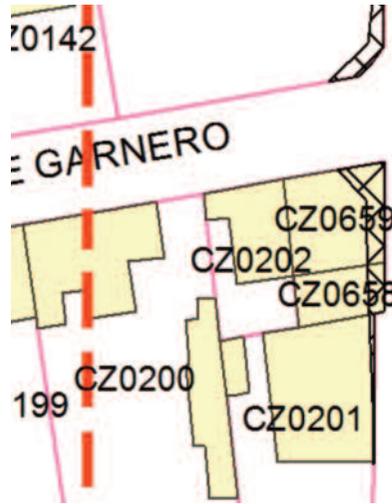
ER 325 après modification



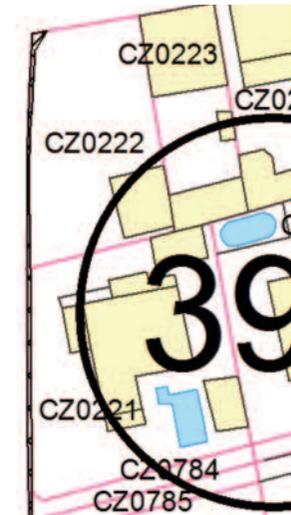
NOTICE EXPLICATIVE

Modification périmètre ER 395 - Bénéficiaire Ville

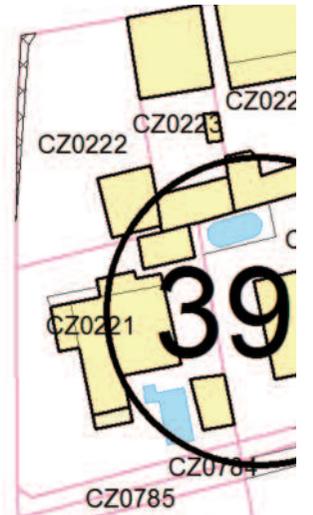
ER 395 actuel



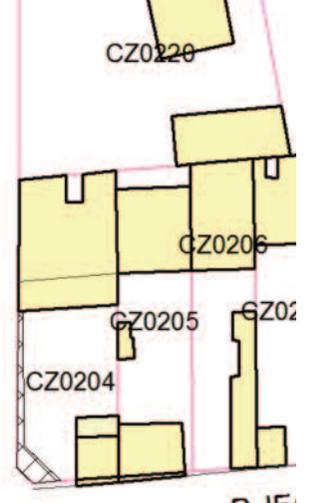
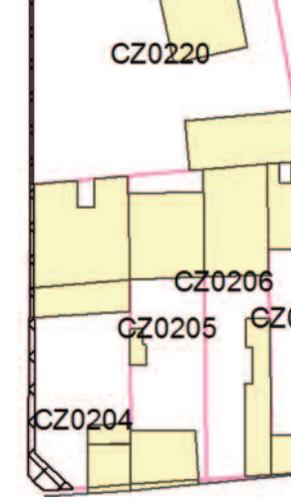
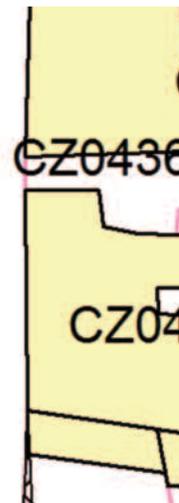
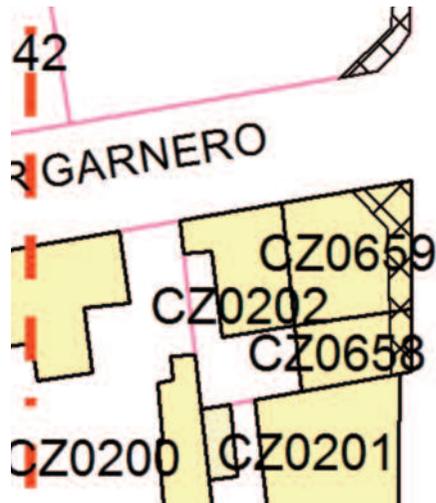
ER 395 actuel



ER 395 après modification



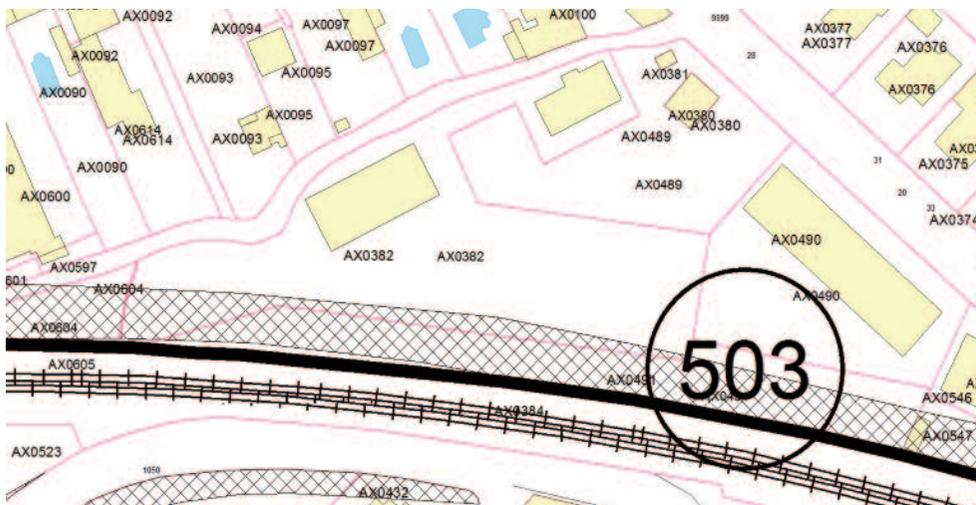
ER 395 après modification



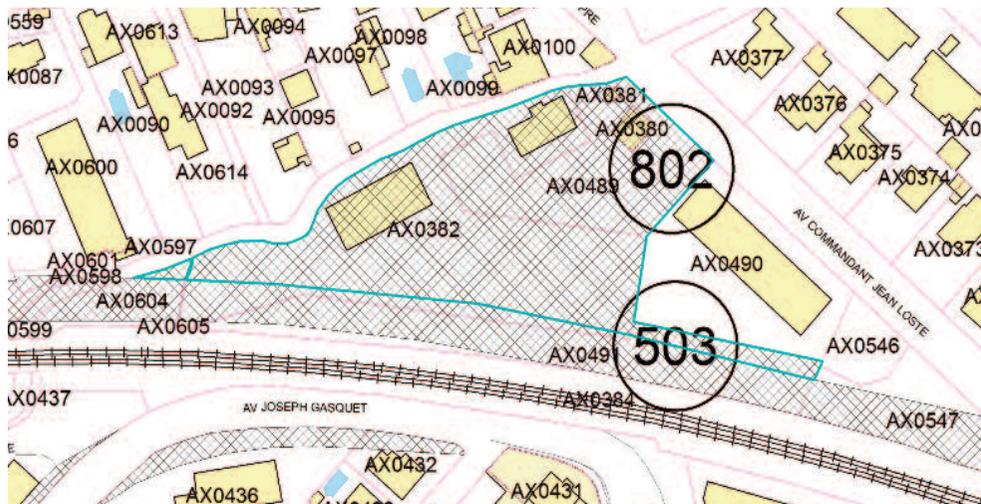
NOTICE EXPLICATIVE

Création ER 802 - Bénéficiaire SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DE L'EYGOUTIER

Plan de zonage actuel

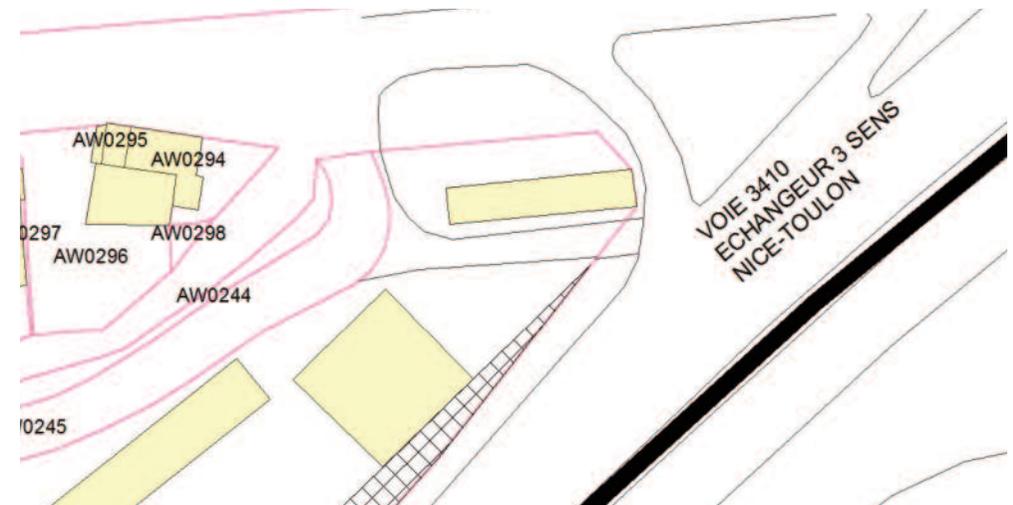


ER 802 après modification

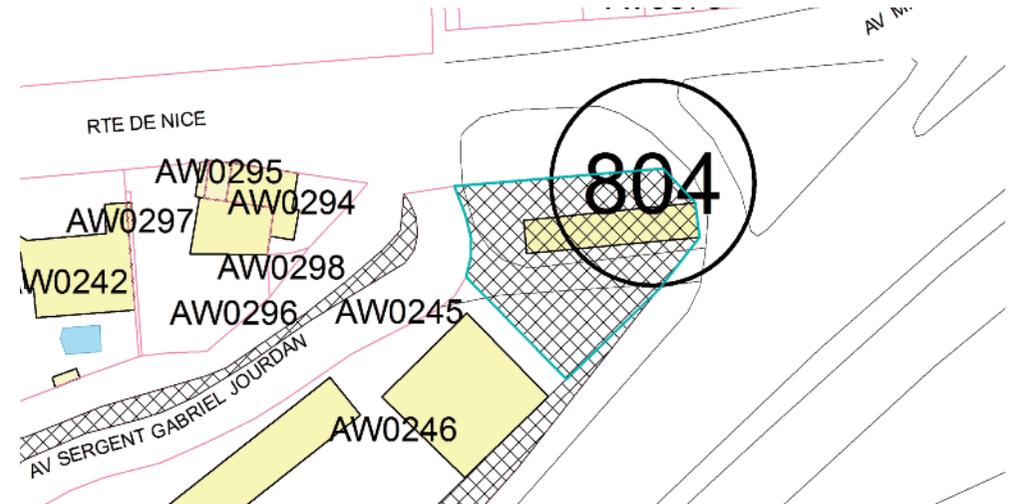


Création ER 804- Bénéficiaire SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DE L'EYGOUTIER

Plan de zonage actuel



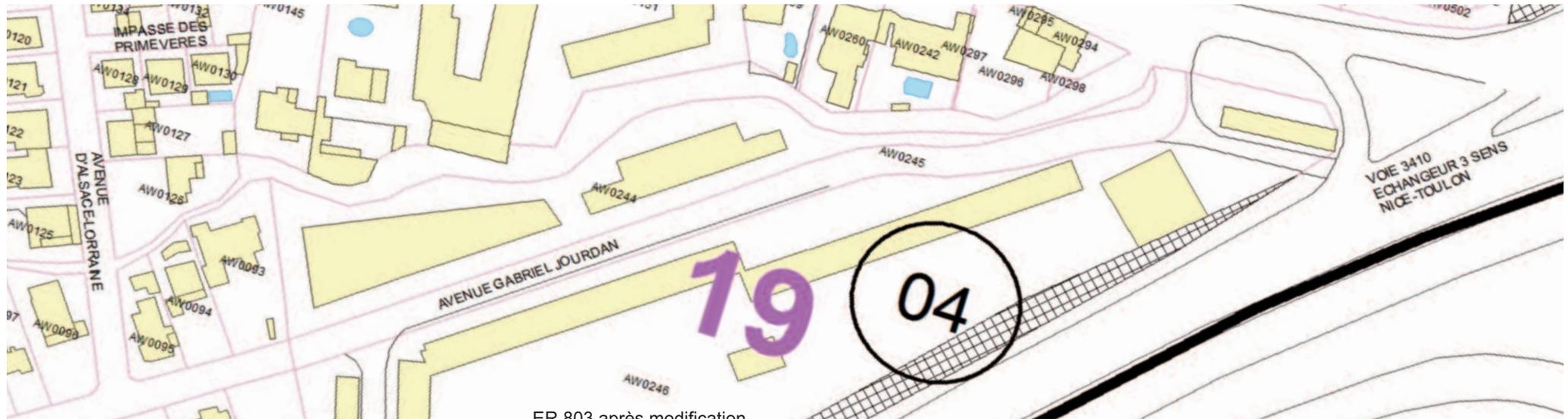
ER 804 après modification



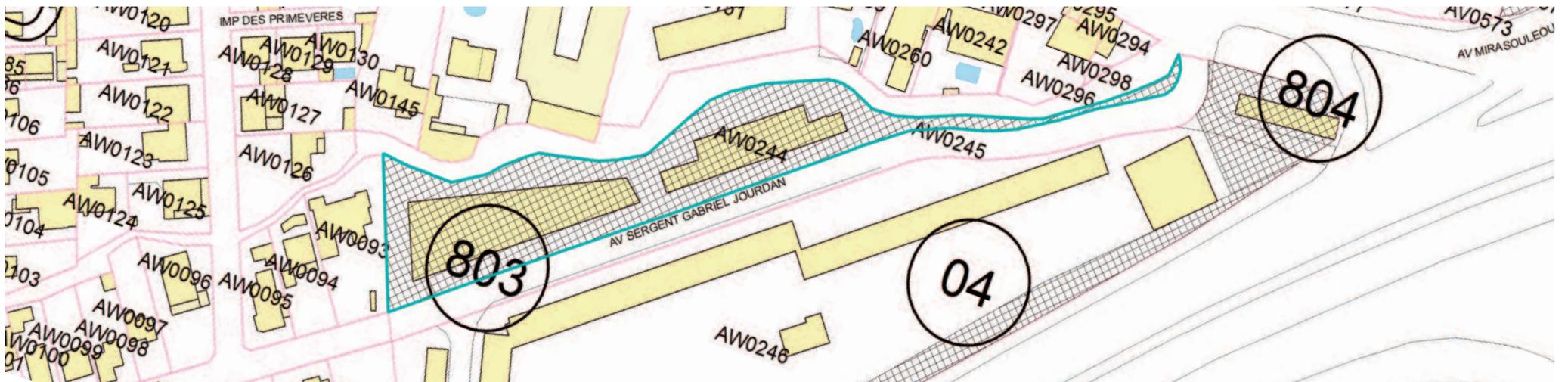
NOTICE EXPLICATIVE

Création ER 803 - Bénéficiaire SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DE L'EYGOUTIER

Plan de zonage actuel



ER 803 après modification



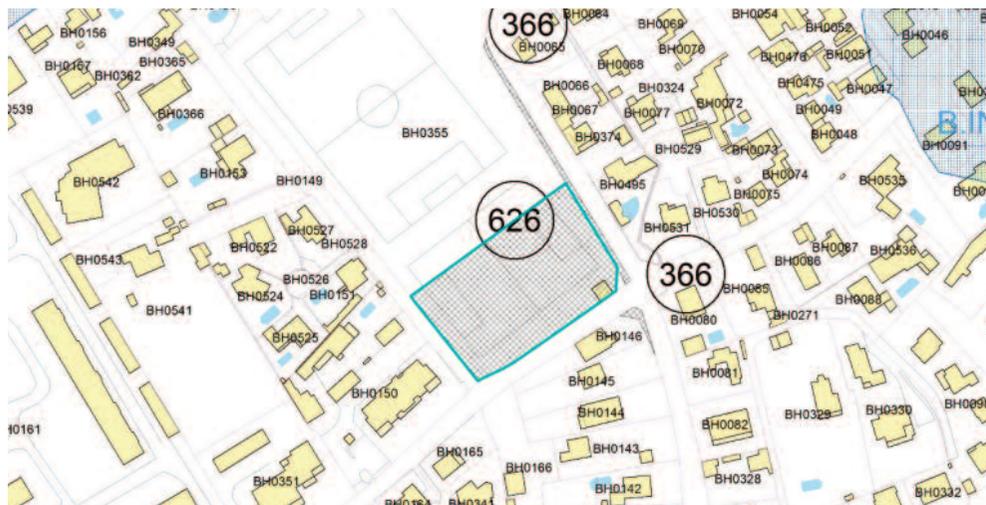
NOTICE EXPLICATIVE

Changement de bénéficiaire de l'ER 801 - Bénéficiaire Ville

Plan de zonage actuel



ER 801 qui devient l'ER626 après modification



NOTICE EXPLICATIVE

Volet 2 : Apporter des ajustements au règlement pour lui apporter davantage de souplesse et de précision

En vert, apparaissent les ajouts ou les modifications aux règles existantes et en rouge barré les suppressions.

N°	Type de modification	Éléments concernés
Objet n°1 : Chapitre 1 - Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones		
1.1	Précision réglementaire	P4 : opposition à l'application de l'article R151-21 CU qui dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Dans un souci d'équilibre entre densification du tissu urbain et préservation de la qualité de vie, la Ville de Toulon s'y oppose en raison d'un découpage parcellaire souvent abusif (micro lots) et des problèmes de cohérence architecturale entre les constructions des différents lots.
1.2	Dispositions pluviales	P.6 : précision apportée au «titre 2 - Les extensions (<i>à l'exception des surélévations et de la fermeture de volumes existants</i>)» puisque les surélévations et la fermeture de volumes existants n'ajoutent pas de surface imperméabilisée et n'induisent pas de besoin complémentaire en termes de dispositif pluvial.
1.3	Simplification et précision réglementaire sur les clôtures	P.8 : la largeur de 40 cm précisée pour les piliers est supprimée. Cette précision de 40 cm est parfois trop contraignante selon le contexte de la parcelle. La clôture est travaillée dans son ensemble avec l'architecte conseil de la Ville. La définition du «système à claire-voie» est ajouté dans le lexique (cf p. 38). La règle relative aux clôtures sur voies bruyantes est ajustée, avec l'autorisation de faire un retour du mur de clôture sur 3 m en cas d'implantation à l'angle de 2 voies
1.4	Souplesse réglementaire	P.9 : réécriture de la règle relative aux antennes téléphoniques. La règle actuelle impose un recul minimal de 2,5 m par rapport au nu des façades. La règle proposée impose une distance du nu des façades à l'antenne au moins égale à la moitié de la hauteur de l'antenne calculée à partir de l'acrotère. Une possibilité d'instruire au cas par cas en fonction du visuel présenté et de l'intégration aux éléments techniques ou architecturaux existants est ajoutée.
1.5	Précision réglementaire	P.12 : actualisation du n° de l'article relatif à l'inventaire du patrimoine (L123-1-5 du Code de l'Urbanisme est devenu L151-19).
Objet n°2 : Chapitre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines		
2.1	Réorganisation de la structure des chapitres 1 et 2	P.4 à 13 : réorganisation des paragraphes pour davantage de lisibilité.

NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
2.2	Assouplissement	<p>P.13 : en l'absence de places de stationnement préexistantes, une extension, même inférieure à 80m², emporte l'obligation de créer des places de stationnement (arrêt Sekler). Cette règle est reformulée pour supprimer cette obligation: <i>« Dans le cas d'une extension inférieure à 80m² de surface de plancher destinée à l'habitat, il n'est exigé aucune place de stationnement, et ce même en l'absence de places préexistantes ».</i></p> <p>P.14, suppression de la répétition <i>«il sera exigé une place par logement au minimum».</i></p>
<p>Objet n°3 : Zones UB et UZ - Prescriptions liées à la traversée souterraine</p>		
3.1	Modification de la règle	<p>En UB (p.24 et 25) et en UZ (p.74 et 75) : le repérage graphique de la traversée souterraine de Toulon et les préconisations réglementaires n'étant plus en adéquation avec la réalité des travaux achevés, les articles 1 et 2 des zones UB et UZ sont actualisés après échanges et validation des services de l'Etat et ESCOTA,.</p>
<p>Objet n°4 : Article 6</p>		
4.1	Précision réglementaire	<p>En UC et UD, la rédaction de la 2° partie de la règle est précisée pour pallier au caractère trop subjectif de la notion de « raccordement harmonieux », qui est supprimée. Désormais, en l'absence de continuité du front bâti, les constructions doivent être implantées à 3 mètres de l'alignement.</p>

NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
4.2	Précision	En UA, UB, UC, UD, UE et UL: Remplacement du terme « <i>alignement observé</i> » par « <i>front bâti observé</i> » et définition dans le lexique (cf p.38)
4.3	Précision	En UE (p.55) : Complément ajouté pour éviter la réalisation d'une voie d'accès qui porterait atteinte au paysage dans un terrain en pente : « <i>Dans le cas des terrains présentant une forte déclivité, l'implantation du garage ou de l'emplacement de stationnement devra se faire à l'alignement de la voie existante ou à créer dans les 2 situations suivantes (conditions non cumulatives):</i> - <i>Dès lors que la topographie du terrain ne permet pas de réaliser une voirie interne avec une pente <18% le cas échéant avec un plateau d'attente adapté à la desserte</i> - <i>Lorsque la réalisation de cette voirie interne porte atteinte au site et au paysage environnant.</i> <i>Pour les terrains en contre-haut des voies, les garages et emplacements de stationnement seront édifiés en excavation.</i> <i>Pour les terrains en contre - bas des voies, seule une dalle de stationnement n'excédant pas le niveau de la voie est autorisée »</i>
Objet n°5 : Article 7		
5.1	Précision	En UB, UC, UD, UE, UF et AU : Précision apportée sur les conditions de mesures « <i>à compter du terrain naturel avant travaux</i> ».
Objet n°6 : Article 10		
6.1	Précision	En UB (p.29), UC (p.38) et UD (p.48): la hauteur de la construction ne peut pas être définie par rapport à la largeur future d'une voie au risque que l'Emplacement Réservé ne soit pas mis en œuvre. « <i>La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment (saillies et garde-corps non compris) et tout point de l'alignement (tel que défini à l'article UD6, à l'exception des alignements futurs) opposé ne doit pas excéder une fois et demi ou une fois selon le cas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.</i> »
6.2	Précision	En UB, une précision est ajoutée : « <i>Lorsque la voie la plus étroite est en contrebas de la voie la plus large, les hauteurs (relative et absolue) pourront être dépassées sur une longueur de 17m, dans le respect de la continuité de la façade de la voie la plus large</i> » Le retour sur voie en pente implique le dépassement des hauteurs relative et absolue => insécurité juridique

NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
Objet n°7 : Article 11		
7.1	Précision	En UB (p.31), problématique des immeubles à l'angle de 2 voies : « <i>Dans le cas d'un immeuble implanté à l'alignement de plusieurs voies, le traitement du dernier niveau en attique et la réalisation d'un pan coupé à chaque angle sont à privilégier afin de permettre une meilleure adaptation architecturale du projet en assurant une continuité visuelle de chaque front bâti</i> ».
7.2	Harmonisation de la règle	En UB, la règle actuelle est : « Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre » En UC, UD, UE et UZ : « Chaque logement devra comporter au moins une porte-fenêtre ». En UE, cette règle n'existe pas. Harmonisation de la règle en UC, UD, UE et UZ (sauf UZe) : « Pour tout programme neuf, chaque logement devra comporter au moins une porte fenêtre ».
7.3	Précision	En UA, UB, UC, UD, UE et UZ, « Toitures à pentes : Des pentes différentes avec des matériaux différents pourront être acceptées exceptionnellement pour des bâtiments de typologie particulière ».
Objet n°8 : Article 13		
8.1	Précision	En UC(p.40), UD (p.50) et UE : dérogation sur l'emprise précisée (exclusion des constructions nouvelles) « Au moins 25 % (ou 30 ou 40 %) de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. <i>Toutefois, pour les constructions existantes à la date du PLU ne répondant pas à cette règle, il sera permis d'imperméabiliser un maximum de 30 m² supplémentaires en vue soit de réaliser une piscine enterrée soit de créer un emplacement de stationnement</i> ».
8.2	Assouplissement	En UB (p.32) : « Les toitures terrasses des constructions en rez-de-chaussée et des parkings devront être aménagées en espaces verts <i>dont 30% maximum de cette surface pourront être aménagés en terrasses privatives (non végétalisées)(..)Toutefois, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif justifiant de l'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire pourra déroger à cette règle.</i> »
8.3	Précision	En UC (p.40), suppression de la règle relative à l'aménagement des aires de jeux pour les collectifs à usage d'habitation.

NOTICE EXPLICATIVE

N°	Type de modification	Éléments concernés
Objet n°9 : Zone N		
9.1	Assouplissement	<p>P.89, suite aux évolutions législatives (lois ALUR, LAAF et MACRON), les règles relatives aux extensions et piscines contenues dans le PLU sont devenues inopérantes (article L 151-12 CU). Un dossier est donc soumis pour avis à la CDPENAF avec une proposition de la règle complétée par une zone d'implantation définie :</p> <p>« Dans le secteur N, au sein d'une zone d'implantation de 20 m à compter des façades d'une construction à usage d'habitation, sont autorisés (...)».</p> <p>Les autres règles sont inchangées.</p>
Objet n°10 : Lexique		
10.1	Complément	<p>P.97, combles : Erreur matérielle dans la définition actuelle, précision à ajouter :</p> <p>« Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment et dont la hauteur sous l'égout (ou le faitage dans le cas d'une toiture monopente) ne permet pas d'être assimilé à un niveau de façade. Toutefois les murs pignons pourront être animés. Les constructions existantes peuvent être réaménagées dans le volume initial pour autant qu'il ne constitue pas de logement entier. En aucun cas il ne pourra être aménagé de logement entier dans ces combles.»</p>
10.2	Complément	<p>P.98, front bâti observé : définition à ajouter</p> <p>« Alignement des façades principales des constructions donnant sur l'espace public ».</p>
10.3	Complément	<p>P.98, système à claire-voie : définition à ajouter</p> <p>« Système de clôture non occultant assurant visuellement une transparence (grilles, grillages, claustras...). Les différentes parties du système doivent être espacées entre elles afin que l'ensemble ne puisse être perçu comme un panneau plein. »</p>

NOTICE EXPLICATIVE

Volet 3 : Enrichir l'inventaire du patrimoine

L'inventaire du patrimoine annexé au PLU comporte actuellement 91 fiches, portant sur des éléments patrimoniaux protégés au titre du L.123-1-5 devenu L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces fiches décrivent des éléments de patrimoine religieux, militaire, bastidaire, de l'Entre-Deux Guerres, divers et du patrimoine labellisé XXème siècle (devenu label Architecture contemporaine remarquable suite au décret n°2017-433 du 28 mars 2017 pris en application de l'article L. 650-1 du code du patrimoine).

Deux nouvelles fiches ont été réalisées, la Simiane et la Villa Burnett; elles sont ajoutées au document.

La fiche relative à la Caserne retranchée du Faron est supprimée puisque ce bâtiment a été inscrit au titre des Monuments Historiques en date du 22 septembre 2015.

N°	Type de modification	Éléments concernés
3.1	Enrichissement de l'inventaire du patrimoine	<p>Rapport de présentation : Tome 2, p.55 et tome 5 p.16 et 26: remplacement de l'ancien n°L123-1-5 CU par le nouvel article L151-19 CU. Tome 2, p.25 et 55 , le nom du label Patrimoine du XXème siècle évolue en label Architecture contemporaine remarquable</p> <p>Documents graphiques : ajout des 2 nouveaux éléments identifiés sur les planches graphiques 11 et 27 : la Simiane et la Villa Burnett. Suppression de la caserne retranchée du Faron sur la planche graphique n°13.</p> <p>Règlement : remplacement de l'ancien n°L123-1-5 CU par le nouvel article L151-19 CU p.4</p> <p>Annexe : Ajout dans l'annexe Inventaire du patrimoine de 2 fiches (plan et document écrit). Le nom du label Patrimoine du XXème siècle évolue en label Architecture contemporaine remarquable. La fiche de la caserne retranchée du Faron est supprimée (plan et document écrit).</p>

NOTICE EXPLICATIVE

Volet 4 : Intégration des procédures de mises à jour n°7 et 8

Suite à la mise à jour n°7 en date du 23 septembre 2016

2 nouveaux Monuments Historiques ont été inscrits : la caserne retranchée du Faron et la crémaillère du Faron et ont été ajoutés dans la liste et sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique. De plus, de nouveaux Périmètres de Protection Modifiés (Périmètre Délimité au titre des Abords) ont été adoptés et reportés sur l'annexe Servitude d'Utilité Publique.

La Ville a annexé à son PLU l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2015 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des voies communales du Var.

Par ailleurs, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement a été complété par l'arrêté préfectoral du 21 juin 2016 portant approbation et publication du PPBE 2ème échéance du réseau routier national des autoroutes concédées du Var.

La procédure de modification n°4 inclut donc ces évolutions dans le rapport de présentation.

Suite à la mise à jour n°8 en date du 7 mars 2017

Les périmètres des sites inscrits de la commune ont été corrigés pour prendre en compte les données de l'Atlas du Patrimoine. La carte des SUP a donc été actualisée.

L'annexe Voies Bruyantes a été actualisée suite à l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2016 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des voies ferrées du Var.

L'annexe PPBE a été complétée avec l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2016 portant approbation et publication du PPBE de l'échéance 2 de la directive européenne des voies ferrées du var.

La modification n°4 permet d'actualiser ces données dans le rapport de présentation.

N°	Type de modification	Éléments concernés
4.1	Actualisation des données relatives aux Monuments Historiques suite à la mise à jour n°7	Rapport de présentation : Tome 2, p.54 : ajout de 2 MH dans la liste des édifices inscrits et classés : la caserne retranchée du Faron inscrite en date du 22/09/2015 et la crémaillère du Faron inscrite au titre des MH en date du 24 mars 2016.
4.2	Actualisation des données relatives aux Périmètres de Protection Modifiés suite à la mise à jour n°7	Rapport de présentation : Tome 3 p.96: complément apporté sur les PPM
4.3	Actualisation des données relatives aux voies bruyantes suite aux mises à jour n°7 et 8	Rapport de présentation : Tome 2, p.117 : actualisation des données relatives aux voies bruyantes communales Tome 2 p.118 et tome 4 p.36: cartes des voies bruyantes actualisées
4.4	Actualisation des données relatives au PPBE suite aux mises à jour n°7 et 8	Rapport de présentation : Tome 2, p.121 : actualisation des données relatives au PPBE et tome 5 p.17 Tome 2 p.122 : carte du PPBE actualisée
4.5	Actualisation des données relatives aux sites inscrits suite à la mise à jour n°8	Rapport de présentation : Tome 2, p.28 et 34 : cartes actualisées

NOTICE EXPLICATIVE

Volet 5 : Intégration de la procédure de modification simplifiée n°2

Une procédure de modification simplifiée a été lancée par arrêté en date du 5/10/2017 en vue de rectifier une erreur matérielle (L153-45 Code de l'Urbanisme). Les évolutions apportées par cette procédure de modification du PLU concernent uniquement les documents graphiques (planches 6 et 11).

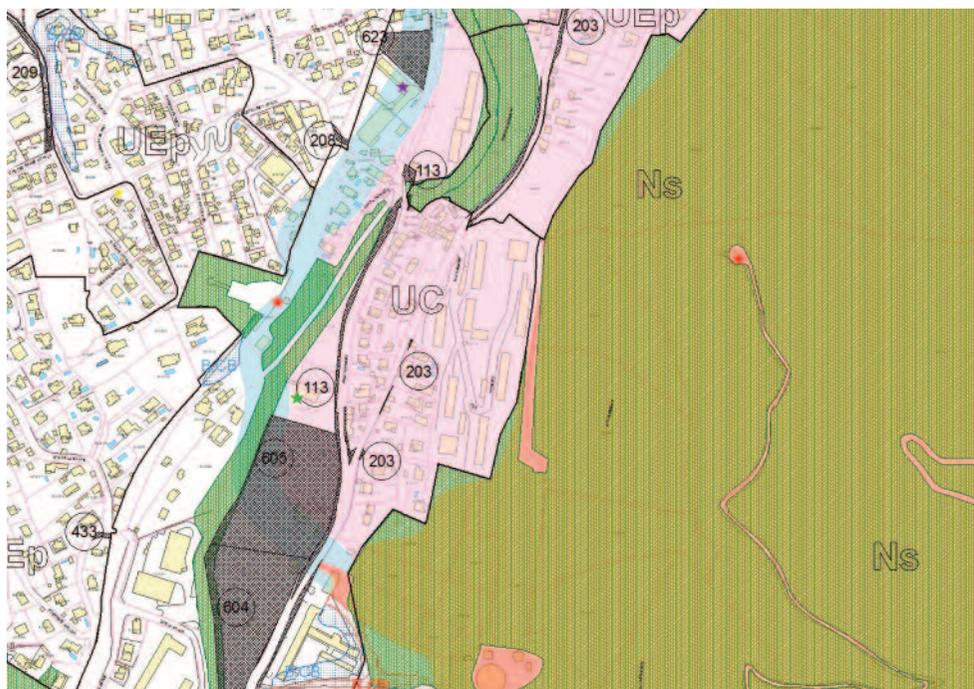
L'objet de cette procédure est de recalculer un couloir existant hors Espace Boisé Classé au-dessus de 2 canalisations d'eau potables de la Ville, situées chemin Barthélémy Florent, au-dessus de la résidence les Moniques. Ce couloir avait été créé en 2012

spécifiquement pour pouvoir assurer l'entretien des canalisations. Or, le repérage de ces canalisations anciennes (1912 et 1958) n'était pas exact. Le couloir créé pour l'entretien de ces canalisations est donc recalculé précisément au-dessus d'elles.

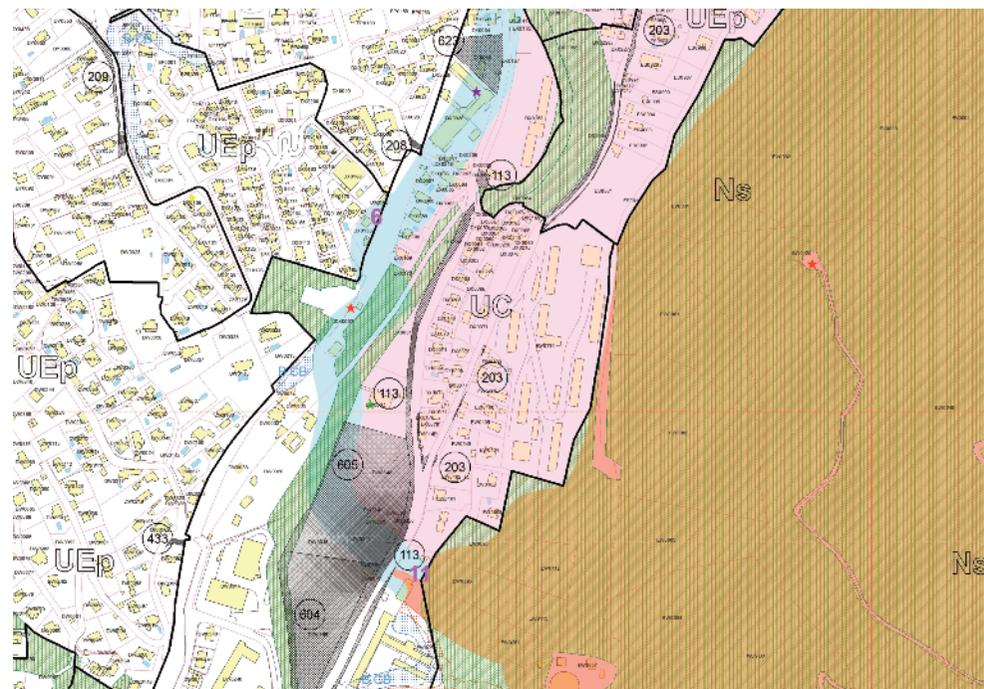
Le dossier de modification simplifiée est mis à disposition du public du 15/11 au 15/12/2017.

Cas 1 : la procédure de modification simplifiée n°2 n'est pas approuvée

Planches 6 et 11 - document en vigueur



Planches 6 et 11 - version PLU modification n°4 (sans MS2)



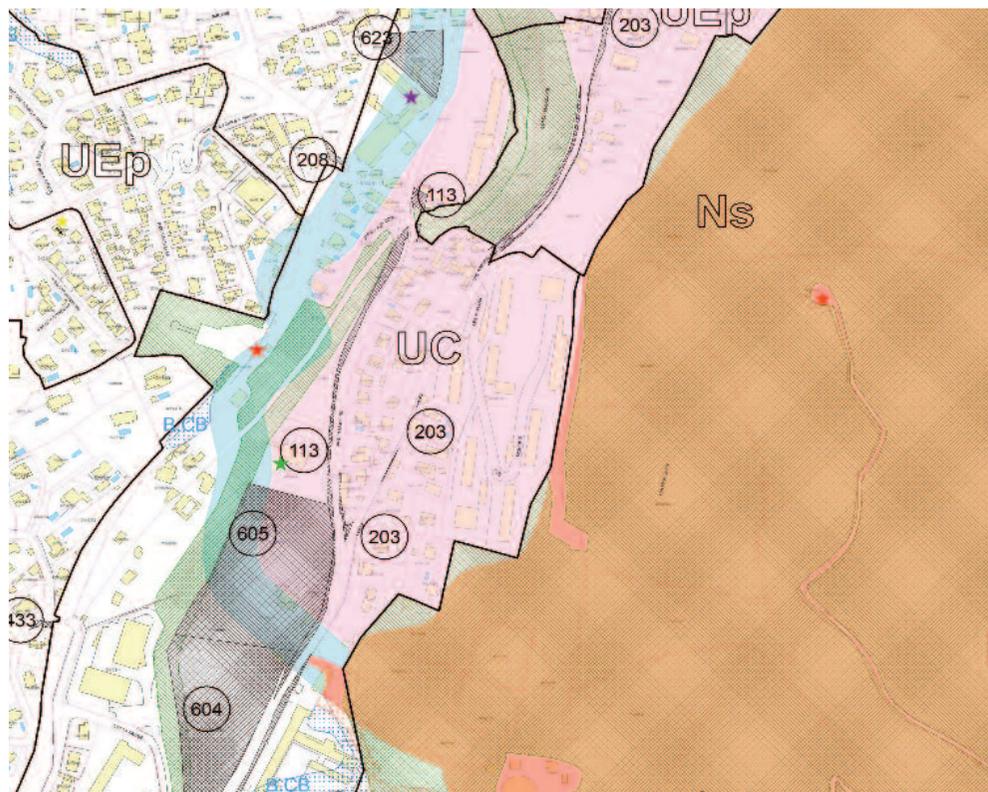
NOTICE EXPLICATIVE

Cas n°2 : la procédure de modification simplifiée n°2 est approuvée

Le recalage du couloir hors EBC sera présent sur les planches graphiques 6 et 11 approuvées dans le cadre de la modification n°4.

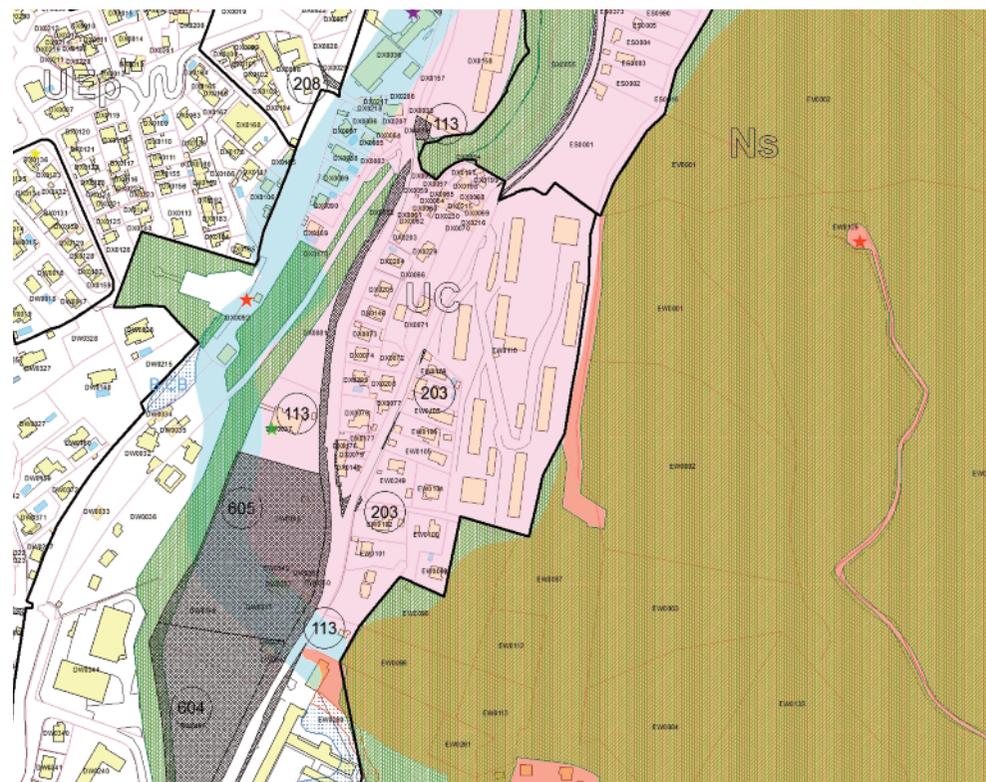
Avant approbation M4 :

Planches 6 et 11 - document en vigueur : version de la modification simplifiée



Après approbation M4 :

Planches 6 et 11 - version PLU modification 4



NOTICE EXPLICATIVE

Volet 6 : Rectification d'erreurs matérielles et précisions diverses

Une erreur matérielle est à rectifier sur le plan de l'annexe « Majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux » : cette carte n'a pas été actualisée suite à la création de la zone UB sur le Bd Bazeilles lors de la dernière procédure de modification du PLU.

Une erreur matérielle est à rectifier sur le document graphique sur la parcelle DN 0047; un périmètre bleu de risque Chutes de blocs a été supprimé par erreur lors de la dernière procédure.

Par ailleurs, l'ensemble des n° de parcelles est recalé sur les planches graphiques de manière plus précise.

La légende sur les cartouches des 28 planches graphiques est réorganisée pour davantage de lisibilité.

Suite à des échanges avec les services de l'Etat et ESCOTA, un plan «Prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains» réalisé par la DREAL est ajouté en annexe du PLU.

N°	Type de modification	Eléments concernés
6.1	Correction erreur matérielle sur le plan d'une annexe	Le zonage a évolué lors de la procédure de modification n°3 (Bd Bazeilles) ; le zonage présent sur le plan de l'annexe «Majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux» n'a pas été actualisé
6.2	Correction erreur matérielle	Un périmètre bleu Chutes de Blocs du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles a été supprimé par erreur sur la parcelle DN0047 sur le plan de zonage.
6.3	Calage graphique	L'ensemble des n° de parcelles sont recentrés sur l'ensemble des planches graphiques et la légende présente sur les cartouches des planches graphiques est réorganisée
6.4	Ajout d'une annexe	Ajout du plan «Prévention des impacts mécaniques des nouvelles constructions sur les ouvrages souterrains» de la DREAL en annexe du PLU.