

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 27 JUILLET 2012

approuvé pour être annexé
à la délibération n° 19/02/17
en date du : 13/02/18

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 NOTICE EXPLICATIVE



SERVICE ÉTUDES ET PLANIFICATION
DIRECTION DÉVELOPPEMENT URBAIN / DGA ÉCONOMIE ET DÉVELOPPEMENT

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

I - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette procédure vise à permettre la création d'un parking d'une capacité de 350 places sur le port de Toulon, sur les terres-pleins portuaires à proximité immédiate de la gare maritime, sur l'emplacement de l'actuelle zone d'embarquement de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var des véhicules vers les ferries. Cette zone est actuellement totalement artificialisée et imperméabilisée.

Un sous-secteur de plan masse UZf est donc créé pour permettre la réalisation de ce parking.

Les évolutions apportées par cette procédure de modification du PLU impactent le rapport de présentation, les orientations d'aménagement Les ports P4-1, le règlement, les documents graphiques (planches 22 et 26) et deux annexes (uniquement mise à jour des données cartographiques liées à la création du sous-secteur).

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, 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

II - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La CCI du Var, en tant que concessionnaire des Ports de Commerce de la Rade de Toulon, a besoin de parkings utiles pour assurer un fonctionnement optimal. Afin de maintenir et d'augmenter l'attractivité de Toulon, en particulier des activités passagers pour les différentes destinations (Corse, Baléares) et têtes de lignes pour la croisière ainsi que dans les domaines de la plaisance et notamment le stationnement pour les propriétaires des navires du port de la vieille Darse, il est nécessaire d'avoir des capacités de parkings supplémentaires.

Ainsi, en vue d'un réaménagement à long terme des terre-pleins portuaires de la ville de Toulon, il apparaît souhaitable de rationaliser le stationnement par l'aménagement d'un parking de 350 places intégré à une structure sur 3 niveaux (R+2) :

- Niveau RDC : Zone d'attente d'embarquement (= maintien activité existante)
 - Niveau R+1 : Parking de 350 places
 - Niveau R+2 : Esplanade ouverte aux piétons
- La création de ce parking permet de réaménager le site actuel de la zone d'embarquement peu qualitative à l'entrée des quais du port.

La zone dans laquelle sera construit le parking est actuellement identifiée dans le PLU de Toulon en zone UC, zone de grands et petits collectifs, en orientations d'aménagement P4-1 et se situe dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Il convient de modifier le PLU pour permettre la réalisation de ce parking via la création d'un sous-secteur UZf dédié au plan masse du parking des Ports et de supprimer l'orientation d'aménagement P4-1 qui ne répond plus aux projets sur ce secteur.

Notice explicative Modification Simplifiée n°4

Modifications induites dans les pièces constitutives du PLU

La création de ce sous-secteur et la suppression de l'orientation d'aménagement P4-1 impactent les pièces suivantes du PLU :

- le rapport de présentation : actualisation du texte et des cartes relatives au zonage (tome 2, p.39, 158 à 162; tome 3, p.21, 22, 30, 64, 65, 76, 95, 97, 101, 104 à 107, tome 4, p.5, 8,10, 11, 14, 15, 17, 19, 21, 25, 31, 34, 36, 38 et 51 et tome 5, p.24 et 26).
- les Orientations d'Aménagement sont modifiées p.2 et 11 à 13.
- le règlement est modifié pour y ajouter le sous-secteur UZf sur les cartes p.3, 33 et 72. Il est complété aux pages 73 à 81. Les dispositions générales sont complétées p.5 et p.15. Un plan masse UZf est créé.
- les planches graphiques n°22 et 26 sont modifiées pour ajouter le sous-secteur UZf (cf page suivante)
- les cartes relatives au zonage de l'annexe Etude d'incidence Natura 2000 (p.7 et 14) et de l'annexe Majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux sont modifiées pour intégrer la création du sous-secteur UZf.

Compléments au règlement suite à la création du sous-secteur UZf :

Dans les dispositions applicables aux constructions et aux aménagements après construction, le sous-secteur UZf est exclu des prescriptions eaux pluviales (comme les zones UA, UZa et UM). L'article UZ4 règlemente cette thématique en UZf.

Dans les dispositions applicables aux zones urbaines, en ce qui concerne le stationnement, la règle définie en UZ12 est rappelée.

UZ1	5 – les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont compatibles avec le caractère et la destination de la zone à dominante habitat (exemple boulangerie) et celles qui sont nécessaires aux activités portuaires.
UZ3	Les prescriptions relatives à la desserte de la zone UZf sont les mêmes qu'en UZe.
UZ4	2) Eaux pluviales Dans la zone UZf, les ruissellements issus des toitures de voirie et les évacuations des eaux pluviales doivent être rejetés vers la mer. Suivant la nature du projet, un ou des séparateurs d'hydrocarbures seront nécessaires.
UZ6	Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies de la zone UZf sont les mêmes qu'en UZa, UZb, UZc, et UZd.
UZ7	Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UZf sont les mêmes qu'en UZa, UZb, UZc, et UZd.
UZ8	Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété de la zone UZf sont les mêmes qu'en UZa, UZb, UZc, et UZd.
UZ9	Les prescriptions relatives à l'emprise au sol de la zone UZf sont identiques à celles des zones UZa, UZb, UZc et UZd.
UZ10	Les prescriptions relatives aux conditions de mesure de la hauteur et à la hauteur absolue de la zone UZf sont identiques à celles des zones UZa, UZb, UZc et UZd.
UZ11	- Concernant les toitures, en UZf, la toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment. La hauteur de l'acrotère sera étudiée en fonction des proportions du bâtiment.» - Concernant les éléments techniques, en UZf, les hauteurs maximales NGF définies au plan masse devront être respectées. - Concernant les façades, en UZf, tout projet sera à étudier en fonction de son intégration dans les perspectives urbaines et maritimes. - Les prescriptions relatives aux devantures en UZf sont identiques que celles des zones UZa, UZb, UZc et UZd. - Les prescriptions relatives à la coloration et aux clôtures en UZf sont les mêmes qu'en UZe.
UZ12	Dans la zone UZf, le stationnement est assuré dans les parkings existants.
UZ13	Dans la zone UZf, les projets devront garantir un traitement paysager qualitatif.



Notice explicative Modification Simplifiée n°4

Plan de zonage actuel du PLU



Plan de zonage après la modification simplifiée n°4 :
Création du sous-secteur UZf






VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

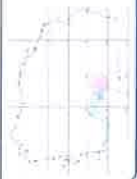
APPROUVÉ LE 27 juillet 2012

DOCUMENT N°5

DOCUMENTS GRAPHIQUES



SERVICE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT
 3, rue de la République - 83000 TOULON - 04 79 00 00 00

PLAN MASSE UZF - PORT	
ECHELLE 1/1000	PROCÉDURE
	Modification simplifiée n°4
ECHELLE 1/1000	APPROBATION

Légende :

Périmètre du secteur de plan masse UZF

Zone d'implantation maximale des constructions

Rati existant

Zone d'implantation des circulations verticales / émergences

Hauteurs en mètre NGF

- Dalle (D)
- Circulations Verticales (CV)
- Porte d'Inspection Filtrage (PIF)
- Emergences techniques (ET)

Notice explicative Modification Simplifiée n°4

Orientation d'aménagement les Ports P4-1

L'Orientation d'Aménagement P4-1 les Ports est supprimée.

La superficie de ce périmètre est de 11,03 ha. Elle répondait principalement au projet de création d'un môle croisières, incluant la construction d'un quai de croisières,

projet qui a récemment été amené à évoluer. En effet, cet ouvrage devant être réalisé sur le site quitté par la DCNS situé plus au sud, l'orientation d'aménagement P4-1 n'est plus cohérente; elle est donc supprimée. Un concours d'architecture portant sur le périmètre allant du rond-point Bonaparte à la Tour Royale devrait être prochainement lancé pour définir un projet à la hauteur du site.

Extrait de l'Orientation d'Aménagement actuelle

