VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 27JUILLET 2012

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6

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

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 - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Evolution des Emplacements Réservés

Un emplacement réservé n° 627 sur le secteur de la Cour de Nice est créé au bénéfice de la Ville de Toulon, pour permettre la réalisation d'équipements publics.
L'emplacement réservé n°607 est supprimé (renonciation à l'acquisition suite à la mise en demeure des propriétaires).

Les évolutions apportées par cette procédure impactent la liste des emplacements réservés et les documents graphiques (planches 11, 17 et 22)

Modifications induites dans les pièces constitutives du PLU :

La création d'un emplacement réservé n° 627 sur le secteur de la Cour de Nice et la suppression de l'ER 607 entrainent la modification des pièces suivantes :

- la liste des emplacements réservés (pages 17 et 18)

- les planches graphiques N° 11, 17 et 22

Evolution des Emplacements Réservés

- **Création de l'ER 627**

Dès l'année 2001, la ville de Toulon s'est engagée dans une profonde transformation à travers une restructuration de son centre-ville. Cette rénovation urbaine, globale et transversale, concerne non seulement l'amélioration de l'habitat, mais également la requalification des espaces publics, le développement du commerce de proximité, de l'enseignement et de la culture et des services à la population. C'est ainsi que 12 ilots anciens dégradés ont été requalifiés, près de 400 rues et places rénovées, et que de grands projets tels que Chalucet, quartier de la créativité et de la connaissance, ou la rue des Arts ont été mis en œuvre.

Ces efforts ont permis de rompre le cercle vicieux de la paupérisation et de la carence et d'atteindre les principaux objectifs qui lui avaient été assignés, si bien que la Ville de Toulon a déterminé les objectifs poursuivis au travers de cette nouvelle étape de l'opération et notamment ceux de :
- Promouvoir le renouvellement urbain et la revitalisation du centre historique,
- Impulser une évolution décisive en matière de développement économique et commercial du centre ancien,
- Désenclaver le centre historique en renforçant ses liaisons avec les quartiers limitrophes, notamment le pôle universitaire de la Porte d'Italie à l'Est, la zone portuaire au Sud, les zones de développement urbain au Nord.

Outre les actions menées sur le centre ancien, les réflexions se portent aujourd'hui sur le développement des secteurs connexes, s'articulant au sein d'une couronne identifiable depuis le projet de Cité judiciaire, passant par Chalucet, Montéty, La Loubière, La Cour de Nice jusqu'au secteur Mayol, avec une offre très forte dans les domaines de l'enseignement supérieur, l'activité tertiaire et les services publics, indispensable au rayonnement de la ville-centre d'une Métropole.

Deux de ces secteurs ont d'ores et déjà été projetés opérationnellement, il s'agit de la Loubière et du secteur Montety / Parking Zénith.

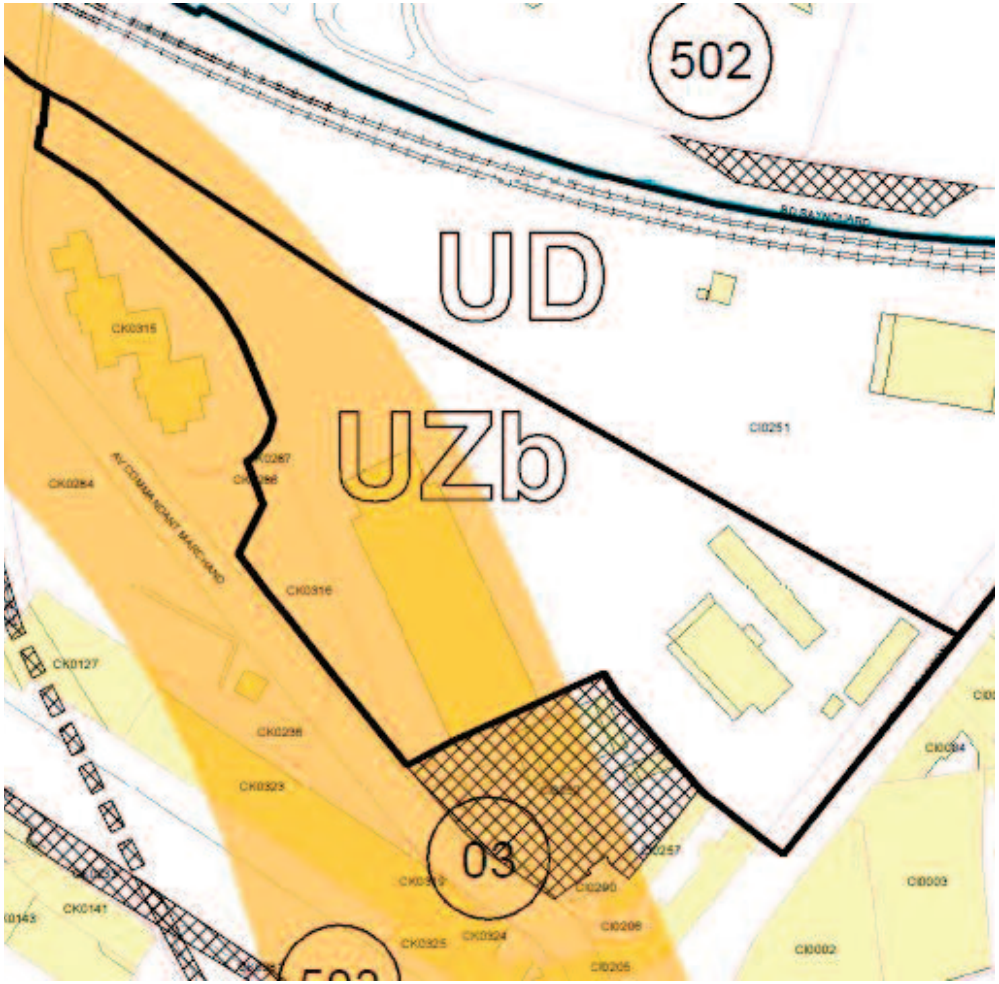
Dans cette perspective, se pose notamment la question du repositionnement d'équipements publics structurants accompagnant la recomposition du centre-ville et les réflexions sur sa périphérie. Dans une logique de développement à court et moyen termes, après Montéty et la Loubière, le choix est fait aujourd'hui de mobiliser le foncier du secteur de la Cour de Nice.

En effet, cette friche urbaine, au regard de son accessibilité et du contexte urbain dense dans lequel elle s'insère, est idéale pour une opération de renouvellement urbain. Cependant, les caractéristiques du secteur et de son environnement immédiat conditionnent la destination des projets pouvant y être développés :
- la présence, à proximité du site, de l'usine de ventilation Est traitant les fumées du tunnel
- la présence, sur le site, du tunnel en tréfonds qui limite les excavations et les descentes de charge
- la proximité de la voie ferrée qui est source de nuisance sonore.

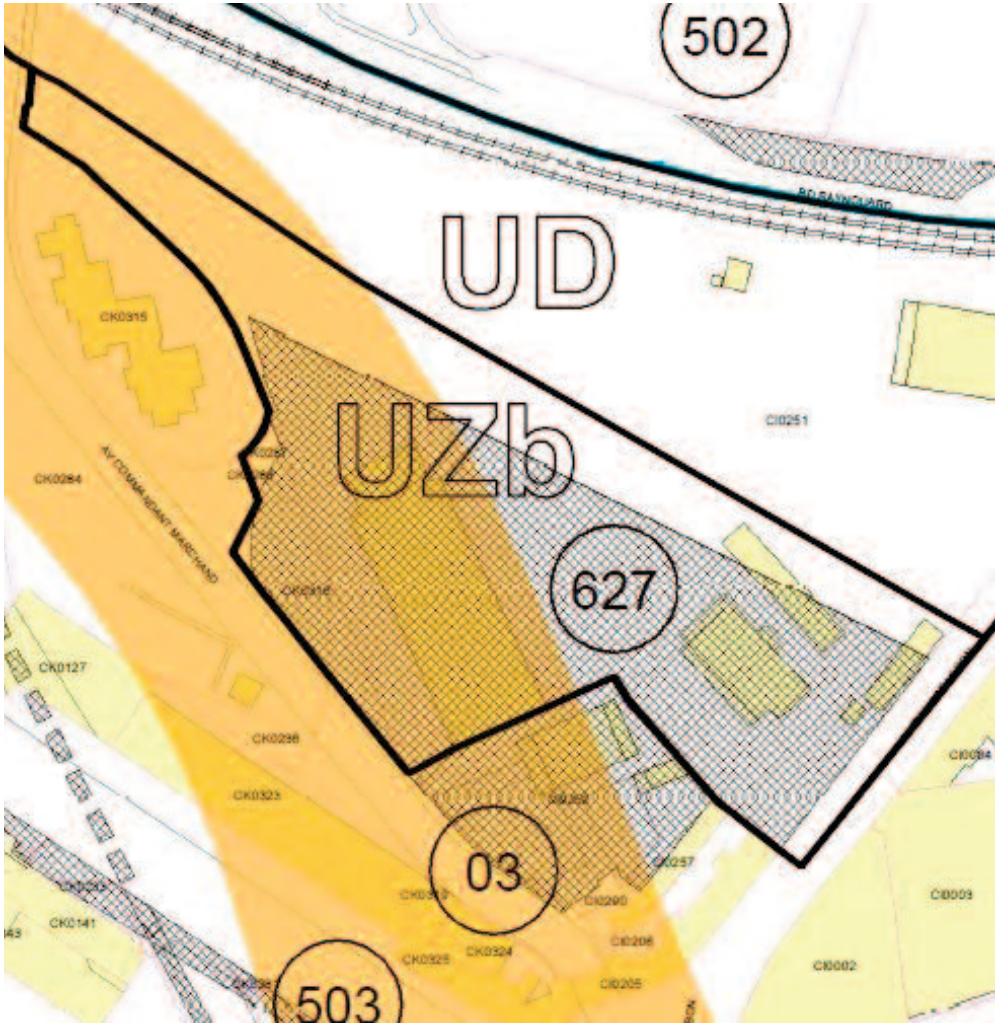
Ainsi, si le secteur est inadapté à la réalisation de logements pour les raisons évoquées ci-avant, il permettra l'accueil et la relocalisation d'équipements publics, parachevant alors la redynamisation du centre-ville toulonnais.

La création de l'ER 627 impacte les planches graphiques n° 17 et 22 et la liste des emplacements réservés (page 18).

Plan de zonage opposable



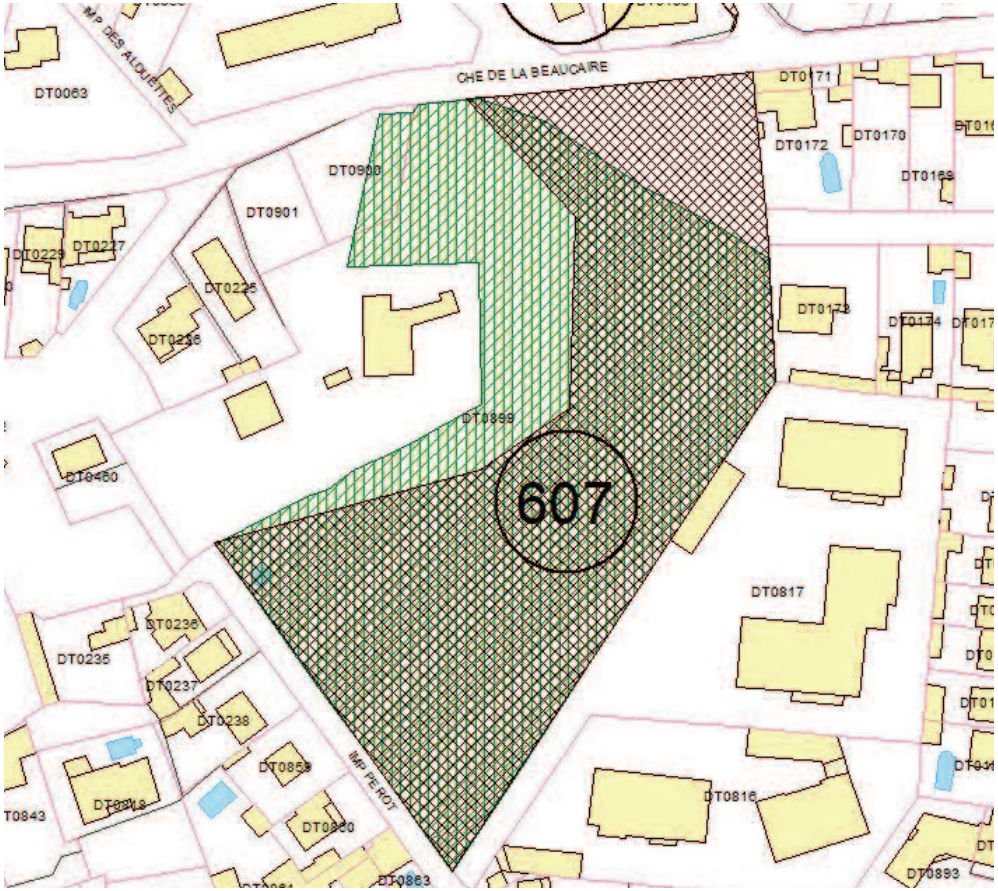
Plan de zonage après la modification simplifiée n°6



- **Suppression de l'ER 607**

L'ER 607 (espaces verts) est supprimé sur la parcelle DT 905 (ex DT899), 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 suppression impacte la planche graphique n°11 et la liste des Emplacements Réservés (page 17).

Plan de zonage opposable



Plan de zonage après la modification simplifiée n°6

