VILLE DE TOULON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 27JUILLET 2012

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7

NOTICE EXPLICATIVE



SERVICE PLANIFICATION URBAINE
DIRECTION PLANIFICIATION TERRITORIALE ET PROJETS URBAINS

Notice Explicative Modification Simplifiée n°7

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 - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Volet 1 : Adapter le PLU à l'évolution des projets

Il est procédé à des ajustements sur le règlement associé à la zone de plan de masse UZc.

Volet 2 : Maintenir la dynamique commerciale locale

Afin de préserver le dynamisme des commerces en centre ville, un dispositif de protection des linéaires commerciaux est mis en place.

Volet 3 : Evolution des emplacements réservés

Des modifications sont apportées aux emplacements réservés avec la création d'un ER n° 628.

Volet 4 : Ajustements règlementaires divers

Certains points règlementaires sont à préciser ou à compléter. Il s'agit de réadapter la rédaction de certains articles pour améliorer la compréhension du sens de la règle.

Volet 1 : Adapter le PLU à l'évolution des projets

Des ajustements sont apportés au règlement associé à la zone de plan de masse UZc.
Ces modifications n'ont pas pour effet de conférer des droits à bâtir supplémentaires.

N°	Type de modification	Eléments concernés
1.1	Aménagement règlementaire du règlement de zone UZc	Dispositions générales (p.15) : les règles relatives au stationnement en zone UZc font l'objet de dispositions spécifiques : « 3.3 Normes de stationnement applicables à la zone UZc : Se référer aux articles 3.1.1 et 3.1.2. Cependant, sur les deux lots situés au Sud-Ouest identifiés au plan de masse UZc, ainsi que sur le lot central (Clinique Orpea), le stationnement pour véhicules motorisés pourra être mutualisé. »
1.2		Article UZ3 (p.83) : les prescriptions relatives à la desserte de la zone UZc rejoignent les zones UZe, UZf et UZg
1.3		Articles UZ6 (p.84), UZ7 (p.85), UZ8 (p.85) et UZ9 (p.85) : le sous secteur UZc fait l'objet de dispositions spécifiques : « Toute construction ou bâtiment doit s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies dans le document plan masse, à l'exception des saillies qui peuvent être autorisées dans la limite de 0,9 m de profondeur au-delà de ces zones d'implantation » .
1.4		Articles UZ11 (p.86) : - concernant les toitures, les prescriptions en UZc rejoignent les zones UZf et UZg - concernant les éléments techniques, le sous-secteur UZc fait l'objet de dispositions spécifiques : « Les éléments techniques devront recevoir un traitement architectural leur permettant d'être intégrés. L'ensemble pourra dépasser les hauteurs maximales prévues au plan de masse dans la limite de 3 m ». - concernant les façades, les prescriptions en UZc rejoignent la zone UZg - concernant les devantures, les prescriptions en UZc rejoignent les zones UZe et UZg - concernant les clôtures, les prescriptions en UZc rejoingnent les zones UZe, UZf et UZg
1.5		Article UZ13 (p.89) : les prescriptions en UZc rejoignent les zones UZf et UZg

Volet 2 : Maintenir la dynamique commerciale locale

Contexte

Pillier de la vie économique et vecteur de lien social, le commerce est un élément essentiel et structurant de la vie de quartier.
Cette thématique, centrale au sein du PLU, est préservée dans le PADD : **Thématique II, Orientation 1 « Une dynamique commerciale locale à maintenir**».
A ce titre, depuis 2006, les commerces du centre-ville peuvent bénéficier d'avantages fiscaux et sociaux grâce à la Zone Franche Urbaine ainsi que de subventions grâce au FISAC.

Cependant, malgré ces dispositifs, la crise sanitaire de la Covid-19 a pu fragiliser le tissu du commerce de proximité. Afin de conforter et de pérenniser ce maillage commercial et artisanal, la Métropole TPM et la Ville de Toulon souhaitent mettre en place d'un dispositif de protection des linéaires commerciaux.

Cadre juridique

- **Article L.151-16 du code de l'urbanisme**

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif » .

- **Article R.151-37 du code de l'urbanisme**

« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : [...]

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif » [...]

Ainsi, le long des voies identifiées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et listées ci-après, seules les destinations Commerce et Artisanat, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être admises en rez-de-chaussée.

Voies et places intégrées au dispositif de protection des linéaires commerciaux

- **Le parcours du Marché**

Lieu de vie incontournable de la ville, l'activité commerçante du marché Cours Lafayette doit être préservée.
Voies concernées : **Cours Lafayette , Place Louis Blanc, Place Paul Comte, Cours Lendrin, Rue Fougassière**

- **L'axe commercial principal**

Vitrine commerciale de la ville, ce linéaire doit être préservé du phénomène de tertiariation, qui aurait un impact négatif sur le développement de ce secteur.
Voies concernées : **Place de la Liberté, Boulevard de Strasbourg**

- **L'entrée Mayol, lieu de commerce en devenir**

La place de l'entrée de Mayol doit être revalorisée en permettant l'implantation de commerces de qualité.
Voies concernées : **Place du Murier, Rue Laminois, Rue Albert, Le Centre Mayol**

- **La place Vatel**

Suite à son réaménagement, un commerce de qualité et une offre diversifiée doivent être développés autour de la place Vatel.
Voies concernées : **Rue César Vezzani, Place Vatel, Rue Louis Jourdan, Traverse des Capucin, Rue Larmodieu, Rue Bon Pasteur**

- **Diagonale Marchande Historique**

Différentes études montrent l'existence d'un cheminement piéton naturel des clients réalisant leurs achats en centre ville, prenant la forme d'une diagonale.
Voies concernées : **Rue Henri Pastoureau, Rue Anatole France, Rue Hippolyte Duprat, Place Amiral Senes, Place d'Armes, Rue Jean Jaurès, Rue Muraire, Place Puget, Rue Hoche, Place Ledeau, Rue d'Alger, Rue Emile Zola, Place et Traverse de la Cathédrale**

- **Projet de Restructuration de l'Ilot Courdouan**

Voies concernées : **Rue Vincent Courdouan, Rue Joseph Garibaldi**

- **Les Halles Esther Poggio**

Suite à l'ouverture des Halles, il convient d'accompagner le développement des rez-de-chaussée commerciaux le long d'un nouveau flux marchand allant de la rue Ferdinand Pelloutier vers le secteur des Halles, en passant par la rue Jean Aicard et les places Raspail et Boucheries, en y permettant l'implantation ou la préservation d'enseignes de qualité.
Voies concernées : **Rue d'Astour, Rues des Boucheries, Rue Jean Aicard, Place Raspail, Rue Alezard, Rue Ferdinand Pelloutier**

- **L'Opéra de Toulon, lieu historique à préserver**

En adéquation avec ce lieu historique, il convient de valoriser les voies adjacentes à l'Opéra de Toulon.
Voies concernées : **Place Victor Hugo, Rue Racine, Rue Molière, Rue Daniel Berthelot, Rue de l'Humilité**

- **Seillon, une rue en cours de revitalisation**

Il convient de conforter l'attrait commercial du secteur autour de la rue Seillon
Voies concernées : **Rue Henri Seillon, Rue de la Fraternité**

- **Maitrise des axes Nord-Sud**

Les rues qui permettent la jonction des divers lieux de commerce développent elles-mêmes une offre commerciale intéressante qu'il est nécessaire de préserver et de dynamiser.
Voies concernées : **Rue Charles Poncy, Rue de Pomet, Rue Chevalier Paul, Place du Globe**

- **Entrée de ville et quartier des Arts**

La qualité de l'entrée de ville, articulée avec une offre culturelle (quartier des Arts) et touristique (établissement hôtelier de standing) de qualité nécessite une attention particulière.
Voies concernées : **Avenue de la République, Rue de la Darse, Rue Victor Micholet, Rue Gambetta, Place Gambetta, Rue Pierre Sémard, Place et Rue de l'Equerre, Rue Camille Auban**

- **Quartier de la Créativité et de la Connaissance**

La rue Chalucet est située au cœur du quartier de la créativité et de la connaissance. Avec notamment l'École Supérieure d'Art et de Design TPM (ESADTPM), l'École supérieure internationale de commerce Kedge Business School et l'école Camondo Méditerranée, une revalorisation de cette rue est essentielle pour permettre une offre commerciale à destination des étudiants.

Pièces du PLU modifiées

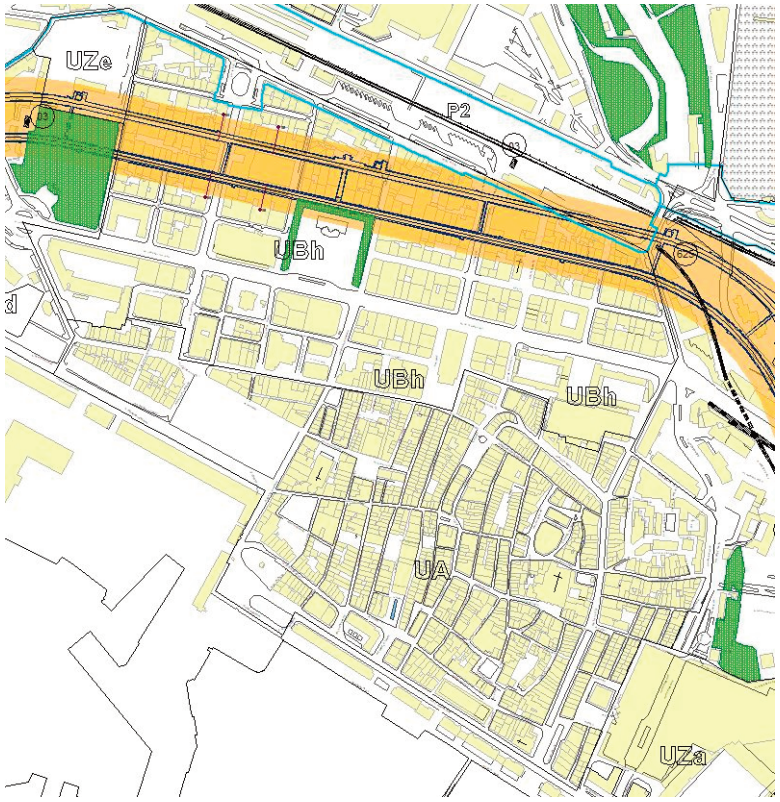
Règlement

Pour mettre en oeuvre la protection des linéaires commerciaux, un paragraphe est ajouté dans les articles 2 des zones UA (p.19), UB (p. 26) et UZ (p.81) :
« Pour les rez-de-chaussée situés le long des voies identifiées dans le plan de zonage en tant que «linéaire commercial à préserver», seuls les changements de destinations au profit du commerce et de l'artisanat, ainsi que ceux relatifs aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, seront autorisés ».

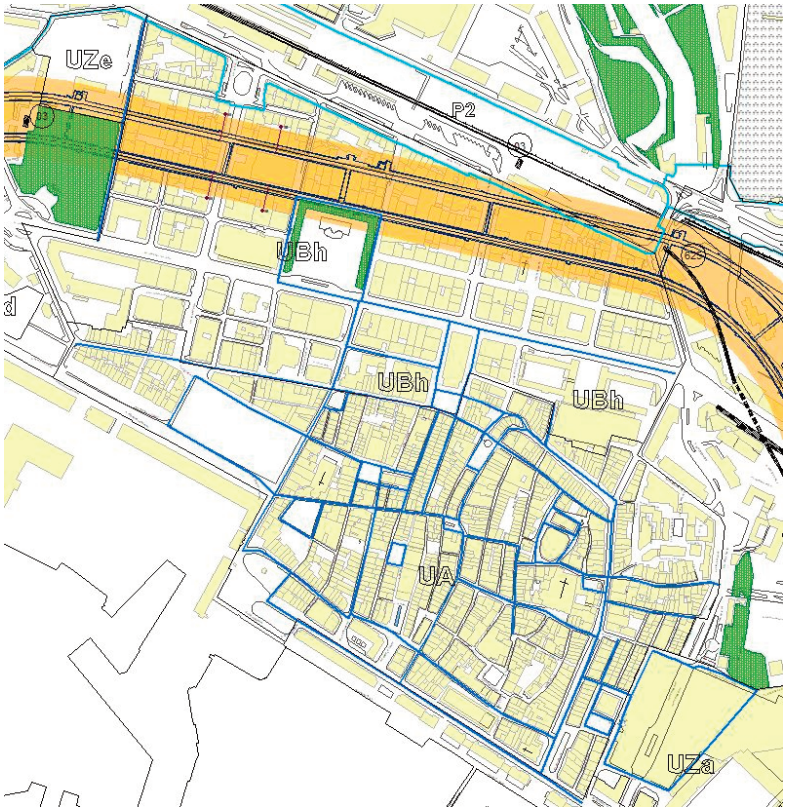
Planches Graphiques

Cette modification impacte également les planches graphiques n° 17 et 22 :

Plan de zonage opposable



Plan de zonage modifié

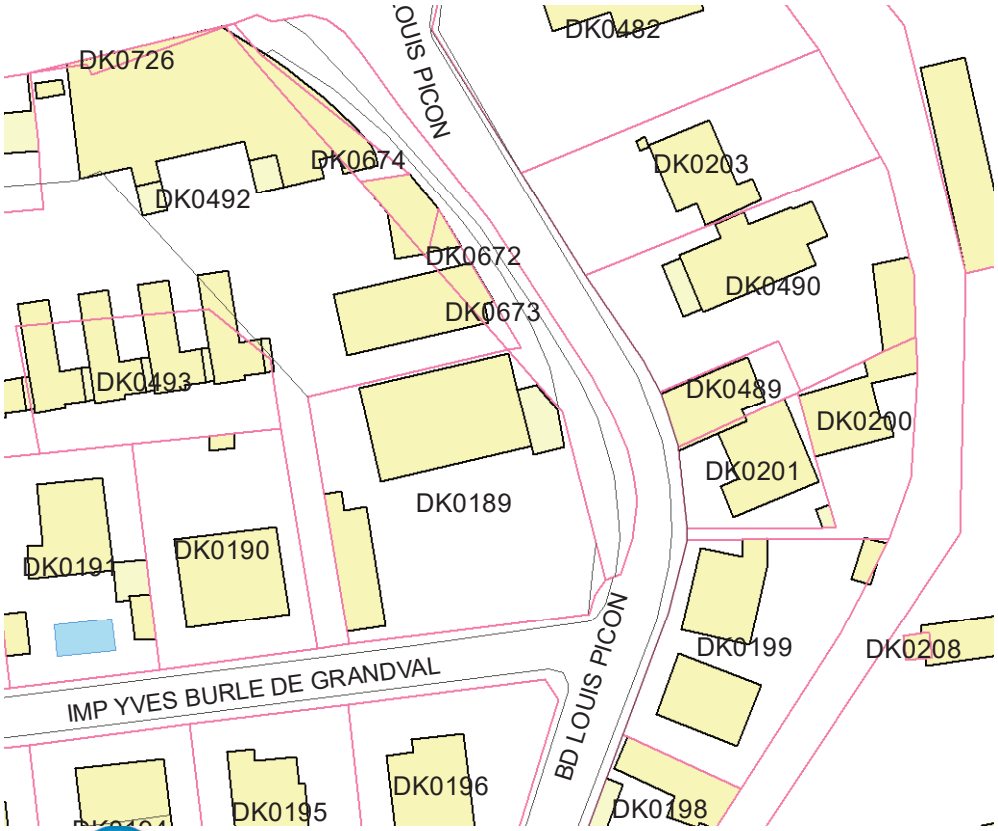


Volet 3 : Evolution des emplacements réservés

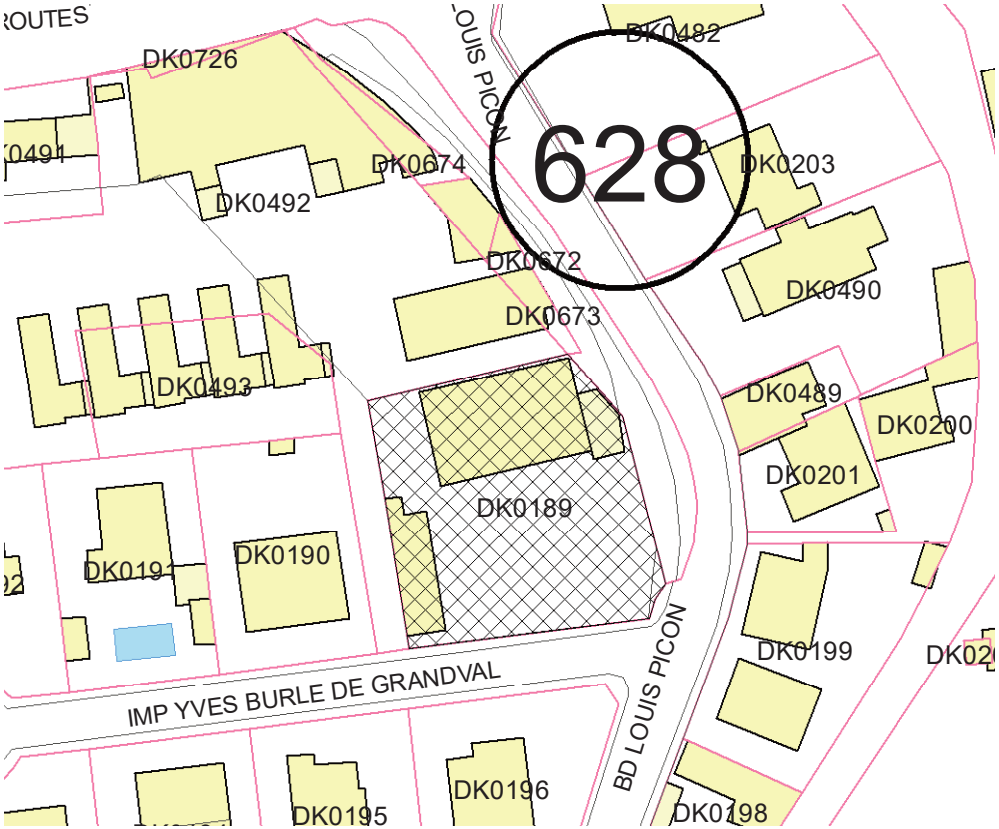
Création de l'Emplacement Réservé n° 628

Pour permettre la réalisation d'équipements publics, un Emplacement Réservé n°628 au bénéfice de la ville de Toulon est créé sur la parcelle DK 189.
Cette modification impacte les planches graphiques n° 11 et 16 et la liste des ER page 18.

Plan de zonage opposable



Plan de zonage modifié



Volet 4 : Ajustements règlementaires divers

N°	Type de modification	Eléments concernés
Objet n°1 : Chapitre 1 - Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones		
1.1	Reformulation	Article 3. Dérogations (page 4) : Pour éviter toute confusion, la rédaction de l'article est corrigée, mais le fond de la règle n'est pas modifié. « Pour permettre la mise en sécurité ou en accessibilité des Etablissements Recevant du Public existants ainsi que la liaison entre un ERP existant et un nouveau projet, il ne sera pas fait application des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11-1-2 et 13. ~~Il en est de même pour les~~ Les mêmes conditions sont applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants. »
Objet n°2 : Articles 3		
2.1	Ajustement	Dans les zones, UB(p.28), UC(p.37), UD(p.46), UE(p.56), et UZ (p.83) : Afin d'améliorer l'accessibilité des engins de défense contre l'incendie, les articles 3 sont modifiés : [...] - Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une ~~emprise~~ largeur utile inférieure à 4 m. - Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies nouvelles sera de ~~18%~~ 15% en tout point dans l'axe de la voie. Pour les rampes d'accès en sous-sol, le pourcentage maximal de la pente sera de 18% en tout point dans l'axe de la voie. - Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. ~~dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.~~ Une aire de retournement aux dimensions adaptées sera obligatoire pour toute impasse de plus de 60 m.
Objet n°3 : Article 7		
3.1	Reformulation	Dans la zone UB (page 30) : Afin d'éviter des projets de collectifs trop compacts et des constructions trop massives, la possibilité de réaliser une deuxième bande en T ou en L au-delà de la bande constructible des 17 mètres à compter de l'alignement a été supprimée lors de la modification n°5 du PLU approuvée le 21 février 2021. Cet article est reformulé afin d'en améliorer sa compréhension par les pétitionnaires. «Seules les constructions ne dépassant pas 5,5 m de hauteur en tout point pourront être implantées en limite(s) ou en retrait. Dans ce dernier cas, le retrait devra être au minimum de 5 m. Aucune autre implantation n'est autorisée à l'exception des différents débords tels que casquettes, balcons, corniches, oriels, débords de toiture…»