



**METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
VILLE DE LA VALETTE
Département du VAR**

PLAN LOCAL D'URBANISME

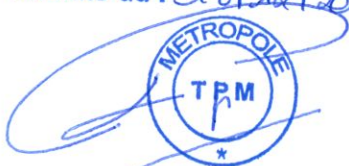
Modification simplifiée n° 1 LES ESPALUNS

1. notice de présentation

PLU approuvé le 28 mars 2007
Modification N° 1 du PLU approuvée le 12 juin 2009
Modification N° 2 du PLU approuvée le 29 janvier 2010
Révision simplifiée N°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2011
Modification N° 3 du PLU approuvée le 15 février 2013
Révision du PLU prescrite le 20 juin 2014
Modification N° 4 du PLU approuvée le 23 septembre 2016
Extension du champ d'application de la révision du PLU approuvée le 28 septembre 2017

Modification simplifiée n° 1
approuvée par délibération du conseil métropolitain n° 18121394
du 18 décembre 2018

Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 18121394
en date du : 18/12/2018

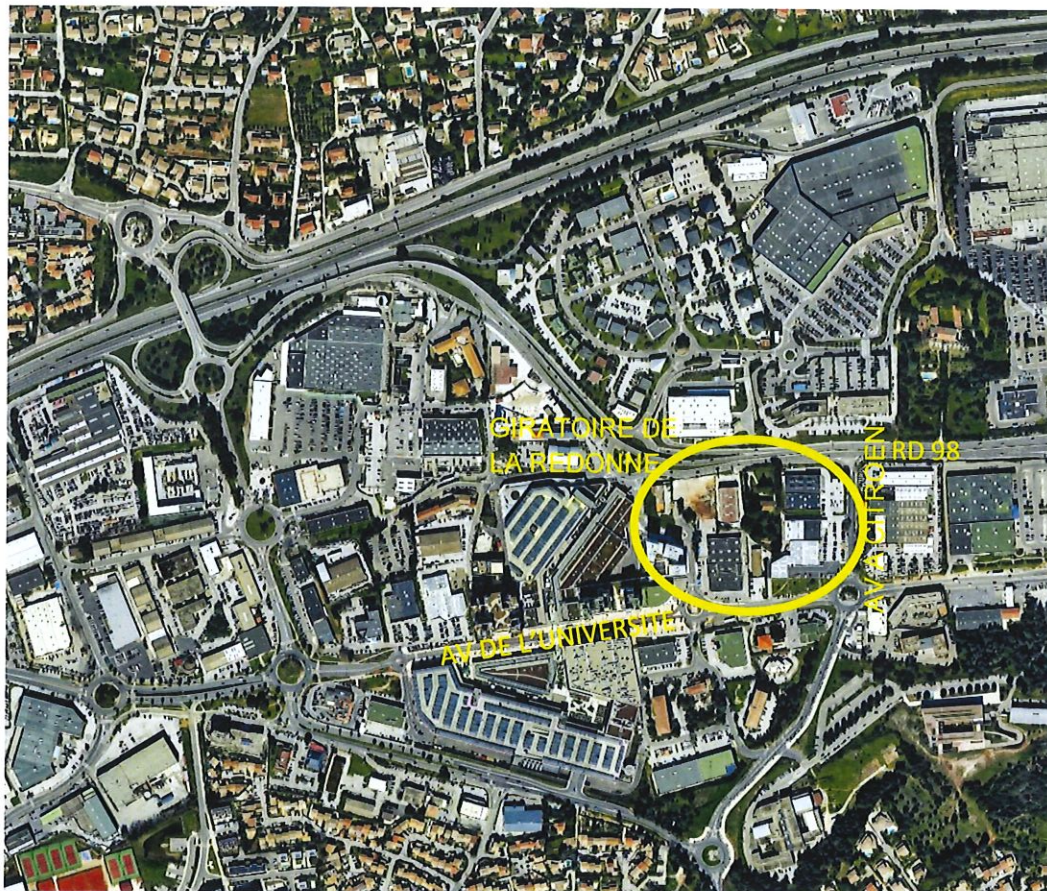
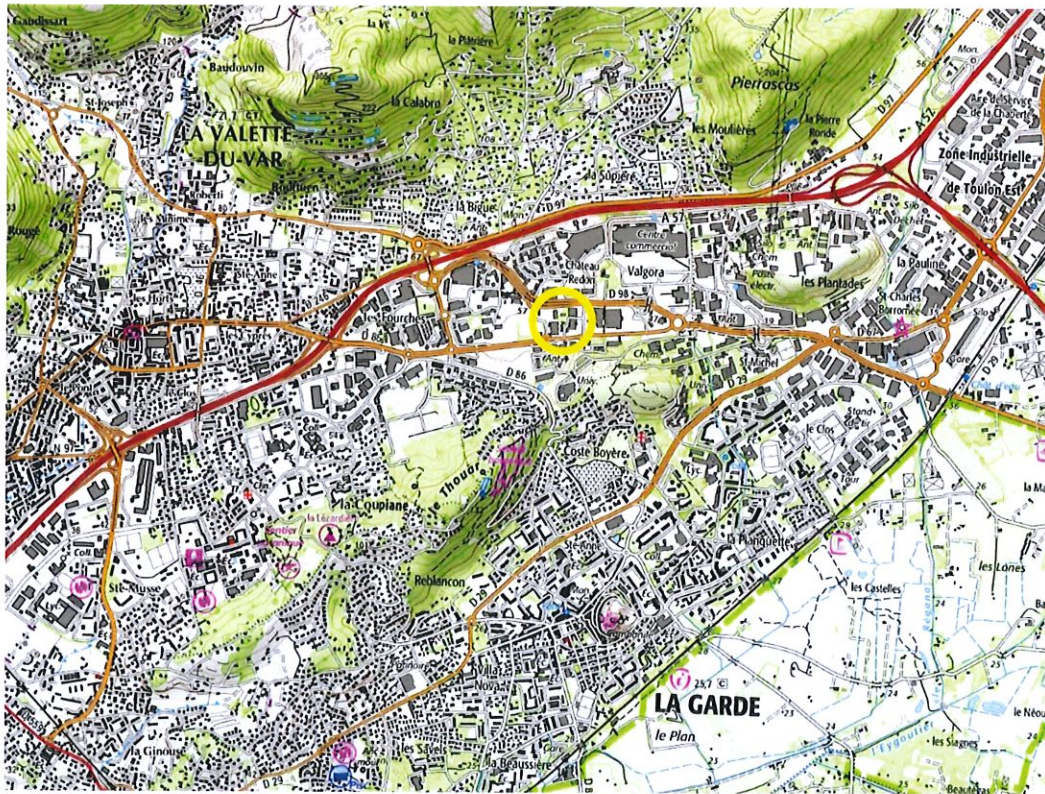


Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
sec@luyton.fr

1 OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Valette-du-Var a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2007, modifié à quatre reprises en 2009, 2010, 2013 et 2016. Une révision simplifiée a été approuvée le 16 décembre 2011. Le PLU a également fait l'objet d'une révision générale prescrite par délibérations des 20 juin 2014 et 28 septembre 2017. La présente modification simplifiée a été engagée à l'initiative de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée selon arrêté en date du 7 septembre 2018 à la demande de la commune.

L'aménagement du secteur nord-est de Famille Passion, Les Espaluns, délimité au Sud par l'Avenue de l'Université, au Nord par la RD 98, au Nord-Ouest par le giratoire de la Redonne et à l'Est par l'Avenue André Citroën, classé au PLU en zone « UFb », complément tertiaire, résidentiel et hôtelier à l'aménagement de l'avenue de l'université, nécessite quelques modifications mineures du règlement, notamment les règles de hauteur et de stationnement pour permettre la réalisation d'un hôtel et d'une résidence pour actifs ainsi qu'un espace coworking.



Ce secteur est actuellement occupé par d'anciens commerces et bâtiments d'activités. Sa requalification est conforme aux prescriptions du PLU et aux orientations du SCOT qui y autorisent l'implantation de logements, de bureaux et d'hôtels.

Un premier projet en cours d'étude prévoit une Surface De Plancher (SDP) d'environ 12 000 m² sur un terrain d'environ 5 000 m². Il intervient dans le cadre de la mutation de parcelles occupées aujourd'hui par des fonctions commerciales obsolètes, en réponse à de nouveaux besoins dont en particulier ceux liés à la mobilité des actifs. Il constitue la première phase de la mixité fonctionnelle envisagée sur le secteur. Le programme y prévoit :

- ° des équipements d'accueil et d'hébergement innovants associant les prestations d'un hôtel et d'une résidence pour actifs,
- ° un centre d'activités tertiaires, dont des espaces de travail partagé,
- ° un espace commercial en rez-de-chaussée en remplacement de l'existant,
- ° des services de détente, de sport et de restauration.

Le stationnement y est regroupé en silo ou sous bâtiment et mutualisé par une gestion liée à l'occupation effective des espaces (jour/nuit, semaine/ week-end).

La phase de programmation et de conception a démontré qu'il est nécessaire d'apporter quelques modifications mineures au PLU en vigueur, d'une part prendre en compte notamment la possible mutualisation du stationnement, et d'autre part l'utilisation éventuelle des toitures pour des activités.

Ces modifications, objet de la présente procédure simplifiée, concernent tout le secteur UFb lequel est susceptible de recevoir d'autres projets de mutabilité et de mixité fonctionnelle.

Ainsi la présente modification simplifiée n° 1 consiste principalement à l'adaptation du règlement écrit sans aucune modification du zonage.

Cette procédure est engagée à l'initiative du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (cf. article L.153-37 du Code de l'Urbanisme) qui en a pris la décision par arrêté du 7 septembre 2018.

2 PROCEDURE ET CALENDRIER DE MODIFICATION DU PLU

2.1 Suivant cet arrêté, le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a lancé la procédure de modification simplifiée. Le dossier de modification constitué de la présente notice et du projet de règlement, a été transmis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA), puis mis à la disposition du public et soumis in fine à l'approbation du Conseil Métropolitain. Cette procédure s'est déroulée sur l'année 2018 dans le cadre depuis le 1^{er} janvier 2018 du transfert à la Métropole Toulon Provence Méditerranée de la compétence PLU. Par accord lors de cette année de transition, les révisions ou modifications de PLU sont assurées d'une manière partagée. Ainsi le présent dossier est élaboré conjointement par Monsieur le Maire de la commune de La Valette-du-Var et le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

2.2 : Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU a été notifié conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, avant le début de la mise à disposition du public à l'ensemble des personnes publiques associées.

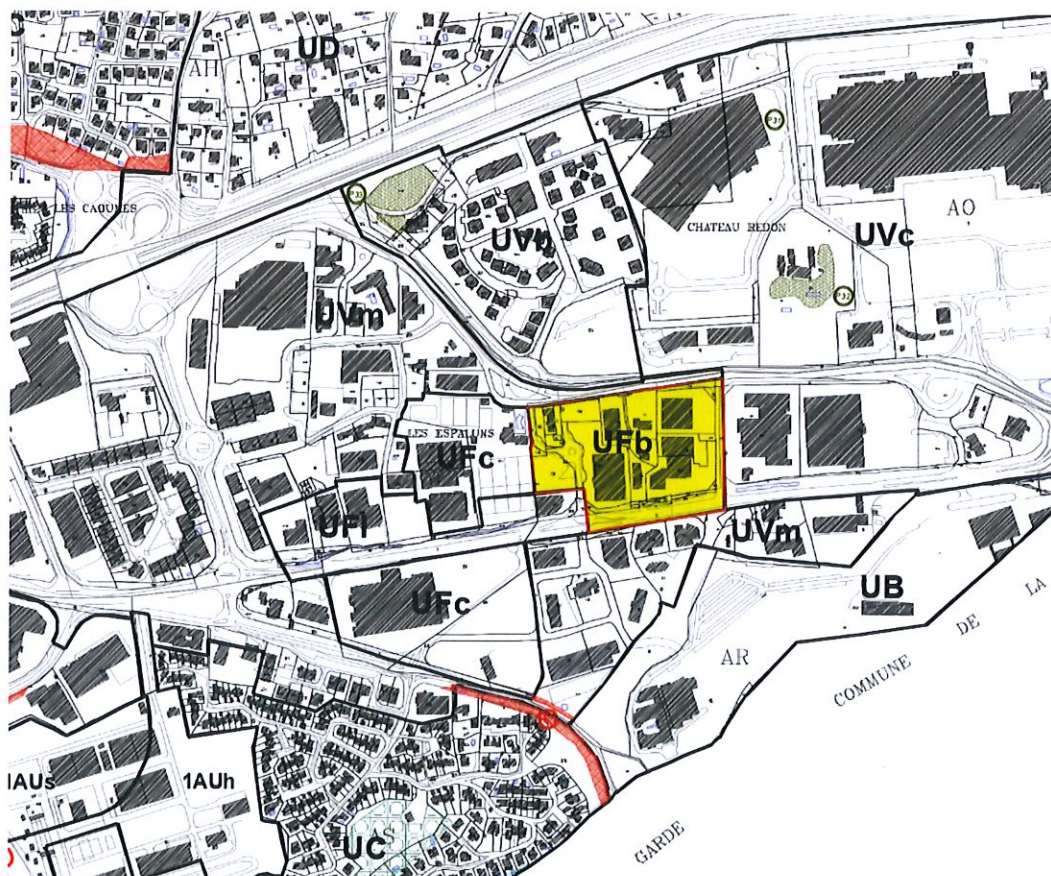
2.3 Calendrier de la procédure

- ° Arrêté du Président de la Métropole engageant la procédure en date du 7 septembre 2018,
- ° Délibération du Conseil Métropolitain définissant les modalités de mise à disposition du public en date du 21 septembre 2018,
- ° Constitution du projet de modification : septembre 2018,
- ° Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis : septembre 2018,
- ° Avis des PPA : octobre 2018,
- ° Mise à disposition du public : novembre 2018,
- ° Délibération du Conseil Métropolitain approuvant la modification : décembre 2018,
- ° Mesures de publicité et d'information : affichage et publication au recueil des actes administratifs décembre 2018.

3 LES MODIFICATIONS

3.1 ZONAGE

Le zonage est inchangé, il est donné ci-dessous afin de mieux appréhender la localisation de la modification. Le secteur d'une contenance de 4 hectares environ, est classé en zone UFb dans le PLU approuvé.



3.2 REGLEMENT ECRIT LA ZONE UFb

→ ARTICLE UF 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de permettre la réalisation des projets à venir, la hauteur en zone UFb est :

- ° portée à 35 m au lieu de 31 pour les constructions autres que commerces,
- ° réduite de 25 m à 13 m pour les constructions à usage de commerces,
- ° non règlementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE UF 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Au regard de la mixité fonctionnelle envisagée, favorisant une mutualisation des places de stationnement en fonction des jours et horaires différents de fréquentation des bureaux, hôtels, commerces, logements... et la desserte du secteur par le Transport en Commun en Site Propre, (T.C.S.P.) les quotas de places retenus en zone UFb sont les suivants :

- ° **Habitation à vocation essentielle de logement** → 2 places minimum par logement et une place visiteur supplémentaire par tranche de cinq logements, sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, **inchangé**,

- ° **Habitation de type résidences services**, résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants → 0,5 place par unité d'hébergement, dans le secteur UFb,
- ° **Bureau / services** → 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, **inchangé**,
- ° **Commerce** → 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée et dans le secteur UFb : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée,
- ° **Hébergement hôtelier** → 1 place par chambre et dans le secteur UFb : 1 place pour 2 chambres,
- ° **Équipements publics ou d'intérêt collectif** → Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun, **inchangé**.

Il est précisé, dans le secteur UFb que les locaux annexes, tels que restaurants, salles de réunion, salle de sport, bureaux partagés, services à la personne ne génèrent pas de places de stationnement supplémentaires à celles calculées au titre des hôtels, résidences services et hôtelières, dans lesquels ils sont intégrés.

4 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Les mesures envisagées n'impliquent aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé, les règles modifiées demeurent cohérentes avec les objectifs retenus.

Les modifications apportées au règlement du PLU n'ont aucune incidence sur l'environnement dans la mesure où elles consistent en l'adaptation du règlement écrit au projet de requalification d'un secteur déjà classé en zone urbaine.