

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20240222-lmc1316450-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : lundi 26 février 2024
Date d'affichage : 27/02/2024

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 22 FÉVRIER 2024**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 22 février 2024, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : Anaïs DIR

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
62	14	5

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 24/02/015

**VILLE DE LA VALETTE-DU-
VAR - DEFINITION DES
MODALITES DE MISE A
DISPOSITION DU DOSSIER
AU PUBLIC DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE
N°5 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Béatrice BROTONS, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. François CARRASSAN, M. Robert CAVANNA, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Yannick CHENEVAR, M. Franck CHOUQUET, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Delphine GROSSO, Mme Pascale JANVIER, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, M. Guy RAYNAUD, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Magali TURBATTE, Mme Kristelle VINCENT.

REPRESENTES :

Mme Basma BOUCHKARA ayant donné pouvoir à Mme Christine SINQUIN, M. Patrice CAZAUX ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, M. Olivier CHARLOIS ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, M. Jean-Pierre COLIN ayant donné pouvoir à Mme Corinne CHENET, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Erick MASCARO, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Anaïs DIR, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, Mme Chantal PORTUESE ayant donné pouvoir à Mme Isabelle MONFORT, Mme Valérie RIALLAND ayant donné pouvoir à M. Jean-Louis MASSON, M. Yann TAINGUY ayant donné pouvoir à Mme Valérie MONDONE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à M. Luc DE SAINT-SERNIN, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à M. Joël TONELLI, M. Christian SIMON ayant donné pouvoir à M. Arnaud LATIL.

ABSENTS :

M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-David MARION, Mme Cécile MUSCHOTTI, Mme Sandra TORRES, M. Gilles VINCENT.

Séance Publique du 22 février 2024

N° D'ORDRE : 24/02/015

**OBJET : VILLE DE LA VALETTE-DU-VAR - DEFINITION DES
MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU
PUBLIC DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-45 et suivants,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Plan Local d'Urbanisme de La Valette-du-Var opposable,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 19 janvier 2024,

CONSIDERANT qu'il convient de modifier le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de La Valette-du-Var afin de permettre :

- La création d'une protection de linéaires commerciaux sur le règlement graphique,
- La modification de la liste des emplacements réservés (transfert de bénéficiaire des emplacements réservés suite au transfert de compétences), la réduction partielle d'un emplacement réservé ainsi que le repositionnement d'emplacements réservés (corrections d'erreurs matérielles),
- Des ajustements règlementaires des articles IUA1 et IUA2 ainsi que UB1 et UB2
- La correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique,

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée impactera le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, le règlement graphique ainsi que la liste des emplacements réservés,

CONSIDERANT qu'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 autres cas 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,

CONSIDERANT qu'à cet égard, il convient d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU de la ville de La Valette-du-Var,

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée ne fait l'objet d'aucune enquête publique mais d'une mise à disposition du public pendant un mois du projet engagé et de ses motifs, dans des conditions permettant au public de formuler des observations,

CONSIDERANT que pour garantir une bonne information du public et assurer les conditions lui permettant de formuler des observations, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois soit du 11 mars 2024 au 12 avril 2024 inclus selon les modalités suivantes :

- Un avis sera porté à connaissance du public précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition dans un journal diffusé dans le département,

- Le dossier de présentation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est consultable et téléchargeable sur le site Internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la ville de La Valette-du-Var (www.lavalette83.fr, rubrique ma ville/urbanisme, aménagement du territoire),

- Ce dossier est consultable en mairie de La Valette-du-Var, Place Général de Gaulle – 83160 La Valette-du-Var, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, en version papier et en version numérique sur un poste informatique mis gratuitement à disposition,

- Un registre est tenu à la disposition du public pour y recueillir les observations à la Direction de l'Aménagement Urbain – service foncier – Bureau 206 (aux jours et heures d'ouverture de la Mairie) pendant la mise à disposition du dossier,

- Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'intention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en Mairie de La Valette-du-Var (Place Général de Gaulle – 83160 La Valette-du-Var) ou par courrier électronique à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr en précisant en objet « Modification simplifiée n°5 du PLU de La Valette-du-Var ». Le dernier jour de la mise à disposition, les courriers électroniques seront enregistrés jusqu'à 16 heures 30,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'APPROUVER les modalités de mise à disposition du dossier au public du projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de La Valette-du-Var comme exposées ci-dessus.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à prendre toute disposition et à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette délibération.

ARTICLE 3

DE DIRE qu'à l'issue de cette procédure, un bilan sera présenté devant le Conseil métropolitain et le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 22 février 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

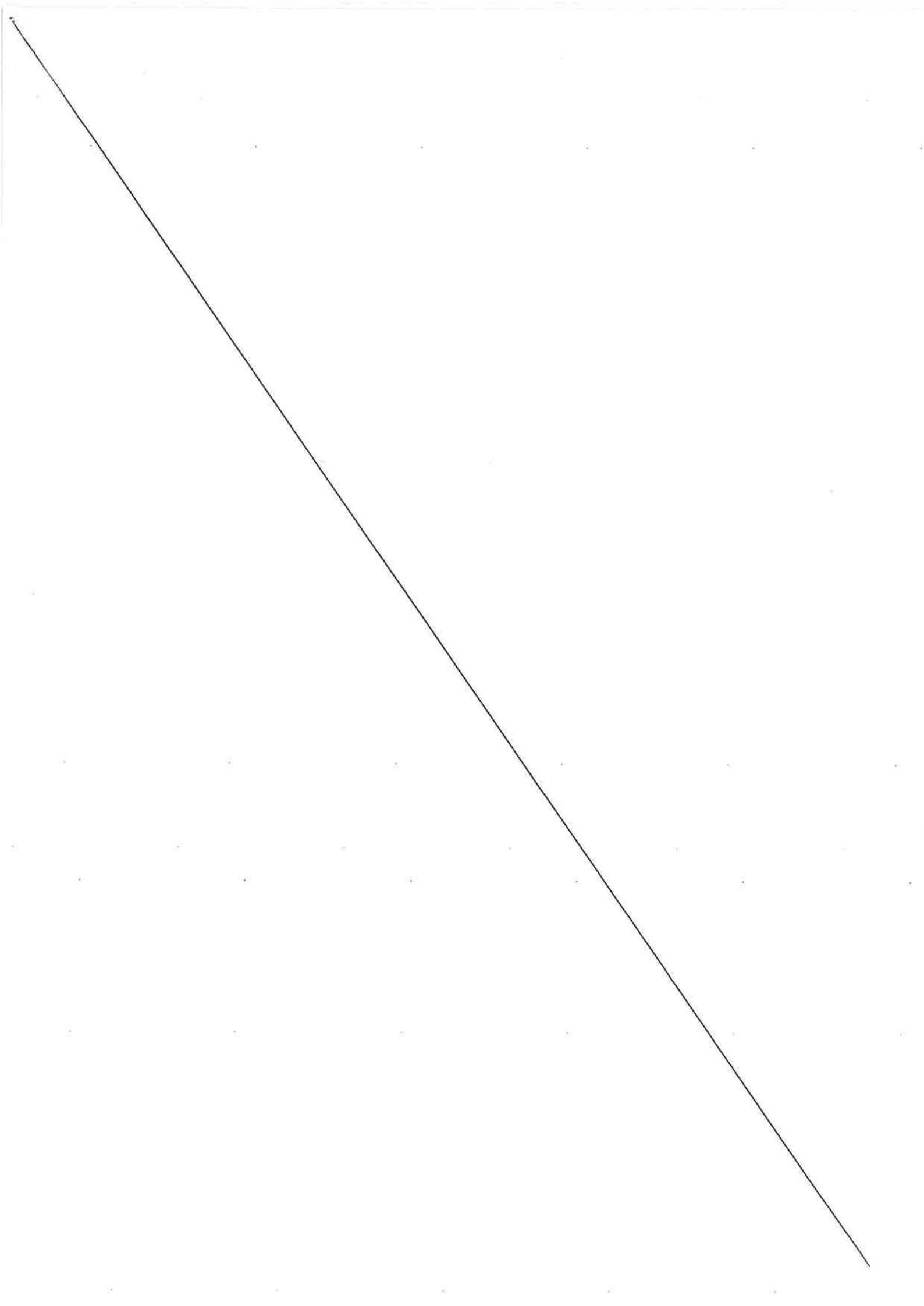


POUR 74

CONTRE 0

ABSTENTION 2

Monsieur Olivier CHARLOIS , Monsieur Philippe LEROY.





METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR

Département du Var
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°5

1. NOTICE DE PRESENTATION



*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
Conseil Métropolitain du :*

SOMMAIRE

A- Préambule	3	2. Evolutions apportées au règlement du PLU	21
1. L'objet de la modification simplifiée	4	2.1. Modification de l'article 3 des dispositions générales	21
2. La procédure de la modification simplifiée	5	2.2. Modification des articles IUA1 et UB1	21
B- Les objets de la modification simplifiée.....	7	2.3. Modification des articles IUA2 et UB2.....	21
I. La création d'une « protection des linéaires commerciaux »	8	3. Evolutions apportées à la liste des emplacements réservés	26
1. Contexte	8		
2. Mise en place du dispositif de protection renforcée des linéaires commerciaux.....	9		
II. La réduction de l'emplacement réservé n°65	10		
III. Le transfert de bénéficiaire des emplacements réservés liés à la voirie et à la gestion des eaux pluviales	11		
IV. Le repositionnement des zones inconstructibles liées au Plan de prévention des risques naturels.....	12		
C- Les évolutions des pièces du PLU.....	13		
1. Evolutions apportées au plan de zonage du PLU	14		
1.1. Création d'une protection de linéaires commerciaux sur le plan de zonage 14			
1.2. Réduction de l'emplacement réservé n°65.....	16		
1.3. Repositionnement des emplacements réservés n° 49, 51, 103	17		
1.4. Repositionnement des zones inconstructibles au plan de prévention des risques naturels.....	20		

A-Préambule

1. L'objet de la modification simplifiée

La commune de La Valette-du-Var dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 mars 2007 qui a fait l'objet de plusieurs autres procédures d'évolution.

La présente modification simplifiée vise à instituer des linéaires commerciaux au sein du centre-ville et du cœur de quartier de la Coupiane à La Valette-du-Var.

En effet, la commune se développe à la fois autour d'une identité métropolitaine et départementale, par le biais de ses zones d'activités au niveau du pôle Est, mais également par une identité plus locale autour de son centre-ville. Soucieuse d'en préserver la diversité et d'éviter ainsi le développement d'activités mono-sectorielles, la commune est actuellement dotée d'un outil de maîtrise foncière, à savoir « le droit de préemption commercial ». Deux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ont ainsi été institués par délibération du Conseil municipal en date du 18 février 2019.

L'objectif est ici de renforcer davantage encore les outils et les règles permettant de sauvegarder le commerce sur des secteurs ciblés du cœur de ville, en l'occurrence l'avenue Char Verdun, une artère principale du centre, ainsi que des places desservies par cette artère, notamment les places de la Convention, Carnot et Maurel mais aussi le cœur du quartier de la Coupiane et en particulier le Mail Jules Muraires. Il s'agit de périmètres actuellement exposés à des possibilités de transformation, par manque de règles restrictives à l'égard des usages des locaux. Afin de prévenir ce risque, il sera envisagé d'instaurer des règles qui encadreront l'affectation des locaux. En effet, le long de ces linéaires, les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux seront uniquement

autorisés au profit du commerce et de l'artisanat ou encore des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En outre, l'emplacement réservé n°65 « Elargissement du chemin de Partegal » est mis à jour et partiellement supprimé. Ce projet de déagrement d'emprise impacte les parcelles cadastrées section AK n°38 et 39.

De même, suite aux transferts de compétences en matière de gestion des voiries et des eaux pluviales à la Métropole au 1^{er} janvier 2018, il apparaît nécessaire de transférer le bénéficiaire des emplacements réservés liés à ces compétences à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, en lieu et place de la commune.

Par ailleurs, suite à une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, les emplacements réservés n°49, 51 et 103 ont été légèrement décalés. La présente modification simplifiée tiendra compte, par conséquent, du repositionnement adéquat des emplacements réservés en question sur le plan de zonage.

Enfin, suite à une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU, les zones inconstructibles liées au plan de prévention des risques naturels, approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 janvier 1989, ont été décalées sur le plan de zonage. La présente procédure vise donc à rétablir la localisation exacte de ces zones grisées inconstructibles sur le plan de zonage.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

2. La procédure de la modification simplifiée

Le Code de l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre. C'est en particulier au regard des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée du PLU est adaptée car elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme ;
- N'a pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Ne vise pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière, ou une protection édictée en raison

des nuisances, de la qualité des sites paysages et des milieux naturels ;

- Ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

L'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme précise qu'un P.L.U. doit faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune n'envisage pas de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Appliquer l'article L.131-9 du présent Code.

Le déplacement d'une servitude de mixité sociale entre dans ce cadre.

La procédure de modification fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc auprès de la MRAe.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public compétent qui est le Conseil Métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de la Métropole en tire le bilan devant le Conseil Métropolitain, qui en délibère et approuve le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

B- Les objets de la modification simplifiée

I. La création d'une « protection des linéaires commerciaux »

1. Contexte

La ville de La Valette-du-Var se développe autour d'une double identité : une identité métropolitaine et départementale avec le pôle Est et une identité plus locale autour du centre-ville.

Cet espace de centralité fait l'objet, depuis plusieurs mandats, d'une forte intervention de la municipalité, pour préserver ses caractéristiques urbaines ainsi que patrimoniales et renforcer son attractivité et sa fonctionnalité, dans le cadre notamment des concessions d'aménagement « Cœur de Ville » et « Cœur de Ville II ». Ces intentions sont ancrées au sein même des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, au travers notamment de l'affirmation de l'identité valettoise par la renaissance du centre-ville, le renforcement du pôle économique de La Valette dans l'agglomération Toulonnaise et la valorisation d'un cadre de vie de qualité.

La ville porte également une attention particulière au cœur de quartier de la Coupiane.

Le commerce et l'artisanat des villes sont confrontés à un environnement en constante mutation.

En effet, ces dernières années sont marquées par une évolution importante des modes de vie, de nouvelles pratiques de consommation et de déplacement sous l'impulsion notamment des technologies de l'information et de la communication.

La sauvegarde de l'appareil commercial de proximité, notamment en centre-ville, constitue donc un fort enjeu tant pour des raisons

économiques que sociales, le commerce étant générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation de la Ville.

Soucieuse d'en préserver la diversité et éviter ainsi, le développement d'activités mono-sectorielles, la ville s'est dotée il y a quelques années d'un nouvel outil de l'action foncière : « le droit de préemption commercial ».

L'institution de ce droit de préemption commercial est apparue adaptée dans le centre-ville du fait de deux menaces importantes :

- Le taux important de locaux vacants notamment sur l'avenue Char Verdun, axe principal du centre-ville.
- La tertiarisation par le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en services, au détriment de commerces traditionnels.

C'est dans ces circonstances que le Conseil municipal a institué par délibération en date du 18 février 2019 et du 8 avril 2019, deux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le premier en centre-ville et le second dans le cœur de quartier de La Coupiane.

2. Mise en place du dispositif de protection renforcée des linéaires commerciaux

Aujourd'hui, outre l'institution du périmètre de droit de préemption commercial, il devient nécessaire de mettre en place d'autres outils pour lutter et contrer la dilution et la tertiarisation de l'avenue Char Verdun, dorsale du cœur commerçant Valettois (phénomènes déjà observés sur certains segments) et des places desservies par cette artère, à savoir : la place de la Convention ainsi que les places Carnot et Maurel.

Pour ce faire, il est envisagé en outre de mettre en place un dispositif de protection renforcée des linéaires commerciaux, conformément aux articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.

En effet, la loi autorise les auteurs de PLU à identifier et délimiter dans le règlement et le plan de zonage du PLU, des 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 des prescriptions de nature à assurer cet objectif.

C'est ainsi que le long de l'avenue Char Verdun et des places desservies par cette artère (place de la Convention, Carnot et Maurel), un linéaire commercial sera établi où seules les activités commerciales et artisanales ou des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront être admises en rez-de-chaussée des immeubles. S'agissant du cœur de quartier de la Coupiane, il convient d'avoir recours au même dispositif pour la galerie marchande du Mail Jules Muraire.



Champ d'application du périmètre de protection sur le quartier de Coupiane



Champ d'application du périmètre de protection sur l'avenue Char Verdun.

II. La réduction de l'emplacement réservé n°65

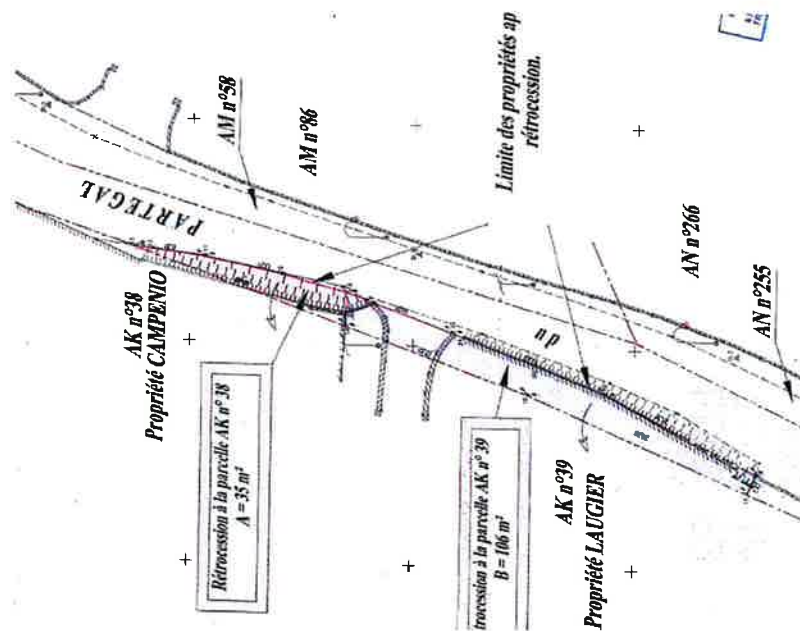
Un emplacement réservé n°65 est actuellement institué au bénéfice de la commune en vue de l'élargissement du chemin du Partegal.

65	Elargissement du chemin du Partegal	Commune	8 et 10m
----	-------------------------------------	---------	----------

Extrait liste des emplacements réservés

Pour permettre l'aménagement du chemin, deux bandes de terrain situées sur la parcelle AK n°38 d'une superficie de 35m² et sur la parcelle AK n°39 d'une superficie de 106m² avaient été cédées gratuitement à la commune en 1975 et 1982.

Depuis lors, l'emplacement réservé n'a pas été aménagé et par délibération en date du 20 mars 2014, ces deux parcelles ont été rétrocédées aux anciens propriétaires.



Extrait rétrocession parcelles AK 38 et 39

L'emplacement réservé n°65 est donc supprimé sur les parcelles AK n°38 et 39, dans la présente modification simplifiée du PLU. L'emplacement réservé est en revanche maintenu sur la portion restante.

III. Le transfert de bénéficiaire des emplacements réservés liés à la voirie et à la gestion des eaux pluviales

Dans le PLU en vigueur, les emplacements réservés liés à la voirie et à la gestion des eaux pluviales sont au bénéfice de la commune.

Or, au 1^{er} janvier 2018, la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'est vue attribuer, certaines compétences jusqu'alors communales dont les compétences en matière de voiries et gestion des eaux pluviales conformément à l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales.

Par conséquent, la présente procédure procède au transfert de l'ensemble des emplacements réservés au bénéfice de la Métropole TPM.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
1	RD 46 et ses carrefours	Département	18 et 20m
2	Elargissement du chemin des crêtes	Commune	7m
5	Mise à 2x3 voies de l'autoroute A57	Etat	7750 m2
6	Elargissement de la RD86	Département	3350 m2
10	Elargissement du chemin des Terres rouges	TPM	10m
11	Création d'une voie d'accès à l'ancien CM94	TPM	12m
27	Couloir de TCSP et voies de substitution et équipements connexes	TPM	18.000 m2
28	Elargissement et création d'une voie quartier des Craus	Commune	10 et 8m
33	Création d'une jonction piétonnière de l'avenue G.Peri à l'avenue des Craus	Commune	3m
44	Création d'une voie reliant le chemin de Roberti et la zone de Baudouvin	Commune	11m
47	Elargissement du chemin Amedée Morin jusqu'à l'impasse de la Grande Cabane	Commune	6m et piétonnier 3m
49	Elargissement du chemin de Saint Honorat	Commune	8m
50	Création d'une voie reliant le chemin de Tourris à l'opération n°1	Commune	8m
51	Voie de liaison reliant le chemin de Saint Honorat à une voie du valon de la Sorbière	Commune	8m
52	Elargissement de l'avenue de la 1ère DFL	Commune	10m
63	Elargissement de l'avenue J.M Tortel	Commune	8 et 10m
65	Elargissement du chemin du Partegal	Commune	8 et 10m
65bis	Elargissement de l'impasse du Petit Coudon	Commune	8m
76	Voie de liaison rue F.Paul à rue de la République	Commune	1600 m2
96	Elargissement de l'avenue J.B. Romain	Commune	84 m2
103	Création d'un réseau d'eau pluviale quartier St Honorat	Commune	3m

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
1	RD 46 et ses carrefours	Département	18 et 20m
2	Elargissement du chemin des crêtes	TPM	7m
5	Mise à 2x3 voies de l'autoroute A57	Etat	7750 m2
6	Elargissement de la RD86	Département	3350 m2
10	Elargissement du chemin des Terres rouges	TPM	10m
11	Création d'une voie d'accès à l'ancien CM94	TPM	12m
27	Couloir de TCSP et voies de substitution et équipements connexes	TPM	18.000 m2
28	Elargissement et création d'une voie quartier des Craus	TPM	10 et 8m
33	Création d'une jonction piétonnière de l'avenue G.Peri à l'avenue des Craus	TPM	3m
44	Création d'une voie reliant le chemin de Roberti et la zone de Baudouvin	TPM	11m
47	Elargissement du chemin Amedée Morin jusqu'à l'impasse de la Grande Cabane	TPM	6m et piétonnier 3m
49	Elargissement du chemin de Saint Honorat	TPM	8m
50	Création d'une voie reliant le chemin de Tourris à l'opération n°1	TPM	8m
51	Voie de liaison reliant le chemin de Saint Honorat à une voie du valon de la Sorbière	TPM	8m
52	Elargissement de l'avenue de la 1ère DFL	TPM	10m
63	Elargissement de l'avenue J.M Tortel	TPM	8 et 10m
65	Elargissement du chemin de Partegal	TPM	8 et 10 m
65bis	Elargissement de l'impasse du Petit Coudon	TPM	8m
76	Voie de liaison rue F.Paul à rue de la République	TPM	1600 m2
96	Elargissement de l'avenue J.B. Romain	TPM	84 m2
103	Création d'un réseau d'eau pluviale quartier St Honorat	TPM	3m



Extrait liste des emplacements réservés en vigueur

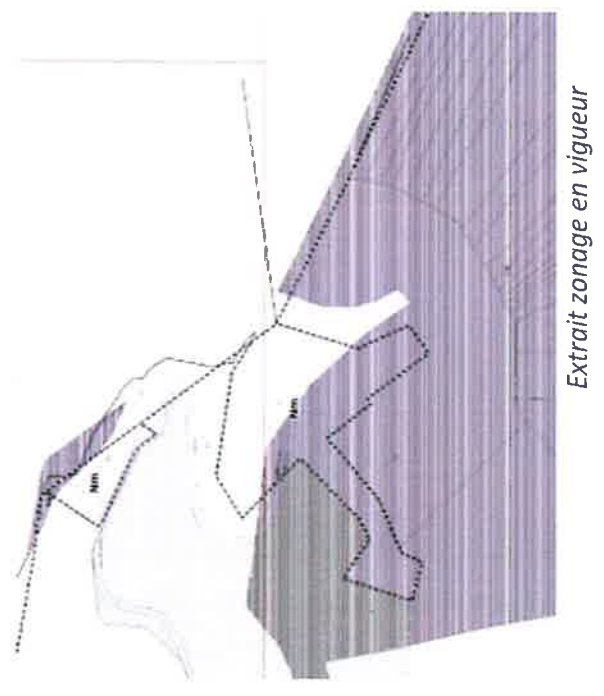
Extrait liste des emplacements réservés modifié

IV. Le repositionnement des zones inconstructibles liées au Plan de prévention des risques naturels

Une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de La Valette-du-Var a été réalisée et approuvée le 28 juin 2022. Lors de cette procédure, une erreur matérielle est survenue : les zones inconstructibles liées au plan de prévention des risques naturels approuvé le 11 janvier 1989 se sont décalées sur le plan de zonage, alors même que l'objet de la modification ne portait pas sur ce point.

Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 11/01/1989

-  Zone inconstructible
 -  Zone soumise à des mesures de prévention
- Extrait légende zonage*



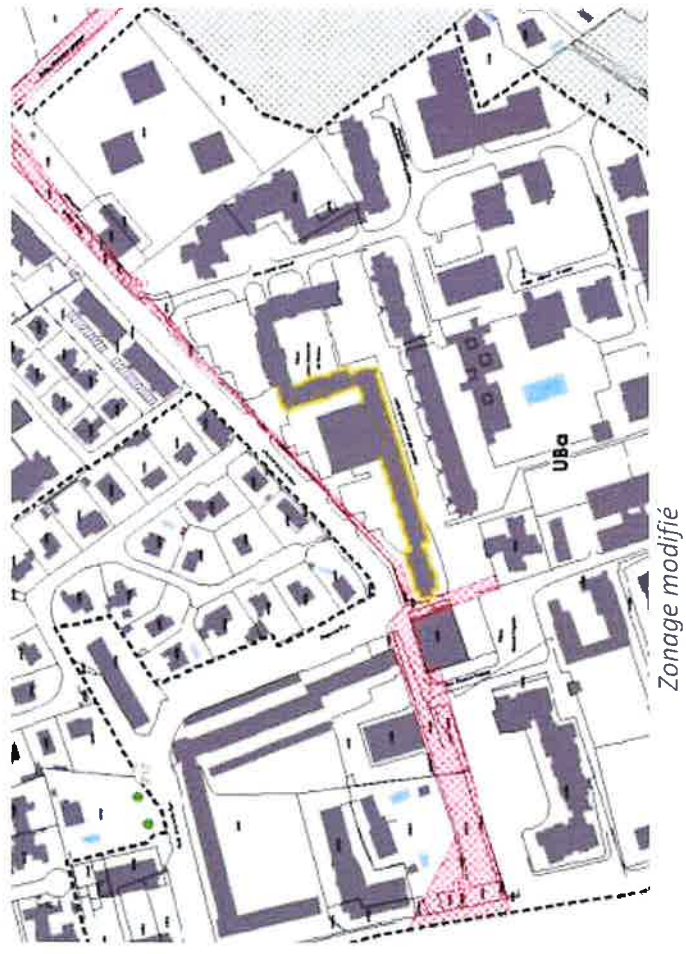
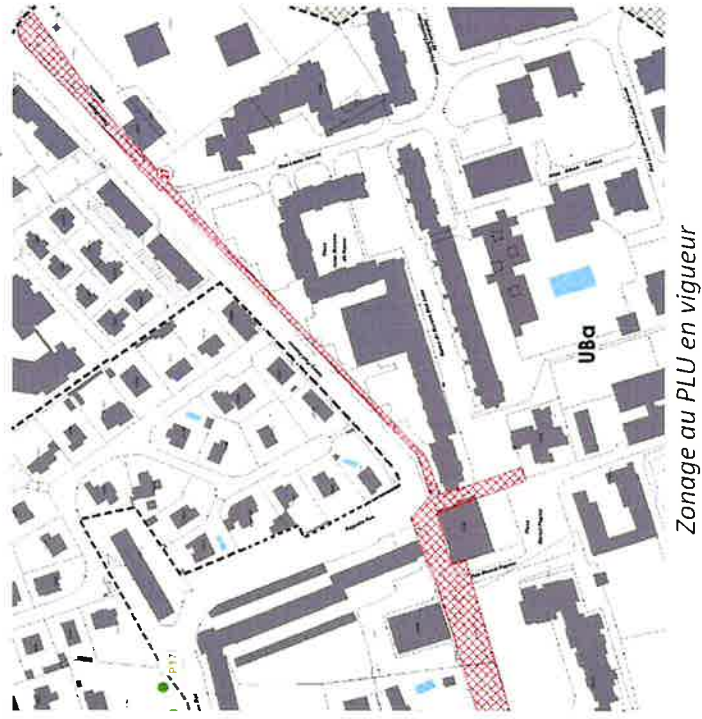
Il s'agit ici de rectifier cette erreur matérielle en repositionnant ces zones inconstructibles telles qu'elles étaient portées au plan de zonage avant l'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.

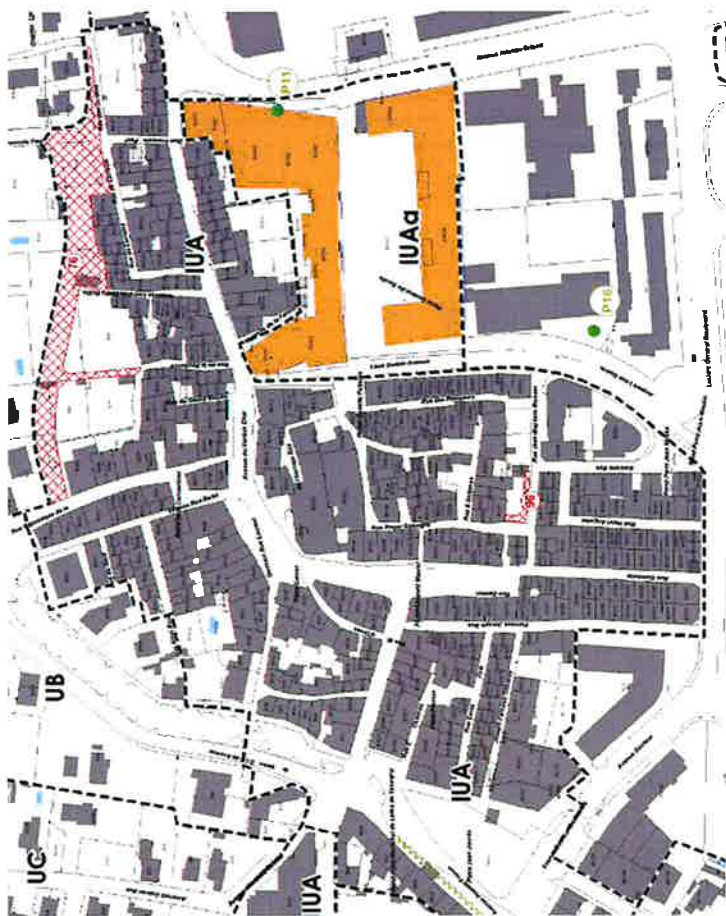
C- Les évolutions des pièces du PLU

1. Evolutions apportées au plan de zonage du PLU

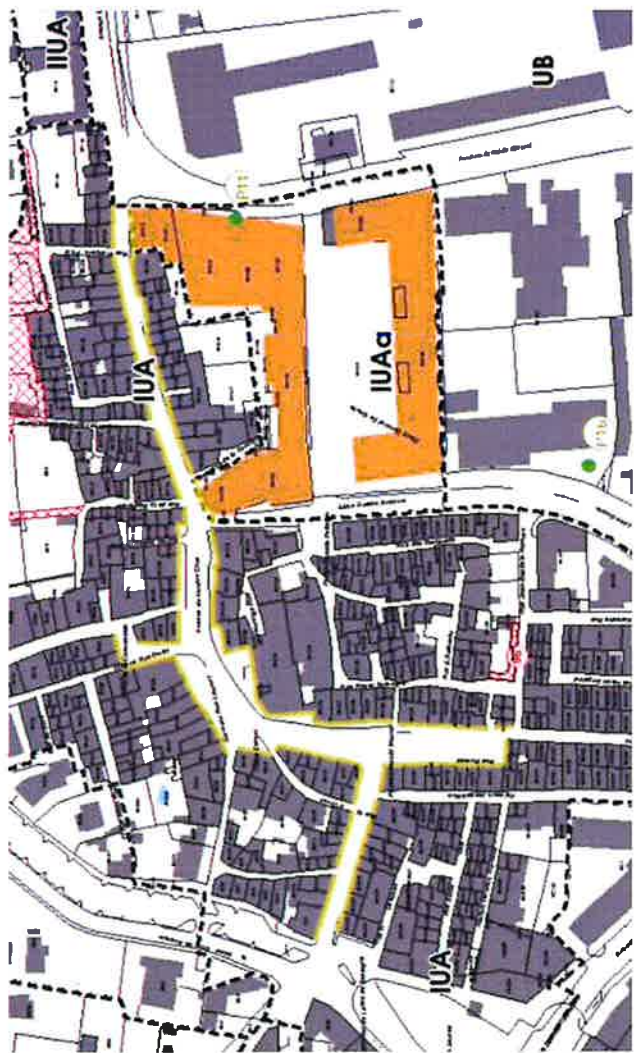
1.1. Création d'une protection de linéaires commerciaux sur le plan de zonage

Afin d'assurer la préservation de son appareil commercial et d'éviter le développement d'activités mono-sectorielles (tertiaires), il sera mentionné sur les planches graphiques (Pièces n°1 et 2 du PLU en vigueur) un « périmètre de protection des linéaires commerciaux », comme l'illustrent les figures ci-après.





Zonage au PLU en vigueur



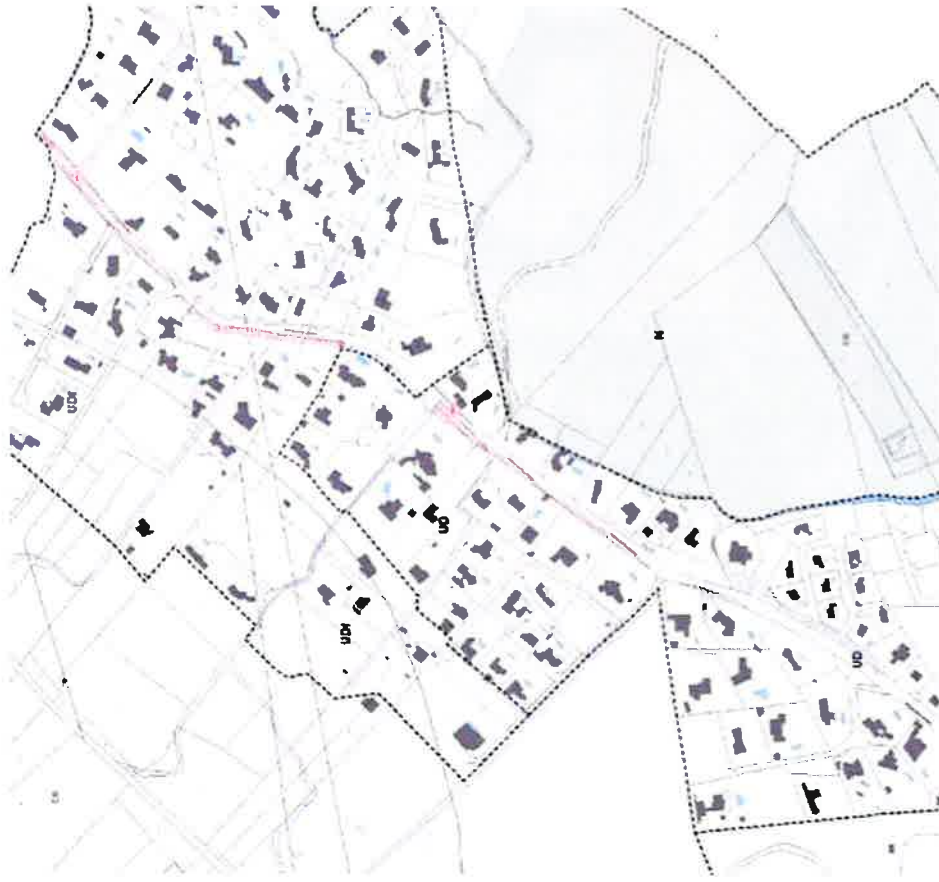
Zonage modifié

1.2. Réduction de l'emplacement réservé n°65

L'emplacement réservé n°65 lié à l'élargissement du chemin de Partegal est supprimé partiellement du zonage en ce qui concerne les parcelles cadastrées AK n°38 et 39.



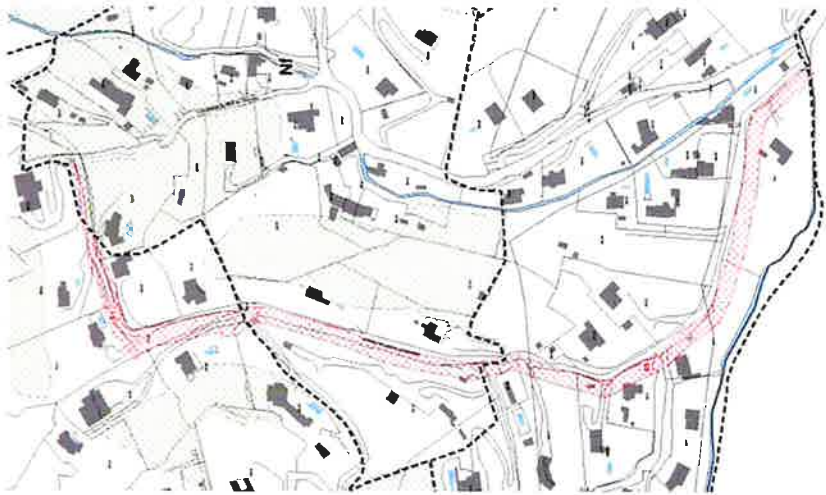
Extrait Emplacement réservé n°65 en vigueur



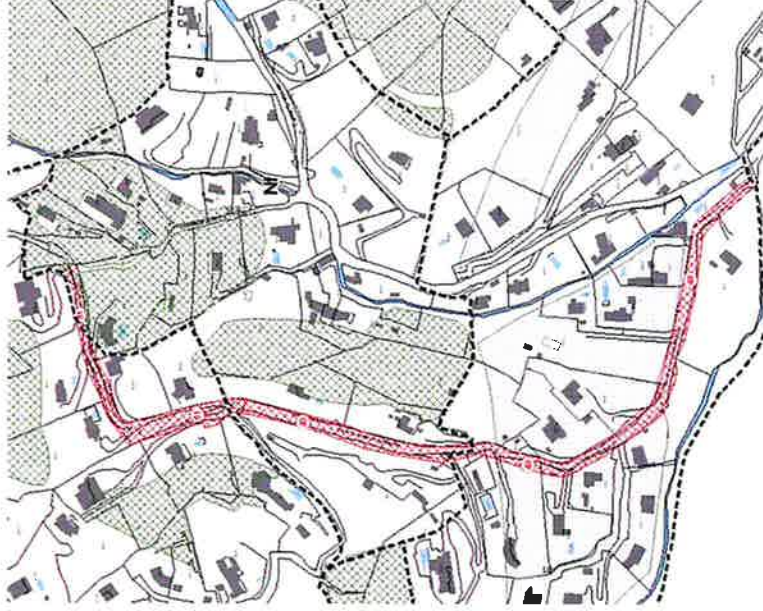
Extrait Emplacement réservé n°65 modifié

1.3. Repositionnement des emplacements réservés n° 49, 51, 103

Lors des procédures d'évolution du PLU, une erreur matérielle s'est glissée concernant le positionnement des emplacements réservés n° 49, 51 et 103. Il s'agit de rectifier cette erreur matérielle dans le cadre de la présente modification, en remplaçant les emplacements réservés n° 49, 51 et 103 sur le plan de zonage, tels qu'ils étaient positionnés avant l'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.



Positionnement des ER n° 49, 51 au PLU en vigueur



Positionnement des ER n° 49 et 51 au PLU modifié



Positionnement de l'ER n°103 au PLU en vigueur



Positionnement de l'ER n°103 modifié

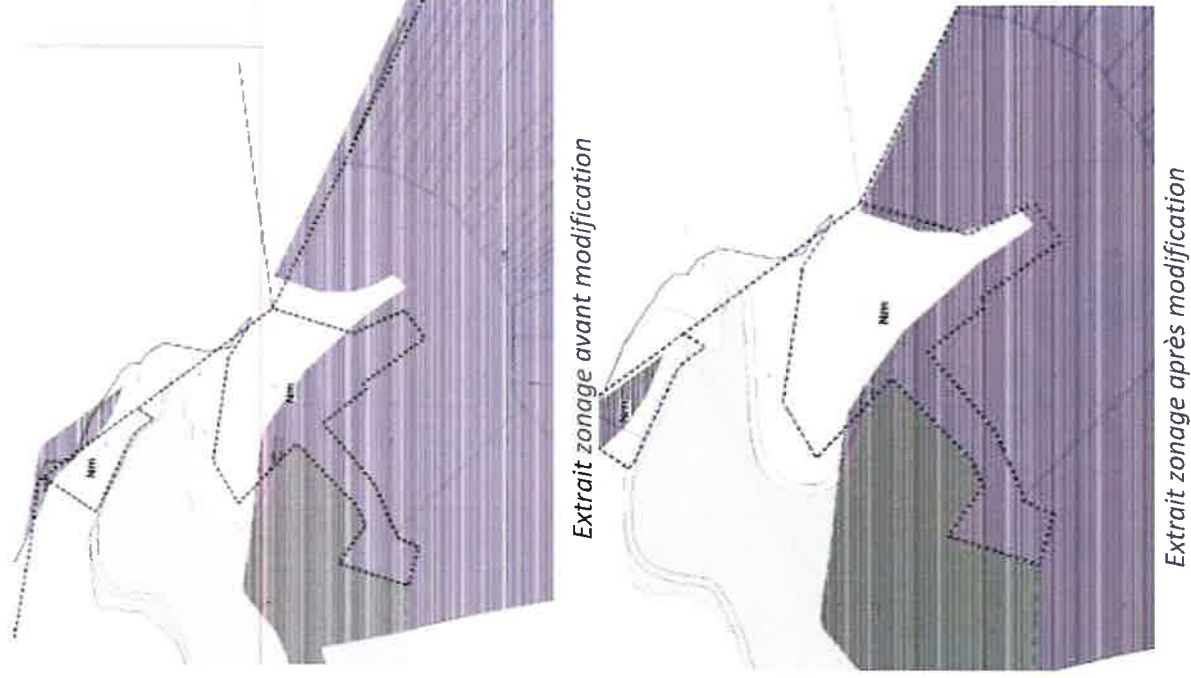
1.4. Repositionnement des zones inconstructibles au plan de prévention des risques naturels

Les zones inconstructibles liées au plan de prévention des risques naturels sont repositionnées telles qu'elles avaient été portées au plan de zonage avant l'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU rectifiant ainsi cette erreur matérielle.

Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 11/01/1989

-  Zone inconstructible
-  Zone soumise à des mesures de prévention

Extrait légende zonage



2. Evolutions apportées au règlement du PLU

2.1. Modification de l'article 3 des dispositions générales

Dans la mesure où des linéaires commerciaux ont été intégrés sur le plan de zonage, il est ajouté au sein de l'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU la mention suivante :

4. - Les documents graphiques comportent également :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de terrains
- la localisation des espaces paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (parcs, arbres remarquables, alignements, d'arbres),
- des linéaires commerciaux dans lesquels seuls les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux au profit du commerce, de l'artisanat ou des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Extrait règlement PLU modifié

2.2. Modification des articles IUA1 et UB1

Afin d'encadrer les usages affectés aux locaux des linéaires commerciaux stratégiques, identifiés en cœur de ville ainsi que dans le quartier de la Coupiane, et remédier aux possibilités de tertiarisation des secteurs identifiés, la présente modification procède à l'ajout d'un nouvel alinéa aux articles IUA1 et UB1, précisant la mesure de sauvegarde du commerce, en interdisant les changements de destination autres que ceux précisés aux articles IUA2 et UB2.

2.3. Modification des articles IUA2 et UB2

Afin de renforcer la nouvelle disposition réglementaire insérée aux articles IUA1 et UB1, il a été ajouté par un nouvel alinéa aux articles IUA2 et UB2, conditionnant les changements de destination, exclusivement aux reconversions prévues pour la création de commerce et d'artisanat.

Les articles IAU1 et IAU2 sont modifiés comme tels :

<p><u>ZONE IUA (version en vigueur)</u></p> <p><u>ARTICLE IUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière. - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IUA2. - les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IUA2, - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article IUA2. - les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m². 	<p><u>ZONE IUA (version modifiée)</u></p> <p><u>ARTICLE IUA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière. - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article IUA2. - les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article IUA2, - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article IUA2, - les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m², - les changements de destination des rez-de-chaussée situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage contraires à ceux visés à l'article IUA2.
---	---

<p>ARTICLE IUA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>ARTICLE IUA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>
<p>1.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. - les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat. - les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site. <p>1.2 Prise en compte des divers risques et nuisances</p> <p>Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.</p>	<p>1.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat. - Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site, - Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage sont autorisés uniquement au profit du commerce, de l'artisanat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. <p>1.2 Prise en compte des divers risques et nuisances</p> <p>Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.</p>

Les articles UB1 et UB2 sont modifiés comme tels :

<p><u>ZONE UB (version en vigueur)</u></p> <p><u>ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière. - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB2. - les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2, - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UB2. - les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m². 	<p><u>ZONE UB (version modifiée)</u></p> <p><u>ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière. - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB2. - les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2, - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UB2. - les abris de jardin préfabriqués d'une emprise supérieure à 5 m². - Les changements de destination des rez-de-chaussée situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage contraires à ceux
---	---

<p style="text-align: center;">ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. - les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat. - les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site. <p>2.2 Prise en compte des divers risques et nuisances :</p> <p>Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.</p>	<p style="text-align: center;">ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>visés à l'article UB2.</p> <p>2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. - Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat. - Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site. - Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage sont autorisés uniquement au profit du commerce, de l'artisanat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. <p>2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances :</p> <p>Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.</p>
---	--

3. Evolutions apportées à la liste des emplacements réservés

Au regard du transfert de bénéficiaire des emplacements réservés liés à la voirie ou à la gestion des eaux pluviales à la Métropole TPM, la liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
1	RD 46 et ses carrefours	Département	18 et 20m
2	Elargissement du chemin des crêtes	TPM	7m
5	Mise à 2x3 voies de l'autoroute A57	Etat	7750 m2
6	Elargissement de la RD86	Département	3350 m2
10	Elargissement du chemin des Terres rouges	TPM	10m
11	Création d'une voie d'accès à l'ancien CIM94	TPM	12m
27	Couloir de TCSP et voies de substitution et équipements connexes	TPM	18.000 m2
28	Elargissement et création d'une voie quartier des Craus	TPM	10 et 8m
33	Création d'une jonction piétonnière de l'avenue G.Peri à l'avenue des Craus	TPM	3m
44	Création d'une voie reliant le chemin de Roberti et la zone de Baudouvin	TPM	11m
47	Elargissement du chemin Amedée Morin jusqu'à l'impasse de la Grande Cabane	TPM	6m et piétonnier 3m
49	Elargissement du chemin de Saint Honorat	TPM	8m
50	Création d'une voie reliant le chemin de Tourris à l'opération n°1	TPM	8m
51	Voie de liaison reliant le chemin de Saint Honorat à une voie du vallon de la Sorbière	TPM	8m
52	Elargissement de l'avenue de la 1ère DFL	TPM	10m
63	Elargissement de l'avenue J.M Tortel	TPM	8 et 10m
65	Elargissement du chemin de Partegal	TPM	8 et 10 m
65bis	Elargissement de l'impasse du Petit Coudon	TPM	8m
76	Voie de liaison rue F.Paul à rue de la République	TPM	1600 m2
96	Elargissement de l'avenue J.B. Romain	TPM	84 m2
103	Création d'un réseau d'eau pluviale quartier St Honorat	TPM	3m

Extrait liste des emplacements réservés modifiée