



VILLE DE TOULON

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

Josée Massi
Maire de Toulon
Conseillère Départementale
Vice Présidente de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Toulon, le 02 JAN. 2025

Monsieur Bernard ARGIOLAS
Commissaire Enquêteur
Mairie de Toulon
Hôtel de ville
Avenue de la République
CS71407
83056 Toulon Cedex

Objet : enquête publique PLU de Toulon – Modification n°6

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous dirigez actuellement l'enquête publique relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulon.

Cette procédure porte sur l'intégration du jugement du Tribunal Administratif de Toulon n°220162 du 16 mai 2023, la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Axe des Gares Ouest », la création d'espaces verts protégés (EVP), le renforcement des articles 13 du PLU en matière d'espaces verts et plantations ; la mise à jour des emplacements réservés ; l'intégration des arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023 ; l'adaptation des dispositions réglementaires relatives au pluvial ; des modifications mineures au sein des planches graphiques et enfin divers ajustements et propositions concernant le règlement, notamment pour faire évoluer le PLU dans le sens d'une prise en compte toujours renforcée des normes de développement durable et permettre au Ministère des Armées de valoriser son foncier et de répondre à leur besoin en matière de logements.

L'examen du dossier appelle les observations suivantes sur la partie règlement :

- Après échange avec les services de L'Etat, il apparaît nécessaire de déconnecter la servitude de mixité sociale de l'arrêté de carence. Ainsi pages 24, 33, 46, 58, 73 et 109 des articles UA2, UB2, UC2, UD2, UE2 et UZ2 et à la page 131 première partie doit être supprimé le terme *locatif* afin de permettre aussi l'accession sociale. Il convient également de supprimer aux mêmes pages la phrase « *dans la bande de 300m autour de ces quartiers prioritaires, cette disposition s'applique sauf dérogation accordée par les services de l'Etat* ». Et enfin page 131, le terme locatif doit être ajouté en ce qui concerne la majoration d'emprise afin d'être en accord avec l'annexe 7 du PLU sur la Majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

En clair, la réécriture de la servitude de mixité sociale dans le cadre de la modification n° 6 du PLU se fera selon les termes suivants :

« Pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux seront des logements sociaux

Cette disposition ne s'applique pas :

- Pour les logements destinés aux agents de la Défense sur des terrains affectés aux besoins du ministère des Armées ;
 - Dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville »
-
- Article UB6 1°) page 36 du règlement : il convient de supprimer « à condition d'être situés à minimum 5m des limites séparatives latérales » dans la phrase :
« Des retraits ponctuels peuvent être autorisés. Ils pourront être sur toute hauteur à condition d'être situés à minimum 5m des limites séparatives latérales, sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques ».
 - Article UB7 1°) page 37 du règlement : il convient de rajouter une phrase avant « Des puits de lumière peuvent également être réalisés »
Au-delà du rez de chaussée, implanté en limite séparative, un retrait sur toute hauteur peut être autorisé en façade latérale dès lors qu'il est justifié par des motifs de mitoyenneté, architecturaux, paysagers ou techniques.

Ces 2 dernières remarques visent à répondre à des recours contentieux qui ont mis en avant une écriture de la règle peu compréhensible et portant à confusion.

Je vous invite à bien vouloir prendre en considération ces éléments dans votre avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée

Josée MASSI
Maire de Toulon

