



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

596

Toulon, le 06 NOV. 2024

Monsieur Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107 Boulevard Henri Fabre – CS 30536
83041 TOULON Cedex 9

Objet : PLU de Toulon – Modification n°6

V/Réf : Courrier AR n° 91—2024 du 30 septembre 2024

Monsieur le Président,

Par courrier visé en référence, reçu le 4 octobre 2024, vous avez notifié à la Ville le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Toulon conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

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 :

- Page 10 du règlement : au niveau du type de clôture, il est souhaité d'autoriser la ganivelle en plus du grillage, au sein des espaces boisés classés. En effet, la pose de ganivelles, clôture légère formée de piquets en bois, permet un aménagement de clôture doux dit « proches de la nature », avec une mise en œuvre n'impactant pas le site boisé sur lequel cette pose s'inscrit, aussi bien en termes d'impact visuel que physique.

- Page 19 du règlement : la Ville souhaite rester sur la rédaction antérieure de la règle liée au stationnement éco-aménagé à savoir 30% des places plutôt que 30% de la superficie. En effet, la notion « voies parking incluses » risque d'engendrer du contentieux suivant la configuration des projets (la différence entre voies de desserte et voies de parking est parfois difficile à apprécier, elle a parfois double usage)
- Page 21 du règlement : une erreur matérielle s'est glissée dans les zonages non soumis à l'obligation d'intégrer des panneaux photovoltaïques sur 20% de la superficie de la toiture pour toute opération nouvelle à usage d'habitation collective. En effet la zone URj est destinée à la réalisation de la cité judiciaire et non à la réalisation d'habitation collective. Par ailleurs il apparaît nécessaire d'ajouter le terme « minimum » entre « 20% » et « de la superficie de la toiture ».
- Page 131 du règlement : non concordance avec l'annexe n° 7 du PLU « majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ». En effet, il n'est pas précisé le terme « locatifs » dans le règlement ce qui pourrait inclure le Bail Réel Solidaire (BRS) qui est de l'accession sociale et qui n'est pas prévu par l'article L 151-28 du code de l'Urbanisme ni par l'article L 302-5 du code de la Construction et de l'Habitation. Par ailleurs, la cartographie de l'annexe des zones UC et UD n'a pas été mise à jour et ne prend pas en compte la modification de zonage de l'ex gendarmerie maritime.
- Article 2 des zones UA, UB, UZ pages 24, 32 et 108 : dans le cadre des linéaires commerciaux, il est souhaité de compléter la règle par l'ajout de la phrase en gras et en italique.
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, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et des services publics seront autorisés. ***Sont également autorisés les changements de destination au profit de l'habitation mais uniquement ceux liés à la création d'une entrée d'immeuble desservant les étages supérieurs.***
En effet, un projet qui consisterait à procéder en un changement de destination d'un hôtel pour en faire des logements à l'étage entraînerait un changement de destination partiel du rez-de-chaussée (entrée de l'hôtel en habitation) afin de pouvoir accéder aux logements. Compte tenu de la configuration des lieux, ce changement de destination du RDC paraît indispensable afin de pouvoir accéder aux futurs logements.

- Lexique définition de l'ilot : la volonté est d'admettre les voies de circulation publiques et privées existantes ou à créer mais de n'admettre que les autres espaces publics et d'exclure les piétonniers privés. Ainsi la définition suivante est souhaitée : Ilot : espace délimité totalement par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique (quelque-soit leur statut public ou privé et quelque-soit leur fonction, à l'exception des voies piétonnes privées et/ou par toute emprise publique autre qu'une voie (cours d'eaux, jardins et parcs publics, places publiques, chemin piéton, ...) et/ou par le domaine ferroviaire.
- Il est demandé la suppression de l'emplacement réservé n° 629 concernant les parcelles CH 178, 179 et 180. En effet, une DIA a permis à la Ville d'acquérir le 28 octobre 2024 la parcelle CH 180 qui va permettre un aménagement public pour accompagner la future médiathèque Marnata.

Je vous invite à prendre en considération les éléments cités précédemment.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Josée MASSI
Maire de Toulon

