

De : MONTABONNEL, GHISLAIN <g.montabonnel@bouygues-immobilier.com>

Envoyé : vendredi 10 janvier 2025 15:10

À : PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

Cc : MALERBA PASQUINI, MAGALI <m.malerbapasquini@bouygues-immobilier.com>; JURADO, JEREMY <j.jurado@bouygues-immobilier.com>

Objet : IMPORTANT - BOUYGUES IMMOBILIER - Observations sur la procédure de modification n°6 du PLU de TOULON

Importance : Haute

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir ci-joint une copie du courrier parti ce jour par lettre recommandée relatif aux observations sur la procédure de modification n°6 du PLU de TOULON.

Vous en souhaitant bonne réception.


Bien cordialement,



Ghislain MONTABONNEL

Responsable de programmes

Agence Var Ouest & Agence Côte d'Azur

 +33 (0)7 64 39 17 73

 g.montabonnel@bouygues-immobilier.com

1186 Avenue du Colonel Picot – 83 100
TOULON



Mairie de Toulon
Direction Générale Adjointe Aménagement,
Développement et Sécurité
Avenue de la République
CS 71407
83056 Toulon Cedex

A l'attention de Monsieur le Commissaire
enquêteur

A Toulon, le 10 janvier 2025

**Par lettre recommandée avec accusé de réception n° 1A 216 005 8019 8 et par courriel
à l'adresse : mtpm.plu@metropolepm.fr**

Objet : Observations sur la procédure de modification n°6 du PLU de Toulon

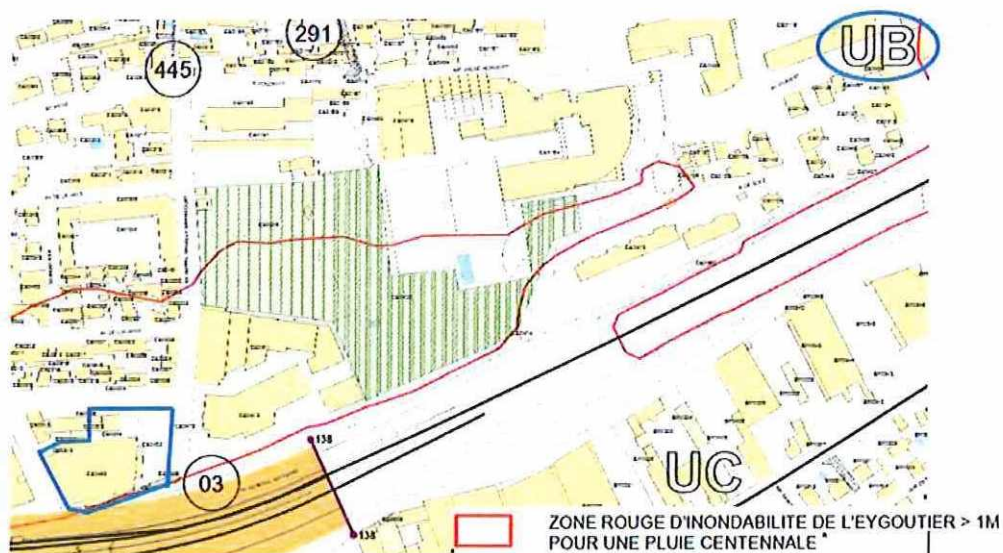
Monsieur le Commissaire enquêteur,

La société BOUYGUES IMMOBILIER, acteur majeur français de l'immobilier, est implantée sur le territoire de la métropole Toulon Provence Méditerranée depuis longue date.

Elle a acquis les parcelles cadastrées section n° 429, 433, 468 et 469 sur le territoire de la commune de Toulon, et envisage en plus d'acquérir les parcelles cadastrées section CE n° 203, 204, 205 et 318, pour y réaliser un programme de logements et commerces.

Ce terrain d'assiette est situé à l'angle de l'avenue Nobel, du boulevard Léon Bourgeois et de la route nationale 1050.

Il est, et restera à l'issue de la modification n°6, classé en zone UB du PLU et en zone rouge d'inondabilité de l'Eygoutier :



(Extrait de la planche n°23 du document graphique soumis à enquête publique)

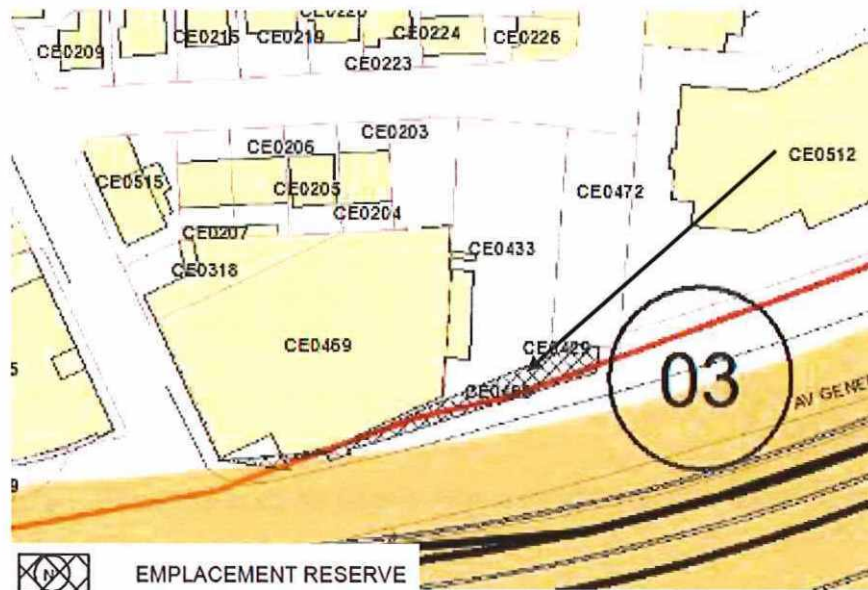
Page 1 sur 7

Dans le cadre de la modification n°6 du PLU de Toulon, il est envisagé de faire évoluer certaines règles applicables au sein de cette zone UB.

Dans ces conditions, nous vous adressons les présentes observations afin de solliciter une évolution du document graphique du PLU de Toulon (1.) et de certaines règles figurant dans le règlement écrit dudit PLU applicable en zone UB soumis à enquête publique (2.).

1. Observations sur la planche n°23 du document graphique du PLU de Toulon

Il ressort d'une lecture combinée de la planche n°23 du document graphique du PLU de Toulon et de la liste des emplacements réservés soumis à enquête publique qu'une partie du terrain d'assiette du projet est toujours grevé d'un emplacement réservé n°3 au profit de l'Etat en vue de la création d'une « traversée souterraine autoroutière assurant la liaison entre les autoroutes A50 et A57 et équipements d'exploitation » :



(Extrait de la planche n°23 du document graphique soumis à enquête publique)

Numéro des ER	Bénéficiaire	Numéro des Planches au 1/2000e	Désignation de l'Opération	Emprise (m)	Superficie (m²)
03	État	16 17 22 23	Traversée souterraine autoroutière assurant la liaison entre les autoroutes A50 et A57 et équipements d'exploitation	Voir document graphique	22 225

(Extrait de la liste des emplacements réservés soumise à enquête publique)

Toutefois, à ce jour, les travaux relatifs à la traversée souterraine de Toulon sont terminés, de sorte que cet emplacement réservé n°3 n'a plus d'objet.

Il convient donc de le supprimer à l'occasion de la modification n°6 du PLU de Toulon actuellement en cours.

D'ailleurs, il importe de relever qu'une telle demande a déjà été formulée par le Préfet du Var dans un courrier en date du 5 décembre 2024 transmis au Président de la métropole Provence Méditerranée, dont vous trouverez un extrait ci-après :

S'agissant de la mise à jour du PLU, le projet de modification prévoit la suppression, création et évolution des ER au bénéfice du département, de la métropole et de la commune. A ce titre, je vous invite à bien vouloir compléter cette mise à jour par la suppression de l'ER n° 3 au profit de l'Etat concernant la traversée souterraine autoroutière assurant la liaison entre les autoroutes A50 et A57 et équipements d'exploitation pour une superficie de 22 225 m². En effet, dans un courrier du 16 septembre 2024, la société Escota, direction de la maîtrise d'ouvrage, précise que cet ER n'a plus lieu d'être grévé au bénéfice d'Escota et que sa levée peut être envisagée. Par conséquent, cet ER étant désormais sans objet, je vous demande de procéder à son retrait de la liste des ER de la commune de Toulon.

(Extrait du courrier du Préfet du Var daté du 5 décembre 2024)

Au regard de ce qui précède, et en accord avec les observations formulées par le Préfet du Var le 5 décembre 2024, nous sollicitons donc la suppression pure et simple de l'emplacement réservé n°3 grevant, pour partie, le terrain d'assiette du projet.

2. Observations sur le règlement écrit du PLU de Toulon

2.1 Sur l'article UB6 du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapports aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

La première phrase de l'article UB6 du règlement du PLU précise que « *les règles énoncées dans cet article s'apprécient par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport au front bâti observé* ».

Toutefois, les autres alinéas de ce même article ne font ensuite référence qu'à l'implantation des constructions par rapport à « *l'alignement* », sans plus mentionner le « *front bâti observé* ».

S'agissant de notions différentes dans le lexique du PLU, il pourrait finalement être soutenu que l'implantation des constructions n'est réglementée que par rapport à « *l'alignement* » et non par rapport au « *front bâti observé* ».

En l'état de sa rédaction, l'article UB6 du règlement du PLU est donc susceptible d'interprétations divergentes, générant un risque de contentieux.

Afin d'éviter toute interprétation erronée et de garantir une application uniforme de la règle, il serait opportun d'ajouter après la première phrase, une mention selon laquelle pour l'application de l'article UB6 du règlement, « *La référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UB 6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé* ».

Compte tenu de ce qui précède, il nous semble nécessaire d'ajouter, après la première phrase de l'article UB6 du règlement du PLU, la phrase suivante :

« Pour l'application de l'article UB6 du règlement, la référence à l'alignement dans les dispositions de l'article UB 6 ci-dessous vise aussi bien l'alignement que le front bâti observé ».

2.2 Sur l'article UB10 du règlement du PLU relatif à la hauteur maximale des constructions

a. Hauteur absolue

Au sein de la zone UB, la règle de hauteur est déterminée en mètres (18 m) et en nombre de niveaux (R+5).

Le projet de règlement de la zone UB soumis à enquête publique prévoit d'ajouter des règles de hauteur spécifiques applicables « *au-delà de la bande de 17 m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue* ».

Ces règles seraient différentes selon que la construction est « *hors usage d'habitation* », « *à usage d'habitation* » ou « *à usage mixte* ».

Toutefois, plusieurs incohérences peuvent être relevées entre ces règles de l'article UB10 du règlement du PLU et celle de l'article UB6.

D'une part, il existe une incohérence entre le point de référence à prendre en compte pour le calcul de la bande de 17 mètres.

En effet, alors que l'article UB10 du règlement du PLU indique que la bande de 17 mètres ne se mesure que depuis « *l'alignement ou la limite qui s'y substitue* », l'article UB6 – auquel renvoie d'ailleurs l'article UB10 – précise quant à lui que les règles d'implantation s'apprécient par rapport « *à l'alignement* » **ou** par rapport « *au front bâti observé* ».

Dans l'hypothèse où le « *front bâti observé* » serait en retrait par rapport à « *l'alignement* », l'application de la règle soumise à enquête publique viendrait ainsi amputer la constructibilité de la parcelle.

Afin d'éviter une telle situation, et de garantir la cohérence et l'application uniforme des articles du PLU, il conviendrait de compléter l'article UB10 du règlement du PLU en indiquant que la bande de 17 mètres se mesure à compter de l'alignement, de la limite qui s'y substitue **ou du front bâti observé**.

D'autre part, il existe une incohérence entre les règles en ce que :

- si l'article UB6 du règlement n'autorise pas les « constructions à usage d'habitation » au-delà de la bande de 17 mètres ;
- l'article UB10 du règlement du PLU soumis à enquête publique vient étonnamment réglementer la hauteur de « toute construction à usage habitation » et de « toute construction à usage mixte comprenant l'usage habitation » au-delà de cette bande.

Dans la mesure où l'article UB6 du règlement ne permet pas l'implantation de constructions d'habitation au-delà de la bande de 17 mètres, il n'y a pas lieu de réglementer la hauteur de telles constructions.

En réalité, l'ajout de telles règles (2^{ème} et 3^{ème} tiret du point 1^o de l'article UB10) génère des incompréhensions susceptibles d'entraîner des contentieux qui ne pourraient être évités que si ces dernières étaient purement et simplement supprimées.

Compte tenu de ce qui précède, nous sollicitons donc la suppression des 2^{ème} et 3^{ème} tiret du point 1^o) de l'article UB10 du règlement du PLU.

L'idée étant que, en cohérence avec l'article UB6 du règlement du PLU, l'article UB10 ne réglemente, au-delà de la bande de 17 mètres, que la hauteur des constructions autres qu'habitation.

Sur ce point, l'article UB10 (1^{er} tiret) précise qu'au-delà de la bande de 17 mètres « toute construction (hors usage d'habitation) implantée sur une ou des limites séparatives ne pourra pas dépasser 5m50 en tous points à compter du terrain naturel avant travaux dans une bande de 5 m à compter de la limite. Au-delà de cette bande de 5 m, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur absolue. »

Les observations suivantes s'imposent.

D'abord, la hauteur maximale autorisée dans une bande de 5 mètres à compter de la limite séparative (5,50 mètres) ne semble pas adaptée aux terrains de formes particulières ni aux réalités opérationnelles.

Afin de prendre en compte de telles données, il serait préférable d'augmenter cette hauteur à 10,50 mètres.

Ensuite, outre la modification de la hauteur autorisée, nous proposons, dans un souci de bonne compréhension de la règle, d'ajouter les quelques mots soulignés ci-après : « toute construction (hors usage d'habitation) implantée sur une ou des limites séparatives ne pourra pas dépasser ~~5m50~~ 10m50 de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux dans une bande de 5 m à compter de la ou les limite(s) séparatives. Au-delà de cette bande de 5 m, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur absolue. »

Au regard de l'ensemble des éléments précités, nous sollicitons donc une modification du règlement du PLU s'agissant de la hauteur maximale autorisée au-delà de la bande de 17 mètres. Plus précisément, le point 1°) de l'article UB10 du règlement du PLU pourrait être modifié comme suit que :

« (...) Au-delà de la bande de 17 m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue tel que défini à l'article UB6 ou du front bâti observé, toute construction (hors usage d'habitation) implantée sur une ou des limites séparatives ne pourra pas dépasser 5m50 10m50 de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux dans une bande de 5 m à compter de la ou les limite(s) séparatives. Au-delà de cette bande de 5 m, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur absolue. »

~~*Toute construction à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 5,50 m de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux*~~
~~*Toute construction à usage mixte comprenant de l'habitation ne pourra pas dépasser 5,50 m de hauteur en tous points à compter du terrain naturel avant travaux.*~~

b. Dépassements de hauteur autorisés

En premier lieu, le point 3°) de l'article UB10 du règlement du PLU permet un dépassement des hauteurs autorisées « pour des motifs d'urbanisme, sans excéder celle des immeubles s'inscrivant dans l'ordonnancement des façades sur voie ».

Deux observations doivent être faites.

D'une part, dans la mesure où les autres articles du règlement du PLU font référence à la notion de « front bâti observé » et non de « façade sur voie », il serait plus cohérent, de définir la hauteur par référence au « front bâti observé » dans lequel la construction projetée s'inscrit.

Ainsi, la notion « d'ordonnancement des façades sur voie » pourrait être remplacée par celle « d'ordonnancement du front bâti observé ».

D'autre part, afin d'encadrer davantage la règle alternative posée par l'article UB10 du règlement du PLU et d'éviter un éventuel débat sur la légalité de celle-ci, il pourrait être opportun de compléter la règle précitée en fixant une limite maximale de 24 mètres.

En second lieu, le point 3°) de l'article UB10 du règlement du PLU prévoit que :

« Les constructions soumises à la réglementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas. »

Pour bien comprendre que cette majoration s'ajoute au dépassement de hauteur autorisé mentionné ci-avant, les mots « en toute hypothèse » pourraient être ajoutés en début de phrase et le mot « supplémentaire » après celui de « majoration ».

De telles précisions permettraient, le cas échéant, d'éviter un débat, voire un contentieux, lié à l'interprétation de l'application de la règle.

Compte tenu de ce qui précède, nous sollicitons donc des précisions du règlement du PLU s'agissant du dépassement des hauteurs autorisé.

Plus précisément, le point 3°) de l'article UB10 du règlement du PLU pourrait être complété comme suit que :

« 3°) Ces hauteurs pourront être dépassées

Pour des motifs d'urbanisme, sans excéder celle des immeubles contigus s'inscrivant dans l'ordonnancement des façades ~~sur la voie~~ du front bâti observé, et dans une limite maximale de 24 mètres.

Au sein du polygone d'implantation identifié au document graphique du plan local d'urbanisme, la hauteur maximale, définie dans les conditions ci-dessus des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est fixée à 24 m limitée à R+7.

En toute hypothèse, les constructions soumises à la réglementation relative à la prise en compte des risques majeurs et dont le premier plancher bas doit être surélevé pourront bénéficier d'une majoration supplémentaire de la hauteur maximale de 0,5 ou 1 m selon les cas.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à nos observations et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Jérémy JURADO
Directeur des opérations

