

De : amandine.tournant@artek97.fr <amandine.tournant@artek97.fr>

Envoyé : jeudi 9 janvier 2025 15:36

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

Objet : Modification N°6 PLU de Toulon

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint les observation de l'Architecte Mr Minamba dans le cadre de l'enquête publique de la modification du PLU de Toulon.

Cordialement



Amandine TOURNANT

Dessinatrice

ARTEK 97 – Agence d'Architecture -

21 bd de Strasbourg

83 000 TOULON

04.94.46.46.25



**21, Boulevard de Strasbourg
83 000 TOULON
Tel : 04.94.46.46.25
Fax : 04.94.46.46.26**

Email : artek.contact@artek97.fr

Le 09 Janvier 2025

Observation de Mr Thierry Minamba, Architecte à Toulon depuis 2005.

- Généralités

- Dans l'usage des constructions de bâtiments collectifs, les balcons sont d'une profondeur utile de 2m, à cela se rajoute les garde-corps fixés sur un parapet de 20cm. Les balcons font donc 2.20m de largeur hors tout. Dans l'ensemble du PLU, (calcul d'emprise, débords autorisés ect...) la limite de profondeur des balcons est fixée à 2m. Serait-il envisageable de la modifier à 2.20m ?

- Il y a un sujet qui n'est pas clair à mon sens à propos du calcul de l'emprise et des espaces verts par rapport aux emplacements réservés.

Doit on déduire la surface des ER de l'unité foncier pour les calculs d'emprise et espace vert autorisé ? Selon nous, oui, car ces emplacements sont voués à ne plus appartenir à la propriété.

- Nous aimerions demander un allègement des règles sur l'implantation et la hauteur des éléments techniques : à plusieurs reprises, nous avons été contraints techniquement d'avoir des gaines ou des édicules ascenseur proche, voir à ras du nu des façades. N'est-il pas possible qu'ils soient régis comme les capteurs solaire : *étudié afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti ?*

- Au sujet des dessertes. A plusieurs reprises, nous ont été imposé des dimensions non écrites dans le PLU. Que se soit pour face aux recours, face à nos clients, comment pouvons-nous nous défendre face à des contraintes imposées non écrites dans le règlement ?

Par exemple, au sujet de la rampe d'accès au sous-sol, sa largeur minimale n'est écrite nulle part et on nous impose 5.50m.

Également, on nous impose une contre-pente au niveau de l'accès de 3% sur 5m qui n'est écrit nulle part.

- Dans les EBC, rien n'est écrit au sujet des clôtures, pas de réglementation = tous autorisés ou rien autorisés ?

- panneaux photovoltaïque : suite à nos échanges avec plusieurs BET Thermique, il en ressort quelques points manquants :

1) Il semble important de faire un distinguo entre les toitures en pentes et les toits plats. En effet, sur les toits plats, il y aura une surface non négligeable destiné à tous les éléments techniques (souches, VMC, édicule, gaines...) de ce fait la surface restante disponible pour placer 20% de panneaux photovoltaïque sera, selon les cas (surtout les petits bâtiments) difficile à trouver alors que sur les toitures à pente, tous les éléments techniques se trouve dans les combles donc la surface disponible est plus importante.

2) Les BET pensent nécessaire d'avoir une règle de dérogation appuyé par un justificatif technique de ne pas faire de photovoltaïque suivant l'orientation du bâtiment et les éventuels masques environnants. En effet, des panneaux solaires sur une toiture donnant à l'Est ou au Nord, ou si un immeuble de 5 étages se trouve devant un bâti en R+2, même s'il est orienté au Sud, il ne prendra jamais le soleil. Dans ces cas, cela est une aberration d'imposer de faire de l'énergie solaire.

- Zone UB

1) Art UB6

« Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé ou de tout traitement architectural assimilable est à privilégier »

Que deviennent les surfaces au sol résultant du pan coupé ? en toute logique elles devraient devenir du trottoir mais cela revient à « offrir » à la commune une partie de la surface d'un terrain privé et de plus cette surface ne peut être déduite de l'unité foncière qui fait office de base de calcul au pourcentage d'espace vert. Celui-ci ayant été augmenté, dans une zone où les fonciers sont souvent très serrés, cela devient très contraignant...

2) Art UB13

- *« 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre » ...
« ne sont pas pris en compte les massifs de moins de 10m² »*

En zone UB, les terrains sont souvent très étroits, petit, souvent il s'agit de dent creuse, de villa isolée au milieu d'un paysage urbain dense avec des hauteurs conséquentes. Il s'agit d'une zone où l'on construit essentiellement des bâtiments collectifs.

Si l'on veut garder une harmonie de hauteur entre les bâtiments existants et les nouveaux, cela implique de réaliser un certain nombre de logement qui génèrent un certain nombre de stationnement.

Or sur des parcelles étroites, réaliser des parkings viables c'est assez compliqué. A cela le PLU impose 20% d'espace vert en pleine terre ! Déjà les 15% de l'ancien PLU était très difficile à obtenir.

Je comprends la volonté de ramener du végétal dans la ville, mais faire pousser des arbres dans des îlots entouré de bâtiment haut faisant de l'ombre, au final nous ne sommes pas sûr du résultat escompté...

Le fait que ce soit de la pleine terre, nous empêche de réaliser des sous-sols permettant d'obtenir le nombre de parkings nécessaire.

Si le PLU offrait la possibilité d'avoir une hauteur de terre sur dalle de 80cm minimum cela permettrait de planter des petits arbres de type Oliviers, agrumes etc... (Cette hauteur de terre a été recommandée par le cabinet paysagiste GUYOMAR).

Également, uniquement dans cette zone, les petits massifs de moins de 10m² pourraient être autorisés, du coup les angles des pans coupés pourrait être végétalisé par exemple.

- Zone UD

- Art UD6

« La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur à 6m pour tout programme de logement neuf de plus de 800m² de SDP »

- Dans les exceptions autorisées ne sont pas indiqué les balcons dans la limite de 2m ou 2.2m.

6m cela est une distance importante, si les balcons ne peuvent pas déborder à minima dans les prospects cela veut dire que soit le corps du bâtiment va s'implanter à 8m et cela fait perdre beaucoup de surface, soit tous les balcons seront rentrant dans le bâti et nous trouvons que pour la diversité architecturale cela est dommageable.