

ENQUETE PUBLIQUE Relative
à la procédure de modification numéro 6
du Plan Local d'Urbanisme
de la ville de Toulon



Désignation par Madame la Présidente du Tribunal Administratif

En date du 04/11/2024

Sommaire du rapport

Première partie

I) Contexte et objet de l'enquête

- 1) Justification du choix de la procédure
- 2) Objet de la modification
- 3) Les modifications

II) Orientations d'aménagement

III) Cas par cas ad hoc – Auto-évaluation Juillet 2024

IV) Contenu du dossier d'enquête publique

- 1) Liste des documents
- 2) Liste des Personnes Publiques Associées consultées
- 3) Résumés et synthèse des réponses

V) Organisation et déroulement de l'enquête

VI) Analyse des observations du public

VII) Procès-verbal de synthèse et réponses de MTPM

Deuxième partie

Avis et conclusions du commissaire enquêteur

Troisième partie

Annexes

Première partie

I) Contexte et objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon a été approuvé le 27 juillet 2012. Il a fait l'objet depuis de plusieurs procédures d'évolution. Il s'agit ici de la modification numéro 6.

1) Justification du choix de la procédure

La présente procédure de modification s'inscrit dans la continuité des objectifs des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme : le PLU peut être modifié par délibération du conseil métropolitain après enquête publique à condition que la modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La présente modification porte sur des évolutions suivantes :

- Intégrer le jugement du Tribunal Administratif de Toulon n°220162 du 16 mai 2023 qui enjoint la Métropole Toulon Provence Méditerranée à modifier le zonage des parcelles cadastrées section BM n°95, 96 et 256 en zone Ns et instaurer un espace boisé classé sur les parcelles cadastrées section BM n°95 et 259 ;
- Modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Axe des Gares Ouest » afin de permettre la création de logements militaires, sans changer les orientations définies par l'OAP ;
- Permettre au Ministère des Armées de valoriser son foncier et de répondre à leur besoin en matière de logements ;
- Créer des espaces verts protégés (EVP) sur des espaces à conserver et à protéger ;
- Renforcer les articles 13 du PLU en matière d'espaces verts et plantations ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Intégrer les arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023 ;
- Adapter les dispositions réglementaires relatives au pluvial ;
- Apporter des modifications mineures au sein des planches graphiques ;
- Permettre 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,

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent les pièces suivantes :

- Le règlement écrit ;
- Le document relatif aux OAP ;
- Les documents graphiques ;
- La liste des emplacements réservés ;
- L'inventaire du patrimoine et plan
- L'annexe voies bruyantes et plan

2) Objets de la modification

Cette procédure de modification est rendue nécessaire pour plusieurs raisons :

Volet 1 : Les projets d'urbanisme

- Correction de l'OAP « Axe des Gares Ouest » au regard des évolutions programmatiques du secteur ;
- Reclassement de parcelles présentes en UE vers le zonage Ns ;
- Reclassement de parcelles du zonage UD vers le zonage UC ;
- Création d'un Polygone d'implantation.

Volet 2 : Ajustements des dispositions réglementaires

2.1. : Reprise de la cartographie introductive du zonage au sein du règlement écrit

- Reprise de la cartographie introductive du zonage d'ensemble au sein du règlement écrit
- Reprise des cartographies introductives du zonage au sein des dispositions particulières du règlement écrit

2.2. Ajustements des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

- Précisions apportées aux dispositions communes à l'ensemble des zones Article 3 « Dérogation » -Section 1 ;
- Ajouts de prescriptions au sein de l'Article 1. Eaux pluviales-Section 2 ;
- Ajouts et corrections de prescriptions au sein de l'Article 2 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ;
- Ajouts et corrections de prescriptions au sein de l'Article 3 isolement acoustique.

2.3. Ajustements apportés aux dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines

- Ajout d'article portant sur les combles des constructions ;
- Précisions portant sur l'offre de stationnement.

2.4. Ajustements des dispositions particulières

- Ajustement des articles 1 relevant de l'occupation et utilisation du sol interdites
- Ajustements des articles 2 relevant de l'occupation et utilisation des sols admises à des conditions particulières ;
- Ajustements et ajouts au sein des articles 3 portant sur les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public ;
- Ajustements de l'article 7 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2.5 Approfondissement portant sur une meilleure intégration des espaces verts et plantations

- Renforcement des prescriptions portant sur les coefficients de pleine terre et la gestion de surfaces perméables présentes au sein de l'article 13 ;
- Ajustement et ajouts de prescriptions portant sur la protection et l'optimisation d'aménagements arbustifs ;
- Ajustement et corrections des prescriptions portant sur les haies et massifs végétalisés.

2.6. Ajustements divers

- Ajustement du Chapitre 6 portant sur la mixité sociale ;
- Ajustement du lexique.

Volet 3 : Protection en matière de patrimoine architectural et paysager

- Création d'Espaces Verts Protégés (EVP) ;
- Création de deux fiches « Patrimoine » portant sur « Le Grand Horizon » et le « Domaine de Chatelet ».

Volet 4 : Mise à jour du PLU

- Reprise des Emplacements réservés au bénéfice de la Région, du Département,
- Reprise des Emplacements réservés au bénéfice de la Métropole ;
- Reprise des Emplacements réservés au bénéfice de la Commune
- Reprise d'Emplacements réservés dans le cadre du BHNS ;
- Mise à jour de la cartographie des voies bruyantes.

3) Les modifications

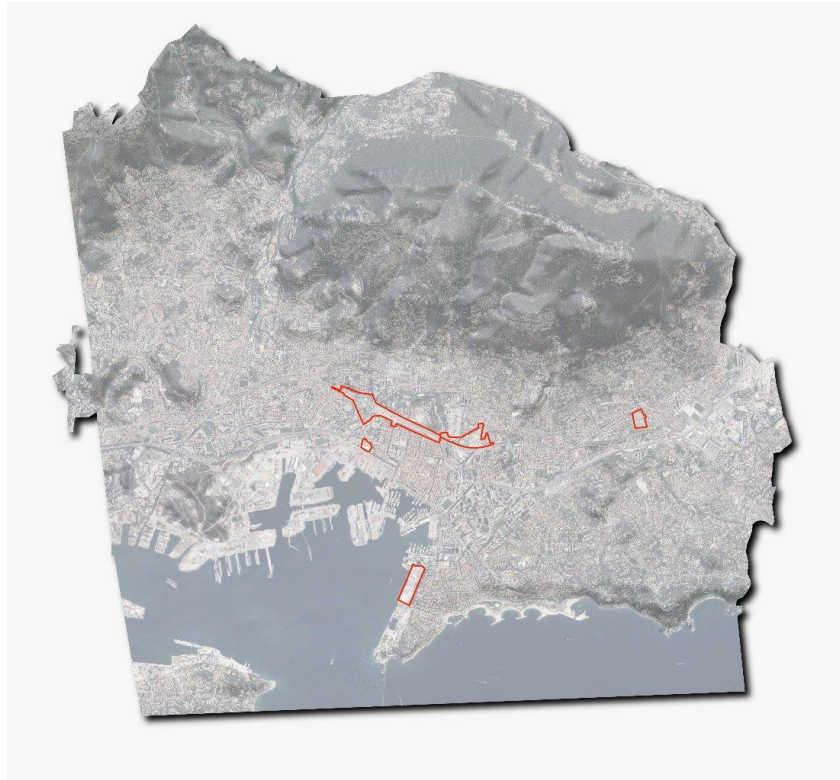
Volet 1 : Les projets d'urbanisme

Objet n°1 : - Correction de l'OAP « Axe des Gares Ouest » au regard des évolutions programmatiques du secteur :

Evolution du périmètre de l'OAP à l'échelle du PLU :

La présente modification vise à supprimer une partie de l'OAP « Axe des Gares Ouest » du PLU en vigueur. Cette suppression se situe à proximité de la rue Henri Vienne et de l'avenue Auguste Berthon. Le tracé de l'OAP est ainsi modifié, entraînant une évolution de la cartographie de l'ensemble des OAP en vigueur.

Carte de localisation des OAP modifiée



Evolution du périmètre de l'OAP à l'échelle du projet :

Cette modification a pour objectif de supprimer une partie de l'OAP « Axe des Gares Ouest » du PLU actuel. Cette suppression se situe à proximité de la rue Henri Vienne et de l'avenue Auguste Berthon. Ce foncier est identifié au plan national « Famille » porté par le ministère des Armées. Ainsi son intégration dans la programmation globale du quartier de la gare n'est plus justifiée comme cela était prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. De plus, le règlement écrit de la zone UB correspond aux opérations envisagées sur le secteur. L'évolution du périmètre entraîne une modification de la superficie du projet.

Evolution de l'état des lieux et des destinations de l'OAP :

L'évolution du périmètre de l'OAP entraîne une exclusion des terrains de tennis de l'état des lieux et des principales caractéristiques du site. Les destinations des secteurs sont également modifiées afin de retirer l'équipement à définir initialement prévu en lieu et place des terrains de tennis.

Evolution de l'état des lieux et des destinations de l'OAP :

L'évolution du périmètre de l'OAP entraîne une exclusion des terrains de tennis de l'état des lieux et des principales caractéristiques du site. Les destinations des secteurs sont également modifiées afin de retirer l'équipement à définir initialement prévu en lieu et place des terrains de tennis.

Evolution du zonage réglementaire au regard de l'évolution du périmètre de l'OAP

L'évolution du périmètre de l'OAP « Axe des Gares Ouest » implique de reporter ces changements au sein du règlement graphique en vigueur. La modification de tracé apporte un changement au sein de la planche graphique n°17 du PLU en vigueur.

Objet n°2 : -Reclassement de parcelles présentes en UE vers le zonage Ns :

La présente modification du document graphique vise à reclasser 3 parcelles, à savoir BM 95, 96 et 259, anciennement classées en zone UE (zone urbaine essentiellement pavillonnaire), vers la zone Ns (zone naturelle sensible). Cette évolution du zonage intègre le classement des espaces boisés classés (EBC) sur l'intégralité des parcelles BM95 et 259 du document graphique en vigueur, à l'exception des constructions existantes. Ces modifications font suite au jugement n°220162 du tribunal administratif de Toulon du 16 mai 2023. Elles impactent la planche n°28 du règlement graphique en vigueur.

Objet n°3 : Reclassement de parcelles du zonage UD vers le zonage UC

La présente modification vise à intégrer les parcelles BX0303 ; BX0402 et BX0441 ainsi que portion de la parcelle BX 0408 actuellement incluses dans la zone UD du PLU en vigueur, dans la zone UC. Cette modification permettra de répondre aux objectifs du plan national « famille » porté par le ministère des Armées, en vue de créer une programmation de logements. Le règlement de la zone UC, permet des hauteurs de constructions en R+3 et R+4 qui sont plus adaptées au contexte urbain environnant. Cette modification impacte la planche n°26 du règlement graphique en vigueur.

Objet n°4 : Création d'un polygone d'implantation

La présente modification vise à intégrer un polygone d'implantation au sein de la zone UB du PLU en vigueur. Ce polygone englobe les parcelles CI0249, CI0263, CI0294, CI0295, CI0293, CI0265, CI0244 et CI0086 en vue d'admettre une hauteur plus importante pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volet 2 : Ajustements des dispositions réglementaires

2.1. Reprises de cartographies introductives du zonage au sein du règlement écrit

Objet n°1 : Reprise de la cartographie introductive du zonage d'ensemble au sein du règlement écrit

Afin de tenir compte des évolutions du zonage, la cartographie introductive du zonage, présente au sein du règlement écrit, est reprise.

Objet n°2 : Reprise des cartographies introductives du zonage au sein des dispositions particulières du règlement écrit

Afin de tenir compte des évolutions du zonage au sein de la zone UC, la cartographie, présente en introduction des dispositions particulières dédiées à la zone UC, est reprise. Afin de tenir compte des évolutions du zonage au sein de la zone UD, la cartographie, présente en introduction des dispositions particulières dédiées à la zone UD, est reprise. Afin de tenir compte des évolutions du zonage au sein de la zone UE, la cartographie, présente en introduction des dispositions particulières dédiées à la zone UE, est reprise. Afin de tenir compte des évolutions du zonage au sein de la zone N, consécutive au jugement du Tribunal Administratif de Toulon, la cartographie, présente en introduction des dispositions particulières dédiées à la zone N, est reprise.

2.2. Ajustements des dispositions communes applicables à l'ensemble des zones

Objet n°1 : Précisions apportées aux dispositions communes à l'ensemble des zones

Article 3 « Dérogation » -Section 1

Des précisions à propos des dérogations en matière de réalisation de travaux de chaînage périphérique ou d'isolation thermique des bâtiments existants par l'extérieur, implantés en bordure de voirie/trottoir.

Objet n°2 : Ajouts de prescriptions au sein de l'Article 1. Eau "pluviales-Section 2

2.1 Ensemble des zones à l'exception d'UA, UZA, UZf, UZg et UM

Corrections et ajouts visant à conforter une infiltration et une utilisation optimale des eaux pluviales. Les ajouts portent sur l'intégration de prescriptions ayant pour effet de contraindre l'implantation des bassins à ciel ouvert et des bassins en toiture si leurs caractéristiques techniques, telles qu'une faible hauteur d'eau ou un orifice de débit de fuite trop faible, sont jugées non durables.

2.2 Ensemble des zones : Ajout d'une définition de la surface imperméabilisée précisant qu'elle exclut les espaces verts de pleine terre, pour plus de clarté.

2.3 Ensemble des zones : Ajout de différents coefficients de ruissellement selon les types de surfaces nouvellement intégrés.

2.4 Ensemble des zones : Création d'un volet prescriptif 1.2.3 portant sur les dispositifs techniques permettant d'optimiser l'infiltration/rétention des eaux pluviales à l'échelle de la construction, de la parcelle, des voiries, des lotissements et des systèmes absorbants.

2.5 Ensemble des zones : Précisions et corrections apportées visant à optimiser le dimensionnement de ces dispositifs dans le cadre de la création de surfaces imperméabilisées sur terrain nu, dans le cadre de permis d'aménager, d'extensions ainsi que des modifications de terrains n'apportant pas de modifications sur les surfaces imperméabilisées.

2.6 Ensemble des zones : Ajout d'un volet prescriptif portant sur l'ensemble des règles de conception des ouvrages de rétention.

2.7 Ensemble des zones : Correction et approfondissement afin d'apporter de préciser les modalités de calcul à l'échelle des unités foncières.

2.8 Ensemble des zones : Corrections apportées afin de clarifier et revoir les différents débits de fuite réglementés dans le caniveau, le milieu naturel ainsi que le réseau pluvial canalisé. Certaines prescriptions particulières ont été rajoutées.

2.9 Ensemble des zones : Ajout d'un volet prescriptif portant sur les débits de surverse.

2.10 Ensemble des zones : Ajustements prescriptifs apportés pour certains cas particuliers (exemple : piscines, jacuzzis et spas domestiques).

2.11 Ensemble des zones : Ajout de prescriptions permettant de réglementer la protection des eaux souterraines, ainsi qu'un ajout de coefficient de contre pente visant à réduire le ruissèlement des eaux de la voirie sur le domaine privé.

Objet n°3 : Ajouts et corrections de prescriptions au sein de l'Article 2 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

3.1 Ensemble des zones : Ajout de prescriptions relatives aux clôtures (volet 2.2) ; permettant ainsi d'apporter des mesures sur leurs hauteurs maximales en bordure d'autoroute, ainsi qu'en zone naturelle. Ces modifications permettent d'assurer la mise en concordance du règlement avec la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

3.2 Ensemble des zones : La présente modification veille à clarifier les prescriptions relatives à l'insertion d'antennes de radiotéléphonie.

Objet n°4 : Ajouts et corrections de prescriptions au sein de l'Article 3 isolement acoustique

Ensemble des zones : Mise à jour des différentes voies bruyantes au regard des arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023.

Objet n°5 : Ajouts d'éléments sur les articles existants et créations de nouveaux articles au titre de la section 3 portant sur la protection du patrimoine bâti et environnemental

5.1 Ensemble des zones : Ajout de prescriptions permettant d'apporter des précisions en matière de protection des EBC, via l'intégration d'une zone tampon entourant ces derniers, permettant de protéger le système racinaire.

5.2 Ensemble des zones : Ajout d'un article portant sur la définition juridique des Espaces Verts Protégés (EVP), leurs périmètres ainsi que la réglementation associée à ces derniers.

5.3 Ensemble des zones : Ajout d'un nouvel article portant sur la reconstruction possible ou non des bâtiments, plus particulièrement la reconstruction des bâtiments en ruine (L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme)

2.3. Ajustements apportés aux dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines

Objet n°1 : Ajout d'article portant sur les combles des constructions

1.1 Ensemble des zones : Ajout d'un article portant sur l'aménagement des combles existants et leurs évolutions de statuts.

1.2 Ensemble des zones : Correction de la numérotation des articles à la suite de l'ajout de l'article 2 portant sur les combles des constructions.

Objet n°2 : Précisions portant sur l'offre de stationnement

Ensemble des zones : Suppression de prescription sur la surface de stationnement affecté aux véhicules légers, pour les subdivisions de logement pour donner suite à une évolution législative.

Reformulation des prescriptions visant à favoriser la perméabilité et à assurer l'infiltration au sein des parcs de stationnement de plus de 3 places.

Ajout de précision afin de confirmer l'obligation de places de stationnements supplémentaires pour les logements locatifs intermédiaires (LLI).

Objet 3 : Corrections et ajout au sein du volet 5 portant sur la performance énergétique et environnementale des constructions

3.1 Ensemble des zones sauf UA, UBh et URj. : Corrections apportées en matière de performance énergétique au sein des opérations de plus de 1000m².

3.2 Zones UB (sauf UBh), UC, UD et UE : Adaptation de la réglementation en matière de lutte anti vectorielle dans certains secteurs urbanisés.

2.4. Ajustements des dispositions particulières

Objet n°1 : Ajustement des articles 1 relevant de l'occupation et utilisation du sol interdite
Ensemble des zones à l'exception des zones UF, UL, UM, AU et N : Correction de la référence législative concernant les ICPE, la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 n'étant plus en vigueur.

Objet n°2 : Ajustements des articles 2 relevant de l'occupation et utilisation des sols admises à des conditions particulières

2.1 Zones UA, UB et UZ : Ajout de destinations supplémentaires dans le cadre des changements de destinations pour les RDC situés le long des voies identifiées en tant que « linéaire commercial à préserver », afin de prendre en considération les réalités du territoire.

2.2 Zone UB : Ajout de prescriptions portant sur les constructions et installations permises au sein du polygone d'implantation identifié dans le règlement graphique.

2.3 Zones UA, UB, UC, UD, UE et UZ : Ajouts de prescriptions portant sur la production de logements sociaux à créer dans le cadre d'opérations de plus de 800m² au sein des secteurs concernés.

2.4 Zone UF : Ajout de prescriptions concernant les piscines enterrées non couvertes et les bassins d'agrément enterrés.

Objet n°3 : Ajustements et ajouts au sein des articles 3 portant sur les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Zones UB, UC, UD, UE et UZ : Corrections apportées visant à clarifier les conditions d'accès et de dessertes de l'ensemble des terrains des zones concernées (accès et dessertes).

Objet 4 : Ajustements de l'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Zones UA, UB, UC, UD, UE et UZ : Création d'un 5eme point portant sur la gestion des déchets, visant en la création d'un local destiné à stocker les déchets ménagers pour tout nouveau programme de constructions ou d'une réhabilitation complète.

4.2 Zones UF ; AU et N : Suppression de prescriptions portant sur le raccordement à l'eau potable par le biais de forage, puits particuliers, etc. obligeant ainsi le raccordement à un réseau disposant d'un débit suffisant en qualité et en quantité dans ces zones.

4.3 Zone N : Corrections visant à préciser que le raccordement à un dispositif de captage ou autre est autorisé selon certaines conditions et déclarations.

Objet 5 : Ajustement de l'article 6 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 Zone UB : Ajout de prescriptions portant sur les retraits ponctuels possibles et l'alignement des façades. Des précisions sont également apportées pour les terrains qui sont bordés par plusieurs voies ou emprises publiques.

5.2 Zones UC et UD : Correction de la distance d'implantation des constructions passant de 3 à 5m pour un meilleur ordonnancement.

5.3 Zones UC, UD, UE, UF, UM et AU : Rajout d'aménagements autorisés au sein des zones considérées comme non aedificandi.

5.4 Zones UD et UE : Rajout de l'autorisation d'ombrières photovoltaïques avec des prescriptions particulières au sein des zones considérées comme non aedificandi.

5.5 Zones UD, UE, UC, AU, Rajout de l'autorisation d'ombrières photovoltaïques avec des prescriptions particulières au sein des zones considérées comme non aedificandi.

5.6 Zone UF : Rajout des piscines ou bassins d'agrément, permis au sein des zones considérées comme non aedificandi, conformément aux autres zones urbaines.

Objet 6 : Ajustements de l'article 7 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1 Zone UB : Ajouts précisant l'implantation des protections solaires au sein de la zone UB.

6.2 Zone UC, UD, UE et AU : Ajout de prescriptions permettant l'intégration optimale des protections solaires au regard des spécificités des zones considérées comme non aedificandi.

6.3 Zones UC, UD, UE, UF et AU : Ajouts de prescriptions relatives à l'implantation des constructions autorisées au sein des zones considérées comme non aedificandi.

6.4 Zone UE : Ajout des ombrières végétalisées, permis au sein des zones considérées comme non aedificandi, conformément aux autres zones urbaines.

6.5 Zone UF : Ajout des piscines ou bassins d'agrément, permis au sein des zones considérées comme non aedificandi, conformément aux autres zones urbaines.

Il est ainsi rappelé les reculs, réglementé dans les zones urbaines, pour les piscines par rapport aux limites séparatives.

Objet 7 : Ajout prescriptif au sein de l'article 8 portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zone UB, UC, UD, UE, Ajout de la mention « ombrières photovoltaïques » dans le cadre d'exception en matière d'implantation de constructions sur une propriété.

Objet 8 : Ajustements de l'article 10 portant sur la hauteur maximale des constructions

8.1 Zone UB : Ajout permettant de réglementer la hauteur absolue au-delà de la bande de 17m au sein du volet 1 de l'article UB10. Cette modification permet d'être en cohérence avec l'article UB6.

8.2 Zone UB : Ajout d'une mention des dispositifs de protection solaire au sein du volet 2.1 portant sur les hauteurs relatives.

8.3 Zone UB : Ajout de prescriptions portant sur une augmentation des hauteurs maximales sur certains secteurs identifiés par un polygone d'implantation identifié dans le règlement graphique.

- 8.4** Zone UE : Ajout de prescriptions portant sur la hauteur maximale des constructions/installations nécessaires aux services publics, dans la zone concernée.
- 8.5** Zone UF : Ajout de prescriptions relatives aux hauteurs absolues, pour des mises aux normes d'éléments techniques, au sein de la zone.
- 8.6** Zones UB : Ajout de prescriptions dans le cas d'une majoration des hauteurs dans les secteurs de risques majeurs.
- 8.7** Zones UC, UD et UE : Ajout d'un troisième volet permettant d'apporter des prescriptions dans le cas d'une majoration des hauteurs dans les secteurs de risques majeurs.

Objet 9 : Ajustements de l'article 11 relatif aux aspects extérieurs

- 9.1** Zone UB : Ajustement des prescriptions réglementant l'aspect des façades en zone UB.
- 9.2** Zones UA, UB et UZ : Ajout d'une prescription permettant de conserver l'animation des voies identifiées en tant que linéaire commercial sur ces zones.
- 9.3** Zones UC et UD : Corrections visant à clarifier la composition des façades au sein des zones concernés.
- 9.4** Zones UC et UD : Ajout permettant de rajouter les balcons, bow-windows, ... autorisées dans les zones concernées.
- 9.5** Zones UC, UD, UE : Ajout d'une prescription relevant de l'intégration de protection solaire de façade dans les zones concernées.
- 9.6** Zone UZ : Correction de prescriptions relatives aux aspects extérieurs des façades dans la zone concernée. Suppression de la mention du secteur UZc faisant suite à une erreur matérielle.
- 9.7** Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UL, UR et UZ : Correction du titre du volet 2-3 afin de clarifier les dispositions techniques en matière de systèmes de rafraîchissement.

2.5 Approfondissement portant sur une meilleure intégration des espaces verts et plantations

Objet n°1 : Renforcement des prescriptions portant sur les coefficients de pleine terre et la gestion de surfaces perméables présentes au sein de l'article 13

- 1.1** Zone UB : Correction des superficies totales des unités foncières, avec une augmentation de 5% d'espace vert supplémentaire d'espaces verts de pleine terre.
UC : 30 ; UD 35 ; UE 45.
- 1.2** Zones UC, UD et UE : Correction des cas particuliers de modalités de calcul pour les zones concernées. Ce pourcentage ne s'applique pas aux voies de lotissement. Celles-ci qui seront plantées d'arbres au moins sur un des deux bas-côtés d'arbres qui génèrera de l'ombre à la voie, à raison d'un arbre tous les 10m minimum.
- 1.3** Zones UB, UC, UD et UE : Apport de précisions concernant le calcul des superficies liées aux unités foncières, pour l'aménagement d'espaces verts de pleine terre.
- 1.4** Zones UB, UC, UD et UE : Ajout de prescriptions permettant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols.
- 1.5** Zones UB, UC, UD et UE : Ajout de prescriptions favorisant la préservation et la conservation des plantations existantes.
- 1.6** Zone UB : Correction du pourcentage de toitures végétalisées pouvant être aménageable.
- 1.7** Zone UZ : Correction du pourcentage de toitures végétalisées pouvant être aménagé en terrasse privative.

Objet n°2 : Ajustement et ajouts de prescriptions portant sur la protection et l'optimisation d'aménagements arbustifs

Ajout de prescriptions portant sur l'intégration d'arbres au sein des secteurs concernés.
Corrections portant sur le nombre et le type d'arbre par places de stationnement.

Objet n°3 : Ajustement et corrections des prescriptions portant sur les haies et massifs végétalisés

Ajout d'un volet prescriptif confortant la gestion optimale des haies communes et privées dans les zones concernées.

Ajout d'un volet portant sur l'intégration et la protection des massifs végétalisés et des prairies fleuries.

Ajout d'une précision pour accentuer le caractère inenvisageable.

Correction du terme « végétaux » au profit « d'arbres et arbustes diversifiés ».

2.6. Ajustements divers

Objet n°1 : Ajustement du Chapitre 6 portant sur la mixité sociale

Correction visant à approfondir les différents attendus en matière de mixité sociale.

Objet n°2 : Ajustement du lexique

2.1 Approfondissement de la définition des « Aires de présentation » afin d'intégrer l'accueil de déchets.

2.2 Ajout d'une définition portant sur les artifices d'intégrations

Suppression d'éléments de définitions portant sur les combles

2.3 Ajout portant sur la définition de « l'emprise au sol » applicables aux unités foncières supérieures à 3000 m².

2.4 Précision apportée à la définition d'habitat en bande

2.5 Correction apportée à la définition des ilots.

2.6 Correction apportée sur la définition des logements ; avec la suppression de la mention des logements sociaux.

2.7 Correction de la définition des ombrières afin de préciser leur nature

2.8 Ajout d'une définition portant sur les ombrières photovoltaïques

2.9 Ajout d'une définition concernant les protections solaires.

2.10 Ajout d'une définition sur les surfaces de stationnement éco-aménagée.

Volet 3 : Protection en matière de patrimoine architectural et paysager

Objet n°1 : Création et préservation d'Espaces Verts Protégés (EVP)

Création d'EVP

-Création d'espaces verts protégés en vue d'apporter une protection à la fois sur le couvert végétal et sur les espaces paysagers tels que les restanques, témoignage du passé agricole de la commune, situés en zone UEp localisée au Boulevard de l'Helvétie.

Ces EVP sont situés sur les parcelles EP0005, EP0175, EP0235, EP1004, EP1005, EP1033, EP1034, EP1035, EP1095, EP1096, EP0516 et EP0543. Ces ajouts apportent des modifications au sein de la planche graphique n°6 du PLU en vigueur.

-Création d'espaces verts protégés en zone UEp localisée au chemin collet St Pierre

Ces EVP sont situés sur les parcelles EP0125, EP1019. Ces ajouts apportent des modifications au sein des planches graphiques n°2 et n°6 du PLU en vigueur.

Création d'espaces verts protégés en zone UE localisée au chemin collet St Pierre.

Ces EVP sont situés sur la parcelle ES0813. Ces ajouts apportent des modifications au sein de la planche graphique n°7 du PLU en vigueur.

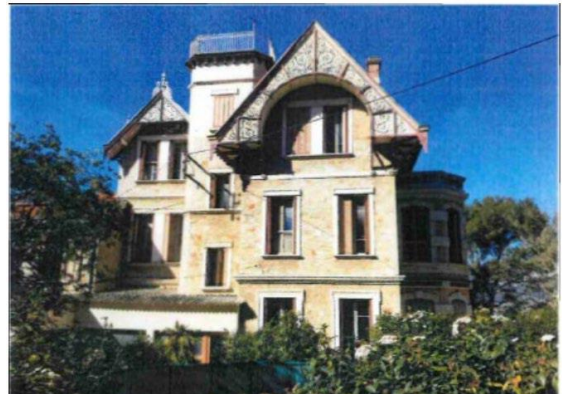
Objet n°2 : Ajout de deux fiches au sein de l'inventaire du Patrimoine portant sur « Le Grand Horizon » et le « Domaine de Chatelet ».

Ajouts de deux fiches patrimoines

L'inventaire du patrimoine annexé au PLU comporte 7 chapitres (patrimoine religieux, militaire, bastidaire, de l'entre-deux guerres, divers, labellisé architecture contemporaine remarquable et patrimoine de villégiature). Le patrimoine repéré est protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Deux nouvelles fiches ont été réalisées et ajoutées au sein des chapitres patrimoine « Divers » et « Architecture contemporaine remarquable ».

La fiche « Domaine du Chatelet », située au 1898 Avenue de la Résistance, est intégrée au chapitre patrimoine « Divers ».



La fiche, « Le Grand Horizon », située au Boulevard Amiral de Grasse, est intégrée au chapitre « Architecture contemporaine remarquable ». Elles visent à protéger ces éléments de patrimoine bâti.

Ces évolutions impactent les planches graphiques n°12 et n°24 du règlement graphique en vigueur, ainsi que le plan relatif à l'inventaire du patrimoine.

L'ajout de deux bâtiments référencés au titre de patrimoine « Divers » et « Architecture contemporaine remarquable » entraîne plusieurs modifications au sein du règlement graphique à savoir :

- L'inscription du bâtiment « Le Grand Horizon » comme « Architecture contemporaine remarquable » modifie la parcelle AM0033 dans la planche graphique n°12. De plus, la légende « Patrimoine Label XXe siècle » sera remplacée par « Architecture contemporaine remarquable ».
- L'inscription du « domaine de Chatelet » sous « Patrimoine divers » entraîne des changements dans la parcelle BN0323, présentée dans la planche graphique n°28.

Volet 4 : Mise à jour du PLU

Objet n°1 : Reprise des Emplacements réservés au bénéfice de la Région et du Département, Suppression ER 101 :

La présente modification vise à supprimer l'ER 101, relatif à l'aménagement de voiries de la route départementale n° 92 de la limite de la commune jusqu'au carrefour rue Bonfante – rue David. Cette suppression est motivée par le fait que l'emprise actuelle de la voirie est suffisante en vue de sa requalification. Cette suppression porte plus précisément sur les parcelles CH0065, DR0306 et DR0424.DR0385 et DR0325. Cette modification impacte la planche n°10 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

Correction ER 104 :

La présente modification vise à corriger l'ER 104, relatif à l'aménagement de la Route départementale n°29 et ses accès. Les portions présentes sur les parcelles BC0091 et BC 0046 sont supprimées, ces dernières ne représentant pas d'intérêt à être requalifiées au regard de l'emprise actuelle. Par ailleurs, une portion d'ER a été rajoutée au niveau de la parcelle BC0067. Le reste de l'ER est maintenu, n'impactant pas la parcelle BC 0066.

Cette modification impacte la planche n°24 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

Correction ER 107 :

La présente modification vise à corriger l'ER 107 relatif au secteur de la rue Massenet-résidence de la Prairie en supprimant certaines portions de cet ER, plus particulièrement au niveau des parcelles AX0432 ; AX0436 ; AX0523, AX0608 et AX0609. Cette modification permet une meilleure adaptation des emprises de l'ER par rapport au projet porté par le Département. Cette modification impacte la planche n°19 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

Suppression ER 109 :

La présente modification vise à supprimer l'ER 109, relatif à l'aménagement de la Route départementale n° 62 de la Commune d'Evenos à l'Avenue des fils Marescot. Cette correction supprime l'ER dans son intégralité soit les parcelles EO0008, EO0009, EO0012 ; EO0013 ; EO0010 ; EO0011 ; EO0188 ; EO0374 ; EO0371 ; EO0078 ; , EO0079 ; EO0080 ; EO0081 ; EO0082 ; EO0083 ; EO0086 ; EO0103 ; EO0104 ; EO0105 ; EO0106 ; EO0107 ; EO0112 ; EO0157 ; EO0165 ; EO0167 ; EO0168 ; EO0179 ; EO0180 ; EO0221 ; EO0231 ; EO0298 ; EO0299 ; EO0320 ; EO0349 ; EP0001 ; EP0002 ; EP0275 ; EP0463 et EP1040. EO0322 ; EO0321 ; EO0289 ; EO0091. Le Département ne porte plus de projet sur ces emprises. Cette modification impacte les planches n°2 et 6 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

Suppression ER 111 :

La présente modification vise à supprimer l'ER 111 relatif à la Vallée de l'Eygoutier ainsi que les espaces verts qui apporte des modifications au sein des parcelles BC0148 ; BC0273 ; BC0274 ; BC0275 ; BC0276 ; BC0277 ; BC0297 ; BD0229 ; BD0233 ; BD0234 ; BD0341 ; BD0354 ; BD0407 ; BD409 ; BD0474, BD0475 ; BD0514 ; BD0516 ; BD0513 ; BD0517 ; BD0332 ; BD0329 ; BD0473 ; BD0476 ; BD0288 ; BD0410 ; BD0408 ; BI0338 ; BI0670 ; BI0667 ; BI0028 ; BI0519 ; BI0075 ; BI0520 ; BI0521 ; BI0295 ; BI0069 ; BI0146 ; BI0145 ; BC0455 ; BC0455 ; BC0276 ; BE0166 ; BE0167 ; BE0492 ; BI0033 ; BI0339 ; BI0451, BI0452 ; BI0493 ; BI0661 ; BI0669 ; BI0671 ; BK0239 et BK0240. Les espaces verts couverts par ces ER ont été acquis par le Département. Cette modification impacte la planche n°24 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

Suppression ER 112 :

La présente modification vise à supprimer l'ER 112 correspondant au carrefour de l'huilerie Saint-Antoine qui concerne les parcelles EW0143 ; EW0164 ; EW0231 et EW0266.EW0090 ; EW0091 et EW0092. Le projet ayant déjà été porté par le Département.

Cette modification impacte la planche n°11 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

Suppression ER 114 et réduction de l'ER 115

La présente modification vise à supprimer l'ER 114 et à réduire l'ER 115 correspondants à l'aménagement de la route départementale n°46 Avenue des Meuniers.

Cette suppression concerne les parcelles ER0001 ; ER0249 ; EP0543 ; EP0544 et EP0545. Le Département ne porte plus de projet sur les parcelles visées. Cette modification impacte la planche n°6 du règlement graphique et la liste des ER (p.7) en vigueur.

Suppression ER 123

La présente modification vise à supprimer l'ER 123 correspondant à l'aménagement de la route départementale n°46 du Col du bar des Chênes au Rond-Point Soldani.

Cette suppression concerne les parcelles AD0580; AD0578; AD0072; AD0074; AD0075; AD0311; AD0276; AD0277; AD0286; AD0684; AD0683; AD0701; AD0385; AD0077; AD0728; AD0730; AC0336; AC0043; AC0027; AC0025; AC038; AC0026; AC0033; AC0036; AC0038; AC0039; AC0090; AC0115; AC0177; AC0188 ; AC0191 ; AC0201; AC0202 ; AC0203; AC0211 ; AC0231 ; AC0232 ; AC0339 ; AC0376 ; AC0377 ; AC0390; AD0276 ; AD0582 ; AD0658; AD0726 ; AD0729 et AC0021. La voirie a été aménagée par le Département et la largeur est maintenant suffisante. Cette modification impacte les planches n°8 et 9 du règlement graphique et la liste des ER (p.8) en vigueur.

Evolution de l'ER 113 :

Les besoins pour ce projet se sont affinés, cet ER (Aménagement de la Route départementale n° 46 Avenue des Moulins du Carrefour de l'huilerie Saint Antoine au giratoire du Val d'Aigue) est supprimé, pour partie, sur les parcelles DX0149, DX0079 et DX0176.

Cette suppression impacte la liste des ER (p.6) et la planche graphique n° 11.

Objet n°2 : Evolution des Emplacements Réservés au bénéfice de la Métropole

Suppression de l'ER 363 : L'ER 363 correspond aux travaux d'élargissement du chemin de la Ressence. Cet ER est supprimé sur la parcelle BD0546, au regard des travaux réalisés.

Cette suppression impacte la planche graphique n° 24 et la liste des ER (p.13) du PLU en vigueur.

Objet n°3 : Evolution des Emplacements Réservés au bénéfice de la commune

Suppression de l'ER 603. L'ER 603 correspond au bassin de rétention d'eaux pluviales. Cet ER est supprimé sur les parcelles ER0036, ER0255, ER256 et ER257, car le projet a été réalisé. Cette suppression impacte la planche graphique n° 6 et la liste des ER (p. 18) du PLU en vigueur.

Création ER629 : La présente modification vise à créer l'ER 629 en vue de garantir la mise en place d'un équipement public au bénéfice de la commune.

Cette création porte plus précisément sur les parcelles CH178, 179 et 180.

Cette modification impacte les planches n°18 du règlement graphique.

Objet n°4 : Reprises d'Emplacements Réservés dans le cadre du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)

Evolution de l'ER 503 Escaillon : Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Escaillon) est supprimé, pour partie, sur les parcelles DM0002, DM0003, DM0004, DM0005, DM0006, DM0007, DM0008 et DM0241.

Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n°15.

Evolution de l'ER 503 Pont Neuf : Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Pont Neuf) est supprimé, pour partie, sur les parcelles CW0470 ; CW0446 et CW0281. Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n° 16.

Evolution de l'ER 503 Pont du Las : Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Pont du Las) est supprimé, pour partie, sur les parcelles CY0830, CY0832, CY0838, CY835 et CY0836. Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n°16.

Evolution de l'ER 503 Escaillon : Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Escaillon) est supprimé, pour partie, sur les parcelles CW0003. Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n°16.

Evolution de l'ER 503 St Jean du Var : Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (St Jean du Var) est supprimé, pour partie, sur les parcelles BE0709 BE19, AS716, AS714, AS713 et AS710. Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n° 18.

Evolution de l'ER 503 St Jean du Var : Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (St Jean du Var) est supprimé, pour partie, sur les parcelles CI0068 et CI0069. Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n° 18.

Evolution de l'ER 503 Brunet : Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Brunet) est supprimé, pour partie, sur les parcelles AT0606, AT0608, AT0610, AT0439, AT6011, AT0612, AT0613, AT0614, AT0615, AT0616, AT0617, AT0618, AT0619 AT0622, AT0624, AT0626, AT0628, AT0630, AT0325 AS0727, AS0741, AS0743, AS0761. Cette suppression impacte la liste des ER et la planche graphique n° 18.

Evolution de l'ER 503 Pont Neuf : Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER (Pont Neuf) est supprimé, pour partie, sur les parcelles AW0311, AW0305, AW0309, AW0336, AW0304, AW0314, AW0312, AW0310, AW0306, AY0205, AY0206, AY0244, AY0245, AY0247, AY0208 ; AY0210, AY0216, AY0228, AY0226, AY0197, AY0238, AY0236 AY0243, AY0224, AY0241, AY0242, AY239, AY209, AY207, AY246, AY197, AY225, AY0231, AY218, AY 216, AW0261, AW0313, AY0148, AY0196, AY0201, AY0217, AY0223, AY0227, AY0230, AY0235, AY0237, AX0586 et AX0585. Cette suppression impacte la liste des ER.

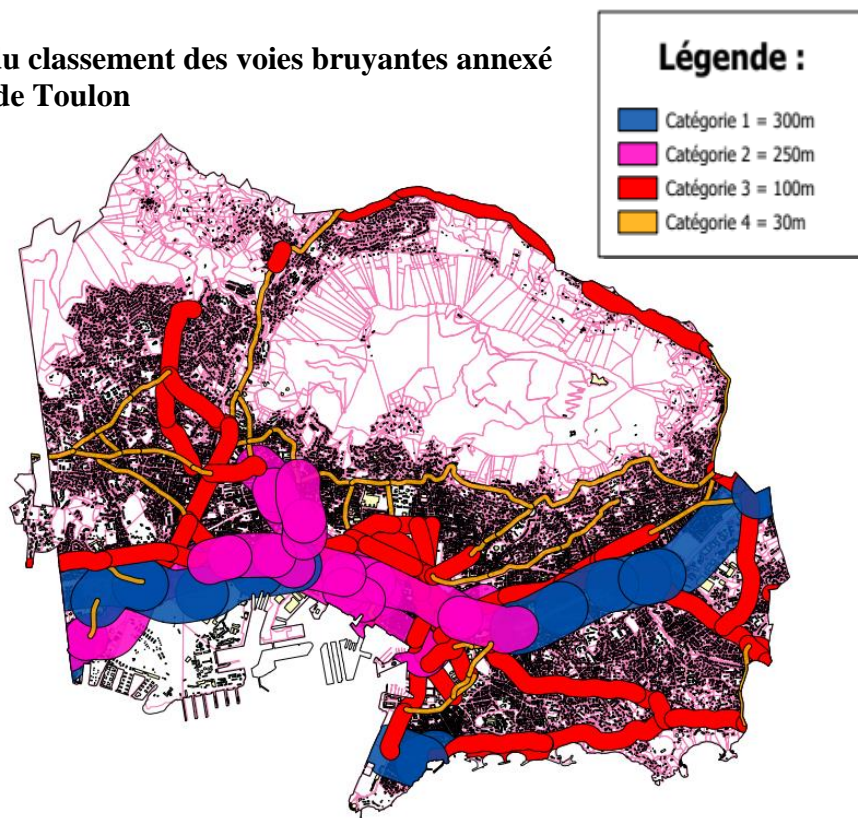
Evolution de l'ER 503 : Pour les besoins du projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), cet ER est supprimé, pour partie, sur la parcelle CK0129. Cette suppression impacte la liste des ER (p.16) et la planche graphique n°22.

Objet n°5 : Mise à jour de la cartographie des voies bruyantes.

La modification de l'annexe « voies bruyantes » fait suite à aux arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023 portant sur le classement sonore des voies bruyantes (CSV B du Var) ; elle intègre comme suit l'actualisation du classement sonore des voies au regard des nouvelles normes en vigueur.

Ce classement découle de la loi de 1992 qui classe les infrastructures de transports terrestres portant un trafic moyen journalier annuel (TMJA) supérieur à 5000 véhicules/jours. Il a été décidé de cette révision en raison de l'ancienneté des classements précédents (entre 8 et 10 ans). Le nouveau classement ne porte que sur les infrastructures routières. En effet, le dernier classement sonore des voies ferrées date de 2016 et peu de changements sont intervenus sur le réseau, il reste donc d'actualité.

Extrait du classement des voies bruyantes annexé au PLU de Toulon



II) Orientations d'aménagement

L'article 123-1 du code de l'Urbanisme énonce que les P.L.U "peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Elles sont en cohérence avec le PADD et sont opposables aux autorisations d'occupations du sol dans une relation de compatibilité. Ce sont des principes d'aménagement, de nature différente des règles ou prescriptions.

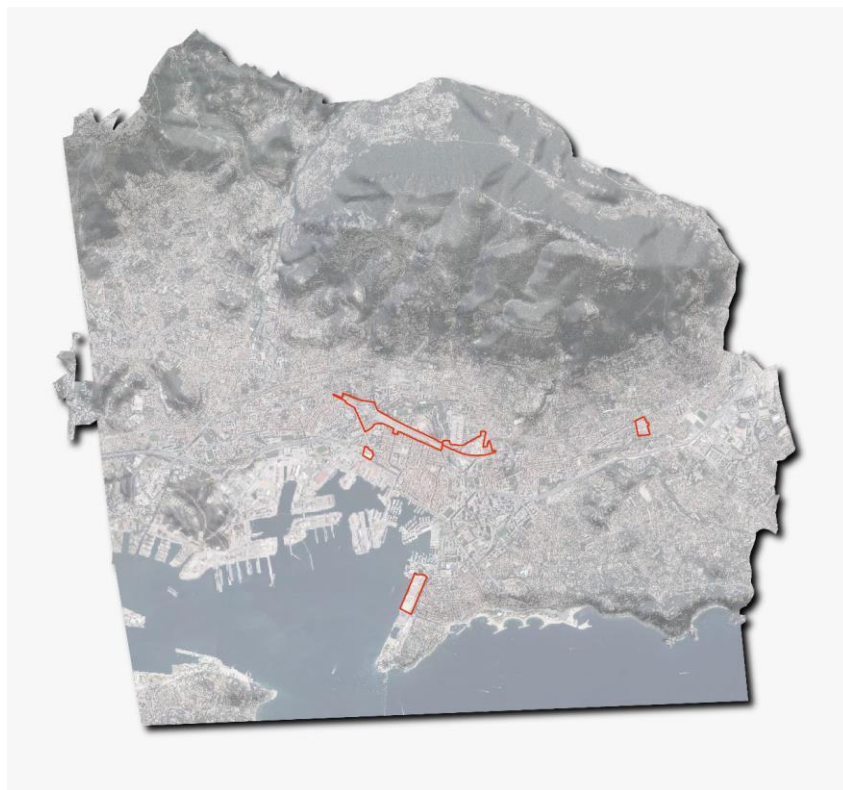
Cinq secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement. Chacun fera l'objet d'une représentation graphique et de définition des principes d'aménagement retenus.

Le secteur P4-1 les Ports a évolué en plan de masse UZf.

Le projet sur l'îlot Montéty a évolué en secteur de plan de masse UZg (ancien P2 du document graphique et ancien sous-secteur Pôle d'échange multimodal de l'Orientation d'Aménagement N°2).

Pièce facultative du dossier du PLU, elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs du territoire.

Présentation résumée



1) Axe des Gares ouest

Contexte et enjeux :

Ce secteur de centre-ville possède un fort potentiel foncier. De nombreux équipements et services publics y sont implantés ainsi que des immeubles d'habitation. Espace de liaison entre le centre et l'ouest de la ville, il est composé d'îlots à la morphologie nettement différente de celle des îlots voisins.

La voie ferrée crée une rupture. Les abords de la SNCF sont dégradés. Les espaces publics sont complètement investis par la voiture. Les accès nord- sud sont à développer.

Le pôle d'échange est inclus dans la réflexion du fait de son impact sur le secteur mais il ne fait pas l'objet de principes d'aménagement dans le PLU.

Superficie totale du secteur : 19,4 ha 16,7 ha

Objectifs :

- Recoudre le secteur avec les quartiers environnants ;
- Optimiser l'utilisation du foncier en redistribuant la destination de chaque sous-secteur ;
- Redéfinir un plan de circulation pour tous les usagers, améliorer les circulations douces et assurer la desserte du futur pôle d'échange multimodal ;
- Traiter les espaces publics pour apaiser le secteur et le rendre plus lisible et plus perméable ;
- Assurer des liaisons Est-Ouest ;
- Assurer une liaison Nord-Sud par la création d'une nouvelle passerelle.

Grands principes d'aménagement

* Principes de composition urbaine :

- Recoudre ce secteur avec le Centre-ville, Claret, la Haute ville, St Roch et le Pont du Las et conserver la qualité résidentielle de Claret ;
- Atténuer l'effet de coupure urbaine généré par les voies SNCF.
- Optimiser le foncier et densifier le tissu bâti.
- Principes de traitement des espaces publics :
 - Requalifier les espaces publics pour les rendre plus lisibles et plus attractifs ;
 - Apaiser le secteur et réduire les effets de coupure urbaine liés à la voie ferrée ;
 - Rééquilibrer le trafic routier et repenser le stationnement sur l'ensemble du secteur (revoir le plan de circulation) ;
 - Adapter la circulation aux modes doux et renforcer notamment les circulations piétonnes ;
 - Transformer les voies en boulevard urbain en créant des fronts urbains.

* Principes paysagers :

- Renforcer la présence du végétal ;
- Valoriser les vues sur le grand paysage et les percées visuelles sur le Faron ;
- Percées visuelles depuis la gare à valoriser.
- Créer une desserte efficace grâce au TCSP en lien avec le pôle d'échange multimodal ;
- Rendre le parvis de la gare lisible et attractif ;
- Renforcer l'accessibilité des modes doux et les cheminements piétons et faciliter le franchissement du pont Armand ;
- Créer des liaisons nord-sud ;
- Créer une trame verte depuis le parc des Lices jusqu'au parc urbain de la cité judiciaire.

2) Axe des Gares est

Contexte et enjeux :

Espace de liaison entre Saint Jean du var, Siblans et le centre-ville, ce secteur peu qualitatif est actuellement occupé par des bâtiments d'activités. Il s'agit d'un territoire enclavé, à la topographie accidentée et au trafic routier intense. La voie express et la voie ferrée constituent des ruptures urbaines lourdes.

Le potentiel foncier est cependant important. La densité des îlots est ici très faible et l'implantation des bâtiments d'activités anarchique.

Objectifs

- Donner une vocation à ces espaces et les désenclaver ;
- Retisser les liens entre le centre-ville et les quartiers périphériques ;
- Qualifier les espaces publics et mieux hiérarchiser la trame viaire ;
- Optimiser le foncier ;
- Formaliser un pôle d'équipements de rang métropolitain ;
- Aménager un parc végétalisé.

Destination du secteur :

- Pôle d'équipements et de services publics
- Tertiaire et habitat.

Grands principes d'aménagement

* Principes de composition urbaine :

- Densifier et restructurer ces secteurs ;
- Exigences d'isolement acoustique à respecter (voies bruyantes) ;
- Formaliser des fronts bâtis permettant de structurer l'espace ;
- Maitriser l'urbanisation à l'ouest de l'orientation d'aménagement : ne seront autorisés que la réhabilitation des bâtiments existants dans le respect de leurs hauteurs et de leurs emprises ainsi que l'aménagement des espaces verts et extérieurs les environnant.
- Réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement et de construction
- Valoriser l'îlot Raynouard en l'intégrant aux aménagements d'espaces publics ou paysagers.

* Principes de traitement des espaces publics :

- Réaménager et élargir le boulevard Raynouard sur la totalité des emprises publiques pour en faire une voie à double sens intégrant une piste cyclable ;
- Désenclaver les sites de la cour de Nice et de la Loubière par des liaisons douces est-ouest et nord-sud
- Mutualiser à terme le stationnement du site
- Améliorer les espaces publics de part et d'autre du boulevard de la Démocratie
- Créer une trame viaire efficace sur le site de la Loubière

* Principes paysagers :

- Aménager un nouveau parc public, nouveau poumon vert au nord-Est du centre-ville
- Végétaliser les bords de voies et les cheminements piétons

3) Les Ports

Objectifs

- Créer des liens entre la rade et la ville ;
- Permettre une continuité piétonne du littoral du centre historique jusqu'à la Tour Royale ;
- Requalifier les axes de composition structurants (les avenues des Tirailleurs Sénégalais et de l'Infanterie de Marine sont des voies bruyantes) ;
- Accueillir l'activité croisière et ses équipements en cœur de ville et notamment des bateaux de grande plaisance ;
- Développer les équipements et activités liés au port en lien avec la ville ;
- Développer et hiérarchiser l'accueil des bateaux de plaisance et grande plaisance ;
- Requalifier les espaces publics et redonner des ouvertures sur la rade.

Destination du secteur

Activités et équipements maritimes, commerces, logements.

Grands principes d'aménagement

* Principes de composition urbaine :

- Densifier et structurer ce secteur ;
- Proposer des destinations variées : équipements liés à l'activité maritime, des commerces, des bureaux ;

* Principes de traitement des espaces publics :

- Proposer une vraie promenade littorale depuis la darse vieille jusqu'au Mourillon sud ;
- Développer les modes doux sur les "Ramblas" en requalifiant l'avenue Infanterie de Marine et l'avenue des Tirailleurs Sénégalais.

* Principes paysagers :

- Vues sur la rade à développer ;
- Créer une promenade piétonne végétalisée depuis le centre-ville jusqu'au Mourillon sud.

4) Brunet

Contexte et enjeux

Ilot peu perméable et largement dédié au stockage des bus du réseau de transport TPM, ce secteur comporte sur l'avenue Picot un bâti dégradé sur sa partie Est. Plusieurs commerces et activités y sont aujourd'hui fermés. Sa partie Ouest est occupée par une activité et du bâti individuel en bon état.

L'ensemble de ce secteur représente un potentiel foncier d'environ 2 ha et il se situe à proximité immédiate de la future ligne 1 du TCSP.

Objectifs

- Optimiser le foncier dans un secteur stratégique, sur l'avenue Picot, à proximité de l'hôpital et du TCSP ;
- Restructurer le front bâti le long de l'avenue Picot en permettant à des commerces de s'installer en RDC et des logements en R + 4 ;

- Créer un équipement public en réutilisant le bâtiment de qualité appartenant à TPM ;
- Redécouper le parcellaire en proposant une trame viaire en adéquation avec les parcelles environnantes et faciliter l'accessibilité du secteur.

Destination du secteur

- Habitat ;
- Commerce le long de l'avenue Picot ;
- Équipement public sur la parcelle AX0566.

Grands principes d'aménagement

*** Principes de composition urbaine :**

- Densification le long de l'axe du TCSP ;
- Implantation de commerces et de logements et création d'un front bâti le long de l'avenue Picot ;
- Implantation d'équipements et de logements sur l'avenue Virgily et conservation du bâtiment actuellement dédié aux bureaux de TPM Transport ;
- Implantation de logements sous forme de petits collectifs et de maisons individuelles au sud de la parcelle pour mixer les formes urbaines et s'insérer au mieux dans le tissu environnant ;

*** Principes de traitement des espaces publics :**

- Découpage parcellaire pour permettre une trame viaire respectueuse du site, et relier l'impasse Bruno à la rue Guynemer ;
- Circulations douces à créer sur la parcelle en lien avec la liaison cyclable prévue sur l'avenue Picot et la rue reliant l'impasse Bruno et la rue Guynemer ;
- Traitement des espaces dédiés aux piétons, principalement le long de l'avenue Virgily et requalification de la voirie environnante ;
- Parking à créer en sous-sol sur l'ensemble du secteur. Principes paysagers :
- Création d'espaces verts paysagers à proximité des écoles situées sur l'esplanade Perone ;
- Les emprises dédiées aux logements collectifs et aux maisons individuelles permettent d'y intégrer des espaces verts.

5) Cité Judiciaire

Contexte et enjeux

Le Ministère de la Justice souhaite regrouper les différentes juridictions de Toulon, actuellement réparties sur 4 sites, sur un même site, celui du Palais de Justice situé place Gabriel Péri, via une opération de réhabilitation-extension du bâtiment Péri. Ce site présente un potentiel de densification important, depuis la démolition de l'ancienne maison d'arrêt Saint-Roch en 2010.

Ainsi, à travers un projet d'ensemble, le bâtiment historique datant de 1924 sera réhabilité, son architecture sera préservée (il s'agit d'un bâtiment d'intérêt patrimonial majeur repéré dans le Site Patrimonial Remarquable de Toulon) ; ses annexes construites dans les années 1950 à 1980, sans intérêt architectural et dégradées, seront démolies ; enfin une nouvelle extension verra le jour, qui permettra le regroupement des juridictions et la modernisation du fonctionnement du système judiciaire.

La position stratégique du Palais de Justice au croisement de l'entrée de ville Ouest/Corderie, du tissu Haussmannien et du Jardin Alexandre 1er, associée au haut niveau de service et à la grande accessibilité du centre-ville (transports en commun notamment avec la proximité de la gare), en fait un lieu privilégié de renouvellement urbain pour un équipement d'intérêt général.

Objectifs

- Réhabiliter le bâtiment historique du Palais de Justice de Toulon (Palais Péri) ;
- Étendre le Palais de Justice afin d'accueillir sur le site les juridictions aujourd'hui réparties sur d'autres sites du centre-ville : rationaliser les implantations et répondre à la saturation des équipements existants ;
- Améliorer l'efficacité des services ;
- Optimiser le foncier de l'ancienne maison d'arrêt Saint Roch démolie en 2010 ;
- Structurer l'entrée de ville ouest par un projet architectural de qualité respectueux du patrimoine.

Destination du secteur

- Équipement public (judiciaire).

Grands principes d'aménagement

*** Principes de composition urbaine :**

- Respect du Site Patrimonial Remarquable ;
- Maintien de l'ancien Palais Péri comme élément central de la future cité judiciaire depuis la place Gabriel Péri ;
- Respect des échelles, homogénéité des volumes privilégiée ;
- Intégration de l'ancienne porte de la maison d'arrêt dans le projet architectural ;
- Équilibre des façades ;
- Mise en valeur du parvis, de la place Léon Blum, de l'entrée de ville.

*** Principes de traitement des espaces extérieurs :**

- Optimisation des flux ;
- Maintien des aires de stationnement de part et d'autre du parvis, avec requalification paysagère ;
- Maintien d'espace libre en cœur d'îlot.

*** Principes paysagers :**

- Maintien des arbres remarquables côté parvis ;
- Traitement paysager des aires de stationnement ;
- Traitement des espaces libres non imperméabilisé en espace vert ;
- Éventuellement, végétalisation des toitures terrasses (extension).

III) Cas par cas ad hoc – Auto-évaluation Juillet 2024

Analyse globale des modifications

Plusieurs modifications, apportées au règlement graphique et écrit par la procédure à l'étude, sont susceptibles d'entraîner des incidences, positives ou négatives, sur le paysage, la biodiversité, l'air/énergie/climat, la ressource en eau, les déchets ou les risques et nuisances. Les incidences pressenties, positives et négatives pour chaque modification de la présente procédure, justifient ainsi une analyse approfondie ou non.

Aucune analyse n'était ainsi nécessaire pour 13 modifications, sur les 34 apportées par la modification n°6 du PLU de Toulon.

Synthèse des incidences

L'ensemble des modifications apportées aux règlements graphique et écrit par la procédure de modification n°6 du PLU de la ville de Toulon n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives notables, directes ou indirectes, sur l'environnement. Les modifications pouvant induire des incidences négatives ont été accompagnées de mesures permettant de les limiter ou de les réduire.

La plupart des modifications ont des incidences **positives**, permettant une meilleure prise en compte des thématiques environnementales dans l'aménagement du territoire de Toulon, notamment à travers la protection des espaces verts (via des Espaces Boisés Classés et Espaces Verts Protégés) et son patrimoine paysager. De plus, la modification n°6 s'inscrit en faveur du déploiement des énergies renouvelables, comme le solaire photovoltaïque, en mettant en œuvre une réglementation encourageant leurs installations en zone urbaine.

La présente modification entre ainsi en résonance avec les objectifs de protection et de préservation de l'environnement.

IV) Organisation et déroulement de l'enquête

1) Liste des documents du dossier d'enquête publique

- Notice explicative
- Orientations d'aménagement
- Règlement du PLU
- Textes qui régissent l'enquête publique
- Auto-évaluation juillet 2024
- Liste des emplacements réservés
- Planches graphiques
- Cahier de recommandations végétales et paysagères
- Inventaire du patrimoine
- Lettre de Madame le Maire de Toulon à Monsieur le Président de la Métropole TPM, en date du 6 /11/ 2024, en réponse à un courrier du 4 octobre 2024, et présente dans le dossier d'enquête publique (**voir ci-après**)
- Lettre de Madame le Maire de Toulon à Monsieur Bernard Argiolas, commissaire enquêteur, en date du 2/01/2025 (**voir ci-après**), et jointe désormais au dossier
- Délibération du Conseil Métropolitain du 29/11/2024



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

576

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.

HÔTEL DE VILLE AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE - CS 71407 - 83056 TOULON CEDEX - TÉLÉPHONE : 04.94.36.32.50

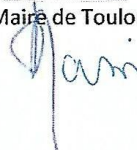
- Page 19 du règlement : la Ville souhaite rester sur la rédaction antérieure de la règle liée au stationnement éco-aménagé à savoir 30% des places plutôt que 30% de la superficie. En effet, la notion « voies parking incluses » risque d'engendrer du contentieux suivant la configuration des projets (la 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





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

VILLE DE TOULON

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

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.

HÔTEL DE VILLE AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE - CS 71 407 - 83056 TOULON CEDEX - TÉLÉPHONE : 04.94.36.32.50

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



2) Liste des courriers adressés aux Personnes Publiques Associées et à différents services de la part de Monsieur le Président de la Métropole TPM

- DREAL PACA le 5 août 2024

15 courriers en date du 30 septembre 2024

- Section Régionale de la Conchyliculture
- Président du Scot Provence Méditerranée
- Monsieur le Préfet du Var
- Monsieur le Président de MTPM pour le Programme Local de l'Habitat
- Monsieur le Président de MTPM pour l'Autorité Organisatrice des Transports
- Monsieur le Président du Conseil Régional
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de la Santé
- Monsieur le Directeur de la SNCF Réseau
- Monsieur le Directeur de l'Architecture et de la Maîtrise d'Ouvrage Régionale
- Madame le Maire de Toulon

3) Résumés et synthèse des réponses

La plupart des courriers sont restés sans réponse, et correspondent donc à un implicite avis favorable.

Voici les seules réponses reçues :

- Réponse de la MRAe en date du 26 septembre 2024 :

« Le projet de modification n° 6 du plan local d'urbanisme de la commune de Toulon ne nécessite pas d'évaluation environnementale ».

- Réponse de la chambre d'agriculture du Var en date du 8 octobre 2024:

« Avis favorable »

- Réponse de la SNCF en date du 3 décembre 2024:

« Les éléments transmis n'appellent pas de remarques particulières de notre part ».

Sont cependant rappelés les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer.

De même, des informations concernant le projet ferroviaire « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » accompagnent cette réponse.

- Réponse de la Direction de l'Architecture et de la Maîtrise d'Ouvrage Régionale en date du 14 novembre 2024 :

« Nous renonçons au bénéfice de l'emplacement réservé n° 701 au PLU de Toulon... conformément à la délibération de la Commission permanente du Conseil Régional réunie le 10 décembre 2010 ».

- Réponse du Département du Var en date du 13 décembre 2024 :
« Cette procédure d’urbanisme n’appelle pas d’observation de la part du Département ».

V) Organisation et déroulement de l’enquête

-Le courrier qui m’était adressé par Madame le Maire, en date du 2 janvier 2025 (voir IV), a été joint au dossier d’enquête publique, et je l’ai pris en considération.

-En date du 29 octobre 2024, Monsieur le Président de MTPM a demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon la désignation d’un commissaire enquêteur, en vue d’ordonner la mise à l’enquête publique de la modification n° 6 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Toulon.

-En date du 4 novembre 2024, Madame la Présidente du tribunal Administratif de Toulon a procédé à la désignation de Monsieur Bernard ARGIOLAS en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l’enquête publique citée en objet.

-Cette enquête s’est déroulée en mairie de Toulon, au neuvième étage, au service du Développement urbain.

-Les mesures préalables ont été déterminées par une réunion le 14 novembre avec les services de MTPM, dans les locaux de l’immeuble Le Galaxie à Toulon :

- Contenu du dossier d’enquête publique
- Dates et durée de l’enquête, du 9 décembre 2024 au 10 janvier 2025, soit 33 jours.
- Affichage et publicité
- Jour et heures des permanences.

-Les dates des permanences qui se sont déroulées en mairie de Toulon étaient les suivantes :

- * 9 décembre 2024, de 9h à 12h
- * 17 décembre 2024, de 9h à 12h
- * 27 décembre 2024 de 13h30 à 16h30
- * 03 janvier 2025 de 9h à 12h
- * 10 janvier 2025 de 13h30 à 16h30

-J’ai remis mon procès-verbal de synthèse le lundi 13 janvier 2025.

-Le public a pu formuler ses observations sur le registre d’enquête publique, mais également par courrier, ainsi que sur le registre dématérialisé dédié.

-L’avis portant à la connaissance du public l’ouverture de l’enquête publique a fait l’objet d’une insertion par voie de presse, sous la rubrique « Annonces légales », dans les éditions des 16 novembre et 23 décembre 2024 des quotidiens locaux « La Marseillaise » et « Var matin ».

-L’affichage en mairie et sur les panneaux municipaux a été effectué par les services, et un certificat d’affichage et de fin d’affichage m’a été remis.

-L'accès du public s'est déroulé dans d'excellentes conditions et le climat de l'enquête a été tout à fait satisfaisant. Je tiens à remercier vivement Mme Mathiot, Directrice du Développement Urbain, pour sa disponibilité et son aide tout au long des permanences.

-Le vendredi 10 janvier, à 16h30, ayant constaté qu'il ne se présentait plus d'intervenants éventuels, j'ai, conformément à l'article 5 de l'arrêté du 15 novembre 2024, procédé à la clôture du registre d'enquête publique.

VI) Analyse des observations du public

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 9 décembre 2024 au vendredi 10 janvier 2025, soit 33 jours. Cinq permanences ont permis l'accueil du public.

Malheureusement, quatre personnes seulement se sont déplacées.

Parallèlement, il y a eu huit contributions sur le registre dématérialisé.

Interrogations et commentaires notés sur le registre :

1) *Lundi 9 décembre, M. Erick SAINT-JALMES.*

Témoigne de son accord avec la modification du PLU.

2) *Vendredi 3 janvier 2025, Mme REBOUL.*

Remarques sur la rédaction du règlement.

- Abaissement du seuil de production de logement social : est-il limité aux « logements familiaux » ?
- Sur les obligations de stationnement, on parle de « logement libre intermédiaire ». S'agit-il du « logement locatif intermédiaire » ?
- -La question des aires de retournement : la notion de « Terrain » n'est-elle pas sujette à interprétation ?

3) *Vendredi 3 janvier 2025, Mme DUBOURG*

Reprise, oralement, des éléments du 12 décembre qui sont sur le registre dématérialisé.

4) *Vendredi 3 janvier 2025, M. Robert PHILIPPOT.*

Il est riverain des cours de tennis qui vont être remplacés par des immeubles pour l'armée.

Les interrogations concernent le devenir de ce projet de construction :

Combien de futurs logements ?

Combien de bâtiments et de quelle hauteur ?

A quelle distance de la rue de Vienne ?

Quels sont les délais de ce projet ?

Y aura-t-il un impact sur la circulation dans ce quartier ?

Interrogations et commentaires notés sur le registre dématérialisé:

Les huit interventions, souvent très techniques, ont été reprises dans mon procès-verbal de synthèse et ont donné lieu à des réponses précises et complètes

VII) Procès-verbal de synthèse et réponses de MTPM



Toulon, le

Jean-Pierre GIRAN
Président de Toulon Provence Méditerranée

À

Monsieur Bernard ARGOLAS
« Les Laurières »
543 Route des Gendarmes d'Ouvéa

83500 LA SEYNE SUR MER

Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

***Direction Générale Adjointe des Services
Développement Durable et Valorisation du Territoire***
Christine MORICE – DGAS

Direction de la Planification Territoriale et des Projets Urbains
Aurélie MEYER – Tél. : 04 94 36 48 54

Affaire suivie par
Inès GUILLIER – Chef de service
iguillier@metropoletpm.fr

N/REF: DPTPU JPG/VP/CM/AM/IG/NS 07-2025

OBJET: Réponse au Procès-verbal du Commissaire-Enquêteur - Enquête publique n° E24000066/83 portant sur la Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulon.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

A l'issue de l'enquête publique citée en objet qui s'est tenue du 9 décembre 2024 au 10 janvier 2025 inclus, vous avez bien voulu remettre, le 13 janvier 2025, à la Direction de la Planification territoriale, projets urbains et fiscalité de la Métropole TPM, un procès-verbal de synthèse.

Suite aux diverses observations formulées, nous souhaitons apporter les réponses suivantes :

1 - Courrier de la Région du 14/11/24

Demande la suppression de l'emplacement réservé (ER) n°701 sur les parcelles AW 328 et 329 (ex AW 290), AY 256 et 257 (ex AY 41) et AY 254 et 255 (ex AY 213)

Réponse : La région nous a signifié clairement son renoncement à l'emplacement réservé (ER) n°701 relatif à un « Equipement public d'infrastructure - Equipement scolaire et annexe » en application de la délibération du Conseil Régional n°10-1743 du 10/12/2010. Il convient de le supprimer dans la liste des ER.

2 – Courrier de Mme le Maire de Toulon au Président de la Métropole TPM du 6/11/2024

- 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 L302-5 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 piétons 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 /10/ 2024 la parcelle CH 180 qui va permettre un aménagement public pour accompagner la future médiathèque Marnata.

Réponse : Les différentes demandes de précision ou de correction d'erreur matérielle sont prises en compte afin de permettre une meilleure lisibilité du règlement par le pétitionnaire. De plus, l'ER n°629 va être supprimé au vu de l'acquisition du foncier par la ville.

3 - Courrier de Mme le Maire de Toulon au Commissaire-enquêteur du 2/01/25

- 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.

Réponse : Le projet de règlement de la modification n°6 du PLU de Toulon va prendre en compte ces différentes demandes de précision afin d'éviter l'interprétation des dispositions susvisées.

4 - Courrier de la DDTM au Président de la Métropole TPM du 5/12/24

- a) Intégrer la notion de coefficient proportionnel à la surface imperméabilisée en lieu et place d'un volume de rétention en fonction de la surface du terrain.

Réponse : Après une analyse complète du document, il semblerait qu'une erreur matérielle ait entraîné la suppression de la mention suivante 1.1.1. Faible surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol* >30 m² et ≤170m²) rendant ainsi incohérente la partie calculatoire des volumes de rétention. Le projet de règlement proposé lors de l'approbation abordera le sujet de la façon suivante : « Le volume utile de rétention imposé se fera en fonction de la surface parcellaire imperméabilisée mentionnée ci-dessus ».

- b) 1.3.2. 1.1.3. Les permis d'aménager :

Pour rappel dans le cas où la superficie de l'unité foncière, objet du permis d'aménager, serait supérieure à 10 000 m² la doctrine de la MISEN s'applique.

Réponse : Pour rappel, dans le cas où la superficie de l'unité foncière, objet du permis d'aménager, serait supérieure à 10 000 m², selon les préconisations de rédaction de la DDTM, la doctrine de la MISEN de la préfecture du Var relative à l'application de la rubrique 2150 de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement s'applique.

c) Demande la suppression de l'ER n°3 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.

Réponse : La DDTM nous ayant signifié que suite au courrier du 16 septembre 2024 de la société ESCOTA, cet ER n'a plus lieu d'être grevé au bénéfice d'ESCOTA, la demande de suppression de l'ER n°3 est prise en compte.

5 - Remarques de Mme REBOUL

a) Abaissement du seuil de surface de plancher pour l'obligation de production de logement social : est-il limité aux « logements familiaux » ?

Réponse : Au sein des articles UA2, UB2, UC2, UD2, UE2 et dans les dispositions en faveur de la mixité sociale, le terme « familiaux » est maintenu dans la mesure où la ville souhaite favoriser prioritairement la production de logements sociaux familiaux.

b) Sur les obligations de stationnement, on parle de « logement libre intermédiaire ». S'agit-il du « logement locatif intermédiaire » ?

Réponse : Il s'agit d'une erreur matérielle, il faut effectivement lire « logement locatif intermédiaire » et non « logement libre intermédiaire » au sein de l'article 4 des dispositions générales applicables aux zones urbaines. Cette erreur est donc modifiée dans le projet de règlement.

c) La question des aires de retournement : la notion de « Terrain » n'est-elle pas sujette à interprétation ?

Réponse : Cette demande de précision est retenue pour les articles UB3, UC3, UD3, UE3 et UZ3. Il convient d'ajouter à la suite du 4^{ème} alinéa :

« Dans le cas de la création d'un lotissement de plusieurs lots à bâtir c'est la voie de desserte du lotissement qui devra être aménagée pour permettre le retournement et la manœuvre des véhicules y compris des véhicules de secours. »

6 – Questions de Monsieur PHILIPPOT concernant l'OAP Axe des Gares (projet de la Défense)

- 1) Combien de futurs logements ?
- 2) Combien de bâtiments et de quelle hauteur ?
- 3) A quelle distance de la rue de Vienne
- 4) Quels sont les délais de ce projet ?
- 5) Y aura-t-il un impact sur la circulation dans le quartier ?

Réponse : Le projet devra se conformer aux dispositions réglementaires de la zone UB. La hauteur maximale autorisée est de 18 mètres notamment. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, et des limites séparatives, dans une bande de 17 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Ces différentes interrogations ne relèvent pas de l'étape planification mais sont relatives à l'autorisation d'urbanisme.

7 – Remarques d'AGE2F

- a) 1.2.3 et 1.4 : Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Dans la note de calcul du volume du bassin de rétention 1.5 la valeur du volume du bassin est à multiplié par 1.2 en cas de fonctionnement gravitaire, cela semble contradictoire avec votre souhait.

Le débit de fuite exigé ne peut être traité gravitairement ; en effet pour un débit de 2 l/s associé à un ouvrage de 1 m de haut, le diamètre de l'orifice calculé avec la formule de TORRICELLI est de 27 mm. Or il est d'usage de ne pas autoriser d'orifice de fuite inférieur à 60 mm, pour éviter tout dysfonctionnement dû à un colmatage (MISEN 83). En cas de gestion gravitaire du débit de fuite, il faudra exiger un dispositif anti colmatage.

La gestion par pompe, pour des débits si faibles, me semble plus fiable et appropriée.

Réponse : Sauf contraintes techniques majeures, les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.

Un débit de fuite de 2 l/s vers le réseau public doit être respecté. Si le débit de fuite est faible et correspond à un diamètre d'orifice inférieur à 80 mm, il en va de la responsabilité du pétitionnaire de mettre en œuvre une autre solution (doctrine MISEN). Ainsi, l'orifice simple devra nécessairement être mis en œuvre soit par un dispositif anti-colmatage, soit par tout autre dispositif fonctionnel et adapté à l'ouvrage (doctrine MISEN).

- b) 1.3.1 : Mise en œuvre d'un système de collecte des eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet et canalisation jusqu'au dispositif de rétention.

Je comprends que pour les terrains supérieurs à 500 m² et inférieurs à 1050 m², le volume du bassin de rétention est de 5 m³ ; aussi bien pour un permis de construire collectif que pour un permis de construire pour maison individuelle.

Réponse : Après une analyse complète du document, il semblerait qu'une erreur matérielle ait entraîné la suppression de la mention suivante 1.1.1. Faible surface d'imperméabilisation (surface de plancher et/ou emprise au sol* >30 m² et ≤170m²) rendant ainsi incohérente la partie calculatoire des volumes de rétention. Le projet de règlement proposé lors de l'approbation abordera le sujet de la façon suivante : « Le volume utile de rétention imposé se fera en fonction de la surface parcellaire imperméabilisée mentionnée ci-dessus ».

- c) 1.4 : Pour les programmes de constructions d'ampleur, le concepteur devra mettre en œuvre un bassin de rétention unique pour la compensation de l'imperméabilisation du projet. Aucune décomposition en sous bassin de l'unité ne sera acceptée.

Lorsqu'une rétention en toiture terrasse est réalisée, souvent un second bassin est nécessaire pour compenser la partie non interceptée par la toiture terrasse (le premier bassin).

De plus lorsque le projet :

- Est divisé en deux par un EBC, nous devons réaliser deux bassins de rétentions (cas en cours d'instruction à ce jour à l'urbanisme de Toulon).
- Est sur un tènement accidenté avec plusieurs bassins versant à l'origine, il n'est parfois pas possible de réaliser un seul bassin.

Réponse : Pour les programmes de construction d'ampleur, le concepteur devra mettre en œuvre un bassin de rétention unique pour la compensation de l'imperméabilisation du projet. Dans le cas de contre-indications majeures et justifiées, la décomposition en sous-bassins de l'unité de rétention sera acceptée.

- d) 1.4 : Les ouvrages seront équipés d'une surverse fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement. Cette surverse devra se faire préférentiellement par épandage diffus sur la parcelle, plutôt que de rejoindre le réseau public ou privé.

Lorsqu'un bassin de rétention est plein et qu'il surverse c'est qu'il a rempli son office, et si cela n'est pas le cas, c'est qu'il n'est pas assez gros- dimensionnement insuffisant. Les eaux de surverse ne peuvent être conservées sur la parcelle, au même titre que les débits de fuites ; les surverses doivent s'écouler (gravitairement) vers les points bas suivant un fonctionnement simple et efficace.

L'écoulement de la surverse dans les espaces verts du projet, pourquoi pas, mais il faut également prévoir « une porte de sortie » vers les points bas limitrophe, souvent la chaussée publique.

Réponse : Par exemple, dans le cas d'un dimensionnement biennal, l'ouvrage sera mathématiquement sous-dimensionné pour une période de retour décennale. De ce fait, les ouvrages devront être équipés d'une surverse fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par des apports pluviaux supérieurs à la période de retour de dimensionnement. Lorsque les conditions le permettent, la surverse devra se faire, par épandage diffus sur la parcelle. Dans le cas contraire et de façon justifiée, les eaux pourront rejoindre le réseau public.

e) 1.6.1. Débit de fuite :

La diminution des débits de fuites de 5 à 2 l/s a pour conséquence de faire chuter le rejet pluvial sur les voies publics et dans les réseaux pluviaux, lorsqu'ils existent, l'autre conséquence est de faire augmenter de façon significative les volumes des bassins de rétentions.

Le problème est que ce débit de fuite est alloué au projet, et non à une superficie de tènement, ainsi on a un débit de fuite identique pour une emprise projet de 1500 m² et une de 9000 m² ; cela est une anomalie et engendre des volumes aberrants, avec des ratios bien supérieurs à 100 litres par m² imperméabilisé. C'était déjà un problème avec le débit de fuite de 5 l/s, il est accentué avec le débit de fuite réactualisé à 2 l/s.

Dans les dimensionnements d'ouvrage les débits de fuite sont dans la majorité des cas fonction de la superficie :

- le débit biennal du tènement considéré dans un état vierge,
- un débit lié à la superficie projeté aménagée par exemple 15 l/s/ ha

Réponse : Comme indiqué dans la réponse précédente la prise en compte des surfaces imperméabilisées va être rétablie.

Néanmoins, la collectivité souhaite restreindre les débits de fuite vers les équipements publics actuellement sous dimensionnés voire inexistantes. Cette baisse du débit de pointe doit favoriser la mise en œuvre d'ouvrage de rétention et d'absorption de la lame d'eau ruisselée sur la parcelle.

8 – Observations de Mme DUBOURG – Association « Martinets d'ici et d'ailleurs »

Demande que soit mentionnée dans l'OAP Axe des Gares Ouest :

« La nécessité d'installer ou d'intégrer en façade, des cavités appropriées ou des nichoirs spécifiques pour les martinets dans toute construction nouvelle ou existante d'une hauteur supérieure à 5 m. L'orientation et le nombre est à définir avec un écologue spécialisé en espèces du bâti »

Réponse : Dans le cadre de la modification n°6, l'OAP n'est pas modifiée, seul le périmètre est réduit.

Toutefois, la Ville de Toulon a noué un partenariat avec la LPO en 2015. Depuis, elles travaillent conjointement à la mise en œuvre d'un programme d'actions visant à la protection des nids existants lors des opérations de rénovation, à la mise en place de nids de remplacement et l'intégration d'espace pouvant accueillir des nids de Martinets dans les nouvelles constructions. Pour ce faire, la ville a inclus dans le règlement de sa campagne de ravalement obligatoire et de son opération programmée d'amélioration de l'habitat, des mesures en faveur de l'espèce :

- Réalisation d'un recensement annuel des nids durant la période de présence des oiseaux dans l'ensemble de la Ville de Toulon ;

- Avant tous travaux, repérage des nids ;
- Mise en œuvre de la doctrine Eviter-Réduire-Compenser ERC (ex : adaptation des travaux dans le cadre des mesures d'évitement) ;
- Incitation à la pose et à l'intégration de nichoirs artificiels ;

Grâce à ce plan d'actions, plus de 1 400 sites de nidification ont été recensés par la LPO et plusieurs dizaines de nichoirs ont été posés.

Dans le cadre des autorisations d'urbanisme, la ville rédige des prescriptions afin de prendre en compte la protection des martinets.

Néanmoins, il conviendra de mener une réflexion sur la base du guide technique « Rénovation du bâti et biodiversité » de la LPO lors d'une modification ultérieure du PLU afin de davantage prendre en compte cet enjeu de biodiversité.

9 - Observations de RTE sans lien avec la modification n°6 du PLU

- 1) Mise en conformité du PLU avec la présence d'ouvrages RTE sur le territoire toulonnais :

Réponse : Le PLU de la ville de Toulon approuvé en 2012 se base sur l'ancienne nomenclature en termes de destination et sous-destination (décembre 2015), le règlement ne peut donc pas établir des règles dérogatoires uniquement pour les ouvrages du réseau public du transport d'électricité. Nonobstant, le PLU permet déjà des dérogations pour tous les ouvrages publics.

- 2) Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique

Réponse : La liste des SUP n'est pas du ressort de la Métropole, mais de la compétence de l'Etat. La Métropole assure uniquement la mise à jour des annexes des plans locaux d'urbanisme des communes membres.

- 3) Prise en compte de l'incompatibilité entre les SUP I4 et les EBC

Réponse : En ce qui concerne les Espaces Boisés Classés, une procédure de modification du PLU n'est pas appropriée. La suppression d'EBC nécessite l'engagement d'une procédure d'évolution plus substantielle. Cette requête sera étudiée à l'occasion de la réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

10 – Observations du Cabinet ARTEK

- Généralités

a) Dans l'usage des constructions de bâtiments collectifs, les balcons sont d'une profondeur utile de 2m, à cela se rajoutent 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 etc...) la limite de profondeur des balcons est fixée à 2m.

Serait-il envisageable de la modifier à 2.20m ?

Réponse : Ce point n'ayant pas de lien avec l'objet de la présente modification, celui-ci ne sera pas pris en compte dans le dossier de modification n°6.

b) 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 foncière pour les calculs d'emprise et espace vert autorisé. Selon nous, oui, car ces emplacements sont voués à ne plus appartenir à la propriété.

Réponse : Ce point est à retenir, en effet le calcul du pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur une unité foncière est différent de celui qui est comptabilisé pour le calcul de ces superficies; il convient d'ajouter dans les différents articles 13 concernés :

« Au moins x % de la superficie de l'unité foncière (hors emplacement réservé) doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, ... »

- c) 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 solaires : à étudier afin d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et non bâti ?

Réponse : Ce point n'est pas retenu car il ne concerne pas la modification n°6. De plus, le maintien de règles de gabarit pour les éléments techniques est essentiel pour garantir une intégration urbaine harmonieuse. Elles permettent d'éviter des installations techniques disproportionnées ou visuellement envahissantes.

- d) Au sujet des dessertes. A plusieurs reprises, nous ont été imposées des dimensions non écrites dans le PLU.

Que ce soit pour faire 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.

Réponse : Ce point sera étudié lors d'une prochaine modification du PLU.

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

Réponse : Dans les dispositions générales du règlement, article 2 de la section 2, les clôtures en EBC sont réglementées. Comme demandé par la ville de Toulon, ces dispositions seront complétées dans le projet de règlement au niveau du type de clôture afin 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.

- f) panneaux photovoltaïques : 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 destinée à tous les éléments techniques (souches, VMC, édicule, gaines...) de ce fait la surface restante disponible pour placer 20% de panneaux photovoltaïques sera, selon les cas (surtout les petits bâtiments) difficile à trouver alors que sur les toitures à pente, tous les éléments techniques se trouvent dans les combles donc la surface disponible est plus importante.

Réponse : Cette remarque n'est pas retenue. L'imposition de 20 % de panneaux photovoltaïques en toiture est une mesure cohérente et proportionnée lorsqu'elle est comparée aux exigences en matière d'édicules techniques.

20 % de surface de panneaux photovoltaïques représente une part raisonnable pour répondre aux exigences de transition énergétique, sans imposer un effort excessif aux constructeurs. Cette proportion laisse suffisamment d'espace pour d'autres éléments techniques nécessaires

2) Les BET pensent nécessaire d'avoir une règle de dérogation appuyée 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.

Réponse : Une règle de dérogation justifiée est présente dans le règlement page 21. L'expression « sauf impossibilité technique justifiée » est une formulation suffisante pour justifier une dérogation, car elle équilibre rigueur et flexibilité tout en restant pragmatique.

- 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...

Réponse : La demande d'un pan coupé a comme objectif d'assurer la sécurité routière au droit des projets, il convient de maintenir cette disposition.

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 étaient 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 sûrs 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 pourraient être végétalisés par exemple.

Réponse : Ce point n'est pas retenu, en effet, favoriser la pleine terre par rapport à l'aménagement d'un espace vert sur dalle est essentiel pour garantir des bénéfices écologiques et environnementaux. La pleine terre permet une infiltration naturelle des eaux pluviales réduisant la surcharge des systèmes d'évacuation urbains.

Les espaces en pleine terre jouent également un rôle crucial dans la réduction des îlots de chaleur urbains.

Quant à la question des 10m², morceler un espace vert en plusieurs petits espaces risque de compromettre la qualité qu'un grand espace vert unifié peut offrir.

- Zone UD

- Art UD6

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

Dans les exceptions autorisées ne sont pas indiqués 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 rentrants dans le bâti et nous trouvons que pour la diversité architecturale cela est dommageable.

Réponse : Il s'agit de l'article UD7. Cette disposition réglementaire est issue de la modification n°5 approuvée en février 2021, elle impose aux projets de logements collectifs d'une part un recul plus important par rapport aux propriétés voisines, et d'autre part un traitement qualitatif de cet espace, cette mesure permet la création d'une zone tampon végétalisée atténuant les nuisances ressenties par les voisins directs d'un immeuble d'habitation collective.

11 – Collectif « Tramway pour l'agglomération toulonnaise »

« Le collectif demande une justification des nombreuses réductions de l'emplacement réservé n°503 pour le TCSP et s'oppose à celles qui entérineraient une disparition des réserves foncières pour un transport largement en site propre indispensable à une amélioration de la performance des transports collectifs urbains de la Métropole ».

Réponse : Dans le cadre de cette présente modification, il a été décidé de redéfinir certains éléments de périmètre des emplacements réservés, dont l'ER n°503. Certains périmètres de l'ER n'ont plus lieu d'être mentionnés car les parcelles ont déjà été acquises. D'autres périmètres ne sont plus autant impactés par le BHNS et son tracé est donc mis à jour.

Le dossier de DUP a été déposé en Préfecture, en vue d'une enquête publique programmée pour ce printemps 2025.

L'enquête publique qui sera menée dans le cadre du projet BHNS sera conjointe pour la DUP et l'enquête parcellaire. C'est dans ce dossier d'enquête publique qu'apparaîtront tous les éléments exhaustifs de réponse aux questions posées.

12 – Bouygues Immobilier

- Demande la suppression de l'emplacement réservé n°3

Réponse : Comme évoqué dans la réponse faite à la DDTM, cet ER est supprimé.

- Observations sur l'article UB6 du règlement 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 ».

Réponse : Pour une meilleure lisibilité de l'article UB6, cette nouvelle rédaction est retenue car elle ne remet pas en cause la règle mais vient la préciser.

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

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 UB 10 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 UB1 0 -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.

Réponse : Cette demande de précision est justifiée, celle-ci est donc retenue.

- 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 (2ème et 3ème tiret du point 1 ° 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 2ème et 3ème tiret du point 1 °) de l'article UB 10 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 (1er 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 :

« (...)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.~~

Réponse : Cette remarque n'est pas retenue, en effet, l'article ne vient pas ajouter de nouvelles règles mais sécurise la règle déjà existante présente dans l'article UB7 qui au-delà de l'implantation vient préciser une règle de hauteur qui doit aussi figurer dans l'article UB10. Quant à la hauteur de 10 mètres 50, le promoteur se concentre sur des cas spécifiques liés à ses projets. Il est en revanche inconcevable d'appliquer une telle hauteur de manière générale en mitoyenneté.

- 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 UB 10 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 :

« 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.»

Réponse : Il y a lieu de proposer une nouvelle rédaction de l'alinéa 3 afin de permettre des hauteurs en harmonie avec le milieu urbain :

« 3) Ces hauteurs pourront être dépassées pour des motifs d'urbanisme, à condition que le projet reste cohérent sur le plan architectural et que les dépassements n'excèdent pas celles des immeubles s'inscrivant dans l'alignement et l'ordonnancement des façades sur voie constituant le front bâti observé. »

Une hauteur limitée à 24 mètres n'est pas retenue.

Concernant l'ajout du terme « supplémentaire » après « majoration », cette remarque n'est pas retenue. En effet, il est redondant, car la notion de « majoration » implique déjà une augmentation ou un ajout par rapport à une base existante. L'ajout de « supplémentaire » crée une répétition inutile qui alourdit la formulation sans apporter d'information nouvelle ou utile.

13 - Mme REBOUL pour « Toulon à venir », association citoyenne de l'aire toulonnaise

a) Approuve l'abaissement du seuil d'obligation de logement social de 3000 m² à 800 m². Aurait souhaité que soit précisé qu'il s'agissait d'une mise en conformité réglementaire.

Réponse : La référence aux lois dans le règlement est superfétatoire.

b) Critique la création d'un secteur autour de la clinique Saint-Jean majorant les droits à construire de la zone UB et en même temps la réduction des emprises réservées (ER 503) qui longent cet équipement.

Réponse : La création d'un polygone d'implantation en zone UB permet d'admettre une hauteur plus importante pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ce dispositif n'est pas incohérent avec la réduction de l'ER n°503. En effet, la réduction de l'ER ne signifie pas que le futur BHNS sera moins performant. Les emprises de l'ER ont été réduites afin de grever seulement les parcelles utiles pour le projet.

14 - Mme BRUNEL pour « Toulon en commun »

a) Logement social :

L'impératif de mixité sociale doit être clairement indiqué en accompagnement de la réduction de la superficie de plancher constructible de 800 m² ou plus. La ville de Toulon propose 30% de logement sociaux pour ces nouvelles constructions : c'est un minimum, compte tenu des retards pris. Pour favoriser la mixité sociale à l'échelle de la ville, il serait important de veiller à équilibrer les projets de logements sociaux entre les quartiers et éviter la politique urbaine de concentration qui a longtemps prévalu.

Réponse : L'évolution de la servitude participe pleinement à l'objectif de mixité sociale à l'échelle communale.

b) Transport :

S'interroge sur la diminution des emprises réservées pour le TCSP. Est-ce que le projet de tramway serait définitivement abandonné ? Comment le justifier ?

Réponse : La Métropole confirme bien son intention de réaliser un Transport en Commun en Site Propre (TCSP), avec comme vecteur de mobilité, le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). Le dossier de DUP a été déposé en Préfecture, en vue d'une enquête publique programmée pour ce printemps 2025.

Le tracé du TCSP est conforme au tracé arrêté suite aux deux concertations successives de décembre 2021, puis décembre 2022.

Dans le cadre de cette présente modification, il a été décidé de redéfinir certains éléments de périmètre des emplacements réservés, dont l'ER n°503. Certains périmètres de l'ER n'ont plus lieu d'être mentionnés car les parcelles ont déjà été acquises. D'autres périmètres ne sont plus autant impactés par le BHNS et son tracé est donc mis à jour.

L'enquête publique qui sera menée dans le cadre du projet BHNS sera conjointe pour la DUP et l'enquête parcellaire. C'est dans ce dossier d'enquête publique qu'apparaîtront tous les éléments exhaustifs de réponse aux questions posées.

c) Protection de l'environnement et des animaux :

Demande des précisions sur la préservation de la faune, notamment les oiseaux.

Réponse : Il convient de se référer à la réponse que nous avons apportée à Madame Dubourg.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Pierre GIRAN Président de Toulon Provence Méditerranée

Deuxième partie

Avis et conclusions du commissaire enquêteur

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon a été approuvé le 27 juillet 2012. Il a fait l'objet depuis de plusieurs procédures d'évolution.

Il s'agit ici de la modification numéro 6.

La présente procédure de modification s'inscrit dans la continuité des objectifs des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme : le PLU peut être modifié par délibération du conseil métropolitain après enquête publique à condition que la modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La présente modification porte sur des évolutions suivantes :

- Intégrer le jugement du Tribunal Administratif de Toulon n°220162 du 16 mai 2023 qui enjoint la Métropole Toulon Provence Méditerranée à modifier le zonage des parcelles cadastrées section BM n°95, 96 et 256 en zone Ns et instaurer un espace boisé classé sur les parcelles cadastrées section BM n°95 et 259 ;
- Modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Axe des Gares Ouest » afin de permettre la création de logements militaires, sans changer les orientations définies par l'OAP ;
- Permettre au Ministère des Armées de valoriser son foncier et de répondre à leur besoin en matière de logements ;
- Créer des espaces verts protégés (EVP) sur des espaces à conserver et à protéger ;
- Renforcer les articles 13 du PLU en matière d'espaces verts et plantations ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Intégrer les arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023 ;
- Adapter les dispositions réglementaires relatives au pluvial ;
- Apporter des modifications mineures au sein des planches graphiques ;
- Permettre 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,

L'article 123-1 du code de l'Urbanisme énonce que les P.L.U "peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics". Pièce facultative du dossier du PLU, elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs du territoire.

-En date du 29 octobre 2024, Monsieur le Président de MTPM a demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue d'ordonner la mise à l'enquête publique de la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Toulon.

En date du 4 novembre 2024, Madame la Présidente du tribunal Administratif de Toulon a procédé à la désignation de Monsieur Bernard ARGIOLAS en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

-Cette enquête s'est déroulée en mairie de Toulon, au neuvième étage, au service du Développement urbain.

Les mesures préalables ont été déterminées par une réunion le 14 novembre avec les services de MTPM, dans les locaux de l'immeuble Le Galaxie à Toulon :

- Contenu du dossier d'enquête publique
- Dates et durée de l'enquête, du 9 décembre 2024 au 10 janvier 2025, soit 33 jours.
- Affichage et publicité
- Jour et heures des permanences.

-Les dates des permanences qui se sont déroulées en mairie de Toulon étaient les suivantes :

- * 9 décembre 2024, de 9h à 12h
- * 17 décembre 2024, de 9h à 12h
- * 27 décembre 2024 de 13h30 à 16h30
- * 03 janvier 2025 de 9h à 12h
- * 10 janvier 2025 de 13h30 à 16h30

-J'ai remis mon procès-verbal de synthèse le lundi 13 janvier 2025.

-Le public a pu formuler ses observations sur le registre d'enquête publique, mais également par courrier, ainsi que sur le registre dématérialisé dédié.

-L'avis portant à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion par voie de presse, sous la rubrique « Annonces légales », dans les éditions des 16 novembre et 23 décembre 2024 des quotidiens locaux « La Marseillaise » et « Var matin ».

-L'affichage en mairie et sur les panneaux municipaux a été effectué par les services, et un certificat d'affichage et de fin d'affichage m'a été remis.-

-L'accès du public s'est déroulé dans d'excellentes conditions et le climat de l'enquête a été tout à fait satisfaisant. Je tiens à remercier vivement Mme Mathiot, Directrice du Développement Urbain, pour sa disponibilité et son aide tout au long des permanences.

-Le vendredi 10 janvier, à 16h30, ayant constaté qu'il ne se présentait plus d'intervenants éventuels, j'ai, conformément à l'article 5 de l'arrêté du 15 novembre 2024, procédé à la clôture du registre d'enquête publique.

-L'enquête publique s'est déroulée du lundi 9 décembre 2024 au vendredi 10 janvier 2025, soit 33 jours. Cinq permanences ont permis l'accueil du public.

Malheureusement, quatre personnes seulement se sont déplacées.

Parallèlement, il y a eu huit contributions sur le registre dématérialisé.

-Les interrogations et commentaires notés sur le registre dématérialisé, soit huit interventions, souvent très techniques, ont été reprises dans mon procès-verbal de synthèse et ont donné lieu à des réponses précises et complètes.

En conclusion, considérant :

- Que la procédure a été conforme à la réglementation en vigueur,
- Que de nombreux PPA ont été consultés, et qu'aucun avis défavorable n'a été émis,
- Que je n'ai constaté aucune opposition à cette révision du PLU,
- Que l'accueil du public s'est déroulé dans de très bonnes conditions,
- Que l'enquête publique a été correctement indiquée dans la presse,
- Que l'affichage a été réalisé conformément aux règles habituelles des enquêtes publiques,
- Que le public a pu s'exprimer librement au cours des cinq permanences et sur le registre dématérialisé,
- Que les réponses apportées à toutes les interrogations formulées dans le procès-verbal de synthèse ont été précises et très complètes,

J'émet donc un **AVIS FAVORABLE**

A cette révision numéro 6 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon.

Fait à La Seyne-sur-Mer le 02 février 2025

Le commissaire-enquêteur, Bernard ARGOLAS



Troisième partie

Annexes

13



Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services
Développement Durable et Valorisation du Territoire
Christine MORICE – DGAS

Direction de la Planification Territoriale et des Projets Urbains
Aurélié MEYER – Tél. : 04 94 36 48 54

N/REF: DPTPU JPG/VP/CM/AM/IG n°106-2024

OBJET: Enquête publique portant sur la Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Toulon - Désignation du Commissaire-Enquêteur

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous informer que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a décidé d'engager une procédure de Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Toulon.

Vous trouverez ci-dessous le lien vers le projet : <https://uris.fr/rXTTo1>

Conformément à l'article R123-5 du Code de l'Environnement, je sollicite de votre part la désignation d'un Commissaire-Enquêteur en vue d'ordonner la mise à l'enquête publique de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Toulon.

Cette enquête pourrait débiter le 09 décembre 2024 au 10 janvier 2025.

La présence en mairie du Commissaire-Enquêteur en vue de recevoir le public sera fixée en accord avec ce dernier.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président,
Par délégation,


Christine MORICE
Directeur Général Adjoint des Services
Toulon Provence Méditerranée

Hôtel de la Métropole | 107 boulevard Henri Fabre | CS 30536 | 83041 Toulon Cedex 9
Téléphone : 04 94 93 83 00 | Télécopie : 04 94 93 83 83 | E-mail : contact@metropoleTPM.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

04/11/2024

N° E24000066 /83

LA MAGISTRATE EN CHARGE DES ENQUETES
PUBLIQUES

Décision désignation commission ou commissaire du 04/11/2024

Vu enregistrée le 31/10/2024, la lettre par laquelle la Métropole Toulon Provence Méditerranée demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune de Toulon ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la décision par laquelle la Présidente du Tribunal a désigné Mme Hermine LE GARS en qualité de magistrate déléguée aux enquêtes publiques ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Bernard ARGIOLAS est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à Monsieur Bernard ARGIOLAS.

Fait à TOULON, le 04/11/2024

La magistrate déléguée,



Hermine LE GARS



République Française
VILLE DE TOULON

Hôtel de Ville - Avenue de la République - CS 71407 - 83056 TOULON Cedex - 04 94 36 30 00

**SERVICE
ENVIRONNEMENT URBAIN**
Stéphanie MARTIN-MIRALLES
Chef de service
Tél. 04 94 36 86 33
stmartin-miralles@mairie-toulon.fr

OBJET : Certificat d'affichage
Avis enquête publique
Modification n°6 PLU

N.REF :
D : SS/DEU/2024-246

Dossier suivi par Sophie SCHMITT
(04-94-36-33-87 – sschmitt@mairie-toulon.fr)

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Josée Massi, Maire de Toulon, certifie que le document dénommé ci-dessous :

Avis d'enquête publique relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme

a été affiché en mairie de Toulon ainsi que dans les six mairies de quartiers aux lieux habituellement prévus à cet usage à compter du 22 novembre 2024.

Fait ce jour pour servir et valoir ce que de droit

Toulon, le 07 DEC. 2024

Pour Madame le Maire de Toulon

Mohamed MAHALI
Adjoint Délégué



Ville de Toulon > www.toulon.fr





République Française
VILLE DE TOULON

Hôtel de Ville - Avenue de la République - CS 71407 - 83056 TOULON Cedex - 04 94 36 30 00

**SERVICE
ENVIRONNEMENT URBAIN**
Stéphanie MARTIN-MIRALLES
Chef de service
Tél. 04 94 36 86 33
stmartin-miralles@mairie-toulon.fr

OBJET : Certificat d'affichage
Arrêté N°AP 24/164
Mise à jour PLU

N.REF :
D : SS/DEU/2024-257

Dossier suivi par Sophie SCHMITT
(04-94-36-33-87 – sschmitt@mairie-toulon.fr)

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Josée Massi, Maire de Toulon, certifie que le document dénommé ci-dessous :

Ville de Toulon – Arrêté de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme N°AP 24/164 du 04 décembre 2024

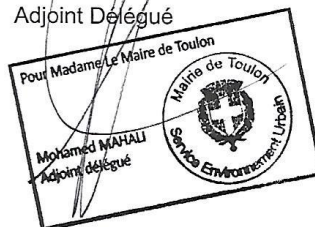
a été affiché en mairie aux lieux habituellement prévus à cet usage à compter du 05 décembre 2024.

Fait ce jour pour servir et valoir ce que de droit

Toulon, le 16 DEC. 2024

Pour Madame le Maire de Toulon

Mohamed MAHALI
Adjoint Délégué



Ville de Toulon > www.toulon.fr



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, certifie que l'Arrêté n°AP24/153 en date du 15 novembre 2024 concernant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Toulon a été affiché au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée aux lieux habituellement prévus à cet usage à compter du 15 novembre 2024 et jusqu'à la fin de l'enquête publique, soit le 10 janvier 2025 inclus.

Fait à Toulon, le 14 JAN 2025

**Par déléation
pour le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée**

**Le Directeur Général Adjoint des Services
Madame Christine MORICE**

N° AP 24/153

ARRETE

VILLE DE TOULON - OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-41, L153-43, L153-44 et R153-8,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et ses articles R123-1 et suivants,

VU le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant certaines dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

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

VU l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Toulon opposable,

VU l'arrêté du Président de la Métropole n° AP 23/159 du 7 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°6 du PLU de Toulon,

VU l'avis conforme n° CU-2024-3761 de l'autorité environnementale en date du 26 septembre 2024 après examen au cas par cas concluant à la non-nécessité de soumettre la procédure de modification n°6 du PLU de Toulon à évaluation environnementale,

VU la notification du projet de modification n°6 du PLU de la commune de Toulon aux Personnes Publiques Associées pour avis en date du 30 septembre 2024,

VU la décision n° E24000066/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 4 novembre 2024, désignant Monsieur Bernard ARGIOLAS en qualité de Commissaire-Enquêteur,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

CONSIDERANT que les mesures de modification proposées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

CONSIDERANT la nécessité de soumettre le projet de modification n°6 du PLU de Toulon à enquête publique en vue de son approbation conformément aux dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme,

ARRETE

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique relative à la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Toulon visant à permettre de :

- Intégrer le jugement n°2201262 qui enjoint la Métropole Toulon Provence Méditerranée à modifier le zonage des parcelles cadastrées section BM n°95, 96 et 259 en zone Ns et instaurer un espace boisé classé sur les parcelles cadastrées section BM n°95 et 259,
- Modifier l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Axe des Gares Ouest » afin de permettre la création de logements militaires, sans changer les orientations définies par l'OAP,
- Permettre au Ministère des Armées de valoriser son foncier et de répondre à leur besoin en matière de logements,
- Créer des espaces verts protégés (EVP) sur des espaces à conserver et à protéger,

- Renforcer les articles 13 du PLU en matière d'espaces verts et plantations,
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés,
- Intégrer les arrêtés préfectoraux portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 9 janvier 2023,
- Adapter les dispositions réglementaires relatives au pluvial et mettre à jour ses annexes,
- Permettre 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.

ARTICLE 2

Monsieur Bernard ARGOLAS a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 3

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur, seront mis à disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions et contre-propositions pendant la durée de l'enquête, 9 décembre 2024 au 10 janvier 2025 inclus, à l'Hôtel de Ville de la commune de Toulon, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi, de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées au Commissaire-Enquêteur :

- Par courrier, jusqu'au 10 janvier 2025 (cachet de La Poste faisant foi) au siège de l'enquête publique, en Mairie de Toulon, Direction Générale Adjointe Aménagement, Développement et Sécurité Avenue de la République, CS71407, 83056 Toulon Cedex,
- Par voie électronique jusqu'au 10 janvier 2025, 16 h 30, à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr en précisant en objet « Modification n°6 du PLU de Toulon. ».

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la Commune de Toulon (www.toulon.fr)

Un ordinateur dédié à la consultation du dossier dématérialisé sera mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique.

Toute information concernant le dossier d'enquête publique pourra être sollicitée auprès de Monsieur Vincent BUSNEL, Directeur Général Adjoint Aménagement, Développement et Sécurité – Mairie de Toulon – Tél : 04.94.36.33.48 ou en cas d'absence auprès de Madame Blondine MATHIOT, Directrice du Développement Urbain – Mairie de Toulon – Tél : 04.94.36.34.91.

ARTICLE 4

Le Commissaire-Enquêteur recevra personnellement les observations du public les jours suivants en Mairie de Toulon :

- Lundi 9 décembre 2024 de 9 H 00 à 12 H 00
- Mardi 17 décembre 2024 de 9 H 00 à 12 H 00
- Vendredi 27 décembre 2024 de 13 H 30 à 16 H 30
- Vendredi 3 janvier 2025 de 9 H 00 à 12 H 00
- Vendredi 10 janvier 2025 de 13 H 30 à 16 H 30.

ARTICLE 5

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire-Enquêteur qui sera chargé de le clore.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de projet, et lui communiquera un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales.

Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir et transmettre au Président de la Métropole TPM, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés du registre et des pièces annexées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, à Monsieur le Préfet du Var et à Madame le Maire de Toulon.

ARTICLE 6

La copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- Tenue à la disposition du public, au siège de l'enquête publique, en Mairie de Toulon, Direction du Développement Urbain – 9^{ème} étage, Avenue de la République 83056 Toulon ;
- Publiée sur les sites internet de la Métropole (www.metropletpm.fr) et de la Commune de Toulon (www.toulon.fr).

ARTICLE 7

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux :

- Var Matin – Nice matin
- La Marseillaise

Une copie des avis publiés sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant son ouverture en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième.

Cet avis sera publié par voie d'affiches :

- Sur les sites internet de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de la Ville de Toulon,
- A l'Hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à la Mairie de Toulon ainsi que par tous les autres procédés en usage dans la commune de Toulon.

Ils seront mis en place quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité sera certifié par l'autorité compétente.

ARTICLE 8

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Toulon, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis et des résultats de l'enquête publique.

ARTICLE 9

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- M. le Préfet du Var,
- Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon,
- M. le Commissaire-Enquêteur,
- Mme le Maire de Toulon.

ARTICLE 10

Le présent arrêté sera affiché au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et en Mairie de Toulon jusqu'à la fin de l'enquête publique.

ARTICLE 11

Monsieur Le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet Acte.
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Notifié le :

Signature :

Fait à Toulon, le **15 NOV. 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

