

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Service Planifications et Prospective
Pôle Animation et Urbanisme
Bureau Planification
AR: 19.1046304548

Toulon, le **21 AVR. 2022**

Le préfet du Var

à

**Monsieur le président de la métropole
Toulon Provence Méditerranée**

Objet : Modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de la Valette-du-Var

Référence : Lettre de notification du 25 février 2022

Par lettre visée en référence, vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Valette-du-Var, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

L'examen de ce projet de modification appelle les observations suivantes.

Projet de La Coupiane

La modification du zonage de La Coupiane engendre le reclassement de la parcelle AX n° 555, située en Uca, au profit de la zone UBa. Ce changement de zonage favorise la densification du secteur et limite l'étalement urbain. En effet, la zone UCa autorise une emprise au sol de 18 % avec une hauteur maximale de 7 mètres, alors que la zone UBa autorise une emprise au sol de 25 % avec une hauteur maximale de 16 mètres.

Ce changement s'intègre dans la réalisation des objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) en permettant la production de 65 logements en densification de l'urbanisation.

Au regard des obligations de la commune relatives à l'article 55 de la loi SRU en matière de production de logements sociaux, il est recommandé d'augmenter le pourcentage de mixité sociale en zone Uba, spécifiquement pour le projet de La Coupiane à 40 %.

Par ailleurs, le projet prévu par la Société Publique Locale Méditerranée (SPLM) sur cette parcelle devra respecter l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, en prévoyant un minimum de 30 % de logements financés par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), pour tout programme collectif de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher.

Projet entrée de ville Est

La modification du zonage pour la réalisation de l'opération d'entrée de ville Est engendre le reclassement des parcelles BH 172 et BH 487, situées en zone IUA, au profit de la zone IUAA. Ce changement de zonage favorise la densification du secteur et limite l'étalement urbain en permettant la réalisation d'une opération de 85 logements, avec un seuil minimum de 30 % de logements sociaux.

Ces parcelles sont situées dans le rayon de protection au titre des monuments historiques de l'église Saint-Jean.

Compte tenu de la situation de ces terrains, à l'entrée de la ville historique et de la qualité de l'immeuble existant sur la parcelle BH 172 participant à un ensemble cohérent de façades, il convient de conserver le zonage approprié correspondant au centre ancien (zone IUA) de façon à préserver l'authenticité de cet immeuble, sa composition de façade et son gabarit.

Un repérage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme permettrait d'exclure toute démolition de cet édifice présentant un intérêt patrimonial.


Projet Anatole France

La modification du zonage sur le secteur Anatole France engendre le reclassement des parcelles BD n° 3 et BD n° 169, situées respectivement en zonage UB et UC, au profit de la zone UBd. Ce changement de zonage favorise la densification du secteur et limite l'étalement urbain en permettant la réalisation d'une opération dont la hauteur absolue sera limitée à 16 mètres et dont l'emprise au sol ne sera pas réglementée.

Cette modification de zonage permettra la réalisation par la SPLM d'une opération d'environ 200 logements, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, d'une résidence senior, de commerces, de bureaux en rez-de-chaussée et d'un parc urbain.

Au regard des obligations SRU et afin de ne pas aggraver le retard en matière de production de logements sociaux de la commune, il est recommandé d'augmenter le taux minimum de logements sociaux en zones UBd spécifiquement pour le projet Anatole France à 40 %.

Je vous invite à tenir compte de ces observations et à m'indiquer la manière dont elles seront mises en œuvre.



Evence RICHARD

