

Toulon, le 14 novembre 2019

Hubert FALCO

Président de Toulon Provence Méditerranée

A

Mr Roger HARANG

Commissaire-Enquêteur

Résidence les Morières

Bâtiment C

598, Avenue Pablo Picasso

83160 LA VALETTE DU VAR

N/Réf. : PTU/Direction/N°532-19/OB-EA

Lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception

OBJET : Modification n°4 du PLU de la Seyne-sur-Mer

Observations sur le PV de synthèse du commissaire-enquêteur

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En application de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, j'ai l'honneur d'accuser réception de votre procès-verbal de synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique liée au dossier visé en objet.

Afin d'y répondre, et après échange avec Monsieur Marc VUILLEMOT, Vice-Président de la Métropole et Maire de la Commune de La Seyne-sur-Mer, je tiens à vous apporter les réponses suivantes.

I. Rappel du cadre

Le Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire seynois fait l'objet d'une modification n°4.

Elle a pour objet :

- La modification de zonages sur le secteur « centre » (de la Gare aux Mouissèques),
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser - 1AU de Coste Chaude,
- La création de zones Naturelles et Agricoles,
- L'intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- La substitution de la ZPPAUP par le dossier d'AVAP sur Balaguier – Tamaris – les Sablettes – Baie du Lazaret et conséquences dans le PLU,
- L'insertion d'un périmètre de classement du réseau de chaleur - thalassothérapie
- Les diverses modifications et actualisations, notamment au titre des emplacements réservés, du règlement, ...

L'avis des personnes publiques associées a été sollicité le 12 juin 2019. Les avis ont été intégrés au dossier de consultation.

L'enquête publique s'est tenue du lundi 23 septembre au vendredi 25 octobre 2019.

Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur en fin d'enquête.

II. Procès-Verbal de Synthèse

A la suite de l'enquête publique réglementaire, votre procès-verbal de synthèse a été remis lors d'une rencontre qui s'est tenue le mardi 05 novembre 2019 à partir de 14h00 aux services techniques de la Ville de la Seyne sur Mer – Antenne métropolitaine Seynoise en présence de représentants de la Métropole Toulon Provence Méditerranée - Direction Aménagement, Habitat Solidarité.

Sur la base de ce document, qui fait état de la forte mobilisation de la population Seynoise et notamment de son opposition quant à l'OAP Coste Chaude, et conformément aux textes en vigueur, il appartient au maître d'ouvrage de la procédure de rédiger un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours.

Vous voudrez bien trouver ci-après les observations que nous pouvons apporter à votre procès-verbal de synthèse. Ce mémoire sera annexé au rapport de l'enquête publique et sera consultable (conclusions et avis) en Mairie de la Seyne sur Mer et à l'hôtel de la Métropole.

III. Réponses aux observations

1. Remarques générales par rapport à la philosophie d'urbanisation

a. Listing des observations recensées : R38, R40, R42, M44, M55, M57, M58, M60, M62, M69, C19, C20, C24.

b. Réponses du Maître d'ouvrage :

En dehors du dossier Coste Chaude étudié au point 2, la présente modification comporte des évolutions au profit de zones naturelles et agricoles (R11, R25).

Il est également prévu la réduction du secteur de la zone UA - zone de densité maximale (voir en ce sens les regrets exprimés par le courrier C5/R12) ainsi qu'une évolution du règlement pour réduire les enveloppes bâties.

Il est utile de rappeler qu'à travers cette modification du PLU les zones à urbaniser « AU » font l'objet d'une analyse différenciée (conformément aux enjeux du PADD).

Dans ce cadre, il est utile de rappeler que les zones AU de Pignet, Brémond et Gaumin sont transformées en zones agricoles et naturelles (tout ou partie) permettant de préserver des espaces à dominante végétale (réponse notamment à la contribution C20 sur le besoin d'espaces « arborés » ...)

2. Observations relatives à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de « Coste Chaude »

a. Listing des observations recensées : R3, R4 (et R49), R5, R6, R7, R8, R15, R16 (et M4 et 5), R20, R21, R22, R27, R28, R29, R30, R31 (et M36), R32, R33 (et M13), R36, R37, R39, R41, R42, R44, R45, R50, R51, R52, R53, R55, R56, R57, R58, R59, R60, R62, R64, R65, R69, C2, C6, C8 à 11 (et C22), C13, C14, C15 (pétition de 248 signatures), C17, C19, C20, C21, C23, C24, C25, M3, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M14 à M25 (et R24), M16 à 66, M68, M69, M70, M71, M72, M73, M74, M75.

b. Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

• **« Règle et non projet » :**

Sur un plan réglementaire, il est utile de rappeler que la zone est « à urbaniser » depuis le POS annulé en 1987 et finalement approuvé en 1991.

Dans le respect des textes de loi, la maîtrise foncière assurée par l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA (établissement public de l'État qui agit pour le compte de l'État et des collectivités et bénéficie de ses prérogatives en matière d'intervention foncière) depuis 2010 permet de confirmer l'ouverture à l'urbanisation. Cela répond d'ailleurs à la contribution C20 (article L.153-31-4° du Code de l'Urbanisme) quant à la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation car la maîtrise foncière est assurée par l'EPF PACA.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire toulonnaise, approuvé en 2009 et révisé en 2019, identifie depuis l'origine ce site comme un espace d'urbanisation prioritaire à vocation d'habitat.

A la lecture des contributions, il y a clairement une confusion entre édicition d'une règle (à travers la présente modification) et analyse d'un permis de construire (voir en ce sens la contribution C13).

A ce stade, il s'agit d'édicter des données réglementaires qui constituent des prescriptions et recommandations (exemple « L'emprise au sol du projet ne pourra ainsi excéder 25% », « il devra être prévu un nombre de stationnements pour les logements collectifs ne pouvant être inférieurs à 1,5 fois le nombre de logements », etc).

Le but est donc de définir une constructibilité et non des constructions.

• **« Atteinte à l'économie générale du PADD » :**

Contre l'argument invoquant que le dossier de Coste Chaude porte atteinte à l'économie générale du PADD il convient de mentionner que ce même document évoque :

« AFFIRMER LE DEVENIR DIFFÉRENCIÉ DES ZONES À URBANISER :

Zones « A Urbaniser » de l'ouest de la ville : - Coste chaude : la poursuite de l'aménagement de la zone, dans le cadre d'un aménagement global à vocation d'habitat soucieux d'une bonne intégration dans le site et inscrit dans une dimension écologique affirmée,

- 1AU : un développement à moyen terme conditionné par une amélioration des conditions de desserte.

En toute hypothèse :

- Développer des produits répondant à la solvabilité des ménages et notamment des actifs.

- Favoriser les opérations de mixité.

- Encourager des formes urbaines économes de l'espace ».

Sur le premier point, la proximité de la RD 16 et le travail d'élargissement du Chemin de Mauvéou, fait et à poursuivre, permet de justifier du choix entre les différentes zones à urbaniser. Le chemin de Mauvéou va faire l'objet d'un élargissement et d'un réaménagement par la Métropole TPM, conformément à l'emplacement réservé prévu à cet effet.

Les autres points (type de logements, mixité, formes urbaines) ainsi indiqués dans le PADD sont des éléments pris en compte dans le dossier de Coste Chaude qui permettent d'attester du respect du PADD, sachant que les questions d'intégration et du respect des masses boisées sont également inscrites au titre de l'OAP.

• **« Densité - Forme Urbaine et Architecture » :**

Le dossier d'OAP a été étudié afin de respecter les enjeux prévus au titre du SCoT (cf. supra), et de s'inscrire dans le respect du Programme Local de l'Habitat.

La maison existante n'est pas identifiée comme élément à conserver et s'inscrit dans un espace constructible afin de respecter les enjeux de production décrits ci-dessus. Cela dit, à ce stade, la règle n'impose pas sa démolition.

Afin d'éviter un étalement créateur d'emprise et d'imperméabilisation, il a été proposé la réalisation de bâtiment en R+2 maximum, assurant des transitions avec l'environnement proche.

Dans le cadre de la contribution C11, l'EPF propose une évolution de la localisation des bâtiments R+2 en les positionnant plus au Sud sur la partie plus basse du terrain afin de répondre aux critiques des hauteurs trop élevées (beaucoup de contributions demandent des hauteurs maximum R+1 - ambiance villas) et favoriser une meilleure insertion du projet vis à vis des propriétés alentours.

Quant à l'architecture, le dossier d'OAP ne fige et n'impose aucune architecture.

En revanche, la coupe de principe indiquée dans le projet d'OAP met en évidence que des toits terrasses permettent de garder des vues lointaines pour les propriétés situées en amont, sous réserve d'un traitement qualitatif des toitures favorisant l'insertion.

- **« Logements sociaux » :**

Tout programme doit s'inscrire dans le respect de la loi et des obligations en termes de production de logements pour tous. Au regard des données communales et de la nécessité de production pour atteindre les objectifs légaux, une inscription de 30% de logements sociaux est prévue.

- **« Voirie » (circulation, stationnement et sécurité) :**

Une étude de circulation a été réalisée par le bureau d'études Artelia – courant 2019.

Elle relève notamment, au regard de l'important trafic existant, que l'augmentation de véhicules induit par l'opération, a un impact relativement faible (« La configuration actuelle du chemin de Mauvéou incitera la plupart des automobilistes provenant du nouveau quartier à utiliser la section sud en lien avec la RD16. En terme de circulation, le projet n'est pas de taille à amener des changements significatifs dans le fonctionnement circulatoire du réseau viaire »).

S'agissant du Chemin de Mauvéou, l'élargissement au Sud a déjà été réalisé au moment de la construction du Centre d'Intervention et de Secours. Au droit du projet des aménagements vont pouvoir se poursuivre.

Pour la partie Nord, la Métropole a engagé des démarches d'études permettant de poursuivre les aménagements de voirie.

Afin de répondre aux inquiétudes de surcharge des voies secondaires, et conformément à la contribution C11 (confirmée en C22), il pourrait être recommandé de ne pas créer de voiries internes débouchant sur le chemin Bonifay compte tenu des caractéristiques actuelles de cette voirie (et donc de prendre en compte l'OAP alternative cf. Contribution C11 et C22).

- **« Infrastructures » (assainissement, pluvial...) :**

Les gestionnaires de réseaux ont été saisis en amont quant à la capacité du réseau primaire à répondre aux besoins de l'opération. S'agissant des extensions et renforcements, des démarches d'aménagement et contributions (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial, ...) seront mises en œuvre. Les inquiétudes en terme « pluvial » seront appréhendées à partir d'une étude hydraulique obligatoire qui devra être jointe au permis de construire et soumise à l'analyse des services de l'État au titre d'un dossier « loi sur l'eau » ; sachant qu'il sera impératif de respecter a minima les obligations prévues en article UF3 du règlement de PLU.

- **« Cadre naturel ou agricole » (respect de l'écologie) :**

En premier lieu, il est nécessaire de rappeler qu'à travers cette modification du PLU, les zones à urbaniser « AU » de ce quartier font l'objet d'une analyse différenciée (conformément aux enjeux du PADD).

Dans ce cadre, il est utile de rappeler que les zones AU de Pignet, Brémond et Gaumin sont transformées en zones agricoles et naturelles (tout ou partie) permettant de préserver des espaces à dominante végétale.

L'article UF13 (espaces libres et plantations) en vigueur impose un quota de 40 % d'espaces non imperméabilisés. Ce chiffre est également opposable au dossier d'OAP « Coste Chaude ».

L'OAP édicte en outre des prescriptions et recommandations y compris en matière d'espaces non construits et de paysage. On citera notamment :

- Une urbanisation équilibrée tout en préservant des espaces boisés de respiration, l'objectif étant de maintenir une trame paysagère de qualité à l'échelle globale du quartier ;
- Le projet devra prévoir également un reboisement sur les franges du terrain ;
- Le projet pourra élargir la réflexion à la valorisation et l'introduction d'espèces végétales locales adaptées au climat. Des propositions pourront également être faites en faveur de la faune (nichoirs, clôture ajourée en partie basse pour favoriser les déplacements animaliers, abris pour chiroptères, ruches...).

Pour assurer leur pérennité, les espaces à enjeux significatifs en terme de boisement et/ou de mise en valeur paysagère pourraient être identifiés comme ayant vocation à intégrer le domaine public (analyse hors champ du PLU mais pouvant se traduire par des obligations au titre du cahier des charges des associations syndicales libres).

- **« Équipement scolaire » :**

L'école Jean Jacques Rousseau connaît depuis plusieurs années des difficultés à conserver le même nombre de classes compte tenu des baisses d'effectifs.

En 2017 et 2019, l'école a ainsi connu une fermeture de classe en maternelle et élémentaire.

Les effectifs moyens et la possibilité de réouverture permettraient de répondre à l'éventuelle augmentation d'élèves.

- **« Proposition de projets alternatifs » :**

Diverses propositions ont été formulées pour solliciter la mise en œuvre de projets alternatifs.

S'agissant des équipements sportifs et scolaires, les besoins, conjugués au coût, ne sont pas de nature à donner une suite favorable. Pour mémoire, ce site avait été envisagé dans les années 1990 pour l'accueil d'un nouveau collège qui s'est avéré inutile.

Au regard des objectifs et besoins sur la commune et la Métropole, les autres propositions ne correspondent pas aux orientations voulues sur ce site (foyer pour personnes âgées, maison de retraite).

Des points de convergence et de convivialité (espace de jeux, de rencontre) peuvent être prévues au titre de l'opération (cf. principes d'aménagement de l'OAP) et permettre de répondre à certaines attentes.

La demande « d'espace canin pour confirmer les habitudes riveraines » peut être considérée comme anecdotique.

- **« Taxes et fiscalité »**

Cette thématique n'appelle pas d'observation au titre du PLU.

3. Les demandes relatives aux Emplacements réservés

a. **ER n°145/14m ramené à 12 mètres : élargissement de la RD 16 entre les giratoires Sauvet et du Pas du Loup**

- Listing des observations recensées : R9, C3 et C13

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

La Route Départementale 16 (Avenue Pierre Auguste Renoir) est concernée par un fort trafic. Cette portion reste plus étroite que le reste du linéaire de voirie, qui a été aménagé par le Département lors des deux dernières décennies.

La suppression de l'emplacement réservé irait à l'encontre de l'intérêt général et des besoins en circulation (notamment autres qu'automobiles).

La réduction à 12 mètres est une manière de diminuer la contrainte. Elle a été étudiée en lien avec le gestionnaire de voirie (Conseil Départemental) qui n'a pas fait de remarque sur cette réservation au titre de l'avis des personnes publiques.

Ce maintien permet de satisfaire l'observation C13 émise par le CIL du secteur et permet de minimiser la contrainte qui pèse sur la propriété ayant généré les contributions R9 et C3.

b. ER n°83/7m : liaison RD 2216 / VC 236 chemin de Barban – demande de suppression

- Listing des observations recensées : R17, R68, M2
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Cette réservation relie 2 voies communales dans un sens Nord / Sud. Ces liaisons font défaut dans ces secteurs. Il s'agit d'ailleurs d'un emplacement réservé issu d'une réservation plus large qui était à 12 mètres. Il est utile de préciser que les maisons ont été construites au fil du temps en bordant cette réservation, qui était connue (des cessions gratuites étaient d'ailleurs prévues au titre des permis de construire de l'époque pour permettre l'élargissement).

c. ER n°67/8m supprimé : élargissement de la VC 153 chemin des eaux - demande de maintien de l'emplacement réservé

- Listing des observations recensées : R43
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

La puissance publique n'a pas prévu d'élargir et décide donc l'abandon de la réservation.

Le refus de permis de construire évoqué est lié à l'étroitesse de la voie. La demande de maintien a pour but de bâtir, et non de mettre en œuvre un projet public.

d. ER n°29/8m ramené à 6 mètres : élargissement de la VC 123 Chemin de la Gatonne à Daniel - demande de suppression

- Listing des observations recensées : M76
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

La réservation est ramenée de 8 à 6 mètres dans le cadre de la présente modification.

Cette voirie participe au maillage dans un quartier urbanisé en reliant diverses voies publiques. Il y a donc intérêt à conserver ces liaisons et à permettre d'améliorer leurs gabarits dans le futur (il ne s'agit pas d'une impasse).

e. Routes et chemins étroits – danger et saturation :

- Listing des observations recensées : R2, R53, R67, M41, M44, M58, M60
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

La liste des emplacements réservés pour élargissement de voie ou création a pour ambition d'améliorer les gabarits de circulation, intégrant également les modes actifs.

La réponse à cette requête sera finalement traduite à travers les projets d'aménagement à venir sur la base de ces réservations foncières (hors PLU) et liée à un programme pluriannuel d'investissement (exemple chemin de Barban - R67).

4. Les demandes relatives aux zones du PLU

a. Secteur Armando / Présentation : demande de maintien en zone UA

- Listing des observations recensées : R12 (et C5)
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Cette réforme a été élaborée dans un cadre de réduction de la constructibilité, notamment pour les secteurs situés à l'Est du port (problématique de circulation), et sur la base d'une concertation (notamment un atelier participatif conduit en 2015 sur le secteur Mouissèques).

Le rejet des droits à construire de la zone UA a été largement exprimé (R+5 - bordure de voie) et il ne pouvait être ignoré compte tenu de ce qui précède.

Au-delà d'un règlement strict appliqué sur les différentes zones, le site qui les préoccupe impose une réflexion d'aménagement qui mérite de vérifier les questions de cheminement, et d'enveloppe urbaine. La procédure actuelle touche à sa fin, leur sollicitation va à l'encontre des réflexions ainsi conduites et arrivent donc un peu tard pour bouleverser le dispositif.

Une nouvelle réflexion sur cet îlot est possible dans une démarche postérieure, mais qui devra conjuguer attentes financières, droit à construire et densité (enjeux pouvant être contradictoires).

b. Terres Cultivées protégées : demande d'exclusion d'une bande de 7,00 mètres destinée à réaliser une voirie de desserte vers un terrain contigu.

- Listing des observations recensées : R13
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Le projet de voie de desserte vers la parcelle contiguë permet d'éviter un enclavement et ne remet pas en cause la notion de terres cultivées compte tenu de l'espace planté restant.

De ce fait, il peut être donné une suite favorable à la demande de ne pas classer en terre cultivée protégée la bande Nord du terrain (sur 88 m de longueur et 4 m de largeur, soit environ 350 m²).



c. Zone 2AU de Gaumin : évolution en zone Naturelle pour la majorité de la zone – demande une évolution pour rester constructible.

- Listing des observations recensées : R25 (3 contributions)
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Secteur à forte valeur paysagère, à dominante végétale. Seuls les espaces périphériques bâtis, desservis par des chemins urbanisés, sont exclus de la zone Nbio (ce qui justifie une différence d'analyse car contrairement à l'affirmation du 19/10, les accès se font par des chemins différents).

L'évolution du règlement, pour permettre des extensions de bâtis (avec existence légale), pourra être étudiée dans une démarche à venir, nécessitant notamment la consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

d. Zone UB et densité - secteur de la Gatonne : demande un zonage pavillonnaire limitant la constructibilité

- Listing des observations recensées : R47

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Le zonage en vigueur dans le quartier a été étudié afin de tenir compte de :

- la densité existante le long du boulevard Stalingrad, la présence de l'ensemble des fonctions urbaines (logements, activités, équipement publics) et la proximité du centre-ville.

Dans ce cadre, le zonage UB paraît être adapté car il permet de respecter l'obligation de renouvellement urbain, sans admettre d'opérations excessivement denses. Seul l'îlot « Curie – Hermès » développe une zone UA en raison des hauteurs et emprises déjà existantes et en lien avec les équipements publics scolaires et sportifs qu'il intègre.

- la partie sud du quartier, à flanc de colline, est concernée par un zonage UC qui confirme le cadre pavillonnaire.

Sur cette base, il semble que la volonté de préservation des équilibres et des ambiances existantes soit assurée par les zones applicables.

e. Zone UBa – secteur Crouton, Corniche Tamaris : demande de prise en compte de l'AVAP pour confirmer l'inconstructibilité du terrain en bordure de mer (R54, M55), opposition au classement en zone urbaine (C24)

- Listing des observations recensées : R54, M55, C24

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

La zone 3AU en vigueur ne pouvant perdurer (décision du Tribunal Administratif de Nice et antériorité de permis de construire – cf notice de présentation du dossier), il est proposé une zone UBa sur l'ensemble de l'ex zone 3AU. Cependant, cela s'inscrit dans un secteur couvert par l'AVAP (devenue SPR) – qui est d'ailleurs intégrée dans ce dossier de modification. La confirmation d'inconstructibilité du terrain en bordure littorale n'est donc pas remise en cause par la modification n°4 du PLU, bien au contraire du fait de l'intégration de l'AVAP en lieu et place de la ZPPAUP (ce qui permet de renvoyer à cette servitude d'utilité publique qui contient un schéma clair qui s'impose).

En revanche, au titre de l'inscription du caractère littoral, paysager une évolution de ce terrain en zone UFa (contigu au nord) est possible car cela affichera l'enjeu de manière plus explicite (effet d'affichage).

En ce qui concerne la critique de « possible villas » (C24), il convient de noter que le zonage évolue afin de prendre en compte un jugement du tribunal administratif qui concluait à la constructibilité de la zone et afin d'être en adéquation avec un permis délivré en 2009 (toujours valide en raison de recours qui suspendent la validité des autorisations).

f. Secteur Brégaillon – zone UGa : demande de retour au secteur UA

- Listing des observations recensées : R70

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Lors de l'élaboration du premier document d'urbanisme sur la commune (POS de 1991), le terrain était classé en zone UG.



En 2004, la volonté municipale exprimée par le PLU était de développer des opérations de logements à proximité de l'hyper-centre. Au regard des opérations réalisées, de la situation géographique du site, de l'inscription dans une démarche économique globale, le PLU actuellement en vigueur a réinstauré le zonage économique originel. C'est dans ce cadre qu'il est confirmé le secteur UGa.

Les occupations passées récentes sur la parcelle sont liées à des activités, tout développement de logement sera considéré comme un changement de destination (que le secteur n'autorise pas).

g. Transformation d'une zone UF en zone Agricole – Route de Janas : demande de maintien en zone urbaine

- Listing des observations recensées : C4 (et R11)

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Les arguments de procédure (révision/modification) sont inopérants et l'erreur manifeste de classement en zone A invoquée, omet la réalité cultivée actuelle.

Il est à noter que l'ensemble de ces éléments est déjà mentionné dans le cadre d'un contentieux auprès du Tribunal Administratif contre un sursis à statuer opposé à une demande de permis de construire déposée dans le but de rendre inutile la présente transformation. Il convient donc de s'en remettre à la décision du tribunal.



5. Les demandes relatives au règlement de PLU

a. Emprise au sol – zone UC : demande de réexamen de l'emprise en fonction des « entités différentes » et volonté de conserver une ambiance pavillonnaire dans les quartiers collinaires.

- Listing des observations recensées : R34, C13

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

De manière à conserver une ambiance pavillonnaire dans ces secteurs, une réduction d'emprise au sol est prévue pour les grands terrains de manière à limiter les effets de masse. Cet élément peut effectivement engendrer un effet limitant des projets mais cela correspond aux objectifs affichés par la modification et les attentes exprimées par le CIL dans la contribution C13.

b. Voie d'accès – 4m minimum : demande de réduire la contrainte afin d'admettre une destination logement suite au départ d'une association

- Listing des observations recensées : R61 (et C27)

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Les conditions d'accès (définition d'une largeur minimum hors obstacle ponctuel) sont intégrées dans le PLU depuis 2004 dans la continuité des demandes formulées par les services de l'Etat (Préfecture du Var et DDE). Le durcissement des exigences était notamment lié aux problématiques de défense incendie et au drame survenu en 2003. L'analyse réglementaire et les décisions du Droits des Sols, prises depuis cette période, imposent de confirmer cette règle de constructibilité sachant qu'elle a notamment fondée de nombreux refus de densification et/ou changement de destination.

c. Imposition de logements sociaux dès 1 000m² de surface de plancher : regret de développer des logements sociaux dans les zones pavillonnaires

- Listing des observations recensées : R62, M58
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Les obligations légales en matière de production de logements imposent la mise en œuvre de diverses mesures. Cette proposition fait suite à divers échanges avec les services de l'État qui, ces derniers mois, ont régulièrement indiqué à la collectivité la nécessité de produire des logements sociaux.

d. Abris voitures et règlement – zones UC et UF : volonté de faciliter les constructions ou extensions annexes pour abris voitures

- Listing des observations recensées : C13
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Indépendamment des questionnements architecturaux (souvent mal pris en compte par ce type de structures), il est à noter que le règlement dans les zones en question a fait l'objet d'une étude et d'une extension des cas dérogatoires à la règle de base en terme de distances par rapport aux propriétés voisines (voir en ce sens les articles UC7 et UF7 de la présente modification).

Cependant, cet assouplissement ne peut être général et ne saurait régler tous les cas particuliers.

En outre, une généralisation des « exceptions » offrirait des déviances non souhaitées (possibilité d'accroître la densité principalement).

e. Règlement UGa et résidences seniors : demande de précisions sur la localisation des possibilités de résidences senior et précision sur le quota de stationnement

- Listing des observations recensées : C16
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Les résidences seniors sont admises en zone UGa depuis la modification de PLU de 2015 (ce qui a notamment permis de délivrer un permis de construire au contributeur C16).

La zone UGa se voit agrandie à travers la présente modification : extension autour du pôle d'échanges. Cependant les ambitions économiques, tertiaires envisagées pour cet espace militent pour exclure les résidences seniors de ce nouveau secteur UGa. C'est pour cette raison qu'est introduite la mention possible « le long de l'avenue Marcel Paul », étant entendu que les parcelles avoisinantes de la route (sans la border) sont concernées favorablement par la possibilité de réaliser une résidence senior.

S'agissant du stationnement, il est prévu « 1 place pour 2 chambres ou logement ». Le singulier pouvant induire une ambiguïté, la formule pourrait être changée par « 1 place pour 2 chambres ou 2 logements », tel que suggéré.

f. Règlement – remarque de forme : règlement illisible car biffé, raturé ...

- Listing des observations recensées : C20
- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Le règlement a été émis à disposition dans un mode « Modification » afin de voir facilement ce qui est proposé à la suppression ou à l'insertion. Il permet, contrairement aux affirmations, de voir de manière flagrante ce qui change. La version finale sera évidemment formatée de manière à ne conserver que les éléments opposables.

g. Règlement et développement durable / environnement : manque d'incitation en la matière (par rapport à avant) et erreurs techniques sur les panneaux solaires, manque d'ambitions et de traductions concrètes

- Listing des observations recensées : C20, C24

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

En réponse à la contribution C20, on peut indiquer que le règlement n'apporte aucune modification en la matière. Il s'appuie d'ailleurs sur des expériences et recommandations émanant du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE).

En ce qui concerne l'observation générale formulée en préambule de la contribution C24, on relèvera tout d'abord que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a émis un avis favorable au dossier le 05 août 2019, sur la base d'une analyse circonstanciée et concluant par « la mise en œuvre de la modification n°4 n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ».

Il peut également être indiqué que la collectivité a sollicité un diagnostic « faune et flore » dans le cadre de la présente modification. Il ressort, dans les conclusions rendues par le prestataire retenu (la Ligue de Protection des Oiseaux), au titre des enjeux faunistiques (cartographie intégrée à la notice de présentation), que :

- l'autoroute constitue une barrière, cause de mortalité : pas d'impact pour la présente procédure.

Notons cependant que la partie naturelle et agricole au nord est conservée,

- Au sud, les sites de Sicié et Fabrégas sont identifiés comme importants.

Ils sont maintenus en caractère naturel ou agricole (classement agricole à Fabrégas intégré dans la procédure),

- Les sites de Brémond et Fort Napoléon (sur l'arc collinaire).

Le Fort Napoléon reste en zone Naturelle (qualifiée de remarquable au sens de la loi littoral et inscrit dans l'AVAP) et Brémond devient naturel pour environ 6 hectares (en lieu et place d'une zone à urbaniser).

Il est donc aisé de constater que des évolutions ou confirmation de zonage sont prévus afin de traduire les enjeux de biodiversité et la trame verte.

S'agissant de l'état de la faune, l'inventaire fourni par la LPO s'étant contenté de s'appuyer sur un travail (remarquable d'abnégation mais diffus) de bénévoles et des données régionales générales, il a ainsi été admis que les sites se cumulaient.

Enfin, nous pouvons également relever que la procédure actuelle est une modification. La démarche attendue en terme environnementale, valant « grenellisation du PLU », trouvera sa traduction à travers l'élaboration prochaine du PLU Intercommunal (qui aura également pour ambition d'étudier les EBC, en tant qu'outil de mise en œuvre de la trame verte dans le grand paysage – Cf. infra).

Enfin, en ce qui concerne la critique à l'égard des OAP et mise en valeur des vallats, il faut préciser que l'outil est nouveau et s'efforce d'inscrire des orientations et enjeux. Les expériences passées, dans un cadre ancien, ne sauraient être invoquées pour critiquer des démarches nouvelles.

6. Les observations qui sont hors champ d'une modification de PLU

a. Les demandes d'évolution des espaces boisés classés (EBC).

- Listing des observations recensées pour déclassement : R14, R48, R63, M1, C12, C26

- Listing des observations recensées pour classement : R66

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

La révision des EBC n'est possible (juridiquement) qu'à travers une révision de PLU. En effet, L'article L153-31 du Code de l'urbanisme rappelle que : « Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] **de réduire un espace boisé classé**, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ... »

Il est à noter que certaines observations font suite à des écrits adressés préalablement ou parallèlement à l'ouverture de l'enquête : une réponse du maître d'ouvrage, explicitant notamment le cadre juridique a ainsi été adressée aux demandeurs (R14, R48, R63, R66, M1, C26)

Compte-tenu de ce qui précède, une étude paysagère à l'échelle du grand paysage apparaît nécessaire pour envisager un réexamen des EBC y compris pour les demandes de classement.

b. Erreur matérielle - EBC : demande de correction pour matérialiser l'EBC inscrit au POS et jamais modifié.

- Listing des observations recensées : R18, R19

- Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Ce sujet est juridiquement lié à une procédure de révision de PLU (EBC).

Dans la mesure où une étude paysagère et une analyse des enjeux de perception seront réalisées lors du prochain examen des EBC, il ne peut être donnée une issue favorable à cette demande dans le cadre de cette modification.

7. Les observations sans proposition ou hors champ du PLU

a. R1 et C18 – Zone 2AU de Gaumin : évolution en zone UB pour la partie en bordure de route départementale (R1) et classement en UC d'une partie de terrain accessible depuis un chemin privé qui appartient au secteur UC avoisinant (C18) – satisfaction

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Rien à signaler

b. M67 - ER n°133/6m Création d'une liaison entre la Rue Silvy et l'impasse Gay Lussac : suppression - satisfaction

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Rien à signaler

c. C1 – Création d'une zone agricole Janas – satisfaction

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Rien à signaler

d. R10 - ER 92/12m élargissement de la VC 254 chemin du Verger – demande de renseignements (erreur de numéro d'emplacement réservé sur la contribution, il faut lire 92 et non 109)

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Pas de demande formelle quant à une éventuelle évolution de l'emplacement réservé et donc pas de réponse apportée. Le questionnement sur le lien entre vente et conformité ne dépend pas du PLU mais du Droit des Sols (voir ville de la Seyne-sur-Mer).

e. R26 : ER n°5/12m Élargissement de la RD 2216 de la limite communale avec Six fours au Bd du Quatre Septembre - tracé à modifier sur le plan

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Le PLU ne vaut pas plan d'alignement (tracé au 1/2000^{ème}). Le principe d'élargissement est maintenu (d'ailleurs non contesté), en revanche le tracé exact doit être sollicité auprès du gestionnaire de voirie (Conseil Départemental).

f. C7 - ER n°45/12m - Élargissement de l'avenue Corse Résistante : demande de revoir le tracé de l'alignement (pas opposé à l'élargissement)

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Le PLU ne vaut pas plan d'alignement (tracé au 1/2000^{ème}). Le principe d'élargissement est maintenu (d'ailleurs non contesté), en revanche le tracé exact doit être sollicité auprès du gestionnaire de voirie (Métropole).

g. R34 - Prescriptions paysagères particulières : demande de réalisation de 2 villas en fonction de l'état des lieux paysager

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Les Prescriptions Paysagères Particulières n'empêchent pas de construire mais imposent un projet bien étudié par rapport à la perception du site et l'impact minéralisé des opérations. En l'absence de précision quant à la requête, cette question relève du droit des sols.

h. R 35, M58, M62 - Opposition au projet Bois Sacré

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Le dossier « Bois Sacré » a fait l'objet d'un permis de construire délivré après étude d'impact et enquête publique. Il fait actuellement l'objet d'un contentieux auprès de la juridiction administrative mais la présente réforme ne porte pas sur ce dossier.

i. R 40 - Site de la Dominante mal géré

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

Remarque sans lien avec la présente modification de PLU (site communal – se rapprocher de la Ville).

j. M62 - Projet d'IME à Mauvéou – inquiétudes sur la réalisation du projet

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

La requête est formulée par une personne ayant fait l'objet d'une expulsion de terrain et qui, après avoir été déboutée par le Tribunal Administratif dans le cadre d'un permis accordé à l'IME, a été condamnée à verser des indemnités.

Le temps passé par la juridiction administrative à étudier le recours contre le permis a naturellement engendré un retard sur le dossier qu'il est surprenant de voir ici mentionné comme engendrant un doute sur la possibilité de mener à bien le projet.

k. C13 - Devenir du Bar des Plaines (vendu)

Réponses du Maître d'ouvrage (MTPM) :

La demande concerne le droit des sols – Ville de la Seyne sur Mer. A ce jour aucun projet n'est connu mais, en toute hypothèse, il devra respecter le règlement en vigueur.

En conclusion, ce mémoire en réponse à votre PV de synthèse tend à être le plus exhaustif possible sur les interrogations et réclamations soulevées lors de l'enquête publique.

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

Hubert FALCO
Président de Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre