

## **Ville de La Seyne/Mer**

# **ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE POUR LE PROJET DE PROGRAMME IMMOBILIER DU BOIS SACRE**

*17 Novembre 2014 – 19 décembre 2014*

*Arrêté Municipal N° 14/1273 du 27/10/2014.*

## ***AVIS ET CONCLUSIONS***

**Commissaire enquêteur : F. PEIRANO**

*Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon  
N° E14000055/83 du 9 septembre 2014*

**Fait à Cuers le**

*Fernand PEIRANO*

## Sommaire

1	L'organisation et le déroulement de l'enquête.....	3
2	Les documents composant le dossier .....	3
3	Observations du public .....	3
4	Le projet .....	4
5	Remarque relative à la réglementation.....	5
6	Conclusion .....	6

## 1 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée normalement. La publicité a satisfait les prescriptions de la réglementation (parution dans les journaux en temps utile et affichage en mairie et sur le site). L'enquête a été signalée sur le site internet de la mairie de la Seyne/Mer et l'avis de l'autorité environnementale était consultable sur ce même site. Quarante-six observations ont été portées sur les registres d'enquête et treize lettres et notes écrites m'ont été adressées ce qui correspond à une participation importante pour ce type d'enquête.

La coopération tant avec CONSTRUCTA (maitre d'ouvrage du projet) qu'avec la mairie de La Seyne/Mer (organisatrice de l'enquête) a été excellente.

## 2 LES DOCUMENTS COMPOSANT LE DOSSIER

Le dossier est complet (voir rapport d'enquête). Le dossier de demande de permis de construire est clair et permet d'apprécier complètement l'importance du projet. Dans son avis, la DREAL (autorité environnementale dans ce cas) note que l'étude d'impact est claire et comporte les rubriques exigées par code de l'environnement. Néanmoins quelques compléments ont été demandés. Les précisions demandées ont été apportées par CONSTRUCTA dans le mémoire en réponse à l'avis de la DREAL. Celles-ci répondent globalement bien aux remarques. Au sujet de la faiblesse signalée relative à l'aménagement hydraulique il appartiendra au maire (autorité délivrant le permis) de bien préciser les mesures à charge de CONSTRUCTA mais aussi les prescriptions de maintenance à la charge des copropriétés et de l'ASL chargée des parties communes.

## 3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Peu d'observations pour défendre le projet ; c'est la norme. L'essentiel des observations contre le projet ne concernent pas directement la nature de celui-ci ; elles regrettent qu'on construise dans un espace boisé plutôt que de l'aménager en espace public de loisirs ; elles mettent en cause la pollution du site et arguent d'une insuffisance des structures.

Sur le premier point, je note que le site est parsemé de ruines qui attestent de son passé industriel ; il est pollué. Sa réhabilitation en parc de loisir serait assez couteuse (200000 euros m'ont été cités pour la seule dépollution) et vu sa situation par rapport au centre-ville cette réalisation ne profiterait qu'à un nombre limité de Seynois (essentiellement les riverains). La construction avec une consommation modérée de l'espace puisque les 2/3 classés en EBC restent boisés, me paraît être un bon compromis pour réhabiliter le site sans mettre les Seynois à contribution ceci tout en créant des logements dont on sait que nous en manquons et en maintenant une surface importante (4 ha) d'espaces verts. J'ai noté aussi que le site restera ouvert à la circulation des piétons (accès au belvédère entre autre).

Le projet prévoit la dépollution totale du site jusqu'à obtention du déclassement de la servitude d'usage ; la procédure est en cours. L'évaluation sanitaire des risques en annexe de l'étude d'impact indique que les risques pour la santé sont acceptables pour l'ensemble des scénarii envisagés pour l'utilisation des terrains et écarte le risque de transfert ou de migration de pollution via les eaux souterraines hors du site (aval hydraulique puis milieu marin).

Hormis le cas de la circulation routière les infrastructures me semblent soit suffisantes soit faciles à faire évoluer pour répondre aux besoins. L'augmentation des besoins en crèches et écoles est faible devant ceux de l'ensemble de la municipalité je retiens (voir §5 du rapport d'enquête) que leur satisfaction n'apparaît pas difficile.

S'agissant de l'évacuation des eaux usées, la capacité nominale de la station d'épuration vers laquelle elles sont dirigées est largement supérieure aux besoins actuels (500000 équivalents/habitants contre 273000 équivalents/habitants traités actuellement) ; elle recevra sans problème les 1000 équivalents/habitants supplémentaires. Reste la capacité de l'exutoire, du réseau public qui recevra l'ensemble. L'accord de Véolia gestionnaire du réseau pour le branchement du projet indique qu'il est suffisant.

Compte tenu des aménagements qui seront mis en place pour l'évacuation des eaux de pluie, je note que les débits face à un événement cinquantennal seront inférieurs à ceux correspondant à la situation actuelle (voir §5 du rapport d'enquête). Au total selon les prévisions le projet n'impacte pas négativement l'évacuation des eaux de pluie ; il améliore la situation. Il reste la question de l'entretien. Souvent les problèmes ne viennent pas de la conception du réseau pluvial mais de la négligence de l'entretien. Les modalités du suivi de l'entretien seront décrites ; elles devront être clairement établies.

Un point est négatif, celui de la circulation routière. Celle-ci est déjà difficile et l'apport de véhicules supplémentaires ne peut que l'aggraver. Toutefois les résultats de l'étude faite dans l'étude d'impact ne montrent pas une évolution aussi grave qu'on pourrait le craindre. Le point noir, le giratoire Merle/Lacroix voit sa charge globale augmenter de 6% à l'heure de pointe du matin et de 8% à l'heure de pointe du soir. Ceci se traduit par une augmentation du temps pour traverser la zone saturée de 4 mn le matin et 36 s le soir. Ces valeurs sont pour moi indicatives mais permettent de juger de l'importance relative de l'impact du projet. Bien entendu il s'y ajoutera les effets des autres projets en cours dans le secteur qui malheureusement ne sont pas chiffrés.

A noter que la réalisation du projet s'étalant sur 4 à 5 ans les valeurs estimées sur des observations datant du premier trimestre 2013 ne seront plus tout à fait d'actualité en fin de programme.

Quoiqu'il en soit, il faut que la question soit sérieusement étudiée par la municipalité afin de mettre en place tous éléments permettant de réduire l'impact sur la circulation des divers projets en cours dans le secteur. Notamment, le doublement des voies sur la branche est du carrefour Merle/Lacroix et l'étude de l'inversion du sens de circulation de l'avenue E.

Armando. D'autre part c'est le SCoT qui a défini le site comme élément proche du rivage à forts enjeux stratégiques ce qui a permis le classement UB de la zone au PLU et donc autorise le projet. On peut espérer que TPM gestionnaire des transports et partie prenante du SCoT soit cohérent et fasse le nécessaire pour créer un ponton pour la navette maritime au droit du projet. Ces éléments devraient permettre de réduire sensiblement l'impact sur la circulation et d'éviter de le considérer rédhibitoire.

Les éléments ci-dessus concernent l'impact sur la circulation en phase exploitation. En phase chantier ce sont les engins et les poids lourds qui sont à prendre en compte. L'étude d'impact prédit 50 poids lourds/jour pendant cette phase ; des restrictions de circulation de ceux-ci aux heures de pointe seront à mon avis nécessaires pour réduire les effets pour les usagers.

Notamment, le sujet a été évoqué avec le directeur général des services techniques, la coexistence à une certaine heure entre ces poids lourds et les BUS prenant en charge les passagers des croisières sera impossible.

## 4 LE PROJET

Le projet comporte la construction de 7 immeubles (A, B et C en R+5, D en R+4, E en R+3, F en R+2 et G en R+6) et 8 villas, l'ensemble répartis en 6 zones entourées de 3 espaces boisés classés conformément à la zone de plan de masse n°4 du PLU.

Il prévoit environ 90 logements sociaux à acquérir par l'office « Terres du sud habitat » dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative du projet de rénovation urbaine du quartier Berthe.

Augmenter l'offre de logements et surtout créer des logements sociaux est évidemment tout à fait conforme à l'intérêt général.

Le choix du site a été préalablement validé par le SCoT qui l'a classé vis-à-vis de la loi littoral en « Espace Proche du Rivage à forts enjeux stratégiques » puis par le PLU qui classe le secteur en zone UB avec plan de masse (MP4) auquel le projet est conforme. Dans l'étude d'impact la simulation de l'impact paysager sur la zone sensible de la rade de Toulon montre que celui-ci est tout à fait acceptable. La gêne pour les riverains n'est évidemment pas nulle mais elle a été réduite au mieux ; les bâtiments E et F de faible hauteur et situés en contre-bas des villas environnantes sont placés de façon à minimiser les effets sur la vue depuis les villas. La hauteur du bât G a été réduite d'un étage pour minimiser l'impact paysager. Les 2/3 de l'espace classés en EBC maintiennent l'aspect boisé du lieu. Bien que cela ne puisse pas à lui seul être la justification de ce projet sur ce site, on peut noter qu'il aura pour conséquence positive la réhabilitation d'une friche industrielle polluée.

## 5 REMARQUE RELATIVE A LA REGLEMENTATION

Une opposition forte au projet notamment de la part des CIL et des riverains se fonde en grande partie sur les infrastructures. Seule la question de la circulation routière me paraît réelle. Toutefois, voir plus haut, si elle est pénalisante, elle n'est pas à mon avis rédhitoire moyennant quelques mesures pour réduire l'impact.

La question de la prise en compte de cet élément appelle de ma part l'observation suivante : refuser le permis de construire pour ce motif poserait un problème de cohérence. En effet, arguer pour ce faire d'un défaut d'infrastructure alors que les voies de desserte qui seraient jugées insuffisantes concernent l'ensemble du secteur classé en UB et non pas une partie qui se trouverait de ce point de vue dans une situation particulière, reviendrait à invalider le classement en zone UB. Le Maire refuserait le permis pour une raison contraire à celles qui autorisent le classement en UB ; en effet, le classement U suppose les infrastructures suffisantes (art R123-5 du code de l'urbanisme).

Le commissaire enquêteur n'est pas juriste et c'est donc en me référant à ce qui me paraît du simple bon sens que je fais cette remarque.

La prise en compte des observations sur la circulation routière pour éviter de nouvelles dégradations dans le futur devrait logiquement passer par des modifications au niveau du PLU. Si des possibilités existent encore, ce serait à mon avis souhaitable.

## 6 CONCLUSION

Compte tenu des remarques ci-dessus,

J'émet **un avis favorable** à la délivrance du Permis de construire relatif à l'opération immobilière du Bois Sacré.

J'y joins les **recommandations** suivantes :

- *Mettre en service le plus rapidement possible les aménagements susceptibles d'atténuer les effets sur la circulation routière, notamment ceux indiqués ci-dessus*
- *Apporter un soin particulier à la définition des opérations destinées à la maintenance des aménagements hydrauliques (eau d'alimentation et réseau pluvial)*
- *Prendre en compte la question du trafic en agissant au niveau du PLU pour éviter que de nouveaux projets dégradent encore la situation.*

**Fait à Cuers le**

**Le Commissaire enquêteur**

**F. Peirano**