Enquête publique de La Seyne sur Mer Modification n° 4 du plan local d'urbanisme (PLU) Enquête du 23 /09/2019 au 25 octobre 2019

<u>Procès verbal de synthèse</u> des observations formulées lors de l'enquête

Vous trouverez ci-après les éléments relatifs aux divers intervenants du 23/09 au 25/10/2019.

+Plusieurs permanences ont été tenues, à savoir: le 23 septembre, 01 octobre, 09 octobre, 19 octobre, 25 octobre à la mairie annexe de La Seyne sur Mer.

Pour mémoire je rappelle, que pendant toute la durée de l'enquête, des observations pouvaient être consignées sur un registre d'enquête ouvert à cet effet.

Il a été possible également de consulter et de télécharger sur le site internet de la commune (www.la-seyne.fr)du dossier mis à l'enquête.

Il y a lieu de différencier les observations et doléances formulées sur le registre d'enquête de R1 à R70, par courrier de C1 à C27, par mails de M1 à M76.

A préciser également qu'un nombre important de personnes ont été sensibilisées par l'objet de l'enquête, se présentant individuellement, par couple, par groupements de propriétaires, par associations.

Au vu des éléments consignés, je vous prierais de bien vouloir me faire parvenir après l'enquête vos justifications, propositions et commentaires, dans un mémoire en réponse sous 15 jours à réception de ce document

J'attire l'attention du maître d'ouvrage pour l'informer ,que cette enquête a mobilisé énormément d'habitants, plusieurs centaines,dont une grande majorité d'intervenants sont opposés au projet de Coste Chaude.

Synthèse des observations :

Le projet de Coste Chaude,a entraîné une forte opposition des intervenants représentant 80 %,dont leurs doléances ont porté principalement :

- *Sur le fait de conserver le cadre naturel de cet espace de 3 ha. Ce projet tout en béton est incompatible avec le quartier pavillonnaire
- *les infrastructures ne sont pas adaptées (chemin de Mauvéou, Bonifay)

- *La conservation conserver en zone naturelle, une zone pavillonnaire serait un moindre mal.
- *Coupe drastique des arbres
- *Cheminement à pied impossible, pas de trottoirs, pas de pistes cyclables
- *Opposition à la construction d'Immeubles R+2 dans une zone pavillonnaire , R+1 plus adaptée.
- *Un projet de 145 logements soit 290 véhicules paraît incohérent avec les infrastructures et la topographie des lieux
- *Pourquoi la décision d'urbaniser la zone Coste Chaude a-t-elle été prise depuis 15 ans sans aboutir ?
- *90% des propriétaires, lors d'une réunion CILSOS ont été effarés de constater que ce projet va augmenter de 700 personnes, avec véhicules et nuisances
- *Contre les logements sociaux de masse
- *Coste Chaude doit passer en zone à urbaniser Zone verte
- *Les représentants du comité d'intérêt local La Seyne Ouest et Sud, précisent qu'ils représentent une population d'environ 1700 habitants, qui sont préoccupés par ce projet (il manque les pétitions signées)
- *Élargir le chemin de Bonifay à voie unique.
- *La présente réforme est l'occasion d'accroître l'urbanisation, le bétonnage alors qu'il est mis en avant l'enjeu de la biodiversité, de corridors écologiques et de maintien de la nature en ville.
- *Que l'école JJ Rousseau dont dépendront les enfants des résidents de Coste Chaude posera un problème de saturation, vu que cet établissement ne peut faire l'objet d'une réhabilitation prochaine.

Cette opposition très importante au projet de Coste Chaude a été relevée, tant sur le registre d'enquête, que par correspondances et plus particulièrement par mails.

Autres observations :(hors Coste Chaude)

+Registre d'enquête :

R1- M Piacentino parcelles 485-486 quartier Gaumin anciennement zone 2 AU passent en UB parfait

R9 Mme Blaise demande suppression ER 145-RD16 au motif que la configuration de cette voie interdit son élargissement sans une atteinte aux nombreuses propriétés

Sa propriété cadastrée 458 est impactée par ce projet d'élargissement à 14 m de plate forme

R10 Demande de renseignements sur ER 109 (élargissement de la VC 254 à 12m)

R12 Collectif « Cohérence »

groupements de propriétaires ; secteur Mouissèques (entre avenue ST Esprit et Armando et cité « La présentation dans une dent creuse par des immeubles avoisinants (R+4). demandent la possibilité de réaliser un projet cohérent.Le passage en UB retire la possibilité de tous projets , et laisse sans perspective ce secteur.

R13 -Sollicite de prendre en considération le changement de zonage de la parcelle de M Raybaud Noël (se reporter à sa demande assez complexe)

R14- M Borgès propriétaire de la parcelle BH209- quartier des Moulières en bordure de l'avenue Auguste Renoir, souhaite que l'on modifie l'EBC de façon à utiliser le terrain et le clôturer

R17- M Arnaud

Est-il nécessaire de conserver l'ER 83, qui débute chemin de <barban (étroit) ?

R18- M Maurice Latriglia parcelle BE 21.73 Permis de 1985

Lors du passage du POS en PLU, un glissement sur plan de la zone verte a fait que la partie de sa propriété s'est retrouvée en zone EBC

Demande que ce décalage soit corrigé, afin de supprimer l'EBC

R25- M Bouvenot, propriétaire maison Gaumin Sud, parcelle située actuellement en zone 2AU qui doit passer en zone Nbio. Subit des spoliations très importantes, car sur une surface de 2100m² construite chichement et attenante à une autre surface de 2400m², le rapport surface construction est dérisoire.

R26-M Pasquier François parce relative à la zone UB2.

Sur la planche n° 3 est mentionnée que l'ER 5 (12m de plate forme sa propriété est frappée d'alignement, très étonné de cette décision

R34- SCI ABNO propriétaires du terrain Chateaubanne, ont déposé un PC avec un PPP(prescriptions particulaires paysagères)

Demandent en tenant compte de l'état des lieux de l'implantation de la végétation, de pouvoir construire leur projet de 2 villas (zone UB et Uca)



R36 Adèle Muriel

Dans le cadre de l'implantation d'un complexe immobilier au Bois Sacré, s'étonne d'un projet d'immeubles dans une zone pavillonnaire selon le règlement du PLU page 31, relative à la zone UB2

S'oppose au projet de Coste Chaude.

R-44 M Lardier

s'aperçoit que dans le nouveau PLU n° 67 ,il a été décidé de supprimer l'élargissement au droit du numéro 153 chemin des eaux,très ennuyeux pour diverses raisons.Une demande de PC a été refusé .

R-47 Un groupement de propriétaires demandent concernant les parcelles 74-73-1577-1576-67-69-70-71-466 que l'îlot situé entre le chemin de la Garonne et la fin de la rue Jules Ferry conserve son zonage. Cette demande a déjà été adressée à Monsieur le Maire. Il avait parfaitement compris cette problématique, à savoir :

- =Cet îlot est situé devant toutes les maisons, bordant le chemin de la Garonne et devant tous les terrains situés à l'est en zone UC. Pour un seul immeuble construit à cet endroit ,cela entraînerait la destruction de ce quartier.
- ==Ne sont pas contre une densification, mais à cet endroit, ce n'est pas logique
- =Techniquement il est demandé le déclassement de notre îlot de UB vers UCa, puisque le tissu urbain celui-ci correspond au caractère de la zone UC et non pas à celui de la zone UB (voir documents joints)

R-48 M Rey Jean Charles

Demande uniquement une modification graphique de la zone EBC de son terrain BN 352 lui permettant de réaliser une habitation modeste dUF (les plans ont été transmis par courrier à Monsieur le Maire le 09/10/2019)

La zone EBC modifiée présentée dans le dernier courrier est de 249m²

Présidente de la commission locale du site patrimoine remarquable Balaguier, Tamaris, Les Sablettes insiste pour la prise en compte totale de l'ensemble du règlement de SPR AVAR d'octobre 2016, en particulier la zone humide du Crouton faisant partie de la zone 3AU dans le sous secteur (pages 70 et 71) du règlement AVAR//SPR

Demande que la frange littorale comprise entre corniche et Avenue Raphael Dubois, du Crouton, institut Michel Pacha au nord, immeuble San José au sud dite »zone humide du Crouton doit rester totalement inconstructible et non imperméabilisée »

R55 Mme Laurence Teston

Est opposée au fait de construire du R+2 en face du chemin de Mauvéou. Est favorable pour une construction raisonnée en R+1 en limite du chemin de Bonifay, afin que les habitants n'aient pas pas de nuisances visuelles.

S'oppose aux logements sociaux en masse

Demande l'élargissement du chemin de Bonifay ou la voie est unique.

B-Courrier:

<u>C-1</u> Mme Tourrier Madeleine a demandé à Mme l'Adjointe à l'urbanisme que ses parcelles soient toutes classées en zone A.

C-2 M Jean Claude Marie

quartier de Coste Chaude, ce terrain de 3 ha, doit être déclassé en zone à urbaniser

C-4 CM Avocats Castagnon/Mercurio, interviennent pour M Roy, propriétaire d'une parcelle cadastrée section BR 2149

Actuellement parcelle classée en zone UF.De par cette procédure de modification n°4 du PLU,le maître d'ouvrage entend classer cette parcelle en zone agricole

Opposition à cette décision. Se reporter aux documents joints qui justifient le non sens d'un classement en zone A. et demandent un reclassement en zone urbaine

C-5 Cohérence. Collectif de propriétaires pour donner de la cohérence à ce quartier.

Suite à l'urbanisation dans notre secteur, nous vivons dans une dent creuse avec des immeubles avoisinants R+4

Dans une recherche de logique urbanistique et de qualité de vie il est demandé le maintien de la zone UA du PLU en cours au lieu de la zone UB du projet.

C-7 SCI Sibernsa Jean Louis Delibes

propriété cadastrée BV 18 qui est frappée d'alignement en vue de l'élargissement de la chaussée.,entraînant la démolition d'un mur en pierre et l'arrachage des arbres et arbustes. Voir ce problème.

C-8 Famille Poirier Deplagne

Opposée au projet de Coste Chaude

C-11 Établissement Public Foncier (EPF)

Proposition d'un projet relatif au secteur de Coste Chaude.

À étudier séparément.

C-12 M Michiara Gilles,

La parcelle AC 1183 est définie en EBC.La parcelle ne contient que très peu d'arbres et végétaux elle est actuellement en friche .Pourrait -on annuler cette décision., ?

C-13 Comité d'intérêt local La Seyne Ouest et sud

Différentes remarques portent sur la préservation des quartiers résidentiels, et pavillonnaires ,abris voitures, avenir du bar des plaine, dernier tronçon de la RD16 à aménager.+

Le CILLSOS soutien le principe de préserver de toute construction liée à l'habitat collectif, en particulier le projet de Coste Chaude.

L'aménagement du dernier tronçon de le RD 16,portion de voie située entre les ronds points du Pas du Loup et du docteur Sauvet est bloqué depuis des décennies.pour mettre un terme à cette carence il est souhaitable d'inclure dans la modification du PLU les réserves foncières en vue d'aménager cette voie.

Une problématique importante est apparue dans le PLU actuel relative aux abris voitures qui ne permet pas l'édification de certaines structures dans les propriétés existantes. Il est demandé de corriger et revoir ce problème.

Dernier point l'établissement Avenir du bar des plaines situé au N° 1329 avenue Auguste Renoir, Ne pas autoriser le terrain libéré pour des logements,mais prévoir plus des réserves foncières pour l'aménagement d'un giratoire. à la sortie du chemin de Mauvéou.

C Mails:

plusieurs oppositions au projet de Coste Chaude.

M-1 Stéphane Bertin et Mme demandent que la parcelle AK 1768 chemin des cerisiers ne soit plus classée en EBC

M-2 Jean Marie Brandeourt chemin privé où se situe la servitude 83-7 demande de supprimer celle-ci

M-23 Le magazine seynois « plus de nature mais moins de béton » Mme Denise Reverdito Adjointe au maire « il s'agit de réduire la constructibilité ,là ou il y a des difficultés de circulation et d'insertion du bâti. » !!!

M-25 M et Mme Plane Joseph sont inquiets quant au ruissellement des eaux de pluie qui risquent de grossir le débit du ruisseau qui traverse leur propriété.

Vue plongeante des futurs constructions sur leur propriété.

M-35Mme Pierini Françoise

Les modifications ne s'inscrivent pas dans le respect des articles du code de l'urbanisme dans la mesure ou elles sont de nature à bouleverser l'économie générale du PLU et ne s'inscrivent pas dans la continuité des orientations du PADD

Le projet de Coste Chaude n'a pas lieu d'être, elle, demande le classement de la zone Coste Chaude en zone non constructible.

Vous trouverez ci-joint les éléments pris en compte à la clôture de l'enquête,par les intervenants du 23/09 au 25/10/2019

Sur registre:

R-63M Gerard Lesne(se reporter au courrier C\sum_26)

R-66 M Oder Marc Zone UCa

Demande le classement de la copropriété en zone EBC et aussi dans l'AVAP, car confronté depuis quelques années à des coupes de bois , qui dénaturent la copropriété Les jardins de SAND 125 avenue A Plane

R-68 Mme Pedoya Annie

En ce qui concerne l'ER n° 83, celui-ci n'a pas lieu d'être, car la parcelle n° 2756 devient la parcelle 2900. Il ressort qu'a ce jour il est impossible d'effectuer la liaison RD16/VC 236 chemin de Barban qui est de 4 m de largeur.

R-70 Mme Pedoya Annie née Bardigoni

Propriétaire d'une maisonn° 9500 avenue Gagarine BX 49 quartier Peyron propriété bâtie.

Ce bien cadastré BX 49(15a 41 ca) propriété classée en UGa (erreur du cadastre)devrait être reclassée en zone UA.

R-69 M Damien Guttierez

Intervention du conseiller départemental,municipal,et métropolitain est opposé au projet de Coste Chaude

Également administrateur du SDIS sur le canton d'implantation du CIS de Mauvéou, juste en bas de la parcelle Coste Chaude , le projet d'habitat collectif est totalement incompatible avec les exigences de sécurité liées à la circulation des engins de secours sur le chemin de Mauveou

Précise que l'école JJ Rousseau dont dépendront les enfants des résidents de Coste Chaude est déjà largement saturée et ne peut faire l'objet d'une réhabilitation prochaine

Par mails:

M-42 Jessica Lightar

Propose une place publique ou un parc attractif qui générerait une vie conviviale de quartier. (Coste Chaude)

M-70 M Jean Blasco

Pourquoi remettre en question la hauteur des constructions au dessus de 6m au sein d'un quartier pavillonnaire. Coste Chaude

M-62 M Davis Curtis Opposé au projet Coste Chaude

Bois Sacré

<u>:C'est un</u> espace boisé vestige de ce que fut ce coin de La Seyne .Espace que l'on veut présenter en friche industrielle, absolument faux, industrielle,pour réaliser à priori un projet immobilier.

Lieu hautement pollué par d'immenses cuves d'hydrocarbures qui ont été confinées sous le béton, de plus des centaines d'arbres ont été coupés sur ce terrain.

M-58 M Cozette Jean

Opposé au PLU présenté qui doit tendre ,plutôt qu'à diminuer les zones constructibles AOP et autre projets inconséquents en l'état actuel des choses(bois sacré,Mauvéou, Coste Chaude, etc.....)..autant de projets auxquels il faut surseoir.

M-55 Mme Nathalie Bicais

Pourquoi précipiter et faire passer ce projet en force, ? l'EPF dure jusqu'en 2023. L'enquête publique reprend aussi le changement de nomenclature de la zone englobant le terrain à côté de l'institut de biologie marine à Tamaris Il passe de « à urbaniser » en zone urbaine. Ce terrain municipal est aujourd'hui protégé de la construction par l'AVAP

Il est urgent de le classer en zone UF8 (zone littorale et collinaires à caractère boisé et sensible)

Les terrains des pépinières Darietto passent en « zone à urbaniser »à une zone agricole ^pour partie. Bremond passe pour une moitié en zone naturelle, mais l'autre peut-être bâtie, à condition d'une nouvelle modification qui donnera les règles à bâtir et ouvrira encore à l'urbanisation.(Gaumin idem)

M-53 M,Mme Raguet

Pourquoi pas la création d'une résidence pour seniors sur Coste Chaude ?

M- Rémy Chaillot M33

Cet espace est un réel poumon de détente et de communion avec la nature, pour quoi ne ne pas privilégier un espace canin, un espace ferme pédagogique etc....

M 76-M Andreoli Jean.

Demande de supprimer l'emplacement réservé n° 29)alors que ladite voie est une impasse.

M,me et M Poulain (M 67)

Centre historique 10 rue Lavoisier sur un ER 133.demandent de supprimer cet ER de façon à réhabiliter cette maison, avec le concours d'architecte, afin de lui rendre son 10 cachet d'antan.

Courriers:

C-14 Monique Deremetz

L'avenue Auguste Renoir est fréquentée par une population des Sablettes, Mar Vivo, de Saint Mandrier, de Fabregas, empruntant pour beaucoup le chemin de l'Oide, puis de la croix de Palun pour y accéder.

Opposée au projet de Coste Chaude

C-15 M Sumian Michel

Signature de 247 personnes opposées au projet de Coste Chaude se reporter au document.

C-16 Proméo

Cette société est propriétaire des parcelles cadastrées section AB 1410 et 1498 situées lieu dit « Lery »

Ces parcelles sont classées UGa

Le règlement écrit fait l'objet de nombreuses adaptations dont 2 d'entre-elles ont retenu leur attention :

<u>1°article UG2</u> occupations et utilisations du sol admises conditions particulières sont admises les occupations et utilisations de sol suivantes :

2°-les constructions à usage.....

En zone Uga, le long de l'avenue Marcel Paul les résidences définies dans le lexique annexé au règlement du PLU

Souhaitent des éclaircissements sur les deux points(se reporter dans leur courrier)

C-18 Mme Huguette Ruggirello

Propriétaire de la parcelle cadastrée à la section AT lieu dit « Gaumin » n° 38 et 874 situées dans le secteur Gaumin sud, souligne que sur la planche n° 3, on peut constater que les limites de zonage entre la zone 2AU et la zone UC voisine avaient été dessinées à partir au nord le chemin des pères Montfortains, jusqu'à l'enracinement de la parcelle 41 petit sentier longeant sa propriété à l'est

La modification du PLU proposée de classer les parcelles en UC permettra d'assurer un droit au logement aux attentes et aux besoins.

C-20 Confédération »Environnement Méditerranée »(CEM)

Président M R Durand

- *Nombreuses observations sur la qualité des documents.
- *Concernant Coste Chaude, stipule que le PLU prescrit sans information préalable, ni concertation avec les habitants est en totale contradiction avec les souhaits de nombreux habitants.
- *La constructibilité de ces secteurs arborés sous le fallacieux prétexte de mixité sociale, défigurera à jamais ces derniers espaces naturels.
- *Par ailleurs ces espaces classés en zone UA depuis plus de 9 ans et non construits à ce jour doivent devenir conformément à la réglementation des espaces classés en zone ND
- *Ce PLU compte d'importantes erreurs techniques, sur le solaire photovoltaïque, etc.....
- =L'association émet un avis défavorable au présent document.

C-22 Établissement public foncier :

Suite à une visite sur place le 18 courant de Coste Chaude, des réponses ont été fournies sur différents points justifiant la réalisation du projet contesté.

Elles seront consignées dans mon rapport.

C-23 Vinci Immobilier:

Explications fournies, seront également consignées dans mon rapport à titre d'informations.

C-24Agir pour la biodiversité:

Opposition au projet de Coste Chaude

quant au secteur du Crouton

Le sous secteur S5A de la zone AVAP est pour l'instant quasi vierge de toute urbanisation et imperméabilisation , mais la majeure partie de ce sous secteur pourrait être urbanisée (30 villas)

Toute cette zone doit être préservée et classée comme espace nature et détente.

C- 26 Gérard et Lydie Lesné

Propriétaires depuis 1977 au lieu dit Manette reliquat d'une plus grande propriété, ont détaché récemment une partie de 3049m²

La parcelle supporte une construction depuis 1983 située en zone UC, cette propriété est grevée par un EBC à créer ou à conserver à l'exception d'une fenêtre ou sont implantées villa et piscine

La requête est de dégager une fenêtre dans ledit EBC pour une maison

Ce déplacement est minime et ne concerne qu'une superficie de 495m².

C-27 Mme et M Grimaldi (+ R61)

Concerne une propriété bâtie section AY n° 168-335-336.Propriété située quartier des Sablettes, constituée par un terrain de forme allongée sur lequel sont implantées deux constructions :

La première construction (classes) située au nord de la parcelle 168 est une ancienne maison de maître, voie privée ((zone UCa du PLU)

La deuxième construction (cantine et classes)se situe au sud de la parcelle 336 (zone NA du PLU)

La propriété est desservie par son angle nord/est (portail de 4m)par l'allée Marie, voie privée cadastrée AY 397 dont la largeur varie de 3,85 à 4,10m pour se terminer en un passage piéton d'une largeur de 2m jusqu'à la plage

La commune refuse le changement de destination au motif que l'allée Marie n'a pas une largeur de 4m sur toute sa longueur et précise qu'aucun accès ne peut-être crée dans un EBC, alors que le second bâtiment est desservi par là depuis 1969.

Demandent le réexamen de la situation des lieux au regard d'un projet futur.

C-11 Etablissement public foncier (EPF)

Correspondance relative au site de Coste Chaude

EPF s'est rendu propriétaire à l'amiable, de la quasi totalité dudit site de Coste Chaude environ 3 ha

Plusieurs études ont été menées, et ont abouti à un projet d'aménagement dont la composition urbaine vise à assurer une couture au coeur du quartier Coste Chaude. Sur la base de ce projet, développé et approuvé par la commune et la métropole TPM une consultation d'opérateurs a été lancée par EPF avec le concours des collectivités.

Plusieurs réunions ont eu lieu au cours desquelles, les représentants et riverains ont fait part de leurs désaccords sur ledit projet.

De cette concertation a émergé un plan d'aménagement et de répartition des masses bâties nécessitant un amendement de l'OAP soumis à la présente enquête sur différents points, développés dans la correspondance, et qui préconisent un amendement des éléments de l'OAP, portant sur les transports et déplacements, une nouvelle carte,un exemple d'aménagement,les coupes correspondant à l'exemple d'aménagement (pages 10-12-13 14-de l'OAP.

Bien évidemment cette proposition, rentre simplement dans le cadre, au même titre que les autres intervenants, dans la procédure de la présente enquête

Je rappelle que ces éléments sont totalement différents des documents mis à l'enquête. Il appartiendra au maître d'ouvrage, de prendre ou non en compte ces propositions de l'AFP qui seront certainement en désaccord avec les riverains du secteur de Coste Chaude.

Un récapitulatif des avis, a fait l'objet d'un tableau sur lequel est mentionné les points abordés, les commentaires, observations et propositions du maître d'ouvrage suite aux observations .des services de l'État ,des établissements publics de coopération intercommunale,des représentants des collectivités locales,des chambres consulaires, des personnes associées

Il appartiendra au maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse de confirmer que tous les avis ont été pris en compte ou de justifier les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues.

Le Commissaire enquêteur