

ENQUETE PUBLIQUE

**Projet de modification n°5 Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de LA SEYNE SUR MER**

**Maître d'ouvrage, responsable du projet :
Métropole Toulon Provence Méditerranée
(MTPM)**



CONCLUSIONS ET AVIS

***Commissaire enquêteur : Marie Chantal NAIN
(nommée sur décision E24000076/83 du tribunal administratif de Toulon en date du 17
décembre 2024)***

CHAPITRE 1 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CADRE JURIDIQUE

1-1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer.

La commune de La Seyne sur Mer fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée dont elle est la deuxième ville en poids de population.

Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2004. Ce PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions (une révision et 4 modifications).

En application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la commune de La Seyne sur Mer souhaite modifier le PLU sans qu'une révision s'impose en application de l'article L153-31 du même code.

Elle est fondée à recourir à une procédure de modification dès lors que celle-ci :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD joint au dossier d'enquête publique)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit 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 nuisance
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 6 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait d'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne crée pas d'OAP valant création d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Le projet de modification n°5 ayant pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan
- de diminuer les possibilités de construire
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme,

il suit de là que la modification de droit commun est applicable.

A l'issue de la procédure, le projet de modification n°5 du PLU ne pourra être modifié par l'autorité compétente que pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des conclusions et de l'avis motivé du commissaire enquêteur.

En outre, ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet et elles doivent procéder de l'enquête publique.

1-2 CADRE JURIDIQUE

Depuis le décret n°217-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) à compter du 01/01/2018, celle-ci dispose de la compétence de plein droit en matière de PLU.

C'est donc la Métropole TPM maître d'ouvrage, responsable du projet, qui a engagé la procédure de modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer.

Il suit de là que le Conseil Métropolitain est l'autorité compétente pour délibérer afin d'approuver le projet de modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer à l'issue de l'enquête publique, après avis du conseil municipal de La Seyne sur Mer conformément aux dispositions de l'article L 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

1-2-1 Textes législatifs et réglementaires

Différentes normes juridiques s'appliquent au projet soumis à la présente enquête publique, notamment :

- la Loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021
- la Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols
- Le code de l'Environnement pour les enquêtes publiques relatives aux projets ayant une incidence sur l'environnement, notamment ses articles L 122-1, L123-1 à L 123-19, R 122-2, 123-1 à R.123-1, R 123-7, R 123-9 à R123-11, R123-18, R 123-19 à R 123-27
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 101-2, L.151-43, L.152-7, L 153-40, L153-41, L 153-45 , L.153-60 et R.151-51
- Le code général des Collectivités Territoriales(CGCT) notamment en ses articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants
- Le code des relations entre le public et l'administration et notamment l'article R134-26
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement
- L'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, et de participation du public par voie électronique.

1-2-2 LE PADD

Le PLU s'articule autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui impose aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et au règlement du PLU une exigence de respect et de cohérence avec les orientations qu'il définit (art L. 123-1-4 et 5).

Le PADD de La Seyne sur Mer traduit le projet communal et permet de justifier le respect d'aspirations d'intérêt général autour de 4 enjeux déclinés en objectifs : le centre, le littoral, les secteurs pavillonnaires, les entrées de ville.

Pour chaque thème, OAP et modification de zonage, la compatibilité avec le PADD est justifiée par le maître d'ouvrage dans la notice de présentation.

1-2-3 LE SRADDET PACA

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADDET Région Sud, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire.

C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire à moyen et long terme (2030-2050).

Le SRADDET permet la mise en œuvre d'une politique régionale cohérente couvrant les domaines de l'aménagement du territoire (article L 4251-1 du code général des Collectivités territoriales).

1-2-4 Le SCOT Provence Méditerranée

Pour rappel, le SCOT Provence Méditerranée approuvé en date du 06 septembre 2019, répond aux objectifs définis à l'article L.101-2 1°c) du code de l'urbanisme, parmi lesquels «...une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels... » et comprend certaines dispositions fondamentales que le PLU doit respecter, en termes d'articulation entre normes juridiques.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère que la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer respecte le cadre juridique applicable :

- les objectifs et les orientations couverts par ce projet entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun et non de la révision du PLU,
- l'évaluation environnementale permet de considérer que la modification n°5 du PLU est compatible avec les documents d'urbanisme qui lui sont applicables,
- les orientations générales et les objectifs du PADD sont respectés à travers les OAP et les modifications de zonage.

1-2-5 Les étapes du projet de modification n°5 du PLU

La modification n°5 du PLU, entrant dans le champ d'application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, soumise à la présente enquête publique, a fait l'objet d'une phase de concertation préalable qui s'est déroulée du 24 novembre 2023 au 25 décembre 2023. Elle a permis à l'ensemble de la population de prendre connaissance du dossier et d'exprimer ses remarques.

La délibération du Conseil Métropolitain n°24/03/038 en date du 28 mars 2024 a tiré le bilan de cette concertation (jointe au dossier d'enquête publique).

- 01/06/2023, la MRaE a été saisie par la Métropole TPM pour examen au par cas du projet de la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer
- 05/06/2023, la DREAL a accusé réception du dossier

- 27/07/2023, la MRAe a rendu un avis conforme n°CU -2023-3449 et conclu à la nécessité de soumettre la procédure de modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer à une évaluation environnementale
- 16/11/2023 MTPM a délibéré afin de définir les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation obligatoire
- 24/11/2023 au 25/12/2023, phase de concertation obligatoire
- 28/03/2024, MTPM a tiré le bilan de la concertation par délibération (joint au dossier d'enquête publique)
- 30/05/2024, l'autorité environnementale a rendu un avis délibéré n°2024APACA26/3695
- 10/10/2024, MTPM a rendu un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, notifié le projet de modification n°5 au maire de la commune de La Seyne sur Mer et consulté les Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme, en leur notifiant également le projet, avant ouverture de l'enquête publique.
- 11/12/2024, MTPM a sollicité le tribunal administratif de Toulon afin qu'il désigne un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer
- 17/12/2024, le tribunal administratif a désigné Marie Chantal NAIN en qualité de commissaire enquêteur
- 14/01/2025, arrêté d'ouverture d'enquête publique n° AP25/2 pris par le Président de MTPM (**Annexe 1**)

1-2-6 La consultation des personnes publiques associées

1-4-1 Notifications aux PPA (Annexe 2**)**

En application des articles L 153-40 et L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°5 du PLU et le mémoire en réponse à l'Autorité environnementale ont été notifiés en date du 10 octobre 2024 au Préfet du Var, au Préfet maritime, au Conseil Régional PACA, au maire de La Seyne sur Mer et aux 27 personnes publiques associées suivantes :

- Conseil départemental du Var
- Chambre de commerce et d'industrie du Var
- Chambre des métiers et de l'artisanat du Var
- Chambre d'agriculture du Var
- SCOT Provence Méditerranée
- Comité Régional de Conchyliculture
- TPM autorité compétente en matière de Transports Urbains
- TPM EPCI Programme Local de l'Habitat
- SNCF Réseau
- Unité Départementale Architecture et Patrimoine du Var
- Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var
- SITMAT
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Agence Régionale de Santé
- Direction des Finances Publiques du Var
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et du Logement
- Direction Service Départemental d'Incendie et de Secours

- Direction des services départementaux de l'éducation nationale du Var
- Délégation régionale de l'aviation civile
- Direction du Service d'Infrastructure de la Défense de Toulon
- Direction Interrégionale de la mer méditerranée
- Agence des Aires Marines Protégées
- OPH TPM
- GRT Gaz
- Orange, unité de pilotage Réseau Méditerranée
- RTE Transport d'électricité Sud Est

1-4-2 Réponses des PPA (Annexe 3)

Sur les 27 saisines transmises, ont répondu :

- Chambre d'Agriculture du var en date du 29/10/2024
- GRT Gaz en date du 14/11/2024
- Conseil Départemental du Var en date du 29/11/2024
- SNCF Réseau en date du 12/12/2024
- SDIS en date du 13/12/2024
- Marine Nationale CECMED en date du 19/12/2024
- DDTM en date du 15/01/2025

Ces avis ont été ajoutés au dossier d'enquête publique afin que le public en soit informé et puisse les consulter.

Conclusions du commissaire enquêteur

J'estime que les étapes d'élaboration du projet de modification n°5 du PLU ont permis de tenir compte de l'expression livrée pendant la phase de concertation préalable et des observations de la MRAE.

Je note :

- qu'aucun avis défavorable n'a été émis par les personnes publiques associées
- que l'absence de réponse des PPA vaut avis favorable
- que la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sans réserve ni observations
- que GRT Gaz souligne que le territoire n'est pas concerné actuellement par des ouvrages de transport de gaz.

SNCF rappelle simplement les dispositions en lien avec les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer et les enjeux ferroviaires sur le secteur. La modification n°5 du PLU ne porte pas sur les SUP en question ni sur les enjeux ferroviaires.

La Ville de La Seyne sur Mer a produit en cours d'enquête un avis favorable à l'établissement d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour du Fort Napoléon, propriété communale. J'ai annexé cet avis au registre (§ A 114). Ce PDA a reçu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France consulté en application de l'article R621-92 du code du patrimoine.

Toutefois, des préconisations et des recommandations ont été présentées dans les avis émanant du Conseil Départemental, du SDIS, de la Marine Nationale, de la DDTM.

Aussi, au chapitre 5 de mon rapport la Métropole TPM apporte des réponses aux questions posées.

Je rappelle qu'en application des dispositions de l'article L 153-43, le projet de modification n°5 du PLU peut être modifié à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique.

Certaines de ces propositions émises par les PPA que j'estime pertinentes sont retenues par la Métropole qui les intégrera dans la modification n°5 du PLU avant approbation.

Je considère donc que les PPA ont apporté certaines idées et préconisations intéressantes dont la Métropole s'engage à tenir compte, créant ainsi un dialogue constructif.

CHAPITRE 2- PRESENTATION ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU

Le projet de modification du PLU porte sur le règlement écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la liste des emplacements réservés et les annexes.

La modification n°5 du PLU concerne :

- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - Suppression des 4 OAP « Coste Chaude », « Esplageolles », « Calmette et Guérin », « RD 559 »
 - Compléments et ajustements de l'OAP « Mouissèques »
 - Créations des 6 OAP suivantes : « Zola/Verne », « Les Ateliers de La Lune », « Moneiret/Juin », d'Estiennes d'Orves », « Ilot Luxembourg », « Vignelongue ».

- **les emplacements réservés**
 - 1 suppression
 - 2 modifications
 - 6 créations

- **le règlement écrit** dont les évolutions concernent notamment les emprises et les Espaces Boisés Classés (EBC), les dessertes des voies publiques ou privées, l'implantation des constructions, l'aspect extérieur des constructions, les stationnements.
- **Evolutions de zonages**
 - 6 modifications Habitat/forme urbaine
 - 2 évolutions sur « Coste Chaude » et « Gaumin »

- **Evolutions diverses**
 - Actualisation de la liste des lotissements
 - Actualisation des servitudes d'utilité publiques (SUP)
 - Actualisation Taxe d'aménagement et PUP
 - Actualisation du Périmètre Délimité des Abords du Fort Napoléon
 - Actualisation des voies bruyantes.

Avis du commissaire enquêteur

Les objectifs de la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer sont clairement énoncés et visent à

- créer des conditions d'aménagement sur certains espaces concernés par des possibilités de construction,
- garantir la bonne intégration des projets dans des environnements urbains hétéroclites,
- prendre acte du jugement en date du 6 avril 2021 du tribunal administratif de Toulon pour supprimer une ouverture à l'urbanisation,

- actualiser le dossier de planification afin de correspondre à la convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en cours de finalisation.

J'estime que la modification N°5 du PLU est propre à satisfaire ces objectifs mais qu'elle devra pour cela intégrer l'ensemble des compléments et/ou modifications issues des questions présentées dans la synthèse des observations et des réponses de la Métropole TPM (§ Conclusions sur les observations)

CHAPITRE 3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3-1 – PHASE PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision du 17 décembre 2024 n° E24000076/83, le tribunal administratif de Toulon m'a désignée commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de La Seyne sur Mer, en réponse à la demande formulée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 9 décembre 2024 (**Annexe 4**)

3-1-1 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

J'ai rencontré les principaux responsables en charge de la procédure d'enquête publique de la Métropole TPM et de la commune de La Seyne sur Mer en date du 6 janvier 2025 sur le lieu d'enquête envisagé, la Maison de l'Habitat Place Bourradet à La Seyne sur Mer. Cette réunion de travail a permis de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique (notamment date et lieu d'enquête, nombre, date et heures de mes permanences, conditions d'accueil du public) ainsi qu'une présentation du projet de modification n°5 du PLU et de ses enjeux.

Au cours de cet entretien, j'ai vérifié les conditions d'accueil du public durant mes permanences et hors de celles-ci, afin qu'elles répondent de manière optimale aux objectifs de l'enquête publique. J'ai ainsi pu préciser :

- la nécessité que soit présent un agent du service lors des visites du public pour consulter les dossiers d'enquêtes et consigner les observations,
- que la salle dédiée aux permanences du commissaire enquêteur et le bureau d'accueil durant les heures d'ouverture au public soient accessible aux PMR,
- que le public dispose des commodités à proximité,
- qu'un ordinateur soit mis à la disposition du public afin de consulter le dossier sous format numérique, notamment les planches cartographiques pour une meilleure lisibilité des numéros de parcelles.

J'ai également prévu les conditions d'affichage de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'enquête publique et demandé à ce que l'affichage de l'avis sur panneaux résistant aux intempéries soit réalisé en tous points stratégiques du projet de modification (OAP, emplacements réservés notamment). Ce sont 18 points d'affichage qui ont été retenus dont la liste figure sur le constat d'affichage délivré par la mairie de La Seyne sur Mer en date du 24 janvier 2024 (**Annexe 5**).

La première étude du dossier reçu en format numérique m'ayant permis d'envisager la durée des enquêtes, le nombre et les heures de permanences que j'ai estimé nécessaires à une large information du public afin de lui permettre de s'exprimer au regard des enjeux liés à la modification n°5 du PLU de la Seyne sur Mer, les éléments d'organisation ont été définis en concertation avec les représentants de MTPM et de la Mairie de La Seyne sur Mer.

J'ai souhaité faire une visite des sites avec les explications techniques nécessaires à une meilleure compréhension du dossier d'enquête et un RDV a été fixé au 31 janvier 2025 :

Gaumin (zone agricole)
Fort Napoléon (périmètre délimité des abords MH)
Avenue H Clery (Mar Vivo) (changement de zonage)
Coste Chaude (zone agricole)
Vignelongue (OAP)
Les Playes (changement de zonage)
Chateaubanne (Changement de zonage)
Moneiret - maréchal Juin (OAP)
Avenue Pétrin (changement de zonage)
Secteur Mouissèques (OAP)
Ateliers de la Lune (OAP).

Entre le 7 et le 14 janvier, des échanges par courriels ont permis d'apporter quelques modifications et renseignements complémentaires au projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique que j'ai validé dans sa dernière version le 14 janvier 2025.

J'ai demandé que soient versées au dossier d'enquête publique les 3 pièces suivantes:

- **l'arrêté de mise à jour du PLU en matière d'obligations légales de débroussaillage** qui m'a été transmis par MTPM le 7 janvier à l'issue de notre réunion de concertation,
- **la réponse de MTPM à la MRAE dument datée du 10 octobre 2024** : le document initial n'était pas daté,
- **l'étude d'impact des projets d'urbanisation sur l'alimentation en eau potable (AEP) réalisée en janvier 2025 par Suez Consulting** dans le cadre du projet de PLUi sur la commune de La Seyne sur Mer car j'ai estimé que les résultats de cette étude pouvait contenir des éléments d'appréciation intéressants dans le cadre des projets d'urbanisation prévus dans la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer.

La Métropole TPM et la Mairie de La Seyne sur Mer ont répondu favorablement à mes demandes et les pièces ont été ajoutées avant l'ouverture de l'enquête publique (ce qui justifie que je n'ai pas réalisé de bordereau spécifique).

M. Christian DUPLA, maire-adjoint à l'urbanisme à La Seyne sur Mer, a souhaité me rencontrer et m'a succinctement expliqué la philosophie du projet représentant selon lui une amélioration des conditions de vie de ses concitoyens en matière d'habitat.

3-1-2 COMPOSITION ET EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête à la disposition du public est composé des pièces suivantes :

Dossier administratif

- demande de MTPM au TA de Toulon en vue de désigner un commissaire enquêteur pour la mise à l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer en date du 09/12/2024
- décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur en date du 17/12/2024
- arrêté de la Métropole TPM portant ouverture et organisation de l'enquête publique en date du 14/01/2025
- avis d'enquête publique (**Annexe 6**)

- délibération de MTPM en date du 16/11/2023 portant définition des objectifs relatifs à la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer et de la concertation obligatoire
- délibération de MTPM en date du 03/04/2024 portant bilan de la concertation obligatoire,
- délibération de MTPM en date du 16/02/2018 sur la poursuite et l'achèvement des procédures d'élaboration et d'évolution du PLU de La Seyne sur Mer,
- délibération du conseil municipal de La Seyne sur Mer en date du 20/03/2018 pour la poursuite des procédures de révision du PLU
- délibération de MTPM en date du 10/12/2019 portant approbation de la modification n°4 du PLU de La Seyne sur Mer,
- constat d'affichage en date du 24/01/2025
- parutions de l'avis d'enquête publique dans les 2 journaux d'annonces légales Var Matin et La Marseillaise en dates du 25/01/25 et 17/02/2025 (**Annexe 7**)
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable 2010 de la commune de La Seyne sur Mer
- étude d'impact des projets d'urbanisation sur l'Alimentation en Eau Potable de la commune de La Seyne sur Mer réalisée par SUEZ Consulting en janvier 2025,
- avis conforme CU 2023-3449 de la MRAe PACA en date du 27/07/2023
- mémoire en réponse à la MRAe PACA en date du 10/10/2024
- avis délibéré de la MRAe PACA sur la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer en date du 30/05/2024
- 31 courriers de saisine adressés par MTPM aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 10/10/2024,
- avis formulés en réponse par les PPA.

Dossier de présentation

- notice de présentation de MTPM pour le territoire de la Seyne sur Mer mise à jour en janvier 2024 avec les principales modifications du PLU
- évaluation environnementale datée de janvier 2024
- règlement du PLU de La Seyne sur Mer daté de février 2024
- opérations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de La Seyne sur Mer dans la version projet de janvier 2024
- liste des emplacements réservés en date de mars 2023
- liste des servitudes d'utilité publique de la commune de La Seyne sur Mer en date du 01/02/2022
- délibération de MTPM en date du 23/03/2023 portant sur l'approbation du principe de création d'un périmètre délimitant les abords relatif à la protection du Fort Napoléon situé à l'intérieur du site patrimonial remarquable « Balaguier, Tamaris, Les Sablettes, Lazaret »,
- 3 arrêtés préfectoraux portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en date du 09/01/2023,
- liste des lotissements ayant moins de 10 ans en date de mars 2023,
- décision de MTPM en date du 24/01/2022 portant sur la convention de Projet Urbain Partenarial Villa Hélios
- délibération du conseil municipal de La Seyne sur Mer en date du 15/12/2010 relatif à la modification du périmètre du droit de préemption sur les commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux,
- délibération de MTPM en date du 28/06/2022 portant sur l'actualisation du droit de préemption urbain renforcé pour la commune de La Seyne sur Mer
- arrêté ministériel du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques

- délibérations de MTPM en date du 10/11/2021, 16/12/2021, 29/09/2022 relatives aux taxes d'aménagement.

Dossier cartographique

- planches d'assemblage du PLU
- planches 1 à 8 du PLU
- cartographie du classement sonore des voies bruyantes

Conclusions du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique

J'observe :

- que la composition du dossier administratif est complète et que le dossier de présentation comporte les pièces obligatoires,
- qu'une notice explicative aurait apporté des précisions sur 5 pièces complémentaires du dossier (liste en page 12 de mon rapport d'enquête publique) mais que cette circonstance n'est pas de nature à compromettre la qualité du dossier d'enquête,
- qu'un code couleur des différents ajouts et/ou suppression aurait apporté plus de clarté à la notice de présentation et au dossier des OAP (violet, vert, bleu ...), mais que la qualité pédagogique de cette présentation est vérifiée à l'usage tout au long de l'enquête publique,
- que les planches cartographiques sont suffisantes et leur présence sur le poste informatique mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur a pallié au manque de lisibilité des numéros de parcelles,
- que la notice de présentation est claire mais aurait gagné sur certains points à apporter plus de précisions sur les motifs ayant présidé aux choix retenus, ainsi que le l'établiront quelques observations et analyses (§chapitre 4 et 5 de mon rapport d'enquête publique).

J'estime donc que le dossier d'enquête présenté au public

- comprend les pièces obligatoires respectant les dispositions législatives et réglementaires,
- a permis au public d'appréhender les enjeux soutenus par les différents projets et choix contenus dans la modification n°5 du PLU, qu'ils soient de nature environnementale ou en matière de planification urbaine.

Ainsi le public a pu consulter un dossier d'enquête conforme aux attentes en la matière.

3-1-3 INFORMATION DU PUBLIC

Parutions dans les journaux d'annonces légales (*Annexe 7*)

En application des dispositions réglementaires, l'avis d'enquête publique a été publié dans les conditions suivantes :

1ères parutions dans 2 journaux d'annonces légales au moins 15 jours avant le début de l'enquête, soit :

- Le 25 janvier 2025 :Var Matin
- Le 25 janvier 2025 :La Marseillaise

2èmes parutions dans 2 journaux d'annonces légales dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit :

- Le 17 février 2025 :Var Matin
- Le 17 février 2025 : La Marseillaise

Conditions d'affichage et certificats

La mairie de La Seyne sur Mer a produit un constat en date du 24 janvier 2025 certifiant que l'affichage est réalisé conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, soit au moins quinze jours avant son démarrage et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au 14 mars inclus.

Ce constat détaille le format de l'affiche et les lieux où un exemplaire a été posé :

- Format A2 : 7 lieux répartis entre la Mairie et les Mairies annexes, l'office de tourisme, la base nautique et la bibliothèque
- Format 84,1 x 59,4 en PVC répartis sur 11 sites de la ville correspondant notamment aux OAP et changement de zonage.

La Métropole TPM et la Mairie de La Seyne sur Mer ont produit chacune un certificat de fin d'affichage (**Annexe 8**)

Site internet et panneaux numériques.

En application de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, le public a pu consulter le dossier complet de l'enquête sur un poste informatique mis à sa disposition au siège de l'enquête et sur le site internet des services de l'autorité organisatrice de l'enquête publique, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, maître d'ouvrage, à l'adresse suivante : www.metrololetpm.fr et sur le site internet de la commune de La Seyne sur Mer www.la-seyne.fr.

L'information sur l'ouverture de l'enquête publique a été diffusée sur les panneaux numériques situés en ville durant la période d'enquête.

Conclusions du commissaire enquêteur sur l'information du public

J'ai reçu oralement des remarques me signalant la difficulté d'accès internet au dossier d'enquête. Partageant totalement ce point de vue, j'ai aussitôt demandé aux services de la Métropole TPM de procéder à une simplification du chemin d'accès.

Ayant constaté sur la page internet du site de la mairie de La Seyne sur Mer un manque de clarté entre les pièces de l'enquête publique relatives à la modification n°5 du PLU et les autres dossiers présents (Révision du PLU et RLP), j'ai également demandé que soit apportée une amélioration de la présentation du dossier de l'enquête en cours.

Les services de la mairie de La Seyne compétents ont réagi très rapidement et une nouvelle présentation de la page dédiée a permis d'accéder très facilement au dossier d'enquête, donnant ainsi totale satisfaction aux requêtes que j'ai formulées et de facto aux attentes du public.

Aussi, j'estime que le public a été régulièrement informé de l'enquête publique relative à la modification n°5 du PLU en raison des modalités mises en œuvre que je considère tout à fait suffisantes et adaptées à l'objet de l'enquête publique. L'affluence du public qui s'est déplacé lors des permanences et en dehors de celles-ci le démontre s'il en était besoin.

3-2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3-2-1 GENERALITES

L'enquête publique s'est déroulée du **10 février 2025 à 9 h 00** au **14 mars 2025 à 16 h 00** soit 33 consécutifs.

Mes permanences de commissaire enquêteur et les consultations du public hors permanences se sont déroulées au rez de chaussée du siège de l'enquête : Maison de l'Habitat, Place Bourradet, 1 avenue de la République, 83 500 La Seyne sur Mer.

Un bureau séparé de la salle d'attente m'a permis de recevoir individuellement les personnes qui ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur et rédiger en toute tranquillité leurs observations.

Cette organisation s'est avérée indispensable vu l'affluence que l'enquête a suscité notamment lors de chacune des 5 permanences.

La planche d'assemblage cartographique a été apposée sur un mur de manière à faciliter le repérage des parcelles et des projets qui sont l'objet de la modification n°5 du PLU.

Au cours de l'enquête, étant donné le nombre de personnes reçues qui ont toutes souhaité écrire leurs contributions comme je les y invitais, à l'exception de 2 personnes venues simplement obtenir des renseignements, j'ai ouvert 3 nouveaux registres.

Je me suis ainsi tenue à la disposition du public pour présenter aux intéressés le projet de modification n°5 du PLU, rappeler le rôle du commissaire enquêteur dans la procédure, répondre à leurs questions et recevoir leurs observations écrites, propositions et contre-propositions, sur les registres dédiés à l'enquête, au cours de **5 permanences** qui se sont déroulées dans les conditions suivantes :

Lundi 10 février 2025: de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00

Mardi 18 février 2025 : de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00

Jeudi 27 février 2025 : de 14 h 00 à 17 h 00

Samedi 8 mars 2025 : de 09 h 00 à 12 h 00

Vendredi 14 mars 2025 : de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 00.

Les personnes qui le souhaitaient ont également pu déposer leurs observations, propositions et contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse mail suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr.

La possibilité était également donnée au public d'adresser un courrier postal exclusivement à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête.

En dehors des permanences, le public a pu être reçu aux jours et heures habituels d'ouverture de la Maison de l'Habitat:

du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 (sauf vendredi : 16 h 00).

En réponse à ma demande lors de la réunion préparatoire avec MTPM et la mairie de La Seyne sur Mer, un comptage a été effectué par le personnel administratif accueillant le public hors permanences du commissaire enquêteur.

A l'occasion de mes permanences, j'ai contrôlé l'affichage de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le panneau réglementaire au lieu d'enquête à la Maison de l'Habitat.

J'ai également vérifié la présence des panneaux d'affichage sur les sites dédiés aux OAP, au milieu et à la fin de l'enquête, le 27 février et le 14 mars.

L'affichage a été respecté tout au long de la procédure.

3-2-2 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Toutefois, j'émet 2 observations :

- 1) Les observations du public ne sont en aucune manière l'occasion de règlement de compte entre citoyens, fussent-ils investis de mission de représentation des CIL. Les prises à parti entre M. Yvon NICOL (A5 du PV) et M. BARDELLI (A115) ne doivent pas nuire à la sérénité de l'enquête. Une enquête publique n'est pas une boîte aux lettres de propos et de droits de réponse entre citoyens.
- 2) Madame le Maire de La Seyne sur Mer s'est exprimée dans un article paru dans Var Matin en date du 5 mars et le 10 mars sur le site de la Ville de La Seyne sur Mer dans lesquels elle affirme par exemple notamment à propos de Coste Chaude « on passe en zone agricole et on va installer un agriculteur (l'analyse des candidatures est en cours et le choix sera fait dans les prochains mois) ». A propos de l'OAP des Mouissèques « secteur qui accueillera le projet de Cité Bleue (...) ». Or, le projet de « Cité Bleue » n'est pas évoqué dans le document de présentation de l'OAP des Mouissèques.
Madame le Maire se prononce donc par affirmations sur des modifications qui ne sont qu'à l'état de projets pour l'instant, au milieu du déroulement de l'enquête publique, et donc sans attendre les conclusions du commissaire enquêteur et la délibération du Conseil Métropolitain qui se prononcera sur l'approbation de la modifications n°5 du PLU, éventuellement modifiée.

Le public est venu très nombreux et dès l'ouverture de chaque permanence plusieurs personnes attendaient déjà d'être reçues.

Mon choix d'ouvrir une permanence un samedi matin a été accueilli favorablement par les responsables de la Mairie de La Seyne sur Mer et de la Maison de l'Habitat bien que cela impliquait la présence exceptionnelle d'agents administratifs. Cette permanence a connu comme les autres une affluence certaine.

3-2-3 FORMALITES DE FIN D'ENQUETE

Le nombre et les heures de permanence se sont révélées adaptés à l'objet de l'enquête malgré l'affluence des habitants de La Seyne sur Mer venus poser des questions en vue de mieux comprendre les impacts potentiels de la modification n°5 du PLU sur leurs propriétés et sur leur qualité de vie.

Le nombre de courriels déposés attestent également de leur intérêt et de leur volonté de participer à cette enquête. Nombreux de ces courriels font suite à la visite de leurs auteurs lors des permanences. Après avoir consulté le dossier et reçu mes explications, ces personnes ont choisi de prendre le temps de rédiger leurs observations par mail.

J'ai quitté la dernière permanence en emportant avec moi le dossier d'enquête soumis au public et les 4 registres, soit le vendredi 14 mars 2025 à 16 h 00. La fin de la permanence correspondait à la fermeture au public du service municipal. J'ai toutefois reçu jusqu'à 17 h 00 les personnes entrées à la Maison de l'Habitat avant 16 h 00.

5 courriels sont parvenus après 16 h00 le 14 mars, soit en méconnaissance de l'heure fixée pour la fin de l'enquête. Je les ai écartés et il n'en est pas tenu compte dans mon analyse des observations.

Après clôture de la boîte mail dédiée auprès de MTPM, j'ai clôturé et signé les registres, joint en annexes les derniers courriels arrivés avant 16 h 00.

J'étais en possession de tous les éléments pour établir le PV de synthèse des observations.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique est un des moments forts d'expression des citoyens, encadré par une procédure rigoureuse et l'impartialité du commissaire enquêteur qui la conduit. J'estime en conséquence qu'il revient également à tous les acteurs du projet de respecter le sens donné par le législateur à cette procédure sans la méconnaître de quelque manière que ce soit.

Les conditions d'accueil du public ont été tout à fait satisfaisantes et facilitées notamment grâce à l'attention et à la disponibilité des membres du personnel administratif de la Maison de l'Habitat. Le personnel d'accueil de la Maison de l'Habitat a très bien su gérer l'affluence du public.

Les services de la Métropole TPM ont également contribué au bon déroulement de l'enquête en apportant toute leur attention et leur diligence en réponse à mes requêtes.

Le public a ainsi pu consulter le dossier complet en format papier ainsi que sur l'ordinateur mis à sa disposition et a pu consigner ses observations sur les 4 registres ouverts à cet effet ainsi que par courriels.

La configuration du lieu d'enquête proposée à la Maison de l'Habitat avec une salle d'attente, une salle de consultation du dossier et des planches cartographiques, un bureau où je recevais chacun individuellement en toute tranquillité s'est avérée un contexte tout à fait favorable à la réception du public et à la rédaction des observations, d'autant plus en raison de l'affluence suscitée par l'enquête.

J'estime que la durée de l'enquête, le nombre de permanences, les conditions d'accueil du public, l'information préalable réglementaire par voie de presse et l'affichage dans la commune ont contribué à une large participation des habitants de La Seyne sur Mer, souvent très impliqués dans la qualité de vie de leurs quartiers.

CHAPITRE 4 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont réparties comme suit :

- sur le Registre d'enquête publique : **89**
- courrier postal RAR: **1**
- courriers et documents remis en main propre au commissaire enquêteur : **18**
- courriels dans les délais prescrits : **105**

J'ai regroupé les observations dans un tableau de présentation avec une codification :

- **R : observations sur le Registre d'enquête publique**
- **Annexes : A**

J'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations (**Annexe 9**) que j'ai présenté dans les 8 jours à l'issue de la durée de l'enquête à la Métropole TPM.

Celle-ci a rendu ses réponses aux observations dans le délai de 15 jours qui lui était imparti (**Annexe 10**).

Les observations, les réponses et mon analyse par thèmes et sous-thèmes sont rédigées de la page 20 à la page 109 de mon rapport d'enquête et sont classées comme suit :

- **GENERALITES**
- **THEME 1 : LES OAP**

Sous thème : Coste Chaude

Sous thème : Moneiret/Juin

Sous thème : D'Estienne d'Orves

Sous thème : Zola Verne

Sous thème : Vignelongue

Sous thème : Esplageolles

Sous thème : La Petite Mer/Lazaret

- **THEME 2 : LE REGLEMENT DU PLU**
- **THEME 3 : QUESTIONS DIVERSES**

Les conclusions qui suivent résument l'ensemble de ces analyses en suivant les thématiques.

4-1 CONCLUSIONS SUR LES GENERALITES

(détails page 41 à 47 de mon rapport d'enquête publique)

Le projet de modification n°5 du PLU dans sa globalité a reçu 9 observations favorables.

Le Périmètre Délimité des Abords du Fort Napoléon a obtenu un avis favorable. Les modifications du règlement en zone UAc ont obtenu 6 avis favorables, n'appelant pas de commentaires.

Toutefois, certaines attentes de la population ont accompagnées 5 avis favorables. Des inquiétudes se sont également exprimées à propos de la densification des constructions, la hauteur des bâtiments, les infrastructures liées à l'augmentation de la population, le stationnement et la mobilité douce ainsi que les aspects environnementaux notamment en matière d'espaces verts et de lutte contre l'artificialisation excessive des sols.

Le principe même d'urbanisation a reçu 8 avis défavorables auxquels la Métropole a répondu de manière argumentée.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère que l'objectif d'encadrer la composition du bâti et des espaces ouverts sous forme d'ilôts est vertueux puisqu'il permet de lutter contre une urbanisation chaotique.

L'épannelage proposé est propre à former un visuel tout à fait soutenable.

Je souligne que les réponses de la Métropole apportent des précisions utiles à calmer certaines des inquiétudes exprimées par le public :

-la limitation de la densification par rapport au PLU actuel est un choix pertinent au regard de la lutte contre l'artificialisation excessive des sols qui répond aux attentes exprimées tout au long de l'enquête publique.

Cet objectif ne sera réellement atteint qu'avec la ferme volonté d'autoriser la construction d'un nombre raisonnable de logements dans chaque OAP et de garantir une couverture d'espaces verts avec des variétés choisies pour apporter de véritables ilots de verdure et de biodiversité.

-les propositions d'aménagement de voies douces s'inscrivent tout à fait dans les habitudes actuelles et sans doute futures de mobilité urbaine,

-l'installation de panneaux photovoltaïques dont l'utilité écologique semble démontrée est autorisée à condition de préserver un visuel cohérent et soutenable notamment en milieu pavillonnaire,

-la modification n°5 du PLU n'a pas pour effet de limiter la ressource en eau potable du secteur comme l'atteste une étude réalisée sur ce point.

« Limiter la bétonnisation » se présente donc comme un objectif à atteindre défendu par la Métropole TPM et la Ville de La Seyne sur Mer. Les OAP en représente les moyens privilégiés, ce qui me semble en effet un choix adapté car il permet de définir des intentions et des orientations d'aménagement réellement qualitatives sans lesquelles les projets immobiliers s'élèvent de manière chaotique, sans vision d'ensemble et sans cohérence architecturale ni fonctionnelle.

4-2 CONCLUSIONS SUR LES OAP

COSTE CHAUDE

(détails page 48 à 52 de mon rapport d'enquête publique)

La suppression de l'OAP Coste Chaude a mobilisé à elle seule un grand nombre de personnes qui ont fait part de leur approbation.

Le projet de classer ce secteur en Zone Agricole a reçu 95 avis favorables. Les habitants du quartier se sont mobilisés notamment par de nombreux courriels dont beaucoup sont rédigés selon des termes identiques.

Seul 1 avis est opposé à ce projet, tandis qu'une contre-proposition est présentée.

Conclusions du commissaire enquêteur

Sur la parcelle BE2041

Je considère qu'il s'agit moins d'un détachement de parcelle que du rétablissement d'un zonage que l'AOP avait modifié et j'invite la Métropole TPM et la Ville de La Seyne sur Mer à étudier avec attention cette demande aux motifs (**RECOMMANDATION N°1**) :

- que la planche cartographique fait apparaître la situation de la parcelle en bordure de voie et en continuité de constructions existantes,
- qu'elle est desservie par les réseaux publics

J'estime que l'AOP supprimée, le rétablissement du classement AU de la parcelle BE2041, à condition qu'il soit justifié, n'aurait a priori ni pour objet ni pour effet de remettre en question le projet de classement en zone agricole de l'ensemble du secteur.

Sur la suppression de l'OAP et le classement en Zone Agricole

Je considère que ce projet de classement peut utilement contribuer aux objectifs du ZAN introduits par la Loi Climat et Résilience.

La Chambre d'Agriculture a démontré le potentiel du secteur à renouer avec cette destination agricole.

La présence de la forêt de Janas proche justifie que cet espace de Coste Chaude ne soit pas destiné à la réalisation d'un parc ou d'une forêt pédagogique.

En conséquence, j'estime fondé le choix de densifier les secteurs déjà urbanisés, à condition d'établir des règles destinées à intégrer les nouvelles constructions en terme d'occupation des sols avec des îlots d'espaces verts suffisamment conséquents et qu'ils soient correctement desservis par les transports en commun , plutôt que d'artificialiser un secteur non bâti.

De plus, la Métropole TPM fait une juste application du jugement du TA de Toulon en supprimant l'AOP.

J'estime donc que rien ne s'oppose à réserver à ce secteur un avenir agricole qui s'intègre dans le paysage et répond aux souhaits largement exprimés par la population avoisinante.

L' OAP MONEIRET/JUIN

(détails page 53 à 61 de mon rapport d'enquête publique)

12 observations ont recueilli des précisions permettant d'établir des conclusions sur cette Orientation.

Parmi celles-ci, la Métropole a répondu qu'elle acceptait les modifications rédactionnelles présentées, ce qui me paraît indispensable.

Conclusions du commissaire enquêteur

Sur l'opération :

La création d'espaces verts dans l'opération permettra d'améliorer l'image d'entrée de ville et répondra à la problématique d'évacuation des eaux pluviales et à la nécessité de s'adapter au changement climatique.

Alors que le DICRIM classe le quartier « Le Peyron » situé à proximité de l'OAP « Moneiret/Juin » parmi les zones à « risque inondation » sur plusieurs critères, l'évaluation environnementale présente la compatibilité de la modification n°5 du PLU avec les grands objectifs du Plan de gestion des Risques Inondation. Il n'est pas relevé d'incompatibilité de l'OAP Moneiret/Juin avec ces objectifs.

L'évaluation environnementale relève que cette gestion à l'échelle d'îlot dans l'OAP Moneiret/Juin « s'inscrit parfaitement dans l'objectif du PADD visant à prendre en compte la problématique d'inondabilité tant existante que liée aux bassins versants, ruisseaux et à l'urbanisation ».

L'OAP prévoit la « gestion de l'écoulement des eaux à l'échelle d'îlot » et des « études préalables pour garantir l'absence de perturbation, obstruction ou détournement de la nappe » qui alimente le Puits St Jean.

Je recommande que les études préalables démontrent également l'absence d'aggravation du risque inondation en raison des futures constructions prévues dans l'OAP sectorielle « Moneiret/Juin » et établissent les dispositions constructives et d'aménagement propres à éviter la survenance du risque pour garantir la sécurité de la population et la maîtrise des coûts des dommages qui surviendraient **(RECOMMANDATION N°2)**

Sur les modifications rédactionnelles

La Métropole TPM s'engage à modifier les dispositions rédactionnelles du règlement du PLU afin de ne pas entraver celles qui sont inscrites dans les OAP.

L'ajout de la mention « *sauf dispositions contraires inscrites dans les OAP* » répond à cette nécessité.

Je considère donc que ce choix est totalement justifié car il correspond à la nécessité de faire prévaloir des dispositions particulières déterminées dans les OAP à bon escient selon plusieurs critères tels que « *l'histoire, le paysage, la morphologie urbaine* » ainsi qu'au contexte tel que l'adaptation au changement climatique, afin que les orientations qu'elles véhiculent ne soient ni ignorées, ni contournées, ni dénaturées.

L'outil réglementaire du PLU doit conserver sa fonction en cohérence avec le PADD.

De plus certaines dispositions de l'OAP seront bienvenues à l'adresse des futurs porteurs de projet et elles seront précisées par la Métropole TPM dans la présentation de l'OAP comme elle s'y est engagée dans ses réponses aux observations :

- « Une urbanité élargissant l'hypercentre »
- « Point de référence des hauteurs »
- « Niveau de la voie départementale bordant l'ilot »
- « Vaste parvis urbain et balcon paysager »
- « Notions de bâtiments exclusivement ou majoritairement à usage d'activités/services et RDV animés ouverts sur un espace de convivialité ».

L'OAP Estienne d'Orves

(détails page 62 à 68 de mon rapport d'enquête publique)

Cette OAP a soulevé 13 observations et questions auxquelles la Métropole a apporté des réponses claires permettant ainsi de tirer certaines conclusions.

Conclusions du commissaire enquêteur

A l'inquiétude manifestée à propos de la préemption, les réponses apportées font une juste application des dispositions relatives aux OAP et au droit de Préemption urbain prévu par le code de l'urbanisme (article L 210-1 et s.) en précisant à juste titre qu'au stade de la présente enquête aucun délai de réalisation ne peut être avancé.

La Métropole TPM ne peut répondre qu'à l'échelle de l'OAP prévue dans la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer et non pas sur les enjeux dont la prise en compte est liée au futur PLUi et aux politiques sectorielles du SCOT Provence Méditerranée.

J'estime que les précisions apportées sont donc suffisantes, la Métropole TPM prévoyant dans l'OAP d'une part la mixité fonctionnelle liant logement et activités, et d'autre part les mesures propres à prévenir les difficultés liées à l'essor du trafic automobile et des besoins de stationnement, la réalisation d'une piste cyclable et des transports en commun.

Je note que la démarche de projet permettant notamment de créer des « silhouettes » architecturales diversifiées et de limiter la hauteur du bâti à R+3 apporte une réponse suffisante au stade de la présente enquête sur les OAP qui s'adressent aux aménageurs et dont ils devront s'inspirer.

De plus je souligne que la réflexion architecturale basée sur la « rupture avec l'effet de barre et la massivité des immeubles de promotion immobilière » est propre à assurer la cohérence de l'ensemble en rompant avec les réalisations chaotiques.

L'OAP ZOLA/VERNE

(détails page 69 à 72 de mon rapport d'enquête publique)

Cette OAP a soulevé 6 observations et questions auxquelles la Métropole a apporté des réponses claires permettant ainsi de tirer certaines conclusions.

Analyse du commissaire enquêteur

Créer un lieu de centralité douce au cœur de l'entrée du centre-ville avec des espaces verts de respiration dans un quartier déjà densément bâti repose sur une vision stratégique de renouvellement urbain.

Cependant, s'il apparaît dans ce quartier :

-d'une part, un espace actuellement nu et signalé « zone verte non constructible » mitoyen de l'école qui sera détruite,

-d'autre part, la présence d'une villa repérée à l'inventaire patrimonial et indiquée « Maison à conserver » immédiatement voisine de la maison de la requérante,

il semble que l'articulation de ces deux éléments permette d'envisager de ne pas démolir la maison située au 32 avenue Emile Zola objet de la présente observation.

J'estime que cette solution devra être soigneusement étudiée afin de ne pas porter une atteinte excessive au droit de propriété s'il existe une alternative (**RECOMMANDATION N°3**).

J'estime la démolition des 2 bâtiments de 1880 et de 1930 incontournable en raison de leur impossibilité de répondre en tant que tel aux besoins de logements.

Je considère que cette OAP est présentée à juste titre par la Métropole TPM comme vertueuse puisqu'elle préserve les espaces verts existants en ajoutant de nouvelles plantations, le tout favorables à la biodiversité.

L'OAP VIGNELONGUE

(détails page 73 à 74 de mon rapport d'enquête publique)

Cette OAP a soulevé 2 observations parmi lesquelles le constat selon lequel les règlements graphiques et écrits sont en contradiction avec la volonté programmatique des OAP.

Souhaitant lever toute ambiguïté et ne pas laisser subsister des contradictions rédactionnelles, la Métropole TPM accepte de réaliser les modifications nécessaires.

Conclusions du commissaire enquêteur

J'estime satisfaisants les engagements du maître d'ouvrage d'apporter les modifications rédactionnelles destinées à lever les contradictions et ambiguïtés des textes actuels.

Les modifications rédactionnelles proposées faciliteront la perception de l'OAP par les habitants d'une part, et clarifieront les contraintes et les directives d'aménagement pour les futurs porteurs de projet et les services instructeurs qui examineront leurs propositions, d'autre part, ce qui est essentiel à la mise en œuvre effective des orientations :

- suppression de « *et le règlement du PLU* » en page 8 avant-dernière phrase du préambule du document « OAP »
- compléter le préambule de chaque OAP par la phrase « *l'OAP complète et/ou remplace les prescriptions réglementaires du règlement du PLU* »
- compléter les dispositions générales du règlement par la phrase « *Les OAP complètent et/ou remplacent les prescriptions réglementaires du présent règlement* »
- compléter le préambule des OAP par « *il est possible d'implanter des ombrières photovoltaïques sur les parkings à condition que cette implantation soit pleinement compatible avec la notion de jardin ombragé affirmant la forte présence du végétal*»
- « *les OAP peuvent être réalisées en plusieurs phases à condition que chacune soit totalement compatible avec le schéma d'aménagement d'ensemble et les principes généraux de l'OAP* » : disposition à ajouter en préambule de chaque OAP.

Je considère que toutes ces précisions sont destinées à développer une image urbaine de grande qualité en évitant la possibilité de contourner de quelque manière que ce soit cette finalité vertueuse.

L'OAP des ESPLAGEOLLES

(détails page 75 à 76 de mon rapport d'enquête publique)

Cette OAP est supprimée dans la modification n°5 du PLU.

Ce choix a soulevé une remise en cause à laquelle la Métropole a apporté ses explications.

Conclusions du commissaire enquêteur

La Métropole TPM ne sous-estime pas la difficulté de mise en œuvre de la passerelle d'évitement du port.

Cependant la suppression de l'OAP des Esplageolles reposant sur le fait que le Pôle Santé est recentré sur un autre site et qu'il fait l'objet d'une Appel à Manifestation d'Intérêt en cours, je considère que la volonté de sauvegarder des espaces libres pour les fonctionnalités de déplacements futurs, justifient cette décision.

Construire tous azimut est à l'opposé des préoccupations poursuivies par la modification n°5 du PLU de la Seyne sur Mer. En l'occurrence, il semble qu'un espace urbain apaisé dans l'espace du port devrait correspondre aux attentes de la population.

L'OAP Petite Mer/Lazaret

(détails page 77 à 78 de mon rapport d'enquête publique)

L'OAP « Petite Mer / Lazaret » n'a été approuvée lors de la modification n°4 du PLU en 2019, a fait l'objet de 3 observations particulières.

Conclusions du commissaire enquêteur

Il convient de souligner que les constructions nouvelles étant limitées aux besoins des usages maritimes et portuaires et que le site étant sur le Domaine Public Maritime, tout habitat est donc interdit.

J'estime que le choix de construire 6 modules est préférable à la construction d'un seul bâtiment, au motif que ce schéma permet de ne pas obstruer les cônes de vue.

Je constate que la Métropole TPM a pour ambition de préserver cet espace exceptionnel en intégrant la question environnementale au cœur du projet.

En effet, je considère que la sauvegarde du milieu marin doit être au centre des préoccupations des porteurs de projet et cette exigence contrôlée dès le stade des autorisations d'urbanisme.

Le cadre paysager exceptionnel du littoral doit faire l'objet de toute l'attention des décideurs en même temps que la préservation du milieu marin.

L'OAP Ateliers de la Lune

(détails page 79 de mon rapport d'enquête publique)

Cette OAP a soulevé 1 observation à laquelle la Métropole TPM a apporté des réponses claires permettant de comprendre son intérêt pour le quartier.

Conclusions du commissaire enquêteur

J'estime que cette OAP permet de limiter les droits à bâtir tout en mettant en valeur les éléments patrimoniaux et architecturaux du secteur, de créer des continuités viaires et de définir des cheminements piétons pour favoriser la déambulation urbaine, alors que l'application stricte du zonage UA conduirait à un bâti bien plus dense.

La volonté de préservation des rues typiques et d'un quartier simple et paisible contribue à justifier l'instauration de cette OAP dans une optique de qualité de vie pour la population.

J'estime donc que le schéma d'ensemble de cette OAP répond à plusieurs exigences en termes de protection d'un quartier et à la nécessité de sa mise en valeur.

L'OAP Mouissèques

Cette OAP n'a soulevé aucune observation particulière à l'exception d'une question pratique relative à l'accès au Pôle multimodal.

Conclusions du commissaire enquêteur

J'estime que les dispositions introduites dans cette OAP ont vocation à valoriser le patrimoine industriel des Halles et à répondre à des attentes formulées par le public lors de ses visites en permanences :

- réaliser un espace culturel
- développer des activités économiques et une attractivité touristique

De plus, cette OAP affichant sa volonté de confirmer le lien Ville/mer en exploitant les linaires de quai dans le respect des enjeux portuaires, me paraît répondre à la démarche de valorisation du littoral impliquant une complémentarité des aménagements.

4-3 CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS

DU REGLEMENT DU PLU

(détails pages 80 à 92 de mon rapport d'enquête publique)

Le règlement du PLU a suscité 45 observations qui ont fait l'objet des réponses et précisions attendues.

Conclusion du commissaire enquêteur

1° Je considère que de nombreuses questions relèvent non pas de la modification n°5 du PLU, procédure de modification de droit commun, mais d'une révision ou du PLUi en cours d'élaboration.

En le soulignant dans ses réponses aux observations, la Métropole TPM fait donc une juste application des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Ainsi les intéressés sont -ils en mesure de réserver leurs questions à l'enquête publique du PLUi qui sera ordonnée en temps utiles le cas échéant.

2° Je souligne que certaines questions ont obtenu des réponses positives :

- sur le zonage UA inapproprié au secteur de l'avenue Pétin et du collège Eluard qui évolue en UB,
- sur la hauteur des constructions
- sur les modifications rédactionnelles (qui ont été examinées § à propos des OAP) afin de lever les contradictions et les ambiguïtés,
- sur l'emprise au sol en zone UC
- en faveur du maintien du zonage UAc là où il est opportun de conserver les caractéristiques architecturales spécifiques,
- sur la mention UA qui sera supprimée de la planche cartographique n° 3 en correction d'une erreur matérielle

3° J'estime que la Ville de La Seyne sur Mer prend les mesures utiles à la protection de la biodiversité y compris en phase chantier et que l'évaluation environnementale apporte les précisions attendues sur le recensement des espèces protégées dont il convient de tenir compte.

Considérant cependant que la biodiversité est soumise à différentes variations dans l'espace et dans le temps, j'invite la Ville de La Seyne à continuer à développer ses actions vers tout ce qui peut en assurer la préservation dans le contexte urbain.

Toutefois, à propos des de la demande de changement de zonage en zone UB des parcelles AB 1557, 1583 et 195 relevant actuellement de la zone UGa, la Métropole TPM ne justifiant pas suffisamment sa décision de refuser cette modification dont elle est saisie par un requérant, j'estime utile de l'inviter à examiner attentivement l'opportunité du changement proposé, notamment au regard de sa politique d'aménagement en matière de forme urbaine et des objectifs PADD (exemples : Chateaubanne ou Henri Pétin) afin de vérifier ce qui s'oppose à retenir cette suggestion **(RECOMMANDATION N°4)**

4-4 CONCLUSIONS SUR LES EMPLACEMENTS

RESERVES

(détails pages 93 à 94 de mon rapport d'enquête publique)

3 observations se rapportent aux emplacements réservés.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère que la Métropole TPM :

- justifie sa décision de ne pas faire droit à la demande de suppression de l'emplacement réservé 29 puisqu'il ne s'agit pas de l'impasse dont il est prévu l'élargissement,
- rappelle utilement que les emplacements réservés ne sont que des intentions et qu'ils seront soumis, à l'instar des OAP, à des études préalables et à des validations successives.

4-5 CONCLUSIONS SUR LES QUESTIONS DIVERSES

(détails pages 95 à 102 de mon rapport d'enquête publique)

J'ai réuni 16 observations en questions diverses et elles ont fait l'objet de réponses du maître d'ouvrage.

Conclusions du commissaire enquêteur

Je considère qu'une question aurait mérité une réponse moins laconique s'agissant de la demande d'installations « en dur » pour l'activité sportive d'aviron pratiquée
(RECOMMANDATION N°5)

J'estime qu'en réponse aux inquiétudes relatives au risque de submersion marine et au Porter à connaissance de l'Etat sur le sujet, il serait utile de rappeler l'existence de celui-ci dans le préambule des OAP **(RECOMMANDATION N°6)**

Je souligne que la prise en compte du recul du trait de côte est un enjeu majeur qui nécessite des études sans plus attendre afin d'adapter les orientations et projets de constructions à venir.

Je considère :

- que la Métropole apporte une précision utile à propos des obligations légales de débroussaillage en rappelant l'existence de la carte mise en annexe par l'arrêté n°AP24/136 du Président de la Métropole du 8 octobre 2024,

- qu'un certain nombre d'observations trouvent des réponses dans l'évaluation environnementale jointe au dossier d'enquête publique et dans les échanges MRAE/Métropole TPM.

4-6 CONCLUSIONS SUR LES QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(détails page s103 à 111 de mon rapport d'enquête publique)

Il ressort de l'étude du dossier d'enquête publique des questions complémentaires qui n'ont pas été exprimées dans les observations du public mais qui méritent des éclaircissements.

Conclusions du commissaire enquêteur sur les avis des PPA

Le SDIS :

Je considère que le SDIS soulignant dans son avis qu'en matière de prévention et de mitigation du risque inondation ses préconisations jointes en annexe 2 peuvent compléter les mesures déjà en place, j'invite la Métropole TPM à compléter si besoin les dispositions déjà inscrites dans le règlement du PLU (**RECOMMANDATION N°7**)

Je note et approuve l'engagement de la Métropole TPM :

- d'annexer l'annexe 3 du SDIS au PLU à titre informatif
- d'ajouter dans les articles 11 et 13 du règlement de PLU les conditions d'utilisation du bois en façades et de végétalisation en toiture.

De nombreux quartiers et bâtis diffus notamment au sud se trouvant dans une zone allant d'aléa moyen à très fort pour le risque incendie de forêt, l'intégration des préconisations du SDIS ont toute leur importance pour la sécurité des populations.

Le Conseil Départemental

J'approuve la réflexion de la Métropole TPM qui accepte de compléter les dispositions générales du règlement du PLU :

- aspect extérieur : notion de structure intégrale et de revêtement complet,
- dérogation à la règle de hauteur des clôtures,
- espaces décrits par le Conseil Départemental concernant les espaces libres et plantations.

Concernant l'article UC13 imposant au moins 30% d'espaces non imperméabilisés, l'initiative de rechercher une solution en concertation entre la Ville et le Département en cas de projet d'extension du gymnase est bienvenue.

Je recommande néanmoins que la demande du Conseil Départemental d'apporter une précision audit article aboutisse en vue de faciliter les travaux d'extension ou de restructurations des équipements publics essentiels que sont les collèges Seynois.

J'estime que la mention proposée par le Conseil Départemental est adaptée et équilibrée car il y est précisé que les dispositions de l'article UC13 ne s'appliquent pas « *dès lors que les caractéristiques ou configurations le justifient* » (**RECOMMANDATION N° 8**)

J'invite donc la Métropole TPM à ajouter cette mention.

Le MINARM

La demande du MINARM de supprimer 4 SUP étant récurrente, je recommande que l'attention des services de l'Etat soit particulièrement attirée sur la nécessité de les retirer dans les meilleurs délais (**RECOMMANDATION N°9**)

La DDTM

Je considère :

-que le choix prévu dans la modification n°5 du PLU de fixer un pourcentage au lieu d'un nombre de logements sociaux est pertinent car il n'enferme pas les projets dans un cadre strict mais offre une souplesse d'adaptation selon la typologie des logements et s'appuie sur la loi SRU

- l'utilité approuvée par la Métropole TPM de compléter les dispositions générales du PLU dans son article 11.4 sur les clôtures, visant à préserver et à créer un maillage de corridors écologiques, en particulier pour assurer le passage de la petite faune.

Cependant, à propos de l'extension des surfaces existantes sous forme d'annexes, je considère que la Métropole TPM n'apporte pas de réponse à la demande particulière de la DDTM ce qui est regrettable.

Je lui recommande donc d'expliquer les raisons de son choix en faveur ou non d'un pourcentage de construction en annexes dans toutes les zones (**RECOMMANDATION N°10**)

Conclusions du commissaire enquêteur sur les questions diverses

J'estime les réponses de la Métropole TPM appropriées en ce qui concerne les différences relevées sur le nombre de logements prévus dans l'évaluation environnementale, dans les OAP et dans le mémoire en réponse à la MRAE.

En effet, l'argument tenant au choix d'une hypothèse haute à destination de l'évaluation environnementale est pertinent.

La souplesse programmatique des OAP est inhérente à cet outil stratégique et la Métropole le souligne à juste titre.

Les précisions apportées par la Métropole TPM permettent de comprendre les motifs sur lesquels s'appuie le changement de zonage proposé dans la modification n°5 du PLU en distinguant, d'une part, l'essentiel de la zone UJ, de la partie mineure d'autre part, prévue en zone UB dans le prolongement du secteur d'habitat limitrophe.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMPTE TENU que l'objectif apparaissant dans la modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer n'est pas de permettre une plus grande densité de population mais de l'organiser en fonction des nécessités démographiques et environnementales et de limiter la « bétonnisation » par rapport au PLU opposable,

ESTIMANT que plus les orientations et les objectifs à atteindre dans les OAP sont clairement exprimés et détaillés dans la mesure du possible, plus les porteurs de projets répondront au plus près des ambitions portées à travers ces outils stratégiques,

AUGURANT que la méthode utilisée à travers les OAP pour « *construire la ville dans le temps* » doit favoriser le développement des modes de déplacements urbains en luttant contre l'engorgement automobile notamment entre le centre-ville et le périurbain, la Métropole TPM et la Ville de La Seyne sur Mer ne font pas l'économie de cette réflexion en travaillant sur la compatibilité des OAP avec le Plan de Déplacements Urbains(PDU), ce qui s'avère indispensable à la qualité de vie des habitants,

CONSTATANT que la réflexion sur le projet de modification n°5 notamment sur les OAP est accompagnée par des architectes, l'architecte conseil de la Ville conventionnée avec le CAUE du Var et qu'elle repose également sur la communication et la concertation avec les riverains, prévues pour être prolongées y compris en phase pré-opérationnelle,

ESTIMANT que la Métropole fait le choix de préserver l'harmonie des tissus urbains et d'éviter la promiscuité des constructions, de manière à contribuer à la qualité de vie des habitants,

CONSIDERANT qu'il ressort de l'analyse de la modification n°5 du PLU, que le PLU actuel ne pouvant répondre complètement aux besoins de mutation urbaine, les OAP présentées forment une démarche modèle pour reconstruire les quartiers et répondre à des thématiques générales à l'échelle du territoire, en termes de requalification, de préservation et de valorisation des espaces,

AU VU de l'intérêt des habitants de La Seyne sur Mer pour les questions environnementales dans leur commune dont j'estime l'implication justifiée,

ESTIMANT que la suppression de l'OAP de Coste Chaude est justifiée tant par la nécessité d'appliquer la décision du tribunal administratif de Toulon que par celle de contribuer aux objectifs de la loi Climat et Résilience en favorisant une agriculture de proximité,

CONSIDERANT que la Métropole TPM et la Ville de La Seyne sur Mer mesurent l'importance de lever les ambiguïtés et contradictions rédactionnelles dans les OAP et le règlement du PLU et s'engagent à procéder aux corrections et compléments nécessaires,

ESTIMANT que la Ville de la Seyne-sur-Mer dispose avec le Fort Napoléon d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels, la servitude d'utilité publique prend en compte les objectifs du PADD afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir,

CONSTATANT que la Métropole TPM rappelle à bon droit que l'ABF sera consulté dans son domaine de compétence et que les prescriptions relatives au centre ancien visent à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité,

SUR LA BASE DES CONCLUSIONS CI-AVANT DEVELOPPEES,

J'ESTIME que l'accomplissement de « *la démarche de réparation d'une ville fracturée et désordonnée* » parfaitement encadrée, représente un essor qualitatif au profit d'un cadre de vie apaisé pour les habitants de la commune de La Seyne sur Mer,

ET

JE CONSIDERE que le projet de modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer répond à cet enjeu

EN EMETTANT LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

RECOMMANDATION N°1 : étudier la demande relative à la parcelle BE2041 par rapport à la zone agricole de Coste Chaude envisagée (§ page 20)

RECOMMANDATION N°2 : conduire les études préalables afin de vérifier l'absence d'aggravation du risque inondation en raison des futures constructions prévues dans l'OAP sectorielle « Moneiret/Juin » pour garantir la sécurité de la population et la maîtrise des coûts des dommages qui surviendraient (§page 21)

RECOMMANDATION N°3 : étudier la possibilité de ne pas démolir la maison située au 32 avenue Emile Zola afin de ne pas porter une atteinte excessive au droit de propriété s'il existe une alternative (§ page 24)

RECOMMANDATION N°4 : à propos de la demande de changement de zonage en zone UB des parcelles AB 1557, 1583 et 195 relevant actuellement de la zone UGa, examiner attentivement l'opportunité du changement proposé (§ page 29)

RECOMMANDATION N°5 : envisager une réponse s'agissant de la demande d'installations « en dur » pour l'activité sportive d'aviron (§page 31)

RECOMMANDATION N°6 : rappeler l'existence du Porter à connaissance dans le préambule des OAP à propos du risque de submersion marine (§page 31)

RECOMMANDATION N°7 : compléter si besoin les dispositions déjà inscrites dans le règlement du PLU à propos du risque inondation (§page 32)

RECOMMANDATION N°8 : modifier l'article UC 13 afin de satisfaire à la demande du Conseil Départemental (§ page 32)

RECOMMANDATION N°9 : attirer l'attention des services de l'Etat sur la nécessité de retirer les 4 SUP à la demande du MINARM dans les meilleurs délais (§page 33)

RECOMMANDATION N°10 : étudier et expliquer les raisons du choix en faveur ou non d'un pourcentage de construction en annexes dans toutes les zones (§page 33)

**PAR CES MOTIFS,
SANS RESERVES,**

J'EMETS

UN AVIS FAVORABLE

**A la modification N° 5 du Plan Local d'Urbanisme
de la Ville de La Seyne sur Mer**

Fait à Toulon,

Le 14 avril 2025

Marie Chantal NAIN