

# 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)**



## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

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

## **SOMMAIRE**

<b>CHAPITRE 1 -OBJET ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>page 4</b>
<b>1-1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>page 4</b>
<b>1-2 LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU</b>	<b>page 5</b>
<b>1-3 ETAPES DU PROJET</b>	<b>page 6</b>
<b>1-4 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>page 7</b>
 <b>CHAPITRE 2 - CADRE JURIDIQUE</b>	 <b>page 9</b>
 <b>CHAPITRE 3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	 <b>page 11</b>
<b>3-1 PHASE PREALABLE</b>	<b>page 11</b>
3-1-1 Désignation commissaire enquêteur	page 11
3-1-2 Préparation de l'enquête	page 11
3-1-3 Composition du dossier d'enquête et avis du commissaire enquêteur	page 13
3-1-4 Information du public et avis du commissaire enquêteur	page 15
 <b>3-2 DEROULEMENT</b>	 <b>page 17</b>
3-2-1 Durée et lieu de l'enquête	page 17
3-2-2 Conditions d'accueil du public	page 17
3-2-3 Permanences du commissaire enquêteur	page 17
3-2-4 Accueil du public hors permanences	page 18
3-2-5 Affichage et contrôle visuel	page 18
3-2-6 Climat de l'enquête	page 18
3-2-7 Formalités de fin d'enquête et avis du commissaire enquêteur	page 19
 <b>CHAPITRE 4 - OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	 <b>page 20</b>
<b>4-1 STATISTIQUES</b>	<b>page 20</b>
<b>4-2 TABLEAU DE PRESENTATION DES OBSERVATIONS PAR THEMES</b>	<b>page 20</b>
<b>4-3 SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>page 40</b>
 <b>GENERALITES</b>	 <b>page 41</b>
 <b>THEME 1 « LES OAP »</b>	 <b>page 48</b>
Sous-thème Coste Chaude	page 48
Sous-thème Moneiret/Juin	page 53
Sous-thème Estienne d'Orves	page 62
Sous-thème Zola/Verne	page 69
Sous-thème Vignelongue	page 73
Sous-thème Esplageolles	page 75
Sous-thème Petite Mer/Lazaret	page 77
Sous-thème Ateliers de la Lune	page 79
 <b>THEME 2 « LE REGLEMENT DU PLU »</b>	 <b>page 80</b>

<b>THEME 3 « LES EMBLEMES RESERVES »</b>	<b>page 93</b>
<b>THEME 4 « QUESTIONS DIVERSES »</b>	<b>page 95</b>
<b>CHAPITRE 5 - QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>page 103</b>
<b>5-1 LES AVIS DES PPA</b>	<b>page 103</b>
<b>5-2 QUESTIONS DIVERSES</b>	<b>page 109</b>
<b>DOSSIER « ANNEXES »</b>	

# CHAPITRE 1 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE, PRESENTATION ET ETAPES DU PROJET

## **PREAMBULE**

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).

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.

## **1-1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique, objet du présent rapport, porte sur le projet de modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer visant 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.

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.

Au terme de la présente enquête publique, le commissaire enquêteur rend son rapport, ses conclusions et son avis motivé.

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 LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU**

Le projet de modifications 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.

## **1-3 ETAPES DU PROJET**

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.

Trois remarques, un courrier et un courriel ont été reçus par la Métropole.

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**)

## **1-4 PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

### **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
- SITTMAT
- 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.

### Avis du commissaire enquêteur

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 du présent rapport, je pose un certain nombre de questions issues de ces avis auxquelles la Métropole TPM apporte des réponses.

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 a tenu compte, créant ainsi un dialogue tout à fait constructif et cohérent.

## CHAPITRE 2 – CADRE JURIDIQUE

### 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.

### 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.

### 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).

#### **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.

## **CHAPITRE 3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **3-1 – PHASE PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **3-1-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par décision du 1<sup>7</sup> 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**)

#### **3-1-2 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

##### **3-1-2-1 Concertation avec le maître d'ouvrage**

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.

A cette occasion un dossier de travail avec les pièces prévues au dossier d'enquête publique m'a été remis en version papier.

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.

### **3-1-2-2 Visite des sites**

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.

Je me suis ainsi rendue en compagnie de M. Olivier BURTE, Directeur Général Adjoint des Services Cadre de Vie et Ville Durable, et de M. Xavier GUYARD Directeur maison de l'Habitat, Cadre de vie et Rénovation Urbaine, sur les sites suivants :

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 Pétin (changement de zonage)  
Secteur Mouissèques (OAP)  
Ateliers de la Lune (OAP).

### **3-1-2-3 Participation à la rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique**

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.

### **3-1-2-4 Pièces complémentaires dont j'ai demandé l'ajout au dossier d'enquête publique**

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).

### **3-1-2-5 Entretien avec l'Adjoint à l'urbanisme de la Ville de La Seyne sur Mer**

M. Christian DUPLA, maire-adjoint à l'urbanisme à La Seyne sur Mer a souhaité me rencontrer pour me présenter sa vision du projet de modification n°5 du PLU et le RDV a été fixé le samedi 8 mars à 8 h avant que n'ouvre la Maison de l'Habitat pour que je tiens ma permanence.

M. DUPLA m'a succinctement expliqué la philosophie du projet représentant pour lui une amélioration des conditions de vie de ses concitoyens en matière d'habitat.

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

#### **3-1-3-1 Composition du dossier**

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

### **3-1-3-2 Examen du dossier d'enquête**

#### **Le dossier administratif**

La composition du dossier administratif est complète.

#### **Le dossier de présentation**

Le dossier de présentation comporte les pièces obligatoires mais il aurait été judicieux de produire un mémoire explicatif à propos des pièces suivantes intégrées au dossier d'enquête :

- 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.

#### **Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique**

J'observe :

- 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 ...),
- qu'il manque une notice explicative relative à certaines pièces jointes, mais que cette circonstance n'est pas de nature à compromettre la qualité du dossier d'enquête,
- 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).

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.

### **3-1-4 INFORMATION DU PUBLIC**

#### **3-1-4-1 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

### 3-1-4-2 Conditions d'affichage et certificat

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**)

### 3-1-4-3 Site internet

En application de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.metropletpm.fr](http://www.metropletpm.fr) et sur le site internet de la commune de La Seyne sur Mer [www.la-seyne.fr](http://www.la-seyne.fr).

### 3-1-4-4 Panneaux numériques

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

#### **Observations et avis 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 DUREE ET LIEU D'ENQUETE**

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.

### **3-2-2 CONDITIONS D'ACCUEIL DU PUBLIC**

Les conditions d'accueil du public ont été satisfaisantes et facilitées notamment grâce à l'attention et à la disponibilité des membres du personnel administratif de la Maison de l'Habitat.

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.

### **3-2-3 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Préalablement à l'ouverture de ma première permanence soit le 10 février 2025 à 8 h 30, j'ai signé et paraphé le registre des observations afin qu'il soit à la disposition du public dès 9 h 00.

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 souhaitent 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](mailto: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.

### **3-2-4 ACCUEIL DU PUBLIC HORS PERMANENCES**

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).**

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 registres ouverts à cet effet.

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.

### **3-2-5 CONTROLE VISUEL DE L’AFFICHAGE**

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.

### **3-2-6 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, ni 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.

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.

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.

Les services de la Mairie de La Seyne sur Mer impliqués directement dans l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont très aimablement fait preuve d'une grande disponibilité. 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.

### **3-2-7 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. Ils sont écartés et il n'en est pas tenu compte dans mon analyse des observations.

Après clôture de la boîte mail dédiée sur le site 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.

#### **Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique**

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.

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.

## CHAPITRE 4 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 4-1 STATISTIQUES

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**

Personnes reçues lors des 5 permanences : **101**

Personnes reçues hors permanences lors les 21 jours d'ouverture au public : **72**

L'enquête publique a suscité une importante affluence notamment durant les permanences comme en témoignent les statistiques, preuve d'un intérêt certain des habitants de la commune pour le projet de modification n°5 du PLU de La Seyne sur Mer.

### 4-2 TABLEAU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai choisi de codifier comme suit les observations présentées:

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

Les observations sont classées par thème (§ 4-3)

<b>REGISTRE PAPIER</b>				
<i>Les dates en caractères gras sont celles des permanences du commissaire enquêteur.</i>				
N°	DATE	NOM	OBSERVATION	THEME
<b>REGISTRE N°1</b>				
<b>R1</b>	<b>10.02.25</b>	Olivier DECARPENTRIES	Demande le rétablissement de la fenêtre de constructibilité dont il disposait sur sa parcelle classée en zone N EBC disparue lors de l'établissement de la dernière cartographie. Les constructions existantes voisines disposent d'une telle zone permettant la reconstruction du bien en cas de sinistre. Il indique qu'un courrier de son avocat adressé au service de l'urbanisme de la commune de La Seyne sur Mer le 25/07/2023 à ce sujet est resté sans réponse (produit en Annexe 1)	<b>REGLEMENT CARTOGRAPHIE</b>
<b>R2</b>	<b>10.02.25</b>	Jean Marc FRIBOULET	Demande si le projet de construction de 75 logements sociaux sur l'ancien parking des Cars de l'Etoile est encore d'actualité et pourquoi ne pas y installer un espace vert ou un parking pour le stade Marquet de rugby.	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>

<b>R3</b>	<b>10.02.25</b>	Alain BOUVENOT	Souhaite savoir si l'extension de sa construction existante située 744 chemin de Baou Rouge sera possible sous l'emprise de la modification n°5 du PLU comme la Métropole TPM le lui avait laissé entendre et réitère sa demande de modification du zonage de sa parcelle en Zone U.	<b>ZONAGE PARCELLE</b>
<b>R4</b>	<b>10.02.25</b>	Josette CALURI	Parcelle 386 AH chemin de Moneiret. A propos de l'OAP, ayant vérifié avec le commissaire enquêteur le nombre maximum de logements prévus, souhaite savoir comment seront réalisés les accès de voirie : rond-point du 8 mai ou chemin de Moneiret ? Quelle sera la densité de population du quartier ?	<b>OAP MONEIRET</b>
<b>R5</b>	<b>10.02.25</b>	Sylvie PERIGNON	Parcelle AL 124 Zone UA. Souhaite avoir des informations concernant le PC délivré et affiché sur les parcelles 124, 125 et 126 depuis le 17/12/2024 alors que le promoteur n'a pas de promesse de vente. Demande que soit revue la hauteur des constructions dans cette zone et que la circulation automobile soit étudiée pour réduire les accidents et les difficultés de croisement avenue Pétrin, en tenant compte de la proximité du collège Paul Eluard.	<b>REGLEMENT PC ?</b>
<b>R6</b>	<b>10.02.25</b>	Huguette BRISSET	Parcelle AL30. Souhaite que la hauteur des constructions soit abaissée et précise que les caves sont inondées dans ce secteur. Souhaite que soit interdit le stationnement et l'installation de mobilier urbain rue Dr Mazen.	<b>REGLEMENT</b>
<b>R7</b>	<b>10.02.25</b>	Jean Paul HERNANDEZ	Quartier Peyron. Favorable au projet de modification n°5 du PLU	<b>OAP ESTIENNE D' ORVES</b>
<b>R8</b>	<b>10.02.25</b>	Ghislaine MONTANER	Parcelle AH 447 95 av Pierre Mendès France. Après consultation du projet de modification n°5, favorable à celui-ci concernant la zone d'Estienne d'Orves mais il est indispensable de conserver son accès véhicule de 30 m x 4 m depuis l'avenue Mendès France. Quelles conditions sont prévues afin de ne pas enclaver sa propriété ? Quel sera le sort du mur mitoyen avec propriété voisine « ex ALTAVILLA » ? Quelles seront les améliorations du réseau d'eau (arrivée et évacuation, eaux usées et pluviales) actuellement dégradé ?	
<b>R9</b>	<b>10.02.25</b>	Lucile AUTREAU	Parcelle AK2825 35 chemin d'Artaud. Souhaite une modification du zonage EBC pour avoir un accès à sa parcelle en voiture. Servitude de passage également classée EBC (Annexe 3)	<b>DECLASSEMENT EBC</b>
<b>R10</b>	<b>10.02.25</b>	Philippe COGORDAN	Parcelles BI 084, 806 av. Renoir + parcelle BC0324, 220 chemin des Oliviers. Sur BI 084, disposant d'un SIRET pour apporter à la coopérative le raisin récolté de ses vignes mais n'en tire pas de revenus suffisants. Est donc favorable à ce que la parcelle reste en Zone UC. Sur BC 0324 située en zone inondable, est-il possible d'agrandir par construction sur pilotis ou autre solution garantissant la sécurité ? La rive du Lou peut-elle être confortée par un enrochement ou un mur ?	<b>ZONAGE QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>R11</b>	<b>11.02.25</b>	MEYOIT	Parcelle 2276. Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole pour sauvegarder la biodiversité.	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R12</b>	<b>11.02.25</b>	Christian PAVA	Parcelle AK 2385 634 av des Anciens Combattants d'Indochine. Souhaite des modifications rédactionnelles : -Définition des OAP : suppression de la phrase « une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le	

			règlement du PLU ». Remplacement par la phrase « les dispositions des OAP prévalent sur le règlement du PLU ». -Division du territoire en zones : rayer la phrase « Des OAP dont les dispositions complètent ou remplacent les prescriptions réglementaires du présent règlement... » et remplacer par « Des OAP dont les dispositions prévalent sur les prescriptions du présent règlement » Souhaite qu'une OAP puisse être réalisée en plusieurs fois tant que la première partie correspond aux principes généraux de cette OAP et que sa réalisation n'empêche pas les suivantes.	<b>REGLEMENT PLU</b>
<b>R13</b>	13.02.25	J.CI BERNENGO Gérant SCI GOBLIN	Parcelle UF 543 demande le déclassement partiel de la zone EBC afin de construire un garage. Approuve la modification n°5 du PLU pour classer COSTE CHAUDE en zone A et limiter les constructions dans d'autres zones.	<b>DECLASSEMENT</b> <b>COSTE CHAUDE</b>
<b>R14</b>	14.02.25	Corinne THERY	Favorable à l'activité agricole sur COSTE CHAUDE	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R15</b>	17.02.25	Geneviève SUMIAN	Favorable à l'activité agricole sur COSTE CHAUDE pour garder « un poumon vert » à La Seyne sur Mer	
<b>R16</b>		Alain BONNOT Ange AUDIBERT	Favorable à l'activité agricole sur COSTE CHAUDE pour garder « un poumon vert » à La Seyne sur Mer et arrêter de « bétonner »	
<b>R17</b>	<b>18.02.25</b>	Philippe KERMARC	Favorable au passage en zone A de COSTE CHAUDE	
<b>R18</b>	<b>18.02.25</b>	Philippe et Arlette HARDION	Favorable au passage en zone A de COSTE CHAUDE, voire en Zone Agricole Protégée. La préservation d'îlot de biodiversité est capitale.	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R19</b>	<b>18.02.25</b>	A.Marie BARON Martine AUSSENS Monique ZORINE Françoise PERROSSIER	Souhaitent savoir s'il y a une modification du zonage Canto Cigale/Cléry/Favette (Mar Vivo), zone en centre ville qui devrait passer en pavillonnaire comme évoqué avec Madame le Maire en 2022 et ultérieurement en CIL en 2024, de UBA à UCA. Quel est le projet pour « Petite mer » : végétalisation ? Pas favorables aux nouvelles constructions d'habitations. Amélioration souhaitée de la circulation et protection de l'activité de conchyliculture.	<b>ZONAGE</b> <b>OAP PETITE MER</b>
<b>R20</b>	<b>18.02.25</b>	Claude BABIZE IMMOLOCA	Parcelles 1579 et 1614. Demande le déclassement en zone UG. Terrain en zone A occupé par une société seynoise depuis des dizaines d'années qui n'a pas autorisation de s'y installer.	<b>ZONAGE</b>
<b>R21</b>	<b>18.02.25</b>	Sandrine GRUIT FRITZ	Brégaillon. Parcelle en bordure de voirie affectée par l'OAP d'Estienne d'Orves. Quelles sont les conditions d'élargissement des voies : chemin JM FRITZ + D'Estienne d'Orves ? Y aura-t-il préemption par la commune ? Dans quels délais ? (courrier au commissaire enquêteur à venir)	<b>OAP D'ESTIENNE D'ORVES</b>
<b>R22</b>	<b>18.02.25</b>	Yann ARLA	Parcelle en bordure d'Estienne d'Orves . Quelles sont les conditions d'élargissement de cette avenue suite à l'implantation de la nouvelle déchetterie ? Préemption ? Délais	<b>OAP D'ESTIENNE D'ORVES</b>
<b>R23</b>	<b>18.02.25</b>	Philippe BUSH	Risque submersion : aucune étude sérieuse n'est fournie Activité sportive aviron pas développée : pas de projet d'infrastructure en dur ... vestiaires ... Ensemble de la zone de Mar Vivo en UCA ? Quid du sentier du littoral entre Mar Vivo et la Petite Verne ?	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>

			Mise à l'eau gratuite corniche Tamaris doit être conservée. Sera-t-elle supprimée ou remplacée ?	
<b>R24</b>	<b>18.02.25</b>	Jean MEDURI	Favorable au passage en zone Agricole de COSTE CHAUDE pour préserver les espaces naturels, limiter les risques inondations du fait de la bétonnisation à outrance. Où en est le projet de déchetterie av d'Estienne d'Orves qui ne figure pas dans la modification n°5 ? Quelle sera l'articulation entre PLU modifié et PLUi ? Opposé au sens unique de la corniche de Tamaris.	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>  <b>QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>R25</b>	<b>18.02.25</b>	Anonyme	L'espace remarquable protégé autour du Fort Napoléon crée-t-il des obligations de débroussaillage pour tous les propriétaires fonciers y compris sur les parcelles non construites ? Danger d'incendie en raison des dépôts sauvages et du manque d'entretien de certaines parcelles privées.	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>R26</b>	<b>18.02.25</b>	JC LAGRANGE	Avis favorable au projet de modification n°5 et attire l'attention sur l'OAP Moneiret : -places de stationnement déjà insuffisantes -racines sous les habitations voisines et pollens issus de l'arbre situé sur la parcelle AH331	<b>OAP MONEIRET</b>
<b>R27</b>	<b>18.02.25</b>	JL NOVELLI	Quartier Peyron et chemin de Moneyret situés en zone inondable (photo à l'appui). Comment ce risque est-il pris en compte ? Qu'est-il prévu pour le stationnement ? Pas favorable à une urbanisation supplémentaire dans cette zone déjà fort encombrée. D'autres terrains plus au sud de la ville répondraient mieux à cette demande.	<b>OAP MONEIRET</b>
<b>R28</b>	<b>18.02.25</b>	CIL LES SABLETTES	Pas d'observation ce jour. Courrier à venir éventuellement.	
<b>R29</b>	19.02.25	CIL MAR VIVO	-Quelles suites à la sauvegarde et à l'entretien du au chemin des Douaniers ? Passerelle ? Emprise sur le trait de côte ? -Pourquoi pas d'affichage au niveau des commerces (pharmacie, boulangerie, tabac ...) ? -Impact submersion : prévention ? Etudes ? Cabinet ? -protéger le centre de Mar Vivo jusqu'à la plage au-delà su zonage actuel -pourquoi les arbres ce sont pas des espèces endémiques ? leurs abords perméables ? idem pistes cyclables et trottoirs. -libérer des places de stationnement av Cléry et installer des ralentisseurs ou des radars -nettoyage arrivée du pluvial sur l'anse Mar Vivo et Sablettes	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>REGISTRE N°II</b>				
<b>R30</b>	19.02.25	Ghislaine SIMON	Favorable à la modification n°5 du PLU habitant 124 av Alex Peiré Manque d'espaces verts, de jardins d'enfants, commerces de proximité, stationnements, lieux de convivialité ... Favorable à une voie douce entre la gare et le rond-point du 8 mai. Ce quartier mérite mieux que l'encombrement asphyxiant d'immeubles supplémentaires avec les voitures induites.	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>

<b>R31</b>	19.02.25	Patricia DUY	Lazaret : La construction d'une capitainerie devrait impacter le « visuel » des habitants du secteur Que deviennent les chapiteaux dans le « village des pêcheurs » ? Le parking Est restera-t-il gratuit ? Quid de la « requalification » des Sablettes ?	<b>OAP PETITE MER/LAZARET</b>
<b>R32</b>	21.02.25	M.T. KUPFER	Chemin de Moneiret Hostile à la modification du PLU pour les OAP Moneiret et d'Estienne d'Orves Nappe phréatique empêche les parkings souterrains (puit St Jean) Circulation et stationnements seraient anarchiques même en élargissant le chemin de Moneiret. L'aménagement de l'axe Nord-Sud (Estienne d'Orves) contribuera à embouteiller encore plus l'entrée de ville, parallèle au rond-point du 8 mai déjà embouteillé. Est-il prévu d'abattre les platanes ? Tenir compte des Seynois qui ont besoin d'axes routiers pour se déplacer et travailler.	<b>OAP MONEIRET</b>  <b>OAP D'ESTIENNE D'ORVES</b>
<b>R33</b>	21.02.25	Camilla BRUNO	Demande de renoncer à la construction prévue sur COSTE CHAUDE et de revenir en zone agricole.	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R34</b>	21.02.25	Dolores PENA	Parcelles 3018 et 3019 Courrier en RAR : demande de déclassement de son terrain EBC situé 364 chemin des Quatre Moulins Danger pour le voisinage : les pins de plus 25 mètres en bordure de propriété. Intrusions par-dessus les clôtures et danger d'incendie. Demande ce déclassement en zone U afin de lui permettre de réaliser des constructions Plans et photos joints	<b>DECLASSEMENT</b>
<b>R35</b>	24.02.25	Georges BLANCH	-Retrait de l'obligation de place de stationnement (local commercial devenant habitation) dans une zone interdite aux véhicules : non-sens -Emplacements réservés : aménagés dans le délai de 36 mois maximum. A défaut : réputés non réservés, règles de zonage s'appliqueront aux propriétaires -Largeur voirie 4 m. Ajouter : « un rétrécissement continu ou discontinu d'une longueur cumulative de 20 m maximum est admise » -Uc9 : opposé au maintien à 15% trop limitatif pour la constructibilité -DECI : autorisation du propriétaire ou de l'utilisateur pour la borne à incendie non nécessaire. La déclaration d'installation et l'étude de faisabilité doivent suffire. A défaut, la présence à moins de 400 m de 2 points d'eau incendie conformes permet d'obtenir l'autorisation d'urbanisme. La traversée de la voirie ne peut être un obstacle à l'utilisation de la borne à incendie et ne peut être un refus d'autorisation administrative.	<b>REGLEMENT PLU</b>
<b>R36</b>	24.02.25	Virginie SUMIAN	Favorable au passage de COSTE CHAUDE en zone agricole pour préserver l'espace naturel au lieu de la bétonisation et au maintien d'une zone pavillonnaire sans immeuble	
<b>R37</b>	24.02.25	Stephane AUDIBERT	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole afin de ne pas construire d'immeubles et sauvegarder les espaces naturels.	

<b>R38</b>	25.02.25	Josiane PARDOSSI NADARI	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole vu la densité des habitations et de la circulation aux horaires des écoles.	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R39</b>	25.02.25	Guiseppe PARDOSSI	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>R40</b>	25.02.25	Alexandre PARDOSSI	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>R41</b>		Camille BRUNO	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>R42</b>	<b>27.02.25</b>	Dolores PERA	Complète sa précédente observation (§R 34) : demande de classement de ses parcelles en zone U (Annexe 46)	<b>DECLASSEMENT</b>
<b>R43</b>	<b>27.02.25</b>	Nicole LAVAL	Parcelle BC 241. Demande soit -le déclassement en tout ou partie de la parcelle 772 chemin du Rouquier Coste Chaude -soit de déposer une demande de permis de construire dans la mesure où l'emprise au sol des constructions existantes est inférieure au seuil de 60%. Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole. Utilité de prévoir l'élargissement du chemin de Bonifay au niveau de l'étranglement.	<b>DECLASSEMENT ou PC</b>  <b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R44</b>	<b>27.02.25</b>	Geneviève BERNARDINI	Parcelle BC 140. Consultation du dossier et vérification de ce qui est prévu. Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R45</b>	<b>27.02.25</b>	Claude RIDOLFI LUCCHINI	Consultation et explication de l'OAP ZOLA VERNE. Reviendra ultérieurement pour déposer une observation écrite.	<b>OAP ZOLA VERNE</b>
<b>R46</b>	<b>27.02.25</b>	Paul LOUSSIER/ Sté PROMETHEE	Demande de déclassement des parcelles AB 1557 et AB 0195 en EBC et un changement de zonage de UGa à UB en vue du développement et de la mise en cohérence urbanistique de la zone. Un mail sera adressé ultérieurement à l'appui de cette observation (Annexe 124)	<b>DECLASSEMENT</b>
<b>R47</b>	<b>27.02.25</b>	WILLIOT	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole afin d'éviter l'extension du béton et garder à ce quartier sa tranquillité.	<b>OAPCOSTE CHAUDE</b>
<b>R48</b>	<b>27.02.25</b>	DOMINGO	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole. Préserver les espaces verts existants. Consultation également de la zone UF	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R49</b>	<b>27.02.25</b>	NANG	Pas favorable à l'OAP ZOLA/VERNE dans son état actuel. Précisera cette observation par mail	<b>OAP ZOLA/VERNE</b>
<b>R50</b>	<b>27.02.25</b>	Sylvia LAURA	Favorable partiellement à l'OAP ZOLA/VERNE et adressera ses observations par mail.	<b>OAP ZOLA/VERNE</b>
<b>R51</b>	28.02.25	Claude RIDOLFI LUCCHINI	Suite R45 Ne comprends pas pourquoi sa parcelle est intégrée dans l'OAP ZOLA VERNE pour devenir un square. La maison existante n'est pas vétuste et possède un jardin arboré et entretenu. Rue Emile Zola n°34 Allée Verte et ruisseau pluvial N°36 maison classée à préserver Alors que n°38 terrain nu signalé « zone verte non constructible » mitoyen avec l'école à détruire paraît apte à devenir un square sans dégâts collatéraux (2 constructions y seraient programmées : à vérifier). En conclusion, estime que le projet peut se limiter à l'école Jules Verne et n'entend pas céder sa maison familiale (1926).	<b>OAP ZOLA/VERNE</b>
<b>R52</b>	28.02.25		Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole : réseau routier alentour inadapté à l'augmentation significative de la circulation	
<b>R53</b>	28.02.25	Patricia et Hervé DE ROSE	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole. Préserver espace vert et zone pavillonnaire et permettre l'infiltration des eaux de pluie. Les voies étroites rendent déjà difficile le croisement des automobiles.	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>

<b>R54</b>	05.03.25	Jean François BACH	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole, état préalable à une ZAP qui permettra de revenir à la vocation d'origine de ce terrain	
<b>R55</b>	05.03.25	Aurore BAC	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole puis en ZAP	
<b>REGISTRE N°III</b>				
<b>R56</b>	<b>08.03.25</b>	Corinne THERY	Demande de renseignements sur le projet d'élargissement du chemin de Fabregas UC7 ainsi que le rond-point Sauvet. A recueilli plus de 200 signatures de riverains contre ce projet	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>R57</b>	<b>08.03.25</b>	RENIER	Avenue Charles de Gaulle : problématique de la circulation et du stationnement au croisement de la rue Matisse. Infractions répétées, risque accidentogène, stationnement sur le zébra central et à contresens devant la boulangerie et les 4 riverains entre la boulangerie et avenue Verlaque n'ont aucune possibilité de rentrer chez eux car absence de coupure dans le terre-plein et pas de rond-point devant le Grand Hotel	<b>QUESTION DIVERSES</b>
<b>R 58</b>	<b>08.03.25</b>	Philippe DA PRATO CILCV Marc QUIVIGER CIL Centre ville	Quel devenir pour les forains ayant leur dépôt dans les RDC ? Limitation des bâtis en hauteur pour les futures construction en ville Proposition d'une réflexion sur la modification de la circulation en centre-ville (piétons et voitures)	<b>REGLEMENT</b>
<b>R59</b>	<b>08.03.25</b>	Mathieu MAZOYER CIL du centre ville	Souhaite : -limitation du nombre d'étages suite à l'intégration de la loi ZAN dans les PLU qui prévoit une limitation au sol mais une augmentation des étages (jusqu'à 10). Demande que les constructions prennent en compte le caractère propre de La Seyne sur Mer -mixité dans les constructions : habitations et entreprises de type tertiaire -protection des habitations existantes de type « pêcheurs » et « maisons de maître » -limitation de distance entre immeubles et maisons existantes	<b>REGLEMENT</b> <b>OAP</b>
<b>R60</b>	<b>08.03.25</b>	Ghislaine MONTANER CIL NE	Dépose un courrier : accord de principe sur les OAP tout en rappelant les demandes déjà formulées + Courrier complémentaire par mail (Annexe 74)	<b>OAP</b>
<b>R61</b>	<b>08.03.25</b>	Denise VELEMIR	Dépose un courrier d'observations et suggestions (Annexe 75)	<b>OAP</b>
<b>R62</b>	<b>08.03.25</b>	François EGORE	Dépose un courrier d'observations et suggestions (Annexe 76)	
<b>R63</b>	<b>08.03.25</b>	Nicolas SARTOR	BE2041 Coste Chaude : opposé au changement de zonage qui passe de U à A interdisant les constructions prévues et demande que sa parcelle reste en zone U séparément du reste des terrains	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R64</b>	<b>08.03.25</b>	Katherine DUBOURG	Association « Martinets d'ici et d'ailleurs » Manque de prise en compte des « espèces protégées faune du bâti ». Il serait judicieux d'intégrer dans le PLU et les OAP l'obligation de réaliser un diagnostic écologique de chaque bâtiment concerné par des travaux et la nécessité d'intégrer dans les nouvelles constructions des cavités ou nichoirs artificiels (Martinets, chiroptères, hirondelles)	<b>REGLEMENT</b> <b>OAP</b>
<b>R65</b>	<b>08.03.25</b>	Thierry GUILLEMIN	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole et d'une manière générale à la limitation de l'imperméabilisation des sols	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>

<b>R66 (A77)</b>	<b>08.03.25</b>	François CARUSO	Locataire de M. BABIZE et soutient la demande de M. BABIZE (R20). Explique avoir été contrôlé, PV et dossier devant le Procureur de la République. Entreprise de plus de 40 ans d'existence, mais installée sur un terrain en zone agricole et considère qu'il est en zone industrielle et non en zone agricole. Surface du terrain : 864 m2. (Annexe 77)	<b>ZONAGE</b>
<b>R67</b>	10.03.25	Florence CYRULNIK	Propriétaire bailleur -préservation de la réglementation des Monuments historiques dans les périmètres Pont Levant, Eglise ND du Bon Voyage, Balaguier-Tamaris-Sablettes-Lazaret, autant pour bâtiments publics que privés, ravalements, devantures commerciales, mobilier urbain et ouvres d'art. Couleur : gris et non orange -Calmette et Guérin : espaces verts sous la surveillance des riverains , restauration logements vacants, gestion portail Calmette. Maison des artistes ? Eviter logements trop petits : paupérisation du centre ville -secteur de la Lune : bravo pour préservation ambiance industrielle et patrimoniale avec espaces verts. Mais nouveaux logements, sociaux ou pas, entraîneront un encombrement excessif du secteur Toussaint Merle Urgent de réfléchir à la traversée du port.  -pôle multimodal des Mouissèques : Bus, voitures ?... Estienne d'Orves : ne pas l'encombrer par un accès à la déchetterie. Préserver les arbres. Opportun de construire des logements. Réfléchir au stationnement et aux transports en commun.	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>  <b>OAP ATELIERS DE LA LUNE</b>         <b>OAP DES MOUISSEQUES</b>
<b>R68</b>	11.03.25	Olivier LEPORTOIS	AN 943 – 517- 424 AN 232 – 1276 – 700 - 1309 – 943 Forte pente : problème majeur d'évacuation eaux pluviales, de voiries Pas vocation à être constructible : le rendre espace naturel (bois, parc)	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>R69</b>	11.03.25	Gérard MONNIER	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole et à l'installation d'un agriculteur	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R70</b>	13.03.25	Camille MERCINIER CIL BME	Favorable à la modification n°5 du PLU mais observations à venir par courriel	<b>FAVORABLE MAIS CONDITIONS</b>
<b>R71</b>	13.03.25	Véronique MACQUET	Dépose un accord de principe sur les OAP	<b>OAP</b>
<b>R72</b>	13.03.25	Armand MACQUET	Dépose un accord de principe sur les OAP	<b>OAP</b>
<b>R73</b>	13.03.25	Véronique MACQUET	Complète R71 AR 451 Corniche Michel Pacha. Demande possibilité d'extension de logement	<b>HORS SUJET</b>
<b>R74</b>	13.03.25		Rue Descartes et rue Ernest Renan : pas favorables au changement de zonage UAc en UB avec argument de « renouvellement urbain » Jolies maisons ... ne souhaitent pas que les promoteurs transforment le quartier	<b>ZONAGE</b>
<b>R75</b>	13.03.25	Confédération Environnement Méditerranée	Dépose de documents (Annexe 100)	<b>OAP COSTE CHAUDE PROJET GLOBAL</b>

<b>R76</b>	13.03.25	RABIT	Article UA2 : texte à ajouter « lorsque le RDC n'est pas un commerce »	<b>REGLEMENT</b>
<b>R77</b>	<b>14.03.25</b>	Pascal AUDET	Favorable au passage en zone agricole de Coste Chaude	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R78</b>	<b>14.03.25</b>	Vincent ORREGIA	BR 2213, 2212, 369 Sollicite modification zonage actuel agricole en zone constructible. Motivation du changement pour la zone agricole alors que la majorité des terrain limitrophes sont construits en pavillonnaire ? Planche 7 document graphique : l'assiette du VC 202 n'est pas justement positionnée et nécessite un ripage à l'est, au droit de la parcelle BR 2213 A consulté la Chambre d'Agriculture il y a 2 ans environ pour la replantation des vignes : il lui a été déconseillé à ce moment-là de le faire en raison du manque d'eau et des problèmes de sécheresse.	<b>ZONAGE</b>
<b>R79</b>	<b>14.03.25</b>	Jérôme ROY	BR 2149 Sollicite modification zonage actuel agricole en zone constructible. <b>Projet de construire une seule maison.</b>	<b>ZONAGE</b>
<b>R80</b>	<b>14.03.25</b>	Jean Pierre AUZET (Conseil scientifique du contrat de baie)	Avis favorable sur passage de Coste Chaude en zone A et sur « Petite Mer » sans atteinte au milieu marin	<b>OAP COSTE CHAUDE</b> <b>OAP PETITE MER</b>
<b>R81</b>	<b>14.03.25</b>	BERENGER CIL SOS	40% de logements sociaux dans quel périmètre ? Dépose 2 courriers en Annexes Estime les études en matière d'approvisionnement en eau potable, réseaux et voiries, insuffisantes. 1800 logements... l'augmentation nécessite de nouveaux services publics (écoles, santé, sports...) Pourquoi pas de rénovation de la piscine municipale dans cette modification n°5 du PLU ? Chemin de Mauvéou emplacements réservés 111-94 : largeur 10 m. Pourquoi n'est-il pas effectué conformément à ce qui est prévu au PLU? Voie importante pour les secours (pompiers...)	<b>PROJET GLOBAL</b> <b>QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>R82</b>	<b>14.03.25</b>	Olivier GIRARDEAU	Sollicite ajustements OAP Vignelongue : ajuster le zonage du règlement écrit et graphique à l'OAP pour rendre réalisation de celle-ci possible. (Annexe 116)	<b>OAP VIGNELONGUE REGLEMENT ECRIT ET CARTE</b>
<b>R83</b>	<b>14.03.25</b>	Guy BONNET	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R84</b>	<b>14.03.25</b>	Virginie AUDET	Favorable à la « révision » du PLU et au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE PROJET GLOBAL</b>
<b>R85</b>	<b>14.03.25</b>	JP STEFANI	Favorable à la « révision » du PLU. Pour la réduction de la hauteur des constructions Favorable au passage de Coste Chaude en zone A	<b>PROJET GLOBAL</b> <b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>R86</b>	<b>14.03.25</b>	Serge TOSELLO	Projet présenté au public ne prévoit pas de changement de zonage UA en UB ou UC des parcelles cadastrales AL... situées près de centre-ville ( Lamartine, Pétin). Si in fine ce changement était retenu , la procédure d'enquête devrait être considérée comme non conforme et la modification annulée.	<b>ZONAGE</b>
<b>REGISTRE N°IV</b>				
<b>R87</b>	<b>14.03.25</b>		Domage que dans cette modification du PLU il y ait encore des projets d'immeubles même s'ils sont plus bas et 50% d'occupation. Il aurait été plus intéressant de rajouter des espaces verts qui font cruellement défaut, les espaces verts quartier Germinal ont disparu pour être bientôt remplacés par de nouveaux logements.	<b>PROJET GLOBAL</b>

			L'ancien Altavilla aurait pu être transformé en parc avec chalets buvettes pour mettre de l'oxygène et de l'échange humain dans ce quartier, surtout en face du stade de rugby. Il n'est nullement fait mention d'espaces verts type parcours sportifs. Végétaliser comme cela a été fait à Toulon dans le quartier Chalucet avec un parc paysager multifonctionnel (enfants, tables, bancs, arbres et plantes méditerranéennes) afin de se réapproprier ce quartier et le rendre plus vivant.	<b>OAP MONNEIRET</b>
<b>R88</b>	<b>14.03.25</b>	Philippe BARBERA	Dépose d'un courrier en main propre au commissaire enquêteur. Demande où en est le projet de la friche Germinal. (Annexe 122)	<b>OAP ESTIENNE D'ORVES</b>
<b>R89</b>	14.03.25	Cyril DARDON CIL NE	Dépose un dossier ce jour et complète : OAP sur MONNEIRET/JUIN et Mendès France serait adaptée pour créer des espaces verts qui ne soient pas du logement. Un cinéma sur la friche des anciens cars Etoiles, des espaces verts, parkings... sur ex ALTAVILLA devrait pouvoir ouvrir nos quartiers au lieu de les étouffer (Annexe 123)	<b>OAP MONNEIRET</b>
<b>ANNEXES AU REGISTRE</b>				
<b>A1</b>	10.02.25	DESCARPENTRIES	Courriers avocat 25/07/23 et 22/09/23 et plans de situation :pièces annoncées en R1	<b>CARTOGRAPHIE</b>
<b>A2</b>	10.02.25	MTPM	Courrier déposé en main propre au commissaire enquêteur. Réponse de MTPM à Mme BOUVENOT ayant demandé la possibilité d'agrandissement de sa maison actuellement située en zone naturelle. Secteur Gaumin potentiellement classé en zone agricole. Observation R3	<b>ZONAGE GAUMIN</b>
<b>A3</b>	10.02.25	Lucile AUTREAU	Remis en main propre au commissaire enquêteur :plan de situation de la parcelle. Observation R9	<b>DECLASSEMENT EBC</b>
<b>A4</b>	11.02.25	HANSMUTA	Secteur de Fabrégas concerné par le projet ou seulement le secteur avenue d'Estienne d'Orves ?	<b>Fabrégas</b>
<b>A5</b>	11.02.25	Yvon NICO	PJ Courriel pour inviter à rencontrer le commissaire enquêteur à propos de l'OAP Coste Chaude	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A6</b>	12.02.25	Dona BORGES	Soutien pour ZAP Coste Chaude	
<b>A7</b>	17.02.25	Vicky JEYNES	Demande copie dossier d'enquête et réponse de MTPM	<b>Divers</b>
<b>A8</b>		Patrick MAGRO	Demande envoi postal du dossier d'enquête et réponse de MTPM	
<b>A9</b>	18.02.25	JC BABIZE	Remis en main propre au commissaire enquêteur : courrier, plan et photos au soutien de ses observations (R20) : demande déclassement	<b>DECLASSEMENT ZA</b>
<b>A10</b>		JL NOVELLI	Remis en main propre au commissaire enquêteur Photo zone inondable au soutien de ses observations (R27)	<b>OAP MONEIRET</b>
<b>A11</b>	19.02.25	Olivier BLONCE	Opposé à l'urbanisation de Coste Chaude. Favorable au passage en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A12</b>		MARINI	Contre-proposition : parcours sportif avec activité passive douce et parc pour enfants à COSTE CHAUDE. Avantages pour la santé, le bien-être et le lien social. Faible coût, valorisation du patrimoine naturel	
<b>A13</b>		M. COUDRY	Opposé à l'urbanisation de la zone de Coste Chaude. Potentiel agronomique, biologique, paysager et économique	
<b>A14</b>	20.02.25	Jocelyne BLONCE	Opposée à l'urbanisation de la zone de Coste Chaude. Potentiel agronomique, biologique, paysager et économique	<b>OAP COSTE CHAUDE ? NON PRECISE</b>
<b>A15</b>		Yoan HENRI	Opposé à la modification du PLU avec l'urbanisation d'un poumon vert dans la commune sans préciser le quartier	

			ou le site. Proposition de ferme pédagogique intéressant. Garder un sentier pédestre comme à Fabrégas.	
<b>A16</b>		François OLLIVIER	Idem observations écrites R 12 de M. PAVA	<b>REGLEMENT</b>
<b>A17</b>	21.02.25	T.MONS	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A18</b>		Marie Cécile SORACE	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A19</b>		Clément JACQUES	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A20</b>		Laurence BOULON	Favorable à la modification n°5 du PLU et au projet de ferme pédagogique sans préciser le quartier ou le site.	<b>PROJET GLOBAL FERME PEDAGOGIQUE</b>
<b>A21</b>		BELLAGAMBA	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A22</b>		J.C MARIE	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A23</b>		Yvon NICOL	Rappel aux habitants de se prononcer en faveur de la zone agricole de Coste Chaude, sans forcément se prononcer sur les autres points de la modification n°5	
<b>A24</b>		Claude NAPIAS	Favorable à la modification n°5 du PLU	<b>PROJET GLOBAL</b>
<b>A25</b>		Nicole et JL PAU	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A26</b>		Henri MARION	Favorable à une zone agricole et un sentier pédestre mais sans préciser le quartier ou le site.	<b>FAVORABLE ZONE AGRICOLE</b>
<b>A27</b>	JP CAGNE	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>	
<b>A28</b>	Pierre PETETIN	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole		
<b>A29</b>	Roger LEBEAU	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole		
<b>A30</b>	22.02.25	Katherine DUBOURG	Courrier en faveur de la défense des martinets, espèce protégée. Recensement réalisé par la LPO. Demande que soit réalisé un diagnostic écologique des bâtiments lors de opérations de travaux et de réhabilitation : insertion d'une recommandation dans les OAP. Donne exemples de la Ville de Toulon (Chalucet, Montety, Fontpré)	<b>QUESTIONS DIVERSES : BIODIVERSITE</b>
<b>A31</b>	22.02.25	Denis SAMBARINO	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A32</b>		Laurence TESTON	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A33</b>		Ulricke et JC ECHARD	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A34</b>		Pierre COHEN	Opposé à la construction d'habitations sur la zone de Coste Chaude non adaptée.	
<b>A35</b>	23.02.25	Gilles VEYRAT	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A36</b>	23.03.25	Andrée RITTRE et Sandrine FRITZ	Que deviendra la maison familiale située au 95 Chemin Jean Marie FRITZ ? Impact de l'OAP sur cette parcelle en termes de tranquillité et de sécurité? Chemin Fritz déjà dangereux en raison de son étroitesse et de la circulation y compris celle de camions <u>Proposition</u> : élargir sur la parcelle en face nue de tout bâti puisque c'est une cour de matériaux. Cette solution permettrait la création de trottoirs mettant ainsi les piétons en sécurité Chemin Fritz déjà dangereux en raison de son étroitesse et de la circulation y compris celle de camions. Sur quelles parcelles sera élargie la voie d'Estienne d'Orves ? <u>Propositions</u> : -emprunter sur la route actuelle pour réaliser une piste cyclable et élargir les trottoirs actuellement dangereux pour les piétons car trop étroits et démontés par les platanes -faire des « bateaux » ou des « chicanes » pour améliorer la sécurité en raison de la vitesse de circulation au-dessus de 50 kms, réduire à une voie. Cela réduirait le bruit dû à la circulation dans les 2 sens -Un couloir pour les bus	<b>OAP D'ESTIENNE D'ORVES</b>

<b>A37</b>	24.02.25	Marc VUILLEMOT	<p>1.OAP COSTE CHAUDE Pas favorable au changement de zonage de Coste Chaude en zone agricole qui méconnaît les besoins de surfaces pour mise en conformité avec Loi SRU (25% logements sociaux). Il convient de réserver du foncier. Relogement des familles affectées par NPNRU du centre ancien après les opérations du PNRU quartier Berthe. Nécessaire de construire dans les SPV + autres quartiers de la commune et de l'intercommunalité (MTPM). 3000 foyers en attente d'un habitat social dans la commune. Mixité sociale requise et lutte contre la ségrégation spatiale. Saisir les rares opportunités dans les quartiers Sud de la commune . La commune dispose de 650 ha de zonage N et A sur les 2500 ha de son territoire ce qui semble appréciable. Décision TA de Toulon du 6 avril 2021 : annulation de l'ouverture de « l'urbanisation immédiate » (et non future) car « pas en cohérence avec PADD qui conditionne le développement de l'urbanisation par l'amélioration des conditions de desserte ». Propositions : classement en zone AU permettant la concertation avec l'ensemble des citoyens et pas seulement avec les riverains immédiats. Définir des orientations pour une partie agricole et/ou naturelle et une partie constructible garantissant une intégration paysagère et environnementale maximale et réaliser moins de constructions que prévues en 2019 (145 logements).</p> <p>2.Suppression OAP ESPLAGEOLLES Choix justifié par le seul projet de « réalisation d'une passerelle d'évitement du port » (chimérique. Marine nationale ? Ministère de la Culture ? Risque de submersion marine...) Autre emprises possibles pour une telle passerelle. En revanche, l'OAP des Esplageolles est en cohérence avec le SCOT comme « espaces d'implantation préférentielles » pour les activités de santé. Offre immobilière prévue dans le PLU actuel type pôle santé, tertiaire ou « tiers lieu ». Demande que cette OAP soit maintenue.</p>	<p><b>OAP COSTE CHAUDE</b></p> <p><b>OAP ESPAGEOLLES</b></p>
<b>A38</b>	25.02.25	DERIU RAFFALLI	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A39</b>	26.02.25	Fabien GARCIN	Idem observations R12 et @16	<b>REGLEMENT</b>
<b>A40</b>		Marc LUCCISANO	Favorable à la modification du règlement en zone UAc sur l'implantation au-delà de la bande des 15 mètres	<b>REGLEMENT</b>
<b>A41</b>		Florence GUADDACHA	Favorable à la modification du règlement en zone UAc sur l'implantation au-delà de la bande des 15 mètres	
<b>A42</b>		René ROSSINES	Favorable à la modification du règlement en zone UAc sur l'implantation au-delà de la bande des 15 mètres	
<b>A43</b>		Stephane BERGIA	Favorable à la modification du règlement en zone UAc sur l'implantation au-delà de la bande des 15 mètres	
<b>A44</b>		ARNAL	Favorable à la modification du règlement en zone UAc sur l'implantation au-delà de la bande des 15 mètres	
<b>A45</b>		JL NOVELLI	Favorable à la modification du règlement en zone UAc sur l'implantation au-delà de la bande des 15 mètres	
<b>A 46</b>			Dolores PENA	Courrier RAR réitérant R34
<b>A47</b>		Lydie et JL MONTJAUX	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A48</b>		Julien LATRIGLIA	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	

<b>A49</b>	27.02.25	Alain JACQUE	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A50</b>		Jean Louis LATRIGLIA	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A51</b>	28.02.25	Nathalie ZILLER	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole au motif de la circulation déjà dense dans la commune et de la préservation de la biodiversité	
<b>A52</b>	01.03.25	Audrey et JM OUVARD	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole pour préserver un cadre agréable de verdure dans le quartier	
<b>A53</b>	01.02.25	Laurie BOUTHE	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A54</b>	02.03.25	FAVARD	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A55</b>	02.03.25	Cécile LAFAYE	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>EMPLACEMENT RESERVE</b>
<b>A56</b>	02.03.25	Jean ANDREOLI	S'étonne d'un élargissement d'une voie qui est une impasse : emplacement réservé n°29. Peu de circulation automobile et voie carrossable. Demande la suppression de cet emplacement réservé	
<b>A57</b>	02.03.25	LELEU	Favorable à la modification du PLU en zone agricole afin de garder des zones vertes bénéfiques pour le bien-être et la santé. (Pas de précision sur le quartier ou le site concerné).	<b>COSTE CHAUDE ? NON PRECISE</b>
<b>A58</b>		Jean Christophe ADMENT	Parcelle BR 689 Demande de modifier le périmètre de l'EBC sur sa propriété en vue de réaliser une piscine sur une surface où il n'y a aucun arbre. Proposition : modifier la répartition de l'EBC sur son terrain en conservant la surface totale, voire en l'augmentant. Plan et photos joints	<b>EBC</b>
<b>A59</b>	01.03.25	Katell	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A60</b>	03.03.25	Emilie GORAK	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A61</b>		Carla AUDET	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A62</b>		Rémy CHAILLOT	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A63</b>		Sandra TORRES	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A64</b>		Florent TORRES	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A65</b>		Guy et Michèle GIRARDI	Ayant consulté le dossier d'enquête publique, favorables au classement de la zone Nbio afin de préserver un ilot de verdure et terre d'asile pour les animaux (renards, blaireaux, écureuils et autres ...)	<b>NBio</b>
<b>A66</b>	04.03.25	Giselle MEYDIT	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A67</b>	04.03.25	Sébastien PARISOT	La modification n°5 du PLU porte sur la construction de logements locatifs dans des secteurs non adaptés. Difficile et dangereux de circuler avenue Renoir notamment près de l'école Rousseau Pourquoi de pas réaliser un accès par l'arrière de Coste Chaude pour sécuriser les enfants et le quartier et par là même garder des espaces verts en leur état actuel ?	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>A68</b>	04.03.25	Albert GUIDI	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A69</b>	04.03.25	Ophélie Astolfi Caraven	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A70</b>	06.03.25	PriimoZ	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A71</b>	06.03.25	Virginie AUDET	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A72</b>	07.03.25	Creneaux Tiare pour Nicole Passaglia	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A73</b>	07.03.25	Nicole BARLAT pour Serge passaglia	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A74</b>		CIL LSNE	Courrier remis en main propre au commissaire enquêteur Accord de principe sur les OAP à condition que les contenus soient conformes aux demandes formulées (2023) :	<b>OAP EN GENERAL</b>

			<p>-ESTIENNE D ORVES/PEYRON : zone UA actuelle autorisant 5 étages. Demande le classement en UBg adopté pour Gai Versant (2 étages)</p> <p>-Pôle central : Friche Germinal et actuelle déchetterie = revitaliser le quartier en « centre de village »</p> <p>-Terrain ex ALTAVILLA : Les habitants du quartier s'opposent à la construction d'immeuble qui ne pourrait que défigurer le site et ont choisi à l'unanimité la création d'espaces verts et d'un parking (rappel courrier à la mairie NE21 001) Ou bien conservation du bâtiment actuel pour accueillir activités culturelles et associatives ou des services municipaux (courrier NE23 032 à la mairie)</p> <p>-PEYRON : demande un cinéma sur la friche cars Etoiles. Construction d'un immeuble de 5 étages rejetée à l'unanimité (courrier NE 21 014 à la Mairie)</p>	<p><b>OAP ESTIENNE D'ORVES</b></p>
<b>A75</b>		Denise VELEMIR	<p>Courrier remis en main propre au commissaire enquêteur</p> <p>Critiques sur la présentation des documents d'enquête(confuse, manque de clarté dans les plans et documents graphiques, manque de transparence, ratures, présentation brouillonne...)</p> <p>Manque d'affichage dans les quartiers. Absence de registre dématérialisé prive le public de participer à la consultation.</p> <p>-Modification n°5 du PLU = Projet de densification. Hauteur des bâtiments (R+3) sans réflexion sur l'intégration dans le quartier ni mesure de l'impact visuel. Aucune étude sur les besoins en infrastructures alors qu'on sait que la population va considérablement augmenter. Réduction des places de stationnement sans vraies alternatives pour la mobilité douce.</p> <p>-aucune exigence minimale d'espaces verts n'est imposée : risque d'artificialisation excessive des sols. Gestion des eaux pluviales abordée bien légèrement, puits St Jean élément sensible. Toitures végétalisées, aménagements écologiques : flou, pas de règles strictes ni de garanties de mises en œuvre. Pourquoi pas d'engagements environnementaux obligatoires et sanctionnés si non-respect ?</p> <p>-Emplacements réservés pour élargissement Estienne d'Orves, Robert Brun : aggravation trafic, nuisances, sans étude d'impact, manque de précision sur tracé avenue Brun à Ollioules.</p> <p>-Emplacements réservés pour logements sociaux : pas de cadre clair pour intégration harmonieuse, risque d'amplifier les déséquilibres sociaux</p> <p>-les habitants privilégient les équipements de proximité plutôt que des constructions à forte densité</p> <p>-OAP D'ESTIENNE D'ORVES : « piazza paysagère » =risque de se limiter à des plantations sans véritable impact. Pas d'étude impact sur la circulation. Cohérence architecturale entrée de ville ?</p> <p>-OAP MONNEIRET/JUIN : 40% logements sociaux = risque de déséquilibre, circulation, stationnement ?</p> <p>-pas de réponses aux observations de la MRAe : localisation précise OAP, intégration des continuités écologiques, mesure de compensations environnementales claires, aucune étude pollution air et nuisances sonores. Pourquoi ces recommandations essentielles ne sont-elles pas prises en compte ?</p> <p>-propositions CIL : reclassification zonage pour limiter hauteur des constructions et préserver harmonie des quartiers, centre incluant commerces et équipements collectifs évitant urbanisation excessive déconnectée des</p>	<p><b>QUESTIONS DIVERSES</b></p> <p><b>PROJET GLOBAL</b></p> <p><b>EMPLACEMENTS RESERVE</b></p> <p><b>OAP ESTIENNE D'ORVES</b></p> <p><b>OAP MONEIRET</b></p>

			besoins des habitants, aménagements espaces associatifs et culturel. Pourquoi ne sont-elles pas prises en compte ? Recommande : la nomination d'un Architecte urbaniste coordinateur, étude d'impact indépendante pour la circulation et les infrastructures en concertation avec les habitants, fixation d'obligations environnementales, suivi et concertation avec les habitants.	
<b>A76</b>		François EGON	Courrier remis en main propre au commissaire enquêteur -Emplacements réservés voirie 13-14-15 : plusieurs précisions à apporter : expropriations ? situation exacte ? Objet ? Agenda ? pourquoi élargissement...Densification de l'habitat programmée ? --ESTIENNE D'ORVES/JUIN : demande classement UBg pour éviter 5 étages. -Architecte urbaniste coordinateur demandé. --Cahier des charges précis pour les promoteurs pour la qualité des constructions et exigences architecturales ? - Etude d'impact sur le trafic routier et les transports en commun ? -Coefficient minimal d'espaces verts par construction ? Quelle garantie pour la préservation des arbres existants et compensation de toute destruction par des plantations équivalentes réelles ? -Gestion des eaux pluviales pour éviter inondations ? --Equipements collectifs nouveaux sont-ils prévus en raison de l'augmentation de la population (écoles, services publics, commerces...) ? -Réponses à la MRAe ?	<b>EMPLACEMENTS RESERVES</b>  <b>OAP ESTIENNE D'ORVES</b>  <b>QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>A77</b>	07.03.25	François Caruso	Dépôt du plan de situation des parcelles AB 1614, 1579,1580	<b>RECLASSEMENT</b>
<b>A78</b>	07.03.25	Damien LANGLOIS	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A79</b>	07.03.25	Brigitte SOURIS	Souhaite qu'une parcelle reste vierge de toute construction tout en laissant les autres en habitation car sérieux problème pour se loger à La Seyne	<b>PROJET GLOBAL</b>
<b>A80</b>	08.03.25	PIERINI PATRIZIO	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole pour éviter le bétonnage d'une coulée verte et risques anarchiques liés	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A81</b>	08.03.25	Claude NAPIAS	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A82</b>	08.03.25	F.PIERINI	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A83</b>	08.03.25	B.CALTE	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A84</b>	09.03.25	JP STEFANI	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A85</b>	09.03.25	I.BORNOT	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A86</b>	10.03.25	P. AUDET	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A87</b>	10.03.25	T.POCHON	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A88</b>	10.03.25	PIERINI BLANCHET	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	
<b>A89</b>	10.03.25	P. NOVELLI	Quartier PEYRON : sur la nappe phréatique (station de pompage de 1868. Dans le DICRIM : il est en zone inondable n°2. Stade Marquet a toujours été inondé, collecteur insuffisant. Autrefois prairies et jardins. Réhaussé avec décombres après 1945, anciennes demeures sont à leur niveau. La délivrance de nouveaux PC ne ferait qu'aggraver la situation. Dangereux voire criminel de ne pas tenir compte des avertissements actuels sur les fortes pluies (voir zones atteintes dans d'autres régions)	
<b>A90</b>	10.03.25	M. VAYR	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A91</b>	10.03.25	JC. RASTOIN	Favorable au reclassement de Mar Vivo en zone UCa et favorable à la modification n°5 du PLU	<b>REGLEMENT</b>



			PLU contraire au PADD et à l'Agenda 21.	
<b>A101</b>	12.03.25	Frédéric PUJOL	Parcelles BO 256 -257- 10 et PC Demande le déclassement des parcelles actuellement en zone Nature. Légalité des constructions existantes. Perte de valeur des biens. Reclassement souhaité comme les parcelles avoisinantes à l'ouest (courriers joints adressés à DGS TPM et au Responsable Pôle technique et urbanisme le 12/03/2025) + plan cadastral	<b>ZONAGE</b>
<b>A102</b>	12.03.25	Sylvia LANZA	<p>Domage de démolir 2 bâtiments de 1880, AM178 et 179, en bon état pour 2 immeubles neufs. Leur réhabilitation est souhaitée avec aides pour rénovation énergétique.</p> <p>Création d'un square : à supprimer car exemple Anatole France (regroupement avec boisson, cris, bagarres et souillures...)</p> <p>Puits et nappe phréatique : il faut construire sans parking souterrain</p> <p>Projet « espace communal majoritairement non bâti » : parking communal ? Mais :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conserver arbres AM180 pour protéger oiseaux et chauve-souris,</li> <li>-planter arbres supplémentaires pour oxygène,</li> <li>-une dizaine de bornes de recharge rapide pour les véhicules électriques afin de donner la possibilité aux habitants de basculer vers ce type de véhicule(aujourd'hui seulement 4 bornes dans la ville),</li> <li>- créer places de stationnement avec possibilité de location à l'année pour les résidents,</li> <li>-laisser place à la piste cyclable.</li> </ul> <p>-Démolition école Jules Verne : travaux bruyants et fortes poussières : à réaliser en hiver.</p> <p>Parcelle BX53 : 2412 m2 de parking extérieur à la ville peu utilisé car excentré sauf dimanche pour match. Prévoir un vrai projet de construction avec R+4 et parking aérien pour logement 100% social au lieu de démolir des demeures anciennes sur ZOLA</p>	<p><b>OAP VERNE/ZOLA</b></p> <p><b>QUESTIONS DIVERSES</b></p>
<b>A103</b>	12.03.25	Frédéric PUJOL	Idem 101 avec PJ	<b>ZONAGE</b>
<b>A104</b>	12.03.25	H.GINOUX	Demande une modification de zonage en vue de construire en laissant 3 ha en EBC et espaces verts	<b>ZONAGE</b>
<b>A105</b>	12.03.25	Jean MERLOT	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole. Présence d'un bâtiment d'habitation et d'exploitation et forage pour installation d'un maraîcher. Quartier non adapté à l'urbanisation en raison du sous-dimensionnement des accès routiers, eau potable et eaux usées.	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A106</b>	12.03.25	Genevieve MERLOT	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole. Enclavé dans un secteur pavillonnaire, réseaux routiers, eau potable et assainissement n'ont pas la capacité d'accueillir une plus grande densité d'habitation	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A107</b>	13.03.25	PRODSISTRI VAR	<p>Souhaite l'installation de bornes de recharge (6 ou 10) pour les véhicules électriques, les bornes actuelles la plupart du temps inaccessibles car 5 h de temps de charge (20% de la flotte des entreprises depuis 01.01.2024).</p> <p>Souhaite la conservation des grands arbres présents sur le futur parking Jules Verne pour préservation des oiseaux et chauve-souris sur ce site.</p>	<p><b>QUESTIONS DIVERSES</b></p> <p><b>OAP VERNE</b></p>

<b>A108</b>	13.03.25	Alexandre PAGET	Soumet des modifications du PLU afférentes aux conditions d'occupation des sols dans toutes les zones U, au vu de RE2020 du ministère de la Transition Ecologique : nécessaire de déroger en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et longueur de construction maximale pour l'installation de pergolas et vérandas bioclimatiques, favorable aux économies d'énergie.	<b>REGLEMENT</b>
<b>A109</b>	13.03.25	Irène CUNIBERTI	Ne voit pas dans la modification n°5 du PLU la modification du zonage de Mar Vivo pour passage en UCa afin d'éviter la densification par la construction d'immeubles dans une zone déjà très peuplée et la circulation difficile.	<b>ZONAGE</b>
<b>A110</b>	13.03.25	Viviane OESTREICHER	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole.	<b>OAP COSTE CHAUDE</b>
<b>A111</b>	13.03.25	Pascale GASCOU	Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole.	
<b>A112</b>	14.03.25	Nassah Karim	Favorable au passage en zone agricole.	<b>COSTE CHAUDE ? NON PRECISE</b>
<b>A113</b>	14.03.25	Pierre CLERY	5 courriers en PJ (13.03.25 + 17.12.2009 +29.09.2010 + 02.06.2019 +21.05.2021 et réponses) Parcelles BM165- 166 -167-157 : souhaite l'extension en zone EBC, inconstructible, de ces parcelles. Proposition de vente au Conservatoire du littoral de BM 157 à l'avenir. PLUi ?	<b>QUESTIONS DIVERSES</b>
<b>A114</b>	14.03.25	Mairie de La Seyne sur Mer/Adjoint Délégué à l'Urbanisme	Courrier remis en main propre Avis favorable au PDA autour du fort Napoléon, propriété de la commune de La Seyne sur Mer. Avis favorable ABF et délibération Conseil MTPM le 23.03.2023.	<b>PDA</b>
<b>A115</b>	14.03.25	JC. BARDELLI CILLSOS	Courrier en main propre remis au commissaire enquêteur. Favorable au passage de Coste Chaude en zone agricole avec possibilité pour l'exploitant d'installer un local pour entreposer son matériel Sur les autres secteurs de la commune, laisse les personnes directement concernées s'exprimer mais souhaite que la commune garde son caractère de petite ville agréable à vivre. Pas de « Manhattan »Seynois. (Courrier joint adressé à M. NICOL)	<b>OAP COSTE CHAUDE PROJET GLOBAL</b>
<b>A116</b>	14.03.25	Didier GIRARDEAU	Courrier remis en main propre au commissaire enquêteur. Dossier d'enquête comporte des erreurs et des contradictions remettant en cause la faisabilité d'un projet sur VIGNELONGUE : -OAP contradictoire avec dispositions règlement écrit et graphique : implantation des bâtiments au milieu de l'emprise foncière en zone UGa destinée aux activités commerciales et artisanales où logement est interdit. Modification à réaliser pour permettre la réalisation de l'OAP avec un document graphique autorisant le logement sur l'ensemble de l'emprise foncière. Créer un zonage dédié. -règlement écrit : nombre d'étages en contradiction avec l'OAP. La règle la plus restrictive s'appliquant, le règlement écrit empêche la réalisation du nombre de niveaux prévus dans l'OAP -modification pour permettre d'implanter des ombrières photovoltaïques sur les parkings.	<b>OAP VIGNELONGUE</b>

			Rappel : une OAP peut être réalisée en plusieurs étapes si la première correspond aux principes généraux de cette OAP et n'empêche pas de réaliser les autres.	
<b>A117</b>	14.03.25	RESILIENCE LAB Stéphanie TOURAME	Courriel de présentation des enjeux de conservation de la biodiversité du bâti (chauve-souris, oiseaux, lézard des murailles...) et des habitats des espèces protégées car enjeu de santé publique en raison des moustiques vecteurs de maladies. Cas des martinets noirs. Nécessité de prendre en compte les solutions existantes dans les documents d'urbanisme.	<b>REGLEMENT</b>
<b>A118</b>	14.03.25	MIRAGAYA, GRANATA, MERCINIER	Problèmes soulevés par les PC 141 impasse Chartier.	<b>HORS SUJET</b>
<b>A119</b>	14.03.25	R.BORDONI	Problème construction piscine voisine	
<b>A120</b>	14.03.25	Odile REBOUL ABF	SUP dans le périmètre des 500 m des Monuments Historiques (pont levant, église) et site patrimonial remarquable (corniche tamaris) : diverses modifications bienvenues. En centre ancien : des modifications sont à apporter au règlement du PLU (qualité architecturale, fenêtres, toitures terrasses, ouvertures commerciales, enduits de chaux, moteurs climatisation et chauffage, boîtiers techniques)	<b>REGLEMENT</b>
<b>A121</b>	14.03.25	Jérémy JURADO Bouygues Immobilier (URBAT)	Copie du RAR expédié ce jour remise en main propre au commissaire enquêteur. Terrain classé en zone UA du PLU actuellement. Certaines prescriptions susceptibles de faire obstacle à la concrétisation du projet : -implantation UA6 : incohérence entre règlement et OAP. Application aux voies privées et servitudes existantes et à créer ? Propose une rédaction de la disposition UA6 - Implantation UA7 : contradiction bande de 15 m qui n'est pas adaptée à l'OAP. Propose une modification rédactionnelle (4 mètres) -Emprise au sol UA9 : proposition rédactionnelle (70% du terrain d'assiette) -Hauteur construction UA10 Autres questions : apporter des précisions sur certaines dispositions prévues dans l'OAP	<b>OAP MONNEIRET</b>
<b>A122</b>	14.03.25	Ph. BARBERA	Courrier remis en main propre au commissaire enquêteur. Demande de limiter à 3 étages toutes constructions de logements pour ne pas créer une cité dortoir et de réaliser des parking car en nombre insuffisant et stationnement sauvage. Favorable à la modification n°5 : OAP d'Estienne d'Orves et quartier PEYRON, friche Germinal avec création de jardins, terrain ex ALTAVILLA et ancien dépôt cars Etoiles pour créer un cinéma.	<b>OAP  OAP ESTIENNE D' ORVES</b>
<b>A123</b>	14.03.25	CIL NE	Favorable aux OAP Estienne d'Orves et Moneiret/juin sous les réserves suivantes(détail dans le courrier): Limiter la bétonnisation Maîtriser circulation et stationnement Adapter infrastructures aux besoins Préserver espaces verts Planifier clairement les travaux	<b>OAP ESTIENNE D' ORVES  OAP MONEIRET/JUIN</b>
<b>A124</b>	14.03.25	Henri LOUSSIER PROMETHEE PROMOTION	Suite à rencontre avec le commissaire enquêteur en permanence, courrier joint avec plans de situation et photos d'illustration, en vue de rappeler les attentes du	

			<p>Groupe : modification du règlement du PLU sur futur quartier de Wallon et avenue Marcel Paul. Parcelles AB 1557- 1583 -195.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Demande répartition différente des EBC selon différentes solutions proposées : regroupement stratégique du boisement sur une zone précise, plantation d'essences locales mieux adaptées.</li><li>-Demande modification du zonage : en UGa actuellement. Serait plus adapté en UB au regard du contexte urbain immédiat et des orientations d'aménagement.</li></ul>	<b>ZONAGE</b>
--	--	--	---	---------------

### **4-3 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DES QUESTIONS DU PUBLIC**

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*).

Pour une meilleure lisibilité des questions que suscitent les observations du public, lesquelles sont suivies des réponses du maître d'ouvrage puis de mon analyse, j'ai choisi de les classer par thèmes, 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**

**Notice de lecture :**

- Sous chaque thème et sous-thème sont présentées les observations et questions s'y rattachant.
- Entre parenthèses sont précisées leurs références selon qu'il s'agit d'une observation déposée sur le Registre (R...) ou en Annexe (A...).
- Les réponses de la Métropole TPM sont en police classique rouge.
- L'analyse du commissaire enquêteur est en bleue

## GENERALITES

### **1° Avis favorables au projet de modification n°5 du PLU**

**9 observations** sont déposées en faveur du projet global de modification n°5 du PLU : **R26 – R30 – R71- R72- R84 - R85 – A20 – A24 -A98**

*Ces observations n'appellent pas de questions au maître d'ouvrage.*

### **2° Avis favorables OAP Coste Chaude**

Au total, **93 observations** sont déposées en faveur de l'OAP de Coste Chaude visant au classement du secteur en zone agricole, dont la plupart émanent des proches riverains.

*Ces observations n'appellent pas de questions au maître d'ouvrage.*

L'OAP a été supprimée, au profit d'un changement de zonage.

### **3° Avis favorables sur les OAP sous conditions**

Certaines spécificités et les attentes de la population doivent être prises en compte.

**5 observations : R60 et Annexe 74 (CILLSNE) – R70 – A122 -A123**

*Les inquiétudes et attentes formulées sont-elles prise en compte par le maître d'ouvrage ?  
Qu'en sera-t-il de leur mise en œuvre effective ?*

Les OAP répondent à un double objectif : 1/ rendre supportable la densification par ailleurs déjà permise par le PLU ; 2/ organiser la composition du bâti et des espaces ouverts dans un cadre de projet à l'îlot au lieu d'une logique à la parcelle qui crée un urbanisme chaotique au coup-par-coup.

Le schéma de principe de l'OAP Estiennes d'Orves prévoit des hauteurs de bâtiments allant du R+1 jusqu'au R+3/4 maximum. Cet épannelage est dessiné en fonction des bâtiments existants. Ainsi, au plus proche des bâtiments existants en R+5, on retrouve les plus grandes hauteurs (R+3/4) et plus on s'en éloigne, plus les bâtiments projetés seront bas.

Les OAP ont pour objectifs de limiter la densité des zonages actuels et donc, de limiter la bétonnisation. Le traitement paysager est abordé dans les deux OAP Estiennes d'Orves et Moneiret/Juin.

Les travaux seront planifiés en phase pré-opérationnelle.

#### Analyse 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.

Cependant MTPM n'apporte pas de réponse à l'attente formulée explicitement concernant des lieux réservés aux activités culturelles et associatives dans l'OAP d'Estienne d'Orves.

« Limiter la bétonnisation » se présente comme un objectif à atteindre pour la Métropole TPM et la Ville de La Seyne sur Mer et les OAP en représente les moyens privilégiés, ce qui me semble en effet un choix adapté.

#### **4° Avis favorable au Périmètre Délimité des Abords (PDA)**

##### **1 observation : A114**

*Pas de questions au maître d'ouvrage*

Cependant, ce dernier rappelle à Madame le Commissaire-enquêteur que, conformément à l'article R621-93 du Code du patrimoine, son rapport et ses conclusions devront mentionner cet avis.

#### Analyse du commissaire enquêteur

J'ai mentionné l'avis de la Mairie de La Seyne sur Mer sur le PDA dans le présent rapport (§ page 8)

#### **5° Avis favorable à la modification du règlement en zone UAc**

##### **6 observations : A40 à A45**

*Pas de questions au maître d'ouvrage*

##### **6° Inquiétudes**

##### **A75**

*Que répond le maître d'ouvrage à propos :*

*- de la modification n°5 du PLU qui est un projet de densification ?*

Les OAP introduites par la présente procédure visent à limiter les possibilités de densification par rapport à l'application actuelle du règlement du PLU.

*- la hauteur des bâtiments sans réflexion sur l'intégration dans le quartier ni mesure de l'impact visuel ?*

Les hauteurs des bâtiments prévus par les OAP ont été étudiées en fonction des hauteurs de bâtiments déjà existants. Lorsque c'était possible, les OAP proposent des épannelages permettant d'adapter les hauteurs des bâtiments à venir en fonction des bâtiments déjà existants.

*- l'absence d'étude sur les infrastructures malgré l'augmentation de la population ?*

Les voies actuelles sont en capacité d'absorber les augmentations de population prévues par le document d'urbanisme. Quand ce n'est pas le cas, des emplacements réservés ont été mis en place afin de pouvoir élargir les voies notamment.

*-la réduction des places de stationnement sans vraies alternatives de mobilité douce ?*

Les OAP proposent l'aménagement de voies douces, alternatives aux déplacements en véhicules motorisés. Certaines OAP prévoient l'implantation de parking, notamment l'OAP Zola/Verne.

*-l'absence d'engagements environnementaux obligatoires et sanctionnés en cas de non-respect, l'absence d'exigence minimale d'espaces verts imposée, de règles strictes et de garanties de mises en œuvre représentant un risque d'artificialisation excessive des sols ?*

Les OAP proposent toutes des dispositions concernant les espaces verts et/ou paysagers. Le règlement impose, par les articles 13, des superficies minimums d'espaces verts. Le projet de modification n°5 vise à permettre une densité du bâti inférieure à ce que permet le règlement en vigueur. De plus, les dispositions applicables à toutes les OAP regroupent plusieurs items, comme les performances énergétiques, les énergies renouvelables et les éco-matériaux. Les projets devront être compatibles à ces dispositions.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Je considère 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 îlots 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.

### 7°Avis défavorables

#### A100

*Comment le maître d'ouvrage répond-t-il aux considérations suivantes :*

*-l'augmentation démesurée de la population et la bétonnisation accrue prévue par la modification n°5 du PLU (1500 logements nouveaux, 5000 habitants de plus),*

Cette modification n°5 limite fortement les conséquences du PLU en termes de constructibilité, en particulier avec les modifications de zonage et les OAP. Elle s'adapte à une augmentation plus naturelle et moins rapide de la population.

#### Analyse du commissaire enquêteur

§ analyse précédente

*-les problèmes de saturation de la circulation automobile due à l'urbanisation galopante,*

Cette augmentation incessante est liée à nos modes de vie plus qu'à la densification urbaine. Ainsi dans les villes les plus denses, la présence d'espaces publics, l'équipement des transports publics, forment une alternative au « tout-voiture » conséquence au contraire de l'absence de cadre organisé : c'est le rôle des OAP, démarche de projet pour construire la ville dans toutes ses dimensions fonctionnelles.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

S'il est exact que la saturation de la circulation automobile en milieu urbain est due à nos modes de vie, il n'en reste pas moins vrai, selon moi, que plus la population s'installe en centre-ville ou proche périphérie à la faveur des constructions de logements destinés précisément à les accueillir, plus cette circulation augmente, OAP ou pas.

Cette remarque ne vide pas de son sens l'objectif de limiter la densification urbaine poursuivi par la modification n°5 du PLU à travers notamment les OAP mais également les changements de zonage et les modifications réglementaires.

*-la nécessité d'augmenter les infrastructures induites,*

Comme déjà indiqué, c'est la qualité des infrastructures et des réseaux qui a conditionné certains changements de zonages ou la mise en place d'OAP. Des créations de voies sont prévues, ainsi que des élargissements pour les voies existantes (Emplacements Réservés).

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Dont acte.

*-la hausse des impôts et taxes que cela peut entraîner,*

Il s'agira surtout d'une possible augmentation du nombre des contribuables.

Les villes de croissance démographique rapide peuvent en effet connaître des hausses de la fiscalité afin de créer les équipements du futur. C'est pourquoi les OAP constituent plutôt un frein aux constructions les unes après les autres. Le cadre du projet urbain permet de mieux maîtriser le temps de l'aménagement.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

L'argument en réponse de la Métropole TPM quant à l'incidence d'une démographie rapide induisant des investissements parfois à la hâte et de facto une hausse des prélèvements alors qu'une maîtrise des projets encadrée par les OAP permet au contraire une meilleure maîtrise de l'aménagement dans le temps sans choc fiscal, paraît convaincant. Ce principe devra trouver application dans les faits et dans le temps.

*-l'immense besoin de la population d'un parc de verdure, lieu de respiration et lien de mixité sociale, lieu de détente, de sports et de culture ?*

L'augmentation de population potentielle est contenue par la réduction de la constructibilité induite par les OAP et les quelques changements de zonage. Toutes les OAP prévoient soit des fronts paysagers ou des arbres d'alignement, des jardins ombragés (Vignelongue), des zones vertes et squares paysagers (Zola/Verne), des cœurs d'îlots verts paysagers (Les Ateliers de la Lune, Gai Versant), soit encore des balcons paysagers (Moneiret/Juin).

Les OAP donnent un cadre pour coordonner les espaces de vie avec le bâti. La Seyne s'est faite historiquement sans plan et sans anticipation des besoins collectifs. Construire la ville durable nécessite une anticipation par le projet qui donne le cadre du temps à venir. Les OAP s'inscrivent par ailleurs dans une démarche de réparation d'une ville fracturée et désordonnée.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

J'estime tout à fait fondée la réponse de la Métropole TPM qui justifie la nécessité de recourir aux OAP comme des composantes permettant de définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives.

*La démarche de réparation d'une ville fracturée et désordonnée souligne l'importance de l'enjeu pour la ville de La Seyne sur Mer.*

Il revient donc aux acteurs de la politique de la ville de traduire de manière opérationnelle ces intentions en répondant aux attentes de la population Seynoise qui s'est exprimée, légitimement soucieuse de son cadre de vie et inquiète de potentielles dégradations qui pourraient advenir.

L'accomplissement de la démarche proposée, et parfaitement encadrée, représenterait un essor qualitatif du cadre de vie au profit des habitants de la commune.

*Que justifie le choix d'interdire le PVC ou l'alu pour les ouvertures au profit du bois dont il faut assurer l'entretien ?*

Le PVC est interdit plus pour des motifs environnementaux et de développement durable que pour son aspect architectural. Ce matériau est le moins durable dans le temps et reste problématique en cas d'incendie (fonte, dégagement de vapeurs toxiques...) ou au regard de son faible potentiel recyclable. C'est pourquoi les diverses réglementations actuelles tendent à limiter son utilisation. Par contre, sauf cas particulier, le métal peint et l'aluminium ne sont pas interdits. Le bois reste le plus pérenne s'il est bien entretenu.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Dont acte.

*Pourquoi réduire à 40% la pose de panneaux photovoltaïques en toiture et sur les infrastructures publiques, la commune ayant été dès 2001 la première à imposer l'énergie solaire sur les toitures ?*

Il ne s'agit pas d'une réduction mais d'une explication : le règlement en vigueur dispose, à l'article 11.2 des dispositions générales de « garder une proportion entre la surface de captage et de toiture ». Cette disposition permet de proposer un ordre de grandeur en indiquant « de l'ordre de ».

A l'origine, la Ville a surtout imposé des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. Le développement des panneaux photovoltaïques pour la vente d'électricité répond à une autre demande, mais a une incidence non négligeable sur l'aspect du bâti et les paysages. C'est une disposition qui permet de garder un aspect de cohérence des toitures en milieu de pavillonnaire.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

J'estime que cette disposition répond au double souci de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques dont l'utilité écologique semble démontrée et de préserver un visuel cohérent et soutenable notamment en milieu pavillonnaire.

*Qu'est-il prévu pour faire face au changement climatique avec la possible diminution des volumes prélevés par la SCP (Canal de Provence) ?*

L'augmentation du nombre d'habitants est anticipée et une étude a été jointe au dossier d'enquête : « Impact des projets d'urbanisations sur l'AEP à La Seyne – IndA ». L'étude a pour objectif de rappeler les ressources actuellement mobilisées pour l'alimentation en eau potable de la commune, réaliser une approche de l'évolution récente des besoins et des besoins dans le futur avec la réalisation des projets d'urbanisation, la quantification de l'impact potentiel de la hausse des besoins sur la ressource et sur la distribution.

L'objectif n'est pas de permettre une plus grande densité de population ; mais d'organiser cette densification dans le cadre de l'urbanisation favorisée par le « blocage » des terres non urbanisées et la nécessité démographique. Aujourd'hui, ce sont les promoteurs qui donnent la tendance en prenant l'initiative avec l'achat de foncier rare et inflationniste, tout autant qu'inégalitaire. Le PLU et la rentabilité créent un paysage urbain chaotique et non fonctionnel, où les habitants sont en conflit au lieu d'échanger sur l'espace collectif. L'OAP est un dispositif qui redonne la main au projet collectif et oblige l'intérêt privé à respecter un cadre commun.

**Analyse du commissaire enquêteur**

La Métropole TPM a ajouté cette étude d'impact au dossier d'enquête publique en réponse à ma demande car j'estimais important d'évaluer les incidences de la modification n°5 du PLU sur la ressource en eau potable de la commune.

Les conclusions de cette étude sont positives et ne soulèvent pas d'inquiétude sur ce point.

Je considère également que les explications apportées sur l'organisation du paysage urbain grâce à la mise en place d'OAP sur le territoire communal sont justifiées.

**R28**

*Pas d'urbanisation supplémentaire dans la zone déjà encombrée de Moneiret.*

**R32**

*Hostile aux OAP de Moneiret et Estienne d'Orves (nappe phréatique, problème de circulation et de stationnement.*

**R 49**

*Pas favorable à l'OAP Zola Verne mais ne donne pas de raison. Mail annoncé mais non reçu.*

**R87 – R89 -A89 – A102**

*Préférence pour la création d'espaces verts au lieu de nouvelles constructions*

Le quartier est déjà urbanisé. Les propriétaires vendent leurs terrains à des promoteurs qui vont y construire des collectifs sans faire preuve de réelle vision urbaine. C'est l'origine de ces OAP : empêcher ces projets sans lien et de densité maximum tels que permis par la règle actuelle.

A ces avis défavorables sur le principe même d'urbanisation, le maître d'ouvrage amène des réponses circonstanciées ci-après, particulièrement en ce qui concerne les OAP.

**Analyse du commissaire enquêteur**

§ analyses précédentes.

**A37**

Détails et questions § « Sous thème OAP Coste Chaude » (page suivante).

## THEME 1 - LES « OAP »

### Sous thème « OAP Coste Chaude »

*A elle seule, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a suscité de très nombreuses participations :*

*-31 observations ont été déposées sur le registre papier*

*-65 observations ont été jointes en annexes, formulées par courriels essentiellement.*

*A l'exception d'1 question individuelle d'exclusion parcellaire (Observation 1), d'1 avis défavorable (Observation 2) et d'1 contre-proposition, toutes les observations sont déposées en faveur de la suppression de l'OAP Coste Chaude et du classement de son périmètre en zone Agricole.*

#### **Observation 1 (R63)**

*La demande de M. SARTOR d'exclure sa parcelle BE2041 du changement de zonage projeté, la laissant en zone AU est-elle recevable ? Peut-il obtenir un accord en ce sens ?*

*En cas de refus, quels en sont les motifs ?*

*Le secteur a fait l'objet d'un jugement où l'ensemble de l'OAP prévue par la modification n°4 a été annulé.*

*Le changement de l'ensemble de ce secteur en zone A, agricole, permet de garder une cohérence d'ensemble. De plus, une étude de potentialité agricole indique que la surface cultivable est importante et que ce secteur est favorable à l'agroforesterie. Les conclusions de cette étude indiquent que : « Le terrain est tout à fait adapté à l'implantation d'un système de culture en agroforesterie. La parcelle se trouvant dans un environnement urbain, les services écosystémiques rendus seront d'autant plus importants. Une conduite en agroforesterie permettrait notamment d'augmenter la biodiversité (accueil d'auxiliaires de culture), de limiter l'érosion dans ce terrain en pente, d'augmenter la réserve utile en eau du sol, de stocker du carbone, d'améliorer l'impact de l'exploitation sur le paysage tout en augmentant la productivité. ».*

*La procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), en cours et en lien avec la future ZAP, permettra de désigner un agriculteur avec un réel projet de développement agricole.*

*De plus, ce secteur répond aux attentes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) introduites par la loi dite Climat et Résilience. Le ZAN a pour objectif de privilégier le renouvellement urbain et d'éviter l'artificialisation de terrain non bâti. De plus, l'étude agronomique confirme que ce secteur est totalement compatible avec une exploitation agricole. Enfin, la Chambre d'agriculture a également validé ce projet.*

### Analyse du commissaire enquêteur

La question posée ne porte pas sur l'opportunité de classement en zone agricole de l'ensemble du secteur en supprimant l'AOP, nonobstant le bien-fondé de ce choix et sa base légale, mais sur une seule parcelle.

Je considère en effet que celle-ci peut faire l'objet d'un examen particulier au motif qu'étant classée antérieurement en zone AU, il s'agit moins d'un détachement de parcelle que du rétablissement d'un zonage que l'AOP avait modifié.

De plus, il convient de constater sur la planche cartographique qu'elle est située en bordure de voie et en continuité de constructions existantes, desservie par les réseaux publics.

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

Je recommande à la Métropole TPM d'étudier avec attention cette possibilité.

### Observation 2 (A37)

*M. Marc VUILLEMOT s'oppose au choix de classement en zone A du site de Coste Chaude*

*1°Le choix de classer en zone agricole le site de Coste Chaude n'est-il pas en contradiction avec :*

- *la loi SRU ?*
- *les besoins de logements, en particulier pour les familles affectées par le PNRU du quartier Berthe et le NPNRU du centre ancien de la commune ?*
- *les politiques publiques de rénovation urbaine préconisant plus de mixité sociale et de lutter contre la ségrégation spatiale en saisissant l'une des rares opportunités foncières dans la partie résidentielle, essentiellement pavillonnaire des quartiers Sud ?*

Le choix de reclassement de ce secteur en zone A, agricole répond à plusieurs objectifs. Tout d'abord, un jugement obligerait de supprimer l'OAP prévue dans la modification n°4 du PLU qui le classait en zone AU.

Ensuite, il s'agit d'une volonté politique affichée. La municipalité en place souhaite conserver ce secteur en zone agricole et d'ailleurs, le propose également dans le périmètre de la ZAP.

Enfin, comme expliqué ci-dessus, ce classement en zone A permet de mettre en œuvre les objectifs prévus du ZAN introduits par la Loi Climat et Résilience. Ainsi, l'artificialisation de terrains non bâtis est limitée pour permettre la densification maîtrisée en zone urbaine, déjà artificialisée.

Concernant les besoins en logements sociaux, le Contrat de Mixité Sociale, document réalisé et co-signé par tous les partenaires de l'Habitat (ville, Préfecture, Métropole TPM, EPF PACA, bailleurs sociaux), indique clairement en page 19 « [...] poursuivre la mise en œuvre de la modification n°5 du PLU conduite par la Métropole qui intègre des dispositifs favorisant le logement social (existant au dernier PLU ou à créer tels que les OAP, les contraintes réglementaires, les secteurs de mixité sociale, les emplacements réservés) [...] ».

Le secteur Sud de la commune est assez mal desservi, le CMS indique en page 13 : « Dans le secteur Sud en général, la pression foncière est importante et l'urbanisation quasi-totale. Seule une révision complète du PLU pourrait retrouver des poches de densité (toutefois hors des délais du CMS et du PLH) mais celles-ci seraient freinées par le manque d'équipements publics et notamment la desserte viaire ainsi que par des contraintes environnementales (secteur collinaire, abords de la forêt) ». Des travaux d'amélioration des dessertes seraient trop onéreux pour le gain en logements (dont logements sociaux) alors que les objectifs du CMS peuvent être atteints en mobilisant d'autres secteurs, notamment dans le renouvellement urbain (OAP prévues par la présente modification).

*2°La commune disposant de 650 ha de zonage A et N sur les 2500 ha du territoire communal, le choix d'ajouter la zone de Coste Chaude en zone Agricole est-il justifié ?*

Le secteur de Coste Chaude a, indiscutablement, un passé agricole en viticulture et arboriculture. L'étude sur le potentiel agricole réalisée par la Chambre d'agriculture démontre que l'exploitation existait jusque dans les années 1980 et l'enfrichement a commencé à partir de 1989. Ainsi, la remise en culture nécessite quelques travaux et une préparation de la parcelle mais ces derniers semblent tout à fait réalisables. La superficie agricole utile de La Seyne est faible par rapport à la surface totale de la commune : 11ha de SAU sur 2200 Ha (soit 0,50 %). Pour comparatif, la commune voisine de Six-Fours-les-Plages fait 2600 Ha environ mais dispose de 27Ha de SAU (source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/surface-agricole-utilisee-sau>).

*3°Le classement en zone agricole de Coste Chaude est-il une juste application de la décision du TA de Toulon du 6 avril 2021 annulant l'ouverture à « l'urbanisation immédiate » de ce secteur au motif que « le PADD prévoit de conditionner ce développement de l'urbanisation par l'amélioration des conditions de desserte » ?*

Le PADD indique en page 11 que les secteurs pavillonnaires, dont dépend Coste Chaude, font partie de la thématique « Maîtriser le bâti dans les quartiers d'habitat diffus ». Le renouvellement et la densification sont préférés à proximité des transports en commun et conditionnés par une offre structurée. Or, le secteur de Coste Chaude est mal desservi, c'était l'objet même du contentieux. L'application du jugement est donc cohérente avec les objectifs généraux du PADD.

*4°Une orientation en faveur d'un classement d'une partie de Coste Chaude en zone agricole et/ou naturelle et d'une autre partie en zone constructible faisant l'objet d'une OAP garantissant une intégration paysagère et environnementale maximale et une perspective de moindre construction que celle de 2019, est-elle envisageable ?*

*En cas de refus, quels sont les motifs retenus s'opposant à cette proposition ?*

La modification d'une petite partie en zone à urbaniser irait à l'encontre de toutes les explications apportées ci-dessus. En effet, les travaux liés à l'amélioration de la desserte seraient beaucoup trop onéreux pour permettre la densification d'une infime partie de ce secteur.

Par conséquent, il apparaît plus opportun de densifier les secteurs déjà urbanisés et desservis par les transports en commun plutôt que d'artificialiser un secteur non bâti et d'engager des travaux conséquents de voirie.

**Analyse du commissaire enquêteur**

D'une part, les terrains qui ont été exploités dans le passé en viticulture ou arboriculture et dont la Chambre d'Agriculture a démontré le potentiel à renouer avec cette destination, moyennant quelques travaux et préparations, peuvent utilement contribuer aux objectifs du ZAN introduits par la Loi Climat et Résilience.

D'autre part, 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.

Aussi, la Métropole TPM fait une juste application du jugement du TA de Toulon en supprimant l'AOP et en réservant à ce secteur un avenir agricole qui s'intègre dans le paysage et répond aux souhaits largement exprimés par la population avoisinante.

Cet avis ne remet pas en cause mes observations précédentes relatives à la parcelle BE2041.

**Observation 3 (A12)**

*En lieu et place d'une zone entièrement dédiée à l'agriculture, il est proposé l'aménagement d'un parcours sportif, d'un parc pour les enfants, d'une forêt pédagogique afin d'offrir aux habitants proches et éloignés un espace de loisirs en pleine nature. Faible coût. Valorisation du patrimoine naturel.*

*Quel accueil peut être réservé à cette proposition ? Le maître d'ouvrage l'estime-t-il pertinente et opportune ?*

Un AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) est déjà en cours sur ce secteur afin de réintroduire l'agriculture.

Le zonage agricole permettra de valoriser le patrimoine paysager de ce secteur, proche de la forêt de Janas. La proposition ne peut pas être mise en œuvre car, dans le cadre d'une exploitation agricole, une surface minimum cultivable permet de pérenniser l'activité et de garantir une rémunération à son exploitant. Aussi, soustraire de la superficie agricole mettrait en péril l'installation d'une activité agricole. Par ailleurs, la forêt de Janas est proche.

**Analyse du commissaire enquêteur**

J'estime les arguments de la Métropole TPM justifiés au regard d'une part, des conditions d'exploitation agricole, dont la pérennité est favorisée par la surface cultivable dont dispose l'exploitant, et d'autre part, par la proximité de la forêt de Janas sur le territoire de la commune.

**Observation 4 (A100)**

*Maraîchage et arboriculture en bio ou agriculture raisonnée.*

*Un jeune agriculteur ou exerçant une activité similaire, choisi en concertation avec l'association.*

*Pas de vente à la ferme en raison des conditions d'accès.*

*Production pour les cantines scolaires.*

*Puits à sauvegarder pour l'irrigation.*

*Quelles réponses et suites sont apportées à ces réserves relatives au passage de Coste Chaude en zone agricole ?*

Mêmes remarques que ci-dessus.

Analyse du commissaire enquêteur

§ analyses précédentes

## Sous thème « OAP MONEIRET/JUIN »

### **Observation 1**

*1° Quelles seront les conditions d'accès aux futurs logements ? Rond-point du 8 mai ou Chemin de Moneiret ? (R4)*

L'OAP indique des principes de desserte représentés par les flèches jaunes pour les cheminements piétons à travers les îlots et une flèche orange concernant la connexion entre les deux placettes, le bus en site propre et les pistes cyclables. Le chemin de Moneiret, élargi à 12m, et la RD559 seront les principales voies d'accès à ce projet.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte

*2° Quelle sera la densité de population à l'issue de la construction des 250 logements prévus ? (R4)*

L'OAP Moneiret/Juin accueillera 250 logements dont 100 logements sociaux (40%) avec une équivalence de 500 habitants supplémentaires environ.

Il est utile de préciser que toutes ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) conduisent à encadrer la constructibilité et, en intégrant des règles de mixité fonctionnelle, de prospect, de hauteur, de pourcentage d'espaces verts et conduisent à une réduction des capacités en termes de logement par rapport au PLU en vigueur.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Je considère qu'il est pertinent et justifié d'encadrer la constructibilité en intégrant des règles conduisant à réduire de manière pérenne et progressive une urbanisation qui, sans elles, risquerait d'être chaotique, dénuée de la cohérence et de la vision d'ensemble nécessaire à la ville de demain dans un cadre de vie apaisé.

### **Observation 2**

*1° Places de stationnement déjà insuffisantes (R26 et R27). Circulation et stationnement anarchique même en élargissant le chemin de Moneiret (R32)*

*Racines sous les habitations (R26)*

*Projet situé en zone inondable (R27- A10) – Présence de nappes phréatiques (R32) Le quartier Peyron est classé dans le DICRIM en zone inondable n°2. Stade marquet toujours inondé. Autrefois prairies et jardins. Site réhaussé avec décombres après 1945. La délivrance de nouveaux permis de construire ne ferait qu'aggraver la situation. Il est dangereux de ne pas tenir compte des avertissements actuels sur les fortes pluies (A89).*

*Comment ces constats et avertissements sont-ils mesurés et pris en compte dans le projet de l'OAP Moneiret/Juin ?*

Le stationnement sera prévu sur le secteur de l'OAP (dans les opérations de logements, d'activités et de services) et le long du chemin de Moneiret. Le nombre de places de

stationnement sera conforme au règlement d'urbanisme, article 12 des dispositions générales « stationnement et véhicules » qui dispose qu'une place de stationnement doit être créée par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée (avec un minimum d'une place par logement).

Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas vocation à agir sur les problèmes de droit privé tels que les racines sous les habitations.

Enfin, la présence d'eau a été observée par les riverains, néanmoins, aucun document officiel annexé au PLU répertorie un potentiel risque inondation sur le secteur. Conformément au DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs, téléchargeable sur le site internet de la Ville) évoqué, le réseau d'évacuation des eaux pluviales est en permanente modernisation. Ainsi, la situation du quartier Peyron lors des très fortes pluies s'est très nettement améliorée depuis quelques décennies.

Pour autant, les projets doivent respecter des pourcentages de surfaces non imperméabilisées permettant à la fois d'absorber l'eau pluviale mais également d'imposer des espaces verts aux opérations. L'article 4 des dispositions générales prévoit des dispositions particulières concernant les eaux pluviales et notamment pour les projets d'immeubles où les dimensionnements des ouvrages sont plus importants.

L'OAP prévoit de réserver des espaces verts le long de l'avenue, répondant à la fois aux besoins d'espaces paysagers et à l'image de l'entrée de ville. Aujourd'hui (avec le PLU actuel) tout est constructible et les projets s'insèrent dans chaque parcelle sans réserve d'espaces pour la nature en ville. Il est indispensable d'intervenir pour anticiper un développement anarchique de cette zone où les propriétaires et les promoteurs ont trouvé des accords de vente foncière.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Les dispositions encadrant l'OAP « Moneiret /Juin » en termes d'espaces verts afin d'insérer des espaces non imperméabilisés répondront au souci parfaitement légitime de prévoir des conditions d'évacuation des eaux pluviales qui soient en rapport avec les nouvelles constructions et la nécessaire adaptation aux changements climatiques.

De plus la création d'espaces verts dans l'opération permettra en effet d'améliorer l'image d'entrée de ville.

Toutefois le DICRIM classe le quartier « Le Peyron » situé à proximité de l'OAP « Moneiret/Juin » parmi les zones à « risque inondation » dont l'ampleur varie selon plusieurs critères parmi lesquels « *la couverture végétale, la nature des sols et la présence d'obstacles à la circulation des eaux* ».

De toute évidence, de nouvelles constructions constituent des obstacles à la circulation des eaux.

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.

S'il est exact que le DICRIM précise parmi les mesures prises dans la commune « *la modernisation permanente du réseau d'évacuation des eaux pluviales* », il est également ajouté la disposition suivante : « *Elaboration d'un PLU en fonction des zones à risques* ».

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

L'évaluation environnementale relève que cette gestion à l'échelle d'ilot 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 ».

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.

*2° Cette OAP s'inscrit dans un quartier déjà fort encombré alors que d'autres terrains plus au sud répondraient mieux à la demande de construction de logements (R27).*

*Dans ce contexte, pour quelles raisons a-t-il été prévu d'ajouter des constructions dans ce secteur et non pas dans un quartier Sud ?*

Le secteur Sud est moins bien desservi par des voies structurantes et les transports en commun. Comme expliqué ci-dessus, la Ville et la Métropole TPM répondent aux attentes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) introduites par la loi dite Climat et Résilience. Le ZAN a pour objectif de privilégier le renouvellement urbain et d'éviter l'artificialisation de terrains non bâtis, sans exclure totalement des petites opérations de renouvellement urbain au Sud de la commune.

On ne peut pas comparer les situations. Ce site est prêt à muter par la volonté des propriétaires et des promoteurs et le PLU autorise cette mutation vers une densité excessive et une absence de contrôle sur le projet urbain d'ensemble. Il est vital de contrôler le développement urbain.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Je souscris à cette orientation de la commune et de la Métropole TPM car elle est justifiée par la nécessité de contrôler le développement urbain en maîtrisant les conditions de son renouvellement tout en respectant rigoureusement les dispositions prévues par la loi Climat et Résilience et le ZAN.

### Observation 3

*Pourquoi ne pas végétaliser cette zone ? Création d'un parc (Ex ALTAVILLA) avec chalets buvettes pour création de lien social, parc sportif et paysager multifonctionnel ... ? Exemple de Chalucet à Toulon (R87) (A74)*

*Création d'espaces verts, de parking et d'un cinéma sur la friche des anciens cars Etoiles. Ouvrir le quartier au lieu de l'étouffer (R89)*

*Autre proposition alternative : conserver le bâtiment actuel pour accueillir des activités culturelles et associatives ou des services municipaux (A74).*

*Quel accueil peut être réservé à l'ensemble de ces propositions d'aménagement pour le quartier ?*

Le quartier est situé dans un tissu qualifié de « urbain ». De ce fait, la densification de ce secteur paraît opportune car elle permettra aux nouveaux habitants de bénéficier des atouts de ce quartier : desserte, accès aux transports en commun, services à proximité.

Une partie de l'OAP prévoit de conserver des massifs végétaux et de valoriser ces espaces verts.

La configuration du tènement foncier de l'ancien dépôt de bus, très en longueur, ne permet pas d'imaginer l'implantation d'un cinéma.

La ville n'a pas la maîtrise foncière sur ces terrains. Les acteurs sont privés. Le rôle de la collectivité est d'encadrer le développement pour éviter le chaos. Les OAP permettent de garantir la qualité des projets et de faire financer dans le cadre d'éventuelles constructions, les espaces communs qui les accompagnent. Ce qui n'advient pas avec le PLU en vigueur et son règlement qui ne contrôlent aujourd'hui que la densité à la parcelle.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

La Ville n'ayant pas la maîtrise foncière du terrain « ex ALTAVILLA » il lui est cependant possible d'encadrer le développement du secteur avec le recours à l'OAP. C'est la démarche de la modification n°5 et de l'OAP Moneiret/juin en particulier. En rappelant la configuration du bâti, la Métropole explique la raison pour laquelle un cinéma ne peut aboutir sur ce site.

#### **Observation 4 (A121)**

*Détails complets dans le courrier annexé au Registre d'enquête publique, à propos de contradictions et incohérences relevées entre le règlement du PLU et les OAP.*

#### **1° Règlement zone UA du PLU**

*Le terrain d'assiette de l'OAP étant classé en zone UA à l'heure actuelle, certaines prescriptions sont susceptibles de faire obstacle à la concrétisation du projet de construction :*

*-implantation par rapport aux voies et emprises publiques : UA6*

*-implantation par rapport aux limites séparatives : UA7*

*-emprise au sol : UA9*

*-hauteur maximum des constructions : UA10*

*La société URBAT propose une nouvelle rédaction des dispositions précitées respectivement, UA6, UA7, UA9 et UA10. Peut-il être fait droit à ces demandes ? Ces propositions rédactionnelles peuvent-elles être accueillies favorablement et justifier des modifications du règlement de la Zone AU du PLU ?*

Plusieurs propositions rédactionnelles vont être prises en compte dans le règlement.

Notamment, une phrase concernant les OAP sera intégrée afin de permettre une souplesse d'application de l'OAP. En effet, la rédaction actuelle laisse penser que le règlement écrit

prend le dessus sur les principes d'aménagement de l'OAP (voir ci-après pour l'OAP Vignelongue). Pour permettre l'aménagement de ce secteur conformément au schéma d'aménagement, celui-ci prévaudra sur les articles 6, 7, 9 et 10 en particulier pour lesquels il sera précisé : « sauf dispositions contraires inscrites dans les OAP ».

Les OAP sont aujourd'hui une avancée fondamentale car elles introduisent une vraie volonté de faire du projet urbain et de construire une ville à vivre, notamment en répartissant les espaces en fonction des usages collectifs. Le projet doit prendre le pas sur une réglementation abstraite qui méconnaît les situations particulières déterminées par l'histoire, le paysage, la morphologie urbaine. Le règlement reste toutefois une référence, garante de ne pas sortir de certaines limites.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Je prends acte de la volonté de la Métropole TPM et de la commune de La Seyne sur Mer qui accepte de 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.

#### 2° OAP Moneiret/Juin

*Le maître d'ouvrage peut-il apporter des précisions sur certaines dispositions de l'OAP, à savoir :*

- *que faut-il entendre par « une urbanité élargissant l'hypercentre » ?*

Cette notion traduit la volonté de créer un pôle d'animation aux fonctions urbaines diversifiées et pas seulement une banale opération résidentielle, constituant une charnière entre le centre-ville et la gare donnant du corps au concept d'hypercentre, renforcé par l'axe structurant de l'avenue Estienne d'Orves, lui-même concerné par une OAP.

La notion « d'hypercentre » renvoie à la diversité des usages et des fonctions de la ville. Ce quartier est à l'écart du centre-ville et bénéficie d'une ambiance de quartier pavillonnaire. Mais les possibilités de construction et la forte pression des vendeurs comme des promoteurs risquent d'ouvrir une phase de mutation très rapide. Afin d'éviter les constructions en cascades et des situations inégalitaires des habitants piégés par le mouvement, l'OAP organise le cadre et protège les intérêts des propriétaires. Elle ouvre surtout la potentialité de créer un quartier de vie plutôt qu'un assemblage de collectifs sans qualité urbaine.

- *à quoi renvoie le « point de référence de hauteurs » ... ?*

Le point de référence pour calculer les hauteurs se situe au niveau de la voie départementale. La voie ayant été surélevée lors de sa réalisation, elle est désormais plus haute que les parcelles qui la bordent. De ce fait, l'eau ruisselle dans les parcelles en contrebas. Le premier

plancher des nouvelles constructions est donc calculé à partir du niveau de la voie départementale.

- à quoi correspond le « niveau de la voie départementale bordant l'îlot »... ?

Le niveau devra être déterminé avec un plan de géomètre pour indiquer sa côte NGF.

- que faut-il entendre par « un vaste parvis urbain et un balcon paysager » ?

Le schéma d'aménagement de l'OAP repose sur une large porte d'entrée sous forme d'un parvis traversant, englobant la partie Sud en vis-à-vis du site de l'autre côté de la RD 559. Le balcon paysager correspond principalement à l'espace de transition entre l'avenue à 4 voies et les futures habitations, situées en arrière-plan du Boulevard du Maréchal Juin. Ces espaces libres n'excluent pas totalement du bâti, en particulier pour un bâtiment-signal comportant des commerces et services.

- notions de « bâtiments exclusivement ou majoritairement à usages d'activités/services » et « RDC animés ouverts sur un espace de convivialité » ?

La partie écrite de l'OAP emploie le singulier pour le bâtiment exclusivement ou majoritairement à usage d'activités/services dans le paragraphe " Mixité fonctionnelle" qui correspond également au bâtiment en cœur d'îlot avec activités dont la réalisation est mentionnée dans le paragraphe " Principe d'aménagement". Étant donné ces interrogations, il sera nécessaire de revoir ces rédactions, en fonction des précisions amenées ici.

Quant à la notion de "rez-de-chaussée animés ouverts sur un espace de convivialité", elle s'entend, bien sûr, en lien avec le bâtiment d'activités souhaité en contact immédiat du parvis urbain et de l'espace de transition mais aussi plus largement, sans que ce ne soit systématique, pour des pieds d'immeubles à vocation principale d'habitation, situés plus en cœur d'îlot, prévoyant des locaux communs, d'activités ou de services ouverts sur le quartier.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Les réponses de la Métropole TPM aux 4 questions apportent des précisions utiles qu'il conviendra d'intégrer dans la présentation de l'OAP afin de rendre le projet plus lisible, à la fois attractif et contraignant pour les aménageurs.

*Que répond le maître d'ouvrage au manque de cohérence entre les termes du règlement et ceux de l'OAP et sur l'existence d'un risque contentieux ?*

La phrase d'introduction va être reprise pour indiquer que les dispositions présentes dans les articles du règlement ne seront pas applicables si d'autres dispositions sont prévues dans les OAP.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte. Il n'est pas possible de laisser subsister des contradictions rédactionnelles entre les OAP et le règlement du PLU comme il a été dit précédemment.

*Le maître d'ouvrage peut-il apporter toutes précisions utiles relatives au « principe d'aménagement », « Paysage/Environnement/Performances énergétiques » et « mixité fonctionnelle », « cheminements piétons et parvis de centralité », « arbres et massifs végétaux intéressants à conserver » en mettant en cohérence si besoin les règles écrites et la carte de l'OAP ?*

*Dans le cas contraire, quels sont les motifs justifiant qu'il ne puisse être donné une suite favorable à ces requêtes ?*

Le contenu de l'OAP, que ce soit sa forme écrite ou sa traduction graphique, résulte d'une réflexion urbaine et d'un parti d'aménagement issus de séances de travail et de

confrontation avec des faisabilités opérationnelles. Le schéma d'aménagement traduit spatialement les grands principes d'aménagement dans un rapport de compatibilité et non de conformité qu'offre cet outil du PLU.

La représentation sur la carte de deux cheminements peut être une alternative, sans que leur tracé soit intangible, l'important étant l'affirmation de transparences Est/Ouest facilitant les liaisons douces à travers cet îlot.

Une fois les précisions réglementaires et de rédaction de l'OAP amenées telles qu'évoquées ci-dessus, les porteurs de projets devraient pouvoir plus facilement s'inscrire dans ces orientations.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Il reviendra aux porteurs de projets de s'inscrire dans les orientations définies dans l'OAP dès lors que toutes les précisions leur auront été apportées leur permettant ainsi de mieux comprendre les objectifs poursuivis, tel que celui de transparences et de liaisons douces Est/Ouest.

Je considère 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. Et c'est le bien-fondé de ces outils de planification qui en est conforté.

#### Observation 5 (A123)

*Limiter la bétonnisation... Maîtriser la circulation et le stationnement... Adapter les infrastructures aux besoins... Préserver les espaces verts...Planifier clairement les travaux...*

*Propositions en détail dans le courriel.*

*Le maître d'ouvrage prend-t-il pleinement en compte ces revendications du CILNE ? Dans le cas contraire, peut-il en justifier les raisons ?*

La modification n°5 du PLU permet de limiter la densification en imposant des coefficients d'espaces verts plus importants notamment.

De plus, les OAP permettent de limiter la densification par rapport à l'application actuelle du règlement. Des possibilités à bâtir, comme dans le secteur Coste Chaude ont été supprimées, au profit d'une zone agricole.

Les OAP ont toutes un volet stationnement, desserte, aménagement d'espaces piétons ou voies cyclables.

Les revendications mentionnées font partie du projet de modification n°5 du PLU.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte

### Observation 6 (A75)

*L'augmentation de la densité de population, notamment 40% de logements sociaux, n'aggraverait-elle pas les infrastructures en place, les problèmes de circulation et de stationnement et leurs nuisances pour les riverains ?*

Les OAP permettent de diminuer le nombre de logements potentiels si une application stricte du règlement était projetée. Le dossier, et notamment l'évaluation environnementale, présente les impacts de la modification n°5 du PLU.

Les OAP sont conçues justement dans cet objectif de cohérence des besoins urbains et créer des conditions de vie urbaine acceptables au niveau du quartier. Il s'agit d'une méthode pour construire la ville dans le temps et permettre le développement des fonctionnalités urbaines de demain, en particulier les déplacements urbains hors le « tout voitures ».

#### Analyse du commissaire enquêteur

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.

Je considère qu'en ne faisant pas l'économie de cette réflexion, la Métropole TPM travaille en faveur de la compatibilité des OAP avec le Plan de Déplacements Urbains(PDU), ce qui s'avère indispensable à la qualité de vie des habitants.

*Comment se concrétise l'engagement de sauvegarder le puits St Jean, élément patrimonial et hydrologique essentiel ?*

L'OAP précise que des études préalables devront être réalisées afin de garantir l'absence de perturbation, d'obstruction ou de détournement de la nappe qui l'alimente. Le projet devant être compatible avec l'OAP, cette étude devra être fournie par l'aménageur ou, a minima, les résultats de l'étude devront être intégrés à la demande de permis de construire. Ce n'est qu'en phase pré-opérationnelle que ces éléments peuvent être réalisés.

La démarche de projet global est la meilleure solution pour étudier l'impact des projets sur l'environnement. Au lieu de travailler par petits morceaux en échappant à la vision des sommes des impacts, on est dans une prise en compte de périmètres pertinents. Une vision à l'échelle du territoire renvoie plus spécifiquement à la révision du PLUi qui dépasse les seules compétences de la commune et fera l'objet de nouvelles approches dans un futur proche.

#### Analyse du commissaire enquêteur

J'approuve la volonté de prise en compte de périmètres pertinents afin de mesurer les impacts des projets sur l'environnement et le cadre de vie de la population de la commune.

A l'échelle d'un quartier, les particularités doivent être prises en compte.

La préservation du Puits St Jean en est une à laquelle la Métropole TPM apporte les réponses satisfaisantes dès lors que les études préalables sérieuses sont exigées et qu'elles seront conclues en phase amont des projets d'aménagement.

*La gestion des eaux pluviales a-t-elle été suffisamment prise en compte dans cette zone ?*

L'OAP précise que la « gestion de l'écoulement des eaux [sera] à intégrer à l'échelle de l'îlot. Ce n'est qu'en phase pré-opérationnelle que ces éléments peuvent être réalisés.

Ces études par quartier devront être reliées aux études d'ensemble qui sont en cours par la Métropole.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte

*Les propositions relatives à une meilleure adaptation du projet aux besoins réels des riverains et aux exigences environnementales reçoivent-elles un accueil positif du maître d'ouvrage dont il tienne compte dans l'OAP ?*

L'OAP précise dans sa partie « contexte », en quoi l'évolution de ce quartier est pertinente et quels sont les enjeux identifiés. L'OAP a pour objectifs de répondre à ces enjeux pour proposer un aménagement réfléchi par la ville plutôt que de subir une opération proposée par un promoteur sans prendre en compte les besoins et les enjeux du quartier.

De plus, chaque opération est analysée lors de l'instruction de la demande de permis de construire pour s'assurer que toutes les ambitions de l'OAP et du règlement soient bien prises en compte.

Les OAP sont des principes/des intentions d'aménagement identifiés par le PLU. Lors de la phase pré-opérationnelle, les promoteurs/aménageurs sont dans l'obligation de fournir les pièces du permis de construire qui permettent à la Ville d'instruire la demande et de vérifier la compatibilité du projet à l'OAP et au PLU.

#### Analyse du commissaire enquêteur

J'estime que la réponse de la Métropole TPM précise utilement le sens de l'OAP et de l'intérêt de cet outil stratégique pour que soient pris en compte les besoins des habitants par quartiers et les différents enjeux inhérents au développement urbain.

## **Sous thème « OAP Estienne d'Orves »**

### **Observation 1 (R8)**

1°La conservation de l'accès de 30m x 4m pour les véhicules à la parcelle AH447, 95 avenue Pierre Mendes France, est-elle prévue ?

2°Quelles sont les conditions prévues pour que la propriété ne soit pas enclavée ?

3°Quel est le sort du mur mitoyen de la propriété avec la propriété voisine ex ALTAVILLA ?

La modification du PLU ne modifie pas les droits des propriétaires privés. Elle est à destination des aménageurs et leur donne des contraintes globales. Par ailleurs, la commune a la possibilité de négocier avec les acteurs pour préserver les facilités des habitants pendant la phase du projet, l'OAP ouvrant les champs des possibles, quand le PLU reste figé sur les parcelles isolées.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

J'estime que la réponse de la Métropole TPM rappelle en quoi l'OAP est un outil à destination des aménageurs.

Cependant, les propriétaires privés s'apercevant que leurs biens sont compris dans le périmètre de l'OAP attendent légitimement des réponses précises sur l'avenir de ceux-ci.

Si les aménageurs doivent tenir compte des contraintes globales définies dans l'OAP et le règlement du PLU, les propriétaires sont susceptibles de subir également des contraintes.

« Le champ des possibles » est une notion qui entretient le flou et qui laisse place à beaucoup d'interprétations et d'inquiétudes qu'il est indispensable de lever en apportant des réponses détaillées.

4°Quelles sont les améliorations prévues en matière d'arrivée et évacuation des eaux usées et pluviales actuellement dégradées ?

Il s'agit d'une servitude de passage sur la parcelle AH 448 au profit de la parcelle AH 447. Celle-ci relève du droit privé, tout comme le sort du mur mitoyen, et le PLU n'a pas vocation à écarter ce type de servitude. Ce passage est d'ailleurs bien pris en compte dans l'OAP qui l'inclut dans le projet plus global de voie de circulation « modes doux ou piétons ». L'OAP prévoit plusieurs axes transversaux (pour véhicules ou modes doux), ce qui devrait faciliter grandement l'accès à cette parcelle.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

En complément de l'analyse précédente, cette réponse apporte des précisions utiles.

### **Observation 2 (R21) (R22)**

1°Parcelles en bordure de la voie d'Estienne d'Orves : quelles sont ses conditions d'élargissement des voies chemin Fritz et avenue d'Estienne d'Orves ?

Notamment suite à l'implantation de la nouvelle déchetterie ?

L'Emplacement Réserve n° 18 portant sur l'élargissement du chemin Fritz ne concerne que la partie au sud du chemin Fritz (parcelle AE 63 – actuelle entreprise de matériaux). La parcelle AE 73, hors OAP, est seulement concernée par l'ER n° 4bis portant sur l'élargissement de l'avenue d'Estienne d'Orves. L'ER porté au PLU ne vaut pas plan d'alignement qui sera défini précisément par les études techniques préalables à la réalisation des travaux qui prendront en compte le trafic généré par la nouvelle déchetterie, dont le permis de construire et le dossier d'installations classées sont en cours d'instruction.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte

*2° La commune va-t-elle préempter ? Dans l'affirmative, dans quels délais ?*

Toutes les opérations induites par les OAP ne relèvent pas d'une maîtrise d'ouvrage directe de la Ville ou de la Métropole. Des opérateurs fonciers interviendront au moment de la mise en œuvre des OAP. Des questions de préemption se poseront peut-être. A ce stade, il n'est pas possible d'indiquer de délais précis de réalisation.

La préemption éventuelle par les collectivités répond à des enjeux d'intérêt général pour permettre le développement urbain dans les conditions optimales. La commune n'a pas vocation à produire de l'aménagement, sauf dans les cas où elle veut promouvoir la vente de parcelles publiques pour créer des projets qualitatifs créant des équipements publics ou renouvelant l'image de la ville. Dans cette OAP, la commune cherche seulement à créer le cadre global des projets des acteurs privés afin d'anticiper le développement futur.

#### Analyse du commissaire enquêteur

La réponse de la Métropole TPM fait 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.)

#### **Observation 3 (R32- R67 A122)**

*L'aménagement de l'axe Nord-Sud contribuera à embouteiller encore davantage l'entrée de ville.*

*Que répond le maître d'ouvrage à cette affirmation ?*

La création de plusieurs axes Est-Ouest permet d'alléger cet axe Nord-Sud, très emprunté.

*Est-il prévu d'abattre des platanes ?*

Le confortement des platanes existants est prévu, ainsi que de nombreuses plantations : création d'un front paysager le long des avenues, d'un alignement vert à l'Ouest, et d'une coulée verte.

*Comment le projet tient-il compte des préoccupations des Seynois qui ont besoin d'axes routiers pour se déplacer au quotidien et aller travailler ?*

La modification 5 du PLU se donne pour objet d'anticiper la densification systématique depuis des décennies, c'est à dire sans vision de projet d'ensemble à l'échelle du quartier. La Ville

de La Seyne-sur-Mer a un territoire quasi totalement urbanisé. Le travail sur le zonage et les OAP se fonde sur l'échelle du piéton dans la ville. Les grands axes sont une autre question à relier avec le futur PLUi ou les politiques sectorielles du SCoT Provence Méditerranée.

*L'accès à la déchetterie aggravera-t-il la densité de circulation sur l'avenue d'Estienne d'Orves et, s'il est opportun de créer des logements, ne faut-il pas réfléchir au stationnement et aux transports en commun ?*

L'OAP fait bien mention de la nécessité de prévoir des aménagements facilitant les déplacements cyclables et en transports en commun. Pour ce secteur, une mixité fonctionnelle est aussi demandée avec des bâtiments mêlant logements aux étages, et activités au rez-de-chaussée.

La ville moderne a besoin d'équipements publics communs pour fonctionner. Les déchèteries urbaines sont reliées à la nécessité du recyclage dans une société qui produit des déchets en surabondance. Automobile et déchets sont l'expression de la consommation individuelle quand la ville est un espace commun qui demande une discipline collective. En échange, la ville apporte richesse et diversité d'activités, fondement de civilisation.

#### Analyse du commissaire enquêteur

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 suffisantes, MTPM prévoit dans l'OAP les mesures propres à prévenir les difficultés liées à l'essor du trafic automobile et des besoins de stationnement. La phase pré opérationnelle sera décisive en ce sens.

#### **Observation 4 (R60-A74) (R61-A75) (R62-A76) (A122) (A123)**

*1°« La piazza paysagère » ne risque-t-elle pas de se limiter à quelques plantations sans véritable impact?*

Cet espace ne doit pas être appréhendé comme un parc ou un square. Il s'agit de l'aménagement d'un carrefour avec marges de recul et mail paysager. Cette option est notamment issue des réflexions menées sur les îlots de chaleur.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Il eut été utile de préciser le résultat des réflexions menées en définissant ce que sont les « îlots de chaleur » et comment ces résultats répondent à la question posée.

*2°Il n'y a pas eu d'étude d'impact sur la circulation*

*Que répond le maître d'ouvrage à ce constat ?*

La circulation excessive des automobiles n'est pas une question de vie urbaine, c'est seulement le constat de l'échec de l'aménagement global et l'expression d'un chaos où l'individuel prime toujours sur le collectif. L'automobile est « magique », mais elle doit aussi être contenue dans des limites : c'est l'objet de la construction de futurs quartiers à vivre, avec des activités de loisirs et économiques au cœur de la ville. A l'opposé d'un urbanisme

du « zoning » qui a créé depuis 60 ans les conditions de ces grands déplacements pendulaires : tout le monde sur la route aux mêmes moments, aux mêmes endroits.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Juger des impacts en terme de circulation des 60 dernières années de politique de l'urbanisme ne dispense pas les responsables actuels de la politique de l'aménagement des territoires d'en tirer les conséquences en prenant toutes les dispositions utiles pour ne pas pérenniser les pratiques jugées néfastes.

L'orientation vers des quartiers à vivre en termes de loisirs et d'activités économiques si elle présente des aspects tout à fait vertueux ne répond pas à la problématique du trafic routier excessif mais cependant rendu difficilement contournable pour les populations actives professionnellement.

Le maillage des transports en commun est une des réponses mais il ne ressort pas de la présente enquête publique.

*3° Avec cette OAP, quelle est la cohérence architecturale en entrée de ville ? Est-il possible de nommer un Architecte Urbaniste Coordinateur ?*

Les principes d'aménagements de ces OAP ont été élaborés par ou en collaboration avec des architectes. L'OAP d'Estienne d'Orves insiste sur l'attente de compositions architecturales « en rupture avec l'effet de barre et la massivité des immeubles de promotion immobilière » et la recherche d'une qualité architecturale et de composition d'ensemble. Les projets à venir seront étudiés avec l'architecte-conseil de la Ville, conventionné avec le CAUE du Var.

L'élaboration de projets d'ensemble permet une démarche de communication et de concertation avec les riverains. Le temps du projet est en effet beaucoup plus complexe et donc plus long.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Je considère la réponse apportée satisfaisante puisqu'il est prévu de prendre en compte la qualité architecturale dans les OAP et cette attente s'adresse aux porteurs de projet sous couvert de l'étude de l'architecte conseil de la Ville.

*4° Pourquoi le maître d'ouvrage ne fixe-t-il pas à l'occasion de la modification N°5 des obligations environnementales contraignantes avec sanctions en cas de non-respect et une planification rigoureuse des équipements publics nécessaires pour éviter la saturation des services existants ?*

Ce n'est pas l'objet de cette procédure de modification, le PLU en tant que tel ne pouvant pas d'ailleurs créer un régime de sanctions en cas de non-respect des exigences environnementales. Une réflexion sur la programmation des équipements publics pourra être menée à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte.

5°La reclassification du zonage afin de limiter la hauteur des constructions (rejet des constructions de 5 étages) et préserver l'harmonie du quartier peut-elle être effectuée ? Passage de UA en UBg comme cela a été réalisé pour l'OAP Gai Versant ?

Le seul zonage UA du PLU en vigueur permettrait une densification importante de ce secteur. L'OAP réduit considérablement la constructibilité en aménageant des îlots de bâti d'une hauteur de R+3 en moyenne, séparés par des espaces de verdure, un jardin paysager conservé et un espace public élargi.

La démarche de projet permet d'intégrer ces notions de hauteur dans un paysage d'ensemble et notamment en permettant de créer des « silhouettes » architecturales diversifiées qui sortent de la monotonie dans le ciel urbain avec les barres d'immeubles standardisées.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Je considère 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 portant sur la modification du PLU n°5 et les OAP qu'elle contient, lesquelles s'adressent aux aménageurs dont ils s'inspireront.

6°Un coefficient minimal d'espaces verts peut-il être fixé ? Quelle garantie pour la préservation des arbres existants et la compensation de toute destruction par des plantations équivalentes ?

Les OAP vont dans le sens d'un verdissement des secteurs à l'occasion de leur aménagement, en particulier celle-ci qui a vocation à déminéraliser fortement ce secteur.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte. Rejoint les précédentes réponses et analyses du commissaire enquêteur.

7°La gestion des eaux pluviales pour éviter les inondations a-t-elle été étudiée et prise en compte ?

Les OAP sont des orientations d'aménagement. La question des eaux pluviales sera traitée lors de l'étude du projet de construction, avec les équipements nécessaires, dimensionnés en fonction des besoins, conformément à ce qu'exige le règlement du PLU.

En ménageant des espaces cohérents dans les projets, les OAP favorisent théoriquement les dispositions favorables : espaces verts, cheminements, bassins etc...

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte. Rejoint les précédentes réponses et analyses du commissaire enquêteur.

8°Limiter la bétonnisation...Maîtriser la circulation et le stationnement... Adapter les infrastructures aux besoins... Préserver les espaces verts...Planifier clairement les travaux... Propositions en détail dans le courriel (A123) : le maître d'ouvrage prend-t-il pleinement en compte ces revendications du CILNE ? Dans le cas contraire, peut-il en justifier les raisons ?

Voir réponses précédentes.

En ouvrant la démarche de projet, c'est à dire la composition d'ensembles urbains cohérents, les OAP constituent l'outil pour répondre à ces préoccupations de protection collective. Cependant, ces OAP restent une stratégie ponctuelle et ne seront mises en cohérence globale qu'avec la révision du PLUi.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Dont acte. Rejoint les précédentes réponses et analyses du commissaire enquêteur.

*9° Le maître d'ouvrage a-t-il le projet de réaliser un cinéma pour la commune ? Sa réalisation sur la friche des cars Etoiles comme demandé par les habitants est-elle envisagée (A122) ?*

La configuration de la parcelle, tout en longueur, n'est pas adaptée à la construction de ce type d'équipement. D'autres sites plus appropriés et accessibles pourront être étudiés.

La commune est toujours prête à accueillir un projet de cinéma ou de toutes activités de loisirs et de culture. La création de ces équipements cependant est du ressort d'opérateurs privés qui sont confrontés à la chute des fréquentations. Ainsi qu'en a attesté la très faible fréquentation du cinéma provisoire du Casino Joa après la période Covid.

**Analyse du commissaire enquêteur**

La création est certes du ressort d'opérateurs privés mais il appartient néanmoins à la commune d'orienter ce projet dans une OAP à supposer bien entendu que le quartier et le bâti se prêtent à une telle installation.

*10° Les propositions relatives à une meilleure adaptation du projet aux besoins réels des riverains et aux exigences environnementales reçoivent-elles un accueil positif du maître d'ouvrage dont il tienne compte dans l'OAP (A75) ?*

En phase pré-opérationnelle, la concertation avec les habitants et le CIL se poursuivra.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Dont acte.

**Observation 5 (A36)**

*1° Que deviendra la maison familiale située au 95 chemin Jean Marie Fritz ?*

Voir observation n° 2 : la maison n'est pas concernée par les plans d'alignement. La clôture et l'annexe figurant au cadastre peuvent par contre être touchées.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Dont acte.

2° Quel sera l'impact de cette OAP en termes de tranquillité et de sécurité ?

Le dépôt de matériaux et ses potentielles nuisances devraient être remplacés par des bâtiments avec mixité fonctionnelle (logements + activités au rez-de-chaussée). Le délestage de la circulation contribuera à la tranquillisation du secteur.

**Analyse du commissaire enquêteur**

L'orientation répond au souci de qualité de vie du quartier en améliorant les conditions de circulation et en supprimant les nuisances potentielles du dépôt de matériaux actuel. A condition bien entendu que soient maîtrisées les conditions de mixité fonctionnelle dans cet esprit lors de la phase pré opérationnelle et l'instruction du dossier du porteur de projet.

3° Impact sur le chemin en termes de circulation notamment des camions, en raison de son étroitesse le rendant dangereux ?

Voir réponses précédentes sur l'élargissement prévu des voies.

4° Sur quelles parcelles est-il prévu d'élargir la voie d'Estienne d'Orves ?

Le tracé de l'Emplacement Réservé sur le PLU ne vaut pas plan d'alignement, qui fera l'objet d'études techniques le moment venu.

Propositions :

Elargir sur la parcelle en face nue de tout bâti, étant actuellement une cour de matériaux, avec création de trottoirs et mise en sécurité des piétons.

Création d'une piste cyclable, de bateaux ou chicanes pour améliorer la sécurité en raison de la vitesse pratiquée au-dessus de 50 km/h et diminuer les nuisances sonores.

Comment le maître d'ouvrage accueille-t-il ces propositions consignées dans l'Annexe 36 et s'engage-t-il à leur donner une suite favorable le cas échéant ?

Ces points seront étudiés en phase opérationnelle.

Pour sa part, la volonté de la ville est effectivement de permettre la mise en œuvre de ces aménités, d'où l'anticipation par une vision d'ensemble où chaque projet devra trouver sa place.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Dont acte. Rejoint les précédentes réponses et analyses du commissaire enquêteur.

## Sous thème « OAP ZOLA/VERNE »

### *Observation 1 (R51)*

*1°Propriétaire au 32 avenue Emile Zola d'une maison familiale en bon état, occupée, disposant d'un jardin arboré et entretenu depuis 1926 : est-il justifié que cette parcelle soit comprise dans le périmètre de l'OAP pour y réaliser un square ?*

A ce stade, l'OAP est un plan d'intention, sans calendrier d'exécution qui a pour ambition de proposer un parti d'aménagement ayant aussi pour effet de contenir « l'appétit » des promoteurs dans des secteurs attractifs. Il n'oblige pas à une réalisation systématique

Photo : à gauche, l'école Jules Verne et la villa à démolir, au fond à droite la villa « Content », repérée à l'inventaire patrimonial et indiquée « Maison à conserver » dans l'OAP.



Il est vraisemblable que cette disposition aura pour effet de figer cette maison d'angle et d'interdire la construction d'un nouvel immeuble à sa place. Le motif étant de préserver ce paysage de l'histoire au cœur d'un quartier en mouvement. Toutefois, elle permettra peut-être dans le futur pour nos enfants la réalisation d'un petit espace de jardin collectif.

*2°Ce square ne pourrait-il pas être réalisé par exemple au n°38 de l'avenue sur ce terrain nu signalé « zone verte non constructible » et mitoyen en profondeur avec l'école Jules Verne à détruire ?*

L'Orientation d'aménagement et de programmation a pour vocation de créer un lieu de centralité douce au cœur de l'entrée du centre-ville. Elle se situe en second rang d'une voie de circulation à fort trafic. L'objectif de cette OAP est de créer des logements tout en offrant des espaces verts de respiration dans un quartier qui est déjà densément bâti. Les logements seront au milieu d'un écrin de verdure. La volonté de mettre un square paysager à l'angle de l'avenue Emile Zola et de la rue Jules Verne permet d'apaiser l'ambiance urbaine de ces deux axes.

### 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.

### Observation 2 (R50 - A102- A107)

*1° Il est dommage de démolir 2 bâtiments de 1880 (AH178 et 179) pour construire 2 immeubles neufs et le projet de square doit être abandonné (exemple du square Anatole France : regroupements bruyants avec boissons, cris, bagarres, souillures ...)*

*Le choix de démolition de ce patrimoine est-il justifié ? Comment le maître d'ouvrage accueille-t-il ces remarques et constats ?*

L'OAP répond à un besoin en logements notamment sociaux. L'opération prévoit 30 logements dont 40% de logements sociaux. Elle est prévue dans le CMS 2023-2025 signé entre la Métropole, la ville, l'Etat et les bailleurs. Pour les besoins de l'opération, il n'est pas possible de conserver les deux bâtiments car ils ne permettent pas de répondre aux besoins en matière de logements. Il convient de préciser que seule la maison de la parcelle AH 178 est datée de 1880, l'autre date des années 1930, comme une grande partie des maisons de ce quartier.

### Analyse du commissaire enquêteur

Je considère que le choix de démolir les 2 bâtiments peut s'avérer justifié s'ils ne permettent pas de réaliser le projet de construction de logements en application du CMS.

*2°Le projet « espace communal majoritairement non bâti » est-il un parking ?*

Le « projet espace communal non bâti » comprend en grande partie un parking paysager.

*3°Est-il prévu de conserver les arbres afin de protéger oiseaux et chauve-souris, et de planter des arbres supplémentaires ?*

L'OAP est vertueuse en préservant et en plantant des espaces paysagers. Elle prévoit davantage d'espaces verts qu'actuellement, la protection des oiseaux et des chauves-souris est donc assurée.

4° La suggestion d'installer une dizaine de bornes de recharge pour les véhicules électriques reçoit-elle un avis favorable du maître d'ouvrage et peut-il le prévoir dans les documents d'urbanisme ?

Des bornes de recharge pour les véhicules électriques seront implantées afin de répondre aux obligations légales pour le bâti résidentiel et non-résidentiel (article L113-12 du Code de la Construction de l'Habitation).

5° Des places de stationnement sont à créer et pourront-elles être louées à l'année aux résidents ?

Cette interrogation n'entre pas dans le champ de compétence du PLU.

6° Y aura-t-il place pour la piste cyclable ?

La largeur de la voie ne permet pas de prévoir aux abords de l'OAP, une piste cyclable qui ferait de toute façon doublon avec celle, bidirectionnelle, réalisée sur l'Avenue Gambetta. Les voies ceinturant l'OAP sont destinées à être apaisées, ce qui permettra une pratique sécurisée du vélo.

7° Les travaux de démolition de l'école peuvent-ils être programmés en hiver en raison des poussières et fortes nuisances induites par ce chantier ?

Des dispositifs seront mis en place au moment de la phase travaux afin de générer le moins de nuisance possible.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Les réponses aux questions 2 à 7 sont suffisamment précises à ce stade de l'enquête publique sur la modification n°5 du PLU et l'OAP Zola/Verne en particulier.

#### **Proposition (A102) :**

Parcelle BX53 = 2412 m2 de parking extérieur à la ville très peu utilisé car excentré sauf les jours de match. Prévoir de l'utiliser pour la construction d'un R+4 avec parking aérien pour le logement social au lieu de démolir d'anciennes demeures rue Emile Zola.

Comment le maître d'ouvrage accueille-t-il cette suggestion ?

Cette orientation est-elle envisageable ?

Des contraintes s'opposent-elles à une telle réalisation ?

Il n'est pas possible de prévoir ce projet sur la parcelle BX53. En effet, cette parcelle se situe en zone économique (UGa). Ce secteur est affecté aux activités industrielles qui concernent la bordure littorale de la rade de La Seyne, les terrains de la pyrotechnie et les Playes. L'habitat n'est pas autorisé et ne s'inscrit pas dans la destination de la zone.

La construction d'un parking aérien sur cette parcelle n'entre pas dans le sujet de cette modification. Cependant toute possibilité de créer des stationnements devra être étudiée dans ce secteur.

**Analyse du commissaire enquêteur**

J'estime que la suggestion relative à la construction de logements ne peut être retenue pour les raisons évoquées dans la réponse du maître d'ouvrage.

Il est pris acte qu'une réflexion sera engagée ultérieurement en ce qui concerne la possibilité de créer un parking.

## **Sous thème « OAP VIGNELONGUE »**

### **Observation 1 (R82 – A 116)**

*Les règlements graphiques et écrits sont en contradiction avec la volonté programmatique des OAP.*

*-Le parti d'aménagement présenté dans l'OAP Vignelongue prévoit d'implanter des bâtiments au milieu de l'emprise foncière dans un secteur en partie en zone UGa. Or, cette zone est destinée à accueillir des activités commerciales et artisanales où le logement est interdit.*

*-Les hauteurs indiquées à l'égout du toit (ou nombre d'étages) sont également en contradiction avec l'OAP. La règle la plus restrictive s'appliquant, le règlement écrit empêche la réalisation du nombre de niveaux prévus dans l'OAP.*

*Que répond le maître d'ouvrage à ces contradictions ?*

*Est-il envisageable de modifier le règlement écrit afin de créer un zonage dédié, un sous-secteur par exemple, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet ?*

*Sinon quelles dispositions le maître d'ouvrage peut-il prendre pour mettre en concordance l'OAP avec les règlements écrits et graphiques ?*

*Peut-il prévoir également une emprise au sol qui soit compatible avec la nécessité d'implanter des ombrières photovoltaïques sur les parkings ?*

*Le règlement du PLU peut-il indiquer : « une OAP peut être réalisée en plusieurs étapes dès lors qu'une première partie d'une OAP correspond aux principes généraux de cette OAP et que sa réalisation n'empêche pas la possibilité de réaliser le reste de l'OAP » ?*

L'OAP Vignelongue, au même titre que les autres orientations sectorielles, est une OAP dont la vocation est de se substituer au règlement dans son ensemble, qu'il soit écrit ou graphique. Cependant, le préambule du document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation », tel que présenté dans le dossier d'enquête publique, contient une disposition (p.8, avant- dernière phrase) qui paraît effectivement contradictoire avec ce principe : « Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU ».

Afin de répondre aux contradictions soulevées permettant la mise en œuvre d'un urbanisme de projets comme le retranscrivent les OAP, il suffit de supprimer cette phrase, ou au moins sa fin « et le règlement du PLU », pour juste rappeler le principe de compatibilité que demande une OAP.

De même, pour éviter toute ambiguïté et permettre une application simple de l'OAP, il sera proposé de supprimer dans le règlement écrit du PLU la mention contenue dans les dispositions générales « Portée générales du règlement - § F- Division du territoire en zones » et rappelée dans le préambule de chaque zone concernée par des OAP, comme quoi les « OAP complètent et/ou remplacent les prescriptions réglementaires du présent règlement. »

En ce qui concerne la possibilité d'implanter des ombrières photovoltaïques sur les futurs parkings de cette OAP, son schéma d'aménagement permet de dégager suffisamment d'emprises libres pour le permettre, dans la limite cependant de la compatibilité avec la

notion de jardin ombragé affirmant une forte présence du végétal, y compris sur les aires de stationnement.

Enfin, en ce qui concerne la réalisation d'une OAP, aucune mention aujourd'hui dans le PLU n'empêche qu'elle soit mise en œuvre en plusieurs phases, à condition effectivement que chaque phase soit compatible avec le schéma d'aménagement d'ensemble et les principes de l'OAP.

Pour plus de clarté, il pourra être rajouté cette précision dans le préambule du document du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ».

L'enjeu de cette OAP est d'empêcher la construction les uns après les autres d'immeubles collectifs entourés de parkings, et de ménager un cadre d'ensemble exceptionnel avec de vastes espaces verts et une image urbaine de grande qualité. Également de remplacer les espaces spécialisés par des ensembles urbains favorables à la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire les usages de la ville. Le projet a vocation à se substituer au règlement dans certaines limites bien sûr. La volonté de la collectivité est aussi d'animer la 5ème façade, c'est-à-dire toitures et terrasses plantées, afin de sortir du ciel technique des cheminées et de créer l'animation humaine dans l'habitat collectif.

#### Analyse 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 sans qu'il soit possible de contourner de quelque manière que ce soit cette finalité vertueuse.

## Sous thème « OAP des ESPLAGEOLLES »

### (A37)

*Le choix de renoncer à l'OAP des Esplageolles existant dans le PLU est justifié par le seul projet de « réalisation d'une passerelle d'évitement du port ». Il est peu probable que la marine nationale consente à sa réalisation face aux espaces dédiés aux sous-marins et au porte-avions de la base navale de Toulon. Implantée à moins de 500m du pont Levant et de l'Eglise ND du Bon Voyage classés à l'inventaire des Monuments Historiques, peu probable que le ministère de la culture y soit favorable.*

*Le SCOT identifie les centres de ville (...) de La Seyne sur Mer comme « espaces d'implantation préférentielles pour les activités de santé ». Il est possible dans le PLU actuel de constituer « une offre immobilière spécifique, « type pôle santé », « pôle tertiaire » ou « tiers lieu ». Le site de l'OAP des Esplageolles est identifié comme une opportunité foncière stratégique dans le cadre des études du NPNRU ».*

*Cette réalité objective, opposée à un très improbable projet de pont sur la rade de Toulon, justifie que cette OAP soit maintenue.*

*Quelle réponse apporte le maître d'ouvrage aux arguments présentés ?*

*L'abandon du projet de l'OAP des Esplageolles dans la modification N°5 du PLU est-il justifié dans ce contexte ?*

*Les études, toujours en cours, montrent en effet qu'une passerelle d'évitement du Port risque d'être difficile à mettre en œuvre. La traversée du port étant un problème majeur, d'autres solutions restent à l'étude. Les termes « ouvrage d'art immergé » devront être préférés car correspondant plus aux solutions aujourd'hui envisageables.*

*Le zonage UA offre toujours à ce secteur une constructibilité importante et permet l'implantation de diverses activités.*

*Concernant enfin le « Pôle Santé », il faut signaler que la Ville a recentré cet objectif sur un immeuble du centre-ville : l'ancienne criée, pour laquelle un appel à manifestation d'intérêt a été lancé le 21 février 2025 (date limite des dépôts de dossiers : 13 juin 2025). Le projet porte sur un bâtiment (AN 177) et des espaces extérieurs (AN 171, 176p, et 178p).*

**<https://www.la-seyne.fr/mairie/appel-a-projets-marches-publics/>**

*Il est fondamental que la ville préserve des espaces libres pour les fonctionnalités de déplacements futurs. On ne peut pas sacrifier l'avenir pour construire partout sans distinction. La densification doit s'accompagner de requalification de tous les usages et notamment la circulation dans toutes ses modalités. Un des facteurs majeurs de la disqualification du centre historique est aujourd'hui l'extrême circulation, génératrice d'extrêmes pollutions, sur le port. Penser la vie en ville demain, dans un futur désirable, passe en priorité par le sauvetage de l'espace du port en espace urbain apaisé, pour les habitants et l'image d'une ville en crise depuis des décennies.*

**Analyse du commissaire enquêteur**

La Métropole TPM déclare mesurer la difficulté de mise en œuvre de la passerelle d'évitement du port.

Je considère qu'en appuyant sa décision 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, d'une part, et qu'elle envisage la sauvegarde d'espaces libres pour les fonctionnalités de déplacements futurs, d'autre part, la Métropole TPM justifie la suppression de l'OAP des Esplageolles.

## **Sous-thème « OAP Petite Mer/Lazaret »**

1°*Quel projet ? Pas favorable aux nouvelles constructions habitables mais amélioration souhaitée de la circulation et protection de la conchyliculture (R19)*

*Le maître d'ouvrage peut-il apporter des précisions sur les nouvelles constructions prévues (6 modules de 150 m2 soit 900 m2) ?*

2°*Quel sera l'impact visuel de la capitainerie ? (R31)*

L'OAP « Petite Mer / Lazaret » a été approuvée lors de la modification n° 4 du PLU en 2019. Inchangée, elle n'est pas modifiée dans le cadre de cette procédure de modification n°5 du PLU. Cette orientation vise à confirmer la vocation portuaire du site, à préserver le développement des activités complémentaires tout en respectant les principes d'aménagement, d'insertion, d'architecture prévus par l'AVAP devenue SPR.

La requalification, la préservation et la valorisation des espaces est un enjeu fort de cette OAP d'où le choix de permettre 6 modules afin d'éviter d'ériger un seul bâtiment qui obstruerait les cônes de vue.

*Que deviendront les chapiteaux ? Le parking est restera-t-il gratuit ? (R31)*

Cette interrogation est hors champ du PLU.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

L'observation R19 porte essentiellement sur la destination des 6 modules prévus.

Or, le document de présentation de l'OAP indique que les constructions nouvelles sont limitées aux besoins des usages maritimes et portuaires et que le site étant sur le Domaine Public Maritime, tout habitat est interdit.

J'estime que le choix de 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.

3°*Avis favorable si le projet ne porte pas atteinte au milieu marin (sédiments contaminés qui ne doivent pas être remués) (R80)*

*Que répond le maître d'ouvrage à cette observation relative à la préservation du milieu marin dans le cadre du projet envisagé ?*

Une attention particulière sera portée lors de l'autorisation d'urbanisme afin de préserver le milieu marin.

La situation déplorable de ces espaces est exemplaire de l'histoire chaotique de la ville. Issu de remblais, l'isthme a pris la place d'un espace naturel dit de « tombolo » qui jouait un rôle fondamental dans le fonctionnement de la baie. Offrant un cadre paysager dégradé sur ce littoral exceptionnel, cet ensemble mérite une réflexion en soi, rendue d'autant plus difficile que son usage est âprement disputé dans un environnement stratégique. Ce projet doit être initié par la Ville et la Métropole dans le cadre de la prochaine élaboration du PLUi avec une prise en compte fondamentale de la question environnementale.

### Analyse du commissaire enquêteur

J'estime que la réponse de la Métropole TPM témoigne de son ambition et de son souci 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.

## Sous-thème « OAP Ateliers de la Lune »

*Les nouveaux logements entraîneront un encombrement excessif du secteur Toussaint Merle (R67). Comment le maître d'ouvrage tient-il compte de ce risque et comment compte-t-il y remédier ?*

Au PLU opposable, ce secteur se situe en zone UB, zone dense à vocation principale d'habitat, de commerces et de services et d'activités sans nuisance.

L'instauration de cette OAP permet de limiter les droits à bâtir tout en mettant en valeur les éléments patrimoniaux et architecturaux du secteur. L'opération prévoit la création de 40 logements et la réhabilitation de 30 logements.

De plus, l'OAP prévoit de créer des continuités viaires et définit des cheminements piétons pour favoriser la déambulation urbaine. Un alignement est également prévu sur le rond-point Kennedy pour fluidifier le trafic et construire une perspective sur le parc de la Naval depuis la rue Edouard Vaillant.

L'évolution du quartier doit permettre la conservation de son ambiance architecturale et urbaine. Le nombre de nouveaux logements est limité car il y a peu de nouvelles emprises bâties, l'essentiel des orientations étant axé sur les nombreux entrepôts à valoriser. L'application stricte du zonage UA conduirait à du bâti bien plus dense. Par ailleurs, la création de continuités viaires facilitera le trafic, tout comme la définition d'un alignement sur le rond-point Kennedy. Les reculs de construction permettront les élargissements de l'espace public.

Cette OAP est un projet original et sensible, qui bien au contraire, permet de protéger ces rues typiques, en limite des constructions d'immeubles des Portes Marines et autres. Des projets de grands collectifs sont prévisibles (ou en cours) et amèneront rapidement à la disparition de ce quartier simple et paisible si cette OAP ne voit pas le jour.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Le maître d'ouvrage précise clairement les avantages indéniables pour la préservation du quartier que représente l'OAP telle qu'elle est présentée dans la modification n°5 du PLU par rapport au zonage UB actuel.

J'estime donc que le schéma d'ensemble de cette OAP répond à plusieurs exigences en termes de protection d'un quartier aux enjeux forts et de mise en valeur d'une part, et qu'il est prévu de sorte que le nombre de logements autorisés ne soit pas excessif, au contraire de ce que le PLU actuel permet, d'autre part.

## THEME 2 – LE REGLEMENT DU PLU

### **Observation 1 (R1 – A1)**

*La demande de modification cartographique permettant au propriétaire de la parcelle en zone N EBC de bénéficier d'une fenêtre de constructibilité est-elle accueillie favorablement par le maître d'ouvrage ?*

La fenêtre de constructibilité est présente sur le règlement graphique.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte.

### **Observation 2 (R3 – A2)**

*L'extension de la construction et la modification du zonage de la parcelle en zone U sont-elles possibles ?*

La parcelle est actuellement classée en zone N Bio. La modification d'un zonage naturel en zone urbaine ne peut pas être réalisée par une procédure de modification de droit commun comme la présente procédure. La révision générale du document d'urbanisme est la procédure adaptée. C'est donc lors du passage au PLUi que cette demande sera étudiée, comme indiqué dans le courrier de réponse de TPM en date du 05/01/2023.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte.

### **Observation 3 (R5)**

*Malgré l'absence de promesse de vente, un PC est affiché sur les parcelles AL 124, 125 et 126 en zone UA.*

*Circulation automobile, hauteur des constructions à revoir dans cette zone.*

*Réponses du maître d'ouvrage ?*

Conscient que le zonage UA était inapproprié à ce secteur, la Ville a demandé que le zonage puisse évoluer en UB dès le début de la procédure de modification du PLU. Un promoteur s'étant positionné dans l'intervalle sur ces parcelles, elle a été obligée de délivrer un permis de construire conforme au règlement de la zone UA, une procédure de modification ne permettant pas de surseoir à statuer sur une demande de permis, contrairement à une révision.

En cas d'impossibilité de mise en œuvre du permis qui découlerait éventuellement d'un refus de vendre d'un des 3 propriétaires concernés ou d'une autre cause, un projet déposé après l'approbation de la modification n° 5, devra être conforme à la zone UB (avec réduction des hauteurs notamment).

### Analyse du commissaire enquêteur

La situation juridique entre le PLU actuellement opposable et la modification n°5 objet de la présente enquête publique ainsi que le droit de l'urbanisme et de la construction expliquent qu'un PC ait pu être délivré à un promoteur, en l'absence de possibilité de sursoit à statuer légalement autorisé.

Toutefois, si le projet ayant obtenu l'autorisation repose sur la vente de la 3<sup>ème</sup> propriété et que celle-ci n'aboutit pas, un autre projet pourra éventuellement être déposé et la demande d'autorisation nouvelle sera instruite sur la base du PLU en vigueur au moment de son dépôt, soit éventuellement en zone UB si la modification n°5 du PLU est approuvée.

La Métropole TPM et la Ville de La Seyne sur Mer ont justement pris conscience que le zonage UA est inapproprié à ce quartier.

### **Observation 4 (R6)**

*La hauteur des constructions peut-elle être abaissée dans le secteur ?*

Le secteur au sud de l'avenue Mazen passe de la zone UA à UB, avec une réduction des hauteurs admissibles et des règles d'implantation différentes, permettant une densification moindre. Les secteurs UA et UAc au nord de l'avenue ne sont pas modifiés.

*Est-il possible d'interdire le stationnement dans la rue du Dr Mazen ?*

Hors champ d'application d'une procédure de planification urbaine.

### **Observation 5 (R9 – A3)**

*Est-il possible de modifier le zonage afin d'obtenir un accès à la parcelle AK2825 ?*

La demande porte sur la suppression d'un EBC pour permettre la création d'une voie d'accès. La suppression d'EBC ne fait pas partie du champ d'application d'une procédure de modification de droit commun mais pourra être étudiée lors de la révision générale (PLUi).

### **Observation 6 (R10)**

*La parcelle BIO84 peut-elle restée en zone UC ?*

La parcelle n'est pas concernée par les objets de la modification n°5.

*Sur BC0324, la construction sur pilotis est-elle possible en raison du risque inondation ? Autre possibilité ?*

Oui, si la construction respecte la hauteur de la zone. Cette demande ne fait pas partie des objets de la modification mais dépend des autorisations du droit des sols.

*La rive du Loup peut-elle être confortée par enrochement ?*

Hors champ d'application de la modification de droit commun.

### **Observation 7 (R12 – R76 – A16 – A39)**

*Le maître d'ouvrage peut-il faire droit à la demande de modifications rédactionnelles des dispositions écrites du règlement relatives aux OAP afin de faire prévaloir les dispositions de celles-ci sur celles du règlement ? (R12)*

La demande de modification rédactionnelle est prise en compte. Une phrase sera ajoutée dans le règlement écrit afin d'indiquer que les dispositions des articles ne peuvent pas s'appliquer si une disposition contraire est présente dans une OAP.

*En zone UA2, le maître d'ouvrage accepte-t-il l'ajout rédactionnel proposé ? (R76)*

Cette proposition devra être retenue car elle va dans le sens de préserver le tissu commercial et les commerces en rez-de-chaussée (un commerce existant ne pourra pas être transformé en habitation, même si un duplex est possible).

#### **Observation 8 (R13)**

*Le déclassement partiel parcelle UF 543 pour construction d'un garage en zone EBC peut-il être autorisé ?*

La suppression d'un EBC ne fait pas partie du champ d'application d'une procédure de modification de droit commun mais d'une révision générale (PLUi).

Il s'agit ici de la parcelle BM 543, située en zone UF. C'est une parcelle en longueur concernée par deux bandes d'EBC. A noter cependant que les espaces non concernés par les EBC sont déjà occupés par deux constructions (maison + annexe).

#### **Observation 9 (R19 – A91 -A92 -A97 – A99)**

*La modification de zonage de UBa à UCa à Mar Vivo sera-t-elle réalisée conformément aux attentes de plusieurs résidents ?*

Le passage de UBa à UCa dans ce secteur fait partie des objets de la modification.

#### **Observation 10 (R20 + A9 + R66 - A77)**

*Quelle réponse à la demande de reclassement en zone Ug des parcelles 1579 et 1614 actuellement en zone A mais occupée par une activité économique ?*

Le changement de zonage d'une zone agricole en une zone urbaine ne fait pas partie du champ d'application d'une procédure de modification de droit commun mais d'une révision générale (PLUi).

#### **Observation 11 (R34 –R42- A46)**

*Quelle suite à la demande de déclassement en zone U des parcelles 3018, 3019 en EBC en vue de réaliser des constructions ?*

La suppression d'un EBC ne fait pas partie du champ d'application d'une procédure de modification de droit commun mais d'une révision générale (PLUi).

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Aux observations 4 à 11 la Métropole TPM répond à bon droit: la suppression d'un EBC, l'interdiction de stationnement, la construction sur pilotis, le confortement de la rive du Loup, le changement de zonage d'une zone agricole à une zone urbaine ne rentrent pas dans

le champ d'application d'une procédure de modification de droit commun telle que la modification n°5 du PLU objet de la présente enquête publique.

J'estime que les modifications rédactionnelles proposées en réponse à l'observation 7 R12 et R76 sont pertinentes et que le maître d'ouvrage les prend en compte (§ Sous Thème OAP VIGNELONGUE pour R12).

En effet il est utile de préserver le tissu commercial car il s'inscrit dans la mixité fonctionnelle et favorise la vie des quartiers avec les échanges humains ainsi que les déplacements doux.

### **Observation 12 (R35)**

*Les précisions demandées à propos de la largeur de la voirie, des places de stationnement, de la limitation à 15% de constructibilité et de l'installation des bornes à incendie sont-elles recevables ?*

Les propositions concernant la largeur de voirie, les places de stationnement et les bornes incendie ne pourront être retenues que si elles sont conformes au RDDECI. Les secteurs interdits à la circulation automobile n'empêchent pas l'accès aux riverains et des solutions alternatives au stationnement des véhicules sur le terrain d'assiette du projet sont possibles.

L'opposition au maintien de l'emprise au sol en zone UC à 15% suivie de la proposition d'augmenter ce pourcentage n'est pas retenue. En effet, la zone UC a une vocation principale d'habitat sous forme d'habitat individuel où les constructions sont édifiées en ordre discontinu et aéré plus ou moins dense. Par conséquent, le pourcentage d'emprise au sol existant est cohérent avec la vocation de cette zone et les objectifs du PADD qui expliquent qu'en zone pavillonnaire, il convient de maîtriser la densité.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Le maître d'ouvrage rappelle à bon droit que les dispositions du RDDECI sont opposables et manifeste sa volonté de trouver des solutions alternatives compatibles.

Concernant l'emprise au sol en zone UC, j'estime qu'il doit en effet y avoir maintien d'une cohérence entre la vocation d'habitat sous forme individuelle et les objectifs du PADD justifiant que la modification suggérée d'augmenter le pourcentage d'emprise au sol ne soit pas retenue par le maître d'ouvrage.

*Aménagement des emplacements réservés dans le délai de 36 mois maximum ?*

L'article L151-41 du Code de l'urbanisme codifie l'instauration des emplacements réservés (ER). Le propriétaire d'une parcelle grevée d'un ER peut mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la superficie de son terrain grevée. Le bénéficiaire dispose d'un an pour se prononcer ; à l'issue de ce délai, il doit acquiescer la superficie de l'ER ou renoncer à son projet. L'inscription d'un ER dans un document d'urbanisme n'a pas de durée de validité et peut être instauré quand le bénéficiaire a simplement une intention de projet. Par conséquent, la proposition ne pourra pas être retenue.

**Analyse du commissaire enquêteur**

J'estime la Métropole TPM fondée à refuser la proposition pour les raisons évoquées relatives aux dispositions du code de l'urbanisme.

**Observation 13 (R43)**

*Le maître d'ouvrage est-il favorable au déclassement en tout ou partie de la parcelle BC 241 ou le PC pour une emprise au sol < 60% ?*

La suppression d'un EBC ne fait pas partie du champ d'application d'une procédure de modification de droit commun mais d'une révision générale (PLUi).

**Analyse du commissaire enquêteur**

En effet, la suppression d'un EBC n'est pas dans le champ d'application de la modification de droit commun.

**Observation 14 (R46 + A124)**

**(Détails et photos dans le courrier A124)**

*Participant à la réalisation de projets tels que le futur quartier de Wallon ou les bureaux sur l'avenue Marcel Paul, Promethee Promotion propose des adaptations du secteur en conformité avec la loi SRU en répondant à la logique de fin de la spécialisation des quartiers.*

*1° Les parcelles AB 1557, 1583 et 195 relevant actuellement de la zone UGa peuvent-elles faire l'objet d'une modification de zonage et passer en zone UB ?*

*Le maître d'ouvrage estime-t-il ce reclassement pertinent au regard du contexte urbain immédiat et des orientations en matière d'aménagement du territoire de la commune, afin de créer une mixité fonctionnelle avec des activités tertiaires et commerciales sur une partie et des collectifs d'habitation sur l'autre partie ? Peut-il répondre favorablement à cette proposition ? Dans le cas contraire, quels en sont les motifs ?*

Les parcelles mentionnées sont grevées d'un EBC. La modification d'emplacement d'EBC n'est pas envisageable par une procédure de modification de droit commun. Par conséquent, un changement de zonage n'a pas d'intérêt.

*2° Le maître d'ouvrage accepte-t-il de répartir différemment les EBC présents sur les parcelles AB 1557, 1583 et 195 en vue de concilier la préservation écologique et la valorisation foncière ?*

La modification d'un EBC équivaut à une suppression suivie d'une création. La suppression d'un EBC ne fait pas partie du champ d'application d'une procédure de modification de droit commun mais d'une révision générale (PLUi).

*Dans l'affirmative, les solutions proposées peuvent-elle être retenues ? Dans le cas contraire, quels en sont les motifs ?*

La suppression d'une protection telle qu'un EBC ne fait pas partie du champ d'application d'une procédure de modification de droit commun.

### Analyse du commissaire enquêteur

Je rappelle d'une part que l'exposé joint à cette observation fait état d'une volonté de répondre aux enjeux de mixité fonctionnelle issus de la loi SRU, et que d'autre part, la Métropole TPM et la Ville de la Seyne sur Mer soutiennent cette orientation stratégique et la traduisent dans la modification n°5 du PLU.

Il convient cependant de considérer que ces volontés communes ne peuvent soustraire les projets d'aménagement aux règles du droit de l'urbanisme. En l'occurrence, la modification proposée portant sur la suppression d'EBC, ceux-ci fussent-ils compensés dans une répartition différente, ne relève pas de la procédure de modification du PLU de droit commun mais d'une révision du PLU comme cela a déjà été rappelé dans les précédentes observations.

Le PLUi est donc la procédure dans laquelle le requérant est à bon droit invité par la Métropole TPM à présenter sa proposition en temps voulu et je souscris à cette proposition alternative.

Par ailleurs, la Métropole TPM établit un lien de cause à effet en concluant que le changement de zonage n'a pas d'intérêt dès lors que la modification de l'emplacement des EBC ne peut prospérer au motif qu'elle ne relève pas de la procédure de modification du PLU droit commun, comme je viens de le confirmer.

Cependant, cet argument me semble insuffisant.

Il suit de là que la Métropole ne justifiant pas sa décision de refuser le changement de zonage sur d'autres motifs que celui qui vient d'être rappelé, 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.

### **Observation 15 (R59)**

*Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage sur les demandes se rapportant à la hauteur des constructions, le caractère propre des constructions type « pêcheurs » et « maisons de maître », la mixité dans les opérations de construction et la limitation de la distance entre les immeubles et les maisons existantes ?*

La modification n°5 du PLU n'intègre pas les dispositions de la loi du 20 juillet 2023, dite " loi Climat et Résilience" mais a pour ambition de s'inscrire dans sa trajectoire en maîtrisant l'étalement urbain et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles. La Loi Climat et Résilience introduit la notion de ZAN ; en revanche, elle n'impose pas de hauteur aux PLU.

Le caractère des constructions est préservé par le règlement du PLU. De plus, La Seyne-sur-Mer dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels. Cette servitude prend en compte les objectifs du PADD du PLU afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir. Concernant la mixité fonctionnelle dans les opérations, dès lors que le secteur s'y prête, la mixité fonctionnelle est permise. Les OAP définissent des principes d'aménagement pour coordonner les programmes de construction à venir dans un souci d'intégration des projets et de mixité fonctionnelle. A titre d'exemple, l'OAP Moneiret/Juin

s'inscrit dans la promotion de la mixité fonctionnelle dans les projets d'aménagement d'envergure. En se développant depuis le rond-point du 8 mai 1945 vers le port, l'OAP établit des hauteurs spécifiques le long de la voie départementale et encourage également une mixité fonctionnelle en favorisant des bâtiments destinés à des activités ou services, avec des rez-de-chaussée animés ouverts sur des espaces conviviaux. De plus l'OAP Vignelongue permettra la réalisation de bâtiments adaptés aux besoins économiques spécifiques (commerces et services en rez-de-chaussée), consolidant ainsi les infrastructures locales.

Enfin, concernant la remarque sur la limitation de la distance entre les immeubles et les maisons, les articles 7 de chaque zone règlementent déjà une distance minimale entre les constructions.

#### Analyse du commissaire enquêteur

J'estime la Métropole TPM fondée à soutenir qu'elle s'inscrit dans la trajectoire de la loi « Climat et résilience » et que les OAP définissent des principes d'aménagement en ce sens, le règlement du PLU les complétant utilement (après modifications rédactionnelles pour lever toute contradiction et ambiguïté : rappel observation 1 OAP VIGNELONGUE)

#### **Observation 16 (R64 + A117)**

*Le maître d'ouvrage accueille-t-il favorablement la proposition d'intégrer dans le PLU et les OAP l'obligation de réaliser un diagnostic écologique des bâtiments concernés par les travaux ?*

Une évaluation environnementale est jointe au dossier de la modification n°5. Elle dresse un état des lieux des espèces faunistiques et floristiques protégées recensées au niveau des secteurs de projet. Six secteurs recensent des espèces protégées selon la base de données Silène.

*Les « espèces protégées faune du bâti » sont-elles prises en compte concrètement ?*

Le PLU contient déjà quelques éléments règlementaires, comme la création d'un maillage de corridors biologiques permettant le passage de la petite faune au bas des clôtures (dispositions générales : article 11.4 – Clôtures et Portails). La réduction de la constructibilité, la préservation de zones non bâties (N ou A), ou encore la préservation de jardins et la mise en valeur paysagère contenues dans les OAP vont contribuer à la protection et au développement des diverses espèces.

Sur le plan concret, la Ville a mis en place un certain nombre d'actions en coopération avec la Ligue de Protection des Oiseaux notamment, lesquelles ne nécessitent pas forcément de traduction réglementaire. Ainsi, les comptages annuels de martinets (espèce protégée), réalisés par la LPO, font l'objet de synthèse et de report sur un plan, documents communiqués ensuite aux services concernés par les travaux (urbanisme, occupation du domaine public, renouvellement urbain et autres). Aujourd'hui, ces repérages se font essentiellement sur le centre-ville, le plus concerné par des opérations de rénovation du bâti et de l'habitat, et des campagnes de ravalement des façades. De nouvelles actions sont en préparation visant à la préservation d'autres espèces protégées, comme les chauves-souris.

Par ailleurs, l'attention des entreprises, professionnels et particuliers est systématiquement attirée sur les précautions à prendre lors de chantiers pour respecter la biodiversité. Le site

internet de la Ville contient toutes les informations et met à disposition du public une brochure sur « La biodiversité et le bâti ».

<https://www.la-seyne.fr/services-au-public/cadre-de-vie/developpement-durable/>

#### Analyse du commissaire enquêteur

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 : site internet, actions de sensibilisation ...

#### **Observation 17 (R 67)**

*Les différentes remarques du propriétaire bailleur obtiennent-elles un accueil favorable du maître d'ouvrage ?*

Les projets situés dans les abords des monuments historiques et en Site Patrimonial Remarquable (SPR) font l'objet d'une consultation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). S'il y a covisibilité avec le monument, ou en SPR, l'ABF donne un avis conforme, ce qui implique que le projet doit prendre en compte cet avis pour pouvoir être mis en œuvre. Hors covisibilité, cet avis est simple, mais il faut rappeler que l'architecte de la Ville (issu du CAUE) étudie aussi les projets en amont et assure un lien avec l'ABF quand cela est nécessaire.

Concernant les remarques sur Calmette et Guérin, celles-ci ne font pas partie du champ de la planification urbaine mais sont prises en compte dans la mise en œuvre du NPNRU sur le centre ancien.

Concernant l'encombrement du secteur des Ateliers de la Lune, ce sujet est abordé dans les principes d'aménagement de l'OAP qui indiquent explicitement comme objectifs « Sécuriser la coexistence entre voitures et piétons (modes doux en général) pour un lieu apaisé ; Fluidifier et organiser la perspective pour le rond-point Kennedy par la mise en place d'alignement ». De plus, le chapitre Transports et Déplacements de l'OAP indique comme objectifs : « Créer des continuités viaires et définir des cheminements piétons pour favoriser la déambulation urbaine et la découverte du quartier ; Définir un alignement sur le rond-point Kennedy pour fluidifier et construire une perspective sur le parc de la Navale depuis la rue du Docteur Vaillant ; Imposer les reculs permettant la mise en œuvre des élargissements de l'espace public, au service notamment des modes actifs et de la plantation d'arbres d'alignement ».

#### Analyse du commissaire enquêteur

Je considère que les réponses du maître d'ouvrage contribue à apporter les précisions utiles.

### Observation 18 (R74)

*Opposition au changement de zonage de UCa UAc en UB des rues Descartes et Renan au motif de « renouvellement urbain » alors qu'il y a de jolies maisons dans le quartier.*

*Le maître d'ouvrage peut-il justifier cette modification et répondre à l'inquiétude de voir transformer le quartier par des opérations de promotion immobilière ?*

Les modifications de zonage engagées visent à maîtriser le bâti dans les quartiers d'habitat diffus. D'une façon générale, l'évolution de zonage UA vers UB permet de réduire la densité permise par l'application du règlement en vigueur. Cependant, dans le PLU actuellement en vigueur, l'îlot déterminé par ces voies se situe en UAc, un secteur « Centre Ancien » soumis à des règles limitant la constructibilité (hauteur...) et des prescriptions architecturales spécifiques. Constitué de maisons du début du XXème siècle, dont certaines présentant des caractéristiques architecturales intéressantes, il serait effectivement plus approprié de conserver ce zonage UAc, seules les parcelles en UA mutant alors vers le UB (encadré en orange sur le plan ci-dessous).



L'emprise de la modification de zone doit être limitée aux besoins collectifs et ne pas porter atteinte au caractère du quartier historique.

#### Analyse du commissaire enquêteur

En retenant la proposition formulée dans cette observation, le maître d'ouvrage adapte la modification n°5 du PLU sur ce point et j'estime que cette décision témoigne de sa volonté de préserver les qualités architecturales et/ou historiques des quartiers qui le nécessitent, ce qui est le cas de l'îlot en cause.

Je suis donc tout à fait favorable à cette modification pour maintenir le zonage UAc là où il est opportun de conserver les caractéristiques architecturales spécifiques.

### Observation 19 (R78 – R79 – A101 - 103)

*Le maître d'ouvrage peut-il donner une suite favorable à la demande de reclassement sollicitée pour le passage de zone agricole à zone constructible ? (R78 - R79 - A101-103)*

Le changement de zonage d'une zone agricole en une zone urbaine ne fait pas partie du champ d'application d'une procédure de modification de droit commun mais d'une révision générale (PLUi).

La Chambre d'Agriculture a déconseillé de replanter les vignes actuellement en friches.

*La majorité des terrains limitrophes étant en zone pavillonnaire, cette demande est-elle pertinente ?*

La demande sera étudiée lors de l'élaboration du PLUi.

**Analyse du commissaire enquêteur**

J'estime que la Métropole TPM est fondée à refuser la proposition de passer la zone agricole en zone constructible, la procédure de modification de droit commun ne l'autorisant pas de toute façon.

Elle fait une juste application des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

*L'assiette du VC202 est-elle correcte ou nécessite-t-elle un ripage à l'est ?*

La matrice cadastrale est fournie par la DGFIP. L'emprise du chemin communal ne peut pas être revue lors de la présente procédure. Néanmoins, la matrice cadastrale n'a qu'une valeur fiscale ; une erreur ou une approximation du plan cadastral n'aura pas d'impact sur un projet élaboré par un administré. Celui-ci devra d'ailleurs préférer un plan établi par un géomètre.

**Analyse du commissaire enquêteur**

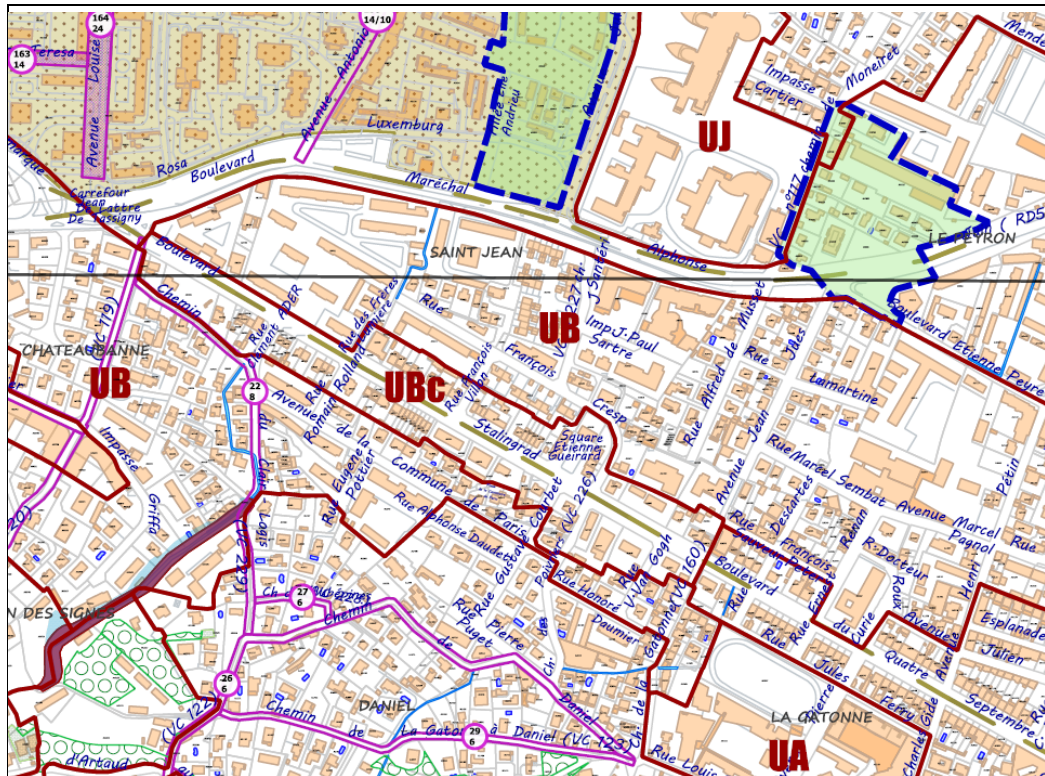
Dont acte.

**Observation 20 (R86)**

*Pas de changement de zonage sur la planche graphique du dossier d'enquête pour les parcelles AL... zone Lamartine et Pétin : UA actuel vers UB ou UB vers UC ?*

*Si un tel changement est acté dans la modification n°5 du PLU, celle-ci ainsi que la procédure d'enquête publique encourent-elles l'annulation ?*

Ce secteur passe bien de la zone UA à la zone UB. Nous avons constaté une erreur d'impression sur l'un des documents graphiques, aboutissant à une différence entre le document d'assemblage et la planche de détail, générant cette confusion. La mention UA sera supprimée de la planche n° 3.



Document d'assemblage

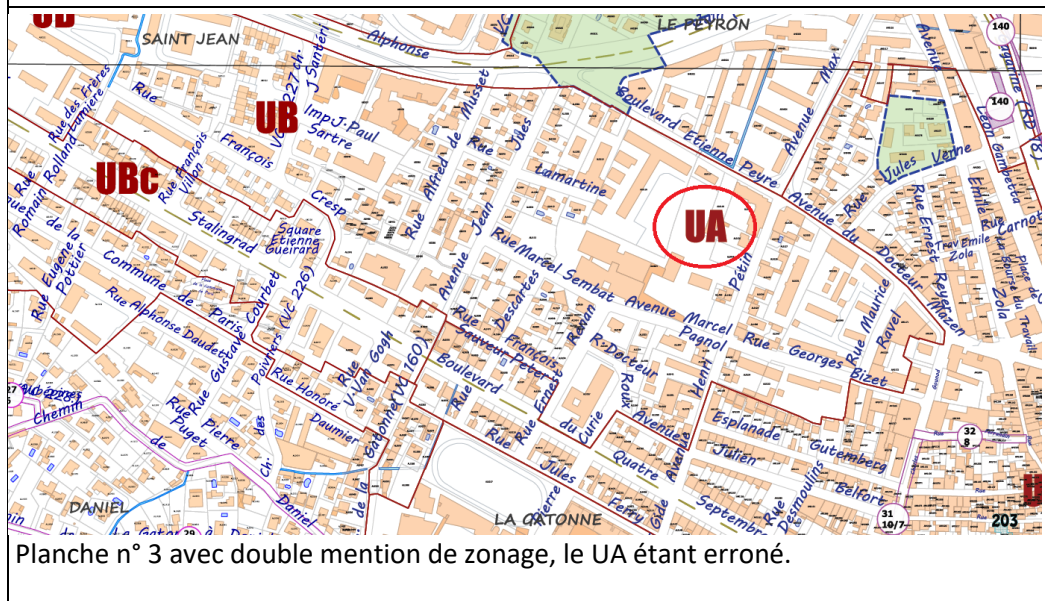


Planche n° 3 avec double mention de zonage, le UA étant erroné.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Dont acte. L'erreur matérielle doit être corrigée.

**Observation 21 (A58)**

La demande de modifier la répartition de l'EBC sur la parcelle BR 689 peut-elle aboutir favorablement ?

La modification d'un EBC n'est pas du ressort d'une modification de PLU mais d'une révision générale du PLU.

**Observation 22 (A104)**

*Le maître d'ouvrage peut-il accueillir favorablement la demande de modification de zonage ?*

Les parcelles en question étant classées en zones naturelle, agricole et 2AU, cette demande d'évolution de zonage vers une zone partiellement urbaine n'entre pas dans le champ d'application d'une modification mais d'une révision générale de PLU.

**Observation 23 (A97 – A99 – A109)**

*Le changement de zonage de UBa à UCa pour Mar Vivo peut-il être accueilli favorablement par le maître d'ouvrage afin de maintenir le caractère résidentiel et pavillonnaire du secteur ?*

La présente procédure modifie le zonage d'une partie du quartier Mar Vivo de la zone UBa à UCa.

**Analyse du commissaire enquêteur**

J'estime la Métropole TPM fait une juste application des dispositions du code de l'urbanisme à propos des observations 21 et 22 et apporte une précision utile à l'observation 23.

**Observation 24 (A108)**

*La proposition de modification des conditions d'occupation des sols dans toutes les zones U afin de permettre l'installation de pergolas et de vérandas bioclimatiques, au vu de RE 2020 du Ministère de la Transition écologique est-elle recevable ? Le maître d'ouvrage y donne-t-il une suite favorable ? Dans le cas contraire, quelle considération justifie le refus ?*

Les pergolas et les vérandas bioclimatiques au même titre que les autres constituent des constructions, d'autant que leurs ossatures sont importantes, à l'inverse des treilles. Aussi, il n'est pas prévu de leur faire bénéficier de règles d'implantation différentes qui ont pour but de veiller à l'harmonie des tissus urbains et à éviter la promiscuité des constructions.

**Analyse du commissaire enquêteur**

J'approuve le choix de préserver l'harmonie des tissus urbains et d'éviter la promiscuité des constructions car il est de nature à contribuer à la qualité de vie des habitants.

J'estime que les pergolas et vérandas bioclimatiques, qu'elles soient adossées ou autoportées, sont des installations qui nécessitent la vigilance dont fait preuve la Métropole TPM dans sa réponse.

**Observation 25 (A120)**

*Le maître d'ouvrage accueille-t-il favorablement les propositions de l'Architecte des Bâtiments de France destinées selon lui à préserver la qualité architecturale du centre ancien de la commune ?*

*Pour le cas où il ne suit pas ces propositions de modification du règlement du PLU, quels en sont les motifs ?*

Il est dommage que l'Architecte des Bâtiments de France qui avait été consulté au titre des PPA par courrier en date du 10 octobre 2024 n'ait pas répondu plus tôt, ce qui aurait permis une mise au point préalable.

Les modifications apportées à l'annexe réglementaire des prescriptions architecturales pour le centre-ancien visent, tout en continuant à veiller à la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du centre ancien qui fait actuellement l'objet d'un programme de renouvellement urbain par l'ANRU destiné à renforcer son attractivité.

Dans cet esprit, il est heureux que l'ABF souscrive à ce que des projets contemporains puissent être acceptés et à ce que la « qualité architecturale avérée » qui conditionne cet accord dépende d'une analyse préalable de sa part (obligatoire dans son domaine de compétence) et de l'architecte-conseil, ce qui est déjà le cas dans le cadre d'une convention avec le CAUE du Var.

Ces consultations systématiques permettront également de faire valider les proportions adaptées à chaque toiture pour ce qui est des fenêtres de toit, des toitures terrasses et de leurs ouvertures sans devoir fixer un % prédéterminé.

Les autres préoccupations exprimées par l'ABF ne sont pas contradictoires avec la rédaction proposée, en particulier pour les enduits de chaux en finition teintée qui ne sont pas interdits.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

En application des dispositions du code de l'urbanisme, l'Architecte des Bâtiments de France a été régulièrement consulté comme le précise le maître d'ouvrage. N'ayant pas rendu son avis dans les formes et délais prescrits, il lui est néanmoins possible de présenter ses observations au cours de l'enquête.

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.

## THEME 3 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

**(A56)**

*ER29 : Pour quelle raison est-il envisagé l'élargissement d'une voie en impasse, carrossable où il y a peu de circulation automobile ?*

*Le maître d'ouvrage accède-t-il à la demande de suppression de cet ER ?*

L'ER n° 29 est prévu pour l'élargissement à 6 m du chemin de La Gatonne à Daniel. Il ne s'agit pas d'une impasse, mais d'un chemin desservant un secteur pavillonnaire bien bâti, assez emprunté. L'impasse évoquée pourrait être concernée, mais seulement au niveau de son débouché sur le chemin de la Gatonne. La suppression de cet ER ne se justifierait donc pas.



### Analyse du commissaire enquêteur

Les précisions sur l'ER 29 sont de nature à justifier que la demande de suppression soit refusée. En effet, il ne s'agit pas de l'impasse elle-même dont il est prévu l'élargissement.

**(A75)**

*L'élargissement des voies d'Estienne d'Orves et Brun : sans étude d'impact, aggravation du trafic, nuisances, manque de précision sur le tracé de l'avenue Brun à Ollioules.*

*Quelles précisions le maître d'ouvrage peut-il apporter à ces remarques ?*

Au stade d'un PLU, les emplacements réservés ne sont que des intentions dont la réalisation devra faire l'objet d'études techniques préalables et de validations successives. L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de cette modification a mis l'accent sur les enjeux et les risques à prendre en compte dans les secteurs de projets. D'éventuelles études d'impact particulières seront réalisées préalablement à leur mise en œuvre. Les élargissements de voies ne sont pas uniquement faits pour supporter une augmentation du trafic routier mais aussi pour permettre le confort des habitants par la réalisation de trottoirs et de plantations d'arbres d'alignement, de contre-allées, de liaisons douces.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Il est indispensable de rappeler comme le fait la Métropole TPM dans sa réponse que l'élargissement des voies n'est pas uniquement destiné à supporter le trafic routier mais également à créer des trottoirs etc ... participant ainsi au confort des habitants. J'ajoute qu'il en va même de leur sécurité.

Néanmoins l'élargissement des voies est couramment utilisé en réponse à un besoin de fluidifier le trafic routier.

De là à affirmer que c'est l'élargissement lui-même qui augmentera le trafic... ?

Quoi qu'il en soit, il est utile de rappeler 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.

#### (A76)

*ER 13-14-15 : expropriations ? Situation exacte ? quel en est l'objet et l'agenda ?  
Densification de l'habitat programmée qui expliquerait l'élargissement ?*

*Quelles précisions le maître d'ouvrage peut-il apporter à ces remarques ?*

Il n'est pas envisagé à court ou moyen terme la mise en œuvre de ces emplacements réservés dont la question du maintien ou de leur suppression devra être étudiée à l'occasion du PLUi. La densification de ce secteur, en particulier pour de l'habitat, est impossible étant donné la servitude d'utilité publique, liée à la pyrotechnie.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte.

## THEME 4 - QUESTIONS DIVERSES

**(R2)**

*Le projet de construction de 75 logements sociaux sur l'ancien parking des cars de l'Etoile est-il encore d'actualité ?*

*Ne pourrait-on y créer un espace vert ou un parking pour le stade de rugby ?*

L'ancien dépôt de bus (cars « Etoile », puis réseau Mistral) se trouve au sein de l'OAP Moneiret/Juin où 250 logements dont 40% de logements sociaux sont prévus. L'OAP prévoit un vaste parvis urbain et un balcon paysager sur la RD559.

### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte. Voir sous thème OAP Moneiret/juin.

**(R23 - R29)**

Aucune étude sérieuse sur le risque de submersion n'est fournie.

Un porter-à-connaissance (PAC) concernant l'aléa submersion marine en date du 15 mars 2019 a été notifié par les services de l'Etat à la Métropole et à La Seyne-sur-Mer le 19 décembre 2019. En application des articles L132-1 à L132-3 et R.132-1 du Code de l'urbanisme, le Préfet porte à la connaissance des collectivités ayant en charge d'élaborer ou réviser un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, les études techniques nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme dont il dispose. Les porters à connaissance sont tenus à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. Lorsque des éléments de connaissance sont disponibles, il est nécessaire de recourir à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme pour réglementer l'occupation des sols en fonction du niveau de risque auquel est ou serait exposée la population.

Ce PAC détermine pour les phénomènes naturels d'inondations par submersion marine les mesures de prévention à mettre en œuvre. Il fixe les principes de constructibilité applicables à la réalisation de tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur (Code de l'urbanisme, Code forestier, Code de l'environnement, etc.).

Il n'est pas applicable aux constructions existantes sauf en cas de changement de destination. Ce PAC est d'application immédiate sans nécessiter de mise à jour instantanée du PLU. Lors d'une prochaine procédure d'élaboration ou de révision, le document d'urbanisme devra à minima le prendre en compte. Rappelons que la Métropole et la commune de la Seyne se sont inscrits dans le dispositif prévu aux articles 236 à 250 de la loi Climat et Résilience qui permettra, en particulier dans les documents d'urbanisme à venir, une meilleure prise en compte du recul du trait de côte.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Il est exact que le porter-à-connaissance rédigé par les services de l'Etat est un document tenu à la disposition du public. Cependant, faut-il encore que le public en connaisse l'existence et la portée.

Si « nul n'est censé ignorer la loi », il me semble qu'il aurait été judicieux d'en rappeler l'existence dans les pièces du dossier d'enquête publique – notice de présentation par exemple - voire de le joindre à celles-ci, de façon à permettre aux intéressés de disposer de l'information à cette occasion.

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.

*L'activité sportive d'aviron n'est pas développée notamment avec des infrastructures « en dur » type vestiaires etc... Pourquoi n'est-elle pas prise en considération dans la modification n°5 du PLU ?*

Le PLU de 2004 est régi par les anciennes destinations (ancien article R123-9 du Code de l'urbanisme), le règlement s'appuie donc uniquement sur les destinations du Code, les activités sportives sont donc permises, soit au titre d'activités économiques soit comme équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### Analyse du commissaire enquêteur

L'intention de la Métropole TPM et la Ville de La Seyne sur Mer relative à la création d'une infrastructure « en dur », comme demandé dans cette observation, n'est pas exprimée dans cette réponse.

Un commentaire trop laconique qui mériterait selon moi d'être plus étayé qu'il ait pour but de satisfaire ou non cette demande.

*Qu'en est-il du sentier littoral entre Mar Vivo et la Petite Verne ?*

Le sentier du littoral n'est pas spécifiquement du champ d'application du PLU.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte, le sentier du littoral n'est pas dans le champ d'application d'un PLU.

**(R24)**

*Quelle articulation entre la modification n°5 du PLU et le futur PLUi ?*

Le futur PLUi, une fois approuvé, se substituera au PLU opposable.

#### Analyse du commissaire enquêteur

C'est en effet la procédure dont la transition est issue du cadre législatif : loi ALUR de 2014, loi Climat et Résilience de 2021 et dispositions du Code de l'urbanisme.

**(R25)**

*L'espace remarquable protégé autour du Fort Napoléon crée-t-il des obligations de débroussaillage pour les propriétaires fonciers y compris sur les parcelles non construites car il y a des risques d'incendie par défaut d'entretien de certaines parcelles privées ?*

La loi du 10 juillet 2023 vise à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification du risque incendie. Le décret d'application n°2024-295 du 29 mars 2024 vise à simplifier les procédures de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD), en ajoutant à la liste des annexes du PLU, les périmètres des secteurs concernés par des OLD ou de maintien en état débroussaillé résultant de l'application des dispositions du titre III du livre 1er du Code forestier. Il convient donc de se référer à la carte mise en annexe par l'arrêté n°AP24/136 du Président de la Métropole du 8 octobre 2024. Les espaces boisés autour du Fort Napoléon sont bien concernés par cette obligation, indépendamment du périmètre des abords au titre des Monuments Historiques.

**Analyse du commissaire enquêteur**

La réponse de la Métropole TPM apporte les précisions utiles dont il convient aux habitants du quartier concerné de tirer les conséquences.

**(R29)**

*Le maître d'ouvrage peut-il apporter des précisions ?*

Les interrogations relatives à la sauvegarde et à l'entretien du chemin des Douaniers ainsi que le nettoyage des anses ne sont pas du ressort du PLU.

Le traitement de l'espace public dans le secteur Mar Vivo (stationnement, abords des végétaux, perméabilité du sol, pistes cyclables) ne fait pas partie des objets de la présente modification. Il sera étudié à l'occasion du PLUi.

**Analyse du commissaire enquêteur**

En effet la question de l'entretien du chemin des Douaniers n'est pas du ressort du PLU. Quant à l'espace public de Mar Vivo il n'est pas au nombre des orientations de la modification n°5 du PLU mais l'engagement est pris de l'étudier en phase PLUi.

**(R30)**

*Est-il envisagé une voie douce entre la gare et le rond-point du 8 mai 1945 ?*

La mise en œuvre de l'emplacement réservé sur l'Avenue Estienne d'Orves et les principes d'aménagement de l'OAP du même nom permettront la réalisation d'une piste cyclable.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Dont acte.

**(R56)**

*Le maître d'ouvrage peut-il apporter des précisions sur le projet d'élargissement du chemin de Fabrègas UC7 et le rond-point Sauvet contre lequel une pétition de plus de 200 signatures de riverains a été réalisée ?*

Cette demande est hors champ du PLU.

**(R57)**

*Quelle réponse peut apporter le maître d'ouvrage à la problématique de la circulation et du stationnement au croisement de la rue Matisse ?*

Cette demande est hors champ du PLU mais pourra être portée à connaissance du maître d'ouvrage (TPM) de l'étude en cours sur la requalification de l'Avenue du Général de Gaulle.

**(R68)**

*Est-il possible que les parcelles AN 943 -517- 424- 232- 1276- 700- 1309- 943 non constructibles soient affectées en espace naturel, bois parc ... ?*

Cette évolution ne fait pas partie des objets de la présente procédure. Les parcelles susvisées sont intégrées à la zone UCa qui correspond à une occupation pavillonnaire où le paysage doit être préservé et ont fait l'objet d'un permis de construire pour 9 maisons individuelles qui fait l'objet d'un recours contentieux par des riverains. Cette réflexion pourra être menée dans le cadre du PLUi, si le permis de construire devait être définitivement annulé ou abandonné.

**(R81)**

*Pourquoi la rénovation de la piscine municipale n'est-elle pas prévue dans cette modification n°5 ?*

Des réflexions sont en cours sur le devenir de la piscine municipale (procédure de délégation de service public actuellement en cours par la commune).

*Pourquoi l'ER 111-94 chemin de Mauvéou n'est-il pas réalisé à ce jour alors que c'est une voie importante pour les secours ?*

L'ER n°111-94 est toujours inscrit au PLU opposable mais le calendrier opérationnel n'est pas du ressort du PLU.

**(R88)**

*Où en est le projet de la friche Germinal ?*

La friche Germinal comprise dans l'OAP du Gai Versant a récemment fait l'objet d'un permis de construire de 133 logements dont 40 logements locatifs sociaux dont les travaux devraient prochainement commencer. Un réaménagement du terrain de sport existant est prévu dans ce cadre.

**(A67)**

*Un accès à l'arrière de Coste Chaude est-il envisagé pour sécuriser les piétons, enfants en particulier ?*

Cette demande est hors champ du PLU.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Il est pris acte des réponses de la Métropole TPM aux observations R 56 à A 67 ci-dessus qui sont justifiées par les dispositions du code de l'urbanisme, notamment pour ce qui est du champ d'application de la modification de droit commun du PLU.

#### A75 - A76

*1° le dossier d'enquête publique manque de clarté dans les plans et documents graphiques, ratures et présentation brouillonne des documents écrits.*

*Cette présentation a été choisie pour faciliter la compréhension du public, affichant une meilleure visibilité des modifications apportées sans qu'il soit nécessaire pour lui de consulter l'ensemble des documents initiaux. Des agents étaient par ailleurs à la disposition du public pour apporter des éclaircissements ou l'aider à se repérer. Une fois l'objectif compris, le public n'a pas formulé de remarque négative sur cette vision pédagogique.*

*Lors de l'approbation de la modification n°5, le dossier sera clarifié.*

#### Analyse du commissaire enquêteur

Ayant eu moi-même à faire part de ma première surprise aux agents de la Métropole TPM de la Ville de La Seyne sur Mer en charge du dossier d'enquête publique sur le choix de présentation des documents, j'ai considéré qu'à l'usage la visibilité sur les modifications apportées est utile à une bonne compréhension de celles-ci. Je remarque cependant qu'une note de présentation des codes couleur employés dans les documents écrits aurait levé le questionnement sur leur sens.

Quant aux planches graphiques, il convient de préciser que j'ai demandé à ce qu'elles soient à disposition du public sur un poste informatique pendant toute la durée de l'enquête publique et sur le lieu de celle-ci ainsi que sur le site de la Ville de La Seyne sur Mer. Il fut donc possible de zoomer sur les numéros de parcelles etc ..

Ainsi le dossier d'enquête était-il consultable et les pièces compréhensibles sans effort particulier, la méthode « pédagogique » employée s'étant avérée efficace.

Il va de soi qu'en cas d'approbation de la modification n°5 les documents seront clarifiés.

*Manque d'affichage dans les quartiers.*

*Absence de registre dématérialisé qui aurait permis une plus large participation.*

*Concernant l'affichage*

*Que répond le maître d'ouvrage à ces remarques ?*

*L'enquête publique a respecté les modalités établies par l'arrêté du Président n°AP25/2 en date du 14 janvier 2025. Cette enquête a été annoncée notamment par voie d'affichage (affiches de format A2 – contenant toutes les modalités de l'enquête) à l'Hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à la Mairie de La Seyne-sur-Mer, et dans ses Mairies annexes (Services techniques, Maison de l'Habitat, Espace Hermès), ainsi qu'à la Base*

Nautique (Saint-Elme), l'Office du Tourisme (Les Sablettes) et à la bibliothèque du Clos Saint-Louis.

Cet affichage a été complété par des panneaux en PVC au format 84,1 x 59,4 sur divers sites plus particulièrement concernés par la modification n° 5 : l'école Jules Verne, le secteur Moneiret/Juin, l'avenue Saint-Exupéry, le chemin de Farlède (Les Playes), Vignelongue, Coste Chaude (chemin de Mauvéou), Mar-Vivo (avenue Hugues-Cléry), le fort Napoléon, le quartier Gaumin, les Ateliers Mécaniques (Mouissèques) et le square Malsert (« Les Ateliers de la Lune »).

L'arrêté d'enquête publique a aussi été affiché à la Mairie de La Seyne-sur-Mer, et deux Mairies Annexes (Services Techniques et Espace Hermès).

Enfin, l'information était diffusée sur les panneaux numériques de la Ville.

Concernant les moyens de communication, il était possible d'envoyer Les observations, propositions et contre-propositions à l'attention de Madame le Commissaire-Enquêteur :

- Par courrier, jusqu'au 14 mars 2025 (cachet de La Poste faisant foi) au siège de l'enquête publique, Maison de l'Habitat de La Seyne-sur-Mer Place Bourradet – 1 Rue République 83500 La Seyne-sur-Mer,
- Par voie électronique jusqu'au 14 mars 2025, 16h, à l'adresse suivante : [mtpm.plu@metropoletpm.fr](mailto:mtpm.plu@metropoletpm.fr) en précisant en objet « Modification n°5 du PLU de La Seyne-sur-Mer ».

Le Commissaire-Enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant ses permanences pour répondre aux demandes d'information et recevoir ses observations, propositions et contre-propositions les jours suivants à la Maison de l'Habitat de La Seyne-sur-Mer Place Bourradet – 1 Rue République 83500 La Seyne-sur-Mer :

- Lundi 10 février 2025, de 9h à 12h et de 14h à 17h,
- Mardi 18 février 2025, de 9h à 12h et de 14h à 17h,
- Jeudi 27 février 2025, de 14h à 17h,
- Samedi 8 mars 2025, de 9h à 12h,
- Vendredi 14 mars 2025, de 9h à 12h et de 14h à 16h.

Les moyens mis en place ont été suffisants au vu du nombre important de contributions puisque 89 observations ont été consignées dans le registre papier, 1 courrier postal a été reçu, 18 courriers ont été remis en main propre au Commissaire-Enquêteur et 105 courriels ont été réceptionnés.

#### Analyse du commissaire enquêteur

J'approuve sans réserve la réponse de la Métropole TPM au sujet des conditions d'information du public (voir mon analyse § 3-1-4 du présent rapport).

*2° Absence de réponses aux observations de la MRAE :*

*-localisation précise des OAP ?*

La localisation des OAP est en page 4 du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans la partie synthèse des enjeux page 112 de l'évaluation environnementale, les OAP ont été localisées.

*-intégration des continuités écologiques ?*

Le PLU de La Seyne-sur-Mer est compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014. Il identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

*-quelles mesures de compensations environnementales claires ?*

A partir de la page 122 de l'évaluation environnementale toutes les incidences sur l'environnement sont analysées par thème (paysage et patrimoine ; milieux naturels et biodiversité ; risques ; ressources naturelles ; nuisances, déchets, pollution ; réseau Natura 2000). Pour chaque thème, un tableau décline les objets de la modification, les incidences induites et les mesures de réduction et d'évitement.

La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement de réduire celles qui n'ont pas pu être suffisamment évitées. La compensation est nécessaire lorsque les effets notables n'ont pas pu être évités ni suffisamment réduits. L'évaluation environnementale doit démontrer que les mesures d'évitement et de réduction sont suffisantes.

*-absence d'études sur la pollution de l'air et les nuisances sonores ?*

L'étude relative à la pollution est détaillée dans l'évaluation environnementale de la page 92 à 109 du document relatif à l'évaluation environnementale. L'incidence est ensuite qualifiée de la page 146 à 151.

*Le maître d'ouvrage peut-il expliquer les raisons pour lesquelles ces recommandations essentielles ne sont pas prises en compte ?*

*Le cas échéant peut-il démontrer les avoir prises en compte ?*

Conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme, les éléments évoqués dans le mémoire en réponse qui était joint au dossier d'enquête publique, ainsi que tous les autres avis, seront pris en compte dans le dossier d'approbation.

Toutes les recommandations faites par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ont été prises en compte ; les réponses ont été apportées dans le mémoire en réponse. Ce document a été joint au dossier d'enquête publique conformément à l'article susvisé. Avant l'approbation du document, le dossier de modification sera repris afin d'intégrer toutes les réponses faites dans le mémoire en réponse.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

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.

Ce document essentiel apportent des précisions suffisantes pour ce qui est de la compatibilité de la modification n°5 du PLU avec les documents d'urbanisme et des mesures ERC (éviter, réduire, compenser).

Durant les permanences, j'ai été amenée à fournir des précisions oralement aux inquiétudes soulevées par les personnes qui se sont déplacées tout en les invitant ensuite à consigner leurs observations.

Celles-ci manifestent ainsi le vif intérêt des habitants de La Seyne sur Mer pour les questions environnementales dans leur commune et j'estime cette implication tout à fait louable.

### **A113**

*Que répond le maître d'ouvrage à la proposition d'extension des parcelles en EBC et à l'éventuelle vente au Conservatoire du Littoral ?*

L'extension d'un EBC n'est pas du ressort d'une modification du PLU mais d'une révision générale du PLU.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

La réponse de la Métropole TPM est une juste application des dispositions du code de l'urbanisme en distinguant ce qui ressort d'une modification de droit commun de la révision du PLU.

### **CONCLUSION**

Le PLU actuel basé sur le règlement ne peut répondre aux besoins de la mutation urbaine. Ce type de règles est adapté à un urbanisme stable, fait d'une ville construite durablement autour d'espaces publics structurants et d'architectures solides et denses. Face à une situation urbaine d'instabilité, marquée par des zones urbaines en devenir aux abords de deux QPV, les OAP forment une démarche modèle pour reconstruire les quartiers dans un projet d'avenir pour les habitants. Ces OAP sont limitées dans leur réponse aux besoins de la vie citadine de terrain et à l'étendue de leur influence, réponse à quelques cas particuliers très sensibles. Mais leur utilisation est potentiellement ambitieuse car elles peuvent répondre à des projets de quartier, comme à des thématiques générales à l'échelle du territoire. Cette démarche est donc à déployer dans la vision de la future élaboration du PLUi qui devra accorder les diverses échelles de l'urbanisme, depuis les grandes questions comme les déplacements ou les questions de ruissellements, jusqu'à l'échelle du piéton dans la ville, qui reste pour nous le véritable sujet de cette expérience de vie commune et d'épanouissement personnel.

## CHAPITRE 5- QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*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 et des réponses du maître d'ouvrage pour une meilleure compréhension du projet et de ses enjeux.*

*Quelques questions portent sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).*

### 5-1 LES AVIS DES PPA

**1° L'avis du SDIS - Reçu en date du 13 décembre 2024.**

#### **Aléa inondation/submersion marine**

*Les préconisations du SDIS compléteront-elles déjà en place dans les zones concernées ?*

Les dispositions générales du règlement du PLU comportent déjà des dispositions inspirées de ces préconisations dans les secteurs inondables répertoriés. C'est à l'Etat de prescrire les mesures de protection supplémentaires, soit sous forme d'un Porter à connaissance (c'est le cas depuis 2019 pour le risque de submersion marine), soit par l'élaboration d'un PPRI.

En ce qui concerne le risque de submersion marine, la Métropole TPM et la Ville de la Seyne-sur-Mer ont décidé de s'inscrire dans le dispositif prévu par la loi « Climat et Résilience » du 22 Août 2022 qui permettra, après la réalisation d'une cartographie d'exposition au recul du trait de côte à l'échelle de la Métropole, de définir, par une procédure accélérée, les zones exposées et les restrictions de constructibilité dans le PLU.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Dans son avis, le SDIS rappelle l'existence du porter à connaissance de l'Etat datant de 2019.

Cependant il souligne qu'en matière de prévention et de mitigation du risque inondation les préconisations du SDIS jointes en annexe 2 peuvent compléter les mesures déjà en place.

A supposer que celles-ci ne soient pas totalement inscrites dans le règlement du PLU, il conviendra de le compléter.

Il n'est pas démontré dans la réponse de la Métropole TPM que les OAP, telles qu'elles sont prévues dans la modification n°5, tiennent déjà compte du risque de submersion marine à l'horizon 2100, en attendant la réalisation de la cartographie d'exposition au recul du trait de côte à l'échelle de la Métropole.

Une précision sur ce point devrait être ajoutée dans le préambule général du document intitulé « PLU – OAP ».

#### **Remarques générales sur les OAP**

*Les projets devront respecter les préconisations de l'annexe 3 sur l'aménagement de l'espace public et privé.*

*Celles-ci ne devraient-elles pas être intégrées dans la modification n°5 du PLU ?*

Ces préconisations seront utiles en phase d'études des projets, postérieure à la planification. Elles pourront, à titre informatif, être annexées au PLU.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Je considère utile que ces préconisations soient annexées au PLU à titre informatif.

**La DECI**

*Sera-t-il ajouté au règlement du PLU la précision demandée sur la protection destinée à tout type de constructions et non seulement aux massifs forestiers ?*

Les dispositions générales du règlement dans son article 4.5 (DECI) et son annexe « Dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie » s'appliquent à l'ensemble du territoire communal et pas uniquement aux massifs forestiers soumis aux aléas feux de forêt.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Dans son avis le SDIS souligne que l'aléa incendie de forêt ne figure pas comme un enjeu majeur dans le PADD et recommande donc que la future révision du PLU prenne mieux en compte cet aléa aussi bien dans les zones d'habitat diffus que dans celles qui font interfaces habitat-forêt.

De nombreux quartiers et bâtis diffus notamment au sud se trouvent dans une zone allant d'aléa moyen à très fort.

Aussi, l'intégration des préconisations du SDIS ont-elles toute leur importance pour la sécurité des populations.

**Dispositions constructives des zones soumises à l'aléa inondation et feu de forêt**

*La précision demandée sur l'utilisation du bois en façade et la végétalisation en toiture sera-t-elle ajoutée au règlement du PLU ?*

Cette demande concernant les secteurs soumis aux obligations légales de débroussaillage (OLD) pourra effectivement être prise en compte dans les articles 11 (Aspect extérieur) et 13 (Espaces libres, Plantations) du règlement du PLU.

**Analyse du commissaire enquêteur**

J'estime que cette préconisation doit être prise en compte dans les articles 11 et 13 du règlement du PLU .

**Accès espaces publics et collectifs**

*Les mesures prévues à l'annexe 3 seront-elles incorporées au règlement du PLU ?*

Même réponse que pour les OAP, ci-dessus.

### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte.

#### **2° L'avis du Département** - Reçu en date du 29/11/2024.

*Quelles réponses sont apportées par le maître d'ouvrage au Département en matière d'adaptations jugées nécessaires pour faciliter les travaux de construction, extension ou restructuration du patrimoine scolaire départemental au service des collégiens Seynois ?*

- Aspect extérieur : Les dispositions générales du règlement du PLU interdisent effectivement dans leur article 11 les matériaux tels que métal, PVC et plastiques mais uniquement pour la structure intégrale ou l'habillage complet d'un bâtiment. Les équipements ou éléments de modénature, tels que portes, fenêtres, auvents, marquises, etc. ne sont pas concernés. Pour plus de clarté, il peut être rajouté la notion de structure intégrale et de revêtement complet.

En ce qui concerne l'implantation de panneaux solaires en toiture, les dispositions projetées n'interdisent pas le traitement intégral d'une toiture à pans ni l'implantation de panneaux sur des toiture terrasses. La disposition recommandant de privilégier les toitures secondaires n'est qu'une recommandation.

La proposition de pouvoir déroger à la règle de hauteur des clôtures (en général fixée à 2 mètres) peut être accueillie favorablement pour les équipements publics, en particulier pour des raisons de sécurité, à condition d'une bonne intégration dans le site.

- Espaces libres et plantations : Les cours de récréation sont bien sûr à considérer comme des aires de jeux, ce qui permet que l'article UB 13 du règlement du PLU qui impose que « les espaces non bâtis ou non affectés au stationnement soient aménagés en espaces verts plantés ou en aire de jeux » soit respecté, à condition d'y rajouter, d'une façon générale, les types d'espaces décrits par le Conseil Départemental : espaces de circulation, cours de service, etc., justifiés par le fonctionnement de l'ensemble bâti.

En ce qui concerne la zone UC, la généralisation du % obligatoire d'espaces non imperméabilisés (30 %) est une volonté affirmée dans cette modification, y compris pour les équipements publics, en particulier pour les écoles communales inscrites dans un programme de désimperméabilisation des cours d'école, soutenu par des organismes publics. En cas de projet d'extension du gymnase du collège L'Herminier, une solution sera étudiée entre le Département et la Ville, en sachant que le foncier de l'ensemble du complexe sportif appartenant à la Ville, les 30% devraient facilement être atteignables.

### Analyse du commissaire enquêteur

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* ».

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

*Le maître d'ouvrage prend-t-il en compte les observations du Département relatives à la voirie départementale dans les OAP Vignelongue et Moneiret/Juin ?*

Les porteurs de projets sur ces deux OAP seront incités à prendre contact avec les services du Département le plus en amont possible et les permis de construire prévoyant de nouveaux accès sur des voiries départementales ne pourront être délivrés qu'avec l'accord du Département. La notion de compatibilité attachée aux OAP permettra ces adaptations.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte.

### 3° L'avis du MINARM

Reçu en date du 19 décembre 2024.

*La plupart des remarques du MINARM déjà formulées dans la révision n°4 du PLU ne sont pas prises en compte dans la modification n°5.*

*Le maître d'ouvrage peut-il expliquer les raisons qui s'opposent à la prise en compte des demandes du MINARM, telles que le retrait de 4 SUP du PLU ?*

Ces 4 servitudes d'utilité publique sont encore aujourd'hui mentionnées sur le plan et dans la liste des SUP fournis par l'Etat. Il sera attiré l'attention de la DDTM, service de l'Etat en charge de l'urbanisme dans le département, sur cette demande récurrente du MINARM. La levée de ces SUP pourra se faire par un simple arrêté de mise à jour du PLU.

En ce qui concerne la mise en œuvre des ER 140 (TCSP) et 4-21 (Corniche de Tamaris), le maître d'ouvrage de ces projets (TPM) est au courant des contraintes rappelées dans l'avis du MINARM.

#### Analyse du commissaire enquêteur

La demande du MINARM étant récurrente, je recommande que l'attention des services de l'Etat soit particulièrement attirée sur la nécessité de retirer les SUP en cause dans les meilleurs délais.

#### 4° L'avis de la DDTM

Reçu en date du 22 janvier 2025.

- Pour une parfaite information du public et une vision précise, le nombre de logements ne pourrait-il être ajouté dans le document de présentation des OAP en indiquant également le nombre de logements sociaux prévus au titre de l'article 55 de la LOI SRU pour le développement de la mixité sociale ?

La remarque de la DDTM sur le nombre de logements prévisionnels dans les OAP correspond à une observation équivalente de la MRAE formulée dans son avis sur l'évaluation environnementale. Il y a été répondu favorablement dans le mémoire en réponse contenu dans le dossier d'enquête publique, dont la DDTM a été également destinataire.

A l'indication du nombre de logements sociaux, il lui a été préféré la fixation d'un % sur le même modèle que l'obligation contenue à l'article 55 de la loi SRU pour les communes carencées (30%), le nombre de logements pouvant dépendre fortement du type de programmes et de la typologie des logements (une résidence pour jeunes actifs, par exemple, composée essentiellement de studios, à surface de plancher équivalente, totalisera un nombre de logements significativement plus important qu'une résidence classique).

#### Analyse du commissaire enquêteur

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.

De plus, il correspond au parti retenu dans la Loi SRU sur laquelle s'appuie cette décision.

-Le maître d'ouvrage estime-t-il pertinent de relever le seuil des opérations à 12 logements au lieu de 10 pour la fixation du nombre de logements à caractère social ?

Cette disposition, contenue déjà dans le PLU en vigueur, est uniquement prévue pour de l'habitat individuel et vise à encourager la construction de logements sociaux dans ce type de constructions qui reste une exception, alors que l'obligation de la loi SRU ne s'applique qu'aux immeubles collectifs. Rien n'empêche que les programmes de maisons individuelles comportent plus de 10 logements et soit 100 % sociaux.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Dont acte.

-Les annexes considérées de jurisprudence constante comme des extensions de l'urbanisation au sens de l'article L128-1 du code de l'urbanisme ne soulèvent-elles pas la nécessité de revoir en ce sens le règlement du PLU en précisant le pourcentage de l'extension possible pour les habitations et non seulement la surface maximale autorisée ?

Les nouvelles dispositions sur les annexes et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation étaient proposées uniquement dans le règlement de la zone agricole.

La remarque de la DDTM sur l'absence d'avis préalable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sera prise en compte et par voie de conséquence, celle concernant la loi Littoral, en supprimant ces dispositions dans la version finale.

#### Analyse du commissaire enquêteur

La Métropole TPM n'apporte pas de réponse à la demande particulière de la DDTM considérant, en vertu de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, que le pourcentage de l'extension possible pour les habitations soit précisé dans le règlement du PLU de la Seyne sur Mer.

Seule la surface maximale d'extension des constructions existantes dans la zone AU (article AU2) est prévue et en effet la modification n°5 du PLU ajoute une disposition en zone Agricole (Article A2).

Or, d'une part, les annexes ne sont pas exprimées en % autorisé, et d'autre part, aucune disposition n'est indiquée dans les autres zones du PLU.

C'est la demande de la DDTM à laquelle j'invite la Métropole TPM à apporter une réponse avant approbation de la modification n°5 du PLU et à expliquer la raison de son choix en faveur ou non d'un % de construction des annexes dans toutes les zones.

Il est pris acte de la réponse de la Métropole TPM à propos de l'avis de la CDPENAF.

*-Le maître d'ouvrage peut-il intégrer les nouvelles dispositions applicables en zone naturelle pour préserver la libre circulation des animaux sauvages ?*

Les dispositions générales du règlement actuel du PLU, dans son article 11.4 sur les clôtures, prévoit déjà des dispositions visant à préserver et à créer un maillage de corridors écologiques, en particulier pour assurer le passage de la petite faune. Ces dispositions pourront être complétées comme demandé par la DDTM.

#### Analyse du commissaire enquêteur

Il est pris acte de la réponse favorable de la Métropole à la demande de la DDTM que j'estime pertinente.

## 5-2 QUESTIONS DIVERSES

### 1° Mémoire en réponse à la MRAE

Dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à la MRAE du 10/10/2024, je relève des différences entre le nombre de logements prévus dans ce document, dans l'évaluation environnementale (CITADIA) ou dans le document de présentation des OAP.

#### **OAP des Mouissèques**

- Mémoire à la MRAE : 80 logements
- Evaluation environnementale : pas de précision
- Document OAP : suppression de la mention des 80 logements, des hauteurs maximales R+1 à R+4, R+3 pour offrir des vues jardins et/ou mer.

#### **OAP Vignelongue**

- Mémoire à la MRAE : 180 logements (minimum)
- Evaluation environnementale : 250 logements
- Document OAP : 180

#### **OAP Zola/Verne**

- Mémoire à la MRAE : 30 logements
- Evaluation environnementale : 50 logements
- Document OAP : pas de précision

#### **OAP Les Ateliers de la Lune**

- Mémoire à la MRAE : 70 logements
- Evaluation environnementale : pas de précision
- Document OAP : pas de précision

#### **OAP D'Estienne d'Orves**

- Mémoire à la MRAE : 170 logements
- Evaluation environnementale : 500 logements
- Document OAP : pas de précision

#### **OAP Ilot Luxembourg**

- Mémoire à la MRAE : 70 logements
- Evaluation environnementale : 100 logements
- Document OAP : pas de précision

Au vu de ces différences d'estimation, le maître d'ouvrage peut-il mettre en cohérence ces documents afin de ne pas susciter de confusion ?

Le nombre de logements ayant servi de base à l'évaluation environnementale a été estimé par le bureau d'études CITADIA et constitue une hypothèse haute ayant permis d'évaluer au maximum les impacts, notamment par rapport à la ressource en eau.

Les chiffres indiqués dans le mémoire en réponse à la MRAE sont plus réalistes, tenant compte d'une volonté de réduire fortement les possibilités offertes par les zonages initiaux, en particulier dans la zone UA et qui intègre dans des proportions variables selon la localisation des OAP, les autres destinations attendues dans celles-ci, en particulier pour l'OAP Estienne d'Orves où il est attendu une part non négligeable de locaux d'activités et de services, encourageant ainsi la mixité fonctionnelle.

De plus, comme indiqué, ci-avant, en réponse à la remarque de la DDTM sur le nombre de logements sociaux dans les OAP, en fonction du type de constructions (Habitat collectif, individuel, publics spécifiques), le nombre de logements peut être très variable.

La nécessaire souplesse programmatique attendue dans les OAP, en particulier celles faisant l'objet d'appels à projets très ouverts comme celle des Mouissèques (Ateliers Mécaniques dans un 1<sup>er</sup> temps et Escaliers Mécaniques par la suite) et celles avec des échéances de réalisation à moyen/ long terme, contrairement aux OAP Moneiret/Juin et Vignelongue, ne permettra d'indiquer qu'un nombre hypothétique de logements.

#### Analyse du commissaire enquêteur

La Métropole apporte les réponses appropriées à ce qui peut être perçu comme des incohérences entre les documents.

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.

#### **2° Modification de zonage Vieux Chemin des Sablettes**

*Concernant les modifications de zonage présentées dans l'évaluation environnementale, à propos du Vieux Chemin des Sablettes (UJ vers UB et UC), il est indiqué que cette modification pourrait induire une densification supplémentaire du secteur et en conséquence :*

- favoriser la fermeture du paysage,
- augmenter le risque de ruissellement et donc d'inondation

*Bien que l'évaluation environnementale conclue que les incidences sur le paysage sont considérées comme faibles à modérées - sans en expliquer clairement les motifs, ce qui est regrettable - le maître d'ouvrage peut-il justifier son choix notamment vers UB ?*

L'essentiel de la zone UJ qui couvre aujourd'hui le complexe sportif Guimier, appelé d'ailleurs à faire l'objet de travaux de rénovation et de modernisation dans un futur proche, est prévu pour être couvert par la zone UC, de faible densité (15% d'emprise) et à la hauteur limitée (6,50 m maximum), dont la présente modification prévoit d'ailleurs d'introduire dans son règlement une obligation minimale de 30% d'espaces non minéralisés, répondant ainsi aux préoccupations liées au paysage et au risque de ruissellement. Pratiquement, seule une réserve foncière d'environ 3000 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune, au Nord du site, doit faire l'objet, en lien avec un terrain adjacent récemment acquis par l'Etablissement Public Foncier régional, d'un programme d'accession sociale à la propriété (BRS).

Une partie mineure du complexe sportif située au Sud-est du site est prévue en zone UB, par cohérence avec ce même zonage couvrant déjà le secteur d'habitat limitrophe.

**Analyse du commissaire enquêteur**

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.

\*\*\*\*\*

**Fait à Toulon,**

**Le 14 avril 2025,**

**Marie Chantal NAIN**