

COMMISSION
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, PLANIFICATION, STRATEGIE FONCIERE ET
FISCALITE

Séance du Mardi 10 octobre 2023, 14h30
En Salle Métropolitaine et en visioconférence
Procès-Verbal

Étaient présent(e)s :

Madame Nathalie BICAIS, Monsieur Thierry ALBERTINI, Monsieur Gilles BALDACCHINO, Madame Delphine GROSSO, Monsieur Mohamed MAHALI, Monsieur Joseph MINNITI, Monsieur Philippe LEROY.

Excusés :

Monsieur DE SAINT SERNIN Luc, Monsieur Jean-Pierre GIRAN, Monsieur Christian SIMON, Madame Valérie RIALLAND.

Administration MTPM :

Madame Christine MORICE, Madame Virginie DAVID, Madame Aurélie MEYER, Madame Estelle DUPIN, Madame Manon FORTIAS, Monsieur Didier GOUBE, Madame Isabelle GUIDONI-BALOGUE, Madame Inès GUILLIER, Madame Caroline METANS, Madame Agnès LOPEZ, Madame Marine VALLENARI, Monsieur Sébastien RUVIRA.

Participaient également la commune de la Seyne-sur-mer :

Monsieur Olivier BURTE, Madame Lucile HENRIQUES.

+++++

Discours introductif de Madame Nathalie BICAIS :

Chers collègues,

C'est avec humilité et reconnaissance que je prends la Présidence de notre Commission. Je tiens avant tout à saluer le travail exemplaire fait par mon prédécesseur, Jean-Pierre Giran, Président de la Métropole.

Je m'engage à poursuivre son action et à renforcer l'équilibre des territoires au sein de TPM. C'est une mission que je considère comme fondamentale pour notre Métropole, car elle garantit que chaque commune bénéficie du développement, de l'investissement et de l'attention qu'elle mérite. La Présidence de notre commission nécessite une vision à long terme, une écoute attentive des besoins locaux et une capacité à rassembler les forces vives de notre Métropole pour travailler ensemble à son aménagement harmonieux.

Nous avons la chance de vivre dans une région riche et diversifiée, allant des plages ensoleillées aux collines verdoyantes, des quartiers urbains dynamiques aux villages pittoresques. Chacun de ces endroits a sa propre identité et ses propres besoins.

En tant que Présidente de la Commission Aménagement, je veillerai à ce qu'ils soient respectés. Nous œuvrerons ensemble à l'épanouissement de nos territoires et au bien-être de nos concitoyens.

Je crois fermement en cette coopération active qui enrichit le débat et met la force de notre collectif au service de l'intérêt métropolitain.

La séance est ouverte

1. Adoption du compte-rendu de la séance précédente

Madame Nathalie BICAIS, Présidente de la commission aménagement du territoire, planification, stratégie foncière et fiscalité accueille l'ensemble des participants et demande s'il y a des remarques sur le compte-rendu de la commission du 28 Août 2023.

En l'absence de remarques le compte-rendu est adopté à l'unanimité.

Avis favorable

2. VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER - DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS RELATIFS A LA MODIFICATION N°5 DU PLU ET DES MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC DE LA CONCERTATION OBLIGATOIRE

Madame Nathalie BICAIS donne la parole à Monsieur Olivier BURTE, DGA de la commune de La Seyne-sur-Mer. Il présente les différents éléments qui composent, aussi bien sur le fond que sur la procédure, la modification n°5 du PLU de La Seyne-sur-Mer ainsi que l'objet de la présente délibération qui vise à définir les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation du publique.

Concernant la présente délibération :

La MRAe PACA, suite à l'examen au cas par cas ad hoc, a émis un avis conforme de soumission de la procédure à évaluation environnementale en date du 27 juillet 2023. L'autorité environnementale estimant que les objets de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale nécessite l'organisation d'une concertation publique.

La ville de La Seyne a déjà très largement concerté sur les objets de la présente procédure lors des conseils de quartier ou de réunions avec les différents CIL seynois et des échanges avec les particuliers et professionnels.

Néanmoins, il convient de fixer les modalités de la concertation permettant une juste information et participation du public d'une durée de 31 jours à partir de la dernière mesure de publicité de la présente délibération.

Les modalités et l'organisation de la concertation prévoient une information de la population par voie de presse, affichage à l'Hôtel de la Métropole et en Mairie de La Seyne-sur-Mer ainsi que sur les sites internet de la Métropole et de la ville de La Seyne-sur-Mer.

Les moyens d'expression mis en place sont les suivants :

- La mise à disposition du public d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées. Ce registre sera mis à disposition de la population, aux heures et jours habituels d'ouverture du service urbanisme.
- Chacun pourra faire part de ses observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'adresse suivante : Métropole Toulon Provence Méditerranée – 107 boulevard Henri Fabre – CS 30536 TOULON Cedex09, ou par courrier électronique à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr, en précisant en objet : « Modification n°5 du PLU de La Seyne-sur-Mer ».

Concernant les objets de la procédure :

La commune a eu pour objectifs et ambitions d'améliorer la prise en compte des contextes urbains relativement hétéroclites sur certains secteurs. Ces derniers méritaient une évolution de zonage ainsi que de mener des réflexions préalables d'aménagement dans des plus grandes proportions de ce qu'ils ont connu jusqu'à présent. Ils avaient une application en termes de droit des sols qui se limitait à des problématiques de construction et n'avaient pas de vision préalable d'aménagement et encore moins de prise en compte de proportions de bâti et d'espaces verts. D'où le recours à certaines orientations d'aménagement et de programme (OAP).

Les OAP supprimées :

- Coste Chaude pour ouverture à l'urbanisation : la volonté municipale est de lui redonner une vocation agricole ce qui ne nécessite plus cette OAP
- RD 559 : réalisée
- Esplageolles
- Calmette et Guerin.

Les OAP modifiées :

- Gai Versant
- Mouissèques

Les 6 OAP à créer :

- Le site de Vignelongue
- L'OAP Zola-Verne
- Les ateliers de la Lune
- Le site dit de « Moneiret-Juin »
- L'avenue Estienne d'Orves
- L'Ilot Luxembourg

Les principales modifications règlementaires portent sur :

- Les dispositions générales du règlement
- Les dispositions applicables aux zones urbaines
- Les annexes règlementaires – prescriptions « centre ancien »
- Les dispositions applicables aux zones agricoles

La modification du PLU est également l'occasion d'apporter des évolutions sur les emplacements réservés. Un ER est supprimé car le foncier a été acquis et les travaux réalisés, 2 sont modifiés et 6 sont créés dont 4 qui ont pour mission de favoriser la mixité sociale.

La liste des lotissements sera mise à jour, ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique et notamment la prise en compte du classement du Fort Napoléon à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

La modification permettra d'actualiser différentes délibérations.

Pour finir, des éléments du calendrier :

- Délibération définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation : 16 novembre 2023 (31 jours)
- Notification à la MRAe: décembre 2023
- Délibération tirant le bilan de la concertation : mars 2024
- Notification aux personnes publiques associées : avril - mai 2024
- Enquête publique : juin 2024
- Approbation : septembre 2024

Madame Nathalie BICAIS reprend la parole et rappelle que ce sont des modifications importantes pour la commune, les élus y travaillent depuis 2020. Tout cela a pris du temps notamment pour mobiliser les services et monter ces OAP, qui sont de réels outils

de programmation urbaine sur des projets que nous avons identifiés avec l'adjoint à l'urbanisme.

Elle remercie Monsieur Burté pour cette présentation et propose de répondre aux éventuelles questions.

Monsieur Philippe LEROY : « La commune va mettre en place une zone agricole sur Gaumin, donc presqu'en ville. L'agriculture nourricière c'est parfait à condition qu'il n'y ait pas de pesticides. Allez-vous imposer de l'agriculture bio à ce niveau-là ? »

Madame Nathalie BICAIS : « Sur Gaumin, nous avons essayé notamment avec le Maire d'Ollioules et de Six Fours de mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP). L'objectif c'est que, quel que soit les surfaces dont on dispose (puisque Gaumin est une petite parcelle à l'inverse de Coste Chaude où on essaye de faire une ferme pédagogique), nous essayons d'adapter le projet d'agriculture. A Gaumin, nous ne savons pas encore quelle forme d'agriculture nous allons avoir, nous avons évoqué des sites pour les enfants et pour la pédagogie, de micro plantes. Aujourd'hui nous ne sommes pas certains de ne pas coupler ce site avec celui de Mauveou parce qu'il faut que ce soit vivable. Aujourd'hui, nous cherchons sur quel modèle on va pouvoir dédier ces parcelles à l'agriculture. On a eu une présentation intéressante de tout ce que l'on peut faire. On va rester sur des choses les plus naturelles et le moins de pesticides. Comme vous le faites remarquer, lorsque l'on a un site en pleine ville, ça va être entre le parc et l'agriculture. L'idée c'est de l'ouvrir à la population pour que cela devienne un site qui va faire la démonstration de ce que l'on peut faire plus que dans la production d'une récolte qui va être très à la marge. »

Monsieur Philippe LEROY : « Il pourrait y avoir aussi des jardins partagés, même si je ne connais pas la superficie. C'est quelque chose de très demandé »

Madame Nathalie BICAIS : « Tout à fait, en effet, on l'envisage sur le site Calmette-Guerin, dans la cité on en cherche beaucoup, pourquoi pas Gaumin. Il faut réussir à changer la détermination de cet espace qui devait être un éco-quartier. Tout ceci devait être des projets immobiliers très denses, que l'on essaye d'arrêter pour mettre autre chose. Les jardins partagés pourraient être une alternative. »

Monsieur Philippe LEROY : « Vous avez évoqué la dominante, qu'avez-vous prévu ? »

Madame Nathalie BICAIS : « Nous sommes en train de monter un projet, on a le sujet d'une très belle maison, un peu délabrée. Il va y avoir une crèche, le projet a été signé avec l'association la MAMI ; et sur le site naturel une ferme pédagogique. C'est en bonne voie, mais nous avons toujours la même difficulté de faire les études de sols pour savoir si l'agriculture serait adaptée, la clôture et la gestion du site. Les employés municipaux ne peuvent pas gérer un tel site, si notamment c'est une ferme pédagogique avec la présence d'animaux, il faut une présence sur le site. C'est contraignant mais l'idée est de réaliser une ferme pédagogique avec un partenariat. On lance un AMI très prochainement. L'objectif est une ferme pédagogique et une crèche. »

Monsieur Philippe LEROY : « L'avenue Estienne d'Orve qui relie la gare au centre-ville, est en effet un axe à aménager, avez-vous prévu quelque chose pour les cyclistes ? »

Madame Nathalie BICAIS : « En effet, on essaye d'intégrer cette voie dans le schéma global métropolitain de pistes cyclables avec une difficulté puisqu'à un endroit la largeur n'est pas suffisante. On a rencontré les CIL du quartier pour essayer de trouver des opportunités pour ne pas mettre toute la voie en sens unique mais pouvoir trouver des solutions dans le quartier. On souhaite relier la gare au centre-ville avec des modes doux, donc on y travaille pour que cette voie soit aussi praticable à vélo. Quitte à faire un sens unique, avec les services de la Métropole et du Département, pour toutes ses connexions à vélo. »

Monsieur Philippe LEROY : « Concernant Esplageolles et le port qui pourraient devenir piéton. Où en est la ville sur ce sujet ? »

Madame Nathalie BICAIS : « C'est un projet Métropolitain, chaque ville porte un projet structurant. La traversée du port c'est notre projet structurant, une pré-étude de faisabilité a été faite avec le BE Arthelia, une présentation commune nous a été faite. Ce qui au départ était une passerelle pose des problèmes aux services de l'Etat, entre le monument classé pont mobile et la difficulté de partir plus loin pour l'éviter, il faudrait se déplacer à 15 mètres, on arrive en mer. Et comme il y a la ZAN (zéro artificialisation nette) sur terre, c'est 0.1% en mer. Or ce 0.1% est déjà consommé par les digues et les ouvrages existants, donc la DDTM ne nous incite pas à aller dans cette direction. Nous sommes en train de lancer une étude, la Métropole a confirmé avoir fait appel à un chargé de mission sur cet ouvrage d'art, la forme, le lieu, etc. Mon prédécesseur avait envisagé de construire sur les Esplageolles, mais si on doit faire le port piéton, il faut avoir une manière de descendre au niveau du port et du monument aux morts, ça passera par les Esplageolles.

Nous ne savons pas sur quelle dimension, mais avant de faire quelque chose on se dit que c'est lié au BHNS, à des infrastructures qui vont arriver et s'imposer sur cet ensemble qui est déjà bâti. Donc on se laisse la capacité de garder cet espace des Esplageolles pour pouvoir envisager et intégrer au mieux ce projet de traversée du port, que ce soit avec le BHNS ou avec un ouvrage d'art qui éloignerait le trafic routier sur le quai Saturnin Fabre ».

Monsieur Philippe LEROY : « Je suis surpris que le pont transbordeur pose problème puisqu'auparavant nous avons pu déplacer la porte de l'arsenal, pourquoi ne pas déplacer ce monument ? »

Madame Nathalie BICAIS : « Le coût serait prohibitif. De plus, des études avaient été menées car le sol s'affouille. L'ouvrage est très lourd et le sol s'affouille au pied des quais. Le pont et sa structure mériteraient d'être repeints mais cela représente plusieurs millions d'euros. Le déplacer ne semble pas possible. On peut imaginer le descendre et passer par-dessus mais cela semble utopique. De plus, cela ne résoudrait pas le problème puisque la réalisation d'un ouvrage d'art du port sur l'eau serait refusée par les services de l'Etat. »

Madame Nathalie BICAIS soumet la délibération à l'avis des membres.

Aucune observation.

Avis favorable

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.