

Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville

Commune de La Seyne-sur-Mer

A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

1. Informations juridiques et administratives



Le projet envisagé par la commune de La Seyne-sur-Mer et la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) sur les îlots prioritaires du centre-ville, à savoir les îlots Cœur de Ville, Perrin, Berny et Calmette et Guérin est une opération de renouvellement urbain qui comprend la restructuration et la rénovation de logements.

Le présent chapitre a pour objet de mentionner les textes qui régissent l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

I.1 - NOTE DE PRESENTATION

I.1.1 - COORDONNEES DU RESPONSABLE DE PROJET

EPF Provence-Alpes Côte d'Azur
Représenté par sa Directrice Générale, Mme Claude BERTOLINO
Immeuble Le Noailles, 62/64, La Canebière, 13001 MARSEILLE
Tel : 04 88 00 40 81

Contact : Eric LAFONT e.lafont@epfprovencealpescotedazur.fr

I.1.2 - OBJET ET OBJECTIFS DE L'ENQUETE

Le projet faisant l'objet du présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concerne l'aménagement des îlots prioritaires, au cœur du centre-ancien de La Seyne-sur-Mer, dans le cadre d'une opération de rénovation et de restructuration d'immeubles d'habitats et de commerces. Ce projet, prenant en compte agrandissement des espaces et qualité environnementale, entre dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le centre-ancien de la commune.

L'enquête préalable à la DUP poursuit divers objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée par la commune et la Métropole Toulon Provence Méditerranée,
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à permettre à l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur d'acquiescer les immeubles définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'expropriation.

L'enquête parcellaire est réalisée en deux temps, afin de phaser la maîtrise foncière : une première enquête conjointement à cette enquête préalable à la DUP et une seconde ultérieurement.

Ces enquêtes à l'identification des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que des propriétaires concernés.

I.1.3 - RESUME DES PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

L'intervention sur ce site s'inscrit dans une politique de renouvellement de l'habitat et de traitement des immeubles dégradés. Elle traduit la volonté de la commune de La Seyne-sur-Mer et la Métropole Toulon Provence Méditerranée de renforcer l'attractivité de son centre-historique et notamment de renforcer les activités économiques.

Les objectifs principaux de l'opération de recomposition de cet espace urbain existant dégradé par la réalisation d'un programme d'habitat en accession libre et maîtrisée sont de :

- Répondre aux besoins de la population en termes d'habitat, via la restructuration et l'agrandissement des logements,
- Améliorer les conditions d'habitabilité pour les résidents,
- Favoriser la mixité fonctionnelle, la diversité de l'habitat et consolider le potentiel de développement économique,

- Permettre d'améliorer l'aspect architectural, urbain et paysager du quartier, tout en conservant son patrimoine architectural,
- Ouvrir les espaces publics et améliorer les déplacements piétons entre le centre-ville et le bord de mer,
- Respecter l'environnement par la mise aux normes et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments visant à contribuer à la transition écologique des quartiers.

Une étude d'opportunité a permis de définir le programme et la composition urbaine qui visent à répondre aux enjeux urbains identifiés. Ce projet urbain a alors fait l'objet d'une déclinaison opérationnelle qui a permis d'identifier le projet le plus approprié en fonction :

- Du site dans lequel le projet s'inscrit, et de l'organisation du bâti en présence,
- Des besoins en logements recensés, qui ont mis en évidence la typologie et la surface moyenne des logements à réaliser,
- De la structuration urbaine du centre-ville de la Seyne-sur-Mer, qui a permis de définir les aménagements d'espaces publics à mettre en œuvre.

Ce sont les raisons pour lesquelles, notamment d'un point de vue environnemental, le projet soumis à enquête publique a été retenu.

I.1.4 - CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

Le projet urbain prévoit sur les îlots prioritaires du centre-ville Berny, Perrin, Cœur de Ville et Calmette et Guérin :

- Le recyclage de l'habitat ancien dégradé sur les îlots prioritaires Berny, Cœur de ville et Perrin, soit 32 immeubles à recycler, pour la transformation de 102 logements actuels en 61 logements locatifs plus grands et plus appropriés aux besoins actuels de la population, en conservant les structures des immeubles qui ont une qualité architecturale et ne seront pas démolis, hormis certains curetages ponctuels,
- La restructuration des rez-de-chaussée commerciaux (soit : 300 m² de surface de plancher sur l'îlot Cœur de ville, 355 m² sur l'îlot Perrin et 481 m² sur le cours Louis Blanc),
- La création de 6 passages modes doux en pied d'immeubles,
- Le réaménagement d'espaces publics et de voiries ainsi que d'un parc,
- La création d'une médiathèque et d'une crèche sur l'îlot Calmette et Guérin,
- La réhabilitation / amélioration de 20 logements existants en accession libre et la création de 9 logements sociaux neufs, également sur l'îlot Calmette et Guérin.

La réalisation du projet s'attache à :

- S'intégrer dans l'environnement patrimonial du site,
- Restructurer lourdement l'intérieur des bâtiments,
- Conserver les murs de façades et de refends et dans la mesure du possible des cages d'escaliers existantes,
- Adapter les volumes existants au confort moderne,
- Réajuster les hauteurs sous-plafond.

L'architecture intérieure du projet participera à améliorer le confort de vie des habitants et à redynamiser le centre-ancien en apportant une nouvelle population.

I.2 - TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

La présente enquête préalable à la DUP est régie principalement par les textes suivants :

- le **Code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, et notamment les articles :
 - L. 1 et L. 110-1, Dispositions générales,
 - L. 110-1 à L. 112-1, Enquête publique,
 - L. 121-1 à L. 121-5 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales,
 - L. 122-6 : Déclaration d'Utilité Publique – Opération relative à des immeubles soumis au régime de la copropriété,
 - R. 121-1 à R. 121-2 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales,
 - R. 112-4 et R. 122-6 à R. 112-7 : Dossier d'enquête,
 - R. 112-8 à R. 122-24 : Ouverture de l'enquête, observations formulées au cours de l'enquête, clôture de l'enquête et communication des conclusions du commissaire-enquêteur.

L'enquête parcellaire conjointe est, elle, régie par les textes suivants¹ :

- le **Code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, et en particulier ses articles :
 - L. 131-1 à L. 132-4 : Enquête parcellaire,
 - R. 131-1 à R. 131-14 : Enquête parcellaire,
 - R. 132-1 à R. 132-4 : Cessibilité.

I.3 - INSERTION DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

I.3.1 - LE PROJET AVANT L'ENQUETE²

L'étude architecturale et urbaine du projet objet du présent dossier a été menée pour le compte de la métropole Toulon Provence Méditerranée et de la commune de La Seyne-sur-Mer.

Les premières études ont été menées dans le cadre du plan-guide pour la définition du programme opérationnel du programme de renouvellement urbain d'intérêt régional du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

I.3.1.1 - Procédure de concertation

Le projet de renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville de la commune de La Seyne-sur-Mer est soumis à une procédure obligatoire au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Cette concertation a été mise en œuvre du 7 juillet au 30 septembre 2022. Le bilan de cette concertation, approuvé par délibération en date du 15 décembre 2022, est annexé au présent dossier.

I.3.1.2 - Etude d'impact et évaluation environnementale

Le projet, qui comprend des réaménagements de voies et d'espaces publics et la création de voirie pour la création d'un passage au 47 cours Louis Blanc, est **soumis à demande d'examen au cas par cas** pour savoir si une étude d'impact est nécessaire, au titre de la rubrique 6a) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement « *Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale* ».

Dans ce cadre, la DREAL PACA, autorité environnementale compétente, a été saisie par l'EPF en juin 2023. Son avis, concluant que « *Le projet de renouvellement urbain dans les quartiers cœur de ville, Perrin et Berny situé sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du livre premier du Code de l'environnement* », a été rendu à travers l'arrêté préfectoral n°AE-FO9323P0290 du 07/11/2023.

I.3.1.3 - Natura 2000

Le projet étant soumis à demande d'examen au cas par cas pour savoir si une étude d'impact est nécessaire, il doit faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 au titre de la liste nationale (article R. 414-19 du Code de l'Environnement). Cette évaluation est incluse dans la Notice explicative en pièce A2.

¹ Ces mêmes textes régiront la seconde enquête parcellaire disjointe.

² Il convient ici de noter que le projet n'implique pas de mise en compatibilité et n'a pas d'impact sur une exploitation agricole. Par ailleurs, il implique l'acquisition d'immeubles en copropriété, soit en totalité, soit de certains lots uniquement. Dans ce cas, la DUP pourra prévoir que les lots expropriés soient retirés de la copropriété initiale.

I.3.2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

• L'ouverture de l'enquête publique

L'enquête préalable à la DUP est ouverte et organisée par le Préfet du Var en application de l'article R. 112-1 du Code de l'expropriation, avec désignation du commissaire enquêteur³ par le tribunal administratif sur saisine du Préfet.

L'enquête est ouverte par arrêté préfectoral précisant notamment l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ainsi que les lieux et horaires où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Cet arrêté fait l'objet d'un avis, publié dans la presse, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci (insertion d'un second avis dans la presse).

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu.

• L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze jours.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'Expropriation le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 suscitée et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article R. 112-13 du même code.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieux, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 suscitée, s'il en a disposé ainsi.

• La clôture des registres d'enquête et la rédaction du rapport d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête préalable à l'utilité publique est clos et signé soit par le maire, soit par le préfet qui a pris l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toutes personnes qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demande.

Le commissaire enquêteur rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération, assorties ou non de réserve et/ou de recommandation. Le commissaire enquêteur transmet le dossier et les registres énonçant ses conclusions au Préfet.

Ces opérations, dont il est dressé procès-verbal, doivent être terminées dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport énonçant les conclusions du commissaire enquêteur est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans les sous-préfectures et la préfecture concernées.

³ Selon la nature et l'importance de l'opération, une commission d'enquête peut être nommée plutôt qu'un commissaire enquêteur.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au Préfet du département dans lequel se trouve la commune où l'enquête a été ouverte. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions en mairie, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

Au terme de cette procédure et au vu du dossier correspondant, le Préfet pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique.

I.3.3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

En cas de jumelage d'enquête, qui demeure facultatif, chacune de ces deux enquêtes conserve son objet et son identité propres.

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du Code de l'expropriation.

L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique prescrira également l'ouverture de l'enquête parcellaire conjointe.

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chaque propriétaire lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent en conséquence exiger de présenter oralement leurs observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder un mois.

Le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête transmet le dossier, les registres assortis du procès-verbal et de son avis, au Préfet compétent.

Au vu dudit dossier, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

I.4 - DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

- **Déclaration d'utilité publique**

À l'issue de l'enquête, la **Déclaration d'Utilité Publique est prononcée par arrêté du préfet du Var** et publiée au Journal Officiel.

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Passé ce délai, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à cinq ans ou à dix ans pour les opérations prévues aux plans locaux d'urbanisme approuvés ou aux plans d'occupation des sols approuvés.

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours gracieux devant le Préfet du Var ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent, dans le délai de 2 mois à compter de sa publication.

Les effets juridiques de la Déclaration d'Utilité Publique sont les suivants :

- L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique autorise l'expropriant à acquérir les emprises nécessaires à la réalisation du projet par la voie de l'expropriation.

- **Arrêté de cessibilité**

Au terme de l'enquête parcellaire, le préfet déclarera cessibles les propriétés ou parties de propriétés à acquérir et dont la cession est nécessaire, par **arrêté de cessibilité**.

Dans le cas d'une enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire, un seul arrêté préfectoral pourra être pris pour la Déclaration d'Utilité Publique et la Cessibilité.

Le préfet pourra également prendre un arrêté de cessibilité distinct, postérieur à l'acte de DUP.

Toute comme l'arrêté déclarant l'utilité publique, cet arrêté de cessibilité peut faire l'objet d'un recours gracieux et contentieux à compter de sa notification.

I.5 - AU-DELA DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

I.5.1 - LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

La procédure sera conduite conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ce qui concerne la fixation des indemnités. Les accords amiables seront systématiquement recherchés par le maître d'ouvrage.

A défaut d'acquisition amiable, la procédure judiciaire en fixation des indemnités d'expropriation sera conduite conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.
Les accords amiables seront systématiquement recherchés par le maître d'ouvrage.

I.5.2 - ÉTUDES DE DETAIL

Une fois la Déclaration d'Utilité Publique prononcée, la commune de La Seyne-sur-Mer, en accord avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée, engagera la mise au point du projet et la conception détaillée des aménagements publics.

Des adaptations de détail ou des modifications mineures pourront être réalisées, notamment pour tenir compte des remarques qui seront émises lors de l'enquête publique. Des modifications substantielles entraîneraient la réalisation d'une nouvelle enquête.

I.5.3 - LA REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux seront réalisés en quatre phases distinctes, par un aménagement successif de chacun des quatre îlots prioritaires.

I.6 - AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET

I.6.1 - AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet ne nécessite **aucune décision ou autorisation au titre de la protection de l'environnement**.

Notamment, il n'est pas soumis à :

- Autorisation ou déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement (Eau et Milieux aquatiques),
- Autorisation de défrichement,
- Autorisation en application de l'article L. 341-10 du Code de l'environnement (Sites classés),
- Déclaration en application de l'article L. 411-2 (4°) du Code de l'environnement (Protection du patrimoine naturel).

I.6.2 - AU TITRE DES PROCEDURES D'URBANISME

Les constructions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 421-1 du Code de l'urbanisme, le projet, qui comprend des constructions nouvelles d'une emprise au sol supérieure à 40 m², est **soumis à permis de construire**.

Conformément au règlement du PLU de la commune de La Seyne-sur-Mer qui vise l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme, **le permis de démolir est obligatoire sur tout le secteur UAc**.

ANNEXE I - BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Voir pages suivantes.

Annexe à la délibération portant sur

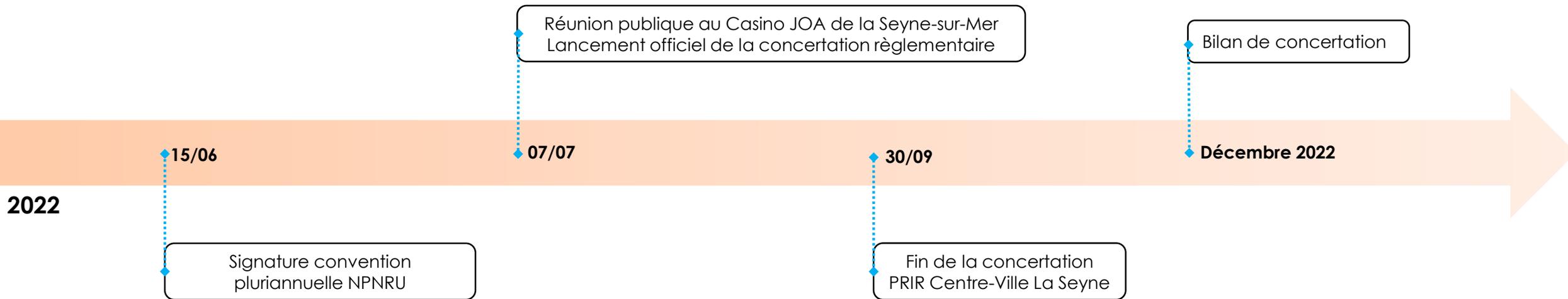
LE BILAN DE LA CONCERTATION DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'INTERET REGIONAL

DU CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER



CONTEXTE

Dates clés de la concertation



■ La mise en place d'une concertation réglementaire pour le PRIR de La Seyne-sur-Mer

- Délibération du Conseil Métropolitain du 28 juin 2022 validant la mise en œuvre de la concertation réglementaire,
- Concertation lancée lors d'une réunion publique animée par Mme BICAIS, Maire de La Seyne-sur-Mer, le 7 juillet 2022,
- 350 personnes réunies,
- 3 mois de concertation du 7 juillet au 30 septembre 2022,
- Permanences assurées par la Cheffe de Projet NPNRU de la Métropole TPM à la Maison de Projet pendant toute la durée de la concertation.

La réunion publique du 7 juillet : le lancement de la concertation.

La réunion publique du 7 juillet 2022 au Casino Joa de la Seyne-sur-Mer a permis d'annoncer le lancement de la concertation règlementaire qui s'est déroulée du 7 juillet au 30 septembre 2022. Celle-ci a été animée par Mme BICAIS, Maire de La Seyne-sur-Mer, qui a présenté le projet de renouvellement urbain devant quelques 350 personnes.

Pour cet évènement, différents supports de communication ont été réalisés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, en collaboration avec la ville de La Seyne-sur-Mer :

- Une brochure de concertation – page 5
- Un flyer – page 6
- Des affiches en format A2 des opérations du volet habitat, aménagements, locaux commerciaux et équipements publics – page 7
- Un registre dématérialisé - page 8
- Des pages web dédiées sur les sites internet de la Ville de la Seyne-sur-Mer et de la Métropole TPM – page 9/10
- Des articles de presse – page 11





DOSSIER DE CONCERTATION

En application des articles L.103-2 et R.103-1 du Code de l'Urbanisme

MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE

Projet de Renouveau Urbain du quartier
du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre
de la convention pluriannuelle du NPNRU

Du 7 juillet au 30 septembre 2022



Le cadre réglementaire de la concertation

Une obligation légale

En application des articles L.103-2 et R.103-1 du Code de l'Urbanisme :
« Les projets de renouvellement urbain sont obligatoirement soumis à la concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] »

La concertation réglementaire pour le renouvellement du centre-ville de La Seyne-sur-Mer

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer est l'un des quinze Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) du territoire de la Métropole de Toulon retenu par l'Agence Nationale de Renouveau Urbain (ANRU) pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

Les objectifs de la concertation

- ✓ Permettre à tous les usagers du quartier d'avoir une meilleure connaissance et compréhension du projet et ses enjeux.
- ✓ Préciser les attentes spécifiques envers le projet et permettre aux habitants d'exprimer des observations.
- ✓ Informer les habitants du calendrier prévisionnel de réalisation du projet d'aménagement urbain.
- ✓ Construire ensemble l'avenir du quartier.

Comprendre le projet

La Métropole Toulon Provence Méditerranée

La Métropole Toulon Provence Méditerranée est une intercommunalité française de type métropole constituée autour de la ville de Toulon, située dans le département du Var et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle est le troisième pôle urbain de la façade maritime méditerranéenne française, elle réunit 12 communes sur un territoire de 300 km² et rassemble 438 985 habitants, soit 41% de la population du Var.

Le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)

Lancé en 2014, le NPNRU est le 2^{ème} programme de l'État créé par l'Agence Nationale de Renouveau Urbain (ANRU) visant à transformer en profondeur les quartiers en politique de la ville, par des interventions de grande ampleur sur l'habitat et les lieux publics. Au total, 12 milliards d'euros sont financés par ANRU dans les 450 quartiers en France, dont celui du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Le Contrat de ville

C'est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est conduite par l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements dans l'objectif d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants.

Le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain dans les QPV se traduit par le déploiement d'un ensemble d'opérations destinées à améliorer l'habitat, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les quartiers et stimuler le développement économique grâce à des opérations de déconstruction, de réhabilitation et de relogement des habitants.

La loi LAMY du 21 février 2014

C'est une loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Elle met en œuvre une réforme du cadre de la politique de la ville pour concentrer les moyens vers les territoires les plus en difficulté. Désormais, pour identifier les quartiers prioritaires, un critère unique est requis : le revenu par habitant.

Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

Le terme QPV désigne depuis 2014 les 1500 quartiers qui bénéficient de la « Politique de la Ville », une politique nationale qui vise à améliorer les conditions de vie dans les quartiers défavorisés et à compenser les écarts de développement avec le reste du territoire.

La Maison de Projet

La Maison de Projet est l'outil central de la co-construction des projets de renouvellement urbain. C'est un espace officiel destiné aux habitants et aux partenaires du projet. Ils peuvent venir s'y renseigner lors de permanences et donner leurs avis sur les transformations de leur quartier.

Comprendre la concertation

- Enjeux
- ✓ Offrir une place aux usagers dans l'espace public
 - ✓ Donner la parole
 - ✓ Placer les usagers en tant qu'acteurs à part entière

- Objectifs
- ✓ Mieux comprendre les politiques et actions
 - ✓ Identifier et construire des propositions et pistes d'actions
 - ✓ Prendre part aux décisions

- Finalité
- ✓ Optimiser la qualité, l'efficacité et l'équité de l'action publique
 - ✓ Permettre à chacun de renforcer sa capacité d'action
 - ✓ Permettre à chacun d'être acteur de son projet

Recueil des avis du public
(7 juillet → 30 septembre 2022)

28 juin 2022

7 juillet 2022

30 septembre 2022

Novembre 2022

Conseil
Métropolitain

Réunion de lancement
et ouverture du dossier
de concertation
à l'Hôtel de la Métropole
et à la Maison de Projet
(La Seyne-sur-Mer)

Fin de recueil
des avis du public

Bilan de
concertation

KTPM DOSSIER DE CONCERTATION - Du 7 juillet au 30 septembre 2022

Projet de Renouveau Urbain du quartier de centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU



EN SAVOIR PLUS →



TOULON - LA SEYNE-SUR-MER - HYÈRES - SIX-FOURS-LES-PLAGES - LA GARDE - LA VALETTE-DU-VAR
LA CRAU - OLLIOULES - LE PRADET - CARQUEIRANNE - SAINT-MANDRIER-SUR-MER - LE REVEST-LES-EAUX

LE RENOUVELLEMENT URBAIN

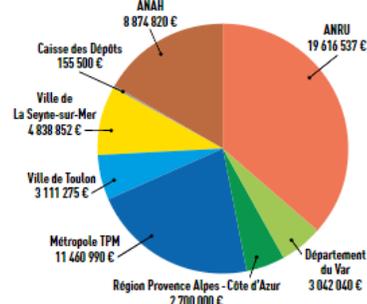
LE RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC L'ANRU

C'est un processus qui vise à transformer des quartiers ou secteurs de ville connaissant des contraintes urbaines, économiques ou sociales afin de renforcer leur attractivité et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

UN PROJET MULTIPARTENARIAL

Le projet urbain est porté, au niveau local, par la Métropole Toulon Provence Méditerranée en lien étroit avec les villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer.

Au total, 14 partenaires soutiennent le projet.



Montant des participations financières

Art. 10 de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de la Métropole TPM

ACTIONS MENÉES POUR 70 MILLIONS D'EUROS TTC

Volet habitat - 38 M€

- ✓ Constitution d'une nouvelle offre de logements abordables.
- ✓ Réhabilitation d'immeubles dégradés.

Volet Aménagement/Équipement - 18,9 M€

- ✓ Aménagement d'espaces publics par la requalification de rues et places majeures.

- ✓ Création de locaux associatifs sur le centre-ville de Toulon.
- ✓ Création d'une médiathèque/bibliothèque, d'un centre social et d'une crèche sur le centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Volet commercial - 11,5 M€

- ✓ Revitalisation ou création de locaux commerciaux.

Études et conduite de projet - 1,6 M€

À QUI S'ADRESSER ?

• À la ville de Toulon

Maison de projets
04 94 36 85 86
pru@mairie-toulon.fr

• À la ville de La Seyne-sur-Mer

Maison du Projet
04 94 06 95 65
maisonduprojet@la-seyne.fr

• À la Métropole TPM

Direction Habitat, Solidarités et Citoyenneté
Service Renouvellement Urbain
Chef de projet Renouvellement Urbain
07 60 64 98 43
renouvellement-urbain@metropoletpm.fr

PROJET 0504 - 04/2021 (PRU) - 04/2021 (PRU) - 04/2021 (PRU)



S'ENGAGE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES CENTRES-VILLES TOULON ET LA SEYNE-SUR-MER



Pour améliorer le cadre de vie de ses habitants



EN SAVOIR PLUS →



TOULON - LA SEYNE-SUR-MER - HYÈRES - SIX-FOURS-LES-PLAGES - LA GARDE - LA VALETTE-DU-VAR
LA CRAU - OLLIOULES - LE PRADET - CARQUEIRANNE - SAINT-MANDRIER-SUR-MER - LE REVEST-LES-EAUX

Les affiches au format A2



MÉTROPOLÉ TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE



Projet de Renouveau Urbain du quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU Du 7 juillet au 30 septembre 2022

1

Programme des opérations du volet habitat



- Périmètre QPV
- Recyclage de l'habitat ancien dégradé
- Création de passages
- Acquisition/amélioration et travaux de réhabilitation
- Construction neuve

MÉTROPOLÉ TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE



Projet de Renouveau Urbain du quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU Du 7 juillet au 30 septembre 2022

Les enjeux du projet



- Périmètre QPV
- Volet habitat
 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé
 - Création de passages
 - Acquisition/amélioration et travaux de réhabilitation
 - Construction neuve
- Volet aménagement des espaces publics
 - Réqualification de rues et de places
 - Création d'une cour intérieure et d'une voie de desserte
 - Création d'un passage
 - Place linéaire
- Volet commercial
 - Réhabilitation de structures commerciales
- Volet équipements publics de proximité
 - Création d'équipements publics

MÉTROPOLÉ TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE



Projet de Renouveau Urbain du quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU Du 7 juillet au 30 septembre 2022

4

Programme des travaux du volet équipements publics de proximité



- Centre social et culturel**
 - Implanter une structure de vie socioculturelle en face de la place Germain-Loro.
- Bibliothèque/médiathèque**
 - Axé sur la jeunesse.
 - Aménagement d'espaces verts autour de la médiathèque.
- Crèche municipale**
 - Maintenir la crèche municipale de 10 places.
 - Accueil petite enfance.

MÉTROPOLÉ TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE



Projet de Renouveau Urbain du quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU Du 7 juillet au 30 septembre 2022

2

Programme des travaux du volet commercial



- Périmètre QPV
- Réhabilitation de structures commerciales



CONCERTATION : Projet de Renouveau Urbain du quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU

Présentation

Présentation

 Ce registre dématérialisé est clos depuis le vendredi 30 septembre 2022 à 17:00



CONCERTATION : Projet de Renouveau Urbain du quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU

OBJET DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents.

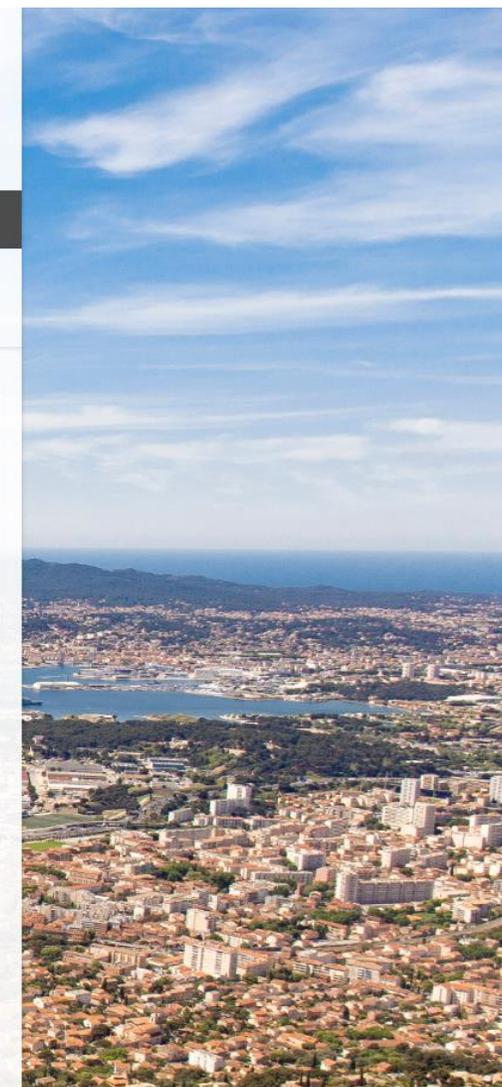
[Télécharger l'avis](#)

Partagez sur les réseaux sociaux

l'adresse de ce registre numérique.

[Partager 0](#)

[Tweeter](#)



La Seyne
sous l'ourlet

Place Loro Les aides à ne pas manquer Les espaces publics valorisés Les îlots prioritaires

Coup de jeunes sur le centre-ville Un centre-ville apaisé Le plan guide

CONCERTATION PUBLIQUE - Maison du Projet Documentation

Concertation publique

Participez à la concertation jusqu'au 30/09.
Un registre papier est également disponible à la Maison du projet.
De 8h à 12h et de 13h à 16h30 du lundi au vendredi.

Je participe !

Avis de concertation projet de Renouvellement Urbain centre-Ville de La Seyne-sur-Mer



OBJET DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, Porteur de Projet de la convention pluriannuelle du projet de Renouvellement Urbain de l'ANRU prévoit la mise en oeuvre d'opérations d'aménagement sur le Centre-Ville de La Seyne-sur-Mer. Par délibération du 28 Juin 2022, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a retenu le principe d'organiser une concertation ayant pour objet d'assurer l'information sur ce projet et de recueillir les observations et propositions du public.

DUREE DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

Le recueil des avis aura lieu du 7 Juillet 2022 à 18h au 30 Septembre 2022 à 17h.

MODALITES DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

L'information du public et le recueil de ses observations et propositions sont assurés au moyen de différents dispositifs :

ESPACES NUMERIQUES

Un espace dédié au téléchargement des documents relatifs à la concertation est accessible sur les sites de la Métropole et de la Ville de La Seyne-sur-Mer :

- > <https://metropoletpm.fr/concertation-centre-ville-la-seyne>
- > <https://www.la-seyne.fr/les-projets/npru-redonnons-des-couleurs-au-centre-ville/>

REGISTRES - DOCUMENTATION

Le dossier de concertation sera mis à disposition du public durant toute la durée de la concertation dans les lieux suivants :

- > **Hôtel de la Métropole** : 107 boulevard Henri Fabre, 83000 Toulon
- > **Maison du Projet de La Seyne-sur-Mer** : 6 rue Léon Blum, 83500 La Seyne-sur-Mer
- > Le dépôt d'observations et de suggestions du public sur un registre numérique sera accessible : <https://www.registres-dematerialises.fr/3068>

COURRIEL ET COURRIER

Le public pourra également faire part de ses avis et remarques du 7 juillet 2022 à 18h au 30 septembre 2022 à 17h aux adresses suivantes :

Courriel : concertation-renouvellement-urbain-LaSeyne@metropoletpm.fr

Courrier postal :
Métropole Toulon Provence Méditerranée
Monsieur le Président -
Concertation NPNRU
107 boulevard Henri Fabre - CS 30536
83041 Toulon Cedex 9

RÉUNION PUBLIQUE

Une réunion publique sera programmée à La Seyne-sur-Mer pour présenter le projet, entendre les avis du public et répondre aux questions posées. Les mesures sanitaires en vigueur devront être respectées.

Jeudi 7 juillet 2022 - 18h - La Seyne-sur-Mer : Salle du casino Joa

BILAN DE LA CONCERTATION

À l'issue de cette phase, la Métropole arrêtera le bilan de la concertation publique. Ce bilan consignera de façon synthétique les avis et remarques exprimés et leur apportera une réponse motivée. Le bilan sera publié sur le site internet de la Métropole et présenté à son assemblée délibérante.

Quelle stratégie pour « redonner des couleurs » au centre-ville ?

Lors d'une réunion publique organisée jeudi soir au casino Joa, la maire de La Seyne a déposé son plan pour redonner de l'attractivité au centre historique. Parallèlement, une concertation est lancée.

Plus de 350 personnes dans la salle, et une femme seule en scène. Tandis que les projections s'enchaînent sur l'écran géant, Nathalie Bicaïs détaille son projet intitulé « Redonnons des couleurs au centre-ville ». Un programme destiné à « redynamiser » le cœur historique de La Seyne où, « depuis des années, le dynamisme est en berne, comme dans beaucoup de centres-villes de notre pays ». Pour y parvenir, explique la maire, il convient de « revaloriser le cadre dans lequel s'exercent les activités commerciales et la vie sociale ».

Une stratégie ciblée sur un petit périmètre (le centre ancien) mais avec un large spectre. Avant toute chose, assure la première magistrate, il faut « renforcer la sécurité avec l'augmentation des effectifs de police municipale, la création de la brigade anti-incendies, de la brigade nocturne et du centre de supervision centralisé aux caméras de vidéosurveillance ».

Ensuite, poursuit-elle, il convient d'« agir sur la propreté, avec la multiplication des campagnes de nettoyage » et l'édition d'un guide pour « accompagner les habitants sur les lieux d'apport des ordures ménagères ». Sans oublier la mise en place de toilettes publiques : après celles installées place de la Cigale, d'autres sont prévues au parking Martini et devant l'hôtel



Le projet de redynamisation du centre-ville comporte de nombreux volets touchant à la sécurité, la rénovation de l'habitat, l'amélioration du cadre de vie, la création d'équipements publics... (Photo DR)

Mercurio.

Étoffer les services publics

L'amélioration du cadre de vie implique par ailleurs la rénovation de l'habitat ancien, mais aussi « l'amélioration, avec la réhabilitation (qui appuie de l'ombrière pour créer des îlots de fraîcheur), la création d'un parcours des arts ainsi que le renforcement de l'éclairage public ». Le plan prévoit également d'étoffer les équipements publics, notamment pour attirer davantage de fa-

milles résidentes. Sont ainsi évoqués : le projet de création d'une maison de santé, la réinstallation des services sociaux dans l'Espace Hermès, la reconstruction des écoles Mably-Verné à l'espace Raynaud (pas Béraud), la transformation de la Bourse du travail en une salle de spectacles, l'ouverture d'un bureau de l'office de tourisme dans l'ancienne salle des machages (place Ledru Rollin) réinstallés à l'espace Aristide-Briand. Dans le même esprit, la maire souhaite « renforcer l'attractivité du parc de la Nausée » par

Le pont, toujours d'actualité

« bicyclés », impliquant le relogement de 96 ménages. Dans le même esprit, la « réhabilitation de structures commerciales » sera engagée (une quarantaine de locaux vacants sont identifiés dans le périmètre). Autre volet important : la création d'équipements publics. Sont listés : la reconversion de l'ex-école J. Vincent en une médiathèque avec, à côté, la création d'un « accueil pointe enfance de six places ». Et sur la place Germain-Laro (centre Casanova), un centre social et culturel sera implanté. Le coût total du projet de NPNRU est chiffré à 46,5 millions d'euros HT, financés à 21,2 millions par TPM, 10,1 millions pour la ville, 8,7 millions par la société HLM Unicel, et 6,2 par l'office Toulon Habitat Méditerranée. Caroline Giran évoque « un délai de 3 à 4 ans pour mener à bien l'opération ». Les administrés ont, eux, jusqu'au 30 septembre, pour consulter le dossier complet du programme et donner leur avis sur les projets.

Renouveau urbain : chacun peut donner son avis

Parallèlement au projet intitulé « Redonnons des couleurs du quartier, défini comme « prioritaire » au titre de la politique de la ville », été obtenu par l'Etat pour bénéficier du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Porté localement par TPM, celui-ci débute par une phase de concertation, lancée jeudi soir lors de la réunion publique. Une phase obligatoire qui permettra d'ajuster les projets aux attentes des habitants», précise la maire. À ses côtés, Caroline Giran, représentant la métropole, affirme « l'engagement financier et technique de TPM pour redonner à La Seyne un centre-ville fort, pour améliorer le cadre de vie et retrouver un habitat de qualité permettant d'accueillir des familles pour attirer résidents et étudiants ». Le volet habitat porte sur 4 îlots jugés prioritaires : Calmette & Guérin (entre les rues d'Alsace, Emile Combes, Jacques-Laurent et Beussier), place Perrin, secteur Berry (entre les rues Berry, Blanqui et Gay Lussac) et cœur de ville (entre le port et le cours Louis Blanc). Dans ces 4 îlots, 34 immeubles doivent être

« recyclés », impliquant le relogement de 96 ménages. Dans le même esprit, la « réhabilitation de structures commerciales » sera engagée (une quarantaine de locaux vacants sont identifiés dans le périmètre). Autre volet important : la création d'équipements publics. Sont listés : la reconversion de l'ex-école J. Vincent en une médiathèque avec, à côté, la création d'un « accueil pointe enfance de six places ». Et sur la place Germain-Laro (centre Casanova), un centre social et culturel sera implanté. Le coût total du projet de NPNRU est chiffré à 46,5 millions d'euros HT, financés à 21,2 millions par TPM, 10,1 millions pour la ville, 8,7 millions par la société HLM Unicel, et 6,2 par l'office Toulon Habitat Méditerranée. Caroline Giran évoque « un délai de 3 à 4 ans pour mener à bien l'opération ». Les administrés ont, eux, jusqu'au 30 septembre, pour consulter le dossier complet du programme et donner leur avis sur les projets.



Le projet de pont traversant le port, tel que présenté dans les documents fournis par la ville. (Photo DR)

Améliorer le tissu commercial

Renforcer l'attractivité du centre-ville, c'est aussi améliorer la qualité des devantures commerciales. Partant de ce postulat, la ville a été un « Guide des commerçants du cœur de ville » afin de les informer sur « les bonnes pratiques à respecter ». « Nous voulons accompagner et les aider à rénover pour améliorer l'image du commerce à La Seyne », explique Nathalie Bicaïs. Les commerçants doivent en effet respecter le cadre réglementaire : le code de l'urbanisme pour les devantures, le code de l'environnement et le règlement municipal pour les vitrines, le règlement sanitaire départemental pour l'hygiène alimentaire, le code de la construction et de l'habitat pour l'accessibilité, le contrat de la ville et de TPM pour la propreté ». Le guide édité par la ville éclaire donc toutes les démarches à mettre en œuvre. « On n'est pas là pour les pénaliser, reprend la maire, mais pour accompagner la mise aux normes et permettre aux commerçants d'avoir accès aux aides financières ». « On va les voir en discussion, on recueille leurs avis. On veut être des partenaires », confirme l'élu Yves Diméglio, en charge du dossier.

« la multiplication d'événements, l'exploitation des banquettes, l'installation d'une grande rose et d'un minigolf ». Une dynamique qui, avec « le développement d'activités festives » dans l'hypercentre, devrait profiter aux commerces que la municipalité veut aider à monter en gamme.

Enfin, un aspect du programme porte sur les mobilités, avec un projet de création d'une piste cyclable traversant le centre-ville (via la place Perdu pour contourner le quai Samurin Fihret), mais surtout le projet de pont pour franchir le port, permettant de libérer les quais qui deviendront un espace de promenade. En réponse à une question du public, Nathalie Bicaïs indique à ce propos que des études ont « été réalisées », que « TPM et la Région sont à nos côtés pour le financer », mais qu'il y a des difficultés administratives à surmonter, en particulier l'obtention des autorisations des services de l'Etat.

Le projet pour le centre-ville présenté à la population demain

La municipalité invite les Seynois à venir découvrir le programme qu'elle porte pour « le renouveau du centre-ville ». Lors d'une réunion publique qui aura lieu ce jeudi à partir de 18 h au casino Joa, le projet global intitulé, Redonnons des couleurs au centre-ville, sera donc présenté aux habitants, de même que le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour le centre-ville.

« Ce sera l'occasion pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la ville de La Seyne de lancer la concertation citoyenne du projet de NPNRU », précise la municipalité. Dans les documents déjà édités sur le sujet, les objectifs affichés sont les suivants : « Conforter et ren-

forcer l'attractivité du centre-ville en repensant la commune dans sa dimension métropolitaine ».

Quelle place pour l'art et la nature en ville ?

Ce nouveau plan, est-il indiqué, s'attachera « à changer le visage du centre-ville par le biais de la piétonnisation, du stationnement, des aides apportées aux commerçants, propriétaires et bailleurs » (pour la rénovation des logements). Il est aussi question « des modes de déplacement, de la circulation et de la liaison entre les places publiques ». Sans oublier « la lutte contre l'insalubrité, la valorisation des services publics » et « la place plus grande » que la municipalité veut accorder à « l'art



Lors de la réunion publique, demain, sera lancée la concertation du projet de renouvellement urbain du centre-ville. (Photo archives Var-matin)

et à la nature en ville ». Le programme fait d'ailleurs l'objet d'une exposition visible à la Maison du projet (angle des rues Taylor et Blum, en centre-ville). Elle s'accompagne donc d'une concertation publique, lancée ce

jeudi, lors de laquelle chacun pourra s'informer et partager son avis, notamment à la Maison du projet, sur le site internet de la ville et sur une page Facebook dédiée.

M. G.

Extrait Var matin – mercredi 6 juillet 2022

Extrait Var matin – samedi 9 juillet 2022

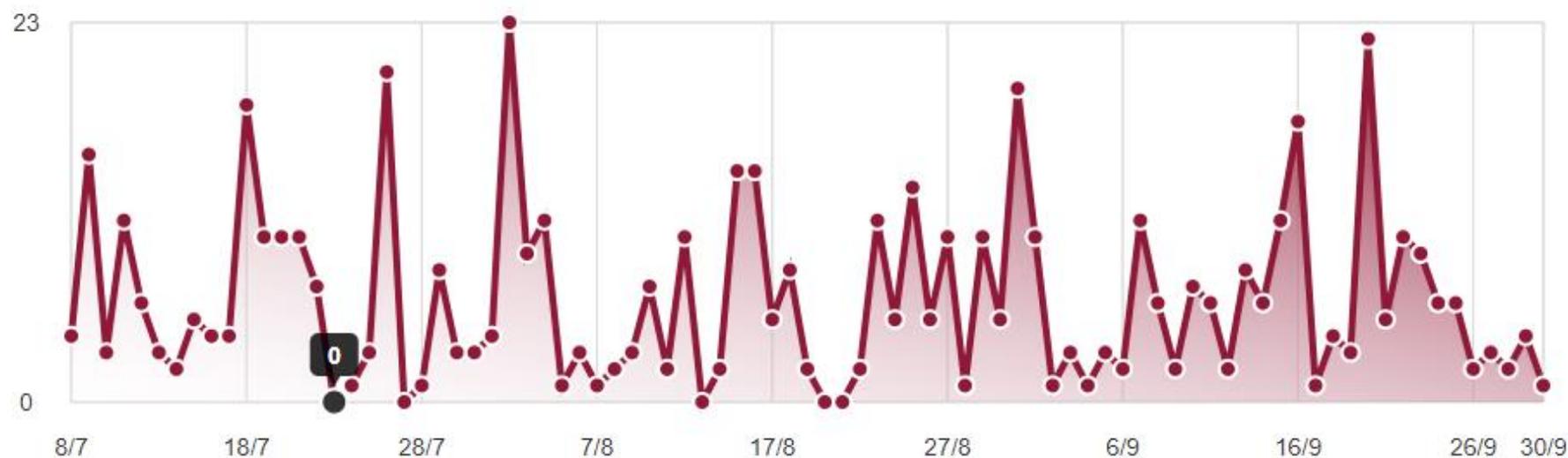
DONNES QUANTITATIVES

527 visites sur le registre dématérialisé

350 personnes recensées à la réunion publique du 7 juillet 2022

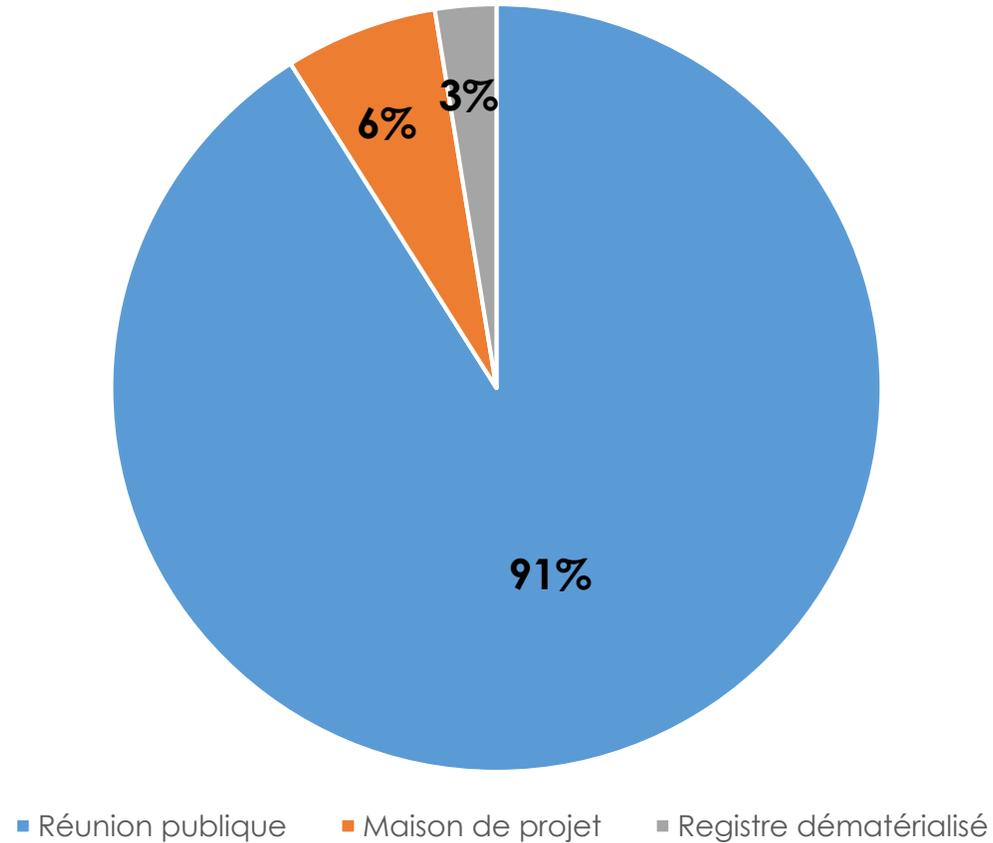
54 téléchargements de la brochure de concertation

78 remarques obtenues lors de la concertation



Synthèse des visites sur le registre dématérialisé

Ventilation des 78 remarques du public par source



SYNTHESE DES QUESTIONS ET REPONSES



Synthèse des questions

- ✓ « Quel est le calendrier global du projet ? »
- ✓ « Combien faudra-t-il de temps pour réaliser toutes ces opérations ? »



Réponse Métropole Toulon Provence Méditerranée

- ✓ La convention pluriannuelle signée avec l'ANRU à une durée contractuelle de **4 ans**.

Cependant, la durée de projet pour s'étendre de **2022 à 2027** pour les dernières opérations.



Synthèse des questions

- ✓ « En quoi consiste le projet de recyclage ? »



Réponse Métropole Toulon Provence Méditerranée

✓ Le recyclage des immeubles

Des immeubles du centre-ville présentent un bâti dégradé mais des qualités architecturales et un patrimoine à préserver. Les travaux de recyclage consistent à opérer une restructuration lourde des immeubles pour les moderniser et créer de nouveaux logements de qualité en regroupant des niveaux d'immeubles pour offrir des typologies plus grandes et fonctionnelles.

Par exemple, sur le secteur Berny, il est prévu que l'intérieur des immeubles soit déconstruit (planchers vétustes, toitures) tout en conservant les murs, façades et structures porteuses de ces immeubles historiques.

Ce type d'intervention permet de créer des logements remis à neuf pour des décennies afin d'apporter un nouveau confort aux habitants du centre-ville et être plus attractifs.

✓ Le recyclage des passages

Le recyclage passe également par la création de passages : cela consiste à faire des traverses piétonnes au rez-de-chaussée de certains immeubles pour favoriser les modes de déplacement doux (piéton, vélo, etc.) et ouvrir le centre-ville aux habitants. Par exemple, sur le secteur Calmette et Guérin, il est prévu que deux passages soient créés entre la rue d'Alsace, la rue Calmette et Guérin et le Cours Louis Blanc pour relier l'îlot au cœur de ville et améliorer la liaison avec le marché et la desserte des équipes scolaires et culturels (lycées, médiathèque).



Les objectifs

- ✓ Enclencher un changement radical de l'image urbaine.
- ✓ Diversifier l'offre d'habitat.
- ✓ Proposer une offre de logements de qualité pour favoriser la mixité sociale.
- ✓ Renforcer l'attractivité du centre-ville.



Les étapes du recyclage

- ✓ Identification des parcelles en état de dégradation.
- ✓ Maîtrise du foncier.
- ✓ Travaux de démolition partielle ou totale.
- ✓ Reconstruction/réhabilitation des immeubles.



Synthèse des questions

- ✓ « En quoi consiste le projet sur la rue Marius Giran ? »
- ✓ « Est-ce que des travaux de réfection de la voirie sont prévus dans le centre-ville ? »



Réponse Métropole Toulon Provence Méditerranée

- ✓ Sur la rue Marius Giran, il est prévu la création d'une ouverture (un passage) permettant d'accéder au cours Louis Blanc.
- ✓ Le projet d'aménagement des espaces publics prévoit la réfection des places majeures et de quelques rues du centre-ville.
- ✓ La liste des rues et places est la suivante :

- Place Daniel Perrin
- Place Martel Esprit
- Avenue Hoche
- Rue Parmentier
- Rue Cyrus Hugues
- Rue Michelon
- Rue Taylor
- Rue Léon Blum
- Rue Platrière

Plan des aménagements des espaces publics





Synthèse des questions

✓ « Comment ramener des commerces "attractifs" (en respectant la réglementation du centre ancien) ? »



Réponse Métropole Toulon Provence Méditerranée

Un des axes du projet de renouvellement urbain est de restructurer les cellules commerciales pour former un parcours marchand au sein d'un « triangle d'or stratégique ».

Une intervention sur les commerces sur les trois secteurs (Perrin, Cœur de ville et Cours Louis Blanc) se concentrent sur :

- Les unités vacantes,
- Les emplacements stratégiques (d'angles, sur des pénétrantes, etc.),
- Les commerces déqualifiés à forte rotation,

Ces interventions permettront de :

- Renforcer l'offre commerciale en centre-ville,
- Recréer un centre-ville marchand dynamique,
- Accompagner le redimensionnement du tissu commercial autour d'un triangle d'or stratégique, lisible et facile à parcourir,
- Capitaliser sur les points forts du centre, susceptibles d'attirer les clientèles extérieures (le marché du Cours Louis Blanc, la restauration, etc.).

QUELQUES CHIFFRES

Une quarantaine
de cellules estimée

3 secteurs :
Perrin, Cœur de ville
et Cours Louis Blanc



Synthèse des questions

- ✓ « Est-ce que la création d'une voie de désenclavement ne risque pas de causer des nuisances ? »



Réponse Métropole Toulon Provence Méditerranée

- ✓ Sur l'îlot Calmette et Guérin, le projet consiste à créer une voie de désenclavement dont la conception devra préserver l'ambiance des lieux dans une démarche de développement durable permettant de relier ce secteur à la rue Jacques Laurent via la rue Isnard en allégeant la circulation de la rue d'Alsace. L'objectif est d'améliorer l'accès public aux espaces naturels du lieu afin d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville.

Sur cette voie de désenclavement, le trafic et le ralentissement de la circulation seront pris en compte lors des études pour éviter les nuisances.

D'autres questions ?

N'hésitez pas à vous informer sur le projet via les liens ci-dessous :



<https://metropoletpm.fr/service/article/projet-de-renouvellement-urbain>



[https://www.la-seyne.fr//Redonnons des couleurs au centre-ville/index.html](https://www.la-seyne.fr//Redonnons_des_couleurs_au_centre-ville/index.html)



<https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npru>

ANNEXE II - ARRETE PREFECTORAL EXEMPTANT LE PROJET D'ETUDE D'IMPACT

Voir pages suivantes.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Arrêté n° AE-F09323P0290 du 07/11/2023

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09323P0290 et
portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1
du code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0290, relative à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain dans les quartiers coeur de ville, Perrin et Berny sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83), déposée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, reçue le 02/10/2023 et considérée complète le 02/10/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 02/10/2023 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 6a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en :

- la création d'une voie de désenclavement par la réalisation d'un débouché (107 m) de l'impasse Calmette et Guérin ;
- la création de 6 passages (traverses piétonnes) au rez-de-chaussée de certains immeubles ;
- la requalification de plusieurs rues du centre-ville et de la place Daniel Perrin ;

Considérant que ce projet s'inscrit dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain, sur 1,7859 ha et a pour objectifs :

- le recyclage de 33 immeubles anciens dégradés sur 3 îlots prioritaires (Berny, Cœur de ville et Perrin) et la transformation de 102 logements ;
- des travaux d'acquisition d'immeubles en vue de la création de 29 logements sociaux (îlots Calmette et Guérin) ;
- la création d'une crèche, d'une médiathèque et d'un centre commercial dans des bâtiments existants ;

- la réhabilitation des rez-de-chaussée commerciaux (dont 1 089 m² de surface de plancher sur cœur de ville et 355 m² sur Perrin) ;
- la plantation d'arbres sur les espaces publics ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine, en lieu et place du centre-ville ;
- dans le périmètre de 2 monuments historiques « église notre dame du bon voyage et Pont levant » ;
- sur un site classé en zone 3 (élevé) à potentiel radon définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, pris en application de l'article L.1333-22 du Code de la santé publique et L125-5 du Code de l'environnement ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le projet a intégré dans ses choix les enjeux paysagers du site en concertation avec l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- mettre en place une charte chantier à faibles nuisances ;
- prendre diverses mesures afin de limiter la gêne occasionnée (circuits d'approvisionnement, évacuation des chantiers) ;
- prendre toute précaution permettant de gérer la propreté du chantier ;
- effectuer le désamiantage du bâti conformément aux articles R1334-20 à R1334 – 22 du code de la santé publique ;

Considérant que le projet permet de revitaliser le centre-ville et de favoriser les modes de déplacement doux ;

Considérant que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures d'évitement et de réduction sont de nature à permettre de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement ;

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement, qui sont essentiellement liés à la phase de travaux et positif en phase d'exploitation ;

Arrête :

Article 1

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du code de l'environnement et prescrivant une évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet de renouvellement urbain dans les quartiers coeur de ville, Perrin et Berny sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83) est retirée ;

Article 2

Le projet de renouvellement urbain dans les quartiers coeur de ville, Perrin et Berny situé sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Fait à Marseille, le 07/11/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
L'adjointe à la cheffe d'unité évaluation
environnementale

Véronique LAMBERT

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Recours gracieux et hiérarchique, dans les conditions de droit commun, ci-après :

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoïa
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)