

09 MAI 2025

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL du

prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointe préalables, d'une part, à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville de La Seyne-sur-Mer et, d'autre part, à la cessibilité des immeubles ou parties d'immeubles ou des droits réels nécessaires à sa réalisation, au bénéfice de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le préfet du Var,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1, L110-1, L121-1, L132-1, R111-1, R131-1, R131-2, R131-6 et R131-7 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article R123-5 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (1) ;

Vu le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains, notamment le quartier n°QN8309M centre-ville de la Seyne-sur-Mer ;

Vu le décret du Président de la République du 13 juillet 2023 nommant M. Philippe MAHÉ, préfet du Var ;

Vu le décret du Président de la République du 15 avril 2022 nommant M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2024 / 56 / MCI du 10 décembre 2024 portant délégation de signature à M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu la délibération n°22/02/10 du 24 février 2022 du conseil métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), en conformité avec son périmètre ;

Vu la convention d'intervention foncière tripartite établie entre la MTPM, la commune de La Seyne-sur-Mer et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le périmètre du NPNRU centre-ville de La Seyne-sur-Mer, signée le 22 mars 2022 et l'avenant n°1 signé le 5 avril 2024 ;

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain relative au NPNRU de la Métropole Toulon Provence Méditerranée du 12 mai 2022 ;

Vu la délibération n°22/06/151 du 28 juin 2022 du conseil métropolitain de MTPM approuvant les enjeux et les objectifs du projet d'aménagement urbain du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, décidant de lancer la concertation publique prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'argumentaire au titre de l'ajustement mineur n°1 de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de MTPM du 18 avril 2024 ;

Vu la délibération n°22/12/368 du 15 décembre 2022 du conseil métropolitain de MTPM décidant de tirer le bilan de la concertation publique portant sur les projets de renouvellement urbain des centres-villes de Toulon et de La Seyne-sur-Mer ;

Vu la délibération n°24/06/144 du 27 juin 2024 du conseil métropolitain de MTPM approuvant le projet de renouvellement du centre-ville de La Seyne-sur-Mer et l'acquisition par voie d'expropriation des biens nécessaires à la réalisation de ce projet par l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, approuvant le dossier d'enquête publique et le dossier d'enquête parcellaire conjointe, demandant au préfet du Var de déclarer l'utilité publique du projet et la cessibilité des biens nécessaires à sa réalisation au bénéfice de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

Vu l'arrêté n° AE-F09323P0290 du 7 novembre 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 disposant que le projet de renouvellement urbain dans les quartiers « Cœur de ville », « Perrin » et « Berny » sur la commune de La Seyne-sur-Mer 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 ;

Vu la lettre du 20 novembre 2024 de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sollicitant l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire, préalables à déclaration d'utilité publique du projet précité et à la cessibilité des biens nécessaires à sa réalisation ;

Vu les dossiers d'enquête publique et d'enquête parcellaire produits le 29 novembre 2024 à l'appui de cette demande ;

Vu la lettre du 16 avril 2025 de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur indiquant que le dossier parcellaire n'ayant pas pu être complètement achevé, l'enquête parcellaire est scindée en deux enquêtes parcellaires, la première étant conjointe à l'enquête publique ;

Vu les dossiers d'enquête publique et d'enquête parcellaire produits le 10 avril 2025 à l'appui de cette demande ;

Vu la liste du département du Var d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2025 ;

Vu la décision n°E25000031/83 du président du tribunal administratif de Toulon du 17 avril 2025 désignant M. Michel SACHER commissaire enquêteur pour conduire ces enquêtes ;

Considérant que le centre-ville de la commune de La Seyne-sur-Mer est classé quartier prioritaire de la politique de la ville, identifié par le code quartier QN08309M ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain du centre-ville de La Seyne-sur-Mer bénéficie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;

Considérant que les parcelles relatives à la création de passages pour relier l'îlot « Calmette et Guérin » à l'îlot « Cœur de ville » feront pour partie l'objet d'une enquête parcellaire spécifique ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités des présentes enquêtes ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Var,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Objet des enquêtes

Conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sur demande de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, il est procédé à une enquête d'utilité publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet présenté ci-dessous, avec, en vue de la cessibilité, une première enquête parcellaire conjointe, sur le territoire de la commune de La Seyne-sur-Mer.

On entend :

- par « enquêtes » : l'enquête publique et l'enquête parcellaire conjointe ;
- par « dossier » : le dossier d'enquête publique et le dossier parcellaire.

I.- Le projet :

Le projet consiste en un programme de renouvellement urbain sur les îlots prioritaires « Cœur de Ville », « Perrin », « Berny » et « Calmette et Guérin » situés dans le quartier centre-ville de la commune de La Seyne-sur-Mer. Il s'agit d'un espace urbain existant dégradé.

Ce projet prévoit les opérations suivantes :

- Aménagements urbains et équipements publics :
 - création d'une voie de désenclavement de l'impasse Calmette et Guérin (sur environ 100 m linéaires) avec un aménagement paysager ;
 - création de passages pour relier l'îlot « Calmette et Guérin » au « Cœur de ville » ;
 - création de six traverses piétonnes ;
 - aménagement d'une médiathèque du quartier « centre-ville » et création d'un accueil « petite enfance » pour les habitants du quartier prioritaire (QPV) ;
 - requalification d'espaces publics et de voirie.
- Recyclage de l'habitat ancien dégradé et redynamisation commerciale :
 - recyclage de 34 bâtiments dégradés et l'agrandissement de 102 logements sur 3 îlots prioritaires (« Berny », « Cœur de ville » et « Perrin ») ;
 - opération en acquisition/amélioration de 5 immeubles soit 29 logements sur l'îlot « Calmette et Guérin » ;
 - réhabilitation des rez-de-chaussée commerciaux (1 099 m² de surface de plancher sur « Cœur de ville » et 355 m² sur Perrin).

Les objectifs principaux de ce projet sont :

- traiter les îlots dégradés et améliorer les conditions d'habitabilité pour les résidents ;
- répondre aux besoins de la population en termes d'habitat, via la requalification de l'habitat des îlots prioritaires ;
- 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 ;
- 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.

II.- Le pétitionnaire :

Cette opération s'inscrit dans une démarche partenariale entre la commune de La Seyne-sur-Mer, la Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce dernier a été sollicité par la Métropole comme opérateur foncier sur le périmètre concerné dans une Convention d'Intervention Foncière (CIF).

Le responsable est l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur – Direction déléguée du Var – Immeuble Le Noailles – 62/64 La Canebière – CS 10474 – 13207 Marseille Cedex 01.

III.- Décision(s) possible(s) :

1° Au terme de la procédure, des accords ou des refus pourront être formulés par arrêté du préfet du Var sur :

- a) la déclaration d'utilité publique relative aux travaux et aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet ;
- b) la cessibilité de tout ou partie d'immeubles ou de droits réels immobiliers, nécessaire à la réalisation du projet.

Ces décisions relèvent de la compétence du préfet du Var.

2° L'EPF PACA est le bénéficiaire de l'expropriation.

Article 2 : Lieu, siège et dates des enquêtes

Lieu des enquêtes : mairie de La Seyne-sur-Mer.

Le siège des enquêtes est fixé en mairie de La Seyne-sur-Mer – Hôtel de Ville - 20 quai Saturnin Fabre - CS 60226 - 83507 La Seyne-sur-Mer.

Ces enquêtes se tiennent en mairie de La Seyne-sur-Mer, du lundi 16 juin 2025 au vendredi 11 juillet 2025 inclus, soit 26 jours consécutifs (samedis, dimanches et jours fériés étant toutefois exceptés), aux jours et heures indiqués dans le tableau suivant :

Lieu des enquêtes	Jours d'ouverture	Horaires
Mairie de La Seyne-sur-Mer Maison de l'Habitat 1, Rue de la République 83500 La Seyne-sur-Mer	du lundi au jeudi	de 9h à 12h et 14h à 17h
	vendredi	de 9h à 12h et 14h à 16h

Article 3 : Publicité des enquêtes

I.- Par voie de presse : Un avis d'ouverture des enquêtes, destiné au public, est inséré en caractères apparents, sur demande du préfet et aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux publiés dans le département du Var, au moins huit jours avant l'ouverture des enquêtes et, en rappel à l'identique, dans les huit premiers jours de celles-ci.

II.- Par voie d'affichage : Cet avis et l'arrêté d'ouverture des enquêtes sont également publiés, en mairie de La Seyne-sur-Mer, par le maire, par voie d'affichage aux lieux habituellement réservés à cet usage ou éventuellement tout autre procédé en usage dans la commune, huit jours au moins avant le début des enquêtes et pendant toute leur durée.

Il est attesté de l'accomplissement de cette formalité par la production de deux certificats d'affichage, en début et en fin des enquêtes, délivrés par le maire.

III.- En ligne :

L'avis est publié sur le site Internet des services de l'État dans le Var, huit jours au moins avant l'ouverture des enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci :

<https://www.var.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-information-et-participation-du-public/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-hors-ICPE/>

L'avis est publié sur le site Internet dédié au registre dématérialisé, huit jours au moins avant l'ouverture des enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6266>

IV.- Au recueil des actes administratifs du Var : l'arrêté d'ouverture des enquêtes fait l'objet d'une publication.

Article 4 : Notifications de l'enquête parcellaire

Les notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire, en mairie de La Seyne-sur-Mer, sont faites par le pétitionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste des propriétaires jointe au dossier déposé, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par le pétitionnaire, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

Les propriétaires, auxquels notification est faite par le pétitionnaire du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie, sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite, en double copie, au maire de la commune du lieu de situation des biens qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Article 5 : Désignation du commissaire enquêteur

Le président du tribunal administratif de Toulon a désigné M. Michel SACHER commissaire enquêteur pour conduire ces enquêtes.

Permanences : Le public et les propriétaires peuvent s'adresser directement au commissaire enquêteur, lors de ses permanences en mairie de La Seyne-sur-Mer aux jours et heures indiqués ci-après :

Permanences du commissaire enquêteur		
Lieu	Jours	Heures
Mairie de La Seyne-sur-Mer Maison de l'Habitat 1, Rue de la République 83500 La Seyne-sur-Mer	Lundi 16 juin 2025	9h à 12h
	Lundi 23 juin 2025	14h à 17h
	Jeudi 26 juin 2025	9h à 12h
	Samedi 5 juillet 2025	9h à 12h
	Mardi 8 juillet 2025	9h à 12h
	Vendredi 11 juillet 2025	14h à 16h

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur, les enquêtes sont interrompues. Le président du tribunal administratif de Toulon désigne un commissaire enquêteur remplaçant. La date de reprise des enquêtes est fixée en concertation avec le commissaire enquêteur remplaçant. Le public et les propriétaires intéressés sont informés de ces décisions dans les formes prévues aux articles 3 et 4 du présent arrêté.

Article 6 : Consultation du dossier et observations du public

I.- Le dossier des enquêtes est consultable pendant toute leur durée :

1° sur support papier en mairie de La Seyne-sur-Mer, aux jours et heures précisés à l'article 2 ;

2° sur un poste informatique en mairie de La Seyne-sur-Mer, aux jours et heures précisés à l'article 2 ;

3° sur le site Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6266>

II.- Des observations et propositions du public sur le projet peuvent être formulées et des renseignements peuvent être demandés, pendant toute la durée des enquêtes :

1° directement sur le registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6266>

2° par courriel adressé au commissaire enquêteur du 1^{er} jour des enquêtes, à 0h 01, au dernier jour des enquêtes, à 24 h, à l'adresse électronique suivante :

enquete-publique-6266@registre-dematerialise.fr

Ces observations sont consultables par le public, dans les meilleurs délais, sur le registre dématérialisé. Ne sont pris en considération que les courriels reçus pendant la période des enquêtes.

3° directement sur un des registres des enquêtes, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, tenus à disposition du public et des titulaires de droits réels, en mairie de La Seyne-sur-Mer, aux jours et heures précisés à l'article 2 ;

4° par lettre postale, adressée à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de La Seyne-sur-Mer. Les observations formulées par voie postale sont annexées au registre d'enquête correspondant, tenu à la disposition du public ;

5° directement auprès du commissaire enquêteur lors des permanences qu'il assure, en mairie de La Seyne-sur-Mer, aux jours et heures indiqués dans le tableau à l'article 5. Les lettres remises en main propre sont annexées au registre d'enquête correspondant.

III.- Les observations relatives à l'enquête parcellaire sont écrites.

Article 7 : Rôle du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pour mission de conduire les enquêtes de manière à permettre au public, aux propriétaires concernés et aux tiers intéressés de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision.

Il paraphe le dossier complet et les registres des enquêtes, à feuillets non mobiles, cotés.

Il peut entendre toute personne concernée par le projet qui en fait la demande et auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information. Le refus éventuel, motivé ou non, ou l'absence de réponse, est mentionné dans son rapport.

Article 8 : Clôture des enquêtes

À l'expiration du délai des enquêtes, le maire clôt et signe les registres des enquêtes. Le maire remet le dossier avec les registres et les documents annexés, dans les 24 heures, au commissaire enquêteur.

Si le registre dématérialisé comporte au moins une observation, le commissaire enquêteur édite le registre et l'annexe au registre de l'enquête publique.

Article 9 : Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

I.- Rédaction

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement des enquêtes et examine les observations et les propositions recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier des enquêtes, une synthèse des observations du public ou des propriétaires, une analyse des propositions produites durant les enquêtes, les observations éventuelles du pétitionnaire en réponse aux observations du public ou des propriétaires.

Le commissaire enquêteur consigne, pour chaque décision, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Ses avis portent sur l'utilité publique du projet et sur l'emprise des ouvrages projetés. Il précise s'ils sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables.

II.- Transmission

Dans le délai de trente jours, à compter de la date de clôture des enquêtes, le commissaire enquêteur remet le rapport et les conclusions motivées, accompagnés du dossier et des registres des enquêtes, au bureau de l'environnement et du développement durable de la préfecture du Var.

Le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au président du tribunal administratif de Toulon.

Article 10 : Diffusion du résultat des enquêtes

Le préfet adresse copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur au maire de La Seyne-sur-Mer et à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Ces documents sont tenus à la disposition du public, sans délai, pendant un an à partir de la date de clôture des enquêtes :

- en mairie de La Seyne-sur-Mer ;
- au bureau de l'environnement et du développement durable de la préfecture du Var ;
- sur le site Internet des services de l'État dans le Var :

<http://www.var.gouv.fr/toutes-les-enquetes-publiques-cloturees-r2082.html>

Article 11 : Exécution du présent arrêté

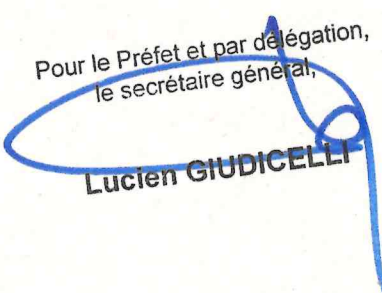
Le secrétaire général de la préfecture du Var, la directrice générale de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, le maire de La Seyne-sur-Mer, le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée :

- au président du tribunal administratif de Toulon.

Fait à Toulon, le

09 MAI 2025

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,


Lucien GIUDICELLI