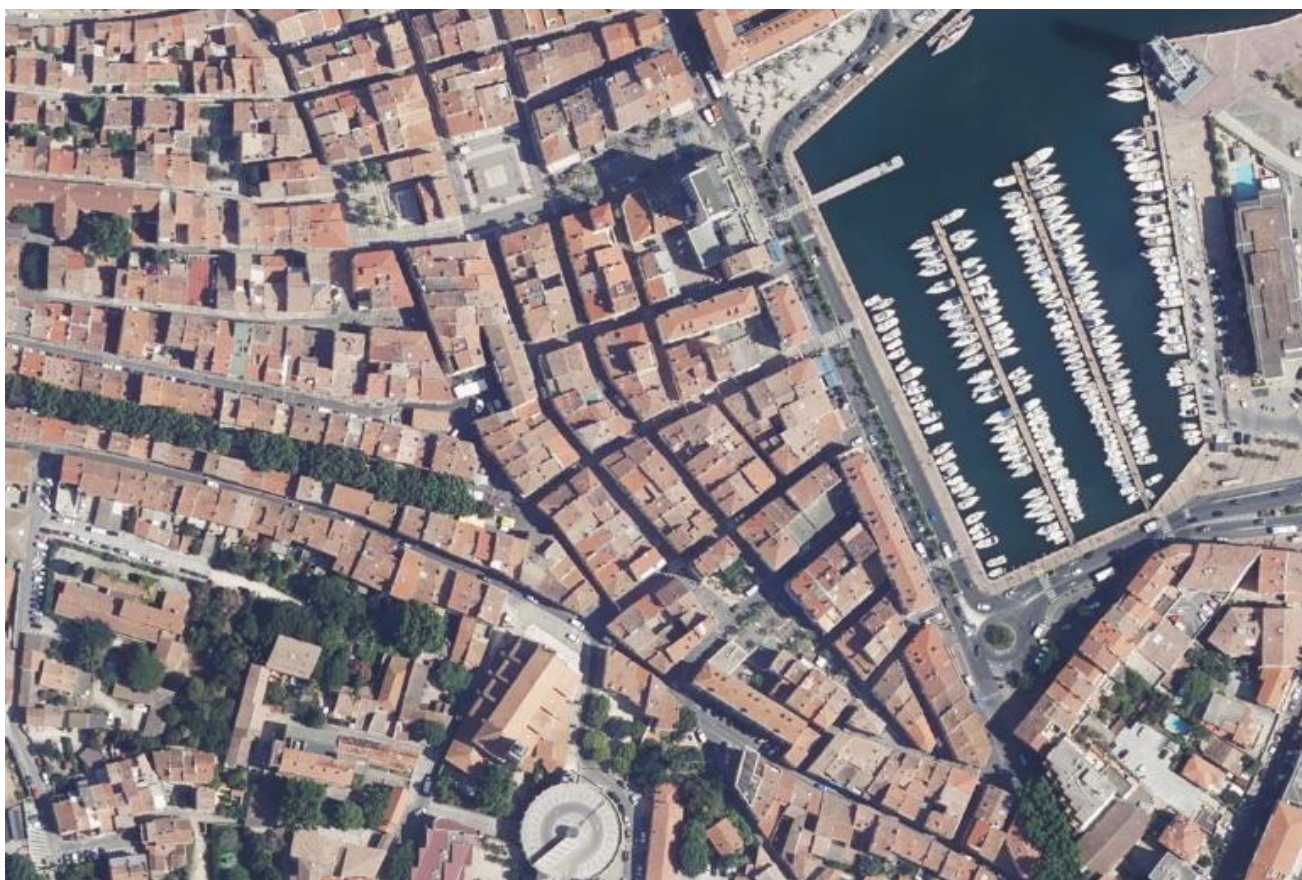


Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville

Commune de La Seyne-sur-Mer

Dossier d'enquête parcellaire complémentaire

1. Notice explicative



SOMMAIRE

I	RAPPEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES ILOTS PRIORITAIRES DU CENTRE-VILLE DE LA SEYNE SUR-MER	4
I.1	LOCALISATION DU PROJET	4
I.2	CONTEXTE DE L'OPERATION	4
I.3	SYNTHESE DES OBJECTIFS DE L'OPERATION	5
I.4	L'INTERVENTION PROJETEE	6
II	ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE.....	8
II.1	CONCERTATION PUBLIQUE	8
II.2	ETUDE D'IMPACT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	8
II.3	EN QUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUETE PARCELLAIRE	8
II.3.1	UNE ENQUETE PUBLIQUE A LA FIN DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2025	8
II.3.2	UN RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR EN DATE DU 11 AOUT 2025.....	9
III	ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE : INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES.....	10
III.1	PERIMETRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE	10
III.2	OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE	10
III.3	TEXTES REGISSANT L'ENQUETE	10
III.4	LA PROCEDURE D'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE.....	11
III.5	DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE	11
III.6	AU-DELA DE L'ARRETE PREFECTORAL DE CESSIBILITE – LA PHASE JUDICIAIRE DE L'EXPROPRIATION.....	13

I RAPPEL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES ILOTS PRIORITAIRES DU CENTRE-VILLE DE LA SEYNE SUR-MER

I.1 LOCALISATION DU PROJET

Les îlots prioritaires du centre-ville de la Seyne-sur-Mer se situent dans le centre-ville, à proximité immédiate du port (voir plan en page suivante).

Les quatre îlots sont : l'îlot Cœur de ville (302 m²), l'îlot Perrin (924 m²), l'îlot Berny (1 567 m²) et l'îlot Calmette et Guérin (9 200 m²).

I.2 CONTEXTE DE L'OPERATION

Le centre-ville de la Seyne-sur-Mer présente des atouts remarquables tels qu'une façade maritime de qualité disposant d'un port de plaisance, de zones économiques en développement proches, ou encore de services de proximité qui confirment sa vocation de centralité.

Il s'est développé grâce à sa position géographique en bord du littoral, à proximité de Toulon qui abrite le premier port militaire de la Méditerranée et qui est la capitale économique du Var.

Toutefois, à la suite de la fermeture des chantiers navals en 1988, le centre ancien de La Seyne-sur-Mer a perdu son attractivité : son image s'est dégradée jusqu'à perdre sa fonction de centralité. La dégradation du centre ancien et la typologie des logements qui y sont implantés sont un frein à la mixité sociale. En effet, dans ces quartiers vétustes on constate une concentration de populations très fragilisées et isolées, les ménages sont modestes, et cela nuit à l'attractivité des investisseurs et commerçants.

De multiples dispositifs se sont succédé sans parvenir à stopper durablement ce phénomène (cf. chapitre suivant).

Aujourd'hui, le centre ancien rencontre encore d'importants problèmes de sécurité, des difficultés de circulation, et présente un patrimoine bâti de même typologie et de mauvaise qualité qui attire des populations précarisées. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) vise les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. Ainsi, par décret 2014-1750 en date du 30 décembre 2014, le Premier ministre a fait entrer le centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans la liste des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Les thématiques abordées dans le cadre du NPNRU, définies à travers un protocole de préfiguration initié en juillet 2016 et de 4 phases d'études conduites en 2017, sont les suivantes :

- L'amélioration de la qualité de vie urbaine des habitants en offrant des espaces publics confortables, des rues animées et des équipements de qualité,
- La création d'une dynamique commerciale,
- L'efficacité énergétique,
- L'apaisement du centre-ville en donnant plus de place aux modes doux et en y développant du transport collectif en site propre,
- La diversification et le renouvellement de l'offre de logements en luttant contre les îlots insalubres.

Le NPNRU prévoit donc notamment le renouvellement urbain des quatre îlots prioritaires en alliant préservation de l'intérêt historique du patrimoine bâti, rénovation du bâti insalubre pour de nouveaux logements de qualité, et installation de commerces et d'activités.

Le renouvellement urbain, tel que défini par le ministère de la Cohésion des territoires, vise l'amélioration de l'habitat, la promotion de la mixité sociale, le désenclavement et le développement économique des quartiers prioritaires.

En ce sens, la ville de la Seyne-sur-Mer envisage le renouvellement urbain de son centre ancien en poursuivant les opérations de rénovation et mise en valeur des îlots, en appliquant des prescriptions architecturales au service du patrimoine et de sa mise en valeur, et en mettant en œuvre une politique foncière axée sur la restructuration des

logements et la lutte contre l'habitat indigne et la vacance. Le projet concerne des îlots dégradés du centre ancien pouvant être recyclés et dont la restructuration déclenchera un changement radical de l'image urbaine et une diversification de l'offre d'habitat. Il comprend des immeubles dans lesquels les logements sont de mêmes typologies (plus de 70% des appartements sont des T1/T2). Par conséquent, 47 % des ménages sont composés d'une seule personne. Cette disposition urbaine empêche l'installation des familles en cœur de ville. Les propriétaires occupants sont de moins en moins nombreux.

Les îlots prioritaires concernés sont :

- L'îlot Berny avec 14 immeubles à recycler, 57 logements à restructurer et 31 logements à recréer,
- L'îlot Cœur de Ville avec 4 immeubles à recycler, 8 logements à restructurer et 4 logements à recréer,
- L'îlot Perrin avec 14 immeubles à recycler, 37 logements à restructurer et 26 logements à recréer, des espaces publics à réaménager
- L'îlot Calmette et Guérin avec 20 logements à réhabiliter / améliorer, 9 logements à créer, 1 équipement public à créer (médiathèque et crèche) et une promenade avec cour urbaine végétalisée à aménager.

La commune projette également de réaliser un programme de redynamisation des activités économiques par un réaménagement des cellules commerciales, dont un certain nombre de locaux sont vacants. Ainsi, les rez-de-chaussée commerciaux seront réhabilités (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).

Par ailleurs, de nouvelles-percées seront aménagées afin de fluidifier les circulations douces du centre-ville telles qu'une voie « promenade » pour faire déboucher l'impasse Calmette et Guérin sur 107 mètres, des traverses piétonnes aux rez-de-chaussée de certains immeubles pour favoriser les modes doux ou encore la requalification de nombreuses rues.

Ce projet de renouvellement urbain permettra d'améliorer les habitats en les adaptant aux besoins des ménages avec enfants et de réaffirmer l'attractivité des commerces, sans augmenter les surfaces imperméabilisées.

Il s'agira également de retrouver une diversité fonctionnelle du quartier, de rééquilibrer le tissu social en attirant des propriétaires occupants et d'améliorer significativement la qualité du cadre de vie et des logements.

En effet, le centre-ville doit être un cadre de vie attractif, agréable, accessible à tous, y compris aux familles, et un lieu de convergence naturelle.

I.3 SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

C'est fort de ces constats que la commune de La Seyne-sur-Mer et la Métropole souhaitent remodeler le quartier ancien, et entendent notamment :

- **Redonner un rôle de centralité** au centre ancien en optimisant son attractivité commerciale et d'habitat,
- **Lutter contre la vacance** des logements et commerces,
- **Lutter contre la paupérisation** de son centre ancien,
- **Lutter contre l'inconfort des logements, la non-décence et l'insalubrité,**
- **Améliorer l'habitat** en centre-ville et attirer les familles par une offre de logements adaptés : plus grand, remis aux normes de confort moderne, adaptés à la transition énergétique et attractifs pour des propriétaires occupants,
- **Améliorer les espaces publics** (lieux de rencontres, d'attractivité culturelle et commerciale) **et les déplacements** (piétonisation du cœur de ville),
- **Améliorer les équipements publics** (médiathèque, centre social) et le **commerce local** (plus dynamique, plus qualitatif).
- **Recycler les espaces urbanisés dégradés** - ceux qui se prêtent le mieux à du renouvellement urbain.

La stratégie de planification urbaine de La Seyne-sur-Mer est donc de développer le territoire en optimisant les espaces déjà urbanisés pour retrouver une attractivité et valoriser son patrimoine idéalement situé.

I.4 L'INTERVENTION PROJETEE

Le projet urbain prévoit sur les 4 îlots dégradés 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 34 immeubles à recycler, pour la transformation de 102 logements actuels en 61 logements 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,
- La création de 6 passages modes doux en pied d'immeubles,
- Le réaménagement d'espaces publics et de voiries et la création de passages piétons.
- 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.

Plan général des travaux

Échelle : 1 / 2 500 - Source : cadastre.data.gouv



Localisation du projet



Restructuration lourde par la création de plateaux spacieux à usage de logements avec ou sans RDC commerciaux



Logements en acquisition amélioration



Jardins / parcs



Cour urbaine végétale



Médiathèque / crèche



Construction neuve de logements (immeuble dit Beaussier)



Patio végétalisé / cour intérieure



Restructuration lourde par la création de plateaux spacieux à usage de logements avec ou sans RDC commerciaux



Limites de parcelles cadastrales



Bâti



II ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

II.1 CONCERTATION PUBLIQUE

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 a été approuvé par délibération du conseil métropolitain de Toulon Provence Méditerranée en date du 15 décembre 2022.

II.2 ETUDE D'IMPACT ET EVALUATION 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.

II.3 EN QUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUETE PARCELLAIRE

II.3.1 UNE ENQUETE PUBLIQUE A LA FIN DU 1^{ER} SEMESTRE 2025

Pour permettre l'acquisition de la totalité des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, l'EPF, par délégation conventionnelle de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, a lancé une démarche d'acquisition par voie d'expropriation en complément des acquisitions amiables mises en œuvre.

La délibération du conseil métropolitain n°24/06/144 du 27 juin 2024 a ainsi notamment approuvé le projet de renouvellement urbain du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, a approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe et a désigné l'EPF comme bénéficiaire de l'arrêté de DUP correspondant et de l'arrêté de cessibilité.

Par arrêté du 9 mai 2025, le Préfet du Var a prescrit 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 droites réels nécessaire à sa réalisation, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'enquête publique et l'enquête parcellaire conjointe se sont donc déroulées du 16 juin au 11 juillet 2025.

II.3.2 UN RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR EN DATE DU 11 AOUT 2025

Le commissaire-enquêteur a donné dans ses conclusions :

- un avis favorable à la déclaration d'utilité publique relative au projet,
- un avis favorable, sous réserve, à l'acquisition des emprises projetées nécessaires à la réalisation du projet.

La réserve relative à l'enquête parcellaire est la suivante : « *certaines parcelles (réf. PP4-AM482, PP5-AM573, PP5a-AM573, PP7a-AM577, PP16-AM440, PP19 et 19a-AM1211) n'ayant pas fait l'objet de notifications individuelles régulières, leur rattachement à l'enquête parcellaire complémentaire prévue est requis, afin de garantir la régularité de la procédure.*

Cette mesure conditionne la levée de la présente réserve ».

La réalisation de la présente enquête parcellaire complémentaire est donc nécessaire pour lever la réserve du commissaire-enquêteur et pouvoir prendre un arrêté de cessibilité.

III ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE : INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

III.1 PERIMETRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

Le périmètre de l'enquête parcellaire complémentaire a été fixé par les réserves à lever dans le cadre de l'avis favorable avec réserve de l'enquête parcellaire initiale, à savoir les parcelles AM482, AM573 (dont lot n°9), AM577, AM440 et AM1211 (dont lot n°3).

Les limites des emprises foncières sont précisées dans le plan parcellaire présenté en pièce « 2 » du dossier d'enquête parcellaire alors que l'identification des propriétaires et autres titulaires de droits réels des terrains comportant leur désignation cadastrale ainsi que les surfaces d'emprises se trouve au sein de l'état parcellaire en pièce « 3 ».

III.2 OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

La présente enquête parcellaire complémentaire a pour objet de permettre de déterminer aussi exactement que possible les emprises foncières concernées à acquérir et d'identifier leurs propriétaires réels et/ou titulaires de droits réels.

Lors de la procédure d'enquête parcellaire, les propriétaires et/ou titulaires de droits réels auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

III.3 TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

L'enquête parcellaire susmentionnée est régie par les textes suivants :

- le **Code de l'Expropriation** pour cause d'utilité publique, et en particulier ses articles :
 - L. 131-1 : Enquête parcellaire,
 - R. 131-3 à R. 131-8 : Enquête parcellaire – Déroulement de l'enquête,
 - R. 131-9 à R. 131-10 : Enquête parcellaire – Clôture de l'enquête.

III.4 LA PROCEDURE D'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

Le Préfet du Var prescrit, par arrêté, sur la base de l'article R. 131-4 du code de l'Expropriation, l'ouverture de l'enquête parcellaire qui précise :

- l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte, sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours,
- les jours et heures où le dossier pourra être consulté en mairie de La Seyne-sur-Mer et les observations recueillies sur le registre ouvert à cet effet qui seront établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire,
- le lieu où siège le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête,
- le délai dans lequel le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ledit délai ne pouvant excéder un mois.

En application de l'article R. 131-5 du code de l'expropriation, un avis portant ces indications à la connaissance du public sera publié par voie d'affiches, et éventuellement par tout autre procédé, dans la commune de La Seyne-sur-Mer. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire ; il est certifié par lui.

Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans un des journaux diffusés dans le département du Var.

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-6, du Code de l'Expropriation, notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire sera adressée par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, 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.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus, en application de l'article R. 113-7 du code de l'Expropriation, 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.

Pendant le délai prévu à l'article R. 131-4 du code de l'Expropriation, 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 joint au registre, au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Au terme de l'enquête parcellaire, les registres d'enquête sont clos et signés 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 la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Ces opérations doivent être terminées dans le délai fixé par l'arrêté du préfet ; ce délai ne peut excéder un mois.

III.5 DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

Au terme de l'enquête parcellaire, le Préfet **déclarera cessibles, par arrêté préfectoral**, les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'arrêté préfectoral de cessibilité, pris en application des articles L. 1 et R. 132-1 du code de l'expropriation, est ensuite notifié à chacun des propriétaires et/ou titulaires de droits réels sur les biens devant être maîtrisés au titre du projet.

III.6 AU-DELA DE L'ARRETE PREFECTORAL DE CESSIBILITE – LA PHASE JUDICIAIRE DE L'EXPROPRIATION

Dans le délai maximum de 6 mois suivant la prise de l'arrêté de cessibilité, le Préfet du Var transmettra au secrétariat de la juridiction du département, les documents nécessaires au prononcé de l'ordonnance d'expropriation, sur la base de l'article R. 221-1 du code de l'expropriation.

L'ordonnance d'expropriation prononcée en application de l'article L. 220-1 du Code de l'Expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés, étant ici rappelé qu'elle ne peut être exécutée à l'encontre de chacun des intéressés que si elle lui a été préalablement notifiée par l'expropriant, conformément aux dispositions des articles R. 221-8 du code de l'Expropriation.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité d'expropriation est fixée par le juge relevant de l'ordre judiciaire.