

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 27 JUIN 2024**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 27 juin 2024, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : DIR Anaïs

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
53	19	9

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 24/06/144**

**RENOUVELLEMENT URBAIN  
DU CENTRE-VILLE DE LA  
SEYNE-SUR-MER -  
ENQUETE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE DU PROJET ET  
ENQUETE PARCELLAIRE  
CONJOINTE EN VUE DE  
L'ACQUISITION DES  
TERRAINS NECESSAIRES -  
SOLLICITATION DU PREFET  
DU VAR**

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Valérie BATTESTI, Mme Nathalie BICAIS, Mme Basma BOUCHKARA, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, Mme Corinne CHENET, M. Yannick CHENEVARD, M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Laurent JEROME, Mme Sylvie LAPORTE, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, M. Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Virginie PIN, M. Guy RAYNAUD, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TANGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, M. Jean-Sébastien VIALATTE, Mme Kristelle VINCENT, M. Christian SIMON.

**REPRESENTES :**

M. Gilles BALDACCHINO ayant donné pouvoir à M. Amaury NAVARRANNE, Mme Véronique BERNARDINI ayant donné pouvoir à Mme Edwige MARINO, M. Pierre BONNEFOY ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Laurent BONNET ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Josy CHAMBON ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, M. Amaury CHARRETON ayant donné pouvoir à M. Yannick CHENEVARD, M. Franck CHOUQUET ayant donné pouvoir à Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Jean-Pierre EMERIC ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Claude GALLI-ARNAUD ayant donné pouvoir à M. Thierry ALBERTINI, Mme Brigitte GENETELLI ayant donné pouvoir à M. Emilien LEONI, Mme Pascale JANVIER ayant donné pouvoir à Mme Magali TURBATTE, Mme Corinne JOUVE ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, M. Arnaud LATIL ayant donné pouvoir à M. Jean-Louis MASSON, M. Erick MASCARO ayant donné pouvoir à Mme Valérie MONDONE, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à Mme Valérie RIALLAND, Mme Chantal PORTUESE ayant donné pouvoir à Mme Basma BOUCHKARA, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO.

**ABSENTS :**

M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Béatrice BROTONS, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Delphine GROSSO, M. Jean-David MARION, Mme Isabelle MONFORT, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Gilles VINCENT.

## **Séance Publique du 27 juin 2024**

**N° D' O R D R E : 24/06/144**

**O B J E T : RENOUELEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE DE  
LA SEYNE-SUR-MER - ENQUETE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET ET  
ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE EN VUE DE  
L'ACQUISITION DES TERRAINS NECESSAIRES -  
SOLLICITATION DU PREFET DU VAR**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et L300-4,

**VU** le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023, abrogeant le décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 et modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dont le quartier centre-ville de la Seyne-sur-Mer,

**VU** la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain NPNRU de la Métropole Toulon Provence Méditerranée signée le 16 Juin 2022,

**VU** la Convention d'Intervention Foncière (CIF) tripartite établie entre la Métropole, la ville de la Seyne-sur-Mer et l'EPF PACA 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 de transfert de maîtrise d'ouvrage entre la Commune de La Seyne-sur-Mer et la Métropole Toulon Provence Méditerranée signée le 08 Septembre 2023 et confiant à cette dernière la maîtrise d'ouvrage unique de la réalisation du projet,

**VU** le Traité de Concession d'Aménagement 2023/2033 établi entre la Métropole et la Société Publique Locale SAGEP, pour le renouvellement urbain du centre-ville de la Seyne-sur-Mer, signé le 5 octobre 2023,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°22/02/10 du 24 février 2022 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement en renouvellement urbain du centre-ville de La Seyne-sur-Mer, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°22/06/51 du 28 juin 2022 décidant d'engager la concertation préalable relative au programme de renouvellement urbain d'intérêt régional du centre-ville de la Seyne-sur-Mer,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°22/12/368 du 15 décembre 2022 tirant le bilan de la concertation relative au programme de renouvellement urbain d'intérêt régional du centre-ville de la Seyne-sur-Mer,

**VU** l'arrêté n°AE-F09323P0290 du 7 novembre 2023 de la DREAL PACA ne soumettant pas à évaluation environnementale le projet de renouvellement urbain du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre du NPNRU,

**VU** les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire joints en annexe,

**VU** l'estimation sommaire et globale de France Domaine en date du 21 mars 2024,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme opposable,

**VU** l'avis de la Commission Politique de la Ville et Habitat en date du 23 Mai 2024,

**CONSIDERANT** que le centre-ville de la Seyne-sur-Mer est identifié dans le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 comme Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville,

**CONSIDERANT** que le projet de renouvellement urbain du centre-ville, cofinancé par l'ANRU, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, doit permettre de lutter contre l'habitat indigne, favoriser la mixité sociale, retrouver une fonction de centralité en favorisant l'intermodalité sur un littoral apaisé et recréer un centre-ville marchand et dynamique,

**CONSIDERANT** que les objectifs principaux de cette opération de recomposition d'un espace urbain existant dégradé sont de :

- 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,

**CONSIDERANT** que le programme tel que défini dans la convention NPNRU susvisée prévoit des actions de requalification des quatre îlots prioritaires : Cœur de Ville, Perrin, Berny et Calmette et Guérin, situés dans le centre-ville de la Seyne-sur-Mer,

**CONSIDERANT** que cette opération s'inscrit dans le cadre d'une opération de rénovation et de restructuration d'immeubles en vue de la réalisation de logements en mixité sociale et d'équipements publics, le renforcement de la qualité de vie urbaine des espaces publics et la redynamisation du centre-ville,



**CONSIDERANT** que le projet urbain prévoit les opérations suivantes :

- Aménagements urbains et équipements publics :
  - Création d'une voie de désenclavement de l'impasse Calmette et Guérin (sur environ 100m linéaire) avec un aménagement paysager
  - Création de passages pour relier l'îlot Calmette et Guérin au cœur de ville
  - Création de 6 traverses piétonnes
  - Aménagement d'une médiathèque du quartier « centre-ville » et création d'un accueil « petite enfance » pour les habitants du 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur Cœur de Ville et 355 m<sup>2</sup> sur Perrin),

**CONSIDERANT** que conformément aux attentes de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la reconstitution de l'offre démolie sera composée de 60% de PLA-I et 40% de PLUS, afin de correspondre au mieux aux besoins de ménages très modestes,

**CONSIDERANT** que l'intervention sur ce périmètre s'inscrit dans une démarche partenariale entre la commune de la Seyne-sur-Mer, la Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'Établissement Public Foncier (EPF),

**CONSIDERANT** qu'aux termes de la convention d'intervention foncière susvisée, il est prévu la possibilité pour la Métropole, dans l'hypothèse où les négociations menées auprès des propriétaires privés n'auraient pas toutes abouti à des accords amiables, de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de cessibilité dont le bénéficiaire sera l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, afin d'obtenir la maîtrise foncière complète des biens concernés par voie d'expropriation,

**CONSIDERANT** que les négociations amiables ont permis à ce jour de maîtriser environ 42% de la surface de plancher à maîtriser,

**CONSIDERANT** que le projet de renouvellement urbain de ces quatre îlots prioritaires est soumis à une procédure obligatoire de concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme et que cette concertation a été mise en œuvre du 7 juillet au 30 septembre 2022,

**CONSIDERANT** que l'enquête préalable à la DUP poursuit deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée par la Métropole ;
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à permettre à l'EPF d'acquérir les immeubles définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'expropriation,

**CONSIDERANT** la nécessité de procéder aux acquisitions foncières précitées, si nécessaire par voie d'expropriation, et donc d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique des travaux relatifs à cette opération d'aménagement,

**CONSIDERANT** qu'en application des dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, une enquête parcellaire peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour procéder à des acquisitions par voie d'expropriation et garantir l'entière maîtrise foncière de l'opération,

**CONSIDERANT** qu'il est d'ores et déjà possible de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires et titulaires de droits réels, et qu'il sera donc procédé à une enquête publique conjointe,

**CONSIDERANT** que France domaine a estimé la dépense globale pour les acquisitions restantes à 8 967 000 €, comprenant :

- Indemnités principales (valeur vénale des biens) : 6 510 000 €
- Indemnités accessoires (remplois, évictions et aléas divers) : 2 457 000 €,

**CONSIDERANT** que l'EPF a procédé à plusieurs acquisitions pour un montant d'environ 1 800 000€,

**CONSIDERANT** que le coût estimatif des dépenses liées aux travaux s'élève à 22 769 590 € TTC comprenant :

- Etudes : 3 936 571 € TTC
- Travaux : 16 958 961 € TTC
- Honoraires techniques et frais divers : 1 874 058 € TTC,

**CONSIDERANT** l'intérêt général qui s'attache à ce projet et la nécessité de lancer une procédure de déclaration d'utilité publique et de cessibilité dont le bénéficiaire sera l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, à défaut d'avoir obtenu l'accord amiable de tous les propriétaires concernés,

Et après en avoir délibéré,

## **DECIDE**

### **ARTICLE 1**

**D'APPROUVER** le projet de renouvellement urbain du centre-ville de La Seyne-sur-Mer et l'acquisition par voie d'expropriation des biens nécessaires à la réalisation de ce projet au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'azur, sur la base de l'estimation des biens restant à acquérir de France Domaine.

### **ARTICLE 2**

**D'APPROUVER** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire conjointe en vue de la réalisation d'un programme comportant des logements, des commerces, des équipements et des espaces publics sur les Ilots Berny, Perrin, cœur de ville et Calmette et Guerin à La Seyne-sur-Mer.

### **ARTICLE 3**

**D'AUTORISER** l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'azur à effectuer toutes démarches dans le cadre de la procédure diligentée et notamment solliciter de l'autorité préfectorale, l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

### **ARTICLE 4**

**DE DEMANDER** à Monsieur le Préfet du Var de bien vouloir, aux termes de l'enquête précitée, prendre un arrêté déclarant d'utilité publique ledit projet urbain et déclarant conjointement cessibles les biens nécessaires à la réalisation dudit projet au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

## **ARTICLE 5**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer tous documents relatifs à cette opération et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 27 juin 2024

Jean-Pierre GIRAN

Anaïs DIR

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance



POUR 70

CONTRE 0

ABSTENTION 2

Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Amaury NAVARRANNE.

# **Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville**

**Commune de La Seyne-sur-Mer**

**Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité  
Publique avec enquête parcellaire conjointe**





Le présent dossier a été établi en vue du lancement de l'**enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** du projet de renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville, à savoir les îlots Cœur de Ville, Perrin, Berny et Calmette et Guérin, sur la commune de La Seyne-sur-Mer, dans le département du Var.

L'**enquête parcellaire** est réalisée conjointement.

La Déclaration d'Utilité Publique est sollicitée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) au profit de l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes Côte d'Azur, qui sera l'autorité expropriante.

En effet, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a confié à l'EPF, au travers d'une *convention d'intervention foncière en phase impulsion - réalisation sur les trois îlots prioritaires* l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation du projet de réhabilitation de logements en mixité sociale et fonctionnelle, sur les sites Cœur de Ville, Perrin et Berny<sup>1</sup>, au besoin par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Coordonnées du maître d'ouvrage**

EPF Provence-Alpes Côte d'Azur  
Représenté par sa Directrice Générale,  
Mme Claude BERTOLINO  
Immeuble Le Noailles  
62/64, La Canebière  
CS 10474  
13207 MARSEILLE CEDEX 1  
04.96.11.70.00

Ce dossier comprend :

**A. Le sous-dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

1. Les informations juridiques et administratives
2. La notice explicative
3. Le plan de situation
4. Le périmètre de la DUP
5. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
6. Le plan général des travaux
7. L'estimation sommaire des dépenses

**B. Le sous-dossier d'enquête parcellaire**

1. L'état parcellaire
2. Le plan parcellaire

<sup>1</sup> L'îlot Calmette et Guérin n'est pas inclus dans la convention d'intervention foncière car le foncier le composant est déjà propriété de la ville de la Seyne-sur-Mer. Toutefois, dans une cohérence de projet global, il est inclus dans le présent dossier d'enquête préalable à la DUP.

# Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville Commune de La Seyne-sur-Mer

## A - Dossier d'enquête préalable à la DUP



**RAPPEL DES TEXTES FIXANT LA COMPOSITION DU DOSSIER****Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique****Article R. 112-4**

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Le présent dossier a été établi en vue du lancement de **l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique** concernant le renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville de la commune de La Seyne-sur-Mer (83) et nécessitant l'acquisition de terrains pour trois d'entre eux<sup>1</sup> (îlots Cœur de Ville, Perrin et Berny).

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est sollicitée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), Maître d'ouvrage de l'opération, qui a la compétence pour le renouvellement urbain, au profit de l'Etablissement Public Foncier (EPF).

Ce sous-dossier d'enquête préalable à la DUP comprend :

- 1. Les informations juridiques et administratives**
- 2. La notice explicative**
- 3. Le plan de situation**
- 4. Le périmètre de la DUP**
- 5. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**
- 6. Le plan général des travaux**
- 7. L'estimation sommaire des dépenses**

---

<sup>1</sup> Le foncier composant l'îlot Calmette et Guérin est déjà propriété de la ville de la Seyne-sur-Mer. Toutefois, dans une cohérence de projet global, il est inclus dans le présent dossier d'enquête préalable à la DUP.



# 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 une 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@epfprovencealpescoatedazur.fr](mailto:e.lafont@epfprovencealpescoatedazur.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 ;
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à permettre à l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur d'acquérir les immeubles définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'expropriation.

L'enquête parcellaire est réalisée conjointement à cette enquête préalable à la DUP ; elle vise 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 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 (1 099 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur Cœur de Ville et 355 m<sup>2</sup> sur Perrin) ;
- La création de 3 passages modes doux en pied d'immeubles ;
- La création d'une médiathèque, d'une crèche et d'un jardin public sur l'îlot Calmette et Guérin ;
- La création d'une cour urbaine sur l'îlot Calmette et Guérin ;
- La requalification d'espaces publics et de voirie.

La réalisation du projet s'attache à :

- S'intégrer dans l'environnement patrimonial du site
- Démolir partiellement 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 ;
- ~~Réaliser des logements en duplex ou duplex mezzanines.~~

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 suivants :

- 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'ENQUETE<sup>1</sup>**

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.

#### **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 enquêteur<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> 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. De plus, il implique l'acquisition d'immeubles en copropriété de manière totale et non d'acquisitions partielles.

<sup>2</sup> Selon la nature et l'importance de l'opération, une commission d'enquête peut être nommée plutôt qu'un commissaire enquêteur.

**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.

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 projets d'aménagement approuvés, 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.

Tout 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 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 m<sup>2</sup>, 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 II - ARRETE PREFECTORAL EXEMPTANT LE PROJET D'ETUDE D'IMPACT**

Voir pages suivantes.

Page 12

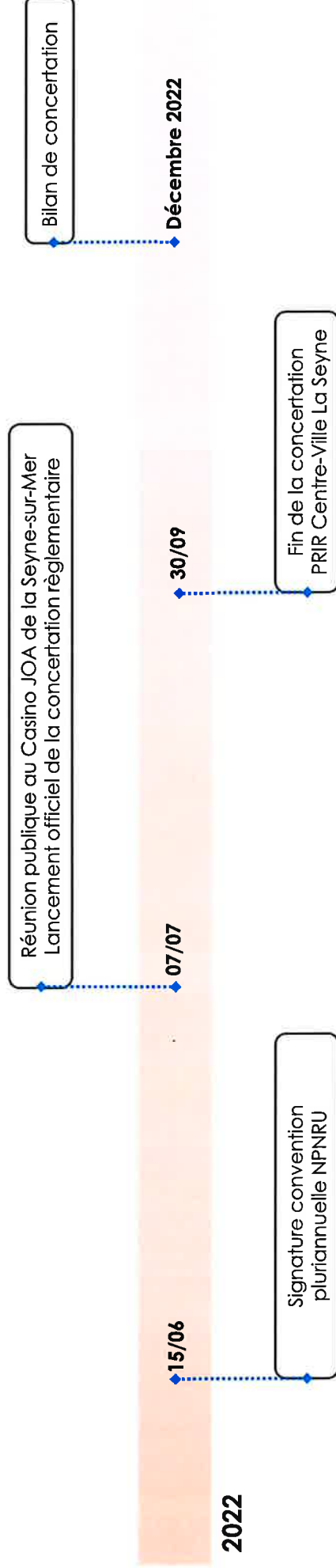
## Annexe à la délibération portant sur

# 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 réglementaire 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 événement, 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









EN SAVOIR PLUS →

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

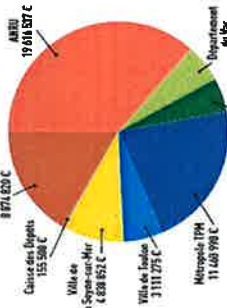
## LE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 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 plurianuelle  
du projet de renouvellement urbain de La Métropole TPM

### ACTIONS MENÉES POUR 70 MILLIONS D'EUROS TTC

- Volet habitat - 30 MC**
  - ✓ Constitution d'une nouvelle offre de logements abordables.
  - ✓ Réhabilitation d'immeubles dégradés.
- Volet Aménagement/équipement - 18,9 MC**
  - ✓ Aménagement d'espaces publics par la requalification de rues et places majeures.
- Volet commercial - 11,5 MC**
  - ✓ Revitalisation ou création de locaux commerciaux.

### Études et conduite de projet - 1,6 MC

### À QUI S'ADRESSER ?

- **À la ville de Toulon**  
Maison du projet  
04 74 36 65 66  
projet@maison-toulon.fr
- **À la ville de La Seyne-sur-Mer**  
Maison du projet  
04 74 05 95 65  
maisonduprojet@lu-seyne.fr
- **À la Métropole TPM**  
Direction Habitat, Solidarités et Citoyenneté  
Service Renouvellement Urbain  
Chef de projet Renouvellement Urbain  
07 60 64 78 43  
renouvellement-urbain@metropoletpm.fr



www.metropoletpm.fr 02 49 00 00 00 @metropoletpm

## 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 CHAU • OLLIOULES • LE PRADET • CARQUEIRANNE • SAINT-MANDRIER-SUR-MER • LE REVEST-LES-EAUX







# Le registre dématérialisé



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



## Présentation



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



CONCERTATION : Projet de Renouvellement 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.

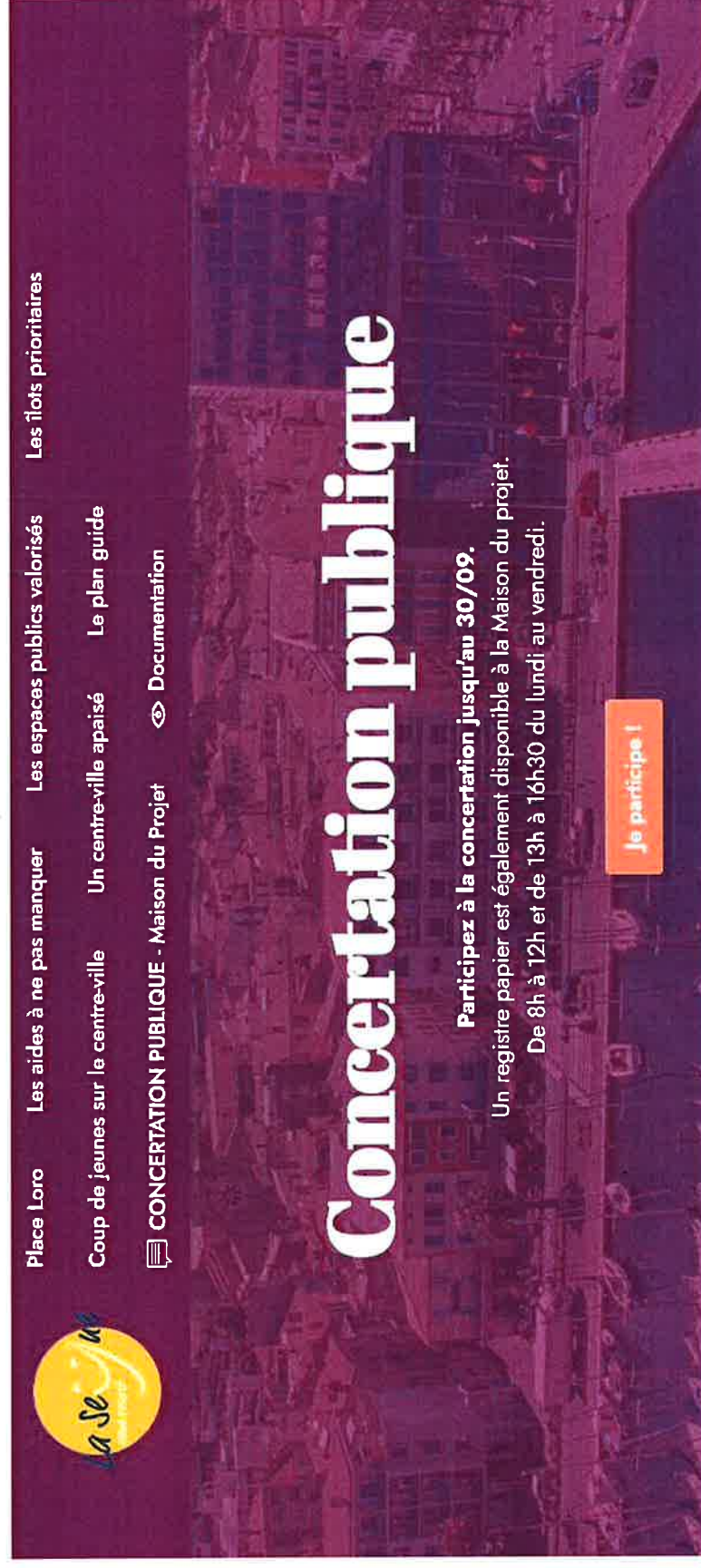
Télécharger l'avis


## Partagez sur les réseaux sociaux

l'adresse de ce registre numérique.

Partager 0



Twitter





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



La Seyne-sur-Mer - Port

## 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

- > <https://metropoletpm.fr/concertation-centre-ville-la-seyne>
- > <https://www.la-seyne.fr/les-projets/npnu-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-ville/>

## 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-la-seyne-sur-mer@tpm.fr](mailto:concertation-renouvellement-urbain-la-seyne-sur-mer@tpm.fr)

### Courrier postal :

Métropole Toulon Provence Méditerranée  
Monsieur le Président -  
Concertation NPNU  
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 ?

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



Le projet de redynamisation du centre-ville comporte de nombreux volets tournant à la sécurité, la rénovation de l'habitat, l'amélioration de cadre de vie, la création d'équipement public...

**Améliorer le cadre commercial**  
Renforcer l'attractivité du centre-ville, c'est aussi améliorer la qualité de vie des habitants. Pour cela, le maire de La Seyne a demandé son plan pour redonner de l'attractivité au centre historique. Parallèlement, une concertation est lancée.

Renouvellement urbain : chacun peut donner son avis

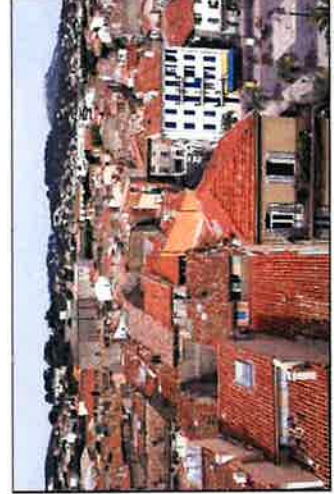
Plusieurs projets de renouvellement urbain sont en cours de concertation dans la commune de La Seyne-sur-Mer. Chacun peut donner son avis sur ces projets.



Le projet de port traversant la ville, tel que présenté dans les documents fournis par la ville.

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

La municipalité invite les Semois à venir découvrir le programme qu'elle porte pour « le renouvellement du centre-ville ».



Lors de la réunion publique, demain, sera lancée la concertation du projet de renouvellement urbain du centre-ville.

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 piétonisation, 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

et à la nature en ville ». Le programme fait d'ailleurs l'objet d'une exposition visible 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



## Quelques chiffres

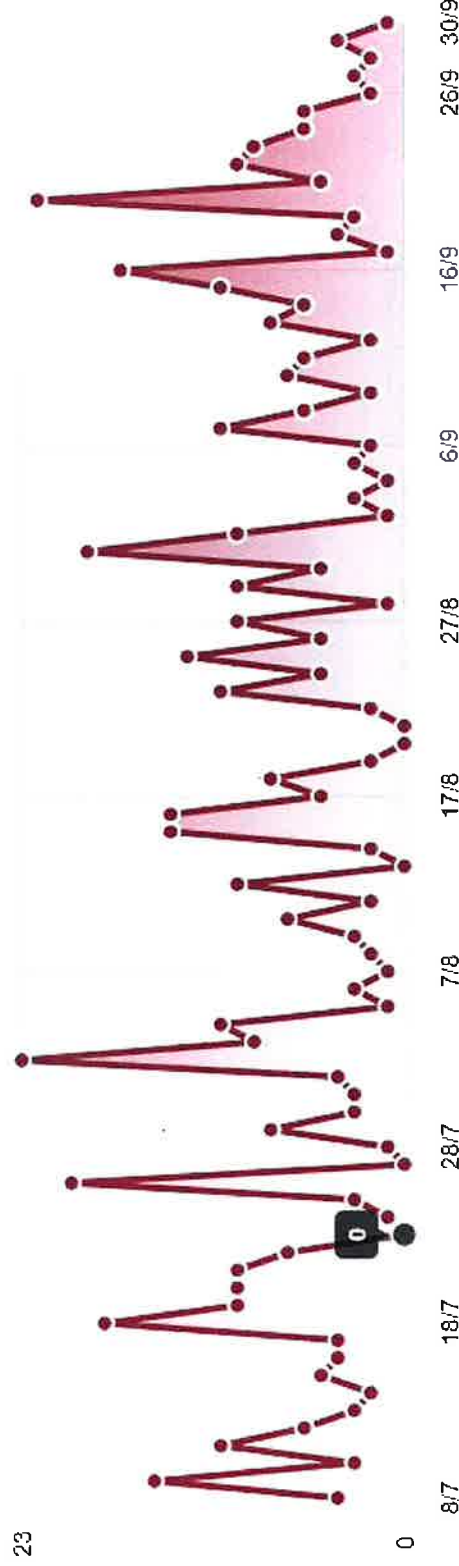
**527** visites sur le registre dématérialisé

**350** personnes recensées à la réunion publique du 7 juillet 2022

**54** téléchargements de la brochure de concertation

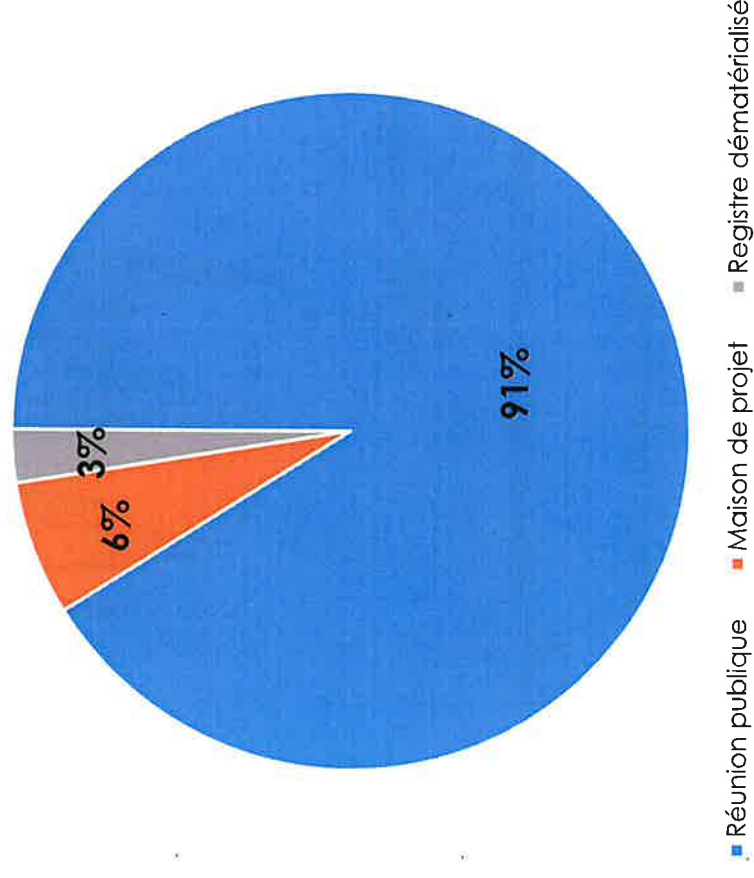
**78** remarques obtenues lors de la concertation

23



Synthèse des visites sur le registre dématérialisé

### Ventilation des 78 remarques du public par source

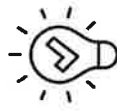


# SYNTHESE DES QUESTIONS ET REPONSES



## 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 culturelles (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

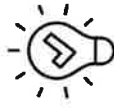
- ✓ Identification des parcelles en état de dégradation.
- ✓ Maîtrise du foncier.
- ✓ Travaux de démolition partielle ou totale.
- ✓ Reconstruction/réhabilitation des immeubles.





## 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





## 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.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npnru>



Bilan de la concertation réglementaire 2022  
PRIR du centre-ville de La Seyne-sur-Mer





**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 cœur 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur cœur de ville et 355 m<sup>2</sup> 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 cœur 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 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 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 Séquoia  
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)**

# Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville

Commune de La Seyne-sur-Mer

## A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

### 2. Notice explicative





## SOMMAIRE

<b>I - OBJECTIFS DE L'OPERATION .....</b>	<b>3</b>
I.1. OBJET DE L'OPERATION.....	3
I.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE TRAJECTOIRE URBAINE.....	3
I.3. HISTORIQUE DE L'INTERVENTION SUR LE SITE.....	8
I.4. OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENTS .....	9
I.4.1. REPENDRE AUX OBJECTIFS ISSUS DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU) CONCERNANT LA LIMITATION DE L'URBANISATION .....	9
I.4.2. REPENDRE AUX BESOINS IDENTIFIES SUR LA COMMUNE : CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS ..	9
I.4.3. AMELIORER L'HABITAT ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE TEL QUE PREVU PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) .....	10
I.5. OBJECTIFS EN MATIERE DE COMMERCES .....	11
I.6. OBJECTIFS EN MATIERE D'ESPACES PUBLICS ET DE DEPLACEMENT MODES DOUX .....	12
I.7. SYNTHESE DES OBJECTIFS.....	14
<b>II - PRESENTATION DES ILOTS PRIORITAIRES .....</b>	<b>15</b>
II.1. L'ILOT CŒUR DE VILLE .....	16
II.2. L'ILOT SECTEUR PERRIN.....	17
II.3. L'ILOT BERNY.....	18
II.4. L'ILOT CALMETTE ET GUERIN.....	19
II.5. CARACTERISTIQUES FONCIERES ET BATIES DU SITE.....	20
II.6. ENJEUX ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU SITE.....	24
II.6.1. UN SITE URBAIN DEGRADE ET VETUSTE DEVENU PEU ATTRACTIF .....	24
II.6.2. UN SITE DEPOURVU D'ESPACES NATURELS ET PATRIMONIAUX MAIS CONTRAINT PAR LE RISQUE DE SUBMERSION.....	25
II.6.3. CONCLUSION .....	26
<b>III - LE PROJET ENVISAGE SUR LES ILOTS PRIORITAIRES.....</b>	<b>28</b>
III.1. RAISONS DU CHOIX DU PROJET.....	28
III.1.1. POURQUOI REAMENAGER LE CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER ?.....	28
III.1.2. CHOIX DES ILOTS CŒUR DE VILLE, PERRIN, BERNY ET CALMETTE ET GUERIN .....	28
III.1.3. DETERMINATION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	29
III.2. L'INTERVENTION PROJETEE .....	29
III.3. LE PROJET ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	31
III.3.1. LA LOI "LITTORAL" ET LA LOI "MONTAGNE" .....	31
III.3.2. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) .....	31
III.3.3. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) .....	31
III.3.4. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).....	33
III.3.4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....	33
III.3.4.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	33
III.3.4.3. Zonage .....	33
III.3.4.4. Servitudes d'utilité publique .....	35
III.3.5. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPR) .....	35
III.3.6. PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU).....	35
<b>IV - BILAN DES IMPACTS DU PROJET .....</b>	<b>36</b>
IV.1. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET : LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION SUR LE LOGEMENT ET LE COMMERCE .....	36
IV.2. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	37
IV.3. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 .....	38
IV.4. LES NUISANCES ET MESURES COMPENSATRICES.....	40
IV.4.1. L'ATTEINTE AU DROIT DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS .....	40
IV.4.1.1. Principes prévus pour le relogement des familles.....	40
IV.4.1.2. Principes prévus pour le relogement des activités.....	41
IV.4.2. LES NUISANCES ENTRAINEES PAR LES TRAVAUX.....	42
IV.5. CONCLUSION DU BILAN COUT/AVANTAGES.....	43

## **I - OBJECTIFS DE L'OPERATION**

### **I.1. OBJET DE L'OPERATION**

L'opération faisant l'objet du présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concerne une **opération de renouvellement urbain sur les îlots prioritaires « Cœur de Ville », « Perrin », « Berny » et « Calmette et Guérin » situés dans le quartier d'intérêt régional Centre-ville de la commune de La Seyne-sur-Mer.**

Le présent projet d'attractivité et de pérennisation du centre-ville s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) dont une convention pluriannuelle de projet a été signée le 12 mai 2022. Il s'articule autour de trois enjeux majeurs qui sont : l'amélioration et la diversification de l'offre de logements, le renforcement de la qualité de vie urbaine des espaces publics et des équipements ainsi que la redynamisation des commerces du centre-ville.

Le périmètre du NPNRU intègre l'ensemble du quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer mais l'opération d'aménagement prévue par la présente DUP se concentre sur les quatre îlots d'habitats prioritaires identifiés, dont trois nécessitent des acquisitions foncières (Cœur de Ville, Perrin et Berny) et le quatrième est déjà maîtrisé (Calmette et Guérin).

Cette opération de renouvellement urbain, durable en termes d'habitat, de commerces et de cohésion sociale, est caractéristique du projet territorial de la Métropole TPM et traduit la volonté de la ville de redynamiser son centre.

L'intervention sur ce périmètre 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 (EPF). Ce dernier a été sollicité par la Métropole comme opérateur foncier sur le périmètre concerné dans une Convention d'Intervention Foncière (CIF) signée le 9 février 2022.

**Le projet permettra de revitaliser le centre-ancien de La Seyne-sur-Mer avec la mise en place de nouveaux logements familiaux respectueux de la qualité de vie des habitants et de la qualité environnementale. Il permettra également de pallier les problèmes de sécurité et d'insalubrité que connaissent aujourd'hui ces îlots. Enfin, le renforcement de l'attractivité des commerces engendrera une amélioration urbaine du quartier.**

### **I.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE TRAJECTOIRE URBAINE**

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, suite à la fermeture des chantiers navals en 1988, le centre ancien de La Seyne-sur-Mer a perdu depuis de nombreuses années 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 succédés 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 quartier centre de la 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, une opération d'équipement public à réhabiliter 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 : 1 099 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'îlot Cœur de ville, 355 m<sup>2</sup> sur l'îlot Perrin et 481 m<sup>2</sup> 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.**

La commune de la Seyne-sur-Mer et la Métropole TPM prévoit une réorganisation de cet espace en intégrant les objectifs de renouvellement urbain suivants :

- Une excellence en matière d'innovation sociale qui permet de construire, en lien avec les innovations technologiques, des supports au service des habitants pour une meilleure pratique du quartier ;

- Une excellence en matière d'efficacité énergétique par une rénovation des logements et des équipements qui permet de contribuer à la baisse des consommations d'énergie ;
- Une prise en compte de l'exposition du secteur aux risques de submersion et de ruissellement lors des restructurations ou reconstructions ;
- Une exigence de qualité dans le cahier des charges pour les opérations de rénovation des logements ;
- Une excellence en matière d'aménagement durable avec le développement des modes doux, la lutte contre les îlots de chaleurs à l'aide de la végétalisation d'espaces publics.
- Le développement des axes de circulation apaisés dans un environnement urbain contraint afin d'accéder au centre par différents modes de transports ;
- L'identification, la réaffirmation, la diversification et l'attractivité des espaces publics, lieux de vie et espaces de démocratie partagée ;
- L'adaptation de l'offre de services, de commerces et d'équipements pour revitaliser le quartier en augmentant son potentiel économique ;

**L'un des objectifs de la commune et de la Métropole Toulon Provence Méditerranée est donc de renforcer la centralité de ce cœur ancien et de favoriser son ouverture vers la rade de Toulon.**

**En ce sens, le traitement de l'habitat indigne ou dégradé, l'agrandissement des logements ou encore la mise en valeur des immeubles présentant un intérêt architectural sont essentiels et permettront la revitalisation du quartier et le développement des quartiers autour et donc de la commune.**

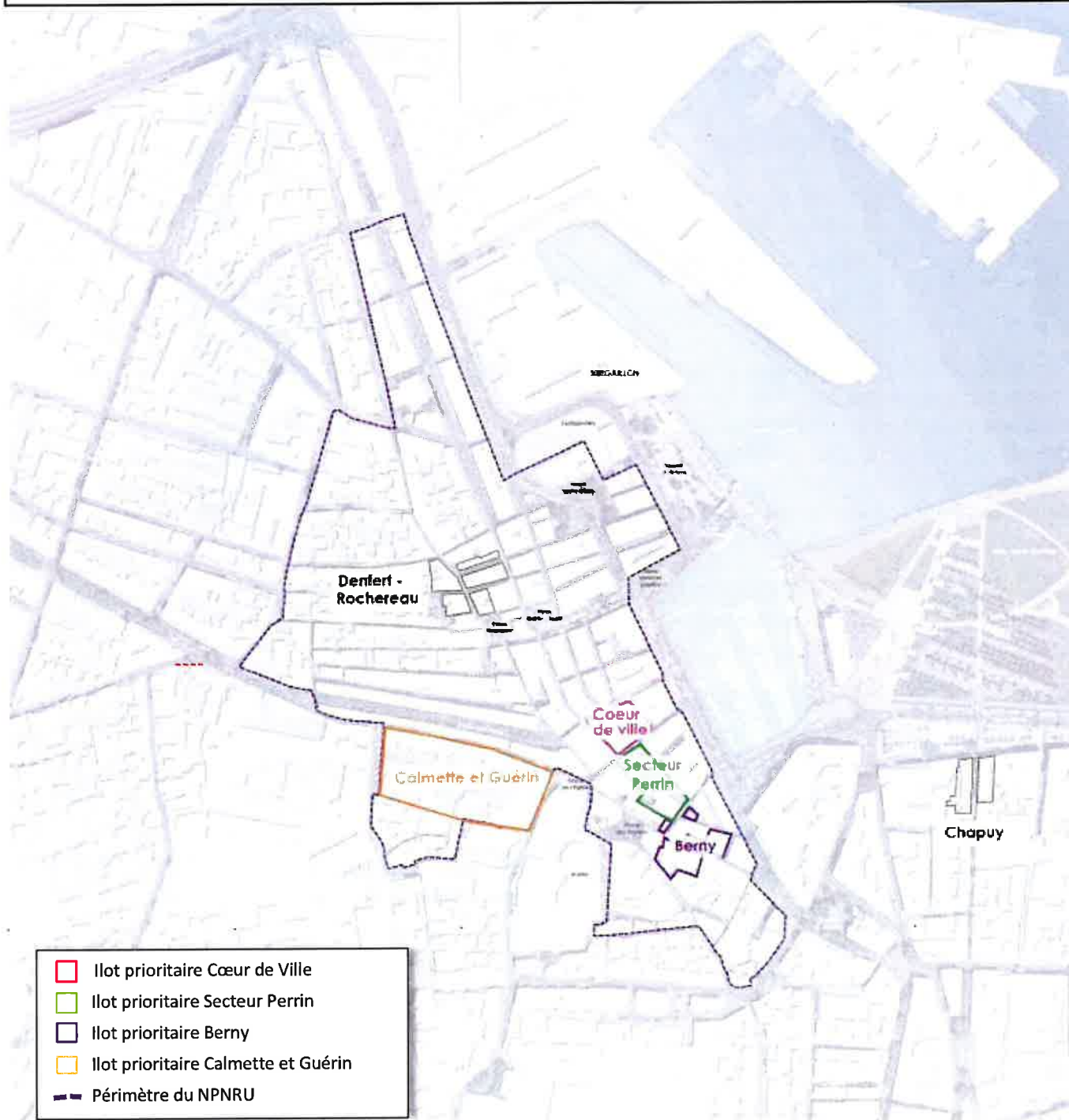
**Il s'agira également de retrouver une diversité fonctionnelle du quartier, de rééquilibrer le tissu social en attirant des propriétaires occupants et d'améliorer significativement la qualité du cadre de vie et des logements.**

**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.**



## Périmètre du NPNRU

SOURCE : CONVENTION NPNRU M17/F11





— Périmètre QPV

### ① Volet habitat

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

### ② Volet commercial

- Réhabilitation de structures commerciales

### ③ Volet aménagement des espaces publics

- Requalification de rues et de places
- Création d'une voie promenade végétalisée
- Création de passages
- Place livrée

### ④ Volet équipements publics de proximité

- Création d'équipements publics

### I.3. HISTORIQUE DE L'INTERVENTION SUR LE SITE

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer fait l'objet d'une politique de réhabilitation depuis la fin des années 1980, en lien avec le choc économique et social de la fermeture des chantiers navals (1989), qui a eu des conséquences importantes sur le contexte local et social.

Entre 1988 et 2001, trois OPAH classiques ont été lancées, L'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) est un dispositif qui associe l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Ville, la Région et la Caisse d'Allocation Familiales (CAF). Une telle opération vise, par le biais d'aides financières majorées, à inciter les propriétaires de logements anciens à investir dans la réhabilitation de leur logement, et à réduire l'insalubrité et la précarité énergétique.

Elles se sont accompagnées d'opérations ponctuelles de requalification d'espaces.

En effet le centre-ville a été inscrit dans les dispositifs Politique de la ville (DSU, contrats de ville) depuis la fin des années 90. Aussi la commune a, par la suite, mis en place une intervention globale de requalification et de redynamisation du centre-ville, au travers d'une Convention Publique d'Aménagement (CPA) de Renouvellement Urbain de 2004 à 2016 (avec la Sagem) et de deux OPAH de Renouvellement Urbain (2007-2012 et 2012-2019). Une troisième OPAH-RU (2019-2024) a été initiée par la commune et la Métropole.

Face au constat d'une dégradation urbaine et sociale qui n'a pu être suffisamment enrayée, et à une paupérisation importante de sa population, le centre-ville de La Seyne-sur-Mer a été identifié comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) et éligible au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il a été retenu à ce titre pour une Opération d'Intérêt Régional.

En effet, l'habitat et la Politique de la Ville étant devenue des compétences métropolitaines, cette dernière OPAH -RU et la mise en œuvre du NPNRU sont pilotée par celle-ci dans une vision intercommunale. Un Projet Urbain global pour les centres-villes de Toulon et La Seyne-sur-Mer, a été conduit dans une approche de complémentarité des deux sites à l'échelle de la Métropole en étroite partenariat avec les communes (conduite par le bureau d'étude CITADIA).

L'habitat est un des points phares de ce projet urbain global et en ce sens, la Ville et la Métropole ont poursuivi ses actions d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat privé.

Une étude pré-opérationnelle a débouché sur la proposition d'une stratégie de réhabilitation s'appuyant, notamment pour le volet habitat, sur un POPAC (Programme Opérationnel d'Accompagnement des Copropriétés) sur 3 ans, une 3<sup>ème</sup> OPAH-RU de 5 ans et des actions plus soutenues et coercitives s'appuyant sur les dispositifs de type ORI (Opérations de Restauration Immobilière) et THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) qui devront faire l'objet d'études complémentaires d'éligibilité et de calibrage.

Des conventions pour les dispositifs OPAH, pour 5 ans et POPAC pour 3 ans (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés afin d'apporter un soutien gratuit aux copropriétés désireuses d'améliorer leur organisation et de se mettre en conformité avec la loi.) ont été signées en décembre 2019 animées par le bureau d'étude URBANIS.



*Plan de délimitation des 3 OPAH-RU*

Ces deux dispositifs incitatifs, établis notamment par la Ville et la Métropole, n'ont pas permis de résoudre entièrement les problématiques d'habitat dégradé présentes dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer. Notamment, Citallios a réalisé une étude en 2021-2022 et a identifié une centaine de parcelles non restaurées. C'est pourquoi, un outil coercitif a également été approuvé sur le secteur Centre, à savoir l'ORI (Opération de Restauration Immobilière). Cet outil complémentaire, identifiant les immeubles dégradés et les modalités d'intervention, doit être mené dans le cadre d'une stratégie d'ensemble pour permettre la revitalisation de quartiers d'habitat privé, notamment anciens.

L'ANAH précise que l'ORI vise des immeubles contigus ou non, vacants ou non, en mono ou copropriété, dégradés ou justifiant d'un besoin de modernisation, ayant une localisation stratégique à l'échelle de la ville et dont une précédente intervention n'a pas pu faire évoluer la situation (procédure coercitive à engager).

La Ville a donc intégré 35 immeubles du QPV dans le périmètre de l'ORI (secteur des îlots Denfert Rochereau et Cœur de Ville) pour des interventions immobilières des propriétaires privés et a repéré 34 immeubles répartis en 3 îlots, objet du présent dossier, pouvant faire l'objet d'une intervention publique nécessitant une maîtrise foncière totale pour une restructuration lourde des immeubles.



## I.4. OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENTS

### I.4.1. REPONDRE AUX OBJECTIFS ISSUS DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU) CONCERNANT LA LIMITATION DE L'URBANISATION

La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" (SRU) du 13/12/2000 et ses modifications, dont la loi Duflot du 18/01/2013, codifiées au Code de la construction et de l'habitation, imposent à la commune de La Seyne-sur-Mer, municipalité de plus de 62 000 habitants, de respecter le principe de reconstruction de la ville sur elle-même.

Le présent programme de renouvellement urbain respecte cet objectif réglementaire puisqu'il prévoit le recyclage de 34 immeubles répartis sur les trois îlots non maîtrisés. Ainsi, les logements en état de dégradation et d'insalubrité seront réhabilités pour être améliorés et adaptés à la demande afin de pouvoir accueillir toutes les catégories et compositions sociales, notamment les familles, sans extension d'urbanisation.

### I.4.2. REPONDRE AUX BESOINS IDENTIFIES SUR LA COMMUNE : CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS

#### • Le parc de logements dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer

Les atouts du parc de logements sur le centre-ville sont les suivants :

- Un parc dont l'état s'est amélioré au fil des OPAH (mais qui reste très modeste en termes de qualité globale. La vacance peut permettre un travail de recomposition) ;
- Une demande en logements forte sur la commune et une image de la commune qui évolue positivement ;
- Des valeurs d'acquisition et locatives accessibles (en lien avec un déficit d'attractivité pour les accédants) ;
- La subsistance d'une fraction de propriétaires occupants et potentiels pour des acquisitions par des jeunes.

Cependant, ce parc de logements présente encore de nombreuses faiblesses :

- Un parc qui reste mono orienté : petits logements locatifs privés ce qui renforce la vacance structurelle (9,4 % de vacance contre 5 % sur la Métropole, donc rotation importante) ;
- Des poches d'inconfort (parc potentiellement indigne, marchands de sommeil) qui nécessitent un traitement vigoureux notamment dans les secteurs les plus exposés au trafic routier (cf. rue d'Alsace et rue Berny) ;
- Un parc vieillissant présentant des situations d'inconfort (63 % du parc est construit avant 1948 et 30 % entre 1946 et 1970) ;
- Un handicap structurel : la petite taille des logements qui conditionne la sociologie du centre (petits ménages) ;
- Un parc potentiellement indigne en augmentation et en surreprésentation dans le locatif : qui attire de petits investisseurs à la recherche de rentabilité immédiate,
- Des investisseurs plus aisés et des accédants qui se reportent sur l'importante offre neuve périphérique
- Des ménages majoritairement composés d'une seule personne avec un taux de 58% des ménages ;
- Une présence forte de locataires à faible revenus.

#### • Chiffre-clés entre le QPV centre-ville et la commune de La Seyne-sur-Mer

	Commune de La Seyne-sur-Mer	QPV centre-ville
Nombre d'habitants	62 888	2 867
Age de la population	26 % < 25 ans, 31 % > 60 ans	32 % < 25 ans, 23 % > 60 ans
Indice de jeunesse	0,7	0,9
Ménages de 1 personne	38 %	58 %
Couples avec enfants	28 %	12 %
Ménages monoparents	11 %	14 %
Nombre de personnes par ménage	2,2	1,4
Population couverte par la CAF	34 459 (55 %)	2 688 (94 %)
Taux de pauvreté	21 %	41 %
Logements d'1 ou 2 pièces	20 %	46 %
Logements vacants	9.3 %	21,4 %

L'analyse de la population et du parc de logements du quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer par rapport à l'entière commune est réalisée grâce aux études menées par Compas en 2018 et l'INSEE en 2020.

On constate à travers ce tableau qu'une catégorie de ménage est sous-représentée : les familles avec enfants (dont les adultes en âges d'être actifs à savoir les 25-59 ans).

**De ce fait, le projet prévoit la modification de la typologie des logements sur les îlots concernés, notamment en les agrandissant pour devenir des logements familiaux.**

#### **I.4.3. AMELIORER L'HABITAT ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE TEL QUE PREVU PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Dans ses orientations générales, le règlement du PLU identifie le centre de la Seyne-sur-Mer comme un secteur à dominante d'habitat et d'activités de proximité ayant également une vocation culturelle, d'enseignement, de formation et de loisirs, et où s'exprime la diversité des fonctions urbaines.

Le PLU de la commune prévoit dans son Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) une politique « *favorisant la diversification de l'habitat par le développement d'une offre suffisante et de qualité à destination du plus grand nombre* ».

Parmi les objectifs retenus au sein de cette ambition se trouvent « *définir une politique d'aménagement préalable aux projets de construction* », « *réaliser des logements au service d'une politique de construction adaptée aux besoins* », « *rechercher une mixité sociale sur les opérations de construction les plus significatives* », en améliorant l'offre qualitative.

Les propriétaires occupants sont sous représentés et les taux ont diminué de 10 % sur les 20 dernières années **Le projet, qui prévoit la restructuration des logements existants en logements plus grands, adaptés aux besoins des familles, participe à cet objectif de diversification de l'habitat. Il conviendra de favoriser la venue et le maintien de propriétaires occupants.**

**Les logements créés seront des logements en accession privée libres ou en accession aidée, répondant ainsi à l'objectif de mixité sociale au sein du centre-ville par l'apport d'une population nouvelle, plus aisée.**

### 1.5. OBJECTIFS EN MATIERE DE COMMERCES

Plusieurs études se concentrant sur le commerce dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer ont déjà été réalisées : « Etude d'implantation de locaux à vocation artisanale ou de bureaux » (EPARECA – 08/2015) ; « Contrat cadre études commerciales, La Seyne-sur-Mer : centre-ville » (EPARECA, 12/2015) ; « La Seyne-sur-Mer, aujourd'hui...demain - Quel artisanat pour son centre-ville ? » (Chambre de Métiers et de l'artisanat – 04/2016) ; « Quelle stratégie d'aménagement pour le centre-ville de La Seyne-sur-Mer à l'horizon 2015-2030 – volet économie ? » (AUDAT 12/2016) ; « La Seyne-sur-Mer centre, quartier d'intérêt régional du NPNRU, invariants/incontournables du projet » (AUDAT 08/2017).

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer possède des atouts en matière de commerces et activités qui sont synthétisés dans la note de synthèse du NPNRU en date du 3 mai 2018 :

- Un taux de fréquentation élevé sur le Marché du Cours Louis Blanc le matin ;
- La présence de quelques commerces de bouche de qualité ;
- Une offre abondante en locaux d'activités ;
- Une bonne desserte en transport en commun ;
- Une proximité avec des zones économiques en développement (Brégaillon et Bois Sacré) ;
- Un accueil des touristes et croisiéristes ;
- Une ville à caractère « provençal ».

D'ailleurs, en 2023, 35 commerces ont été créés dans le secteur ainsi que 2 associations.

Seulement, cette dynamique perd en vitesse face aux dynamiques des quartiers limitrophes, notamment le centre-ville perd de sa clientèle. En effet, les résidents du centre ancien disposent de faibles revenus, la circulation routière et piétonne n'est pas optimale, les cellules commerciales sont de petite taille et le type d'activités proposées ne répond pas aux besoins touristiques. Dans le périmètre QPV de La Seyne-sur-Mer, les cellules commerciales sont de petite taille (30-40 m<sup>2</sup>). On trouve rarement de grandes cellules d'au moins 100 m<sup>2</sup>, ce qui est un frein pour l'accueil notamment d'enseignes nationales, ou d'activités commerciales de qualité.

Ainsi, le centre-ville de La Seyne-sur-Mer souffre de dégradations de ses locaux commerciaux et d'une vacance très élevée (environ 30%). Les activités commerciales existantes peinent à se maintenir. Le caractère très étendu du linéaire commercial et l'étalement des commerces sur un vaste secteur, dont on sait l'impact négatif qu'il a sur l'efficacité commerciale, ajoutent à ce sentiment de déshérence. Notamment, en 2023, l'îlot Perrin fait état de 9 locaux commerciaux vacants sur 38 commerces, soit environ 23%.

Les enjeux de ce projet de renouvellement urbain en termes de redynamisation des commerces et activités sont les suivants :

- Réconcilier le centre-ville et l'économie ;
- Intégrer une nouvelle économie maritime adaptée au tourisme ;
- Renouveler l'offre commerciale du centre ;
- Attirer les habitants de la commune vers son centre historique pour leurs courses et loisirs ;
- Redynamiser l'offre économique en accueillant des activités porteuses d'attractivité.

**Afin de résoudre les problématiques visées, le présent projet urbain prévoit de reconcentrer et conforter le commerce par la réduction de l'étalement commercial et la réorganisation des accès.**

**Des acquisitions sont concentrées sur trois secteurs identifiés : cœur de Ville, cours Louis Blanc et Perrin . Plus d'une quarantaine de cellules ont été repérées à titre indicatifs dont certaines susceptibles d'être réunies pour former des unités plus grandes (notamment rue Cyrus Hugues).**

De plus, le Cœur de Ville fera l'objet d'une revalorisation pour renforcer l'attractivité du port et du marché provençal. Enfin, il est envisagé le développement d'une offre d'ateliers/activités artisanales et culturelles en rez-de-chaussée d'immeubles pour dynamiser le commerce et les loisirs touristiques ainsi que pour renforcer l'attractivité

#### 1.6. OBJECTIFS EN MATIERE D'ESPACES PUBLICS ET DE DEPLACEMENT MODES DOUX

Le centre-ville de la Seyne-sur-Mer dispose d'un potentiel avéré notamment grâce à d'importantes actions menées ayant permis de réhabiliter le bâti et les espaces publics environnants. Cependant, le secteur subit un sentiment d'abandon des pieds d'immeubles avec des locaux commerciaux et de services qui ont fui vers les nouvelles zones commerciales plus attractives et des rues dont la circulation automobile est privilégiée au détriment des modes doux. L'ensemble des espaces publics souffre d'un manque de lisibilité et de maillage.

L'un des enjeux du présent projet de renouvellement urbain est d'améliorer l'accès du quartier centre en développant les possibilités de se déplacer et en plaçant le piéton et les modes actifs au cœur de tous les futurs aménagements. Aussi, l'ouverture des accès permettra de désenclaver le quartier et d'accueillir plus ouvertement les familles, touristes, clients et toute autre sorte de population.

Afin de mettre en œuvre cet objectif d'attractivité et de piétonnisation du centre-ville, le projet prévoit :

- D'étendre la zone piétonne en modifiant le plan de circulation de l'hypercentre ;
- De créer des cheminements en rez-de-chaussée pour ouvrir le quartier aux liaisons et créer des perméabilités piétonnes transversales au marché en reliant celui-ci aux aménagements de l'îlot Calmette.

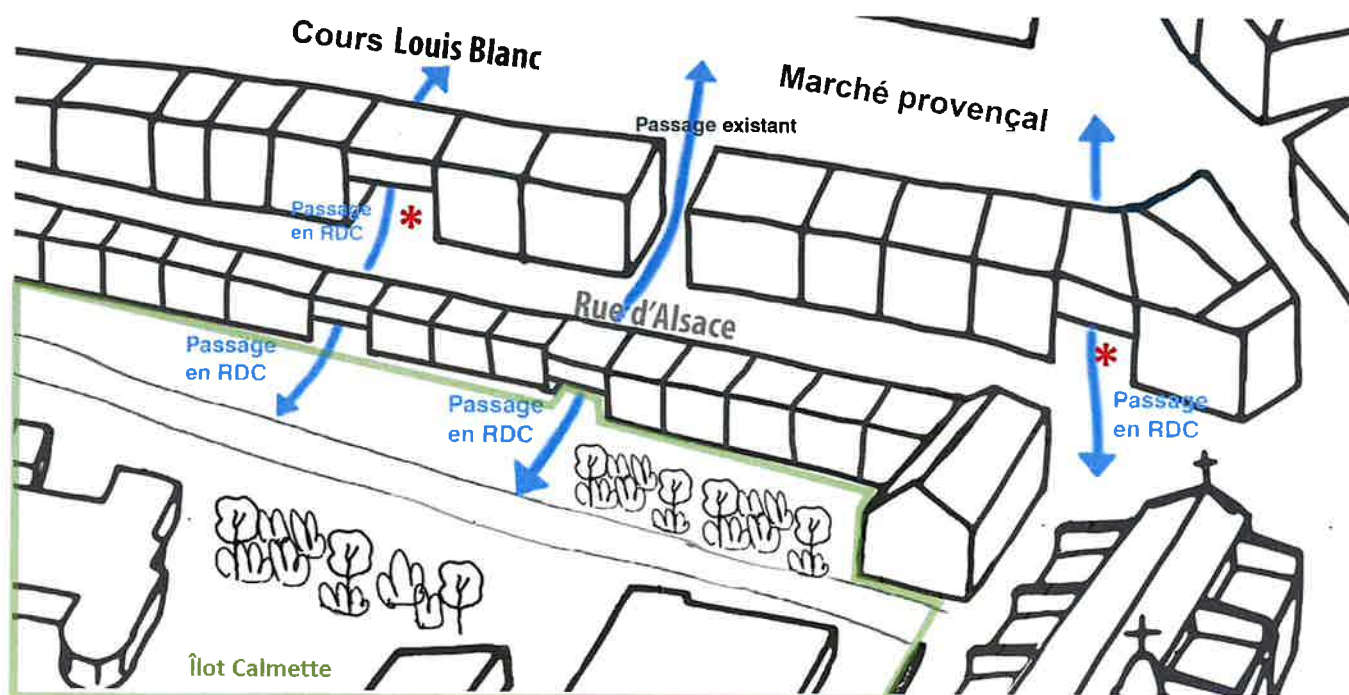


Illustration de la création de passages en RDC dont 2 inscrits à la DUP (\*)

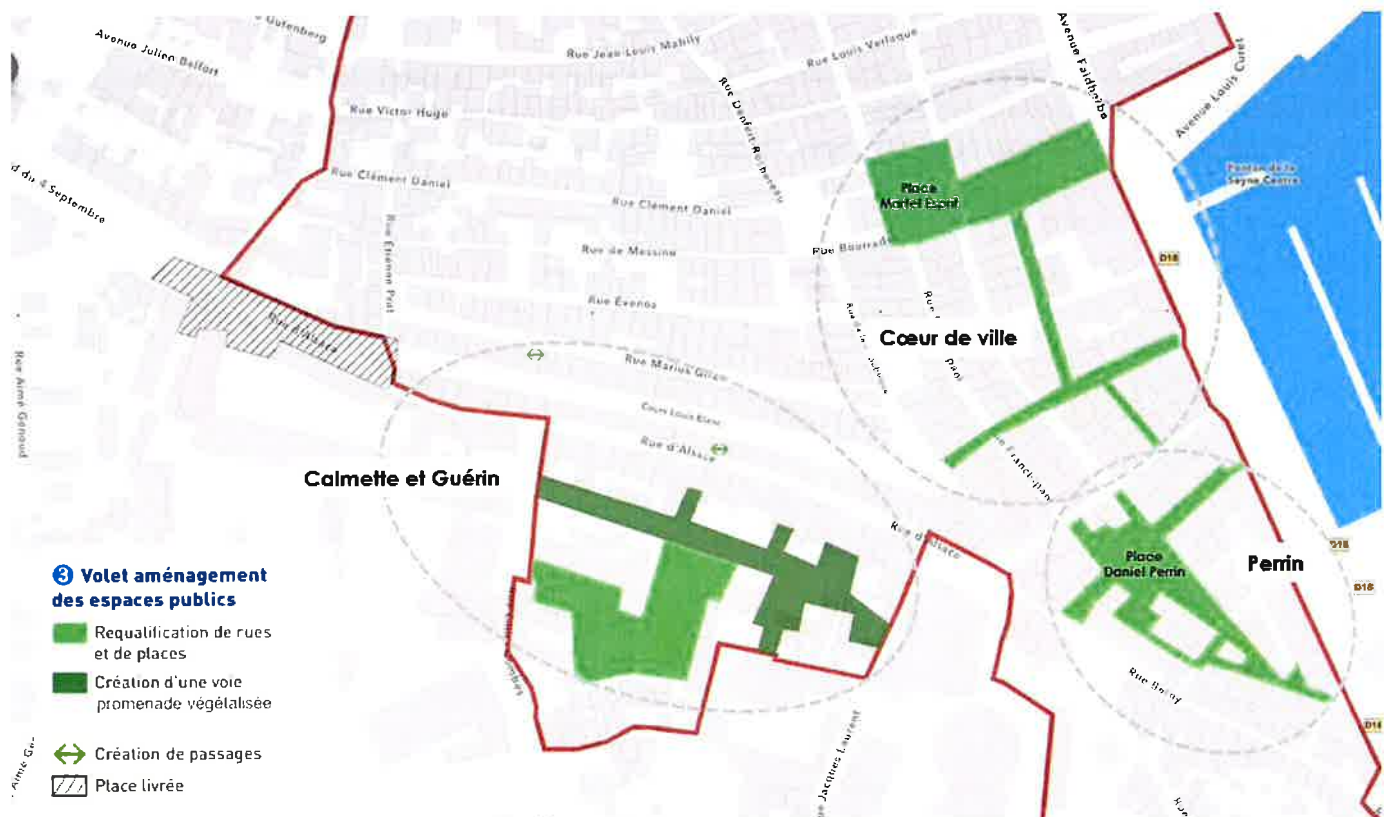




- Requalifier les espaces publics par des aménagements de qualité sur les secteurs de forte chalandise :

- Place Perrin
- Avenue Hoche et ses abords (Place Martel Esprit)
- Rue Cyrus Hughes et ses abords

- Aménager l'îlot Calmette et Guérin en circulation « mode doux » et îlot de fraîcheur fortement végétalisé avec une voie promenade végétalisée , un parc public et des jardins de lecture pour accompagner le projet d'équipement public



## **I.7. OBJECTIFS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **• Médiathèque**

Les médiathèques de La Seyne-sur-Mer forment un réseau de lecture publique constitué de trois médiathèques, d'un bibliobus et d'une réserve centrale. En été, une bibliothèque de plage (Bibliothèque Effet Mer) est installée aux Sablettes.

Seule une petite structure de 150 m<sup>2</sup> se trouve à proximité du QPV alors que le quart de la population de la commune y réside.

Ainsi, le projet prévoit de créer une médiathèque de plus de 1000m<sup>2</sup> au sein du QPV et de la spécialiser vers un public jeune en lien avec les établissements scolaires alentours. Elle viendra compléter le réseau des médiathèques de la commune (Médiathèque Andrée CHEDID au Nord, médiathèque Clos St Louis au Sud) et porter les équipements seynois aux normes de surfaces établies par la DRAC suivant le nombre d'habitants à travers des structures éclatées sur trois sites dont deux en QPV.

Ce projet s'inscrira dans un bâti emblématique des années 50 et qui a abrité la première crèche du département.

L'enjeu urbain sera d'en préserver le caractère architectural et l'insertion dans un site paysager de qualité (ilot Calmette et Guérin) avec un parc urbain et des jardins de lecture

### **• Crèche**

Une crèche de 12 places viendra compléter les équipements du secteur Calmette et Guérin. En effet antérieurement sur le site il y avait la crèche Josette Vincent de 70 berceaux qui a été relocalisée au sud du centre-ville. Une étude fine des familles inscrites a démontré que seule une dizaine était issue du centre-ville. Aussi il a été arrêté la programmation suivante en matière d'accueil de la petite enfance :

- Maintien d'une structure de 10/12 berceaux pour les familles du centre-ville.
- Accroissement de l'offre de halte-garderie sur une structure associative existante (5 place)
- A plus long terme aide à la création d'une micro-crèche associative.

Sur le site de Calmette et Guérin et dans le programme de reconversion de l'ancienne crèche Josette Vincent il sera donc adjoint à la médiathèque une crèche 12 berceaux. Cet équipement permettra également des liens forts entre la médiathèque et les enfants au plus jeune âge ainsi qu'avec les jeunes parents du QPV pour lequel cet équipement sera destiné

### **I.8. SYNTHÈSE DES OBJECTIFS**

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 :

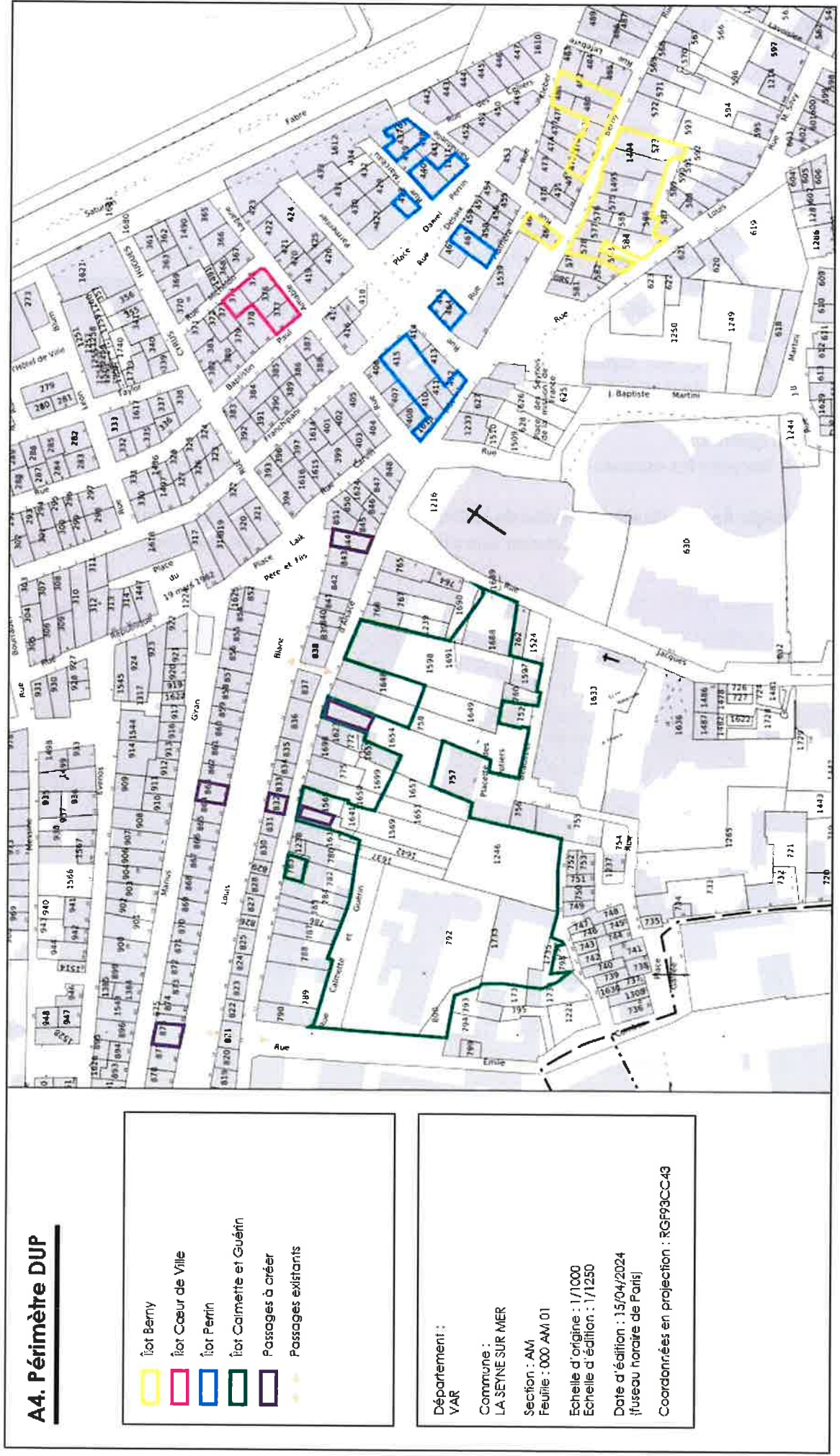
- **Redonner un rôle de centralité** au centre ancien en optimisant son attractivité commerciale et d'habitat ;
- **Lutter contre la vacance** des logements et commerces ;
- **Lutter contre la paupérisation** de son centre ancien ;
- **Lutter contre l'inconfort des logements, la non décence et l'insalubrité**
- **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.**



## II - PRESENTATION DES ILOTS PRIORITAIRES

Les quatre îlots sont : l'îlot Cœur de ville (302 m<sup>2</sup>) ; l'îlot Perrin (924 m<sup>2</sup>) ; l'îlot Berny (1 567 m<sup>2</sup>) et l'îlot Calmette et Guérin (9 200 m<sup>2</sup>).





## II.1. L'ÎLOT CŒUR DE VILLE

La localisation de l'îlot Cœur de Ville est stratégique car il a une situation centrale en lien direct avec le port, en covisibilité avec ce dernier. **Quatre parcelles sont ciblées étalées sur les rues Lagane et Michelin**

On accède à cet îlot par différentes voies de desserte :

- Route départementale D18, qui relie la ville de La Seyne-sur-Mer à Saint-Mandrier-sur-Mer ;
- Divers boulevards et rues débouchant de la route départementale D559, qui traverse la commune par le nord.
- Il est situé sur un axe majeur d'entrée au cœur commerçant via le parking principal du centre (parking Martini) qui génère un flux important. Il a dans sa perspective, l'église Notre Dame de Bon Voyage (monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques).

Depuis ce secteur on rejoint le port, qui se situe à environ 20 m, en prenant la rue Amable Lagane ou la rue Cyrus Hugues. La place centrale de la ville (place Perrin) se situe également à proximité, environ 60 m, ce qui fait de cet îlot un lieu au potentiel de développement et de qualité d'habitat et de commerces notables.



## II.2. L'ÎLOT SECTEUR PERRIN

La localisation de l'îlot Perrin est également stratégique puisqu'il est situé à proximité du cœur marchand et du parvis de l'Eglise au croisement des axes piétonniers, autour d'une place majeure et centrale du centre-ancien, fortement fréquentée et accueillant commerces et restaurants. Actuellement, la place Perrin est problématique en termes d'usages et de qualité des espaces. Certains bâtis de ce quartier sont vétustes et mal entretenus, donnant une image déqualifiée de cet espace public majeur du centre mais conserve un caractère historique. L'ensemble des parcelles repérées pour l'intervention sont considérées comme dégradées avec suspicion de non-décence et d'insalubrité. Elles offrent toutefois des potentialités d'habitat attractif pour des catégories sociales plus aisées.

Situé à moins de 50 m de l'îlot Cœur de Ville, le secteur Perrin est également accessible facilement depuis l'extérieur de la ville. On y parvient par les mêmes grands axes ou encore par le boulevard de 4 Septembre qui débouche sur la rue d'Alsace et s'achève au centre de l'îlot traversé par la rue Parmentier.





### II.3. L'ÎLOT BERNY

La localisation de l'îlot Berny est stratégique car il est situé à proximité du port et des futures dynamiques commerciales. Les rez-de-chaussée des immeubles sont **d'anciens chais de vin avec des volumes importants, actuellement occupés par des activités diverses. Ils présentent de fortes potentialités.**

**Le bâti est constitué de maisons de ville en ordre continu, à majorité locatif et en mauvais état. Les structures sont historiques (ancienne rue de l'évêché du milieu du XVIIème siècle avec un ancien tribunal) traversé par la rue Berny. Au sud de l'îlot des jardins offrent également des potentialités qualitatives en matière d'habitat urbain.**

On accède à ce secteur par les mêmes axes que les autres îlots ou par l'avenue Garibaldi dont il est limitrophe. Cet îlot est également facile d'accès et à 20 m environ du Port, ce qui en fait un espace stratégique dont la restructuration lourde des immeubles en conservant le cadre bâti sera bénéfique pour la commune. Le projet prévoit également de relier depuis le port cet îlot au hameau d'éminence de la commune (hameau cavaillon situé en amont) avec la création d'un passage traversant.





#### II.4. L'ÎLOT CALMETTE ET GUERIN

L'intervention sur l'îlot Calmette et Guerin comporte des opérations de réaménagement global, d'équipements et de création de logements sociaux :

- Une voie douce de promenade et de désenclavement des parcelles avec un fort traitement paysager, de type îlot de fraîcheur
- La création d'un équipement structurant Médiathèque / crèche avec petit parc urbain, et des jardins de lecture
- La cession de parcelles et d'immeubles communaux (aux n° 10,12,18,28,30 rue d'Alsace) à l'opérateur social UNICIL pour la réhabilitation / amélioration de 20 logements existants et la création de 9 logements neufs,
- La création de passages nord /sud pour relier cet espace au cœur de ville et au marché afin de renforcer la cohérence et la perméabilité des cheminements piétons pour s'inscrire dans un enjeu de projet urbain sur l'ensemble des îlots requalifiés.

On y parvient par le boulevard du 4 Septembre qui débouche sur la rue d'Alsace puis la rue Emile Combes au sud. Ces aménagements sont parallèles à la rue d'Alsace, très inconfortable, et donneront une alternative au modes doux principalement piéton. Le caractère paysager et d'îlot de fraîcheur sera renforcé à travers ce projet de restructuration globale d'un secteur enclavé. Il sera rendu attractif aux habitants par la présence d'équipements qualitatifs.

## II.5. CARACTERISTIQUES FONCIERES ET BATIES DU SITE

Les parcelles concernées par le projet de renouvellement urbain des îlots prioritaires sont précisées dans le tableau suivant.

### • Ilot Cœur de Ville

Section	Numéro parcellaire	Surface parcelle entière (en m <sup>2</sup> )	Surface au sol du bâti (en m <sup>2</sup> )	Hauteur	Occupation (selon diagnostic MOUS)
AM	374	60	Idem parcelle	R+2	6 appartements dont 2 loués et 4 vacants
AM	375	92	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 3 appartements dont 2 loués et 1 vacant 1 dépendance
AM	376	71	Idem parcelle	R+2	3 appartements dont 1 loué
AM	377	79	Idem parcelle	R+3	2 locaux commerciaux en activité 5 appartements dont 3 loués et 2 vacants

### • Ilot secteur Perrin

Section	Numéro parcellaire	Surface parcelle entière (en m <sup>2</sup> )	Surface au sol du bâti (en m <sup>2</sup> )	Hauteur	Occupation (selon diagnostic MOUS)
AM	410	63	Idem parcelle	R+3	1 local commercial en activité 3 appartements vacants
AM	411	58	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 appartements – relogement en cours
AM	412	35	Idem parcelle	R+3	1 local commercial en activité 3 appartements loués
AM	415	220	Idem parcelle	R+2	2 locaux commerciaux en activité 2 appartement vacants
AM	428	46	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 appartements dont 1 loué et 1 vacant
AM	437	87	Idem parcelle	R+3	1 local / cave 4 appartements loués
AM	440	106	Idem parcelle	R+2	1 local commercial vacant 3 logements loués
AM	461	99	Idem parcelle	R+3	1 local commercial en activité 4 appartements dont 2 vacants et 2 loués
AM	463	44	Idem parcelle	R	1 local commercial en activité
AM	464	44	Idem parcelle	R	1 local commercial en activité
AM	1211	55	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 3 appartements dont 2 loués et 1 vacant
AM	1611	39	Idem parcelle	R	1 local associatif
AM	1613	28	Idem parcelle	R+2	1 local commercial vide 2 logements vacants



- Ilot Berny**

Section	Numéro parcellaire	Surface parcelle entière (en m <sup>2</sup> )	Surface au sol du bâti (en m <sup>2</sup> )	Hauteur	Occupation (selon diagnostic MOUS et services)
AM	468	46	Idem parcelle	R+2	<i>Non diagnostiqué</i>
AM	469	35	Idem parcelle	R+2	<i>Non diagnostiqué</i>
AM	475	45	Idem parcelle	R+2	1 local commercial vacant 2 appartements dont 1 loué et 1 vacant
AM	476	58	Idem parcelle	R+3	1 local commercial vacant 3 appartements loués
AM	479	56	Idem parcelle	R+3	1 local équipement culturel 3 appartements dont 2 loués et 1 vacant
AM	480	86	Idem parcelle	R+2	3 logements vacants
AM	481	45	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 logements vacants
AM	482	132	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 logements loués
AM	573	170	± 115 m <sup>2</sup>	R+4	1 local commercial vacant 8 appartements dont 4 loués, 2 vacants, 1 squatté et 1 propriétaire occupant
AM	575	88	Idem parcelle	R+2	1 local sportif en activité 2 appartements loués
AM	576	43	Idem parcelle	R+3	1 dépendance 3 appartements dont 1 loué et 2 vacants
AM	577	90	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 logements loués
AM	578	62	Idem parcelle	R+2	3 logements vacants
AM	583	44	Idem parcelle	R+2	2 logements vacants
AM	584	116	± 66 m <sup>2</sup>	R+2	5 logements loués
AM	585	94	± 60 m <sup>2</sup>	R+2	3 appartements dont 1 loué, 1 vacant et 1 squatté
AM	586	27	Idem parcelle	R	1 maison – propriétaire occupant
AM	1494	149	Idem parcelle	R+2	1 local associatif occupé 2 appartement vacants
AM	1495	181	± 165 m <sup>2</sup>	R+2	<i>Non diagnostiqué</i>

- Ilot Calmette et Guérin**

Section	Numéro parcellaire	Adresse	Surface au sol du bâti (en m <sup>2</sup> )	Hauteur	Occupation (selon diagnostic MOUS et services)
AM	760	5 rue Beaussier	49 m <sup>2</sup>	RDC	<i>Vide</i>
AM	783	36 rue d'Alsace	50 m <sup>2</sup>	R+2	<i>Vide</i>
AM	792	Rue Emile Combes	820 m <sup>2</sup>	R+1	<i>Vide</i>
AM	800	Rue Emile Combes	0 m <sup>2</sup>	0	<i>Vide</i>
AM	1246	Place Galilée	0 m <sup>2</sup>	0	<i>Vide</i>
AM	1568	28 rue d'Alsace	66 m <sup>2</sup>	R+2	<i>Vide</i>
AM	1569	2b rue d'Alsace	0 m <sup>2</sup>	0	<i>Vide</i>
AM	1597	2 rue Beaussier	0 m <sup>2</sup>	0	<i>Vide</i>
AM	1598	10/ 12 rue d'Alsace	458 m <sup>2</sup>	R+2	<i>Vide</i>
AM	1637	32 rue d'Alsace	0 m <sup>2</sup>	0	<i>Vide</i>



AM	1642	30 rue d'Alsace	84 m <sup>2</sup>	R+2	Vide
AM	1649	14 rue d'Alsace	0 m <sup>2</sup>	0	Non diagnostiqué
AM	1651	26 rue d'Alsace	0 m <sup>2</sup>	0	Vide
AM	1654	18 rue d'Alsace	215 m <sup>2</sup>	R+2	Vide
AM	1657	22 rue d'Alsace	8 m <sup>2</sup>	R+2	Non diagnostiqué
AM	1688	7 rue Jacques Laurent	116 m <sup>2</sup>		Vide
AM	1691	4 rue d'Alsace	15 m <sup>2</sup>		Non diagnostiqué
AM	1733	Rue Emile Combes	225 m <sup>2</sup>	R+1	Non diagnostiqué
AM	1735	25 rue Emile Combes	0 m <sup>2</sup>	0	Vide

## II.6. ENJEUX ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU SITE

### II.6.1. UN SITE URBAIN DEGRADE ET VETUSTE DEvenu PEU ATTRACTIF

Le quartier du centre ancien de la commune de la Seyne-sur-Mer est dense, il s'agit d'une zone d'urbanisation continue avec des immeubles de ville de type R+3 en majorité comprenant des logements en étage et des commerces en rez-de-chaussée. Au niveau de la commune, ce quartier est très caractéristique de son histoire. Bâti à partir de trois hameaux sur les hauteurs puis sur des remblais issus du creusement du port il présente un lien très fort avec le cordon littoral.

#### • Un bâti vieillissant

La construction de la ville de La Seyne-sur-Mer est liée à l'activité des chantiers navals, laquelle a pris fin à la suite du choc pétrolier et la crise économique qui a suivi à la fin des années 1970. La ville attirait également les artistes et écrivains grâce à l'arrivée du chemin de fer et possède un littoral touristique valorisant. Avec l'arrêt des chantiers vers la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, la population s'est vue progressivement diminuer, se paupériser, les commerces ont eu des taux de rotation importants et se sont déqualifiés, les habitants se sont confortés à vivre dans un centre-ville peu attractif, qui ne joue plus son rôle fédérateur des autres quartiers. Il a inscrit à la liste des QPV, traduisant le faible niveau de vie des habitants et un état du bâti médiocre.

Les parties communes des immeubles sont, pour ceux repérés, particulièrement dégradées. A l'intérieur des logements et plus particulièrement sur le bâti repéré à la présente DUP, des travaux de mise aux normes sont nécessaires et la plupart des logements sont en précarité énergétique.

Les dispositifs incitatifs mis en place antérieurement afin d'améliorer l'image et le confort du quartier centre n'ont pas réussi à enrayer la spirale de dégradation de ces derniers immeubles des îlots ciblés. Ainsi, le renouvellement urbain projeté devient une nécessité pour renforcer l'attractivité de ce quartier central.

#### • Un bâti peu attractif pour les habitants et commerçants

La commune de La Seyne-sur-Mer est idéalement localisée, son climat méditerranéen est agréable à vivre, ses plages attirent le tourisme balnéaire et son patrimoine historique en fait une ville culturelle.

Toutefois, l'abandon de l'entretien du bâti ne met pas en valeur le centre ancien de la ville. La plupart des commerces sont en voie de déqualification, le secteur locatif est quasiment exclusif, les propriétaires occupants diminuent à chaque recensement et le centre-ville n'est plus attirant pour les investisseurs privés de qualité qui entretiennent leur patrimoine.

Redonner une belle image au bâti, reconfigurer les logements et requalifier les voies de circulation permettra aux habitants de redécouvrir leur quartier et verront leur cadre de vie s'améliorer.



Photographies de quelques bâtiments au sein du centre-ancien

## II.6.2. UN SITE DEPOURVU D'ESPACES NATURELS ET PATRIMONIAUX MAIS CONTRAINT PAR LE RISQUE DE SUBMERSION

### • Réseau hydrographique

La zone d'étude se trouve à proximité immédiate du bord de mer (port de La Seyne-sur-mer à environ 60 m), ainsi le risque de submersion est présent sur le secteur et identifié en zone d'aléa faible au porter-à-connaissance signifié en décembre 2019.

L'indicateur national de l'érosion côtière de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur n'identifie aucune évolution du trait de côte dans le port de La Seyne-sur-Mer en raison de l'installation d'un ouvrage de défense.

### • Milieu naturel

La végétation n'est que très peu présente sur le site du projet (hormis sur l'îlot Calmette) et est d'origine anthropique. On la retrouve sous la forme de plantation d'arbres sur la Place Perrin ou le long de certaines voies de circulation. Les enjeux floristiques semblent assez réduits et aucune espèce patrimoniale n'a été observée sur le site.

S'agissant des enjeux faunistiques, aucun secteur boisé ou naturel ne se trouve à proximité, mais des espèces d'oiseaux classiques des milieux urbains peuvent survoler le site.

Les sites de protection les plus proches sont :

- Le site Natura 2000 (directive Habitats) « *Cap Sicie - Six Fours* » à environ 3,7 km ;
- Le site Natura 2000 (directive Habitats) « *Mont Caume - mont Faron - forêt domaniale des Morières* » à environ 5 km.

Une cartographie de ces sites est présentée au chapitre IV.3.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA localise le site du projet dans un corridor de zones urbaines.

### • Risques

Les îlots se situent en zone de sismicité faible (2/5), en zone d'exposition significative au radon (3/3) et en zone d'exposition moyenne aux sols argileux (2/3).



Dans un rayon de 500 m autour du projet sont recensés 9 sites référencés dans l'inventaire CASIAS et 2 sites placés en secteur d'information sur les sols pollués.

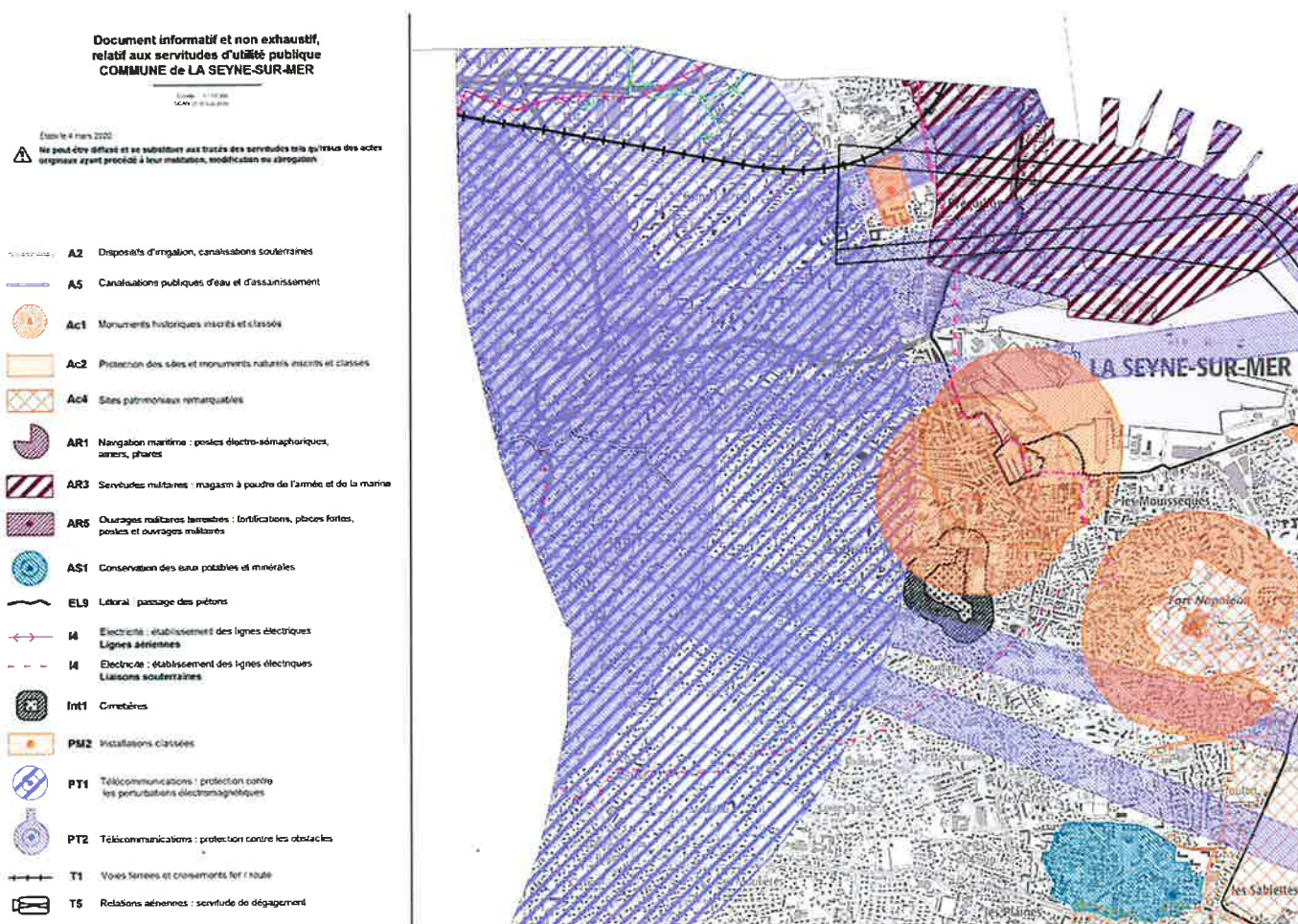
### • Protection du patrimoine

La ville de La Seyne-sur-Mer ne dispose sur son centre-ancien ni d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ni d'un Plan des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Toutefois, elle dispose d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux comme :

- L'Eglise Notre-Dame-de-Bon-Voyage, construite en 1674 et située à environ 60 m de la Place Perrin, est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques,
- Le Pont-Levant, patrimoine industriel réalisé en 1917 se trouvant à 5 minutes à pied de la Place Perrin, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques,
- Le site historique des anciens chantiers navals, aménagé en parc paysager.

Le projet est situé dans le périmètre de 500 m de protection autour des monuments historiques.



- **Enjeux paysagers**

Le centre ancien de La Seyne-sur-Mer ne recense pas d'enjeux paysagers spécifiques en dehors du port, qui offre une vue sur la rade de Toulon et d'un ensemble architectural homogène de ville provençale. L'ambiance du centre-historique et de ses abords est marquée par les constructions anciennes ayant une valeur architecturale, de type habitat collectif en R+3 en majorité. La végétation présente est d'origine anthropique. On note la présence d'un jardin public au bout de la rue Berny et un îlot vert sur Calmette et Guérin.

### II.6.3. **CONCLUSION**

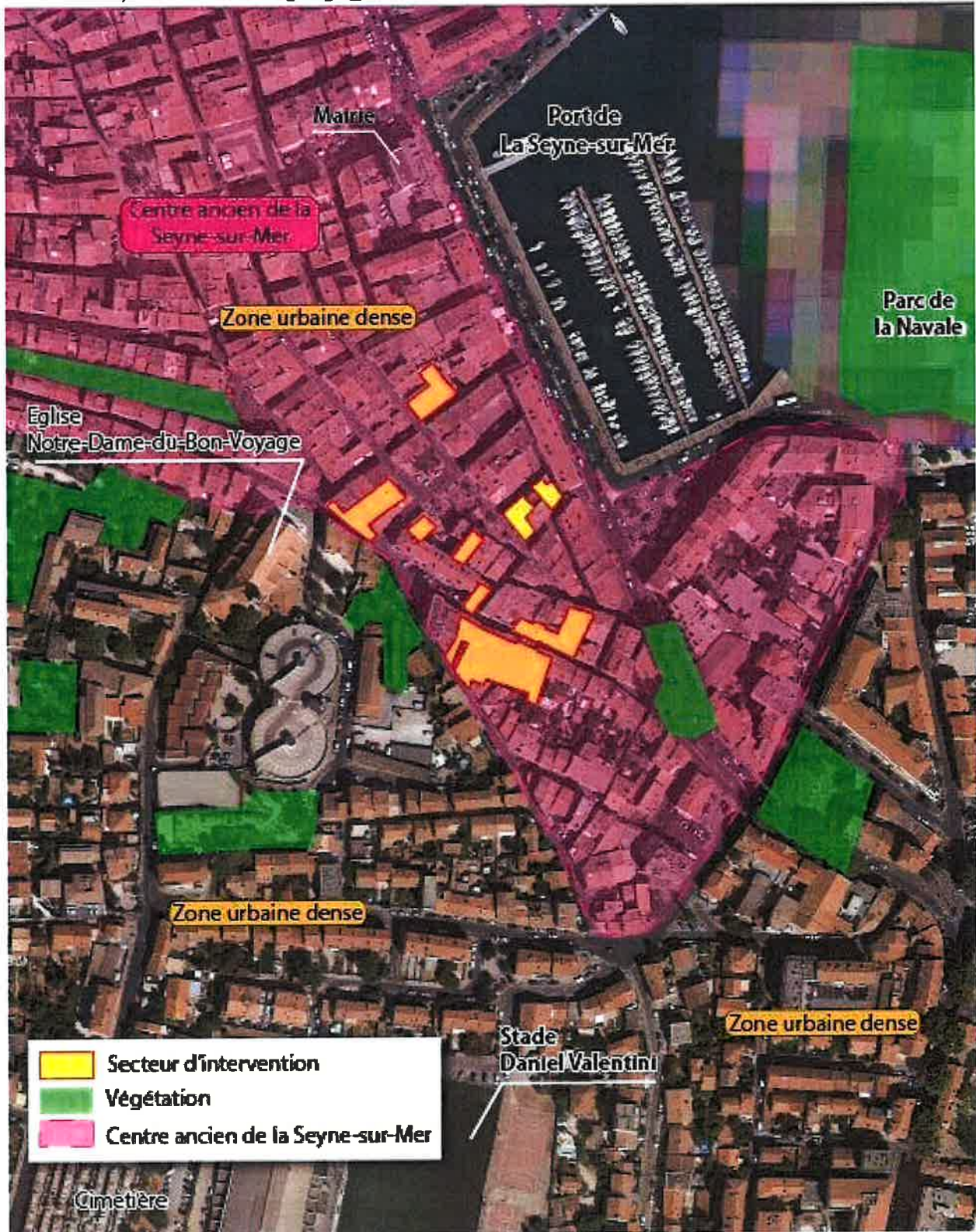
Les spécificités du site sont :

- Une **densité d'urbanisation dégradée élevée**,
- Des bâtiments ayant un **intérêt architectural** mais étant **mal entretenus**, insalubres, et énergivores,
- Des bâtiments anciens **avec des logements** de **petites surfaces** et **très vétustes** qu'il faut **rénover et restructurer**,
- Une **végétation au sein du site peu quantitative**,
- **Pas de zone de protection du milieu naturel proche** du secteur.



# Plan des abords

Echelle : 1 / 3500 - Source : google\_satellite





### **III - LE PROJET ENVISAGE SUR LES ILOTS PRIORITAIRES**

#### **III.1. RAISONS DU CHOIX DU PROJET**

##### **III.1.1. POURQUOI REAMENAGER LE CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER ?**

Les objectifs d'aménagement durable, notamment en termes d'habitat, de mobilité, d'énergie et de cohésion sociale, sont au cœur du projet territorial de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Le contrat de ville intercommunal TPM Quartiers 2030 constitue le volet de cohésion sociale et territoriale du projet de territoire de la Métropole. Il concerne quinze quartiers prioritaires répartis sur quatre communes de la Métropole : Toulon, La Seyne-sur-Mer, Hyères et La Garde.

Parmi ces 13 quartiers, 4 ont été identifiés dans le cadre du protocole de préfiguration ANRU initié en juillet 2016 pour bénéficier d'une contractualisation au titre du NPRU. Deux de ces quartiers ont ensuite été écartés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Les deux quartiers suivants font alors l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU, retenus comme quartiers d'intérêt régional :

- Le centre-ville de Toulon,
- Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer a été identifié comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Le projet, cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPRU, doit permettre au centre-ville de retrouver sa fonction de centralité en favorisant l'intermodalité sur un littoral apaisé, lutter contre l'habitat indigne, favoriser la mixité sociale et recréer un centre-ville marchant et dynamique. En effet, actuellement le centre-ville dispose de logements de petites surfaces ne permettant pas d'accueillir les familles et étant une entrave à la mixité sociale dont le projet doit y remédier.

##### **III.1.2. CHOIX DES ILOTS CŒUR DE VILLE, PERRIN, BERNY ET CALMETTE ET GUERIN**

Comme indiqué au chapitre I.3, le centre-ville de la Seyne-sur-Mer a fait l'objet de 5 OPAH successives, qui ont permis de résorber une partie des problèmes existants sur les bâtiments et les logements du secteur.

Cependant, des actions restent à mener tant sur les espaces publics que sur certains bâtiments qui n'ont pu être traités dans le cadre des OPAH, qui sont uniquement des outils incitatifs.

La commune de La Seyne-sur-Mer et la Métropole Toulon Provence Méditerranée ont ainsi identifié quatre îlots prioritaires qui peuvent faire l'objet d'une intervention publique forte :

- Autour de la Place Perrin, pour aboutir à un réaménagement complet de l'espace public et des immeubles autour, et ainsi conforter l'attrait et le rôle de centralité de cette place,
- Au niveau de l'îlot Berny, où la dégradation des bâtis n'est pas diffuse mais constitue un bloc adjacent, créant ainsi une possibilité d'aménagement d'ensemble, avec un enjeu de mixité sociale. La proximité immédiate du port et la présence de jardins au sud constituent des atouts pour développer l'attractivité de ce secteur. De plus, les rez-de-chaussée de la rue Berny sont très grands (anciens chais de vin), ce qui permet d'accueillir des commerces des activités culturelles ou des équipements de taille intéressante,
- Sur l'îlot Cœur de Ville, où la covisibilité avec le port et sa proximité permet de rendre attractif à la fois le remembrement des rez-de-chaussée d'immeubles mais également les logements en étages, pour une population plus favorisée afin de favoriser la mixité sociale,
- Sur l'îlot Calmette et Guérin, où l'existence de parcelles déjà publiques d'un seul tenant (maîtrisée lors de la

précédente convention publique d'aménagement) permettent de conforter l'attractivité du centre-ville par un aménagement d'envergure comprenant des objectifs de désenclavement (emplacement réservé au PLU), de création d'un îlot de fraîcheur avec un parc et d'un pôle d'équipement qualifiant. La réalisation de logements sociaux permettra une offre diversifiée

Ainsi, les îlots Perrin, Berny et Cœur de Ville, dont le foncier nécessaire au projet n'est pas maîtrisé par les collectivités publiques, font l'objet de la convention d'intervention foncière en centre-ancien en phase réalisation en date de février 2022 qui lie la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la commune de la Seyne-sur-Mer et l'EPF.

Les parcelles constituant l'îlot Calmette et Guérin sont actuellement maîtrisées. Il participe au même titre que les trois autres îlots à la requalification du centre-ville.

### III.1.3. DETERMINATION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Les enjeux de l'opération sont multiples :

- **Développer une offre de logements de qualité** et financièrement accessible dans le parc privé ; de taille appropriée aux familles, afin d'apporter de la mixité sociale au sein du centre-ancien en créant des logements d'accession libre ou, en moindre proportion, d'accession sociale, privilégiant les propriétaires occupants :
  - Modification de la typologie des logements ;
  - Création d'ouvertures dans certaines pièces actuellement non éclairées ;
  - Redistribution des plateaux entre plusieurs immeubles voisins et imbriqués pour créer des logements traversants ou de plus grands logements avec mutualisation des circulations verticales ;
  - Remise aux normes de confort et aux réglementations thermiques en vigueur
- Conforter l'attractivité du centre-ancien et lui redonner un rôle de centralité ;
- Réhabiliter des logements, immeubles et îlots dégradés / Résorber les situations d'inconfort ou d'indignité ;
- Améliorer la performance énergétique du bâti ancien ;
- Mettre en valeur la qualité historique et patrimoniale du bâti ancien ;
- Redynamiser les activités commerciales et économiques / Renforcer l'offre en locaux commerciaux et en services de proximité et ainsi, créer de l'emploi ;
- Ouvrir les espaces publics et améliorer les déplacements doux entre le centre-ville et le bord de mer.

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.

### III.2. 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.

**Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont précisées en pièce A4 du présent dossier, et le plan des travaux en pièce A3 localise les différents aménagements.**



### III.3. LE PROJET ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

#### III.3.1. LA LOI "LITTORAL" ET LA LOI "MONTAGNE"

La loi Littoral, codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, s'applique au territoire de la commune de La Seyne-sur-Mer.

En revanche, la commune n'est pas concernée par la loi Montagne, codifiée aux articles L. 122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**La compatibilité du projet avec la loi Littoral est étudiée au regard du SCoT de Toulon Provence Méditerranée.**

#### III.3.2. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le SRADDET est un document d'urbanisme qui porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire sur du moyen terme. Le SRADDET de la région PACA a été adopté le 26 juin 2019.

Dans son objectif 5 « Aménagement économique » le SRADDET de la Région Provence-Alpes-Côte-D'azur (PACA), dont fait partie la commune de La Seyne-sur-Mer, engage les communes à rechercher l'implantation des services en priorité dans les cœurs de ville afin de conforter leur vocation à offrir une multiplicité de services, éducatifs, culturels et sociaux, et de faire converger les citoyens, quel que soit leur âge ou leur classe sociale, vers des centralités dynamiques.

Dans son objectif 60, le SRADDET prévoit la rénovation du parc de logements, la massification de la rénovation énergétique des logements et la revitalisation des quartiers dégradés.

**Le projet objet du présent dossier est cohérent par rapport aux objectifs du SRADDET PACA. Il incite au renouvellement urbain des îlots dégradés en centre-ville et respecte ainsi le principe de gestion économe de l'espace. Le projet ne remet en cause aucune protection édictée par ce document. Il est donc compatible avec le SRADDET.**

#### III.3.3. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Par une délibération du 6 septembre 2019 le Syndicat Mixte SCoT Provence Méditerranée a approuvé le SCOT qui devient le document d'urbanisme de référence sur le territoire à partir du 4 décembre 2019.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, sociaux, économiques et d'équilibre du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT s'est articulé sur 4 objectifs :

- Encadrer le développement pour ménager le territoire ;
- Fixer les axes de développement ;
- Promouvoir un cadre de vie de qualité et relever le défi de la transition énergétique ;
- Planifier un développement qui compose avec les risques et assurer une gestion durable des ressources.

Dans le premier objectif, le PADD invite les collectivités locales à utiliser pleinement le potentiel de renouvellement urbain pour recentrer et optimiser le développement dans les centres-villes.

Dans le deuxième objectif, le PADD promeut une offre complète d'équipements métropolitains afin d'assurer à la population les services collectifs dont elle a besoins. Il invite à remettre les centres-villes au cœur du développement économique en y concentrant les emplois tout en renforçant le principe de mixité fonctionnelle et sociale.

Dans le troisième objectif, le PADD envisage l'amélioration de la qualité des espaces bâtis et des espaces publics parallèlement à la réduction de la consommation énergétique et des émissions issues des bâtiments.

Enfin, dans le quatrième objectif, il s'agit de prévenir les risques notamment ceux liés au changement climatique.

Le SCOT est également composé d'un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui traduit en 45 orientations la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Ainsi, on retrouve notamment :

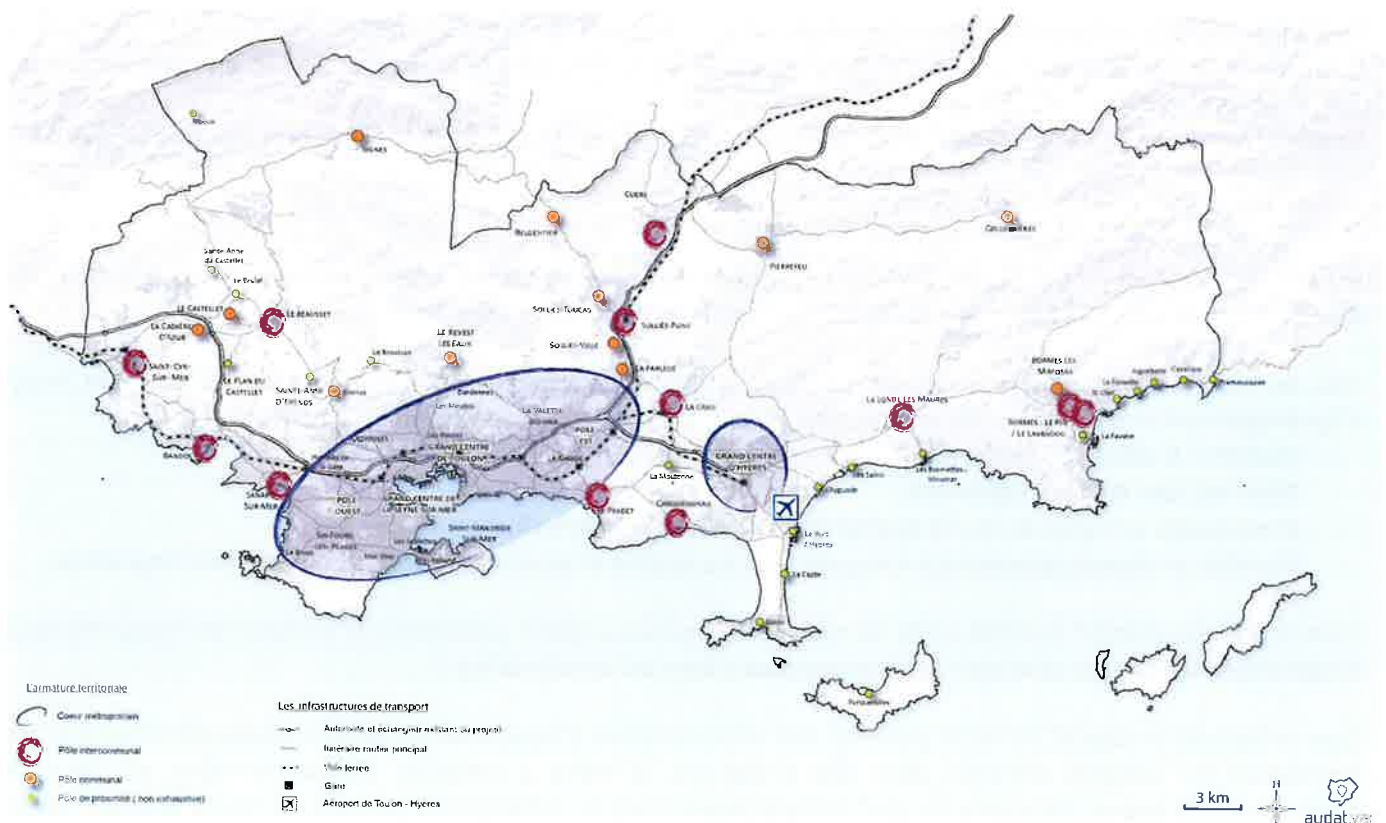
- Orientation 3 : élaborer des stratégies de redynamisation des centres-villes urbains ;
- Orientation 8 : poursuivre les travaux liés aux grands équipements d'infrastructures ;
- Orientation 9 : implanter des activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes ;
- Orientation 11 : faire des centres-villes une localisation prioritaire pour le commerce ;
- Orientation 14 : rééquilibrer l'offre d'habitat vers plus de mixité sociale, fonctionnelle ;
- Orientation 15 : planifier la production d'au moins 3 500 logements par an dans la Métropole ;
- Orientation 16 : améliorer et réhabiliter le parc de logements ;
- Orientation 19 : planifier un maillage complet et continu d'aménagement dédié aux modes actifs ;
- Orientation 26 : améliorer la qualité et le maillage des espaces publics ;
- Orientation 41 : promouvoir les opérations d'aménagement environnementales.

**Le projet répond aux orientations générales du SCOT consistant à garantir un renouvellement urbain dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer afin de le redynamiser commercialement et socialement. La nouvelle offre de logements de meilleure qualité est étudiée pour promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle. De plus, les bâtiments rénovés tiennent compte des normes environnementales et énergétiques actuelles.**

**Le projet est donc compatible avec le SCOT Provence Méditerranée.**

### Schéma illustratif de l'armature territoriale

dans l'aire du SCOT Provence Méditerranée



### **III.3.4. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Le projet est situé en totalité sur la commune de La Seyne-sur-Mer dont le PLU a été approuvé le 24 février 2004 et a été modifié par une procédure de révision approuvée le 27 août 2007.

#### **III.3.4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD du PLU de La Seyne-sur-Mer présente 5 objectifs thématiques :

- Cadre de vie : valoriser la qualité du cadre de vie des habitants et promouvoir un développement harmonieux dans une démarche de développement durable ;
- Habitat : favoriser la diversification en développant une offre suffisante et de qualité à destination du plus grand nombre ;
- Economie : créer les conditions nécessaires au développement économique et touristique de la ville en accompagnant les dynamiques intercommunales ;
- Equipements : développer les équipements et services de proximité pour satisfaire les besoins de la population ;
- Déplacements : améliorer le fonctionnement de la ville, notamment en réduisant l'hégémonie de la voiture et en adaptant le stationnement aux réalités des lieux.

Le PADD comprend également des orientations spécifiques au centre-ville qui sont corrélées au projet d'aménagement ici étudié :

- Poursuivre les opérations de rénovation et mise en valeur des îlots ;
- Appliquer des prescriptions architecturales au service du patrimoine et de sa mise en valeur ;
- Mettre en œuvre une politique foncière axée sur la réhabilitation des logements et la lutte contre l'habitat indigne et la vacance ;
- Lutter contre la désertion des services et commerces du centre-ville ;
- Développer une forte dynamique culturelle ;
- Exiger des places de stationnement de véhicules adaptées à la réalité des lieux.

De plus, le PADD précise que la commune entend redonner un rôle de centralité au centre-historique en le redynamisant et en renforçant son attractivité.

#### **III.3.4.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Le projet **n'est plus concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle (modification n°5 du PLU)**

Toutefois, on retrouve dans le PLU des orientations communes sur toute la ville et notamment :

- Favoriser une architecture bioclimatique adaptée et intégrée à l'environnement ;
- Prévoir des espaces extérieurs partagés favorisant le vivre ensemble ;
- Concevoir un bâtiment compatible avec une bonne gestion des déchets par les usagers ;
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

#### **III.3.4.3. Zonage**

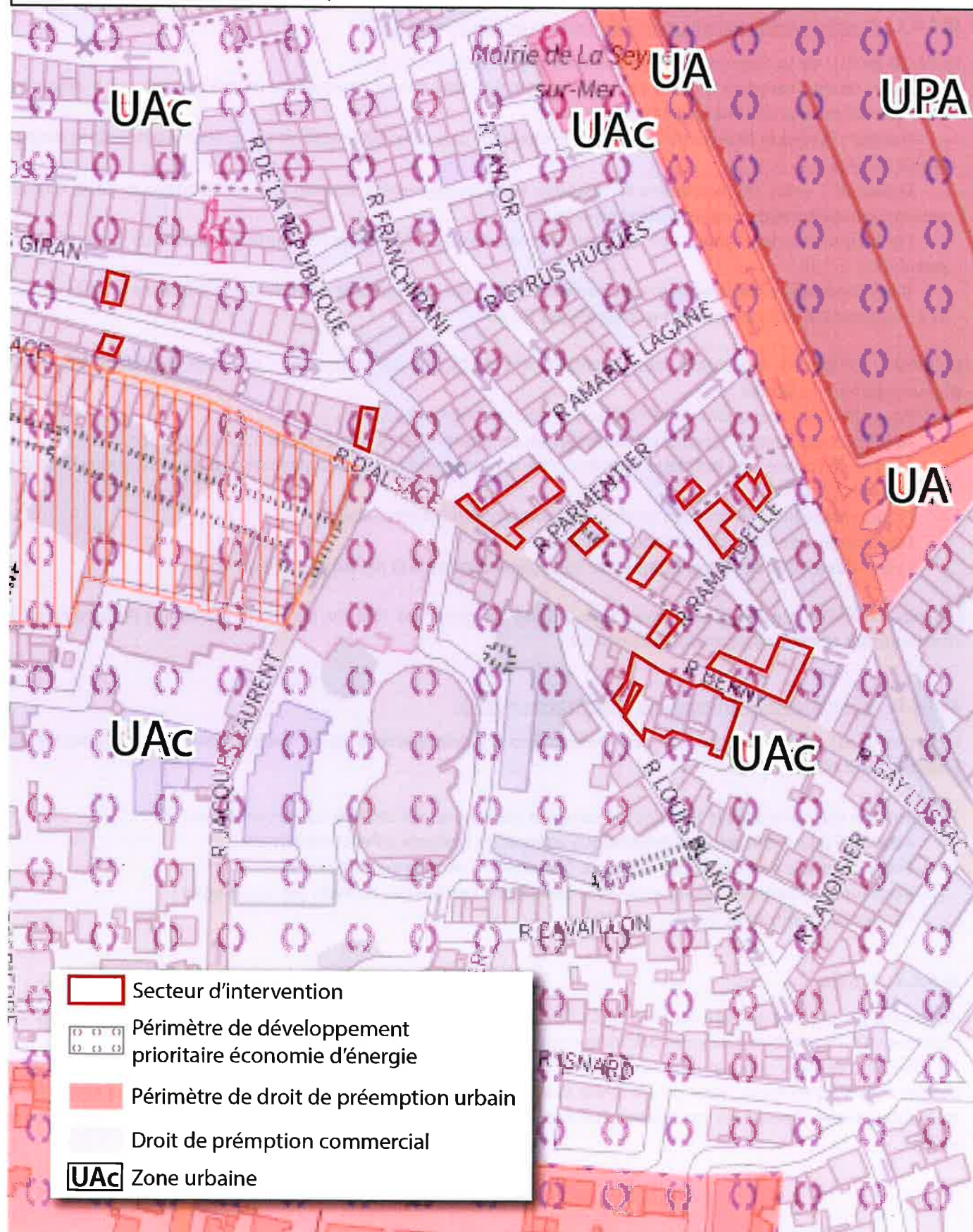
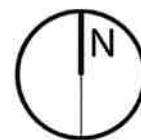
Au regard du plan de zonage du PLU de La Seyne-sur-Mer, le périmètre du projet se trouve en **zone UAc** qui correspond au périmètre du centre ancien soumis à prescriptions architecturales particulières.

En effet, il s'agit du quartier historique de la commune et il présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales à préserver. Tout projet devra s'inscrire dans la volumétrie générale de l'îlot et devra respecter la trame parcellaire. Toutes les structures bâties et les modénatures de façade devront être conservées et mises en valeur .



## PLU : Seyne-sur-mer

*Echelle : 1 / 3000 - Source : Géoportail de l'urbanisme*





**L'analyse du Plan Local d'Urbanisme de La Seyne-sur-Mer révèle que :**

- Le projet respecte les orientations et dispositions du PADD,
- Le projet prend en compte les gabarits existants pour les constructions et consiste essentiellement en des restructurations lourdes de bâtiments existants : il est compatible avec le règlement de la zone UAc auquel il est soumis,
- Aucun Espace Boisé Classé n'est présent sur le site d'étude.

**Le présent projet est compatible avec le PLU de La Seyne-sur-Mer et n'implique pas de mise en compatibilité.**

**III.3.4.4. Servitudes d'utilité publique**

Les îlots se trouvent dans une zone AC1 de protection des monuments historiques inscrits et classés (à proximité de L'Eglise Notre Dame de bon voyage). La servitude impose aux propriétaires des immeubles aux abords d'un immeuble classé de demander l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et de modification de nature à en affecter l'aspect, de toute démolition et de tout déboisement. Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis.

Ils se trouvent également à proximité d'une servitude I4 relative à l'établissement de canalisations électriques mais ne sont pas soumis à ses prescriptions.

**Les obligations imposées par la servitude AC1 s'exerçant sur les îlots seront respectés et l'avis de l'ABF sera sollicité lors des demandes d'autorisation d'urbanisme. Le projet est donc compatible avec la servitude d'utilité publique qui lui est applicable.**

**III.3.5. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPR)**

Le territoire de la commune de la Seyne-sur-Mer ne dispose pas de PPR approuvés qui concernent le secteur du projet. En effet, le périmètre de projet est situé dans un territoire exposé à un risque important d'inondation mais sur lequel la commune n'a, à ce jour, engagé qu'une démarche d'identification et de gestion de ce risque.

**La conception du projet prend en compte ces risques inondation.**

**III.3.6. PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU)**

Le PDU de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) a été approuvé le 16 décembre 2022.

Sur la base des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic, le plan d'actions du PDU se structure en 5 orientations :

- Une offre de transport collectif globale plus performante et concurrentielle à l'automobile ;
- Un nouveau partage de la voirie et une circulation automobile maîtrisée ;
- Un territoire favorable aux modes actifs et aux déplacements des personnes à mobilités réduites ;
- Une culture de la mobilité durable et un autre usage de la voiture affirmé ;
- Une mobilité repensée en période estivale et dans les sites à enjeux.

Ce PDU met en avant en tant que grand pôle urbain la commune de La Seyne-sur-Mer et envisage l'aménagement d'un itinéraire facilitant l'évitement du centre-ville et de poursuivre la pacification du centre-ville par l'extension des zones piétonnes.

**Le projet ne remet pas en cause les grands axes du PDU ni la réalisation d'aucune des mesures qui en découle. Il est donc compatible avec le PDU de la MTPM.**

## **IV - BILAN DES IMPACTS DU PROJET**

### **IV.1. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET : LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION SUR LE LOGEMENT ET LE COMMERCE**

**Le renouvellement urbain des îlots prioritaires Berny, Perrin, Cœur de Ville et Calmette et Guérin apportera les bénéfices suivants :**

- **Une réponse aux besoins de la population en termes de typologie de logements ;**  
La réalisation du projet permet de recycler les immeubles et de restructurer les logements existants sur un même pallier pour faire des logements plus grands, adaptés aux familles et attractifs pour des propriétaires occupants.
- **Une offre de logements dans de meilleures conditions d'habitabilité ;**  
Le projet prévoit une lutte contre l'habitat de mauvaise qualité, une restructuration des intérieurs du bâti avec une réflexion bioclimatique.
- **Un traitement des désordres architecturaux recensés et une suppression des risques pour les résidents ;**  
Les actions de restructuration envisagées permettent de conserver l'enveloppe extérieure des bâtiments, dans un souci de cohérence architecturale et historique.
- **Une participation à la recomposition urbaine et à l'amélioration de la qualité visuelle du quartier ;**  
Le ravalement de façades, l'architecture du projet et la prise en compte des objectifs de développement durable dès sa conception donne une image qualitative au quartier.
- **Redonner un rôle de centralité au centre-ville ;**  
L'opération optimisera l'attractivité commerciale du quartier et l'offre en équipements par la restructuration des rez-de-chaussée. Elle permettra également la création d'une médiathèque et d'une crèche ainsi que l'aménagement d'îlots de fraîcheur s  
De plus, le projet permet d'améliorer les espaces publics et les déplacements piétons, notamment par la création de passage en rez-de-chaussée d'immeubles et la végétalisation des espaces public.

**Le projet présente un caractère d'intérêt général et d'utilité publique au travers de ses réponses à :**

- La nécessité de résoudre les problématiques d'habitat recensés au sein de ces îlots prioritaires et du centre-ancien, en attirant les propriétaires occupants, les familles et en apportant ainsi de la mixité sociale,
- La nécessité de redynamiser le centre-ancien, tant en termes d'activités que d'équipements publics ou de faciliter de déplacements modes actifs et d'appropriation des espaces publics,
- La création d'emplois dans le centre-ancien.
- La nécessité d'équiper le centre-ville d'équipements qualifiants

**Pourcentage de mixité sociale attendu demain par rapport à celui actuel à préciser EPF/MTPM/ville**

**Le programme de production de logements requalifiés ambitionne d'attirer 80 % de propriétaires occupants en accession privée libre et 20 % en accession sociale ou logements spécifiques pour ramener de la mixité sociale tant en taille de familles qu'en catégorie sociale et faire revenir les propriétaires occupants sur le centre.**

## IV.2. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau en page suivante regroupe les principaux avantages et inconvénients du projet retenu.



<b>Milieu physique</b>		
Qualité de l'air	0	Impact négligeable.
Topographie / Géologie	0	Impact négligeable. Prise en compte de la topographie du site dans la définition du projet.
Hydrologie	0	Impact négligeable. Toutes les précautions seront prises en phase chantier pour ne pas polluer les eaux. En phase exploitation, les eaux pluviales seront récupérées et rejetées dans le réseau pluvial existant.
Ambiance sonore	0	La faible augmentation du nombre d'habitants sur le site et les déplacements en véhicules particuliers que le projet peut générer ne sont pas suffisants pour entraîner une hausse des niveaux sonores en bordure de voie. Augmentation temporaire des émissions sonores en phase chantier.
<b>Milieu biologique</b>		
Natura 2000	0	Absence d'impact. Le site du projet n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.
Faune/Flore	0	L'espace est déjà occupé par des bâtiments ou surfaces bétonnées. La végétation présente, d'origine anthropique, sera conservée. Le projet n'augmentera pas le risque allergène dû aux pollens par le choix des essences végétales apportées. Il n'a pas d'impact sur une exploitation agricole.
Corridor écologique	0	Le site est anthropisé et ne comporte aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité.
<b>Milieu humain</b>		
Population	++	Valorisation de l'habitat, des conditions d'habitation sur le territoire de la commune de La Seyne-sur-Mer. Introduction d'une mixité sociale par la production de logements en accession privée.
Voirie et trafic	+	Impact négligeable sur les voiries circulables existantes. Impact positif par la création de cheminements modes doux et la requalification des espaces publics (place Perrin)

Bâti	++	Réhabilitation des bâtiments, notamment en termes d'isolation thermique et acoustique. Renfort des structures
Réseaux	0	Impact négligeable. Les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet.
Activité commerciale, artisanale et services	++	L'apport de la population nouvelle liée au projet permettra une augmentation de clientèle pour les commerces à proximité et une redynamisation du centre-ville. Les façades rénovées et le centre redynamisé attireront les commerçants et permettront des créations d'emplois. Une médiathèque et une crèche seront créées sur l'îlot Calmette et Guérin.
Santé humaine	++	Amélioration des conditions d'habitation au sein des îlots. Le projet mettra en œuvre les bonnes pratiques en lien avec le risque de Radon.
Paysage et occupation du sol	+	Les surfaces dédiées aux logements seront réorganisées afin d'optimiser les espaces de circulations à l'intérieur des constructions. Les bâtiments réhabilités bénéficieront d'une bonne insertion dans le site, puisque le gabarit sera similaire à celui existant.
Patrimoine	+	L'insertion du projet dans son environnement urbain a été soignée et le projet n'a aucune incidence sur les éléments patrimoniaux proches. Le projet vise même à conserver les éléments patrimoniaux remarquables comme les structures des bâtiments, <b>la restitution des façades historiques</b> certaines cages d'escaliers et menuiseries. Par ailleurs, il sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Les démolitions sont limitées à deux immeubles.

Le projet respecte le paysage et l'environnement du site.

En conclusion, il apparaît que l'opération programmée offre de **multiples impacts positifs** et notamment créera une offre de **logements neufs et accessibles dans des bâtiments requalifiés**, améliorera la **qualité de l'offre commerciale et d'équipements en rez-de-chaussée** et facilitera les **déplacements piétons** entre le centre-ville et le port.

#### IV.3. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Pour l'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches, seuls les sites situés à 5km ou moins sont pris en compte. Cette analyse concerne donc deux sites Natura 2000 :

- Le site Natura 2000 (directive Habitats) « Cap Sicie - Six Fours » à environ 3,7 km (FR9301610),
- Le site Natura 2000 (directive Habitats) « Mont Caume - mont Faron - forêt domaniale des Morières » à environ 5 km (FR9301608).

Aucun habitat d'intérêt communautaire ayant permis la désignation des sites Natura 2000 les plus proches ne sont présents sur la zone d'étude. En effet la zone d'étude est une zone quasi entièrement artificialisée. Seule de la végétation ponctuelle est présente (alignements d'arbres, arbres ponctuels, jardins domestiques, etc.).

Plusieurs espèces faunistiques et floristiques sont inscrites au Formulaire Standard de Données (FSD) des sites Natura 2000 les plus proches. Toutes les espèces inscrites aux FSD sont très peu susceptibles d'être présentes dans la zone d'étude voire totalement absentes (Tortue caouanne, Grand dauphin commun, Sabline de Provence, etc.).

Le projet n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences sur les espèces inscrites au FSD des deux N2000 pour les raisons suivantes :

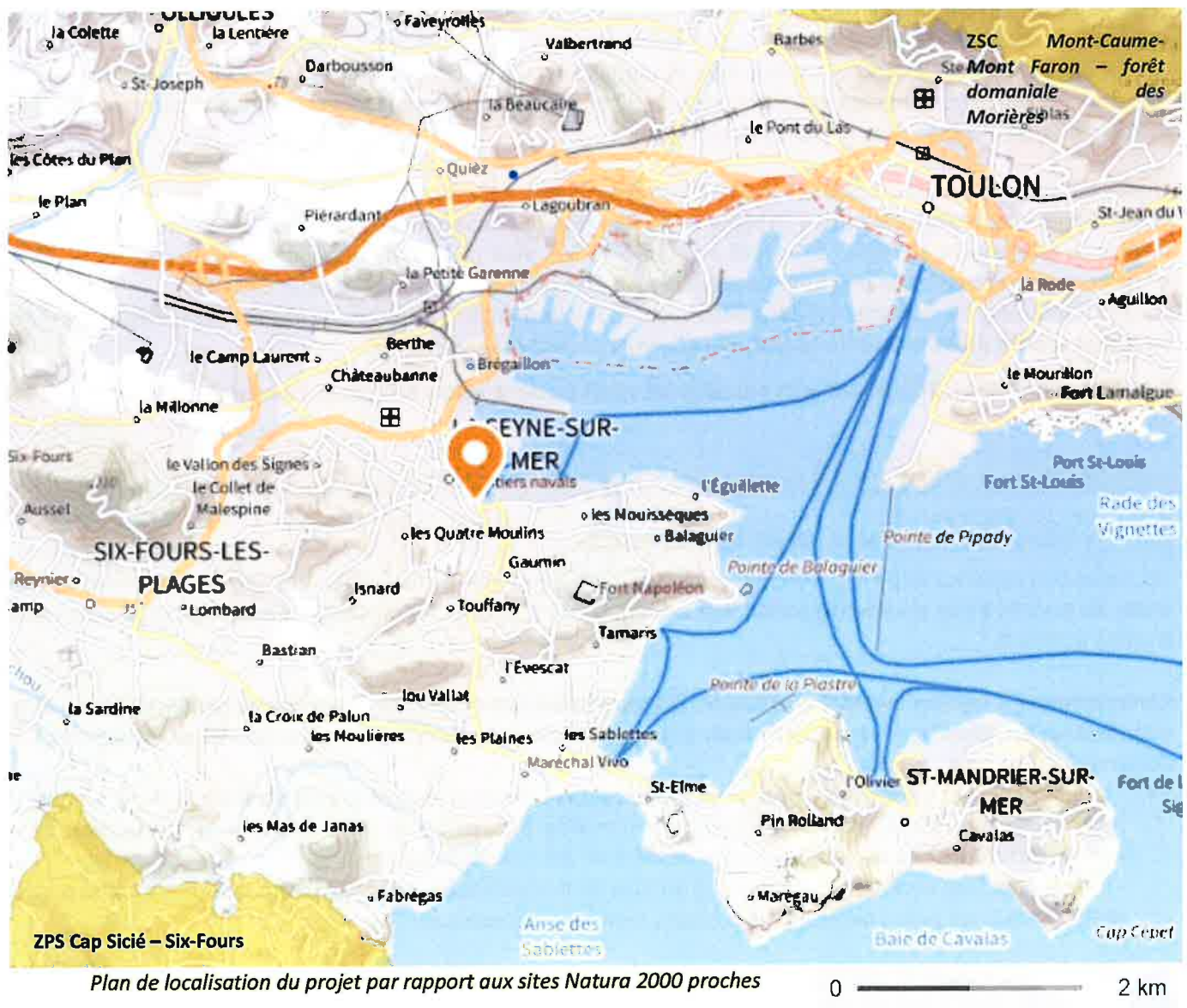


- Absence d'espèces inscrites à la FSD des N2000 sur la zone d'étude,
- Prise en compte du calendrier phénologique en fonction des taxons pour les opérations de commencement des travaux, et notamment pour les démolitions,
- Conservation des arbres ponctuels ou alignements d'arbres au sein de la zone d'étude,
- Création d'espaces verts et de terrasses végétalisées composés d'espèces végétales méditerranéennes.

Les deux préconisations listées précédemment contribuent à limiter les perturbations d'espèces dans leurs fonctions vitales et à les rendre négligeables.

Par conséquent, aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce d'intérêt communautaire ne seront impactés par le projet de telle manière à avoir des incidences sur les deux sites N2000 les plus proches.

Cette analyse préliminaire tient lieu d'évaluation des incidences car elle conclut à l'absence d'incidence significative sur les habitats et les espèces inscrits au formulaire standard des données des sites Natura 2000 concernés (la ZSC « Cap Sicié - Six Fours » à environ 3,7 km (FR9301610) et la ZSC « Mont Caume - mont Faron - forêt domaniale des Morières » à environ 5 km (FR9301608)).



#### IV.4. LES NUISANCES ET MESURES COMPENSATRICES

##### IV.4.1. L'ATTEINTE AU DROIT DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS

La stratégie de relogement est évoquée dans la convention ANRU, qui précise que la stratégie de relogement dans le centre-ville de La Seyne-sur-Mer doit tenir compte des spécificités d'un quartier prioritaire de la ville en centre-ancien, avec :

- Près de 1/3 de propriétaires occupants souvent âgés et modestes qui souhaitent rester sur le quartier,
- Des occupants locataires à faibles revenus sans véhicules qui également sont attachés à rester sur le centre-ville pour les commodités et sa vie sociale.

Le maître d'ouvrage a élaboré une stratégie intercommunale de relogement qui assurera aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels qualitatifs notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge.

Cette stratégie de relogement tient compte des spécificités d'un QPV qu'est le centre ancien de La Seyne-sur-Mer, composé en majorité d'occupants locataires à faible revenus sans véhicules qui sont aussi attachés à rester en centre-ville ou de propriétaires occupants âgés et modestes qui souhaitent rester sur le quartier. ***Il est à constater que dans les parcelles repérées au projet près de 90 % des occupants sont locataires ce qui correspond à une paupérisation croissante dans les îlots prioritaires.***

En parallèle des réflexions urbaines et programmatiques du projet de renouvellement urbain pilotées par la Ville et la Métropole, une **Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Relogement** a été mise en œuvre et a pu définir un plan de relogement qu'elle a commencé à déployer. Elle a pour mission d'accompagner les occupants pendant et après les relogements afin d'assurer un suivi au plus près de leur situation et de leurs besoins.

**Sur l'ensemble des 96 ménages pré-identifiés avant la mission MOUS, 75 ménages ont été identifiés après visite terrain et récolte des données du cadastre et 55 ménages ont été rencontrés.**

**A la date d'avril 2024, 14 relogements ont déjà été réalisés, dont 7 hors MOUS, et 12 ménages restent à reloger en priorité.**

##### IV.4.1.1. Principes prévus pour le relogement des familles

Les occupants bénéficient de la protection prévue aux articles L. 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme et des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 et L. 423-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'Expropriation, les propriétaires occupants bénéficieront, si leurs ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements conventionnés et s'ils en font la demande, d'un droit de priorité :

- Soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local construit en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré de même consistance ;
- Soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'habitation à loyer modéré ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, des prêts correspondants.

Conformément à l'article L. 314-2 du Code de l'urbanisme, les locataires occupants ont droit au relogement par le biais d'au moins deux propositions :

- Soit dans un logement décent, avec un loyer adapté à sa capacité financière, à la taille de la famille, à ses difficultés éventuelles (handicap, mobilité réduite...) et qui réponde, dans la mesure du possible, à son souhait géographique ;

- Soit d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

#### **IV.4.1.2. Principes prévus pour le relogement des activités**

La privation temporaire ou définitive de jouissance d'un commerçant, d'un artisan ou d'un industriel en raison des travaux réalisés dans un local au sein duquel il exploite son activité est matériellement ou pécuniairement compensée.

Les dispositions des articles L. 314-1 à L. 314-9 du Code de l'urbanisme, issues de l'article 17 de la loi n°85-729 en date du 18 juillet 1985 et commentées par la circulaire n°87-60 du 7 juillet 1987, instituent en effet à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement (telle qu'une procédure de restauration immobilière) ou qui bénéficie d'une expropriation, un régime spécifique et renforcé de protection.

Plusieurs situations sont succinctement envisagées :

- L'éviction définitive (article L. 314-2 du Code de l'urbanisme) ;
- L'éviction provisoire (article L. 314-3 du Code de l'urbanisme) ;
- Le maintien dans les lieux en l'absence d'éviction (article L. 314-4 du Code de l'urbanisme) ;
- Une protection particulière des commerçants, artisans et industriels (articles L. 314-2 alinéa 2, L. 314-5, L. 314-6 et L. 314-8 du Code de l'urbanisme).

L'article L. 314-3 du Code de l'urbanisme considère qu'au-delà de trois ans, toute éviction doit être considérée comme définitive.

**Une enquête porte-à-porte a été réalisée et aboutie en décembre 2023 et fait état des besoins de relogements des commerces visités par les Services de la Ville (Marketing, Habitat et Cadre Bâti).**

Sur les 10 commerces enquêtés :

- 2 souhaitent une relocalisation dans le même secteur,
- 1 aurait déjà trouvé un autre local,
- 4 cherchent à vendre ou sont sur le point de vendre leur fonds de commerce,
- 1 souhaite conserver son local après les travaux,
- 1 ne souhaite pas être relogé car il envisage de travailler depuis son domicile,
- 1 se positionnera selon le montant de l'indemnité d'éviction.

#### **Cas des travaux nécessitant l'éviction définitive des commerçants, artisans et industriels**

Dans cette hypothèse, il doit être fait application des dispositions des articles L. 314-2 et L. 314-5 du Code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 322-12, L. 423-2, L. 423-3 et R. 322-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lesquels prévoient notamment le versement d'une indemnité d'éviction.

Concrètement, l'administration a l'initiative du choix de la solution à adopter :

- Le relogement du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel dans un local équivalent situé dans l'agglomération et le versement d'une indemnité couvrant le préjudice partiel subi (indemnité de déménagement, indemnité compensatrice de privation de jouissance) ;
- Le non-relogement du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel et le versement d'une indemnité d'éviction totale qui doit lui permettre de se rétablir dans les mêmes conditions.

L'article L. 314-5 du Code de l'urbanisme dispose que le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie d'un droit de priorité pour l'attribution de locaux de mêmes natures compris dans l'opération lorsque leur activité est compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cas où le commerçant, l'artisan ou l'industriel a exercé son droit de priorité, aucune indemnité d'éviction ne devra lui être versée.

Enfin, l'article L. 314-6 du Code de l'urbanisme prévoit qu'à la demande du commerçant, de l'artisan ou de l'industriel, l'indemnisation afférente à l'activité qu'il exerce dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en



vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et par dérogation aux dispositions des articles L. 322-2 et L. 331-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération.

#### **IV.4.2. LES NUISANCES ENTRAINEES PAR LES TRAVAUX**

La réalisation des travaux dans un site urbain ne peut se concevoir sans nuisances pour les riverains et les usagers. Toutes les mesures seront néanmoins prises, tant au niveau de la programmation que de la réalisation, pour minimiser les conséquences négatives des travaux envisagés.

Le maître d'ouvrage intégrera à son marché de travaux toutes les prestations permettant d'assurer le maintien des fonctions urbaines dans des conditions satisfaisantes.

**Ces préconisations concerneront :**

- **Le confort des riverains,**  
Chaque fois que cela est techniquement possible, l'utilisation des procédés de réalisation peu bruyants et permettant la réduction des émissions de poussières sera systématiquement privilégiée.
- **Les accès et la circulation,**  
L'attention des entrepreneurs sera attirée sur les contraintes d'accès et de circulation ainsi que la nécessité de limiter la gêne occasionnée aux riverains durant la durée des travaux.  
Les circuits d'approvisionnement et d'évacuation des chantiers seront définis avant toute intervention pour limiter au maximum l'impact sur le chantier.
- **La sécurité,**  
Il sera rappelé aux entreprises la nécessité de clôturer le site du chantier afin d'interdire toutes pénétrations ou passages piétons extérieurs.  
Une signalisation adaptée sera mise en place tant pour les chantiers et leur accès que pour les cheminements provisoires qui pourront être créés.
- **La propreté,**  
Les entreprises devront prendre toutes les précautions pour limiter les chutes de matériaux ou dépôt de boues sur les voies publiques empruntées par leur matériel.  
Elles effectueront en permanence les nettoyages et brossages nécessaires des sorties de chantier ou d'aires de stockage.  
Les modalités de ramassage des ordures ménagères seront, le cas échéant, adaptées pour assurer la continuité du service pendant la durée des travaux.
- **La santé humaine,**  
Les bâtiments existants seront si nécessaires désamiantés avant d'être détruits.  
Les déchets et les déblais de chantier seront triés et évacués vers les décharges appropriées.
- **La faune et la flore,**  
Conformément au chapitre IV.3, le calendrier phénologique des espèces sera pris en compte pour le démarrage des travaux.



#### IV.5. CONCLUSION DU BILAN COUT/AVANTAGES

L'occupation actuelle du site se compose d'îlots totalement bâtis, au cœur du centre ancien de La Seyne-sur-Mer et ayant une haute qualité architecturale.

Le projet permet de participer à la dynamique de rénovation du quartier grâce à une offre de logements réhabilités offrant un cadre de vie sain, confortable et moderne, aux futurs habitants et une sauvegarde de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments.

Le pôle d'équipements structurants sur l'îlot Calmette vient conforter le projet global de requalification du centre-ville à travers le NPNRU et la requalification des trois autres îlots d'habitat dégradés.

Les passages fluides entre les différents secteurs vont créer une vraie couture entre les pôles d'attractivités du centre-ville : la médiathèque, le marché, la place de l'église, la place Perrin, le port ...

Les avantages que représentent le projet de renouvellement urbain pour le territoire en matière de logements, de qualité de vie et d'activités sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique. Ainsi, afin de mener à bien cette opération dans des délais raisonnables (les négociations amiables engagées n'ayant pu toutes aboutir), il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique et de recourir à la procédure d'expropriation des immeubles.

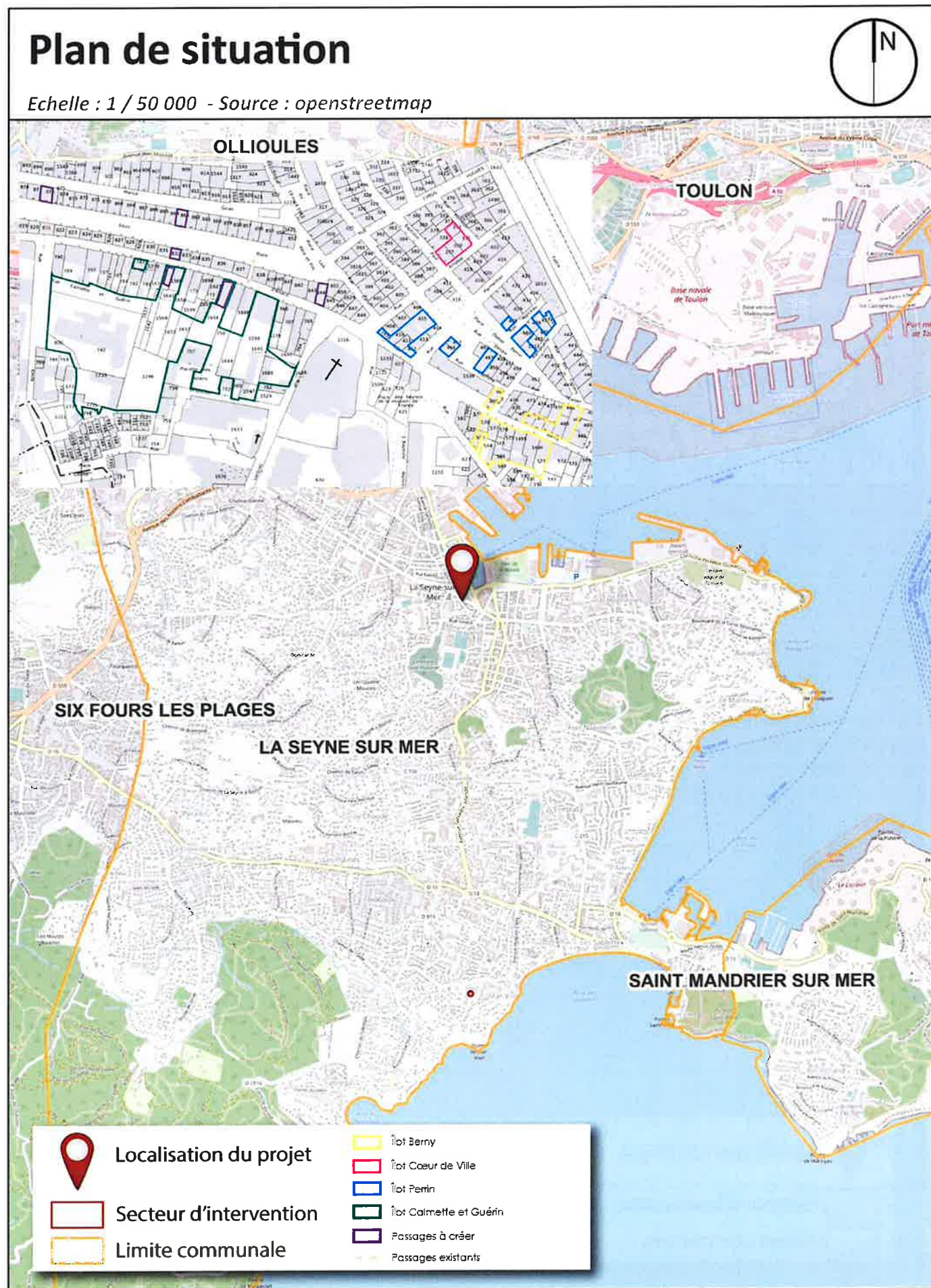
# Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville Commune de La Seyne-sur-Mer

## A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

### 3. Plan de situation



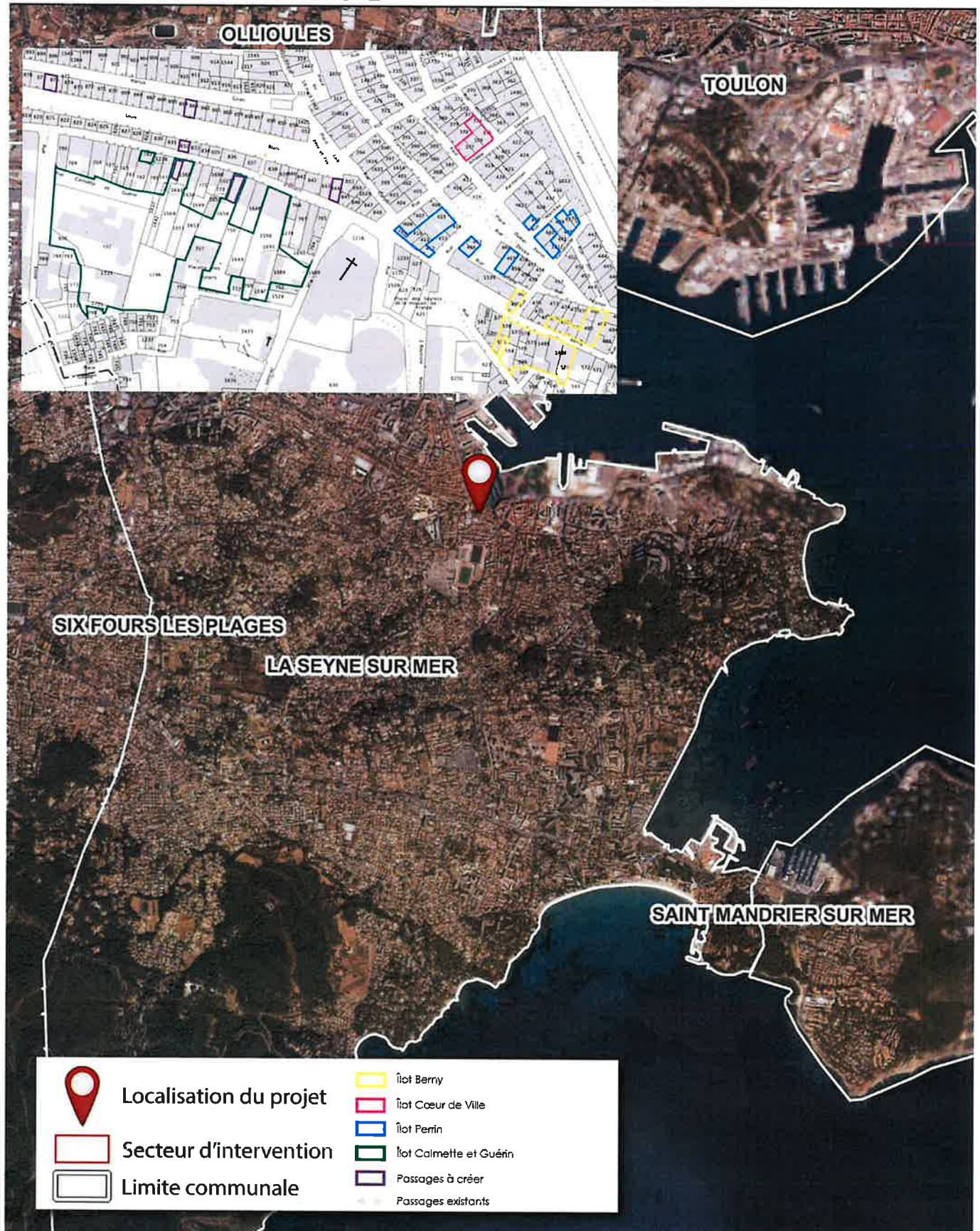






# Vue aérienne

Echelle : 1 / 50 000 - Source : google\_satellite





# Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville

## Commune de La Seyne-sur-Mer

### A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

#### 4. Périmètre de la DUP





Coordonnées en projection : RGF93CC43



# **Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville**

Commune de La Seyne-sur-Mer

## **A - Dossier d'enquête préalable à la DUP**

### **5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**



## I - SYNTHESE DU PROGRAMME URBAIN

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, **plus attractifs** 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 **d'activités et commerciaux** ;
- 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.

### CHIFFRES CLES

<i>Composante du projet</i>	<i>Valeur</i>
Périmètre du QPV	16 ha
Périmètre du secteur réaménagé au sein du NPRU (constructions, voiries et espaces publics)	17 859 m <sup>2</sup>
Périmètre d'intervention des îlots prioritaires (recyclage de l'habitat ancien dégradé)	
- Cœur de Ville	- 302 m <sup>2</sup>
- Perrin	- 924 m <sup>2</sup>
- Berny	- 1 567 m <sup>2</sup>
- Calmette et Guérin	- 9200 m <sup>2</sup>
Périmètre d'intervention de la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux	
- Cœur de Ville	- 1099 m <sup>2</sup>
- Perrin	- 355 m <sup>2</sup>
- Cours Louis Blanc	- 481 m <sup>2</sup>



## II - AMENAGEMENT DE L'ÎLOT CŒUR DE VILLE

### Recyclage de l'habitat ancien dégradé

Sur cet îlot, **situé dans le cœur marchand du centre-ville**, il est prévu la **restructuration lourde des 4 immeubles** en conservant les structures **murs** et **façades**. **8 logements** seront **restructurés**, **7** seront **réaménagés** en vue d'être **commercialisés** en accession libre pour favoriser la mixité sociale.

**Traitement paysager** de la rue Michelin et Cyrus Hughes et Leon Blum pour valoriser les extérieurs des restaurants et activités de l'îlot

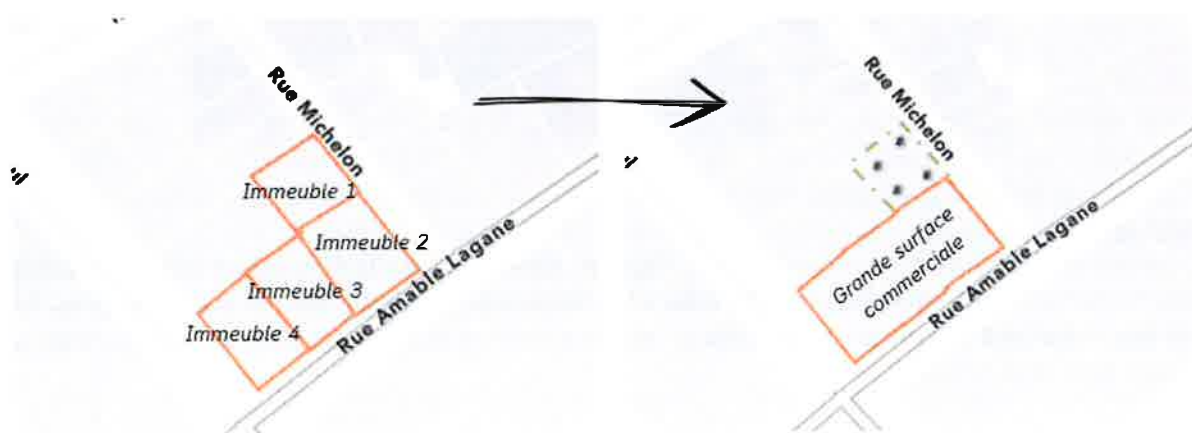
### Restructuration des rez-de-chaussée commerciaux

Concernant l'îlot Cœur de Ville, en matière de commerce, il est envisagé **de remembrer les rez de chaussée** en vue **de créer une grande surface commerciale** proche du port. Une **surélévation** éventuelle pourra être étudiée pour **créer des logements de qualité et des terrasses**.

L'objectif de cet îlot à **proximité du port** est de le **valoriser** et d'aménager des logements spacieux de qualité, susceptibles d'attirer **des occupants de catégories sociales plus élevées**.

### Synthèse des intentions et illustration

- Valoriser les logements des immeubles ciblés pour offrir des conditions d'habitat de qualité (meilleurs apports de lumière, y compris hors projet, terrasses...) ;
- Créer et réaménager des extérieurs végétalisés et paysagés pour les commerces et activités ;
- Créer une grande surface commerciale proche du port en rez-de-chaussée pour des activités de type restauration de bon niveau, avec éventuellement un patio.



NB : ce plan est à titre totalement indicatif pour illustrer le type d'interventions envisageables

### III -AMENAGEMENT DE L'ÎLOT BERNY

#### Recyclage de l'habitat ancien dégradé

L'îlot Berny présente l'avantage d'une continuité de parcelles contiguës qui permet d'envisager une restructuration transversale des logements, la mutualisation des circulations verticales et la création de larges plateaux à aménager

Il fera l'objet d'une restructuration avec recyclage de l'habitat qui devra garder entièrement sa morphologie et ses structures architecturales historiques et qualitatives, suivant deux secteurs :

Le secteur sud donnant sur des jardins qui seront débarrassés des rajouts construits au fil du temps.

L'ANRU prévoit la rénovation des structures internes en conservant les murs et éléments architecturaux qualitatifs et historique des immeubles pour créer des logements de qualité, traversant et donnant au sud sur des jardins.

Les nouveaux logements seront commercialisés en accession libre pour favoriser la mixité sociale et le retour de propriétaires occupants



#### Le secteur Nord

C'est un secteur moins attractif car mono orienté. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) prévoit l'intervention lourde sur 21 logements, afin de créer 15 nouveaux logements. L'objectif est de cibler les familles et les jeunes qui souhaitent investir en centre-ville et mettre en œuvre des possibilités d'accession sociale et autres produits pour publics spécifiques.

Un cheminement vers la place Perrin (avec démolition d'un immeuble verrue) permettra d'améliorer les liaisons entre les différents îlots. Le théâtre existant sera redéployé dans les rez-de-chaussée des anciens chais de vin pour constituer un lieu d'animation, de cohésion et de dynamique culturelle en plein centre.

Au nord de l'îlot, il sera aménagé une liaison avec un passage (n°27 rue Berny) depuis la rue Ramatuelle vers le hameau historique de Cavaillon en perspective avec le port.

La rue Berny est destinée à devenir une voie piétonne et modes doux afin de redonner de la qualité de vie aux logements rénovés.

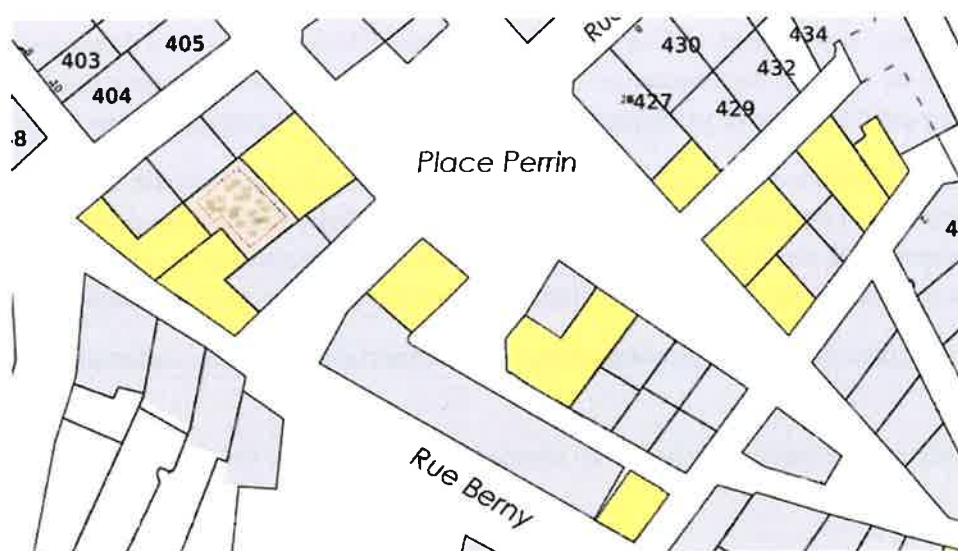
#### IV - AMENAGEMENT DE L'ÎLOT PERRIN

L'îlot Perrin comporte en son centre une place majeure du centre-ville. Pour redonner vitalité à cette place et en faire un véritable point de centralité, l'ANRU se propose d'intervenir dans plusieurs domaines :

-l'aménagement urbain et le traitement paysager des espaces publics comportant notamment la réalisation d'un espace de type « gradins » pour créer un point de spectacle vivant au quotidien et l'accompagner d'un développement d'animations culturelles et artistiques tout en renforçant la présence végétale et la lutte contre la surchauffe urbaine.

-l'intervention lourde et structurante sur les immeubles en mauvais état de la place

-l'intervention sur les rez-de-chaussée pour les consacrer principalement à des activités de loisirs (restaurants...) et des lieux d'expositions culturelles. Tous les immeubles seront conservés (structures et façades). Deux immeubles sont déjà pressentis pour des galeries d'exposition dont un maîtrisé par la ville.



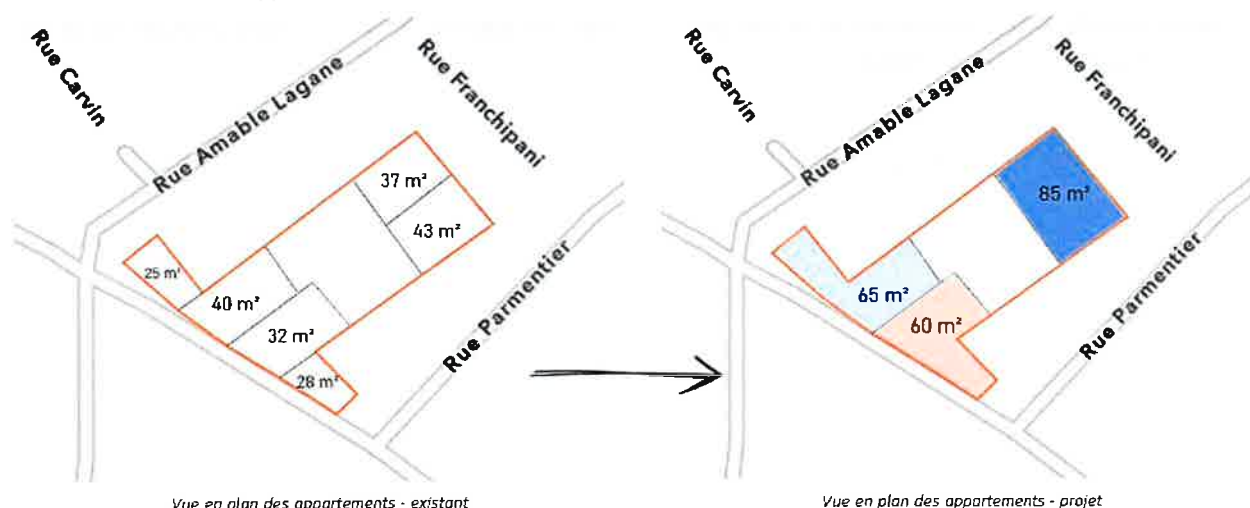
#### Recyclage de l'habitat ancien dégradé

Concernant l'îlot Perrin, en matière d'habitat, le projet vise la transformation de 37 logements : 26 logements seront créés. Certains immeubles seront surélevés.

En ce qui concerne le sous-îlot situé à l'est, il est prévu de transformer 5 appartements en 3 appartements spacieux de bonne qualité. Aussi, la cour intérieure existante sera optimisée et végétalisée.

L'immeuble de la parcelle AM n°415 (37 m<sup>2</sup> et 43 m<sup>2</sup>) fera l'objet d'une surélévation avec création de terrasses. Le rez-de-chaussée sera rénové pour accueillir une activité commerciale.

Les logements créés seront en accession libre pour favoriser la mixité sociale.



Vue en plan des appartements - existant

Vue en plan des appartements - projet

## **V - AMENAGEMENT DE L'ÎLOT CALMETTE ET GUERIN**

L'intervention sur l'îlot Calmette et Guerin comporte des opérations de réaménagement global, d'équipements et de création de logements sociaux :

- Une voie douce de promenade de désenclavement des parcelles avec un fort traitement paysager,
- La création d'un équipement structurant Médiathèque / crèche avec petit parc urbain,
- La cession de parcelles et d'immeubles à l'opérateur social UNICIL pour la réhabilitation / amélioration de 20 logements existants et la création de 9 logements neufs,
- La création de passages nord /sud pour relier cet espace au cœur de ville et au marché afin de renforcer la cohérence et la perméabilité des cheminements piétons pour s'inscrire dans un enjeu de projet urbain sur l'ensemble des îlots requalifiés par l'ANRU.

La **voie promenade** créée correspond à la volonté de faire déboucher l'impasse Calmette et Guérin afin de désenclaver les parcelles qui n'accèdent à ce jour que par la rue d'Alsace. Cette voie douce fortement végétalisée sous forme d'un îlot de verdure, accessoirement circulée permettra des cheminements piétons et vélos sécurisés dans un environnement bucolique et verdoyant, au droit de la future médiathèque et son parc.

La création d'une **médiathèque** de 1100 m<sup>2</sup> dans les anciens locaux d'une crèche qui présente un caractère architectural intéressant et des ambiances paysagères à préserver. Cette médiathèque sera tournée vers un public jeune fortement représenté par les nombreux établissements scolaires alentours ; elle comportera des tiers lieux et des spécificités complémentaires aux autres établissements de la commune en matière de lecture et de média.

Elle sera enrichie d'un parc de 5000 m<sup>2</sup> en plein centre-ville comportant des jardins de lecture et des aménagements adaptés.

A ce projet sera adjoint une **petite crèche** de 10 places (150 m<sup>2</sup>) orientée vers les publics défavorisés du centre-ville.

La création de **logements locatifs sociaux** avec Unicil par la cession de parcelles pour la création de 9 logements neufs et la cession d'un ensemble d'immeubles très dégradés (n°10/12/18/28/30/36 rue d'Alsace) pour l'acquisition/amélioration de 20 logements qui permettront des relogements sur site et une offre de qualité dans des bâtiments historiques dont la rénovation va changer l'image d'un secteur fortement dégradé.

Cet îlot à l'environnement urbain privilégié et à l'attractivité future sera relié au cœur actif et commerçant par des **passages** en rez-de-chaussée d'immeubles :

- Deux entre l'îlot et la rue d'Alsace (n°18 et 30 rue d'Alsace) - foncier maîtrisé -
- Deux entre la rue d'Alsace et le marché (n° 9 rue d'Alsace, n° 30 cours Louis Blanc) - foncier à maîtriser
- Deux entre le cours Louis blanc et la rue Marius Giran : 47 cours Louis Blanc - foncier maîtrisé et 21 cours Louis Blanc - foncier à maîtriser.

Le foncier à maîtriser pour ce passage fait l'objet de la présente DUP.



**Plan de l'îlot Calmette et Guérin****VI - CONCLUSION**

Ce pôle d'équipements structurants sur l'îlot Calmette vient conforter le projet global de requalification du centre-ville à travers le NPNRU et la requalification des trois autres îlots d'habitat dégradés.

Il apporte à la DUP les éléments structurants qui légitiment une approche globale des interventions sur le centre-ville.

En effet il offre une dimension forte en matière d'attractivité du centre et optimisera les interventions sur l'habitat des trois autres îlots en rendant jouable une plus grande mixité sociale par la qualité des équipements offerts : d'une part des populations extérieures viendront fréquenter ces aménagements qualitatifs mais aussi cet îlot viendra apporter de la qualité de vie aux habitants du centre-ville et aux nouvelles familles que l'on veut attirer par l'intervention sur les trois autres îlots dégradés Cœur de Ville, Perrin, Berny

Les passages fluides entre les différents secteurs vont créer une vraie couture entre les pôles d'attractivités du centre-ville : la médiathèque, le marché, la place de l'église, la place Perrin, le port, etc.

Ainsi les quatre îlots d'intervention du NPNRU trouvent leur cohérence dans leur complémentarité et la valorisation des atouts de chacun des sites reconquis avec la valeur ajoutée de la création d'un pôle d'équipements de qualité sur Calmette et Guérin.

EPF Provence-Alpes Côte d'Azur  
Immeuble le Noailles  
62/64 la Carabière  
CS 10474  
13207 MARSEILLE cedex 01



## Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville Commune de La Seyne-sur-Mer

### A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

#### 6. Plan Général des Travaux

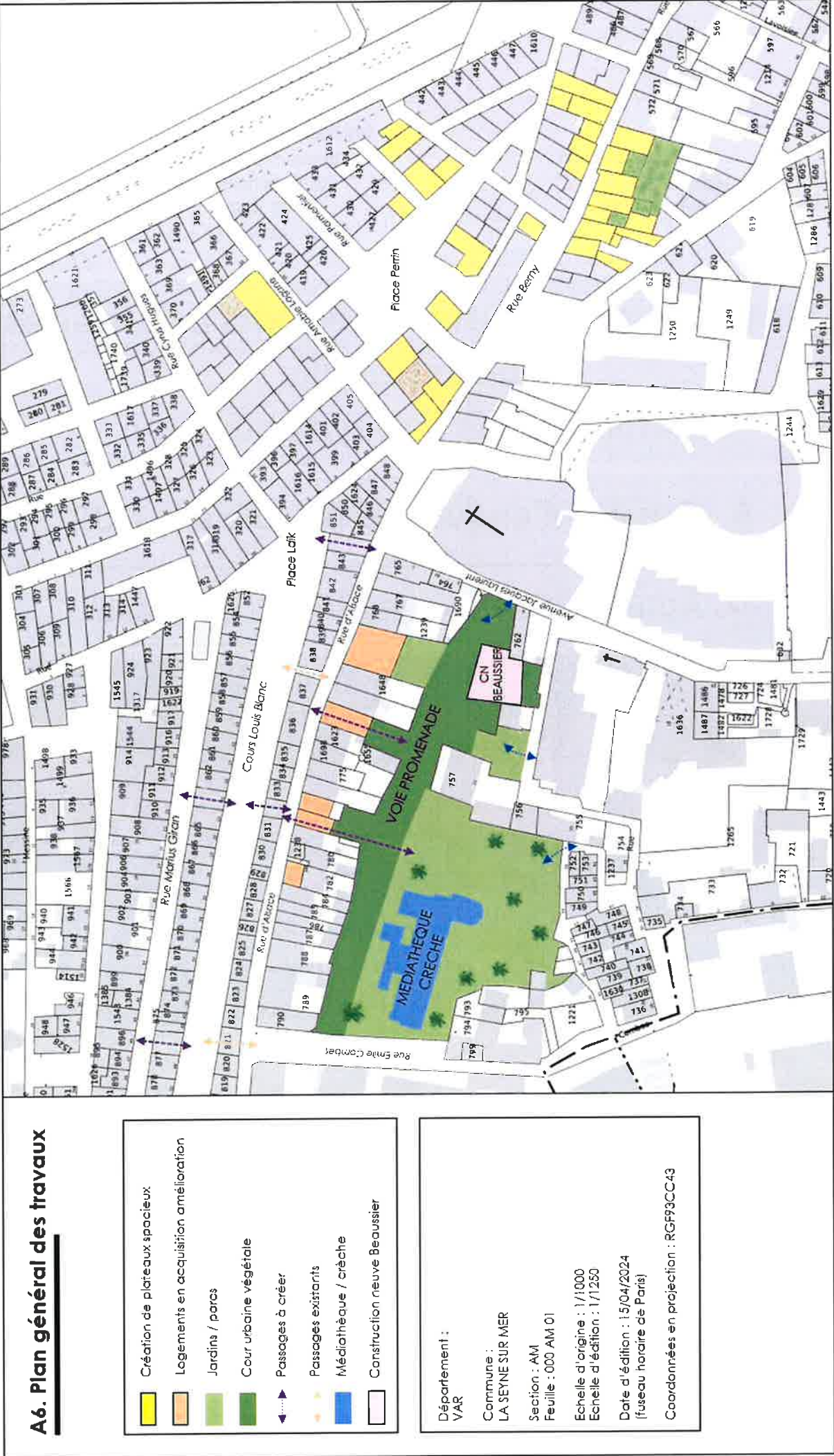


TPF ingénierie  
Dpt Procédures Réglementaires et Foncières  
T. 04.93.27.86.52





NB : ce plan est à titre totalement indicatif pour illustrer le type d'interventions envisageables





# **Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville**

**Commune de La Seyne-sur-Mer**

## **A - Dossier d'enquête préalable à la DUP**

### **7. Appréciation sommaire des dépenses**





TPF

TPF ingénierie  
Dpt Procédures Réglementaires et Foncières  
T. 04.93.27.86.52

INGENIERIE

## **I - APPRECIATION DES DEPENSES**

### **I.1 - TRAVAUX, ETUDES ET FRAIS ANNEXES**

Les dépenses liées aux travaux et aux études préalables se répartissent comme suit :

- Études..... 3 936 571 € TTC
- Travaux ..... 16 958 961 € TTC
- Honoraires techniques et frais divers ..... 1 874 058 € TTC
- **Total des études, travaux et frais financiers : ..... 22 769 590 € TTC**

**Montant à confirmer en prenant en compte l'ensemble des 4 îlots prioritaires**

### **I.2 - ACQUISITIONS FONCIERES**

L'évaluation sommaire et globale des parcelles concernées par la présente Déclaration d'Utilité Publique a été réalisée par France Domaine en date du 21 Mars 2024.

**Le montant total d'acquisitions des immeubles restant à acquérir est estimé à 8 967 000 €.**

Ce montant est décomposé comme suit :

- Indemnités principales (valeur vénale) ..... 6 510 000€
- Indemnités de emploi ..... 976 500€
- Indemnités d'éviction..... 504 000€
- Aléas divers ..... 976 500€

### **I.3 - TOTAL DES DEPENSES**

- **Total des dépenses : ..... 31 736 590 €**

## **II - FINANCEMENT**

L'intervention de l'Établissement Public Foncier, par sa capacité financière à assurer la maîtrise foncière et le portage nécessaire à toute mise en œuvre de projets, permet à la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), en accord avec la commune de La Seyne-sur-Mer, de réaliser ce projet.

Dans ce contexte la MTPM a confié à l'Établissement Public Foncier, au travers d'une convention d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation, la démarche d'acquisition de l'assiette foncière de l'opération envisagée sur les îlots Cœur de Ville, Perrin et Berny dans le centre-ancien de La Seyne-sur-Mer :

- Soit par négociation amiable ;
- Soit par l'exercice du droit de préemption ou du droit de priorité délégués par la commune ;
- Soit par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il est à préciser que l'EPF n'apporte aucun financement au projet. Il n'est qu'un outil foncier ayant pour mission la maîtrise foncière de l'ensemble des fonciers nécessaires à l'opération et assurant le portage des biens acquis jusqu'à leur revente à l'opérateur.

Toutes les subventions et participations exceptionnelles possibles seront demandées dans le cadre de cette opération.



**A confirmer si l'on précise la répartition des financements entre MTPM (50%), l'ANRU et la commune**

# Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville

Commune de La Seyne-sur-Mer

## B - Dossier d'enquête parcellaire



Le présent dossier a été établi en vue du lancement de **l'enquête parcellaire** conjointement avec l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le renouvellement urbain des îlots Cœur de Ville, Perrin, Berny et Calmette et Guérin, sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83), et nécessitant l'acquisition de terrains.

Le dossier comprend, conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation :

- 1. Plan parcellaire**
- 2. Etat parcellaire**



# Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville

Commune de La Seyne-sur-Mer

## B - Dossier d'enquête parcellaire

### 1. Plan parcellaire





Coordonnées en projection : RGF93CC43





# Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville

Commune de La Seyne-sur-Mer

## B - Dossier d'enquête parcellaire

### 2. Etat parcellaire



- Ilot Cœur de Ville**

Section	Numéro parcellaire	Surface parcelle entière (en m <sup>2</sup> )	Surface au sol du bâti (en m <sup>2</sup> )	Hauteur	Occupation (selon diagnostic MOUS)
AM	374	60	Idem parcelle	R+2	6 appartements dont 2 loués et 4 vacants
AM	375	92	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 3 appartements dont 2 loués et 1 vacant 1 dépendance
AM	376	71	Idem parcelle	R+2	3 appartements dont 1 loué
AM	377	79	Idem parcelle	R+3	2 locaux commerciaux en activité 5 appartements dont 3 loués et 2 vacants

- Ilot secteur Perrin**

Section	Numéro parcellaire	Surface parcelle entière (en m <sup>2</sup> )	Surface au sol du bâti (en m <sup>2</sup> )	Hauteur	Occupation (selon diagnostic MOUS)
AM	410	63	Idem parcelle	R+3	1 local commercial en activité 3 appartements vacants
AM	411	58	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 appartements – relogement en cours
AM	412	35	Idem parcelle	R+3	1 local commercial en activité 3 appartements loués
AM	415	220	Idem parcelle	R+2	2 locaux commerciaux en activité 2 appartement vacants
AM	428	46	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 appartements dont 1 loué et 1 vacant
AM	437	87	Idem parcelle	R+3	1 local / cave 4 appartements loués
AM	440	106	Idem parcelle	R+2	1 local commercial vacant 3 logements loués
AM	461	99	Idem parcelle	R+3	1 local commercial en activité 4 appartements dont 2 vacants et 2 loués
AM	463	44	Idem parcelle	R	1 local commercial en activité
AM	464	44	Idem parcelle	R	1 local commercial en activité
AM	1211	55	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 3 appartements dont 2 loués et 1 vacant
AM	1611	39	Idem parcelle	R	1 local associatif
AM	1613	28	Idem parcelle	R+2	1 local commercial vide 2 logements vacants

- Ilot Berny**

Section	Numéro parcellaire	Surface parcelle entière (en m²)	Surface au sol du bâti (en m²)	Hauteur	Occupation (selon diagnostic MOUS)
AM	468	46	Idem parcelle	R+2	Non diagnostiqué
AM	469	35	Idem parcelle	R+2	Non diagnostiqué
AM	475	45	Idem parcelle	R+2	1 local commercial vacant 2 appartements dont 1 loué et 1 vacant
AM	476	58	Idem parcelle	R+3	1 local commercial vacant 3 appartements loués
AM	479	56	Idem parcelle	R+3	1 local équipement culturel 3 appartements dont 2 loués et 1 vacant
AM	480	86	Idem parcelle	R+2	3 logements vacants
AM	481	45	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 logements vacants
AM	482	132	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 logements loués
AM	573	170	± 115 m²	R+4	1 local commercial vacant 8 appartements dont 4 loués, 2 vacants, 1 squatté et 1 propriétaire occupant
AM	575	88	Idem parcelle	R+2	1 local sportif en activité 2 appartements loués
AM	576	43	Idem parcelle	R+3	1 dépendance 3 appartements dont 1 loué et 2 vacants
AM	577	90	Idem parcelle	R+2	1 local commercial en activité 2 logements loués
AM	578	62	Idem parcelle	R+2	3 logements vacants
AM	583	44	Idem parcelle	R+2	2 logements vacants
AM	584	116	± 66 m²	R+2	5 logements loués
AM	585	94	± 60 m²	R+2	3 appartements dont 1 loué, 1 vacant et 1 squatté
AM	586	27	Idem parcelle	R	1 maison – propriétaire occupant
AM	1494	149	Idem parcelle	R+2	1 local associatif occupé 2 appartement vacants
AM	1495	181	± 165 m²	R+2	Non diagnostiqué

- Ilot Calmette et Guérin**

Section	Numéro parcellaire	Adresse	Surface au sol du bâti (en m²)	Hauteur	Occupation (selon diagnostic MOUS)
AM	760	5 rue Beaussier	49 m²	RDC	Vide
AM	783	36 rue d'Alsace	50 m²	R+2	Vide
AM	792	Rue Emile Combes	820 m²		Vide
AM	800	Rue Emile Combes	0 m²	0	Vide
AM	1246	Place Galilée	0 m²	0	Vide
AM	1568	28 rue d'Alsace	66 m²	R+2	Vide
AM	1569	2b rue d'Alsace	0 m²	0	Vide
AM	1597	2 rue Beaussier	0 m²	0	Vide
AM	1598	10/ 12 rue d'Alsace	458 m²	R+2	Vide
AM	1637	32 rue d'Alsace	0 m²	0	Vide



AM	1642	30 rue d'Alsace	84 m <sup>2</sup>	R+2	<i>Vide</i>
AM	1649	14 rue d'Alsace	47 m <sup>2</sup>		<i>Non diagnostiqué</i>
AM	1651	26 rue d'Alsace	0 m <sup>2</sup>	0	<i>Vide</i>
AM	1654	18 rue d'Alsace	215 m <sup>2</sup>	R+2	<i>Vide</i>
AM	1657	22 rue d'Alsace	8 m <sup>2</sup>	R+2	<i>Non diagnostiqué</i>
AM	1688	7 rue Jacques Laurent	116 m <sup>2</sup>		<i>Vide</i>
AM	1691	4 rue d'Alsace	15 m <sup>2</sup>		<i>Non diagnostiqué</i>
AM	1733	Rue Emile Combes	225 m <sup>2</sup>	R+1	<i>Non diagnostiqué</i>
AM	1735	25 rue Emile Combes	0 m <sup>2</sup>	0	<i>Vide</i>