

# Feu vert pour le projet immobilier à Coste Chaude

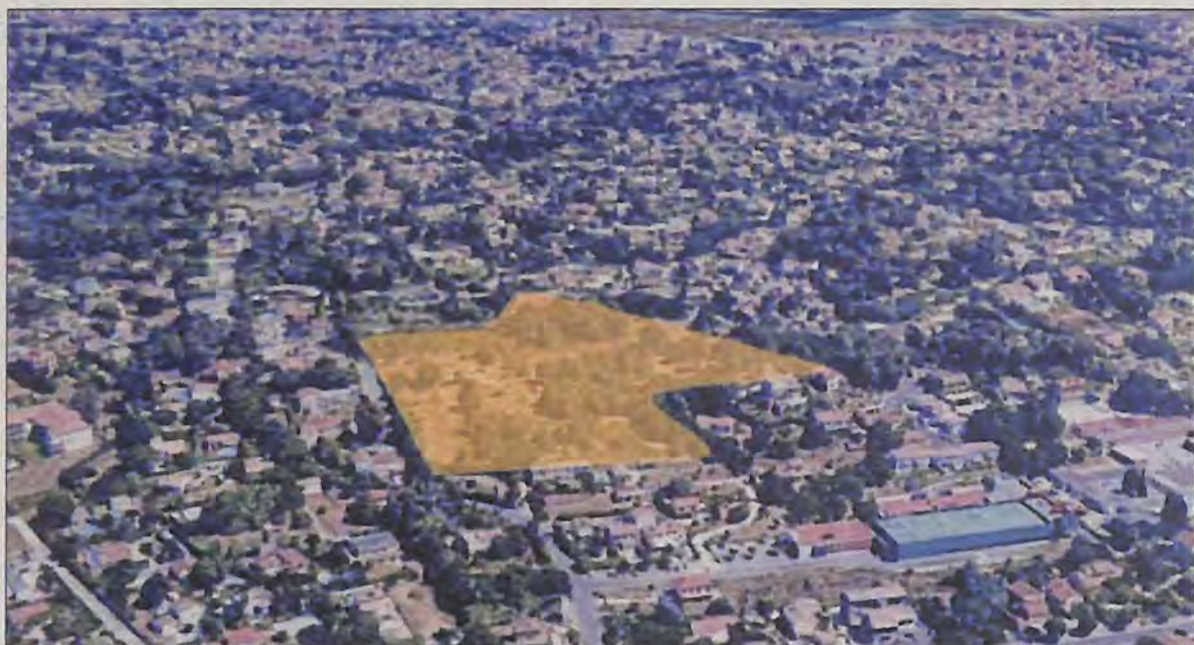
La modification du Plan local d'urbanisme, qui permet la construction de 145 logements à Coste Chaude, a reçu un avis favorable suite à l'enquête publique et a été validée par les élus de TPM

De fin septembre à fin octobre, les Seynois ont été invités à participer à l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU). Au terme de cette consultation, le commissaire enquêteur Roger Harang a rédigé un procès-verbal de synthèse, adressé au président de la métropole - puisque c'est désormais TPM qui exerce la compétence en matière d'urbanisme. Dans son courrier, le rapporteur a fait état des doléances exprimées par les Seynois, auxquelles les services de TPM ont répondu. Dans la foulée, le commissaire enquêteur a rendu ses conclusions, délivrant un avis favorable au projet, assorti d'une réserve et de trois recommandations (1).

En premier lieu, et sans surprise, Roger Harang relève que les particuliers et associations sont « intervenus en grand nombre pour contester le projet de Coste Chaude. Plus de 400 personnes ont formulé des observations, doléances et propositions. Le CIL La Seyne ouest et sud a signalé que 1 700 sympathisants étaient inquiets sur ce projet ». Du coup, face au nombre important de doléances, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site. Objectif : mesurer la pertinence des critiques des riverains, qu'il a classées en plusieurs points : la construction aux abords d'emplacements boisés classés, la préservation de sites sensibles, les problèmes de voirie et de circulation, la pression relative aux logements sociaux en masse, la saturation de l'école Jean-Jacques Rousseau, le ruissellement des eaux pluviales...

## « Une psychose des proches riverains »

Au terme de son enquête, Roger Harang note que « ce projet (145 logements - 500 personnes, plusieurs centaines de voitures) modifie la physiologie générale du secteur. Il a entraîné une psychose des proches riverains,



Le projet, dont on peut ici visualiser l'emprise, prévoit la création de 145 logements dans le sud de la commune. Malgré la forte opposition des riverains. (Repro DR)

qui ont opposé un refus catégorique. Cette réaction est compréhensible ». Cela étant, nuance le commissaire enquêteur, « il faut aussi retenir l'intérêt général, les responsables de La Seyne étant confrontés à une demande constante de logements ». Et d'assurer que, « bien qu'étant pertinentes, toutes les observations (des riverains) ont été vues et justifiées par le maître d'ouvrage » (lire ci-dessous).

Dans la continuité, le rapport indique que « les orientations d'aménagement et d'orientation tiennent compte d'une urbanisation équilibrée, tout en préservant des espaces boisés et une trame paysagère de qualité à l'échelle globale du quartier ». Et du point de vue réglementaire, note-t-il, le projet de modification du PLU « est en conformité avec les objectifs du Schéma de cohérence territoriale de l'aire toulonnaise (Scot) ainsi qu'avec les directives du Plan d'aménagement de développement durable (PADD) de la commune ».

Par ailleurs, un paradoxe peut ap-

paraître quand il indique que « les objectifs et enjeux de cette modification du PLU portent principalement sur la réduction de la constructibilité, l'augmentation de zones naturelles et agricoles, et la prise en compte des quotas à respecter pour les logements sociaux ». Un argument difficile à faire entendre aux riverains de Coste Chaude...

## Une réserve et trois recommandations

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur souligne tout de même un problème « important », celui « des infrastructures routières ». Il émet donc un avis favorable à la modification du PLU, mais sous réserve que « le projet de Coste Chaude intègre les infrastructures routières (chemin de Mauvéou et Fernand-Bonifay) qui soient en complète adéquation avec l'augmentation significative de la population, des véhicules supplémentaires et des parkings qui en résulte ». Du même coup, Roger Harang formule trois recom-

mandations : il demande que soit précisé comment « le problème des routes et chemins étroits (danger et saturation) se traduira par des projets d'aménagement ». Il recommande de « revoir les accès au projet de Coste Chaude, lequel préconise un seul accès sur le chemin de Mauvéou ». Et il demande de confirmer « la possibilité d'accepter de nouveaux élèves à l'école Jean-Jacques Rousseau ».

Dans la suite logique de ces conclusions, la modification du PLU - et donc l'ouverture à l'urbanisation de Coste Chaude - a été validée mardi en conseil métropolitain. Deux étapes qui donnent déjà du grain à moudre aux opposants au projet. Dont certains ont annoncé leur intention de se faire entendre, dès ce matin... lors du conseil municipal qui se réunit à partir de 8 h en mairie.

M. G. mguillon@nicematin.fr

1. Documents consultables sur le site internet de la ville [www.la-seyne.fr](http://www.la-seyne.fr)

## Droit au but

S'il est un dossier au cœur de la campagne électorale, c'est bien celui-ci ! Aucun des candidats déclarés ne soutient ce projet immobilier porté par l'actuelle majorité. Pourtant, certains feraient montre d'une opposition à géométrie variable. C'est ce que relève Sandra Torres, qui monte au créneau sur le thème de « l'honnêteté en politique ». Et va droit au but : « Alors qu'il me semblait jusqu'à aujourd'hui ne pas être la seule élue à m'opposer à ce projet, trois de nos représentants au Conseil métropolitain (1) ont préféré s'abstenir, en séance plénière ce mardi, sur le vote concernant directement cette question ». « Pour ma part, sur le dossier Coste Chaude, je vais être très précise, ajoute Sandra Torres : Moi élue je m'opposerai, par tous les moyens à ma disposition, à la mise en œuvre de ce projet ». Sans manquer, au passage, de glisser un nouveau tacle aux candidats de la « coalition » : « L'honnêteté en politique ce n'est pas de faire des coups de com' en signant je ne sais quelle charte, c'est tout simplement parler clair et s'y tenir ».

1. Nathalie Bicaïs, Jean-Pierre Colin et Damien Gutteriez.

## Les réponses de la Métropole

Dans son rapport, le commissaire enquêteur indique que le président de TPM, maître d'ouvrage du projet, répond « à la totalité » des questions posées par les riverains. Voici ce qu'il faut en retenir :

■ **Sur le plan réglementaire :** « Le site de Coste Chaude est à urbaniser depuis le Pos approuvé en 1991. (...) Le Scot de l'aire toulonnaise identifie depuis l'origine ce site comme un espace d'urbanisation prioritaire à vocation d'habitat. (...) Tout programme doit s'inscrire dans le respect de la

loi et des obligations en termes de production de logements pour tous - et les objectifs légaux exigent une inscription de 30 % de logements sociaux ».

■ **Sur l'emprise au sol du projet :** « Elle ne pourra excéder 25 %. Il devra être prévu un nombre de stationnements pour logements collectifs ne pouvant être inférieur à 1,5 fois le nombre de logements. Afin d'éviter un étalement créateur d'emprise et d'imperméabilisation, il a été proposé la réalisation de

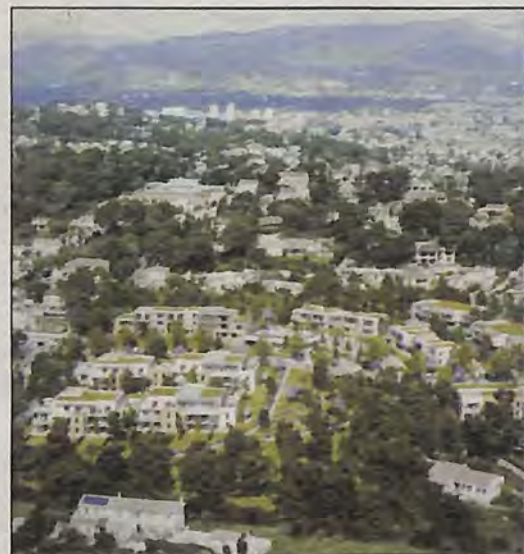
bâtiments en R + 2 maximum.

■ **Sur le chemin de Mauvéou :** « L'élargissement au sud a déjà été réalisé ; pour la partie nord, TPM a engagé des démarches ».

■ **Sur le pluvial :** « Les inquiétudes seront appréhendées à partir d'une étude hydraulique obligatoire. (...) L'article UF13 (espaces libres et plantations) en vigueur impose un quota de 40 % d'espaces non imperméabilisés - ce chiffre est opposable au dossier de Coste Chaude ».

■ **Sur le trafic routier :** « Une étude a été réalisée ; elle relève notamment, au regard de l'important trafic existant, que l'augmentation de véhicules induit par l'opération a un impact relativement faible ».

■ **Sur l'école J.-J. Rousseau :** « Elle connaît depuis plusieurs années des difficultés à conserver le même nombre de classes, compte tenu des baisses d'effectif. La possibilité de réouverture (de classes) permettrait de répondre à l'éventuelle augmentation d'élèves ».



Le PLU impose un quota de 40 % d'espaces non imperméabilisés. (Repro DR)