

Madame, Monsieur, chers Adhérents,

Je tiens à vous rappeler notre rôle totalement apolitique qui n'a pour mission que de veiller au bien être et à la qualité de vie de nos concitoyens sans rentrer de quelque nature que ce soit dans un débat politique.

J'espère que vous avez compris le but premier que nous nous sommes fixé, c'est de parvenir à gérer au mieux l'avenir de Coste Chaude afin que chacun y trouve son compte sachant que de toute manière il y aura des constructions sur ce terrain.

De plus, en raison de l'article 55 de la loi SRU publié au journal officiel du 3 janvier 2018, les communes de plus de 50000 habitants doivent disposer de 25% de logements sociaux, il devient alors compliqué pour la commune de réaliser l'aménagement du quartier Coste Chaude sans s'y conformer. Et c'est pour cela qu'au CILLSOS, nous suivons ce dossier de très près afin qu'il en sorte un projet ambitieux qui convienne à tous.

Afin de vous permettre de visualiser au mieux ce projet, qui n'est en fait qu'un outil de travail et pas un document définitif et officiel, je vous prie de trouver ci-après les documents que nous a remis la mairie.

Comme je l'ai dit, le CIL est là pour vous soutenir et croyez bien que nous y mettons toute notre conviction et notre énergie. En l'état actuel, rien n'est encore définitif et tout peut encore évoluer, soyez unis dans votre détermination, nous sommes là pour vous soutenir. Adhérez et faites adhérer au CILLSOS pour que tous ensemble nous soyons mieux écoutés, voire entendus.

Pour le CILLSOS, le président Jean-Claude BARDELLI.

Ce qui suit est un PROJET



Révision du Plan Local d'Urbanisme
prescrite par délibération du conseil municipal le 25 juillet 2014

Pôle Aménagement, Urbanisme
et Planification

Affaire suivie par : O. BURTÉ

RÉF. : PAUP/Direction/N°485-16/OB-EA

Objet : Compte-rendu de réunion du 18 octobre 2016

**PRÉSENTATION DU PROJET D'OUVERTURE À L'URBANISATION
DE LA ZONE 1AU DE COSTE CHAUDE
AUX COMITÉS D'INTÉRÊT LOCAL**

Personnes présentes :

- Francis POURCHIER Vice-Président du CIL La Seyne Ouest et Sud (CILLSOS)
- Jocelyne PAULI, CILLSOS
- Josette FEMENIA, CILLSOS
- Michel MERLIN, Vice-Président du CIL Balaguier - l'Eguillette - le Manteau (CIL BEM)

- Denise REVERDITO, Adjointe à l'aménagement durable du territoire et PLU
- Cécile JOURDA, Conseillère Municipale déléguée à l'Urbanisme Réglementaire
- Claude ASTORE, Adjoint aux Travaux, ...
- Marie VIAZZI, Conseillère Municipale déléguée au CIL, Allo La Seyne
- Olivier BURTÉ, DGAS Responsable du Pôle Aménagement, Urbanisme et Planification
- Elodie AOUSTIN, Pôle Aménagement, Urbanisme et Planification

- Etablissement Public Foncier Régional - excusé

Présentation faite par Olivier BURTÉ

Support powerpoint projeté en séance (extrait joint au présent compte-rendu)

L'EPFR maîtrise quasiment l'intégralité du foncier de la zone.

Un bureau d'études à vocation environnementale et de développement durable a participé à l'élaboration de ce principe d'aménagement, à la demande de Mme REVERDITO.

Le Cabinet Citadia Conseil a également élaboré un cahier de prescriptions afin d'avoir des exigences (chantier propre, biodiversité, insertion urbaine, architecturale, paysagère, ...).

La Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) a été missionnée dans le cadre de la révision du PLU et va prochainement rendre son rapport sur la faune et la flore permettant notamment de conserver des corridors écologiques.

Ce schéma d'aménagement fera ensuite l'objet d'un appel à opérateur qui sera tenu de respecter les grands enjeux et objectifs ainsi définis.

Principaux enjeux :

- Réalisation d'environ 140 logements (1/3 de logements sociaux afin de respecter le Programme Local de l'Habitat, 1/3 en accession maîtrisée et 1/3 en accession libre)
- R+1 en collectif le long du chemin Bonifay afin de minimiser l'impact visuel des villas de l'autre côté du chemin, profitant de la topographie du terrain R+2, individuel groupé (maisons en bande)
- Stationnements : environ 230 places dont 75% enterrées
- Espace commun de 200m² proposé pour un local, commerce de proximité par exemple, ou un lieu de rencontre (non géré par la ville)
- Espace paysager conservé - en copropriété
- Espace de convivialité au centre
- Energies renouvelables demandées (chaufferie bois par exemple)
- Préservation de la chenaie Chemin de Mauvéou et principe de création d'un îlot central (à étudier avec Toulon Provence Méditerranée)
- Réalisation d'un bassin de rétention

Avis du CIL

D'après la présentation faite, le projet paraît bien, constructif et agréable.
La circulation sera facilitée.

Interrogations/remontées de la population

- **L'élargissement du chemin de Bonifay est-t-il toujours d'actualité**

Le Chemin Bonifay doit actuellement faire près de 8 mètres, ou quasiment, sur la partie correspondant à l'opération. Il serait dommageable de supprimer les arbres le long de ce chemin pour élargir la voie.

- **Quel impact (négatif) sur le prix des propriétés existantes notamment du fait des logements sociaux**

Il est difficile de répondre à cette question

- **Le nombre de stationnements sera-t-il suffisant**

Le quota semble correspondre largement aux besoins en stationnements des constructions à venir (supérieur à 1,5 places par logement)

- **La prise en compte de l'écoulement des eaux**

Travail à faire pour absorber l'eau et imperméabilisation du sol.

La question est essentielle et sera notamment traitée par la noue paysagère, la rétention au Sud et les emprises bâties assez faibles par rapport à la zone.

Calendrier :

- La révision du PLU intégrera ces grands enjeux :
 - sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (format graphique et texte à finaliser)
 - Présentation de la demande d'ouverture à l'urbanisation au Syndicat Mixte SCoT
 - Finalisation du dossier complet
 - Envoi aux Personnes Publiques Associées (qui ont 3 mois pour remettre leur avis)
 - Le projet sera soumis à enquête publique (obligatoire)
 - Approbation par le conseil municipal
- En temps masqué, l'EPFR montera les dossiers pour lancer l'appel à opérateurs

Divers :

- AVAP : l'avis du Préfet étant arrivé il y a environ 10 jours, la délibération d'approbation sera présentée au prochain conseil municipal du 24 octobre 2016.



VILLE DE LA SEYNE SUR MER

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Zone 1AU - Coste Chaude

18.10.2016





Les documents précédents

Entre 1991 et 2004 : Plan d'Occupation des Sols

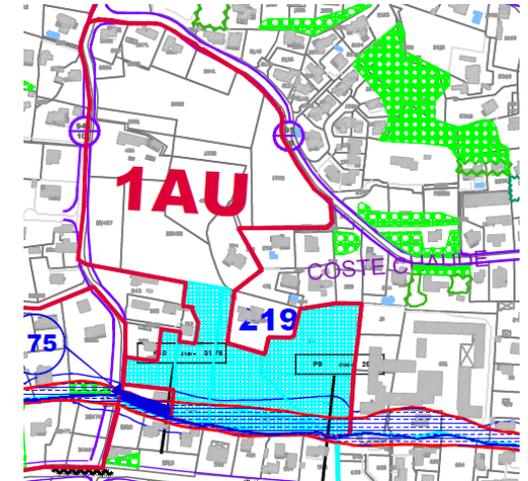
Zone NA - Zone à urbaniser

Février 2004 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Zone 1AU - Zone à urbaniser

Janvier 2006 :

Ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone - CIS



25 Juillet 2014 :

Délibération de lancement d'une nouvelle révision



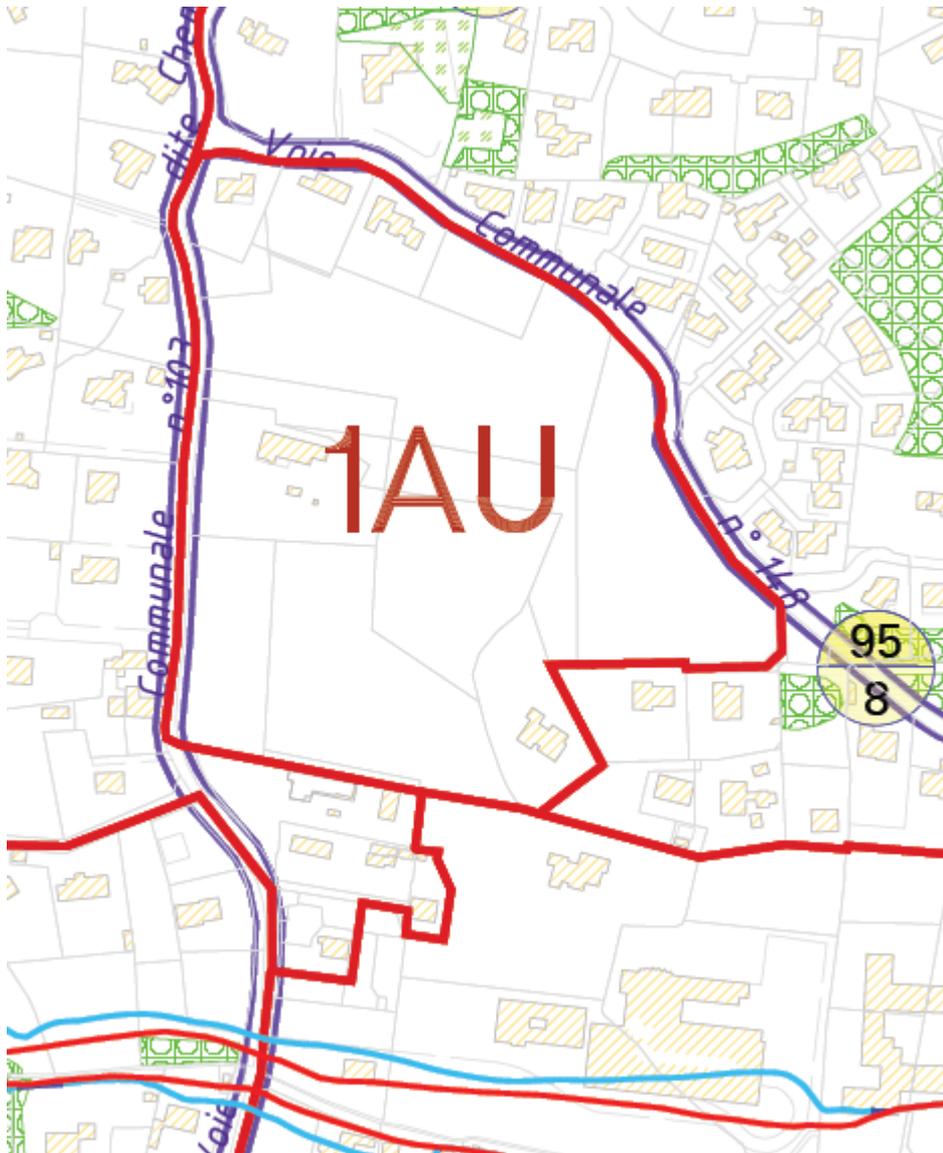


Les axes de la révision appliqués aux secteurs péri-urbains

- Densité : ajustement suite à la suppression des COS (modification du PLU et possible ajustements dans le cadre de la révision)
- Le devenir des Zones à Urbaniser :
 - Une analyse globale,
 - Pour des options différentes
- La définition des Espaces Boisés Classés et continuités paysagères
- Le schéma d'assainissement pluvial et sa traduction réglementaire (règlement et rétention)
- Emplacements réservés voirie à examiner et traduire par des coupes de principe



La zone AU de Coste Chaude



Ouverture à l'urbanisation :

Portage foncier assuré par
l'EPF Paca (convention)

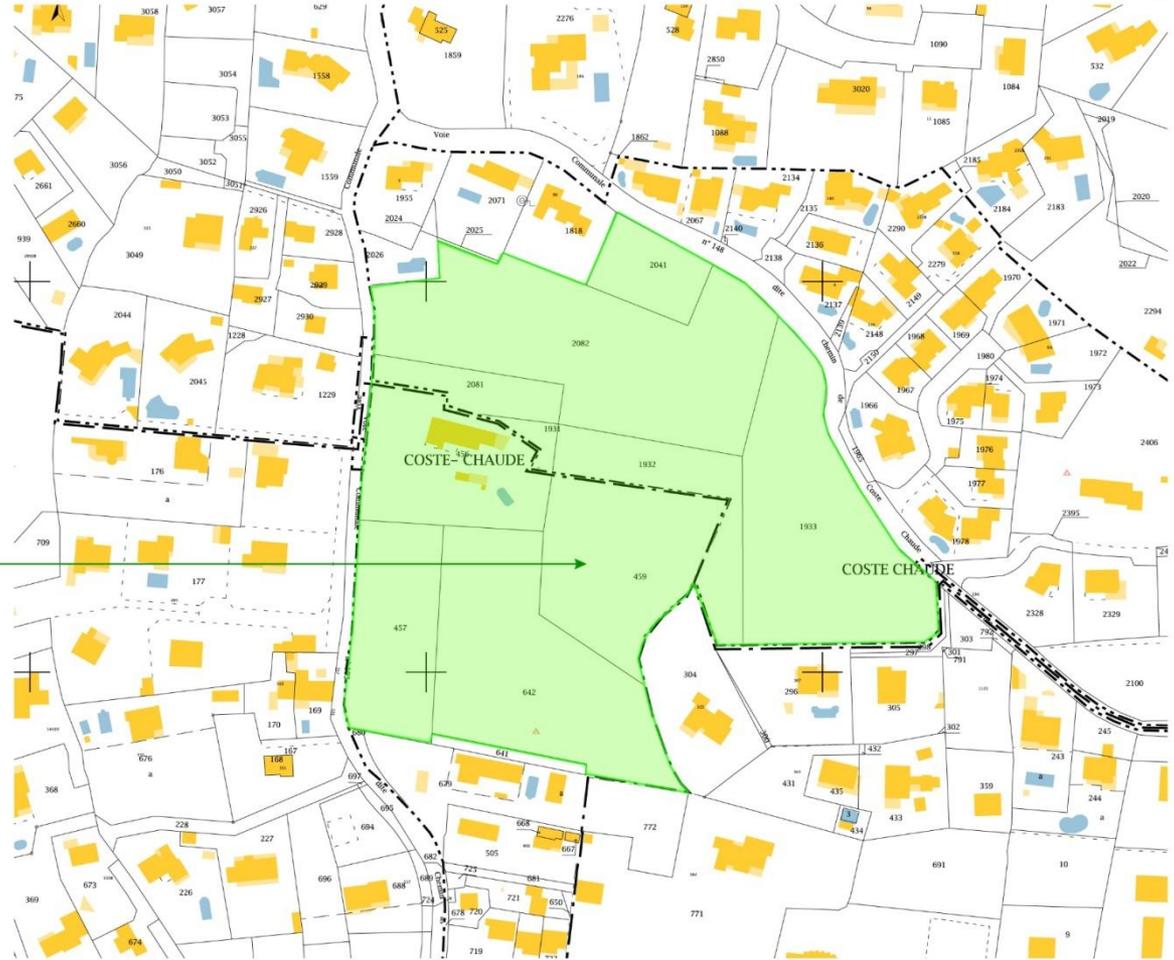
- Projet intégré,
- Diversité,
- Maillage,
- Respect du site.





Parcelles section BE
n° 456, 457, 459, 642, 1931, 1932,
1933, 2041, 2081 et 2082

Total : 6 743 m²





OBJECTIFS :

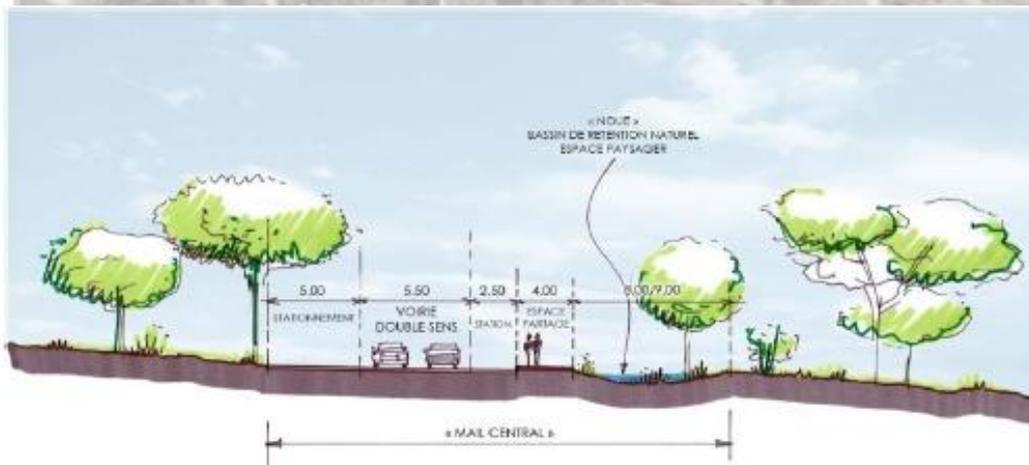
- ▶ **PRESERVATION MAXIMALE DE L'ASPECT NATUREL ET DU BOISEMENT**
- ▶ **INSERTION DISCRETE DANS L'ENVIRONNEMENT**
- ▶ **MIXITE D'HABITAT**
- ▶ **CONVIVIALITE DANS LE NOUVEAU QUARTIER**
- ▶ **AMELIORATION DE LA VOIRIE**



> Schéma : Principes paysagers du projet



> Schéma : Principe d'accès et de desserte



Exemple de principe de composition du mail principal





PROJET :

140 logements env.
8 640 m² SdP réelle env.
 dont 200 m² : salle associative ou commerce
 (soit env. 60 m² SdP réelle / logt)
8 105 m² SdP admin. env.

Stationnement en sous-sol :
 175 places env.
 Stationnement aérien :
 45 places env.
 (soit env. 1,6 pl./logt)

Soit environ 22 logements à l'hectare

