
Concertation ZAE Prébois

Réunion publique du 07
décembre 2017 à Six-
Fours

compte-Rendu V0

remarques formulables 04 94 93 83 63 -
dev.eco@tpmed.org

Présents :

Ville de Six-Fours : FERAUD Jean-Marie (DGST), LAMBINET Laetitia (Responsable foncier), MOTTO Pascale (service communication), MULÉ Joseph (1^{er} Adjoint au Maire), RAYER Pierre (Directeur de Cabinet).

Toulon Provence Méditerranée : BORIE Patrice (Pôle Technique), CAMELI Carole (Pôle Aménagement), CLAIR Gaëlle (Pôle Aménagement), DECRON Guillaume (Pôle Technique), DUPIN Estelle (Pôle Aménagement), LAVAUD Sylvain (Direction Immobilier Foncier), Anne-Sophie MAILLET (Direction Immobilier Foncier), TORRES Bénédicte (Pôle Aménagement), VANNI Manuel (Pôle Economie).

Public : ADORNATO Philippe, ANTONINI Dominique, BELVER Joséphine, BELVER Maryse, BERRUS Etienne, Mme CASUBOLO, M et Mme CAZORLA, CRESP Michel, GMTL GIORDANA, GUICHARD Ivana, DALAINE Mathieu, DUTTO Frederic, KENNEL Pascale, LEJEUNE Marie-France, LPO PACA Mme FLORENTIN, PASQUEREAU Jean-Marc et Béatrice (LPO) MISTICHELLI Serge, M. MAURO, PARODI JC (SCI TIMEO), PAROOH Gérard, ROUVIERE Patrick, ROSSI Rose-Marie, M. SAPPINO, SCAMACCA Giovanni, SCAMACA Virginia.

La communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée a tenu le Jeudi 7 décembre 2017 à 18h à Six-Fours les Plages, salle Adrien Scarantino, une troisième et dernière réunion publique dans le cadre de la concertation qui est menée pendant toute la durée d'élaboration du projet d'aménagement de la zone d'activités économique Prébois à Six-Fours.

Cette réunion a été annoncée :

- *Par voie de Presse dans les éditions locales Var Matin du 04 Décembre 2017 et La Marseillaise des 2/3 Décembre 2017 en rubriques annonces légales par voie d'affichage dans les lieux d'affichage légaux de la commune ainsi qu'en 2 points de la commune sur 2 bâches 3mx1m devant l'Espace Malraux et au rond-point de l'avenue John Kennedy*
- *Sur les sites internet de la commune, de l'ADETO et de TPM : page d'accueil, rubrique agenda, économie*
- *Sur les sites internet d'informations locales (ouest-var. info ; ouestvar.net etc...)*
- *Sur les réseaux sociaux : Post Facebook ville de Six-Fours*
- *Sur les panneaux lumineux de la commune*
- *Par voie d'imprimé distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la zone concernée et secteurs riverains*

La commune de Six-Fours est représentée par Monsieur Joseph MULÉ 1er Adjoint délégué à l'Urbanisme, il représente Monsieur le Maire de Six-Fours, empêché. La Direction Générale des services techniques, le service foncier et urbanisme de la ville est présent.

La communauté d'Agglomération est représentée par les Directions Aménagement, Economie, Foncier et Infrastructures.

Monsieur Joseph MULÉ introduit cette troisième réunion de concertation et rappelle l'historique du déploiement des zones d'activités sur la commune.

L'objet de la présente réunion est expliqué, les modalités de concertation définies par TPM listées :

- parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux
- mise à disposition d'un registre et d'un dossier (également téléchargeable sur internet), en Mairie de Six-Fours, services techniques et à l'hôtel d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée,
- organisation d'au moins 2 réunions publiques

Monsieur Joseph MULÉ passe la parole à TPM pour la présentation de l'ordre du jour :

1. Rappel du contenu de la réunion publique du 8 décembre 2016 et de la réunion du 2 juin 2017
2. Grands principes d'aménagement
3. Pré-bilan financier de l'opération
4. Calendrier prévisionnel de l'opération

Cf. Diaporama support de la réunion

Ci-après : un compte rendu des échanges intervenus.

- Question de l'accès à la parcelle AB 1290

TPM répond que le locataire de cette parcelle était présent le 2 juin dernier et avait alerté TPM sur le fait que cette parcelle lui servait d'accès et de parking pour son activité présente sur la parcelle AB 283.

L'accès sera maintenu et la parcelle non acquise en totalité par TPM, sauf si cela est souhaité par le propriétaire, celle-ci sera toutefois réduite de la surface nécessaire à la réalisation de la future voie publique.

- AB 490 : Besoin du foncier nécessaire à la réalisation de l'accès sud de la ZAE.

- Deux des représentants des propriétaires déplorent la lenteur des négociations et l'évolution régulière des plans. Ils souhaitent que TPM leur achète le terrain nécessaire afin de solder leur succession.

M. Vanni précise que le traitement de cette affaire avec de multiples intervenants prend effectivement du temps mais indique que TPM va fixer une date pour avancer sur cette acquisition dès la rentrée. M. Lavaud explique que les 19 m² en plus portent sur l'évolution du tracé pour se caler sur le corridor écologique. De plus l'achat par le CD83 a modifié les limites et TPM se trouve dans l'attente des nouveaux plans du géomètre. Il précise qu'il a reçu ce jour le courrier adressé à TPM et qu'il va saisir France Domaine afin de faire estimer le bien. Il rappelle que ce n'est pas parce qu'une DUP est en vigueur que l'expropriation est obligatoire, on peut toujours traiter à l'amiable.

- Demande ce que représente le trait marron

- Le trait marron sur le plan représente le trottoir.

-
- AB 292 : Question sur les hauteurs et implantation par rapport aux limites de parcelle ?

- TPM prévoit dans le futur règlement d'urbanisme que le retrait minimum soit de 5 m par rapport aux limites séparatives. Les hauteurs seront différentes au sein de la zone pour respecter les cônes de vue identifiés dans le PLU. L'emprise serait de 50% maximum de la surface totale du lot.

-
- L'expertise écologique est-elle réalisée pendant dans les travaux ?
 - Comment cela va-t-il être suivi ?

 - Comment peut-on se positionner pour cette mission ?

- Non, l'expertise est réalisée en amont des travaux.
- L'expertise fera partie du suivi des travaux par le maître d'œuvre et les mesures de protection seront intégrées à l'appel d'offre travaux ainsi qu'au permis d'aménager
- Il faut répondre à l'appel d'offre qui sera publié.

-
- La question du besoin de cette zone d'activité est soulevée par des riverains qui constatent des locaux vacants

- L'ADETO répond qu'il peut y avoir des locaux vacants mais ils restent libres peu de temps. De plus les locaux ne sont pas forcément adaptés à la demande (tertiaire alors que les demandes portent sur des locaux d'activités, des ateliers, ...). Il y a des demandes permanentes pour des locaux qui ne sont pas satisfaites.
-

- Mme SCAMACA demande quelle sera la surface minimum du terrain pour construire ?

- Il n'y a pas de taille limite du moment que l'on respecte les règles d'urbanisme c'est à dire les règles de retrait, de prospect et d'emprise au sol. Quand on est déjà présent sur le site, le règlement prévoit :

L'extension des habitations existantes (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150 m² après extension) – L'extension des activités existantes (dans la limite de 50% de la surface de plancher existante).

- Peut-on faire une piscine ?

- Le règlement de la zone est en cours d'écriture et cette disposition pourra être prévue à la condition qu'il y ait déjà une habitation ayant une existence légale sur le terrain.

- Est-ce que le projet impacte les procédures liées au désenclavement de la parcelle GARCIA ?

- Pour les cas particulier des désenclavements, la DUP va éteindre les droits et contentieux de cet ordre.

- Mme CASUBOLO : les lots en vert sur le plan d'aménagement seront-ils tous commercialisés ?

- M.Feraud répond que oui, ils sont tous destinés à être commercialisés.

- Comment se passe une expropriation ?

- Sylvain Lavaud explique les différentes étapes de la procédure et rappelle qu'à tout moment une procédure à l'amiable est possible

Monsieur Joseph MULÉ, en l'absence de question supplémentaire clôture la réunion et remercie les participants pour ces échanges très intéressants.