
Concertation ZAE Prébois

Réunion publique du 02
juin 2017 à Six-Fours

compte-Rendu V0

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

Présents :

Ville de Six-Fours : ANTONINI Dominique (Adjointe développement économique), GARCIA Agnès (Service urbanisme planification/habitat), GERAUD Catherine (resp. service planification urbaine), MOTTO Pascale (service communication), MULE 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 Technique), DECROON Guillaume (Pôle Technique), DEMARS Franck (Pôle Economie), DUPIN Estelle (Pôle Aménagement), JAUBERT Patrick (DGA Pôle Aménagement), LAVAUD Sylvain (Direction Immobilier Foncier), LOPEZ Agnès (Pôle Aménagement), TORRES Bénédicte (Pôle Aménagement), VANNI Manuel (Pôle Economie).

Public : M. BELVER, BONNET Patrick, DESROCHES Dominique, DESROCHES Philippe, Mme. GARCIA, GMTL GIORDANA, GUICHARD Ivana, M. HEYMES, LEROUX Anne, MANTOVANI Bernard (MAPE OLLIOULES), M. MAURO, PARODI JC (SCI TIMEO), PAROOH Gérard, PAZIENZA Marie-Hélène, SCAMACCA Giovanni, SCAMACA Virginia, SONOCAR INDUSTRIE, TALANI Julien.

La communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée tient le Vendredi 2 juin 2017 à 18h à Six-Fours les Plages salle Adrien Scarantino une seconde réunion publique dans le cadre de la concertation qui doit être menée pendant toute la durée d'élaboration du projet d'aménagement de

la zone d'activités Prébois à Six-Fours.

Cette réunion a été annoncée :

- *Par voie de Presse dans les éditions locales VarMatin du 29 Mai et La Marseillaise des 27/28 Mai en rubriques annonces légales /*
- *Dans le magazine Municipal de la Ville de Six Fours du Mois de Mai*
- *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 sur l'avenue Maréchal Juin et sur le rond-point Antoine de St Exupéry*
- *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 MULE 1er Adjoint délégué à l'Urbanisme, il représente Monsieur le Maire de Six-Fours, empêché. Le service urbanisme, planification, habitat de la ville est présent.

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

Joseph MULE introduit cette deuxième 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

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

1. Rappel du contenu de la dernière réunion publique
2. Résumé du Volet Naturel de l'Etude d'Impact/ Diagnostic Environnemental
3. Grands principes d'aménagement et premiers éléments d'urbanisme
4. Etapes/Procédures/Calendrier

Ci-après : un compte rendu des échanges intervenus.

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• question de la salle sur la définition d'une mesure de compensation• des terrains ont déjà été identifiés pour répondre aux mesures de compensation ? | <p>TPFI répond qu'il existe deux sortes de mesures de compensation. Joseph MULE ajoute qu'il peut y avoir des mesures de suivi et d'accompagnement pour vérifier l'application des mesures compensatoires. TPM ajoute qu'on peut aller au-delà des limites communales. Prend l'exemple du Technopole de la Mer où la Phalaris Aquatica est compensée sur le plan de La Garde. De même que le glaïeul douteux de Brégaillon (site Envisan) est compensé sur l'île de Port Cros.</p> |
| <ul style="list-style-type: none">▪ pourquoi la parcelle AB 1290 est dans le projet et pas la parcelle AB 283. (Le parking de leur activité se tient sur la parcelle AB 1290 entre les arbres classés au PLU). | <p>Patrick JAUBERT propose de sortir la parcelle du périmètre de la DUP mais explique que cette parcelle, à l'heure actuelle ne possède pas de règlement d'urbanisme qui sera écrit et validé lors du projet. Seules les parties Ouest des parcelles 1290 et 283 nécessaires à la création de la nouvelle voirie de la continuité de la ripisylve devront bien être acquises par TPM et donc conservées dans le périmètre.</p> |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Mme SCAMACA demande des précisions sur le devenir de sa parcelle mettant en avant que c'est sa résidence principale et qu'elle aimerait y développer une activité artisanale en plus.▪ Y-aura-t-il des découpages ? | <p>Patrick Jaubert explique que l'extension de leur foncier sur des terrains TPM est possible tout comme l'extension des terrains TPM sur leur foncier.</p> <p>Par contre si les droits à construire sont étendus pour la propriété Scamacca la taxe sur le raccordement aux réseaux publics sera perçue par la collectivité.</p> <p>Sur la question des découpages, les parcelles sont prévues à 3000m² en moyenne.</p> |

- Existe-t-il une liste d'attente pour la commercialisation des terrains ?

Manuel Vanni répond que c'est encore prématuré. Patrick Jaubert ajoute que TPM et la ville de Six-fours travaillent de concert pour l'établissement d'une plaquette de commercialisation sur la base du permis d'aménager qui aboutira courant 2018.

- Madame Garcia demande à quel prix TPM va lui acheter son terrain ?
- Elle aimerait que le coût de rachat de son terrain couvre au moins les quarante ans de procédures via des avocats interposés.

TPFI explique que c'est France Domaine, avec en appui le dossier de DUP, qui fixera le prix au m².
Patrick JAUBERT : le prix sera fonction de deux critères : du règlement de la zone (densité, ...) et du coût des aménagements. Il y a bien sûr le prix de référence, mais il faut au préalable le bilan de la zone avant toute avancée.
Le Bilan d'aménagement sera validé par l'état en distinguant la vocation d'habitations existantes de celle à destination des activités économiques.

Quel est le volume du bassin de rétention prévu ?

Patrick JAUBERT : Celui identifié sur le plan correspond à la compensation prévue par la réglementation en ce qui concerne l'imperméabilisation des voiries et il est, pour l'instant, estimé à 5000 m³.

Y aurait-il des parties de zones dévolues à des aires de stockages, du transport, des entreprises de TP, garagistes?

Patrick Jaubert explique que les différentes destinations possibles sur la zone seront dans la continuité de la Millonne, axées sur l'artisanat et l'industrie.
Joseph Mulé ajoute que la création d'emplois est importante au vu de la rareté des terrains.
Manuel Vanni : L'activité existante ne sera pas menacée par le projet de zone et au mieux elle pourra être déployée. La seule destination qui ne sera pas admise sur la zone c'est le grand commerce.

- Quelles seront les limites séparatives
- Quelle norme pour le nombre de parking par parcelle

TPM : a priori 5 m
Bénédicte Torres présente les grandes lignes du futur règlement de la zone s'inspirant des règlements des zones avoisinantes, avec conservation des cônes de vue dans la partie ouest de la zone.
Ville de Six-fours : conforme au règlement du PLU à la Millonne

- Qu'est-il prévu en matière d'assainissement ?

TPM annonce qu'un état des lieux va être établi et que les travaux afférents en découleront

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