

Aux membres du conseil municipal de La Seyne sur Mer,

Un permis de construire pour la construction d'un immeuble imposant (12 mètres de haut, 23 logements, parcelles 83126 000 AZ 0299 et 0300, au 105 et 121 Av. Des fleurs, Permis de Construire 083 126 20 C0080 du 6 Mai 2021) vient d'être accordé au promoteur SCCV. Les riverains ont déposé début septembre une demande de recours gracieux auprès de Mme La Maire.

A première vue ce projet imposant est possible car les terrains se trouvent en zone UBa.

La zone UB est définie par le règlement du PLU de la Seyne-sur-Mer comme étant une « zone dense à vocation principale d'habitat, de commerces, de services et d'activités sans nuisances implantées principalement le long des voies principales et dans le tracé du futur TCSP. Ces zones sont majoritairement desservies par les transports en commun et par des voiries de gabarit important. »

*Il s'agit d'une zone dense à vocation principale d'habitat, de commerces, de services et d'activités sans nuisances implantées principalement le long des voies principales et dans le tracé du futur TCSP. Ces zones sont majoritairement desservies par les transports en commun et par des voiries de gabarit important.*

*Elle couvre une partie de l'Evescat le long des avenues Salvador Allende et Noël Verlaque.*

*Elle couvre également une partie du quartier des Mouissèques et a donc vocation à assurer une transition entre le secteur urbain dense du centre-ville et la zone pavillonnaire située à l'est.*

*Une zone de plan masse n°4 est définie sur les documents graphiques. Elle concerne l'emplacement réservé n°236 et exprime l'aménagement de cette parcelle concernée par l'obligation de réalisation d'un pourcentage de logements sociaux.*

*Elle comprend un sous-secteur UBa :*

*- en bord de mer : Il s'agit du quartier de Mar Vivo, de la partie littorale du Croûton, et du quartier des Sablettes où la hauteur est limitée à 9m. Elle est affectée principalement à l'habitat, aux commerces et services.*

Plus précisément, les deux parcelles siège du projet sont situées en zone UBa du PLU de la SEYNE SUR MER.

D'emblée, cette définition ne manque pas d'étonner dans la mesure où, à l'évidence, le secteur du projet ne comporte aucune voie « principale » ni davantage de voie « de gabarit important ». C'est même plutôt l'inverse.

Au vu de sa configuration et de son environnement, le terrain correspond bien davantage à la définition du zonage UC, créé pour couvrir tout secteur « périurbain à densité moyenne et faible » (Règlement, page 5) et dont « les constructions sont édifiées en ordre discontinu et aéré plus ou moins dense en fonction de l'éloignement des axes principaux » (Règlement, page 39).

Mieux encore, le PLU prévoit un sous-zonage UCa qui a vocation à couvrir les secteurs à « occupation pavillonnaire » de plusieurs quartiers dont Mar Vivo.

Pourtant, et curieusement, au droit du terrain du projet litigieux, cette zone s'arrête à l'axe Nord-Sud de la rue des Cévenols et à l'axe Est-Ouest de la rue Canto Cigale et de l'Avenue de la Plage.

Rien ne justifie cette scission, dès lors que les maisons qui parsèment le secteur situé entre la Villa des Fleurs et l'Avenue des Pins — et en particulier les deux maisons actuellement construites sur le terrain d'assiette du projet :

- sont majoritairement de densité aussi faible, voire plus encore, que celles situées à l'extrémité du zonage UCa ;
- se situent géographiquement à l'intérieur du quartier de Mar Vivo.

Il s'évince de ce qui précède que le maintien du permis litigieux est susceptible de révéler une illégalité locale de votre plan local d'urbanisme dont les requérants feront nécessairement état dans l'hypothèse d'une action contentieuse.

Une analyse plus complète se trouve dans la demande de recours gracieux de la Villa des Fleurs élaborée par l'avocat Maître Catry pour contester le permis de construire.

En conclusion, il apparaît que la désignation du quartier défini par l'avenue des fleurs et la rue canto cigale, ainsi que le chemin des roseaux, et la rue des Fauvettes ne correspondent pas à leur désignation UBa dans le PLU de la Seyne sur Mer.

Il nous semble logique de demander à la municipalité de demander un changement de zonage rapide correspondant à la vraie nature de ce quartier tranquille avec des maisons patrimoniales et des voies de circulation plutôt étroites faisant partie du quartier Mar Vivo, un quartier de la zone touristique de la ville. Ceci évitera l'implantation de projets incongrus qui ne peuvent trouver leur place, éventuellement, qu'en véritable centre-ville à haute densité urbaine.

Comme vous le verrez sur cette vidéo, l'insertion de cet immeuble Avenue des fleurs serait une erreur monumentale. Une rectification du PLU permettra d'éviter de futures tentatives immobilières non adaptées.

<https://youtu.be/sj6PGOOKQnU>

Ainsi nous comptons sur votre vigilance et votre soutien pour que ce PLU soit modifié au plus vite et au mieux, via vos deux représentants à la métropole TPM. Nous réclamons simplement de la logique dans la gestion urbaine de notre chère ville de La Seyne Sur Mer. Il nous semblait important de vous le signaler directement, en tant que citoyens et riverains de ce projet d'immeuble, qui permet de révéler un PLU qui doit être réactualisé.