

NOTICE DE PRÉSENTATION PLAN MASSE N°4 - BOIS SACRÉ

INTRODUCTION

Le plan masse porte sur la réalisation d'un ensemble mixte d'habitat individuel et collectif.

Le programme a pour objectifs la mise en valeur du patrimoine paysager architectural et urbain, la requalification de friches industrielles, le développement urbain, la mixité sociale (dans le cadre de l'emplacement réservé n°236 inscrit au PLU).

LE SITE

L'unité foncière objet de l'étude est située sur la Corniche du Bois Sacré - Lieu dit «L'aiguillette».

Elle regroupe plusieurs parcelles qui forment l'emprise d'un ancien dépôt pétrolier appartenant à la société Total France.

Ce site, aujourd'hui inexploité, laisse place à une vaste friche industrielle.

Il représente une superficie totale de 60 552 m² dont 26 000 m² sont classés en zones inconstructibles (espaces boisés classés, emplacements réservés, pollution par imprégnation des sols aux hydrocarbures et métaux lourds, servitudes d'utilité publique).

Les installations pétrolières ont été réalisées tout particulièrement sur la partie centrale du site et concentrées sur les parcelles AR 201 et 204 d'une surface totale de 21 645 m².

Ce terrain occupe une position centrale remarquable entre le port de la Seyne sur Mer et la pointe PIPADY (La Tour Royale) à l'entrée de la petite rade face au port de TOULON.

Il est situé à l'entrée Est de la commune de la Seyne sur Mer.

Par navette maritime, l'unité foncière est à environ 15 minutes du port de Toulon.

LE PROGRAMME

L'importance de l'unité foncière impose une mixité des produits.

Elle peut recevoir une surface hors œuvre nette d'environ 25 000 m² répartis comme suit :

- 1 500 m² de commerces (soit 7%)
- 19 000 m² d'habitat collectif avec parkings en sous-sol (soit 90%) représentant environ 250 logements, dont 30% de logements sociaux (soit environ 6 400 m²)
- 800 m² d'habitat individuel (soit 3%) représentant 8 villas d'une SHON d'environ 100 m² chacune.

PARTI PAYSAGER ARCHITECTURAL ET URBAIN

Le projet bien que situé dans un site prestigieux est d'une approche délicate compte tenu des différentes contraintes :

- De nombreuses zones non constructibles dues à la pollution,
- De vastes zones vertes de grande qualité à préserver,
- Un terrain très vallonné avec sur certaines parties une forte pente,
- Une orientation Nord de la vue sur Toulon et sa baie,
- Une forte déclivité du terrain vers le Nord ; le point le plus haut de l'unité foncière étant située à la cote 31,30 m et le point le plus bas à la cote 2,12 m.

Ces contraintes ont une conséquence directe sur l'organisation du plan masse qui se dessine naturellement.

La position des bâtiments doit répondre à un quadruple objectif, être adapté favorablement au terrain, profiter des vues mer sur la baie de Toulon, se garantir d'un bon ensoleillement et protéger le couvert végétal.

Afin d'analyser l'impact paysager des bâtiments sur la perception depuis la corniche et la Rade, le dossier devra contenir des documents graphiques et / ou photographiques permettant de juger l'insertion dans l'environnement, la hauteur et l'impact visuel des bâtiments depuis la Mer (conformément à l'article L.431-2 du code de l'urbanisme).

Le projet architectural devra définir l'implantation, la composition et l'organisation des bâtiments en fonction du contexte végétal fort et des effets de transparence à rechercher.

Un autre objectif est la réalisation d'une voirie la plus proche du terrain possible afin d'éviter les déblais / remblais et les ouvrages d'art, ce qui est le cas dans le plan masse joint.

La place urbaine

Le positionnement du Rond-Point correspond à l'accès principal à l'Unité Foncière :

- 1) Le Rond-Point est situé au milieu d'une ligne droite de la corniche du Bois Sacré relativement loin des courbes aux extrémités.
- 2) Il est situé au point le plus bas de l'unité foncière, ce qui en facilite l'entrée.
- 3) Il est au point de départ d'une voie existante très ancienne permettant l'accès à la partie la plus élevée de l'unité foncière.

C'est le point de départ d'une zone plus dense et vers le centre d'un front bâti urbain face à la mer.

Les immeubles de logements sociaux

Les bâtiments situés dans la zone 2 délimitent de vastes espaces publics. Ils sont positionnés en alignement des voies, en bordure du Rond-Point pour renforcer la façade urbaine structurant le paysage et créer un véritable carrefour d'entrée de ville.

L'habitat résidentiel

L'implantation dans les zones 3 à 6 est optimisée pour une parfaite intégration dans le couvert végétal, mais aussi pour bénéficier des plus belles vues sur la mer et sur les montagnes.

Les bâtiments devront être traités avec des décrochés successifs pour éviter les volumes trop stricts et rappeler les formes de la colline sur laquelle ils s'adosent.

De larges terrasses laisseront des transparences et accentueront la légèreté et l'horizontalité des bâtiments pour une meilleure harmonie avec le paysage environnant.

Leur hauteur est limitée afin de laisser des perspectives aux maisons implantées plus haut.

Les espaces verts

Une place particulière est laissée à la végétation.

Les espaces boisés classés seront préservés et complétés par la reconversion des zones polluées inconstructibles en zones végétales à planter.

Les axes majeurs de la composition, les espaces publics sont marqués par des alignements d'arbres et des mails.

TABLEAU RÉCAPITULATIF INDICATIF

Unité Foncière 60 550,00 m²

Zone inconstructible (Pollution) 10 000,00 m²

Zone inconstructible (Emplacement réservé) 1 500,00 m²

Zone inconstructible (Servitude de passage) 1 000,00 m²

Zone inconstructible (Espaces boisé classé à conserver) ...13 500,00 m²

Surface Totale zone inconstructible 26 000,00 m²

Surface Totale zone constructible 34 550,00 m²

Répartition potentielle de S.H.O.N. (valeur indicative)

COMMERCES 1 500,00 m²

LOGEMENTS COLLECTIFS 19 000,00 m²

VILLAS..... 800,00 m²

Soit un Total S.H.O.N. CONSTRUITE 21 300,00 m²

Nombre approximatif de logements

Logements collectifs..... 250

Maisons individuelles..... 8

Total **258**