Plan Local d'Urbanisme
La Seyne sur Mer

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sommaire

Préambule ..... page 3

Carte de localisation des OAP ..... page 4

Orientations communes sur la Ville ..... page 5

Orientations par Secteur ..... page 8

- Coste Chaude ..... page 9
- Mouissèques ..... page 15
- « La petite Mer » / Lazaret ..... page 18
- RD 559 ..... page 21
- Esplageolles ..... page 23
- Calmette et Guérin ..... page 26
- Gai Versant ..... page 28
- Cité Pierre Sémard ..... page 34

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), les orientations d'aménagement et de programmation d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (paragraphe non applicable dans la mesure où le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire toulonnaise a été approuvé le 16 octobre 2009).

Les OAP peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les OAP permettent notamment de figer les principes d'aménagement en terme de circulation, de stationnement, d'intégration / qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une représentation graphique.

Carte de localisation des OAP

Orientations communes sur la Ville

- **Aménagement de l'espace :**
  - Favoriser une architecture bioclimatique adaptée et intégrée à l'environnement (bâtis et ouvertures bien orientés et notamment pour les établissements recevant des populations sensibles, protégé du soleil en été en profitant des apports solaires en hiver, ventilé naturellement, protégé des vents dominants, privilégiant les matériaux naturels et locaux, …)
  - Prévoir les espaces extérieurs partagés entre espaces privés et espaces collectifs favorisant le vivre ensemble
  - Limiter l'exposition aux risques naturels (incendie, inondation, submersion, mouvement de terrain, …) et avoir une réflexion sur la gestion des eaux pluviales afin de lutter contre le phénomène de ruissellement urbain et les inondations

- **Performances énergétiques**
  - Rénovations :

Inviter à la réalisation d'une étude thermique lorsqu'au moins trois des quatre travaux suivants sont réalisés : isolation thermique des parois vitrées, isolation thermique des murs, isolation thermique de la toiture, changement du système de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire, évolution du système de renouvellement d'air

- **Énergies renouvelables :**
  - construction neuve : dans le cadre de l'étude sur les approvisionnements en énergie (exigence réglementaire pour tout bâtiment d'une surface de plancher supérieure à 50m²), les énergies renouvelables suivantes sont à étudier plus spécifiquement, sous réserve d'une bonne insertion et à condition de s'inscrire dans les éventuelles contraintes patrimoniales déterminées dans certains secteurs (ex : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Balaguier, Tamaris, les Sablettes, la Baie du Lazaret) :
    - photovoltaïque sur bâti
    - solaire thermique
    - thalasso-thermie si la plus petite distance du terrain par rapport à la mer est inférieure à 800m
  - rénovation : dans le cas où la rénovation est soumise à une étude sur les approvisionnements en énergie, les énergies renouvelables suivantes seront à étudier plus spécifiquement :
    - photovoltaïque sur bâti
    - solaire thermique
    - thalasso-thermie si la plus petite distance du terrain par rapport à la mer est inférieure à 800m

- **Eco-matériaux :** (*matériaux issus de ressources renouvelables ou recyclés qui n'affectent pas la qualité sanitaire des espaces intérieurs)*

6

Encourager l'utilisation d'éco-matériaux : dès que l'objet le permet des éco-matériaux devront être utilisés :

- utilisation du bois : dans le cadre d'un projet de construction / réhabilitation, le bois pourra être utilisé :
  - pour le gros-œuvre : charpente, poteaux, poutres, …
  - pour les revêtements de sols : murs, charpente, poteaux, poutres, …
  - pour les menuiseries intérieures et extérieures, …
  - pour les façades : bardage

De manière générale, le bois utilisé pourra être issu des forêts gérées durablement (certifications PEFC ou FSC)

- qualité de l'air intérieur et étiquetage des produits de construction : une attention particulière devra être donnée à la classe des matériaux de construction et de décoration, en lien avec les émissions de polluants volatils qu'ils génèrent.
- Exemples de produits et applications :

Revêtements murs et planchers	
Produit	**Description**
Béton de chanvre	Béton de chanvre utilisé en tant que matériau de remplissage, isolants des murs, toiture
Panneau de paille compressé	Panneau de paille compressé de toutes dimensions utilisé en mur, cloisons, plafonds ou toitures
Liège	Plaque de liège rigide, produite à partir de l'écorce des chênes lièges. Attention à l'énergie grise de ce type de matériaux (40kWh/m^3, ce qui en fait l'un des matériaux nécessitant le plus d'énergie à la fabrication)
Isolants	
Produit	**Description**
Isolant à base de fibres végétales (lin, chanvre, ouate de cellulose, fibre de bois, ...)	Panneaux souples, rouleaux ou vrac / panneaux rigides pour isolation ou complément d'isolation des cloisons, toitures ou plafonds
Isolant à base de coton recyclé	Panneaux souples, rouleaux ou vrac / panneaux rigides pour isolation ou complément d'isolation des cloisons toitures ou plafonds
Isolant d'origine animale	Généralement panneaux souples, rouleaux vrac pour isolation ou complément d'isolation des cloisons, toitures ou plafonds (laine de mouton, plumes de canard, ...)
Bottes de paille ou paillette en vrac	Bottes de paille ou paillettes pour isolation ou complément d'isolation des sols, cloisons, toitures ou plafonds
Brique mono-mur	Peuvent servir comme matériaux de construction et d'isolation en même temps – attention à l'énergie grise de ce type de matériaux (450kWh/m^3)

Dans le cadre de projets de construction neuve ou lors de rénovations lourdes, une étude dédiée à l'Analyse du Cycle de Vie (ACV) pourra être suggérée. Cette démarche permet d'aller au-delà de la limitation des consommations énergétiques du bâtiment dans sa phase d'utilisation afin de prendre en compte l'ensemble de son cycle de vie (et notamment l'énergie nécessaire à sa fabrication et au transport). L'ACV est multi-critères et permet d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre, la production de déchets, la consommation d'eau, la consommation d'énergie renouvelable.

- **Déchets :**
  - Concevoir un bâtiment compatible avec une bonne gestion des déchets par les usagers pendant la phase d'utilisation du bâtiment :
    - prise en compte des consignes de tri et des équipements disponibles localement : consignes de tri des déchets ménagers en porte à porte ou en apport volontaire ; présence de déchetteries et conditions de fonctionnement.

- **Eau** :
  L'idée conductrice est de fournir des pistes d'actions concrètes en faveur d'une gestion durable de l'eau à l'échelle du bâtiment autour de quatre objectifs :
  - Distribuer une eau potable dans les bâtiments :
    Vérifier que la consommation future du bâtiment est compatible avec les équipements publics mis en place, y compris au niveau de la défense incendie.
  - Traiter les eaux usées,
  - Réduire les consommations d'eau potable :
    - Installer des sous-compteurs (un par bâtiment par exemple) avec vanne de coupure permettant d'isoler un secteur en cas de fuite.
    - Limiter la consommation d'eau potable sans perte de confort ni d'hygiène (prévoir la mise en place de dispositifs hydro-économe de réduction du volume (chasse d'eau 3/6 litres, mousseur ou aérateur sur les robinets) ou de réduction du temps de puisage (bouton poussoir, détecteur infra rouge sur les robinets, douchette à effet venturi, limiteur de débit...)
    - Prévoir un système d'arrosage des espaces verts économe (goutte à goutte, système intégré, programmateur, …), choisir des espèces végétales peu consommatrices d'eau et localement adaptées.
  - Privilégier l'infiltration des eaux pluviales ou leur réutilisation.
    - Limiter la création de surface imperméable en privilégiant les parkings et toitures végétalisées
    - Réutiliser les eaux pluviales au regard des besoins en mettant en place des systèmes de récupération de l'eau de pluie pour la consommation interne ou externe, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur liée aux usages possibles et de veiller à la lutte contre la prolifération de moustiques.
    - Favoriser l'infiltration des eaux pluviales plutôt que leur rejet au réseau

- **Biodiversité :**
  - Préconisations concernant la qualité des achats à intégrer tout au long du projet

Orientations par secteur

OAP Coste Chaude

- Contexte :

La zone de Coste Chaude, d'une superficie d'environ 3 hectares, est située à l'Ouest de la commune dans un espace à dominance pavillonnaire à proximité de la route départementale 16 Pierre Auguste Renoir.
Cette zone, anciennement NA au Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1991 a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation partielle en 2006, permettant ainsi la réalisation du Centre d'Intervention et de Secours Sud de la commune.
Depuis plusieurs années, à travers une convention, l'Etablissement Public Foncier PACA s'est efforcé d'assurer la maitrise foncière de ce site afin de développer un programme d'aménagement respectant notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH).

- Principe d'aménagement :

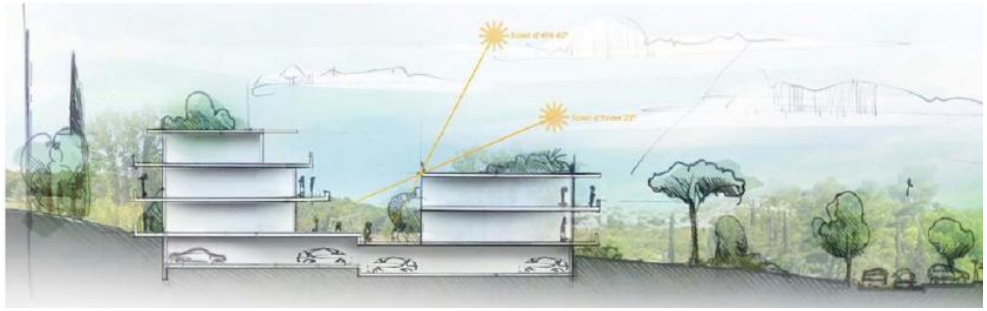
La composition urbaine et architecturale devra prendre en compte les interactions du site avec l'environnement urbain en présence, qui se compose d'habitations individuelles. Un dialogue devra être recherché afin d'assurer la couture au cœur du quartier résidentiel. Ainsi, la composition urbaine, l'échelle, le gabarit et l'architecture des constructions, devront être en cohérence avec cette vocation. L'emprise au sol du projet ne pourra ainsi excéder 25%.
La mutation qualitative de cet ancien espace agricole impliquera un travail fin de par les dimensions du site de projet au sein du tissu urbain existant.
Par ailleurs, le quartier de Mauvéou présente aujourd'hui une trame verte importante, dans laquelle le site s'inscrit, au regard de l'espace libre vert et boisé qu'il constitue. Sa transformation devra alors tendre vers une transition douce, développant une urbanisation équilibrée tout en préservant des espaces boisés de respiration, l'objectif étant de maintenir une trame paysagère de qualité à l'échelle globale du quartier (maintien des masses boisées en périphérie notamment).
Au cœur de ces espaces, devront être développés des espaces de convivialité (y compris éventuellement un espace bâti).
Le projet devra prévoir également un reboisement sur les franges du terrain.

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

Le site comprend un couvert végétal épars, composé de pins en son cœur, et de chênes au niveau des franges. Cet ensemble constitue une séquence paysagère intéressante à l'échelle du projet, mais également à l'échelle du quartier, dans la diffusion de la nature à travers l'urbanisation.
Le mail principal devra proposer une identité paysagère propre.
Il constituera une véritable séquence paysagère, ne tendant pas vers une composition trop rigide simplement agrémenté de plantations d'alignements, mais rappelant plutôt le caractère encore naturel du site. Le projet devra accueillir une noue paysagère, afin de gérer la rétention des eaux pluviales de l'urbanisation qui sera réalisée en amont, en partie haute du site.
Les conditions de desserte et d'accès à l'opération seront étudiées de manière à minimiser l'impact des déplacements au sein de la zone et des voies secondaires. Le chemin Fernand Bonifay sera raccordé par une desserte piétonne et éventuel accès de secours.
La conception du projet devra intégrer les notions de valorisation et un développement de la biodiversité et suggérer l'utilisation des espaces libres en culture (exemple : espaces partagés, cultures urbaines, …)
Le projet pourra élargir la réflexion à la valorisation et l'introduction d'espèces végétales locales adaptées au climat.

Des propositions pourront également être faites en faveur de la faune (nichoirs, clôture ajourée en partie basse pour favoriser les déplacements animaliers, abris pour chiroptères, ruches…).
Le bâti devra favoriser l'inertie et le confort d'été, tout en limitant les consommations de chauffage.

> Coupe de principe d'implantation du bâti : Recherche du meilleur ensoleillement des logements



- Habitat :

Le projet développera un programme à vocation d'habitat, et devra proposer une diversité en terme de typologies – manière d'habiter.
Il pourra ainsi être proposé :

- De l'habitat collectif : Au regard du contexte urbain, cette typologie devra être adaptée en terme d'échelle afin de garantir une intégration urbaine de qualité
- De l'habitat intermédiaire
- De la maison de ville
- De l'habitat individuel groupé.

Le projet devra proposer une mixité d'habitat.

Dans une optique de mixité sociale, le projet pourra développer :

> 1/3 des logements dédiés aux logements locatifs sociaux (minimum obligatoire)
> le solde des surfaces de plancher sera répartie entre accession maîtrisée et accession libre.

- Transports et déplacements :

La circulation automobile au sein du site sera limitée au maximum de par un tracé et une implantation optimisés :

- Dans le sens Est/Ouest, le projet sera desservi depuis le Chemin de Mauvéou avec un retournement interne : il s'agira de créer un mail planté, support de paysage et de liaisons piétonnes. Il pourra accueillir du stationnement ponctuel, et constituera la voirie primaire du projet.
- Dans la réflexion globale à l'échelle des déplacements au sein du quartier, le chemin de Mauvéou sera réaménagé pour accueillir trottoirs, places de stationnement publiques et plateforme signalant et sécurisant l'accès au projet.
- Dans le sens Nord/Sud s'organiseront les voiries secondaires, destinées à la desserte des constructions.

Suivant l'implantation des constructions, un maillage tertiaire de cheminements piétons - voire doux si la topographie le permet ponctuellement - devra être développé :

- En accompagnement des voiries créées,
- Et au travers des espaces libres préservés, permettant de connecter le projet à son environnement, les différentes constructions au sein même de l'opération, ainsi que les espaces communs.

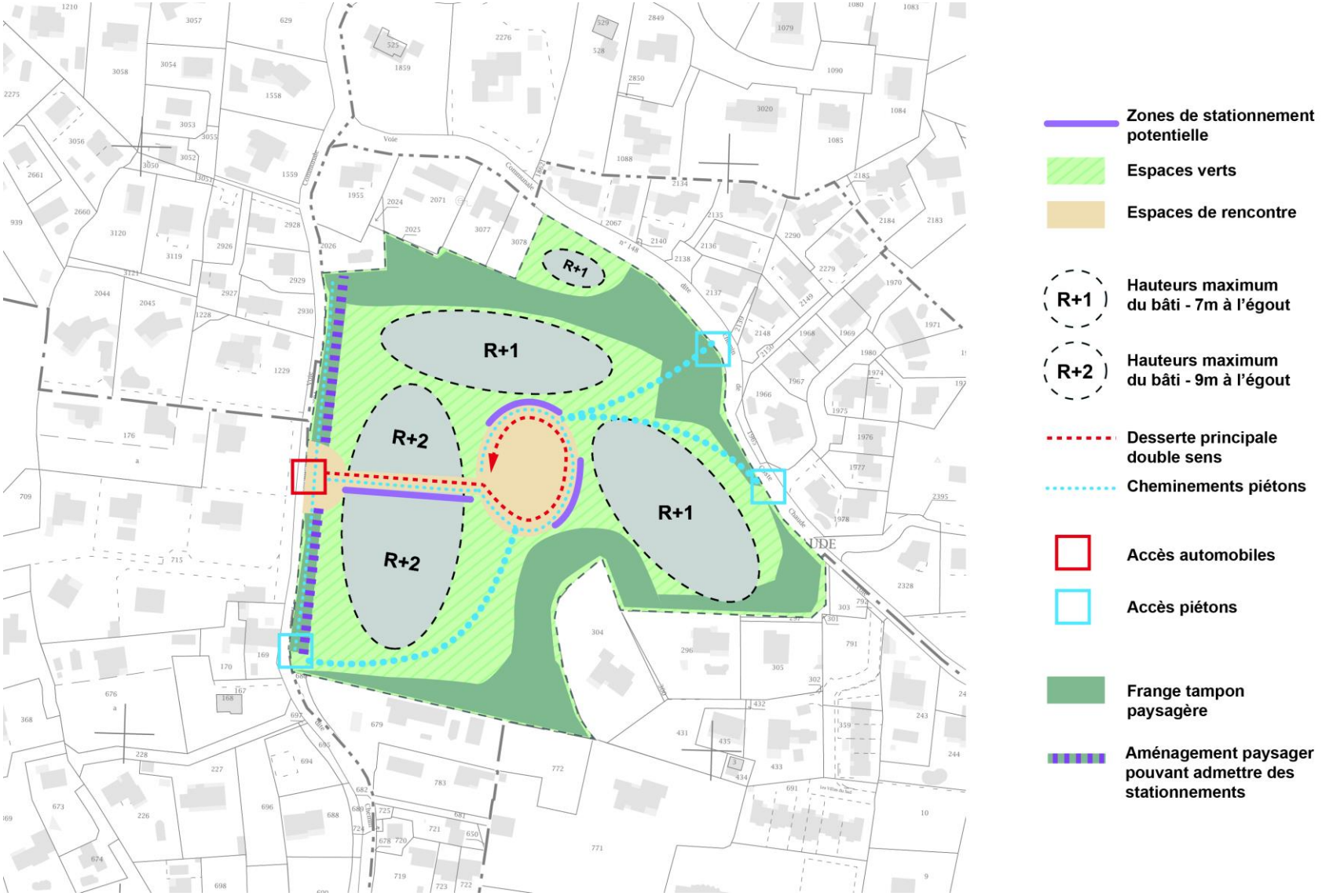
Les voies de dessertes secondaires devront être conçues pour s'intégrer de manière optimale au paysage du projet, tout en respectant des gabarits nécessaires permettant la circulation automobile et l'accès aux constructions et aux parkings enterrés.

Pour l'habitat collectif, le stationnement devra être autant que possible intégré au bâti et enterré, ce qui permettra de libérer le maximum d'espace en surface pour les jardins, espaces verts, espaces communs…
De manière globale, il devra être prévu un nombre de stationnements pour les logements collectifs ne pouvant être inférieurs à 1,5 fois le nombre de logements.
Si le stationnement n'est pas entièrement envisageable en souterrain, et pour les autres typologies, il devra être :

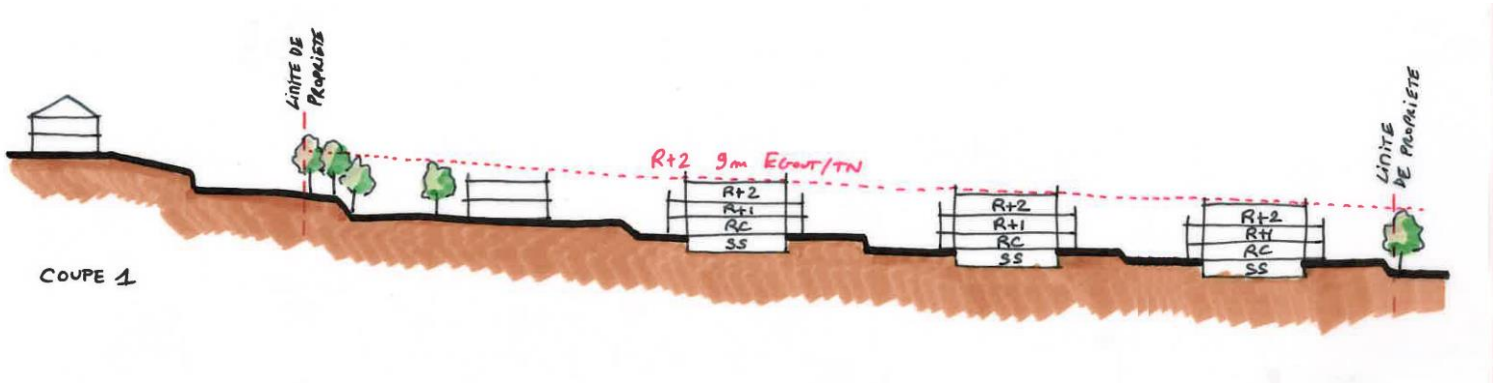
- En surface, s'il est agrémenté de plantations et/ou accompagné par des aménagements appropriés (pergolas…) favorisant son intégration. Il devra être travaillé de manière à éviter des linéaires trop importants le long de l'espace urbain.
  Il pourra être envisagé du stationnement (visiteurs, local associatif/commerce) le long du mail principal de manière ponctuelle, sous réserve d'un accompagnement paysager.
  De manière générale, le positionnement des éventuels stationnement de surface sera étudié en fonction des cheminements piétons, entrées d'immeubles et la nécessaire préservation de la qualité paysagère des aménagements. Ces parkings de surface viennent compléter les parkings souterrains (ils répondent ainsi principalement aux besoins visiteurs).

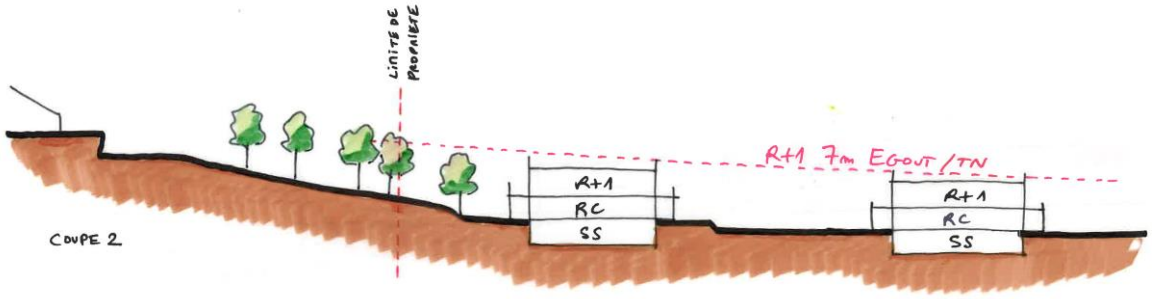
- Intégré au bâti sous forme de garage pour l'habitat individuel groupé, sous réserve que des respirations à travers le bâti soient préservées.
  La succession de boxes en socle de bâtiment (habitat collectif et intermédiaire) sera interdit.
  Il devra être prévu également le stationnement des 2 roues.

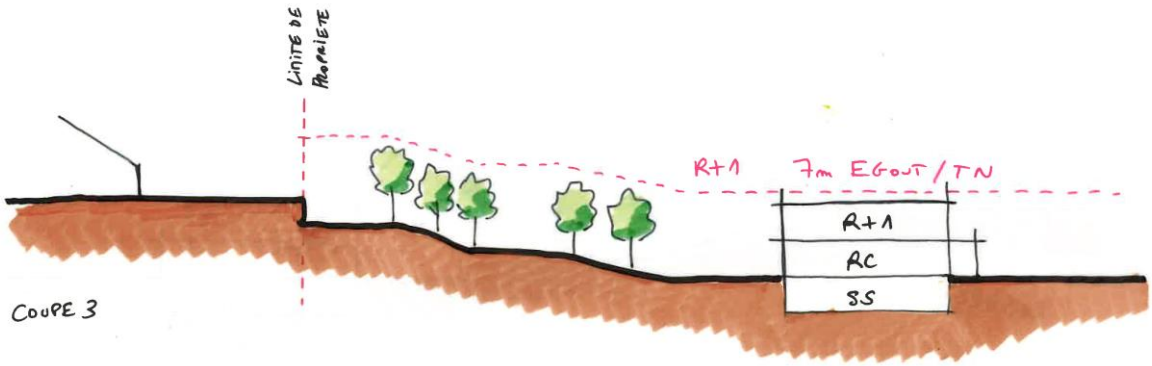
Carte OAP Coste Chaude



Exemple d'aménagement - OAP Coste Chaude


LIMITE DE PROPRIETE
R+2 9m EGOUT/TN
R+2
R+1
RC
SS
LIMITE DE PROPRIETE
COUPE 1


LIMITE DE PROPRIETE
R+1 7m EGOUT/TN
R+1
RC
SS
COUPE 2


LIMITE DE PROPRIETE
R+1 7m EGOUT/TN
R+1
RC
SS
COUPE 3

OAP Mouissèques

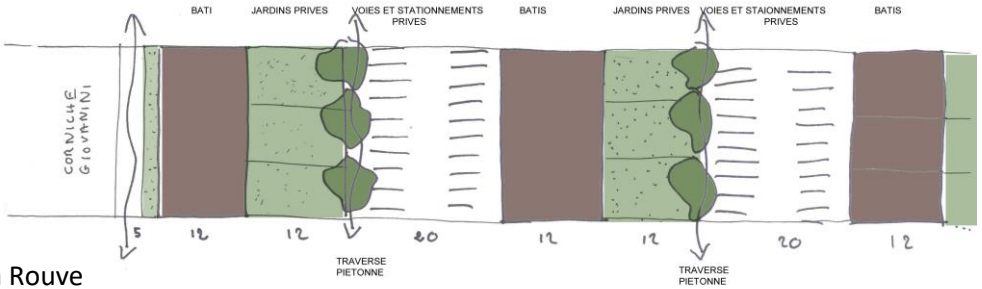
- Contexte :

Secteur situé à l'Est du centre ancien, concerné par une densification immobilière depuis environ 15 ans.
Les enjeux de renouvellement imposent désormais de définir des règles permettant de :

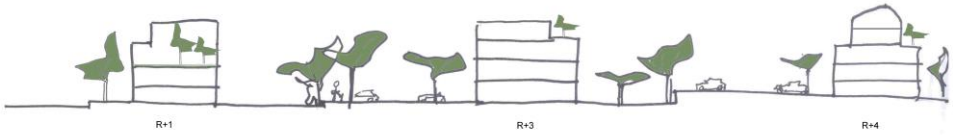
- Créer une couture entre les opérations récentes et le tissu plus ancien
- Définir des hauteurs et implantations en lien avec les espaces non construits
- Préserver des espaces non imperméabilisés
- Prévoir un maillage viaire à l'échelle du quartier et au-delà et des espaces de rencontre et respiration

- Principe d'aménagement :

- Place publique entre les « Ateliers Mécaniques » et le terrain
- Maintien des perspectives au Nord des « Ateliers Mécaniques », libre de toute construction
- 2 Boulevards plantés Nord Sud pour accompagner les logements
- Alignement de voirie par rapport au hangar CNIM : 20 mètres
- Alignement par rapport au chemin Casanova existant : 18 mètres
- Fractionner le bâti afin de créer de l'espace public et de convivialité
- Moduler la hauteur de bâti : R+3 de moyenne pour offrir des vues jardins
Ou /et des vues mer (de R+1 à R+4)
- Développer des logements avec jardin au sud
- Privilégier des logements traversant Nord / Sud



- Potentiel Logement à l'Est du hangar des CNIM : prolongation de la trame bâtie de la Rouve
- 5000 m² de logement (balcons et terrasses compris) soit environ 80 logements.



- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

Les arbres situés au Sud de la parcelle BV 172 feront l'objet d'une attention particulière.

- Mixité fonctionnelle :

La vocation économique principale devra être maintenue et mettre en valeur les éléments de témoignage de l'activité passée (exemple : hangar principal et sa façade nord)

- Habitat :

Dans le respect du règlement du PLU, pour toute opération ou aménagement générant au moins 1 000m² de surface de plancher à destination d'habitat, la part de cette surface de plancher destinée à du logement locatif conventionné doit être supérieure ou égale à 30% (cf. dispositions réglementaires).

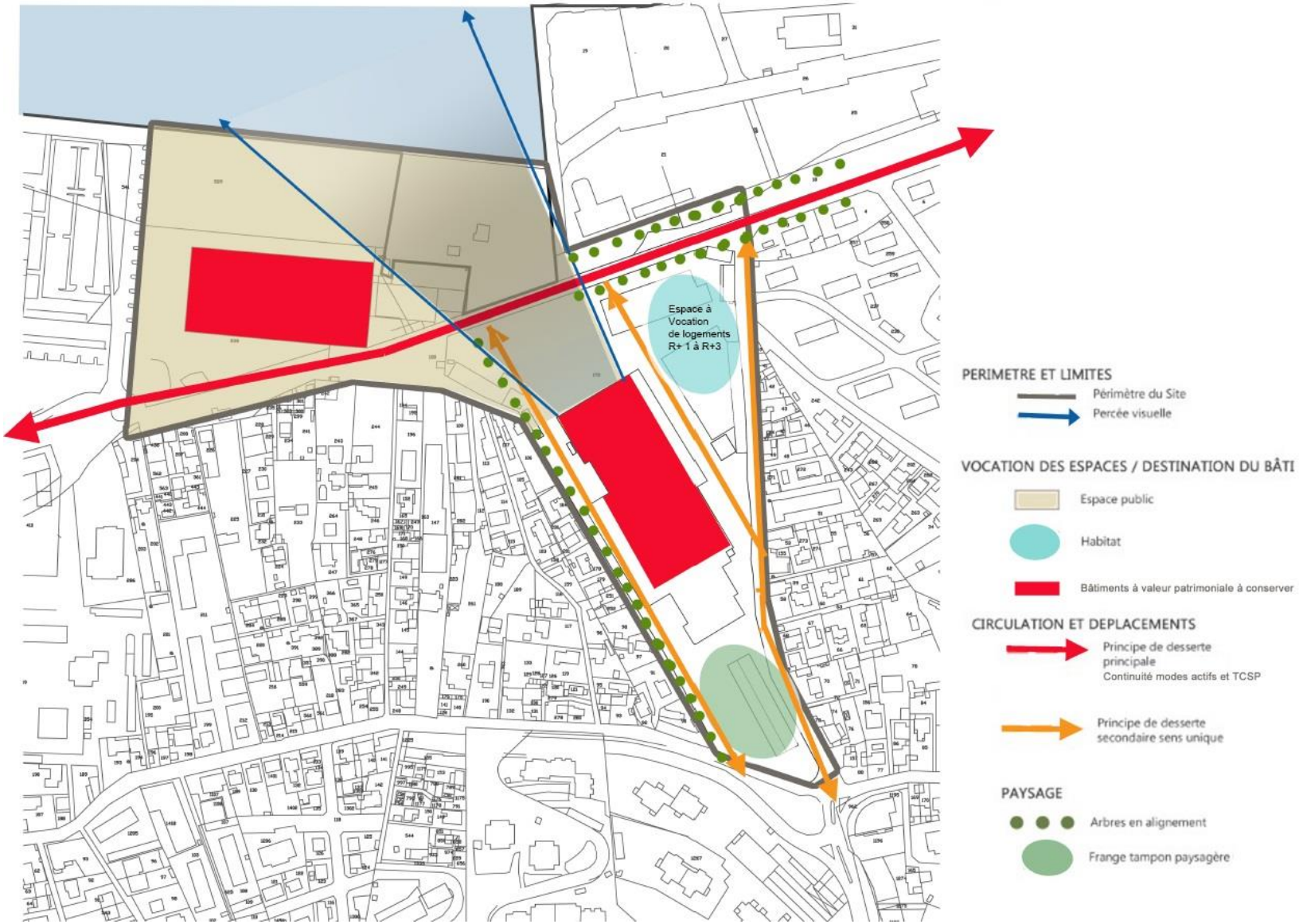
- Transports et déplacements :

Ce secteur connait de réelles difficultés de circulation, notamment en raison des déplacements domicile/travail à l'échelle de la Ville et des communes avoisinantes.

Afin d'améliorer la circulation, il est nécessaire :

- D'améliorer les cheminements viaires internes au quartier
- De faciliter le déplacement du transport en commun terrestre
- De développer les itinéraires sécurisés pour modes actifs (piétons et cycles), notamment vers les embarcadères de navettes maritimes
- De développer la politique du stationnement en fonction des usages.

Carte OAP


Espace à Vocation de logements R+1 à R+3
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du Site
Percée visuelle
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI
Espace public
Habitat
Bâtiments à valeur patrimoniale à conserver
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Principe de desserte principale
Continuité modes actifs et TCSP
Principe de desserte secondaire sens unique
PAYSAGE
Arbres en alignement
Frange tampon paysagère

OAP La Petite Mer / Lazaret

- Contexte :

Site situé sur le Domaine Public Maritime, concerné par de multiples activités (portuaire, économie, transport maritime, équipements publics, activités sportives et de loisirs, …).

Secteur inclus dans le secteur 9 de l'AVAP de Balaguier – Tamaris – Les Sablettes – Baie du Lazaret. A travers cette orientation d'Aménagement et de Programmation, il s'agit de confirmer les enjeux et ambitions inscrits au titre de cette Servitude d'Utilité Publique (SUP), notamment :

- La préservation, la requalification et la valorisation des espaces libres (à travers les faisceaux de vues par exemple), aménagements (portuaires, nautiques…) jouant un rôle essentiel dans la mise en scène de ce paysage maritime anthropisé,
- Le confortement des usages et mise en valeur des lieux historiques du site (dont le port de la Petite Mer) et des éléments identitaires du site,
- La composition d'ensemble en tant qu'élément de mise en valeur des caractéristiques du tombolo en maintien des transparences visuelles (par le traitement des clôtures, en retrouvant les perméabilités visuelles entre chaque mas existant et futur…) et en préservant des qualités d'ambiance végétales.
- La limitation des constructions nouvelles aux besoins des usages maritimes et portuaires (mas aquacoles etc.), afin de ne pas altérer les fonctionnements des sites et leurs attributs paysagers et favoriser leur intégration dans le cadre paysager lagunaire

- Principe d'aménagement :

a. Confirmer la vocation portuaire du site :

- L'espace voué à des bâtiments pour le développement portuaire et activités accessoires à terme est développé sous forme 6 modules de 150 m² (soit 900 m²) afin de préserver une ambiance et permettre des espaces de convivialité (différence avec le document de l'Audat - qui avait prévu un principe de 1000 m² mais ne semblait pas plus abouti sur ce point),
- La capitainerie prévoit un R+1 - adapté à ses fonctions,
- Dans l'attente, une occupation provisoire est envisagée par des modules de 4*6 (sur le principe du dernier exemple réalisé mais sur un parti pris mieux cadré).
- L'occupation maritime Est permet le développement de pannes nouvelles ainsi qu'un port à sec.

b. Préserver le développement des activités complémentaires, et notamment :

- Les activités économiques aquacoles et mytilicoles (en lien avec les cabanes en mer), permettant de dégager des principes d'aménagement (bâtis, livraison et stockage, stationnement et possible espaces de dégustation mutualisés)
- Les activités de pêche et autres services liés à la dynamique maritime,
- Le transport en commun maritime,
- L'activité sportive sur le plan d'eau…

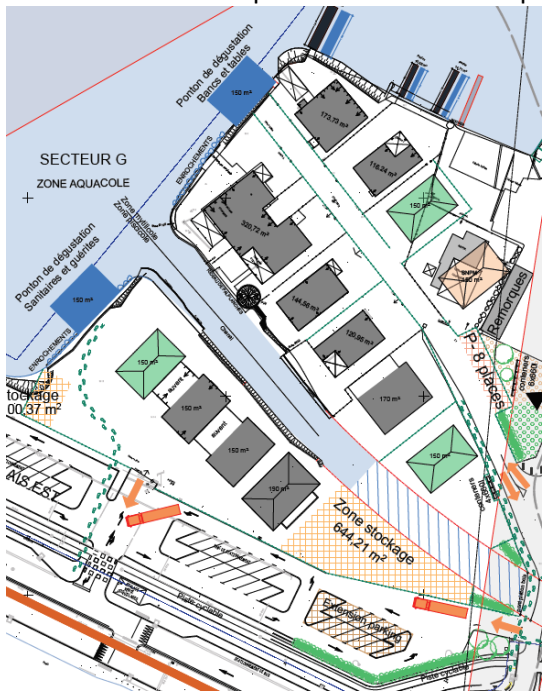
- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :
Respecter les principes d'aménagement, d'insertion (notamment en terme paysager et cônes de vue) et d'architecture prévus dans l'AVAP

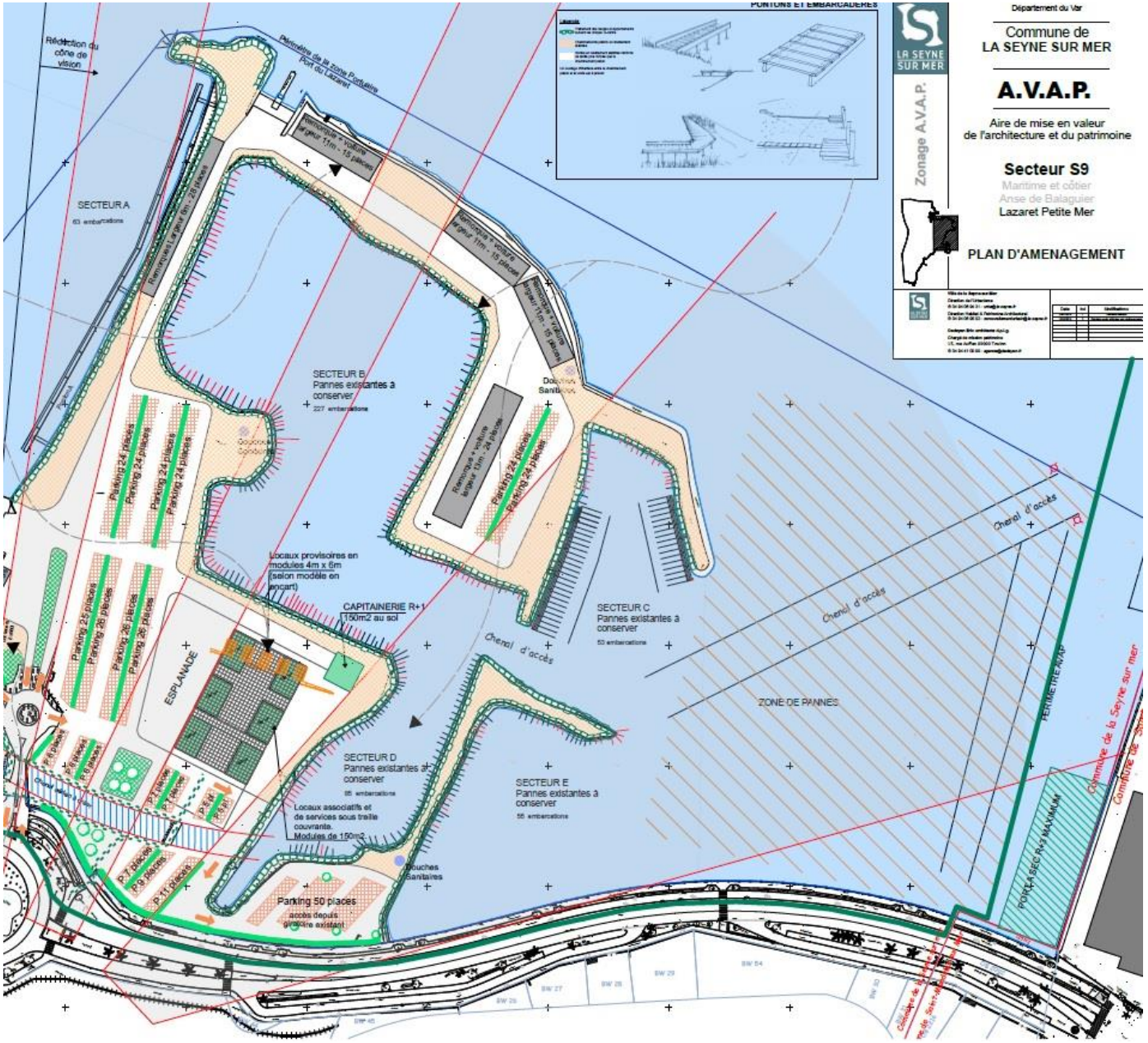
- Mixité fonctionnelle :
Le Domaine public induit le type d'activités admissibles mais il convient de préserver la diversité des actions qui s'y développent (port, pêche, activités mytilicoles et aquacoles, sport, …)

- Habitat :
Sans objet – Domaine public Maritime.

- Transports et déplacements :
Un accès unique sur la voie départementale sera privilégié afin de garantir la sécurité des usagers (via le giratoire existant du sous-marin Protée sur la RD18).
Les cheminements de véhicules à vocation professionnelle doivent être étudiés de manière à garantir le bon fonctionnement des activités, tout en minimisant l'impact en terme d'aménagement de voirie et en préservant les cheminements des visiteurs et le renforcement de la qualité paysagère.

- Des espaces de stationnements centraux et poches plus ponctuelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de parkings des activités.
- Les espaces voués aux remorques seront positionnés afin de correspondre aux besoins exprimés, sans nuire aux cônes de vue.




Département du Var
Commune de
LA SEYNE SUR MER
A.V.A.P.
Aire de mise en valeur
de l'architecture et du patrimoine
Secteur S9
Maritime et côtier
Anse de Balaguier
Lazaret Petite Mer
PLAN D'AMENAGEMENT
Zonage A.V.A.P.
LA SEYNE SUR MER
PONTONS ET EMBARCADERES
Réduction du cône de vision
Périmètre de la zone Portuaire Port du Lazaret
SECTEUR A
SECTEUR B
Pannes existantes à conserver
SECTEUR C
Pannes existantes à conserver
SECTEUR D
Pannes existantes à conserver
SECTEUR E
Pannes existantes à conserver
Locaux provisoires en modules 4m x 6m (selon modèle en encart)
CAPITAINERIE R+1
150m2 au sol
ESPLANADE
Locaux associatifs et de services sous tralle couvrante. Modules de 150m2
Parking 50 places
accès depuis giratoire existant
Chenal d'accès
ZONE DE PANNES
PERIMETRE AVAP
PORT A SEC PAS MAXIMUM
Commune de la Seyne sur mer

OAP RD 559

- Contexte :

La Route Départementale 559 est un axe majeur de circulation entre les communes de la Seyne sur Mer et Six Fours.

Le long de cette voirie, une mixité fonctionnelle est présente :

- Commerces, notamment de proximité (boulangerie, …), hôtel – restaurant,
- Logements collectifs ou pavillonnaires.

Le long de cet axe demeure un espace non bâti anciennement occupé par une activité de pépiniériste.

- Principe d'aménagement :

✓ Destinations Admises :
- Logements, Activités tertiaires, résidence service ou senior, hôtellerie.
  Pour toute opération ou aménagement générant au moins 1 000m² de surface de plancher à destination d'habitat, la part de cette surface de plancher destinée à du logement locatif conventionné doit être supérieure ou égale à 25 %.
- Possibilité d'activités commerciales le long de la voie départementale
- Hauteur maximales des constructions : R+2

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

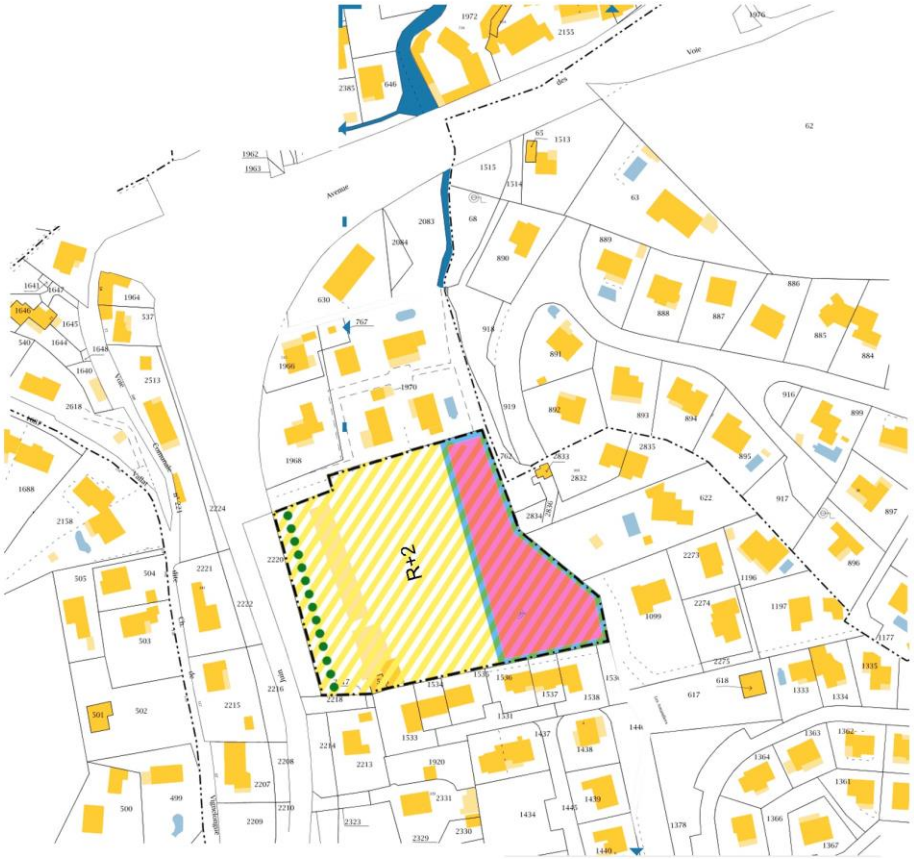
La gestion du vallat et du bassin de rétention devra garantir un aménagement permettant de mettre en valeur la trame bleue et la biodiversité.

La partie à bâtir devra prévoir un aménagement paysager de qualité, en respectant notamment un principe d'espaces non imperméabilisés d'au moins 30% de l'espace à bâtir.

- Transports et déplacements :

✓ Un accès unique sur la voie départementale sera privilégié afin de garantir la sécurité des usagers
✓ Dans l'hypothèse de constructions à usage d'activité, une contre-allée arborée pour gérer le stationnement minute pourrait être réalisée.

Carte OAP RD 559



DESTINATIONS ADMISES :

- Habitat,
- Activités tertiaires,
- Résidence service ou senior,
- Hotellerie,
- Commerces en bordure de voie départementale,

Emprise au sol maximale : 2.000 m²

Parcelle

Arbres en alignement

Equipement public
(bassin de rétention)

OAP Esplageolles

- Contexte :

Cet espace se situe en cœur de ville, espace non construit d'entrée au centre-ville, historiquement dédié à des fonctions de stationnement.
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours de révision, identifie les Centres villes de Toulon, Hyères et la Seyne-sur-Mer comme « espaces d'implantations préférentielles » pour les activités de santé, …
Il est également précisé dans le D.O.O. que « les centres villes urbains et villageois sont les espaces privilégiés et prioritaires pour l'accueil d'activités économiques et de services compatibles avec l'habitat … Cet accueil pourra se concrétiser par la constitution d'une offre immobilière spécifique, type « pôle santé », « pôle tertiaire » ou « tiers-lieux », implantée dans le périmètre de centre-ville.
Il est identifié comme opportunité foncière stratégique dans le cadre des études du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaines (NPNRU).

- Principe d'aménagement :

- Réaliser un bâtiment marquant en entrée du Centre-ville (hauteur maximale pouvant atteindre 26,00 mètres à l'égout)
- Développer une mixité fonctionnelle permettant d'offrir une opportunité d'activités multiples dans une construction neuve répondant au standard moderne d'activités (services, tertiaire, commerces, …),
- Prévoir une place privilégiée pour les stationnements, dans une logique d'usages multiples liés aux activités économiques

- Insertion :

- Développer une architecture de qualité, prévoir un rythme et une animation de façade permettant de limiter l'effet d'horizontalité de bâtiment (façade sur l'avenue Louis Curet).
- Prévoir un traitement des angles du bâtiment en adéquation avec l'ambiance urbaine voulue et nécessaire sur les espaces publics (dont voirie) alentours.

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

Prévoir une forme urbaine et une présence végétale marquante.

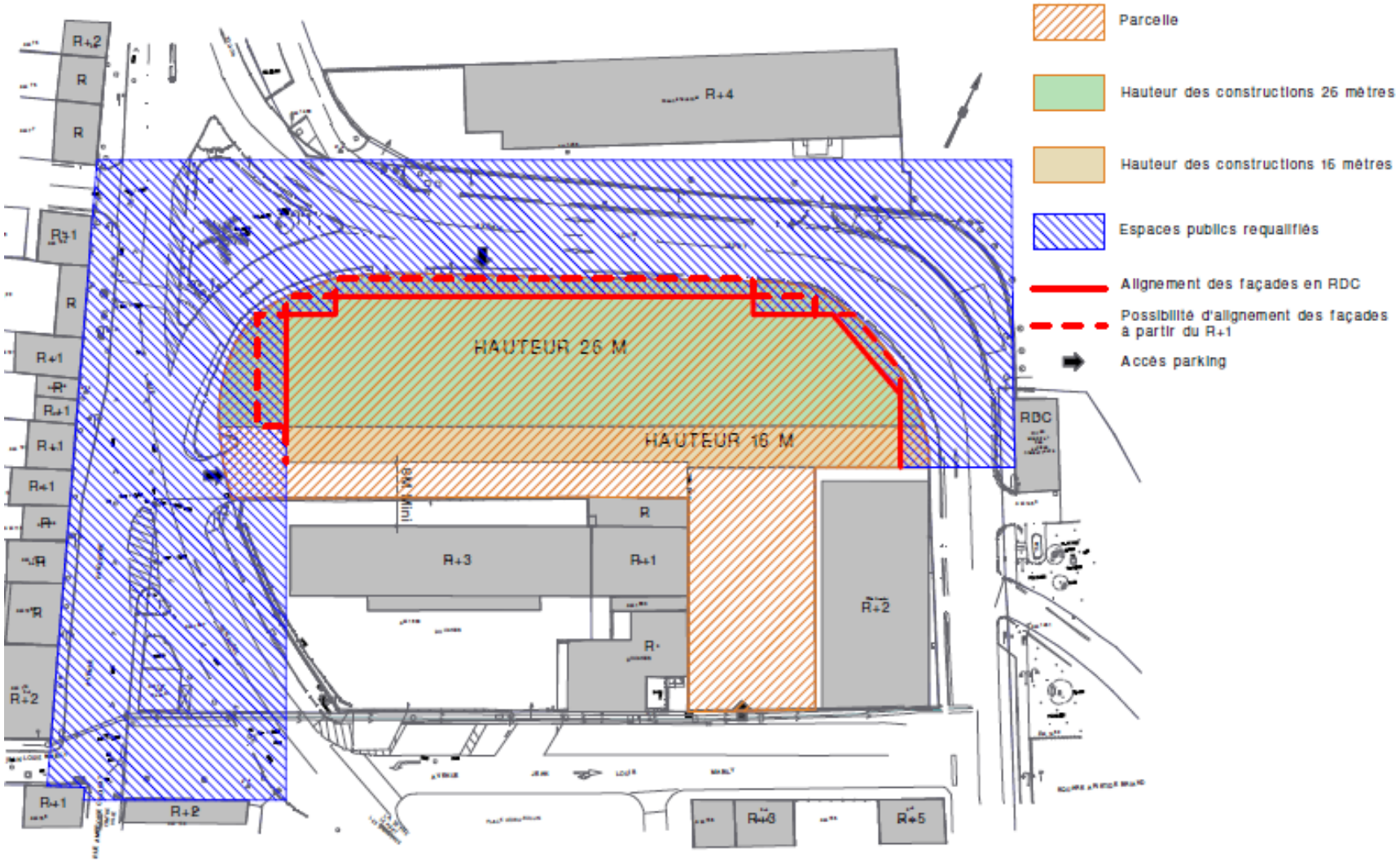
- Mixité fonctionnelle :

- Concevoir un programme répondant aux besoins du centre, dans une dynamique de complémentarité avec les sites avoisinants (notamment la technopole de Brégaillon).

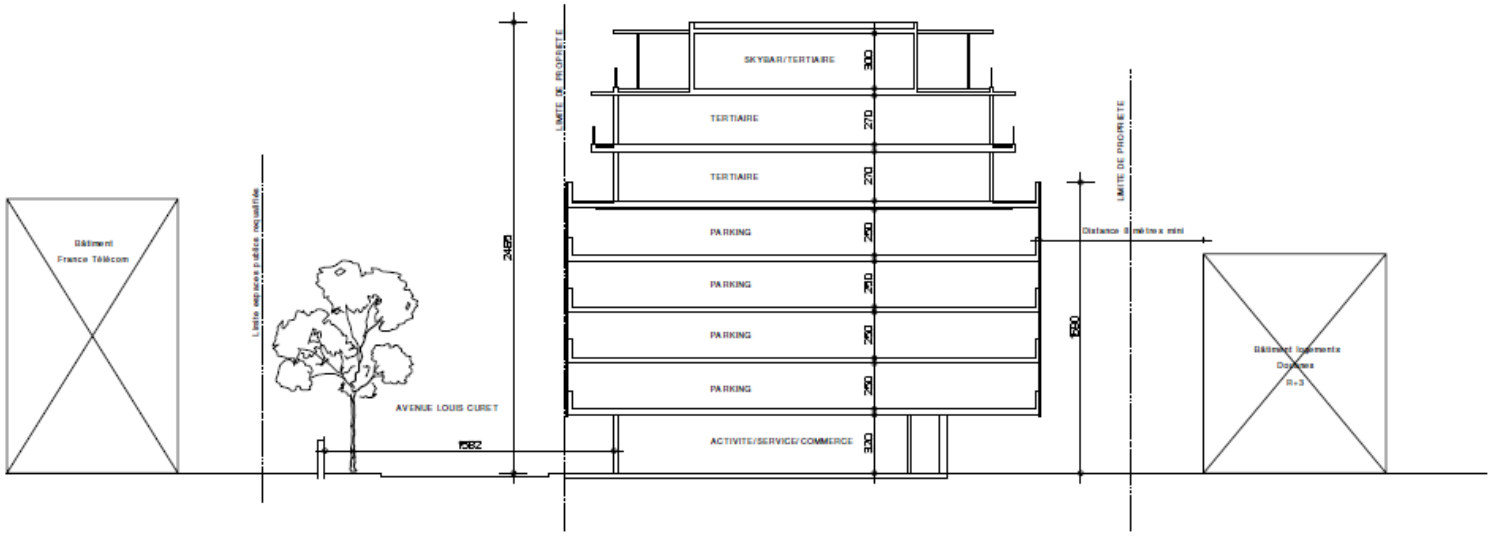
- Habitat :

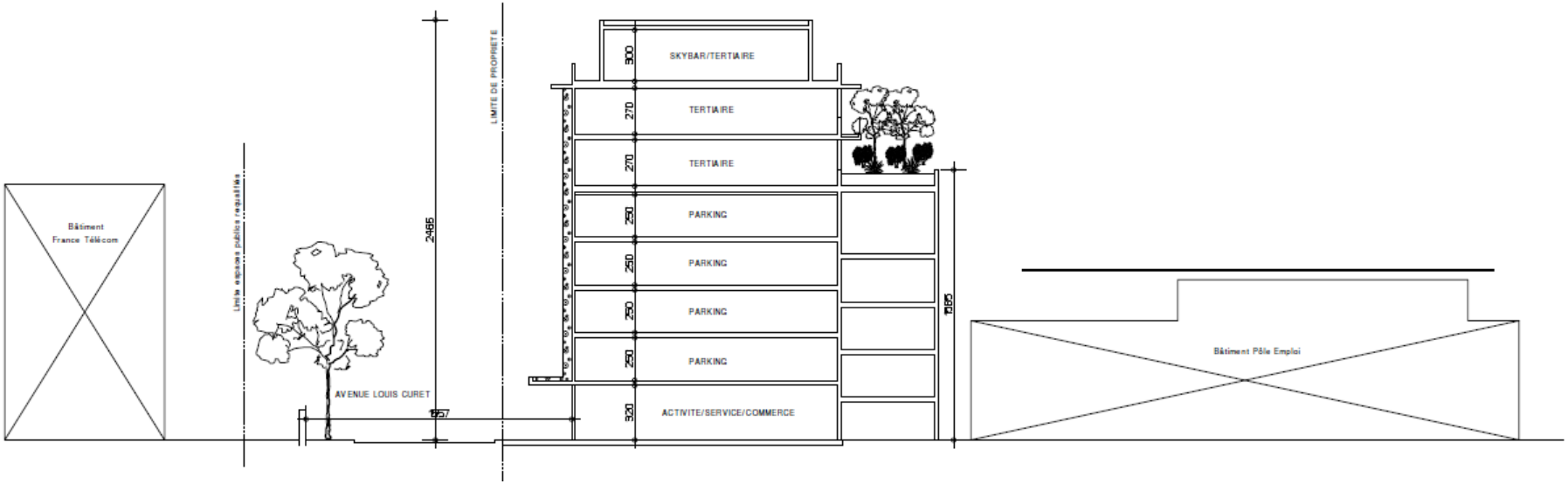
- Sans objet

Principe d'implantation



Coupes de Principe





OAP Calmette et Guérin

- Contexte :

Cet espace se situe en cœur de ville mais jouit d'une relative confidentialité et d'une ambiance particulière.

- Principe d'aménagement :

- Inscrire des percées visuelles permettant de développer des continuités piétonnes et des vues,
- Inscrire le concept de Nature en Ville au sein de l'espace,
- Définir un programme de constructions et des réhabilitations venant structurer l'espace public et respectueuses des percées et continuités (notamment au sud de la voie « Calmette et Guérin prolongée »)
- Une attention particulière aux stationnements devra être apportée (limitation des circulations et des stationnements sur l'espace public).
- Hauteur maximale des constructions : R+3, sous réserve de prévoir un front paysager créant un recul bâti le long de la voie « Calmette et Guérin prolongée ». La hauteur des constructions devra en outre prendre en compte l'ambiance bâtie contiguë afin de garantir une bonne intégration et un rapport entre constructions et espaces libres satisfaisant.

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

Préserver et / ou Prévoir des continuités paysagères, des espaces de respiration.

- Mixité fonctionnelle :

- La périphérie du site étant concernée par des équipements publics (Ecole de Musique, lycée, écoles primaires, parking public, places publiques, …) les aménagements devront faciliter les déplacements entre ces points d'intérêt.
- L'équipement dédié à la petite enfance situé dans le périmètre devra être maintenue dans le secteur.

- Habitat :

Compte tenu de la prédominance de petits logements en centre-ville et de la volonté de développer des typologies plus adaptées aux besoins des familles, il sera privilégié une majorité de T3 ou plus,
La ou les opérations devront prévoir un nombre de logements sociaux qui, sur l'ensemble ne saurait être inférieur à 35 %.

- Transports et déplacements :

Liaison entre la Rue Emile Combes et la Rue Jacques Laurent, dans une ambiance confirmant la perte d'hégémonie de la voiture (stationnements privilégiés en sous-sol ou ponctuels).
Création de porosités piétonnes entre la Rue Calmette et Guérin et le Cours Louis Blanc.

Carte OAP Calmette et Guérin

OAP « Gai Versant »

- Contexte :

Dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) et sur la base de la convention multi-partenariale signée en février 2006, la métamorphose du quartier Berthe est avérée. Le schéma de Cohérence Urbaine et Architecturale (CUA) est aujourd'hui réalisé pour sa plus grande partie à partir des principales lignes directrices suivantes :

- démolitions, constructions de logements sociaux, de logements privés à l'accession ou locatif libre, de commerces et de services,
- création de nouveaux axes structurants permettant une meilleure perméabilité et lisibilité du quartier (ex. boulevard Rostand, rue Gilles de Gennes...)
- hiérarchisation des espaces publics et résidentiels donnant lieu à de nouvelles places publiques fédératrices à l'échelle du quartier (ex. place St Jean, place Mandela...)
- résidentialisation avec des lieux d'usages à l'échelle des résidences.

En complément, une étude urbaine conduite en 2016 sur les secteurs en mutation du quartier Berthe et de ses abords, a eu pour objet de préparer le passage à une phase opérationnelle de construction et d'aménagement des secteurs non traités dans le cadre du projet ANRU du quartier Berthe. Cette analyse a permis de dégager des lignes directrices et enjeux par ilots, trouvant une traduction à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Certaines sont inscrites à travers la présente réforme du PLU (Gai versant et Cité Sémard), d'autres s'inscrivent dans le cadre d'une procédure parallèle.

Ainsi, le secteur Gai Versant englobe l'emprise, aujourd'hui complètement nue, des anciennes tours du Germinal et les ilots au nord constitués de petites maisons individuelles avec jardins. Ce secteur est en cours de mutation et de densification (depuis le début des années 2000), passant de zone urbaine de périphérie à un vrai quartier proche du centre-ville. Les projets déjà amorcés vont dans ce sens mais soulèvent un problème de trop forte densification.
A l'inverse de ce qui est opéré dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier Berthe, où des continuités piétonnes sont créées reliant un maillage d'espaces publics, le secteur fait évoluer son bâti et son offre de logement sans s'intégrer dans un schéma de développement cohérent.
Ce secteur se referme peu à peu sur lui-même, présentant de nouvelles constructions très hautes alors que les rues, elles, sont restées étroites.
L'évolution du quartier doit s'insérer dans le maillage d'espaces publics environnant et offrir des espaces de respiration dédiés à l'ensemble des résidents du quartier. C'est pourquoi il est proposé de créer un maillage d'espaces publics intégrant un grand parc en cœur de l'ilot Germinal.

- Principe d'aménagement :

Proposition est faite de construire à l'emplacement des anciennes tours, tout en gardant un grand espace de respiration central pour le quartier.
Les liaisons douces et perspectives sont élargies.
Un parc est implanté à l'interface du quartier Gai Versant et du secteur résidentiel Germinal. 3 résidences le bordent et s'ouvrent sur les espaces publics. La résidence plus au sud, à l'emplacement de la boulangerie et des autres petits commerces actuels pourra être réalisée dans un deuxième temps et accueillir du commerce de proximité (voir étude économique) dont bénéficieront les parents allant chercher leurs enfants à l'école Victor Hugo et les clients du Petit Prince.

Secteur Germinal :

- Aligner les bâtiments dans la continuité de l'alignement de la médiathèque,
- Aligner les bâtiments le long de l'avenue Jules Renard en fond du trottoir existant – en préservant l'alignement d'arbres existants,
- Aligner les bâtiments au sud avec le bâtiment au nord du restaurant le Petit Prince
- Accès parking depuis la rue Proudhon et une voie d'accès dans la continuité des accès au LCR

Secteur Proud'hon :

- Prendre en compte l'altimétrie pour concevoir des opérations intégrées,
- Définir des hauteurs n'excédant pas R+4 + attique au sud, R+3 + attique au nord
- Créer des coupures dans le bâti projeté afin de marquer des percées visuelles et mettre en valeur les espaces verts à réaliser

Secteur Baudelaire :

- Aligner les bâtiments dans la continuité de l'alignement de la Sécurité Sociale,
- Accès parking depuis la rue Baudelaire recalibrée en fonction de l'emplacement réservé et du nécessaire traitement du débouché,

Immeuble sur Jules Renard - Ouest

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

Créer les conditions d'un cheminement apaisé paysager entre le collège Wallon et l'espace public projeté au sud de l'avenue Proudhon.
Imposer une présence végétale dans les opérations de construction (arrière de parcelles à végétaliser au maximum, pour donner l'effet d'une continuité du parc à travers les résidences, toitures végétalisées, …) et conserver les vues et perspectives vers le futur espace public du Germinal

- Mixité fonctionnelle :

Envisager des locaux pour petits commerces, notamment au niveau du parvis du restaurant du Petit Prince (offre d'hyper-proximité et offre d'activité).

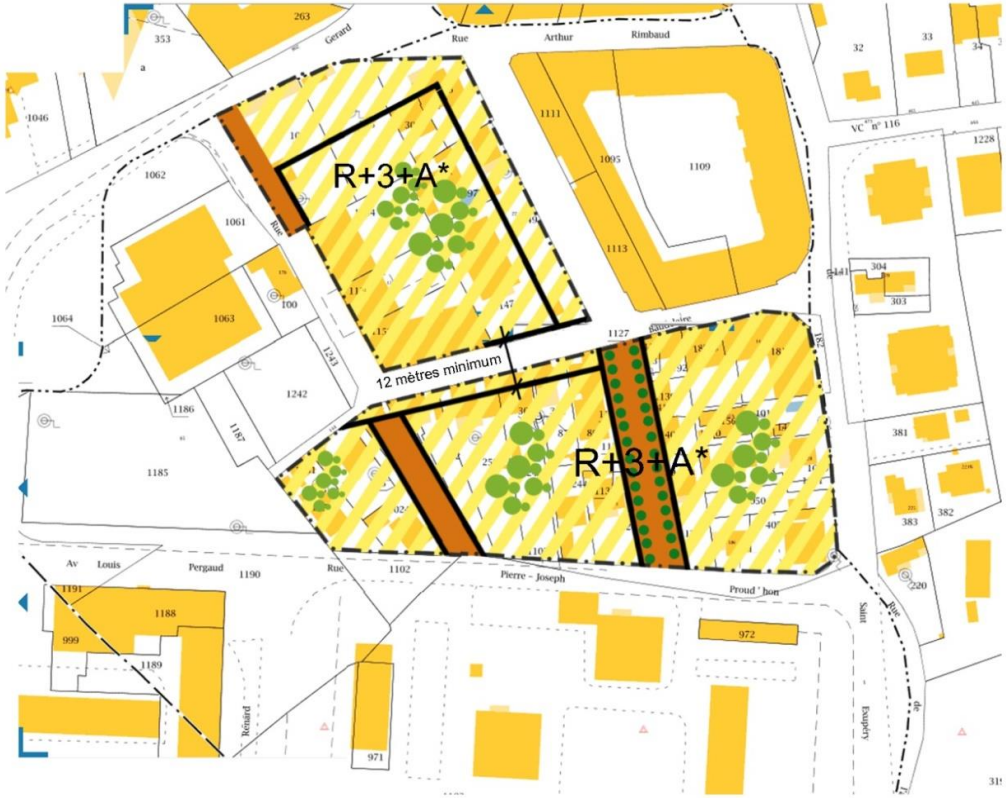
- Habitat :

La nécessité de diversifier l'offre d'habitat dans ce secteur de la ville permet de ne pas imposer de Logements Locatifs sociaux (cf. position de la DDTM sur ce point)

- Transports et déplacements :

Garantir un maillage de quartier afin de favoriser les déplacements (exemple : Créer une continuité venant du nord jusqu'à l'école Victor Hugo),
Instaurer des continuités piétonnes entre le grand parc central et la voie Jules Renard

Cartes OAP « Gai Versant »



Parcelles

Expression d'un coeur d'ilôt végétal (30% minimum d'une opération)

Espace public (élargissement ou création de liaison)

Alignement de façades

Arbres en alignement

* Toutefois, et sous réserve d'un épanelage garantissant une bonne insertion, la hauteur pourra être supérieure en mitoyenneté d'un immeuble existant dont la hauteur excède celle ainsi définie

Cartes OAP « Gai Versant »

Exemple d'aménagement – OAP « Gai versant »

OAP Cité Pierre Sémard

- Contexte :

Dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) et sur la base de la convention multi-partenariale signée en février 2006, la métamorphose du quartier Berthe est avérée. Le schéma de Cohérence Urbaine et Architecturale (CUA) est aujourd'hui réalisé pour sa plus grande partie à partir des principales lignes directrices suivantes :

- démolitions, constructions de logements sociaux, de logements privés à l'accession ou locatif libre, de commerces et de services,
- création de nouveaux axes structurants permettant une meilleure perméabilité et lisibilité du quartier (ex. boulevard Rostand, rue Gilles de Gennes...)
- hiérarchisation des espaces publics et résidentiels donnant lieu à de nouvelles places publiques fédératrices à l'échelle du quartier (ex. place St Jean, place Mandela...)
- résidentialisation avec des lieux d'usages à l'échelle des résidences.

En complément, une étude urbaine conduite en 2016 sur les secteurs en mutation du quartier Berthe et de ses abords, a eu pour objet de préparer le passage à une phase opérationnelle de construction et d'aménagement des secteurs non traités dans le cadre du projet ANRU du quartier Berthe. Cette analyse a permis de dégager des lignes directrices et enjeux par ilots, trouvant une traduction à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Certaines sont inscrites à travers la présente réforme du PLU (Gai versant et Cité Sémard), d'autres s'inscrivent dans le cadre d'une procédure parallèle.

Le secteur nord-est du débouché de la voie nord est hors périmètre ANRU. Ce secteur est constitué d'un patrimoine de maisons ouvrières qui longent le chemin de Lagoubran aux Playes (RD 63) et créent un vrai front bâti. A l'arrière de cette frange on trouve un tissu disparate constitué de petites villas, d'immeubles collectifs des années 60, de friches, d'ensemble de garages, et d'entrepôts ou poste de contrôle destiné à la SNCF.

Le tissu viaire est peu lisible, les bâtiments sont posés au milieu d'une nappe d'enrobé sans trottoir, ni bordure, en contrepoint certains jardins proposent de vrais oasis de verdure au charme champêtre à l'image de l'ancienne école transformée en habitation. La voie nord va venir modifier l'ambiance de ce quartier.
2 propositions de restructuration sont proposées :

- La 1ère tient compte de la 1ère version de tracé² présentée par la métropole Toulon Provence Méditerranée,
- La seconde permet de minimiser le tracé viaire. Cette dernière solution permet également de réduire les coûts et de préserver au maximum les villas et le patrimoine végétal.

- Principe d'aménagement :

Le passage de la voie nord ainsi que la restructuration de ce secteur en lisière du réseau SNCF ne peut pas se réaliser sans démolition. Minimiser l'impact de ces démolitions en s'efforçant de les limiter – autant que possible – à des éléments annexes ou relocalisables.
L'ancienne école transformée en logements doit être conservée et mise en valeur (bâtiment ayant valeur de témoignage). A l'est de cette construction, une place centrale requalifiée pourrait faciliter l'accroche urbaine de l'espace.
La rotonde existante située à l'extrémité Est du site mérite, dans la mesure du possible, d'être préservée.

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

Le patrimoine végétal existant sera conservé, notamment les arbres situés à proximité de l'ancienne école « PLM ».

Un effort de végétalisation est attendu sur le front nord du site, pour les parties non concernées par du bâti ou en prévoyant des formes urbaines innovantes intégrant le végétal).

- Mixité fonctionnelle :

Le nord de la zone pourrait permettre de réaliser un programme économique à vocation artisanale et / ou une opération de parkings en superstructure, offrant ainsi un masque (visuel et sonore) entre la voie ferrée et la zone à vocation de logements.

- Habitat :

Les opérations de démolition / reconstruction nécessaires à la requalification de l'espace devront être étudiées afin de reconstituer l'offre de logements sur un principe de 1 pour 1.

Toute opération de logements devra prévoir 25 % de logements locatifs sociaux (en m² de SDP par rapport à la SDP totale à usage d'habitation)

- Transports et déplacements :

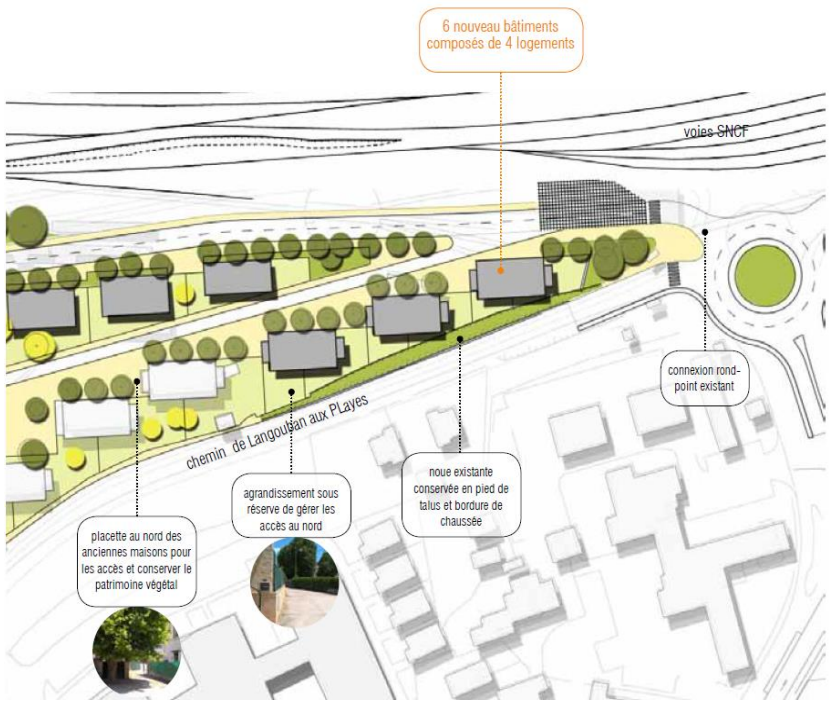
Les accès existants des résidences sur la RD 63 seront conservés

Un maillage viaire complémentaire, permettant d'améliorer la desserte interne et participer à la requalification, pourra être prévu, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie au débouché (avenue Y. Rabin).

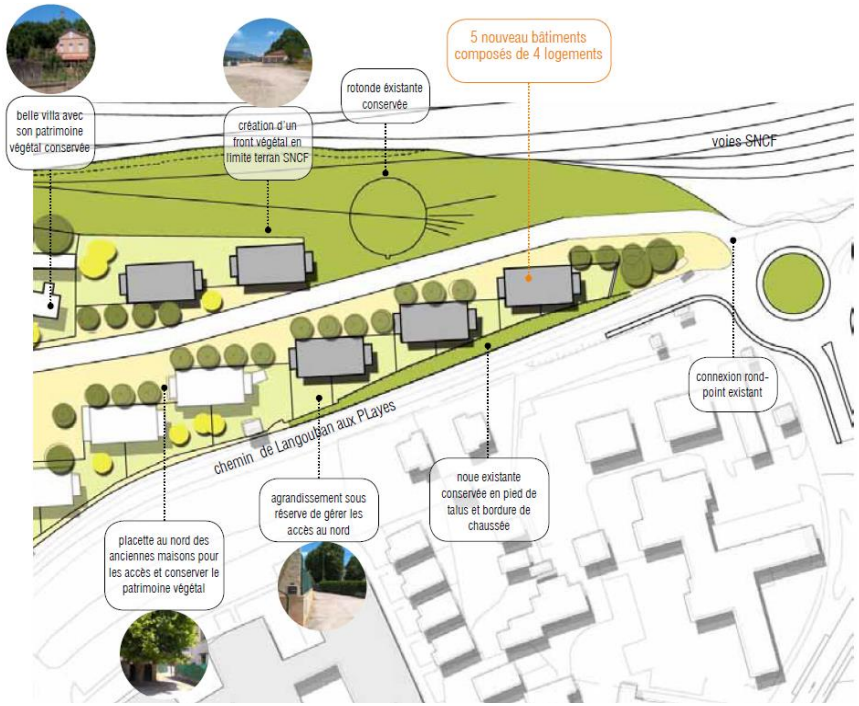
Carte OAP

Espace à vocation Economique
Espace à Vocation de logements < R+3
Parcelle
Arbres à conserver
Continuité viaire à prévoir
Principe de variante au débouché de la voie Nord
Desserte secondaire
Secteur à vocation économique et/ou stationnements (à l'exclusion de logements)
Eléments patrimoniaux à préserver (ancienne école PLM et stèle)
Habitat

Exemple d'aménagement - OAP Cité Pierre Sémard – débouché Est



Hypothèse 1



Hypothèse 2