LA SEYNE SUR MER
DEPARTEMENT DU VAR

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

BALAGUIER – TAMARIS – LES SABLETTES – LA BAIE DU LAZARET

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document soumis à enquête publique du 11 mai au 16 juin 2015
Modifié suite aux conclusions de l'enquête publique
Annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 24 octobre 2016 approuvant l'AVAP

MAITRE D'OUVRAGE
VILLE DE LA SEYNE SUR MER
Quai Saturnin Fabre, BP 507,
83500 LA SEYNE SUR MER Cedex
représentée par Marc VUILLEMOT, Maire de la Seyne/mer, vice-président de TPM, conseiller régional
et Florence CYRULNIK,
Conseillère municipale déléguée au Patrimoine
SUIVI TECHNIQUE
Pôle Aménagement du Territoire
Service Aménagement et Habitat 04 94 06 95 52
MINISTERE DE LA CULTURE
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du VAR
BP 501 TOULON

CHARGES D'ETUDE
CITADIA et EVEN conseil – Agence Méditerranée
45 rue Gimelli 83000 TOULON
tél 04 94 18 97 18 fax 04 94 18 97 19
mediterranee@citadia.com

WOOD & Associés, Architectes du Patrimoine
Véronique WOOD et Sandra JOIGNEAU
20 rue de Pomet 83000 TOULON
tel 04 94 31 86 76 fax : 04 94 30 65 68
architectes@wood-associes.com

Chargés d'étude de la ZPPAUP : **Atelier d'urbanisme Médiation** SARL, **Jean Pierre et Nicolas FRAPOLLI, I. HUANG**, **V.WOOD**, assistés de **Dominique REBILLARD**, **paysagiste**

Les **Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)** ont été créées en 1983. Outils de connaissance patrimoniale et de gestion du territoire, leur objectif était la mise en valeur d'un patrimoine identifié et diversifié.

La ZPPAUP Balaguier – Tamaris - Les Sablettes, élaborée par Jean Pierre FRAPOLLI, a été approuvée le 6 décembre 2005, et annexée au Plan Local d'Urbanisme le 27 décembre 2006. Elle a établi des règles pour la protection d'ensembles architecturaux, urbains et paysagers et de tous éléments du patrimoine qui participent à l'identité de la collectivité, proche des habitants et de leur culture, tout en s'inscrivant dans une perspective dynamique de développement.

Le dispositif issu de la loi dite "Grenelle II" (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) leur a substitué une nouvelle servitude d'utilité publique, l'**Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**. Il reprend les principes fondateurs des ZPPAUP et développe une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable. L'AVAP est centrée sur la qualité du cadre de vie et les préoccupations de la ville durable. L'archéologie est un nouveau domaine examiné dans le cadre de l'AVAP.

Conformément aux articles L 642-1 et suivants du Code du Patrimoine, l'étude de l'AVAP est conduite par le Maire, en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France. Elle suit une procédure plus participative que celle de la ZPPAUP, imprégnée des principes du développement durable. La CLAVAP (Commission Locale de l'AVAP) est une instance consultative constituée d'élus de la Ville, de représentants de l'Etat (Préfet de Région, Direction Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, ainsi que du Directeur Régional des Affaires Culturelles) et des personnes qualifiées au titre du patrimoine culturel local et au titre des intérêts économiques locaux, désignées par la Ville.

La présente AVAP vise à pérenniser les règles établies dans la ZPPAUP, en la complétant par une analyse environnementale prenant en compte les objectifs de développement durable. Cette révision est l'occasion d'étendre le périmètre au secteur maritime qui accompagne le secteur patrimonial terrestre.

L'AVAP de Balaguier - Tamaris – Les Sablettes – La baie du Lazaret, comprend les documents suivants :

- RAPPORT DE PRESENTATION et son annexe le DIAGNOSTIC
- REGLEMENT
- DOCUMENT GRAPHIQUE

SOMMAIRE

I. PREAMBULE :
PRESENTATION ET ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DE LA SEYNE-SUR-MER……5
I.1. Situation dans le territoire...……5
I.2. Historique...……5
I.3. Patrimoine...……6
I.4. Intercommunalité...……6
I.5. Précédente étude : la ZPPAUP...……7

II. LES MOTIFS DE LA CREATION DE L'AVAP : DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE TERRESTRE A LA VALORISATION DU PATRIMOINE MARITIME……..8
II.1. Un paysage exceptionnel dont la banalisation a été freinée...……9
II.2. Une situation privilégiée...……11
II.3. Un périmètre de protection justifié, à pérenniser et à étendre...……14
II.3.1. Le développement durable et la « grenellisation » des documents d'urbanisme...……15
II.3.2. Les spécificités du volet maritime...……16
►Les compétences
►La gestion intégrée des activités
►Le volet littoral et maritime du SCOT

III. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC……..19
III.1. Approche patrimoniale et architecturale ...……20
III.1.1. Généralités ...……20
III.1.2. La trame foncière...……20
III.1.3. Structure paysagère et morphologie urbaine ...……20
III.1.4. Les caractéristiques patrimoniales et architecturales...……22
III.2. Approche environnementale...……23
III.2.1. Géomorphologie, hydrographie et courantologie de l'espace maritime...…23
III.2.2. Les risques...……24
III.2.3. Les milieux naturels et la trame verte et bleue...……24
III.2.4. Secteurs maritimes et conflits d'usage ...……26
III.2.5. Analyse des espaces au regard de leurs capacités esthétiques et paysagères à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation d'énergies renouvelables...……26

IV. DELIMITATION DU PERIMETRE DE L'AVAP ET SES OBJECTIFS……29
IV.1. Le périmètre et les objectifs généraux...……29
IV.1.1. Un périmètre répondant à des objectifs de cohérence...……29
IV.1.2. Les objectifs de l'AVAP Balaguier-Tamaris-Les Sablettes-La baie du Lazaret.....29
IV.1.3. Un périmètre découpé en secteurs...……32
IV.2. Les secteurs de l'AVAP et leurs objectifs ...……34
IV.2.1. Secteur 1. La Croupe de l'Eguillette...……34
IV.2.2. Secteur 2. L'Anse de Balaguier...……35
IV.2.3. Secteur 3. La Pointe de Balaguier et le Manteau...……36
IV.2.4. Secteur 4. Tamaris ...……37
IV.2.5. Secteur 5. Le Quartier Crouton / Godinot...……38
IV.2.6. Secteur 6. Les Sablettes...……39
IV.2.7. Secteur 7. Le Fort Napoléon et sa forêt...……40
IV.2.8. Secteur 8. La Corniche...……41
IV.2.9. Secteur 9. Secteur maritime et côtier...……43

V. LA COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)……45

V.1. Les orientations générales communes à l'ensemble du territoire.....46

V.1.1. Qualité de ville.....47

V.1.2. Démocratie locale 48

V.2. Les orientations d'urbanisme en fonction des enjeux thématiques et géographiques.....49

V.2.1. Forme urbaine – paysage - habitat.....49

V.2.2. Equipements structurants.....51

V.2.3. Transports – espaces publics (voirie) réseaux divers 52

V.3 Les orientations particulières.....53

I. PREAMBULE : Présentation et environnement juridique de La Seyne-sur-Mer

I.1. Situation dans le territoire

La Ville de La Seyne-sur-mer est la deuxième ville du Var. La Ville s'étend sur 22,17 km² Limitrophe de Six-Fours-les-Plages, Saint-Mandrier et Ollioules, la Ville est desservie par l'autoroute Estérel – Côte d'Azur A50 reliant Toulon à Marseille. La gare SNCF met La Seyne-sur-mer à quelques minutes de Toulon, 40 minutes de Marseille, et 2 heures de Nice. Les aéroports les plus proches sont ceux de Toulon-Hyères, du Castellet et de Marseille-Provence.

La ville de La Seyne sur mer compte 62082 habitants en 2010, soit une densité de 2560 habitants au km².

La Seyne sur mer possède 25 kilomètres de façade littorale, ce qui lui a permis de voir sa candidature retenue en tant que "la Ville aux douze ports" au Concours "Mémoire des Ports" organisé par la "Fédération du patrimoine maritime méditerranéen".

Son activité maritime se développe du Nord au Sud, du Port de Brégaillon (frêt, génie maritime, trafic des personnes et des marchandises...) au Port de La Seyne, en centre ville (grande et moyenne plaisance, et pêche), et aux aménagements du littoral Sud, plus tournés vers la moyenne plaisance et les embarcations traditionnelles (Balaguier, Port du Manteau, Port de la Petite Mer, Saint-Elme). L'ensemble de la rade est traversé par les lignes maritimes de transports en commun du réseau "Mistral".

Ses quartiers Sud sont résolument orientés vers les activités balnéaires et touristiques (et ce depuis fort longtemps, traditionnellement XVIIe siècle, renforcé au XIXe siècle). La qualité des paysages de cette frange littorale comportant un tombolo, des quartiers résidentiels remarquables (constructions de Michel Pacha, hameau Pouillon) et des fortifications historiques majeures ont justifié les mesures de protection patrimoniale et paysagère mises en place par la ZPPAUP.

I.2. Histoire

C'est en 1657 que La Seyne, originairement "La Sagno", devient indépendante, se détachant de Six-Fours dont elle était jusque là un hameau. A l'époque, son **activité économique** est basée essentiellement sur l'agriculture et la pêche.

Sa situation géographique sur la rade lui donne également une **vocation stratégique militaire** importante entraînant la construction de fortifications à Balaguier (1634), à l'Eguillette (1680) et le Fort Napoléon (1821). A partir du XVIIIe siècle, la construction navale va permettre à la petite ville de prendre véritablement son essor, elle vivra essentiellement de cette activité jusqu'en 1989, date de la fermeture des Chantiers Navals.

La Seyne-sur-mer est devenue un **lieu de villégiature** dès l'arrivée du chemin de fer en 1859, attirant écrivains et artistes qui feront la réputation du site. A partir de 1880, Michel Pacha ayant fait fortune dans l'empire ottoman, crée un quartier de villégiature fortement teinté d'orientalisme avec 140 villas, deux casinos, le Grand Hôtel de Tamaris, toutes les structures nécessaires au fonctionnement de la "station climatique de Tamaris" (chapelles, bureau de poste et télégraphe, bureau de tabac, épicerie, laiterie, boulangerie). Il remblaie le bord de mer et crée une route littorale, la Corniche, puis développe la station balnéaire "Les Sablettes-les-Bains" (Grand Hôtel du Golfe et Casino des Sablettes).

Suite aux démolitions de la guerre en 1944, Fernand Pouillon reconstruit le hameau des Sablettes, remarquable par sa composition architecturale et urbaine.

I.3. Patrimoine

Le centre ancien comporte deux **édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques** : l'Eglise Notre-Dame de Bon Voyage (du XVII^{e,} et sa façade du XIXe siècle) et le Pont Transbordeur (début XXe siècle). Le patrimoine du centre ville antérieur à 1948 est valorisé par des prescriptions architecturales spécifiques.

La commune reste toujours une **station balnéaire** attirant de nombreux touristes, notamment aux Sablettes et à Tamaris, riche des constructions patrimoniales de l'époque de Michel Pacha et le hameau des Sablettes édifié par Fernand Pouillon. Dans les quartiers Sud, le Fort de Balaguier est également **inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques**.

Elle a été classée "station balnéaire et station de tourisme" par décret du 7 février 2008.

La Seyne-sur-mer détient sept labels attribués par des structures nationales au terme de concours spécifiques :

- Label Patrimoine du XXe siècle en région PACA : Pont Transbordeur (1915-1917), villa Sylvacanne (1939), et hameau des Sablettes (1950-1953) ;
- Rubans du Patrimoine 2011 pour la réhabilitation de la Maison du Patrimoine et de l'Image et de la Maison de l'Habitat, place Bourradet ;
- Rubans du Patrimoine 2013 pour la Bibliothèque Théâtrale Armand GATTI, place Martel Esprit ;
- Label Ville Fleurie (Concours des Villes et Villages Fleuris) : 3 fleurs depuis 2007.
- Label Qualitri remis par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et Eco-Emballage ;
- Label Pavillon Orange 3 étoiles, décerné par le Haut Comité Français pour la Défense Civile ;
- Label Bien Vieillir – Vivre ensemble ;
- Label régional Collectivité lauréate AGIR pour l'énergie.

Le contraste entre l'expansion de la villégiature promue par Michel Pacha, et reprise par Fernand Pouillon, et l'intérêt hautement stratégique des fortifications historiques, ont justifié la création de la ZPPAUP. Celle-ci a pris en compte également la protection de l'écrin paysager de jardins avec en toile de fond, la forêt du Fort Napoléon et les croupes boisées de Balaguier et de l'Eguillette.

I.4. Intercommunalité

La Seyne sur mer est située au cœur de la Rade de Toulon. Elle est membre de la **Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée** (TPM), créée en 2002, dont elle est la deuxième ville en poids de population. Cette structure a élaboré et approuvé des documents majeurs en terme de planification :

- un programme de l'habitat (PLH) approuvé le 16 décembre 2004, révisé le 2 octobre 2010 ;
- un plan de déplacement urbain (PDU) approuvé le 5 juillet 2006 ;
- un schéma de cohérence territoriale (SCoT) au niveau du bassin d'habitat toulonnais, regroupant 31 communes, a été approuvé par le conseil syndical mixte SCOT PROVENCE MEDITERRANEE le 16 octobre 2009.

Grâce au positionnement de la métropole toulonnaise comme pôle de référence européen et méditerranéen pour l'industrie et la recherche civile et militaire liées à la mer, l'aire toulonnaise est à la tête du **pôle de compétitivité Mer PACA** à vocation mondiale, labellisé en 2005. Celui-ci associe des entreprises, des centres de recherche et des organismes de formation, engagés dans une démarche partenariale pour mettre en œuvre une stratégie commune de développement pour faire de la région PACA un pôle d'envergure internationale dans le domaine de l'industrie et de la recherche liée à la mer (livre Bleu).

I.5. Précédente étude : la ZPPAUP

Le patrimoine des quartiers Sud de la Seyne-sur-mer a fait l'objet d'une ZPPAUP, Zone de Protection du Patrimoine Architecturale Urbain et Paysager, approuvée en 2005. Elle a été élaborée par Jean-Pierre FRAPOLLI, urbaniste.

Nous tenons à préciser que le contenu de cette étude, de grande qualité, a été en grande partie réutilisé dans cette nouvelle étape du dispositif de protection de Balaguier-Tamaris-Les Sablettes, et de la Baie du Lazaret.

II. LES MOTIFS DE LA CREATION DE L'AVAP : DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE TERRESTRE A LA VALORISATION DU PATRIMOINE MARITIME

"La sévérité des conclusions du Rapport remis par la Ville de la Seyne, en préambule à cette étude de ZPPAUP, ("Tamaris ou l'œuvre de **Michel PACHA"**, SDA 1994), nous a paru, après les premières visites du **site de TAMARIS**, complètement justifiée en raison de la transformation en cours, d'un paysage exceptionnel, au caractère délicat et émouvant et dont **la banalisation** paraît inéluctable, si rien de volontaire n'est entrepris, au niveau réglementaire et aménagements.

Les prescriptions réglementaires, visant à la **conservation de l'oeuvre de Michel Pacha**, devront porter sur le droit à bâtir, sur les conditions de restauration du bâti existant et sur le devenir des espaces non bâtis, des espaces verts, des jardins, des boisements, des clôtures, des haies et des plantations d'arbres en alignement.

Aux **SABLETTES**, l'œuvre de **Fernand Pouillon** (hormis les bâtiments démolis ou les passages publics obturés), bien qu'agressée jour après jour par des modifications, des ajouts, des panonceaux, résiste beaucoup mieux à ces agressions, en raison de la "dureté" de son architecture et de son **caractère urbain** affirmé. Les prescriptions réglementaires devront porter sur la restauration des lieux.

Ainsi les œuvres de Michel PACHA et de Fernand POUILLON constituent des ensembles majeurs, mais sont en cours de banalisation.

L'urbanisation mal contrôlée est en train de faire disparaître ces oeuvres qui témoignent d'un passé récent, formes et ensembles qui constituent un patrimoine de qualité.

Le relief, la morphologie des lieux, la présence de la mer, l'orientation, la nature des sols ont été utilisés par l'homme pour établir une relation sensible avec le paysage et constituer "une oeuvre de l'homme et de la nature".

Le parcellaire retrace l'évolution de ce paysage, là où il n'a pas été gommé par des opérations immobilières ou des lotissements brutalement implantés, sans souci d'intégration et sans prise en compte du passé et de ses traces dans le site ; **la trame foncière permet de mettre en évidence les linéaments historiques de ce site qui pourront constituer un guide dans les aménagements.**

Emprunter la Corniche de Tamaris, parcourir les rues, chemins et traverses, c'est découvrir les ensembles de constructions et de jardins ; élégance de l'architecture, harmonie des formes, avec emploi de matériaux prélevés sur place, expression des modes de l'époque avec profusion d'éléments décoratifs, tant dans la décoration des façades, dans la composition des jardins, dans le choix des essences, que dans la réalisation de fabriques." (M. FRAPOLLI, Rapport de Présentation ZPPAUP, 2005).

Cette étude avait pour but de préserver les caractéristiques de ce **grand site littoral** et de permettre sa valorisation culturelle, sociale et économique en améliorant l'image culturelle, sociale et économique de la Seyne-sur-Mer. Dans le cadre de la transformation de la ZPPAUP en AVAP, elle est conservée dans son intégralité, complétée par les exigences liées aux objectifs de développement durable.

II.1. Un paysage exceptionnel dont la banalisation a été freinée

Dans le cadre de son Projet Urbain, la commune de la Seyne-sur-mer a décidé de mettre en valeur les sites naturels, le patrimoine bâti et son environnement, pour l'agrément des Seynois et pour le développement touristique de la Ville.

Les sites naturels, le patrimoine bâti, les parcs et jardins de la zone littorale (Balaguier-Manteau-Tamaris-Crouton-Sablettes) constituent pour la Seyne un potentiel rare sur la Côte d'Azur, potentiel qu'il est urgent de protéger. En effet, depuis les années 70, les opérations (immeubles et lotissements) sont venues au contact de ce patrimoine et, après l'accélération des années 90, se sont insinuées dans ces sites. Ces opérations, strictement résidentielles, n'ont aucune caractéristique pour constituer des quartiers, puisqu'elles sont isolées entre elles.

Rudy Ricciotti précisait en 1996 dans la présentation des prescriptions architecturales applicables au hameau des Sablettes, secteur Pouillon : « *Le Hameau des Sablettes, dit aussi Hameau Pouillon, dans le quartier des Sablettes, sur la Commune de La Seyne-sur-mer, est aujourd'hui un lieu très touristique. Construit après la seconde guerre mondiale, cet ensemble indépendant était réputé pour sa qualité d'image et de villégiature. Aujourd'hui « très altéré » tant sur le plan architectural qu'urbanistique, il demeure néanmoins un lieu dont le fonctionnement social et économique est satisfaisant. Il s'agit d'un véritable petit village d'une architecture balnéaire et contemporaine de grande qualité. Conscient de ce patrimoine, la ville de La Seyne-sur-mer a décidé de protéger ce site privilégié géographiquement par la présence d'une promenade maritime et de ses plages. C'est pourquoi une ZPPAUP a été décidée.* »

Le village des Sablettes, après la démolition des bâtiments d'origine désignés Porte du Soleil, subit jour après jour la dégradation des façades, l'obturation des passages publics et des percées visuelles, l'occupation commerciale des places et des extensions incontrôlées. Sa remise en état est l'une des priorités, d'autant plus que ce hameau a reçu le label "patrimoine du XXe siècle" par le Ministère de la Culture et de la Communication. Ce label et la mise en place de la ZPPAUP ont permis l'intervention de la Fondation du Patrimoine, aidant les propriétaires à rénover leur bien dans le respect du patrimoine.

Enfin, ces opérations se sont attaquées aux crêtes boisées, qui relient le fort Napoléon à la pointe de Balaguier d'une part, et à la pointe de l'Eguillette d'autre part, endommageant cette coupure verte qui constitue le décor de l'ancienne station de Michel Pacha.

Par ailleurs, depuis de nombreuses années, les activités aux abords de ce secteur ont disparu. Les points de baignade diminuent progressivement, seules l'anse de Balaguier et la plage des Sablettes sont officiellement reconnues dans le périmètre concerné (points de contrôle des eaux de baignade). Les pontons ont disparu entraînant dans leur sillage la disparition des amarrages de pointus et autres bateaux. L'exploitation économique du milieu marin (mytiliculture...), malgré sa relative stabilité, n'est plus à son apogée ; les friches aquacoles sont importantes, les rares cabanes encore existantes et la trace des anciens pieux l'attestent.

Par contre, la vocation culturelle du quartier s'est progressivement affirmée :

- Villa Tamaris Centre d'Art : lieu d'exposition de peinture depuis 1995, la Villa est gérée par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée. Elle est résolument tournée vers l'art contemporain et accueille depuis 2003 le festival international de la photographie "L'Oeil en Seyne". La Villa organise aussi des conférences, des lectures, des visites guidées, des rencontres avec les artistes, des animations scolaires.
- Musée Municipal Naval installé dans le Fort de Balaguier propriété de la Marine Nationale, lieu culturel d'expositions permanentes et temporaires sur l'histoire de la Rade de Toulon.
- Fort de l'Eguillette : propriété de la Marine Nationale, il est progressivement restauré par des chantiers d'insertion. Des expositions et des manifestations culturelles y sont régulièrement organisées, des concerts et des pièces de théâtre y sont aussi donnés.
- Le Fort Napoléon héberge des festivals de musique, les fêtes calendales et deux pôles de création contemporaine, local et national

- La Galerie le Bosphore (privée) est animée par du spectacle vivant et des arts plastiques
- le Pôle National des Arts du Cirque – Méditerranée : Les Chapiteaux de la Mer qui accueillent les activités circassiennes d'un niveau international. Ils sont implantés sur des terre-pleins dont la gestion appartient à la Communauté d'Agglomération Toulon – Provence -Méditerranée.,

Le secteur maritime, cette autre entrée de ville, mérite donc d'être valorisée par l'AVAP, au même titre que le secteur terrestre.

La préservation et la mise en valeur du "grand site" de Tamaris / Balaguier / les Sablettes a conduit la Commune à mettre en place des "outils" de protection" et la **ZPPAUP** a été choisie comme la mesure la plus adaptée. L'AVAP avec son profil élargi se substitue naturellement à la ZPPAUP.

II.2. Une situation privilégiée

La zone concernée s'étend le long de la frange littorale, entre le fort de l'Eguillette au Nord et le village des Sablettes au Sud, sur un développé d'environ **trois kilomètres** et sur une profondeur définie par l'étude de ZPPAUP. Le territoire terrestre de l'AVAP se calque sur celui de la ZPPAUP. Le secteur maritime inclut une partie du périmètre de protection monuments historiques du Fort de Balaguier, pour s'étendre sur la Baie du Lazaret, jusqu'aux terre-pleins du port de la Petite Mer aux Chapiteaux de la Mer sur l'isthme des Sablettes.

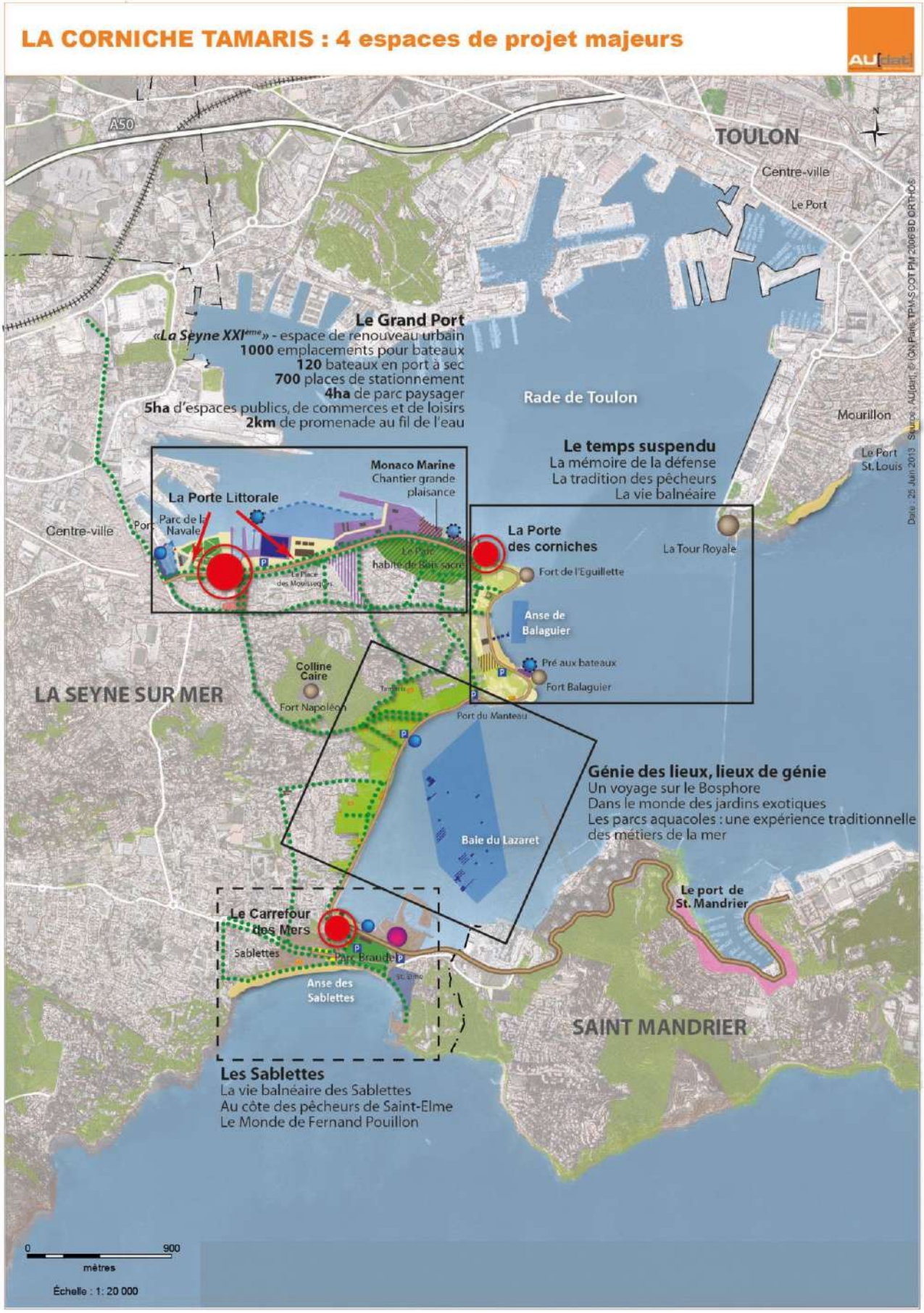
Ce « grand site » peut être décomposé en trois grandes **unités**, l'une au Nord, sur les coteaux boisés, la deuxième au Sud dans une plaine alluviale, et la troisième sur la zone maritime de l'Anse de Balaguier et de la Baie de Lazaret. Ces grandes unités représentent neuf **entités** définies selon des critères géographiques, paysagers et historiques.

► Les étendues ou espaces rentrants
- **3 unités** de caractère exceptionnel ou banal, qui dans la suite de l'étude seront appréhendés comme des ensembles, avec leurs caractéristiques propres, leur ambiance, leur épaisseur et leurs limites.

► Les points ou espaces saillants
- **3 points nodaux** : les forts de l'Eguillette, de Balaguier et Napoléon qui constituent des repères dans le site.

► Le ruban
- **L'élément fédérateur** représenté par la Corniche de Tamaris qui longe la frange littorale le long du site et l'interface avec l'élément marin. Les usages variés de ce site prestigieux ont été mis en cohérence dans un schéma directeur de la Corniche, cf. page suivante.

► ***La mer :*** richesse partagée de la Ville (différentes domanialités), entrée de ville et zone économique et touristique à mettre en valeur. C'est l'acteur principal du "Grand Paysage".


LA CORNICHE TAMARIS : 4 espaces de projet majeurs
AU[dart]
A50
TOULON
Centre-ville
Le Port
Le Grand Port
«La Seyne XXIème» - espace de renouveau urbain
1000 emplacements pour bateaux
120 bateaux en port à sec
700 places de stationnement
4ha de parc paysager
5ha d'espaces publics, de commerces et de loisirs
2km de promenade au fil de l'eau
Rade de Toulon
Mourillon
Le Port St. Louis
Le temps suspendu
La mémoire de la défense
La tradition des pêcheurs
La vie balnéaire
Monaco Marine
Chantier grande plaisance
La Porte Littorale
Parc de la Navale
Centre-ville
La Place des Moussequets
Le Parc habité de Bois sacré
La Porte des corniches
La Tour Royale
Fort de l'Eguillette
Anse de Balaguier
Pré aux bateaux
Fort Balaguier
Colline Caire
Fort Napoléon
LA SEYNE SUR MER
Port du Manteau
Génie des lieux, lieux de génie
Un voyage sur le Bosphore
Dans le monde des jardins exotiques
Les parcs aquacoles : une expérience traditionnelle des métiers de la mer
Baie du Lazaret
Le port de St. Mandrier
Le Carrefour des Mers
Sablettes
Parc Braudel
St. Elme
Anse des Sablettes
SAINT MANDRIER
Les Sablettes
La vie balnéaire des Sablettes
Au côte des pêcheurs de Saint-Elme
Le Monde de Fernand Pouillon
0
900
mètres
Échelle : 1: 20 000
Date : 25 Juin 2013 Sources : AUdart, © IGN Paris, TPM SCOT PM 2006 BD ORTHO

Le Grand Port

- *La Porte Littorale*
- Le Port de plaisance (accueil croisières, plaisance, port à sec)
- Emplacement grande plaisance
- IPFN
- Monaco Marine (chantier de grande plaisance)
- Espaces publics liés au nouveau port (commerces, parking, promenade, Casino...)
- Station maritime existante
- Station maritime projeté
- Parc de la Navale
- Opération habitat «Porte Marine»
- Site potentiel de mutation
- Bois sacré («Le Parc habité»)

Le temps suspendu

- *La Porte des corniches*
- Autour des forts
- Le patrimoine militaire : les Forts de l'Eguilette et Balaguier et la Tour Royale
- Station maritime
- Station maritime projeté
- *L'auberge du Père Louis*
- Anse Balaguier, un site potentiel de projet :
  - Le Pré aux bateaux : chantier naval patrimonial
  - La batterie des Cannets : un site pour la création d'un espace public de détente et de parking
- Site potentiel pour création de parking

Génie des lieux, lieux de génie

- Le monde de Michel Pacha et les jardins exotiques
- Architecture orientaliste
- La Promenade Michel Pacha
- Cabanes aquacoles
- Station maritime
- Parc aquacole

Les Sablettes

- *Le carrefour des mers*
- Autour de la villegiature
- Parc Braudel
- Du côté des pêcheurs : St. Elme
- Chapiteaux Cirque Contemporain
- Hôtels et Promenade des Sablettes
- Le Hameau de Fernand Pouillon
- Station maritime

II.3. Un périmètre de protection justifié, à pérenniser et à étendre

La protection mise en place par la ZPPAUP a été efficace et permis notamment d'enrayer un processus croissant de divisions de terrains à valeur patrimoniale, que le PLU ne suffisait pas à protéger. Il ne gèle pas pour autant la construction puisqu'un certain nombre d'opérations a vu le jour sur des terrains laissés longtemps en friche, dans les secteurs des Sablettes et du Crouton notamment. La construction est maîtrisée sur les espaces aptes à la supporter.
Les nombreux projets de réhabilitation, restauration de bâtiments, patrimoniaux ou non, ont pu aboutir à des réalisations de qualité grâce au respect des objectifs et prescriptions fixés par la ZPPAUP. L'objectif de l'AVAP est de maintenir cette haute qualité architecturale et paysagère.

L'extension du périmètre vers la mer, indissociable de la mise en valeur du littoral terrestre, est rendue indispensable pour :

- mettre en valeur le travail d'exploitation lié à la mer et supprimer les friches aquacoles : protection des cabanes d'exploitation, renouveau des cabanes dans le respect des objectifs de développement durable ; promotion des activités aquacoles sous toutes leurs formes et leurs objectifs de développement économique.
- retrouver le maximum de points de baignade : par exemple la cale des anciens chantiers Dettori (en face du Crouton) ;
- développer les transports maritimes et la desserte des équipements culturels: Villa Tamaris, Centre d'Art, Musée de Balaguier, Chapiteaux de la Mer... ;
- préserver le littoral côtier et maîtriser l'exploitation des terre-pleins dans une logique de mise en valeur paysagère et touristique.

II.3.1. Le développement durable et la « grenellisation » des documents d'urbanisme

La participation de la population et des acteurs : Toute démarche de développement durable implique une **participation active** de la population et de tous les acteurs du territoire. En effet, chacun, individu, famille, association, entreprise, a une connaissance spécifique de la Ville et peut apporter efficacement sa vision et sa contribution à la démarche.
Les expositions pédagogiques (présentant une comparaison entre les constructions originelles et leur état actuel) présentées lors du centenaire Fernand Pouillon, les visites guidées du hameau des Sablettes entrent dans ce cadre. La population est associée aussi par le biais du tissu associatif : un groupe de travail "Fernand Pouillon" a été créé par la Ville pour dresser le bilan des actions de sauvegarde et de mise en valeur menées sur le secteur, et poursuivre la réhabilitation du hameau. Il réunit, outre les services municipaux intéressés (culture et patrimoine, mais aussi aménagement et urbanisme), les représentants des associations de sauvegarde du patrimoine (HPS...), des citoyens et des commerçants impliqués dans la poursuite de cet objectif commun.
En outre, un partenariat actif est entretenu avec les CIL (Comités d'Intérêts Locaux) dans le cadre de la démocratie participative et des comités de quartiers.

La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations : Cette finalité répond à l'article 1 de la déclaration de Rio : "Les êtres humains sont au centre des préoccupations relatives au développement durable. Ils ont droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature". L'objectif est d'assurer un développement qui garantisse aux générations présentes et futures le maintien et l'amélioration du bien-être social, économique, écologique sans que cela soit au détriment des plus démunis ou des territoires voisins. Cette finalité intègre l'ensemble des actions qui améliorent la qualité du cadre de vie sur le territoire. En ce sens, elle est extrêmement transversale et se recoupe parfois avec la notion d'épanouissement de tous les êtres humains. Étant au plus près des habitants, de leurs besoins et de leurs aspirations, la ville a un rôle particulièrement important à jouer dans la poursuite de cette finalité.

Les objectifs de cohésion sociale sur le territoire se déclinent en plusieurs volets :

- promouvoir une mixité sociale respectueuse de tous ;
- développer la solidarité entre les générations ;
- être en vigilance quant à la santé des populations ;
- offrir un accès à des pratiques sportives et de loisirs pour tous les publics ;
- faire participer les habitants et les usagers dans les projets de la Ville.

La Ville a mis en œuvre des actions d'animations intergénérationnelles. Pour les activités sportives municipales, elle a établi des tarifs accessibles et développe les parcours en modes doux (pistes cyclables, promenades piétonnes, points de baignade, cabotage, aviron).
La Ville accompagne les personnes dans leur projet de création d'activité et dans leur recherche de locaux d'activité vacants. Elle favorise également les débouchés des productions des métiers de la mer.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, par le choix de ses orientations, favorise la cohésion sociale entre les territoires.

L'aménagement du port de plaisance "Michel Pacha", sur une partie du site des anciens chantiers navals, en est un exemple. Ce projet réhabilite un lien social maritime autour d'une filière porteuse, dans une commune qui voyait son ancestrale culture maritime disparaître progressivement. Comme un symbole de mixité sociale, le site associe un parc marin public et une zone d'accueil « Grande Plaisance » pour les plus beaux yachts du monde. Il est situé à proximité de chantiers de réparation et d'entretien qui gagneront en notoriété et clientèle fidélisée. Le choix même du nom de "Michel Pacha" crée un lien entre ces deux parties si différentes de la ville, le Nord, industriel, et le Sud, touristique.

La cohésion sociale s'illustre dans divers domaine. Au niveau des espaces verts, les activités pédagogiques entre les écoles et les associations sont encouragées. Un concours communal de fleurissement est organisé annuellement, ainsi qu'une foire d'échange de plants lors des « rendez-vous au jardin » dans le Fort de Balaguier, *etc.* Le concept de mixité sociale ne se développe pas qu'au centre et au nord de la Ville. Il peut aussi se réaliser dans la création d'ateliers-logements sociaux pour artistes plasticiens sur l'établissement de l'Eguillette. Sans oublier, sur tout le territoire communal, la rénovation de logements insalubres dans le cadre du PIG (avec l'aide de l'ANAH).

II.3.2. Les spécificités liées au volet maritime

► **Les compétences** sur le domaine public maritime sont partagées entre la Ville, l'État et le syndicat mixte Ports Toulon Provence (créé par le Conseil Général du Var et la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée). Les périmètres d'intervention sont différents selon la nature de l'usage.

La nécessité s'est donc fait jour d'encadrer les activités sur le plan d'eau civil (*cf plan : Répartition des Compétences sur le Domaine Public Maritime*) pour remettre en valeur un site, par exemple, par la promotion des cabanes de parqueurs ou la réalisation de ports patrimoniaux.
Sans perdre de vue que la création d'un nouveau secteur maritime doit tenir compte de l'ensemble des normes en rapport avec la gestion des côtes ou des plans d'eau.

► La gestion intégrée des activités :
Les espaces marins et côtiers abritent de très nombreuses activités humaines telles que le transport maritime, la production d'énergies renouvelables, l'extraction de matières premières, la pêche et l'aquaculture, le nautisme ou encore le tourisme. La gestion intégrée de ces activités consiste à tenir compte dans une approche globale des différents usages des espaces marins et côtiers, à la fois fragiles et convoités. Les outils de la gestion intégrée sont notamment les SMVM, Schéma de Mise en Valeur de la Mer, les volets littoraux des Schémas d'Aménagement Régionaux (SAR), et l'ensemble des instruments développés par le Grenelle Environnement.

►La « directive-cadre sur l'eau » (DCE) du 23 octobre 2000 a établi un cadre pour une politique globale communautaire dans le domaine de l'eau. D'autres textes communautaires et nationaux en ont découlé, appréhendant les eaux de baignade, la conchyliculture, les eaux résiduaires urbaines, *etc.,* et tenant compte du fait que l'eau venant de la terre véhicule la majeure partie de la pollution se produisant en mer. Cette directive demande l'atteinte d'un bon état écologique des eaux côtières en 2015.

►La « directive-cadre Stratégie pour le milieu marin » du 17 juin 2008 établit un cadre d'action communautaire en faveur du bon état des eaux marines et complète la DCE. Pour cela, il convient de mesurer les impacts liés aux pressions des activités humaines. La plus grande partie de ces activités s'exerce dans la zone côtière, sur l'interface terre-mer. L'objectif de bon état écologique des eaux côtières et territoriales doit être atteint en 2020.
C'est un processus dynamique de gestion et d'utilisation durables des zones côtières, prenant en compte simultanément la fragilité des écosystèmes et des paysages côtiers, la diversité des activités et des usages, leurs interactions, la vocation maritime de certains d'entre eux, ainsi que leurs impacts à la fois sur la partie maritime et la partie terrestre. Elle doit prendre en compte :

- les secteurs d'activités, économiques ou non, dès lors qu'ils utilisent l'espace ou les ressources marines, ou qu'ils impactent le milieu marin et littoral ;
- les différentes échelles de temps, puisque la gestion vise des objectifs à long terme, à travers des actions à court ou moyen terme ;
- tous les acteurs concernés : État, collectivités littorales, acteurs économiques, citoyens, experts.

Les dernières mises en œuvre de ces recommandations se sont traduites en France par le dispositif du Grenelle Environnement :
« Une vision stratégique globale, fondée sur une gestion intégrée et concertée de la mer et du littoral, sera élaborée en prenant en compte l'ensemble des activités humaines concernées, la préservation du milieu marin et la valorisation et la protection de la mer et de ses ressources dans une perspective de développement durable.
Cet engagement s'appuiera sur une nouvelle gouvernance et une planification stratégique prenant en compte les responsabilités des usagers vis-à-vis de la mer, l'intégration et l'évaluation des services rendus par les écosystèmes, ainsi que les dimensions socio-économiques et environnementales des activités humaines. Les principes et les orientations de cette planification seront définis à l'échelle nationale en s'appuyant sur une concertation institutionnelle. Les prescriptions et objectifs, déclinés à une échelle géographique et écosystémique adaptée, seront arrêtés en associant tous les acteur concernés. »
(article 35 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement).
Faisant suite au dispositif du Grenelle Environnement, les travaux du « Grenelle de la Mer » (livre bleu des 10 et 15 juillet 2009) passent à la Gestion Intégrée de la Mer et du Littoral (GIML) considérant les différents usages et l'objectif de préservation des milieux marins et littoraux et de sa biodiversité.
La France a adopté la loi n° 2009-1186 du 7 octobre 2009 autorisant l'approbation du protocole relatif à la Gestion Intégrée des Zones Côtières (GIZC) en Méditerranée.
Ces processus auront une influence sur les documents et servitudes établis localement. Ces derniers doivent tenir compte de cet arsenal législatif et/ou réglementaire, et respecter les rapports de compatibilité, voire de conformité.

► Le Volet littoral et maritime du SCoT (le « Livre Bleu »), outil de mise en œuvre de la gestion intégrée de la mer et du littoral :

La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux donne la possibilité aux collectivités locales d'élaborer un chapitre individualisé aux SCoT, valant SMVM. Jusqu'à présent, ceux-ci étaient élaborés par l'État uniquement.

Le SMVM respectera le décret n° 86-1252 du 5 décembre 1986 fixant les règles relatives au contenu et à l'élaboration des SMVM. Le SMVM définit les conditions de compatibilité des usages entre la terre et la mer pour viser une cohérence du projet au sein d'une unité géographique pertinente. Elle a valeur de Directive Territoriale d'Aménagement (entre la loi et les documents d'urbanisme décentralisés) et indique :

- le descriptif de la situation existante, notamment l'état de l'environnement et les conditions de l'utilisation de l'espace marin et littoral et les principales perspectives d'évolution de ce milieu ;
- les orientations retenues en matière de développement, de protection et d'équipement à l'intérieur du périmètre. A cet effet, il détermine la vocation générale des différentes zones, et notamment de celles qui sont affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs. Il précise les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties de littoral qui lui sont liées. Il définit les conditions de la compatibilité entre les différents usages de l'espace maritime et littoral ;
- les projets d'équipement et d'aménagement liés à la mer tels que les créations et extensions de ports et les installations industrielles et de loisirs, en précisant leur nature, leurs caractéristiques et leur localisation ainsi que les normes et prescriptions spéciales s'y rapportant ;
- les mesures de protection du milieu marin.

La délibération votée par Toulon-Provence-Méditerranée le 7 décembre 2012 prescrit la révision du SCoT approuvé en vue d'élaborer un chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

L'écriture du « Livre Bleu » a permis d'identifier et de mobiliser les acteurs concernés. Elle a permis de réaliser un premier recueil des savoirs et des expertises sur la mer et le littoral rappelant combien la mer est un enjeu premier dans ce territoire, tant du point de vue des usagers que de sa richesse écologique. Le « Livre Bleu » a confirmé la détermination à construire un SMVM : un périmètre sera déterminé, partant en principe des lignes de base à 3 milles marins. Il fixe sept objectifs.

III. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

La synthèse du diagnostic oriente le résultat de l'étude vers des objectifs à atteindre en matière de patrimoine et d'environnement, prenant en compte les orientations du PADD.

III.1. Approche patrimoniale et architecturale

III.1.1. Généralités

La géographie du territoire est singularisée par les deux crêtes boisées entre le fort Napoléon et les forts de l'Eguillette de Balaguier, la plaine alluvionnaire sud-ouest avec dans son prolongement sud le village puis l'isthme des Sablettes et le plan d'eau constitué par la baie du Lazaret et l'anse de Balaguier.

III.1.2. La trame foncière

La trame foncière dans son ensemble a été façonnée par différentes influences et mécanismes : espaces naturels, usages agricoles, urbanisation « spontanée » et urbanisme réglementaire.

III.1.3. Structure paysagère et morphologie urbaine

Exceptionnel à l'échelle de la Côte d'Azur, le paysage est marqué par différentes ambiances.

A grands traits, on distingue trois grandes entités :

- ❒ L'unité Eguillette, Baie et fort Balaguier, Manteau, Tamaris.

  De manière générale, elle se distingue par son espace vallonné parcouru d'une végétation luxuriante. Différentes séquences la composent :
  - une frange littorale de l'Eguillette aux Sablettes ponctuée par les forts de l'Eguillette et de Balaguier ;
  - une façade sur corniche organisée autour de la Croupe de l'Eguillette, Balaguier, la croupe de Balaguier, le Manteau et la partie Nord de Tamaris. Cette façade est fortement végétalisée. Son architecture patrimoniale (néo-mauresque, néo-classique, muscade…) participe au paysage « Michel Pacha » de Tamaris
  - une séquence intérieure composée de la Croupe de l'Eguillette, du quartier de Balaguier, de la Croupe de Balaguier et du Manteau, Tamaris/Michel Pacha et du Fort Napoléon. Colline boisée encore en grande partie militaire, secteurs pavillonnaires, fortifications, quartier résidentiel Tamaris/Michel Pacha personnalisent le site

    <u>Limites de l'AVAP</u> : côté terre, le chemin du Bois et le chemin du Manteau jouissent d'une belle vue et peuvent représenter une limite haute du secteur de Balaguier.
    La voie des Collines, passant derrière la « Villa Eugénie » et « Tamarissime» et rejoignant le chemin du Manteau, définit les limites du secteur Croupe Balaguier/Manteau
    L'avenue de la Grande Maison représente quant à elle une limite haute du secteur de Tamaris

- L'unité sud s'étend sur l'ancienne plaine marécageuse. Clairsemée de végétations, elle est principalement urbanisée de volumes architecturaux banals. On distingue différentes séquences :
  - La frange littorale (Crouton/Godinot-Anse des Sablettes) qui se confond avec la corniche stricto-censu, puis l'Anse des Sablettes . A hauteur de l'isthme, le charme du bord de mer et de la baie du Lazaret est rompu par les terres remblayées et destructurées.
  - La façade sur corniche (Crouton/Godinot-Village des Sablettes). La richesse patrimoniale de cette séquence est incontestable : le « Château » Godinot, l'institut « Michel Pacha », la Villa Sylvacanne, la Villa du Croissant, la propriété Bernadotte, le village des Sablettes reconstruit par Fernand Pouillon…Elle contraste avec le bâti du village des Sablettes (côté baie du Lazaret)
  - Une séquence « intérieure » au sein de laquelle on distingue un urbanisme « d'impasses » constitué de lotissements sans intérêt et l'agglomération d'accompagnement du village des Sablettes avec son tissu de villas emblématiques de la station « les Sablettes les Bains » contemporaine de Michel Pacha.

- le secteur maritime et côtier. Ses limites enveloppent les baies du Lazaret, du Balaguier et leurs parcs aquacoles, mouillages et cabanes sur pilotis ainsi les terre-pleins littoraux et ports.

  Ses trois séquences :
  - la baie de Balaguier. Ses composantes paysagères sont intimement liées aux usages : tables d'élevages d'aquaculture, bateaux de pêche, pontons, rampe d'échouage, cale et treuil, la plage. **Ses éléments, visibles à la fois depuis l'espace maritime et terrestre, participent à la valeur identitaire et culturelle de la baie. L'anse constitue la première image de la Seyne. La préservation de ce site constitue donc un enjeu fort de l'AVAP. Plusieurs éléments constituent de vrais points noirs paysagers : l'espace parking, les plots en béton à proximité de la cale, les pontons dans un état vétuste, les quais et l'ancienne digue en pierre dégradée, la signalétique, les câbles réseaux, le mobilier urbain.**

  - La baie du Lazaret. Le fort de Balaguier en constitue la porte d'entrée. Les activités mytilicoles et piscicoles s'accompagnent d'une architecture de bois sur pilotis qui définissent le Grand Paysage de la Baie. **L'AVAP s'inscrit clairement dans la volonté de préservation et de mise en valeur de ce Grand Paysage et des éléments qui participent à la valeur identitaire et culturelle de la baie, visibles à la fois depuis l'espace maritime et l'espace terrestre : maintien des cabanes traditionnelles et des parcs aquacoles, présence de cale de mise à l'eau, appontements et accueil de bateaux de faible importance. La préservation des percées visuelles figure également comme un enjeu majeur.**

    Acteur du paysage animé de la Baie, le Port du Manteau a conservé un caractère traditionnel, authentique.
    Cependant, les aménagements actuels de bancs, et jardinières sont peu valorisants et la cabane en place ne présente pas d'intérêt architectural. Les bateaux et les baigneurs cohabitent. Un projet d'aménagement pourrait conforter les usages respectifs et mettre en valeur le lieu par un traitement plus qualitatif. La construction d'un édifice lié aux besoins et à l'animation du port pourrait être envisagée dans l'esprit des anciennes dispositions.

A l'instar du Port du Manteau et bien que ses fonctions soient différentes, le débarcadère de Tamaris est toujours en activité. Il convient également d'adapter les aménagements sur ce site lié à l'histoire à de la Baie, sans entraver sa fonctionnalité et la perception du paysage (sortie de rade de Toulon).

Baies de Balaguier et du Lazaret : la question des appontements, cales de mise à l'eau et rampes d'échouage

Les appontements ponctuent le rivage, ils sont aujourd'hui peu nombreux et souvent dans un état de dégradation avancée, notamment dans la Baie du Lazaret. Ils participent pourtant à l'image de la baie. Ils accompagnent les propriétés bâties par un accès à l'eau disponible pour une petite embarcation, dans l'esprit des aménagements de Michel Pacha.
Les rampes d'échouage et cales de mise l'eau font partie du paysage côtier. Leur maintien est important en raison de leurs valeurs d'usage et de leurs valeurs culturelles.

- Le port de la Petite Mer est issu d'un aménagement artificiel récent dans l'histoire de la baie. Le lieu est très pratiqué et particulièrement ancré dans les usages. Il est occupé en partie par le Pôle National du Cirque et ses Chapiteaux qui marquent le paysage lointain.

- De récentes modifications liées à la gestion du port transforment progressivement l'ambiance et l'image de la petite Mer. Certains appontements sont remplacés par des quais flottants standardisés qui contrastent avec les appontements traditionnels. De nombreux bateaux sur remorque ont été disposés sur la façade maritime du port et créent un écran visuel sur la baie. De manière générale, les abords et accès sont peu valorisés, voire dégradants, gravats, voiture-épave, terrains en friche, etc.
  Même si certains aménagements sont indispensables au fonctionnement portuaire, un réel effort est nécessaire afin de favoriser l'intégration du port de la Petite Mer dans le paysage lagunaire du site.

Peu valorisé par l'absence de finition des façades, ou encore par des excroissances bâties disgracieuses, le port de la coopérative aquacole doit poursuivre la volonté d'intégration paysagère du projet initial, en assurant l'harmonie d'ensemble des mas terrestres, des quais et des abords, le maintien de percées visuelles, tout en visant une plus grande fonctionnalité. L'aménagement éventuel du chenal d'avivement de la baie pourrait être réalisé dans le prolongement du port et accompagné d'un aménagement paysager.

Dans le prolongement ouest de la Petite Mer, le débarcadère des Sablettes a récemment fait l'objet de travaux d'aménagement. Qui pourraient être prolongés aux abords de l'Aviron Seynois, actuelle friche, afin de parfaire la mise en scène paysagère du site.

III.1.4. Les caractéristiques patrimoniales et architecturales

❒ Le patrimoine protégé :

- Le site n'est concerné par aucun site inscrit ou classé, au titre de la loi de 1930, à l'intérieur ou aux abords de son périmètre
- Le périmètre de l'AVAP comprend un monument historique inscrit à l'inventaire supplémentaire : le fort de Balaguier (XVIIe siècle), élément majeur du système défensif côtier de la rade de Toulon,
- Le patrimoine « Label patrimoine du XXe siècle » » a été attribué au hameau des Sablettes de Fernand Pouillon et à la Villa Sylvacanne,
- Le patrimoine d'intérêt archéologique : La Ville de La Seyne n'est pas concernée par une zone de présomption de prescription archéologique. La Direction Régionale des Affaires Culturelles a établi un relevé des entités archéologiques recensées sur le territoire communal en fonction de données historiquement connues
- L'AVAP reprend le Carnet de localisation du Patrimoine reconnu dans la ZPPAUP de 2005.

❒ Typologie architecturale des bâtiments remarquables et significatifs

Plusieurs typologies architecturales sont recensées sur le périmètre de l'AVAP :

- Une architecture Belle Epoque, ses parcs et jardins
- Une architecture de la « Reconstruction » aux Sablettes
- Une architecture spécifique des lieux d'activité : cabanes sur pilotis, parcs aquacoles
  Ces éléments d'architecture liés à l'activité humaine présentent aujourd'hui des valeurs patrimoniales, paysagères et culturelles qu'il convient d'identifier et de valoriser. Patrimoine animé et vivant, leur préservation s'inscrit dans le besoin d'une évolution continue, dans l'esprit des anciennes cabanes.

Le diagnostic architectural a vocation à déterminer la qualité et l'intérêt des bâtiments pour en définir et justifier le statut réglementaire de protection retenu par l'AVAP. L'étude permet ainsi de distinguer un bâti remarquable à forte valeur patrimoniale et un bâti d'accompagnement à valeur de témoignage.

III.2. Approche environnementale

III.2.1. Géomorphologie, hydrographie et courantologie de l'espace maritime

❒ Relief et géomorphologie

Quatre unités composent le périmètre de l'AVAP :

- La plaine de Tamaris : La plaine de Tamaris est physiquement distincte de la plaine de Mar Vivo par les ruisseaux qui la drainent. La constitution de l'Isthme des Sablettes a déterminé la fermeture de la plaine marécageuse de Tamaris.
- Les collines du Fort Napoléon, à la pointe de Balaguier, et la pointe de l'Eguillette, qui constituent des micro-coupures vertes dans le tissu urbain.
- Le littoral, avec un linéaire côtier très découpé, alternant côte rocheuse et côte sableuse.
- L'espace maritime : la Petite Rade de Toulon et la baie du Lazaret présentent dans certains secteurs une nette tendance au milieu lagunaire, avec un hydrodynamisme très faible, voire absent ; la turbidité quasi chronique des eaux est également une de ses caractéristiques.

❒ Hydrographie

Les zones littorales connaissent des débordements liés aux surcotes barométriques du niveau de la mer, à l'importance fluctuante des résurgences (présence de nombreuses sources d'eau douce aussi bien dans la zone humide du Crouton que dans la baie du Lazaret) à des saturations du réseau d'eaux pluviales à l'amont lors de forts événements pluviaux, à la conjonction des deux phénomènes.
Ces débordements, fréquents, touchent principalement les secteurs en dépression (Corniche Bonaparte – Anse de Balaguier) et les zones de drainage difficile vers la mer (Corniche Bonaparte et Pompidou).
La perméabilité des sols et l'entretien des vallats constituent des enjeux importants pour la bonne gestion du site.

❒ La courantologie de l'espace maritime

On relève notamment que le port de la Petite Mer bloque la circulation des courants vers l'Ouest et favorise ainsi la sédimentation du fond de la baie, engendrant à la fois :

- une stagnation des particules en suspensions et composés polluants générés par les activités de la rade de Toulon, qui avait entrainé peu à peu une perte de qualité écologique du milieu (déclassement de la ZNIEFF relative à la qualité de l'herbier de posidonie), toutefois en voie d'amélioration sous l'impulsion du Contrat de Baie.
- une profondeur de moins en moins importante plusieurs mois de l'année, empêchant la sortie de nombreux bateaux depuis le port de la Petite Mer.

La mise en place d'un chenal au sud du port de la Petite Mer constitue la principale solution de remise en état du courant originel et doit s'accompagner d'un aménagement en cohérence avec le paysage lagunaire du lieu.

❒ L'érosion des côtes

L'érosion des plages est un phénomène constaté sur plusieurs communes littorales, notamment sur les plages seynoises (Mar Vivo, Les Sablettes). La frange littorale que constitue la Corniche Michel Pacha pâtit de plus en plus des largades marines et des épisodes de submersion, liés en partie à la dégradation de la grande jetée.
La protection du trait de côte constitue un enjeu fort pour la préservation physique du site et de son rivage. La mise en œuvre de cette protection est particulièrement sensible dans la mesure, en raison de son impact paysager. Les études et solutions techniques doivent intégrer cette valeur paysagère et patrimoniale.

III.2.2. Les risques

❒ Les risques naturels

Le dossier communal synthétique des risques majeurs inclut le secteur du Fort Napoléon et du littoral (du Crouton à l'Eguillette) en zone concernée par l'aléa feux de forêt.

La Corniche du Lazaret est régulièrement sujette aux submersions marines. Elle connaît en effet chaque hiver des phénomènes de submersions par vent fort, entrainant à la fois des inondations sur la route mais également un phénomène d'érosion et donc de retrait du trait de côte.

En plaine, l'aléa mouvements de terrain peut se traduire par un phénomène de gonflement ou de retrait lié aux changements d'humidité de sols argileux (à l'origine de fissurations du bâti). Sur le littoral, on peut observer des glissements ou des écroulements sur les côtes à falaises, ainsi qu'une érosion sur les côtes basses sablonneuses. Le territoire de l'AVAP est presque intégralement concerné par cet aléa.

❒ Les risques technologiques

La partie Nord de l'AVAP est intégrée dans le périmètre d'application du PPI, Plan Particulier d'Intervention lié aux activités nucléaires de la base navale de Toulon.

III.2.3. Les milieux naturels et la trame verte et bleue

❒ Secteur terrestre de l'AVAP

Le secteur terrestre n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection écologique (ZNIEFF, Natura 2000, Arrêté de protection de biotope, …).
Toutefois, le territoire compte un patrimoine naturel d'intérêt écologique et paysager qui compose la partie terrestre de la trame verte et bleue de l'AVAP (tous les secteurs + la partie terrestre du secteur 9) :

- des boisements, formant des micro-coupures vertes au sein du tissu bâti, notamment bois du Fort Napoléon, constituée de chênes verts, chênes lièges et pins
- les jardins privés et publics, dont les jardins remarquables identifiés
- des plantations arbustives et arborées sur les espaces publics
- les friches urbaines

Par ailleurs, on compte dans le périmètre de l'AVAP des essences répertoriées qui doivent être protégées, en évitant soigneusement tout dégât pouvant porter préjudice à l'aspect ou à la vie de ces végétaux hors du commun.

Les distinctions effectuées dans la ZPPAUP de 2005 font état de divers espaces verts à protéger : les jardins remarquables, la coupure verte, et le front de mer paysager.

❒ Secteur maritime

- Habitats caractéristiques :

Sont identifiés notamment dans le périmètre de l'AVAP : les herbiers de phanérogames marines, les herbiers de Cymodocées et de Zostères

- Espèces caractéristiques :

La grande nacre (Pinna nobilis – mollusque) a été répertoriée sur la baie du Lazaret.La diversité des habitats marins offre une richesse incomparable d'espèces de poissons sur le littoral. Cependant, aucun inventaire précis n'est disponible sur les baies du Lazaret et de Balaguier.
Concernant la flore, la posidonie et la cymodocée constituent les principales espèces identifiées

- Les zones d'inventaire en mer. Le périmètre de l'AVAP n'abrite ni ZNIEFF, ni site Natura 2000.

- Etat de l'environnement marin. Les principales préoccupations : la régression de la limite inférieure de l'herbier de posidonie est à définir, de même que la suppression mécanique des banquettes de posidonies, qui ont subi les remblais du port dans les années 1970, (et de ce fait entrainé la présence de mattes mortes), les macro-déchets, la prolifération d'algues envahissantes telles que la *Caulerpa Taxifolia,* la pollution issue des rejets directs en mer, des cours d'eau et des apports des bassins versants.

- Etat des masses d'eau côtière

Concernant la qualité des eaux de baignade (données de l'ARS), la qualité des eaux est identifiée comme bonne sur l'anse de Balaguier (prélèvement en date du 03/09/2013) et ce, depuis plusieurs années. Des pollutions ponctuelles surviennent toutefois lors de conditions météorologiques exceptionnels (orage violent, températures très élevées...).

- Etat des sédiments marins

L'étude sur la capacité aquacole de la baie du Lazaret en 2007 révélait des teneurs en cuivre et mercure élevées et en augmentation entre 1990 et 2005 notamment avec des apports de la rade vers la baie et à proximité de la petite mer, des mouillages forains et des activités de réparation maritime. La pollution va décroissant de la côte vers le large, en passant par le secteur central où sont implantées les tables mytilicoles, ce qui confirme l'influence des exutoires côtiers comme source principale de pollution bactériologique.

III.2.4. Secteurs maritimes et conflits d'usage

Le secteur maritime (secteur 9) concentre un grand nombre d'usages :

- **l'aquaculture**, concentrée dans la baie du Lazaret : 6 exploitations de pisciculture sur 13 ha et 7 exploitations de mytiliculture sur 10 ha. L'activité souffre aujourd'hui d'un déclin progressif des activités de production de moules et d'une baisse de la qualité de l'eau liées à d'autres usages. Certaines structures et concessions ainsi abandonnées. Mais aujourd'hui, il existe une reprise due à l'amélioration de la qualité de l'eau.
- **Les ports et la plaisance** : activités d'entretien des ouvrages portuaires (pontons, digues...), et de déplacement des bateaux (cales, …), capitainerie, activités aquacoles terrestres, mouillages, …
- **la pêche professionnelle** - pêche côtière, polyvalente artisanale, dite pêche aux petits métiers (filets, métiers de l'hameçon, casier...) - et la **pêche maritime de loisir**, s'exerçant à partir d'embarcations ou à pieds. La pêche à bord d'embarcation ou navire entraîne une forte pression de mouillage estivale sur les fonds marins
- **l'usage militaire**, avec une forte emprise spatiale sur le linéaire côtier et de nombreuses contraintes maritimes (utilisation du plan d'eau, navigation, …)
- **Les transports maritimes de passagers** : bateaux-bus du réseau de desserte maritime de la rade de Toulon, « Mistral ».
- **Les plages et la baignade** (anse de Balaguier, port du Manteau, et autres points de baignade utilisés) : nécessité de sectoriser les zones de baignade et celles de pêche à la ligne
- **Les activités nautiques** : activités sous-marines (plongées, …) et de surface (voile légère, kayak, aviron de mer, …)
- **Le Pôle Nationale des Arts du Cirque, espace culturel**
- **La promenade** et le tourisme patrimonial sur le littoral : en particulier sur la corniche, détaillé dans le schéma directeur

III.2.5. Analyse des espaces au regard de leurs capacités esthétiques et paysagères à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation d'énergies renouvelables

❒ Le climat

- des précipitations abondantes mais irrégulières : les sécheresses y sont souvent excessives, particulièrement de juillet à septembre et, parfois, plus longtemps encore.
- Une température moyenne annuelle atteint 16,2°C, avec une amplitude sur l'année relativement importante.
- La petite rade de Toulon et la baie du Lazaret forment une entité relativement protégée des vents dominants Nord Nord-Ouest et Est Sud-Est, par la côte qui l'entoure et la grande jetée.

❒ Etat des lieux régional sur la consommation énergétique des bâtiments

Les bâtiments (résidentiels, tertiaires et autres) représentent environ 31% des consommations d'énergie finale régionales en 2007, soit 4,3 Mtep (50 TWh) et 17% des émissions de GES liés à la consommation finale d'énergie, soit 7 millions de teq CO2.13

Prédominance des consommations liées au chauffage dans le secteur résidentiel/tertiaire :

- Une surreprésentation du chauffage électrique (44% des logements, contre 31 en moyenne en France).
- Un développement de la climatisation et un accroissement des pics de consommation en été
- Des bâtiments concentrés principalement sur la bande littorale

❒ Le potentiel en énergies renouvelables dont tout ou partie du dispositif est installé en extérieur

- La commune de la Seyne dispose d'un **potentiel solaire** important. Le site se localise dans la zone la plus ensoleillée de France et permet donc le développement : du solaire thermique et du solaire photovoltaïque
- Un territoire fortement contraint pour le développement de **grandes éoliennes** (nombreuses contraintes règlementaires).
- Un **potentiel bois-énergie** important, une filière bien développée dans le Var

❒ Capacités esthétiques et paysagères des ensembles bâtis et espaces à recevoir des installations d'énergies renouvelables

Il faut à la fois distinguer et prendre en compte l'impact de ces dispositifs sur l'intégrité du bâti et sa cohérence architecturale, ainsi que sur les paysages, qu'il s'agisse du paysage naturel ou urbain. ***L'enjeu sera aussi d'épargner les bâtis recensés en réfléchissant à l'intégration des dispositifs dans le bâti existant et projeté de façon non systématique compte tenu d'un avantage énergétique malgré tout assez restreint.***

Pour ce qui concerne le paysage, la notion de visibilité est le critère principal de la capacité des tissus anciens et des panoramas à intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable.

- Panneaux solaires

Implantation et typologie pouvant impacter plus ou moins fortement le paysage de l'AVAP :

- toitures visibles depuis les espaces visibles, à savoir l'espace maritime et les espaces publics
- couleur de panneau en contraste avec la couleur de la toiture sur laquelle il est implanté
- une surélévation par rapport au pan de la toiture (modification de la perception lointaine du volume de la construction)
- la multiplicité des entités de panneaux (ensembles isolés les uns aux autres) engendrant une perte de lisibilité architecturale

- Façades solaires

Implantation et typologie pouvant impacter plus ou moins fortement le paysage de l'AVAP :

- façades visibles depuis les espaces visibles, à savoir l'espace maritime et les espaces publics
- couleur de panneau en contraste avec la couleur de la façade sur laquelle il est implanté

En revanche, les façades solaires peuvent être intégrées à des projets architecturaux contemporains.

- Eoliennes domestiques

Implantation et typologie pouvant impacter plus ou moins fortement le paysage de l'AVAP :

- installations visibles depuis les espaces visibles, à savoir l'espace maritime et les espaces publics
- ajout d'un dispositif supplémentaire à l'ensemble bâti, presque totalement indépendant et de volume différent du bâti, engendrant une modification dans la perception du volume de l'ensemble
- couleur en contraste avec les couleurs du bâti sur laquelle il est implanté
- chargement de la composition architecturale et urbaine, perte de lisibilité de l'ensemble

- La biomasse

Implantation et typologie pouvant impacter plus ou moins fortement le paysage de l'AVAP :

- installations visibles depuis les espaces visibles, à savoir l'espace maritime et les espaces publics
- couleur en contraste avec les couleurs du bâti sur laquelle il est implanté
- matériaux et formes non en accord avec les caractéristiques architecturales du bâti

❒ Capacités esthétiques et paysagères des ensembles bâtis à permettre les économies d'énergies

- Doublage extérieur des façades

Implantation et typologie pouvant impacter plus ou moins fortement le paysage de l'AVAP :

- dissimulation des matériaux initiaux (pierres, brique, …) sans en reprendre la typologie lors du doublage
- dissimulation des éléments de décors ou de modénatures, faisant perdre au bâtiment son cachet et sa valeur architecturale

- Unité extérieure de traitement d'air

Implantation et typologie pouvant impacter plus ou moins fortement le paysage de l'AVAP :

- installations visibles depuis les espaces visibles, à savoir l'espace maritime et les espaces publics
- couleur en contraste avec les couleurs du bâti sur laquelle il est implanté
- dissimulation des éléments de décors ou de modénatures, faisant perdre au bâtiment son cachet et sa valeur architecturale

- Citerne de récupération des eaux pluviales

Implantation et typologie pouvant impacter plus ou moins fortement le paysage de l'AVAP :

- installations visibles depuis les espaces visibles, à savoir l'espace maritime et les espaces publics
- couleur en contraste avec les couleurs du bâti sur laquelle il est implanté

IV. Délimitation du périmètre de l'AVAP et ses objectifs

IV.1. Le périmètre de l'AVAP et les objectifs généraux

Le périmètre de protection de la ZPPAUP s'est avéré cohérent. Le périmètre de l'AVAP intègre cette emprise mais s'étend désormais sur la zone maritime et côtière de l'anse de Balaguier et de la baie du Lazaret. Il répond aux mêmes objectifs ci-dessous exposés, lesquels avaient déjà présidé à la délimitation du périmètre de la ZPPAUP.

IV.1.1. Un périmètre répondant à des objectifs de cohérence

Le périmètre de la zone qui doit être l'objet de mesures de protection, a été défini selon des **objectifs de cohérence**.

- cohérence visuelle (carte Aspect physique)
- cohérence paysagère (carte Unités paysagères- Les Séquences)
- cohérence patrimoniale (carte Ensembles patrimoniaux et cartes du recensement patrimonial).
- cohérence environnementale

Cette zone définie constitue un patrimoine à préserver et à mettre en valeur.
Demeurent exclus de l'AVAP les espaces qui ne méritent pas la prise de mesures de protection et qui ne participent pas du paysage "visible" de la zone.

IV.1.2. Les objectifs de l'AVAP Balaguier–Tamaris-Les Sablettes-La baie du Lazaret

« Conserver un bien commun, gage d'identité, de cohésion sociale et d'enracinement. »
Jean-Pierre FRAPOLLI, ZPPAUP 2005.

Objectifs paysagers

-Limiter l'impact des projets de construction et d'aménagement sur le paysage et en particulier depuis le plan d'eau

-Conserver les boisements existants et notamment préserver une zone de coupure verte pour sa participation au Grand Paysage et assurer le renouvellement du boisement en renforçant la présence de feuillus

-Préserver ou aménager un front de mer paysager, frange littorale non bâtie et plantée et assurer les transparences visuelles vers la mer

-Préserver ou restituer les jardins accompagnant le patrimoine reconnu et les jardins ou boisements remarquables

-Assurer la végétalisation des espaces libres et le traitement paysager des zones de stationnement

-Conserver et entretenir les réseaux d'eau, vallats et garantir la perméabilité des sols

-Préserver la corniche des submersions liées aux largades, préserver le trait de côte de l'érosion tout en assurant la qualité paysagère

-Conserver et restaurer les éléments identitaires et structurants du paysage terrestre : essences végétales, murs de clôtures, rocailles, bordures, caniveaux, haies végétales, parapet, etc.

-Préserver les caractéristiques des éléments identitaires structurants du paysage maritime : parcs aquacoles, appontements, quais, rampes d'échouage, cales, etc.

-Identifier et préserver les vues sur les éléments identitaires du site, essentielles à sa mise en valeur, notamment limiter la hauteur des clôtures et en favoriser la transparence

-Encadrer la constructibilité et les aménagements sur les espaces portuaires au regard de leur impact paysager

-Améliorer la qualité paysagère des espaces libres et notamment des aires de stationnement, en harmonie avec les caractéristiques du site

Objectifs d'urbanisme

-Assurer le respect de la trame foncière et parcellaire, dans l'implantation des constructions nouvelles, gage de la préservation du paysage

-Permettre la reconversion des friches et l'aménagement des terrains à enjeux, en définissant les orientations particulières et les schémas d'aménagement le cas échéant

-Restituer la structure urbaine et la composition architecturale du noyau de village des Sablettes et préserver l'agglomération, pour sa valeur d'accompagnement

-Encadrer le traitement de l'espace public dans un esprit de sobriété et d'intégration paysagère (limiter la gamme et la quantité de mobilier urbain avec des choix adaptés à l'ambiance et au style architectural du lieu), les revêtements, l'enfouissement des réseaux

-Préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des voies et cheminements historiques (notamment les perspectives panoramiques)

-Encadrer les stationnements au voisinage des centres culturels

-Dans les zones constructibles, maintenir l'échelle du bâti existant tant par la masse mesurée des constructions que par leur hauteur limitée et intégrer les projets dans le tissu existant en harmonie avec les façades voisines.

-Limiter l'extension du bâti et la constructibilité dans un souci de préservation du paysage

-Assurer un traitement global d'aménagement sur le ruban de la corniche, lien fédérateur des quartiers et point de vue sur le Grand Paysage et le patrimoine, en privilégiant un espace partagé en mode doux

Objectifs architecturaux

-Conserver et restaurer le patrimoine reconnu, bâti à valeur patrimonial et leurs annexes, clôtures, portails, gloriettes, rocaille, kiosque, *etc.*

-Encadrer les modifications sur le bâti existant (non reconnu par l'étude) afin d'assurer ou d'améliorer son intégration paysagère

-Permettre une architecture contemporaine dans un souci d'intégration paysagère, volumétrie, débords de toit, teintes, matériaux, etc.

-Poursuivre la restauration et la mise en valeur du patrimoine défensif côtier, emblématique du site, fort de Balaguier, fort Napoléon et fort de l'Eguillette et la valorisation de leurs abords et accès

Objectifs de développement durable

-Définir les règles en termes de localisation sur le bâti, de modalités d'implantation, de matériaux utilisés des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables et d'économie d'énergie afin de ne pas nuire à la qualité paysagère et architecturale des bâtiments.

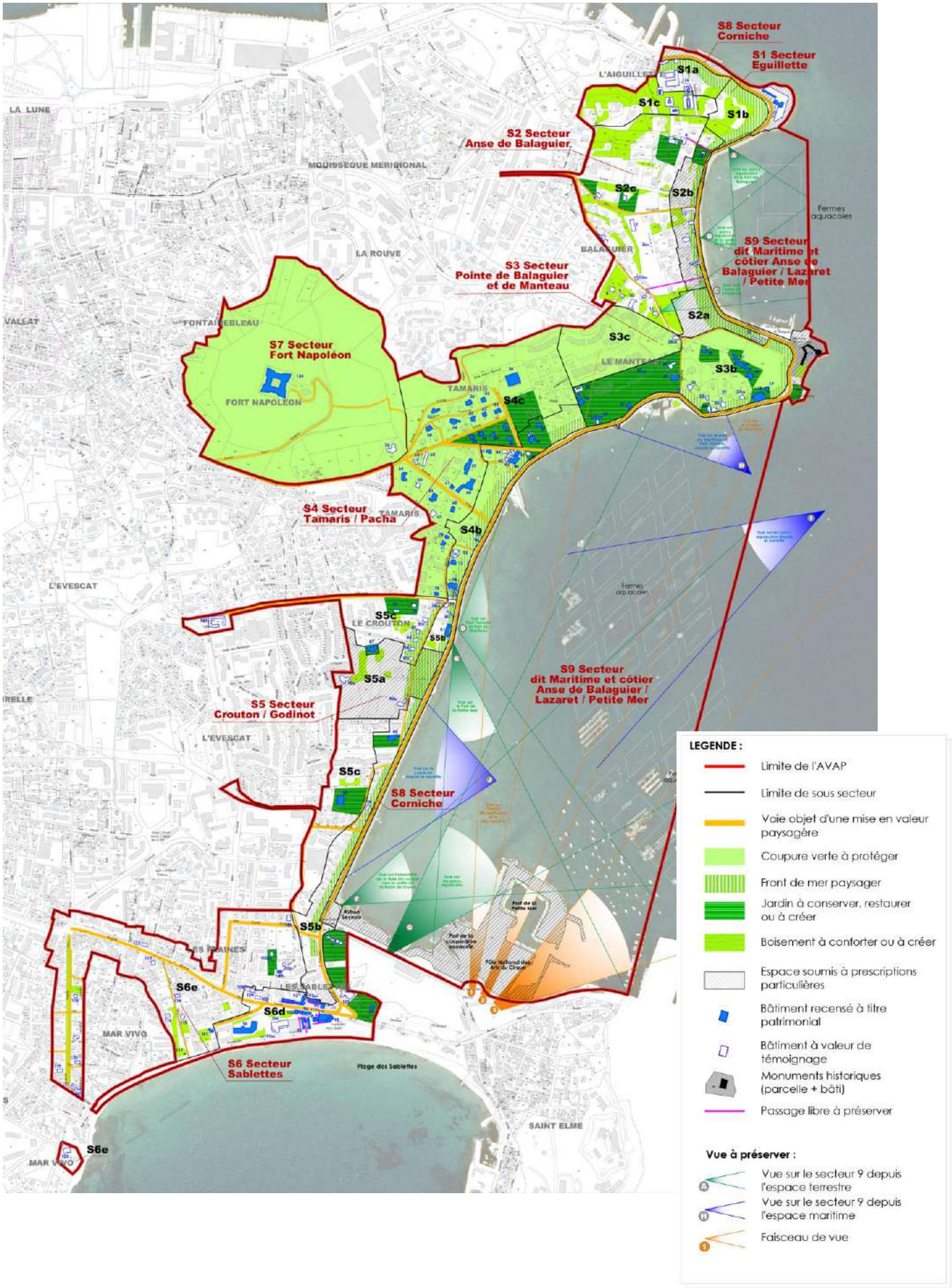
-Limiter la minéralisation des sols et préserver les réseaux d'eau existants

-Favoriser le développement d'un usage partagé en faveur des modes doux et de la navigation interne à la rade

IV.1.3. Un périmètre découpé en secteurs

Neuf secteurs constituent cette grande unité qu'est l'AVAP. Ils sont une partie d'un ensemble, mais ont leurs caractéristiques propres, leurs limites et leur identité. Les neuf secteurs sont ainsi désignés :
1 - la croupe de l'Eguillette
2 - l'anse de Balaguier
3 - la pointe de Balaguier et du Manteau
4 - Tamaris
5 - Crouton / Godinot
6 - les Sablettes
7 - le fort Napoléon
8 - la Corniche
9 – le secteur maritime et côtier

Chaque secteur est un ensemble homogène, avec son architecture, ses jardins et ses voies, mais aussi ses activités, dans lequel on distingue des sous-secteurs correspondant aux zones patrimoniales et aux zones d'accompagnement.
Certains sous secteurs concernent des espaces à forts enjeux telles que les friches industrielles présentent sur les quartiers sud. De manière générale les sous-secteurs se découpent selon leur position dans le paysage : au premier plan sur la corniche, en retrait côté terre ou par des unités très marquées, comme le village des Sablettes.


S8 Secteur Corniche
S1 Secteur Eguillette
S1a
S1b
S1c
L'AIGUILLETTE
LA LUNE
S2 Secteur Anse de Balaguier
MOUISSEQUE MERIDIONAL
S2a
S2b
S2c
Fermes aquacoles
BALAGUIER
LA ROUVE
S3 Secteur Pointe de Balaguier et de Manteau
S9 Secteur dit Maritime et côtier Anse de Balaguier / Lazaret / Petite Mer
VALLAT
FONTAINEBLEAU
S7 Secteur Fort Napoléon
FORT NAPOLEON
S3c
S3b
LE MANTEAU
TAMARIS
S4c
S4 Secteur Tamaris / Pacha
S4b
L'EVESCAT
S5c
LE CROUTON
S5b
S5a
S9 Secteur dit Maritime et côtier Anse de Balaguier / Lazaret / Petite Mer
S5 Secteur Crouton / Godinot
S5c
S8 Secteur Corniche
S5b
LES PAINES
S6e
LES SABLETTES
S6d
MAR VIVO
S6 Secteur Sablettes
Plage des Sablettes
SAINT ELME
S6e
MAR VIVO
LEGENDE :
Limite de l'AVAP
Limite de sous secteur
Voie objet d'une mise en valeur paysagère
Coupure verte à protéger
Front de mer paysager
Jardin à conserver, restaurer ou à créer
Boisement à conforter ou à créer
Espace soumis à prescriptions particulières
Bâtiment recensé à titre patrimonial
Bâtiment à valeur de témoignage
Monuments historiques (parcelle + bâti)
Passage libre à préserver
Vue à préserver :
Vue sur le secteur 9 depuis l'espace terrestre
Vue sur le secteur 9 depuis l'espace maritime
Faisceau de vue

IV.2. Les secteurs de l'AVAP et leurs objectifs

IV.2.1. Secteur S1 : La "Croupe" de l'Eguillette

Porte d'accès au site remarquable, et en particulier à l'Anse de Balaguier, c'est un massif rocheux entre la Corniche du Bois Sacré et la Corniche Bonaparte.
Objectif du secteur S1 :
-Conserver les boisements existants et favoriser une présence végétale dominante sur le minéral.
-Limiter l'impact des projets de construction et d'aménagement sur le paysage.
-Préserver et restaurer les murs de soutènement en pierres apparentes.

Cette entité est constituée de deux zones homogènes : l'une littorale (sous secteurs S1a et S1b), l'autre côté terre (sous secteur S1c). Ainsi trois sous-secteurs se dégagent :
- le sous secteur S1a, les jardins sur la corniche, friche industrielle des Etablissements de l'Eguillette
- le sous-secteur S1b, les jardins sur la corniche
- le sous-secteur S1c, côté terre

Sous secteur S1a – les jardins sur la corniche

Secteur boisé constructible comprenant quelques constructions privées et une zone appartenant à l'Etat (Établissement de l'Eguillette, occupé par les Douanes). C'est un secteur dont la requalification doit être maîtrisée, il est identifié *espace soumis à prescriptions particulières.*
Sur le terrain des Etablissements de l'Eguillette (parcelle AR 236) : des cheminements naturels ou bâtis existent. Ils sont adaptés à la forme actuelle du terrain et au mode de fonctionnement des bâtiments. Cinq bâtiments sont implantés sur la partie basse de la parcelle (située en sous-secteur S1a). Datant de la fin du XIXe siècle, ils présentent un caractère patrimonial certain. Seules deux constructions peuvent éventuellement être démolies ("F", en rouge, sur le plan).
Objectif du sous secteur S1a :
-permettre la reconversion de la friche
-préserver le bâti à valeur patrimonial et les clôtures participant à l'identité du sous secteur
-assurer l'intégration paysagère par le maintien du projet à l'intérieur des volumes existants

Sous secteur S1b – les jardins sur la corniche

Croupe boisée située en arrière plan du Fort de l'Eguillette et s'élevant au-dessus de la Rade en symétrie à la pointe de Balaguier, point stratégique de la Rade de Toulon.
Objectif du sous secteur S1b :
-Poursuivre la restauration du fort de l'Eguillette, de ses jardins et de ses abords (S8) : améliorer les accès et les abords
-assurer une continuité paysagère entre le bâti et le végétal en préservant la masse boisée au contact de la mer en symétrie avec la pointe de Balaguier.

Sous secteur S1c – côté terre

Zone construite et boisée (majoritairement concernée par des Espaces Boisés Classés au sens de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), côté terre en crête et très perçue de la Rade de Toulon avec de grandes parcelles de plus de 1000 m².
Objectif du sous secteur S1c :
-Maintenir l'échelle du bâti existant dans les zones constructibles tant par la masse mesurée des constructions que par leur hauteur limitée
-préserver les espaces verts existants, surtout les crêtes boisées.

IV.2.2 Secteur S2 : L'anse de Balaguier

Amphithéâtre accompagnant l'anse de Balaguier et compris entre Corniche Bonaparte et chemin du Manteau.

Objectifs du secteur S2 :
-Conserver les boisements existants et favoriser une présence végétale dominante sur le minéral.
-Limiter l'impact des projets de construction et d'aménagement sur le paysage.
-Préserver et restaurer les murs de soutènement en pierres apparentes.

Cette entité est constituée de deux zones homogènes : l'une littorale (sous secteurs S2a et S2b), l'autre côté terre (sous secteur S2c). Ainsi trois sous-secteurs se dégagent :
- le sous secteur S2a, friche industrielle des ex chantiers du midi
- le sous-secteur S2b, la façade sur mer et son épaisseur
- le sous-secteur S2c, ,dit Balaguier côté terre

Sous secteur S2a

Un espace important de friches industrielles en bordure de la corniche Bonaparte ayant vocation dans le PLU à accueillir des activités hôtelières. Il est identifié *espace soumis à prescriptions particulières.*
Objectifs du sous-secteur S2a :
-permettre la reconversion de la friche
-assurer l'intégration paysagère par la limitation des hauteurs et la prise en compte de la déclivité
-préserver un front de mer paysager

Sous secteur S2b

Le front de mer présente un ensemble cohérent d'habitations souvent anciennes, reliées par des clôtures de pierres caractéristiques, couronnées de végétation. La taille moyenne des parcelles est de 1000 m2.
Objectifs du sous-secteur S2b :
-Maintenir l'échelle du bâti existant dans les zones constructibles tant par la masse mesurée des constructions que par leur hauteur limitée et l'aspect caractéristique des clôtures de l'Anse de Balaguier.
-préserver un front de mer paysager
-Préserver les caractéristiques paysagères des voies et cheminements historiques (chemin de Balaguier)

Sous secteur S2c

Amphithéâtre boisé et peu urbanisé, avec une présence végétale importante grâce aux jardins d'environ 1500 m², voire plus pour certaines grandes villas ou « maisons de maîtres ».
Objectifs du sous-secteur S2c :
-Limiter l'extension du bâti dans un souci de préservation du paysage
-Maintenir l'échelle du bâti existant par leur hauteur limitée
-Préserver les caractéristiques paysagères des voies et cheminements historiques (chemin de Balaguier et chemin du Manteau) en conservant une vision panoramique du Grand Paysage maritime de l'anse de Balaguier
-favoriser la rénovation du couvert végétal existant

IV.2.3. Secteur S3 : La pointe de Balaguier et le Manteau

Croupe boisée et coteaux compris entre la Corniche Michel Pacha au Sud, la voie des Collines, chemin du Manteau et chemin de Gauran au Nord, où les anciennes bastides rurales se sont transformées en villas sur des parcelles d'environ 1500m2.

Objectifs du secteur S3 :
-Conserver les boisements existants
-préserver une coupure verte et aménager un front de mer paysager
-Préserver et restaurer les murs de soutènement en pierres apparentes
-Limiter l'extension du bâti dans un souci de préservation du paysage
-Préserver les caractéristiques paysagères des voies et cheminements historiques (chemin du Manteau et chemin Gauran sont maintenus dans leur dimension, la partie basse du chemin du Manteau entre chemin de Gauran et Corniche doit être réservée au piéton)

Cette entité est constituée de deux sous-secteurs :
- Sous secteur S3b, les jardins sur la corniche
- Sous secteur S3c, côté terre

IV.2.4. Secteur S4 : Tamaris

Constitué de coteaux au Nord-Est et d'une zone plate à l'Ouest, entre avenue de la Grande Maison et Corniche Michel Pacha. Cette entité est constituée d'un seul secteur, bien homogène dans ses caractéristiques, ensemble patrimonial majeur malgré quelques enclaves de réalisation récente sans grand intérêt.
C'est le coeur de la station climatique de Tamaris, créée dés 1880, à partir des propriétés rurales rachetées par Michel Pacha, loties en parcelles de 1200 à 2000 m2, le long de la voirie nouvelle dessinée pour relier le centre ville à la corniche remblayée et aménagée, en desservant tous les éléments urbains nécessaires à la vie de la station : **hôtels** (Hôtel « Villa Tamaris », «Grand Hôtel» et son annexe « villa les Palmiers »), **villas du Domaine** destinées à la location, Casino, Poste, Débarcadère, Bureau de Tabacs, Boulangerie, Laiterie, Chapelle, etc...

Les Villas répertoriées dans le Recensement du patrimoine connu (§2-B-b), n°36 à 76) sont repérées par un panonceau souvent au nom de fleur. Elles étaient destinées à la location, les plus luxueuses à l'année, les autres en appartement au mois à usage de résidence hôtelière. Elles sont entourées de jardins luxuriants dont la végétation déborde sur l'espace public, aménagé dans un style plus proche de l'esprit des jardins que de la voirie (rocailles, bordures de pierre taillées, caniveaux en calade).

Objectifs du secteur S4 :
-Conserver les boisements existants et reconstituer des espaces boisés
-préserver une coupure verte et aménager un front de mer paysager
-Préserver et restaurer les murs de soutènement en pierres apparentes.
-Limiter l'extension du bâti dans un souci de préservation du paysage
-Préserver les caractéristiques paysagères des voies et cheminements historiques

Cette entité est constituée de deux sous-secteurs :
- Sous secteur S4b, les jardins sur la corniche
- Sous secteur S4c, côté terre

IV.2.5. Secteur S5 : Quartier Crouton / Godinot

La frange littorale a été remblayée et mise à niveau de la plaine alluviale, et les marais asséchés. Ce secteur fait le lien entre le quartier de Tamaris et les Sablettes, il assure la continuité paysagère entre ces deux entités remarquables. Cette entité est limitée à l'Ouest par les opérations d'ensemble et à l'Est par la Corniche Pompidou.

Objectifs du secteur S5 :
-préserver un site naturel et linéaire le long de la frange littorale et assurer les transparences visuelles vers la mer
-assurer la continuité paysagère entre les quartiers par un front de mer paysager
-Encadrer les constructions dans un souci de préservation du paysage et

Entité constituée de trois sous-secteurs :
-sous secteur S5a : le Crouton
-sous secteur S5b : la façade sur mer et son épaisseur
-sous secteur S5c : côté terre

Sous secteur S5a, identifié *espace soumis à prescriptions particulières.*
Objectifs du sous secteur S5a :
-valoriser l'interface terre-mer, aménager un front de mer paysager et préserver la transparence sur la mer
-accompagner l'aménagement des terrains vierges situés sur le littoral par des prescriptions particulières
-encadrer la volumétrie, l'implantation en cohérence avec le tissu existant et s'inspirer des volumétries de Michel Pacha
-conserver les boisements existants et axes paysagers
-assurer le maintien des vallats et la perméabilité des sols
-restaurer une zone humide littorale entre la corniche et l'avenue Raphaël Dubois
-Préserver les caractéristiques paysagères des voies et cheminements historiques

Sous secteur S5b : « la façade sur la Corniche » comprenant des éléments majeurs du patrimoine recensé (l'Institut Michel Pacha au Nord, la villa Sylvacanne et son jardin remarquable au Sud, la villa Valmer, quelques éléments plus banals et les immeubles modernes de la fin de la corniche Pompidou sur des parcelles de 800 à 1200 m² avec bâti de 3 niveaux présentant ses pignons à la mer. Devant ces immeubles récents, l'action sera essentiellement paysagère, à l'occasion des autorisations de construire ou de travaux, par la plantation d'arbres de haute futaie, entre les immeubles et devant les pignons de préférence à feuilles caduques. Ce secteur se prolonge vers le village des Sablettes jusqu'à l'avenue Berlioz et les aménagements publics ou privés respecteront un front de mer paysager.
Objectifs du sous secteur S5b :
-aménager un front de mer paysager
-Intégrer les projets dans le tissu existant, avec une échelle mesurée du bâti, et en harmonie avec les façades voisines.
-assurer la végétalisation des espaces libres et le traitement paysager des zones de stationnement
-Intégrer les murs pignons des immeubles modernes corniche Pompidou dans un traitement paysager végétal de la clôture, (de préférence caduques).

Sous secteur S5c, zone d'accompagnement qui comprend l'ancien château Godinot et les villas du Domaine, désigné « espace patrimonial Godinot », et la parcelle Bernadotte et son jardin remarquable. Le reste du bâti est hétérogène (collectif, grande surface, maisons individuelles).
Objectifs du sous secteur S5c :
-Intégrer les projets dans le tissu existant, avec une échelle mesurée du bâti, et en harmonie avec les façades voisines.

-assurer la végétalisation des espaces libres et le traitement paysager des zones de stationnement

IV.2.6. Secteur S6 : Les Sablettes

Limité à l'Ouest par les opérations d'ensemble, au Sud par la promenade Jean Charcot et à l'Est par le parc paysager et la Corniche, le secteur 6 correspond au village des Sablettes de Fernand POUILLON et son agglomération pour sa valeur d'accompagnement.

Objectifs du secteur S6 :
-protéger le noyau des Sablettes et ses abords, en cours de banalisation et dont la composition s'efface, sous les modifications et les transformations.

Entité constituée de deux sous-secteurs :
-Sous secteur S6d : Le village des Sablettes – le centre (4,5 ha environ) ou espace patrimonial
-Sous secteur S6e : L'accompagnement du Village - l'agglomération (7 ha) zone d'accompagnement constituée de parcelles de 400 à 800 m2, selon une trame claire.

Sous secteur S6d : Le village des Sablettes est remarquable par sa composition urbaine et architecturale, son centre doit être préservé, cureté de ses adjonctions commerciales, vidé de ses occupations du domaine public, ses transparences retrouvées.
Objectifs du sous secteur S6d :
-maintenir la structure urbaine du noyau de village et veiller à retrouver la lisibilité de sa composition.
-protéger et restaurer les espaces publics, de manière homogène et sobre, pour retrouver l'esprit et la forme des divers lieux, promenades, places et aires d'origine et en donner une "lecture" claire. Il s'agit des espaces suivants :

- **avenue Charles De Gaulle,**
- **promenade Jean Charcot,**
- **murs et escaliers de la plage**
- **place Edouard Lalo,**
- **place Jean Lurçat,**
- **esplanade Henry Boeuf,**
- **entrée du Parc Braudel et la perspective sur la pleine mer et le rocher des deux frères,**

-Rendre à leur fonction d'origine les passages publics, traverses, galeries couvertes qui ont été privatisés et occultés.
-Restituer les ouvrages et les espaces non bâtis dans leur forme d'origine et leur matériaux.
-Conserver les boisements existants et les jardins, notamment la Palmeraie du Casino
-restituer les bâtiments, les ouvrages et les espaces non bâtis du noyau urbain des Sablettes, pour retrouver l'état d'origine ou restaurer les rez-de-chaussée commerciaux pour leur permettre de s'adapter à leur fonction.
-Restituer l'architecture et les façades Fernand Pouillon au plus près du projet initial et en les nettoyant des rajouts et enseignes disgracieuses.
-réhabiliter l'hôtel du Golfe pour lui rendre sa dignité et lui permettre de jouer un rôle social et économique dans la cité, en s'adaptant à sa fonction d'établissement hôtelier.

Sous secteur S6e : L'accompagnement du village, l'agglomération doit conserver son échelle et son caractère, les parcelles existantes, dans leur taille et leur tracé.
Les édifices bordant le Parc des Sablettes, sans intérêt particulier, ne sont pas soumis à protection particulière sauf constructions de F. Pouillon (Maisons de pêcheur, Maison du parc, station service, mur de la promenade Jean Charcot et escaliers en calade de descente sur la plage.
Objectifs du sous secteur S6e :
-Conserver l'aspect pavillonnaire modeste d'aspect patrimonial, en particulier par le respect de la trame foncière et parcellaire, et le respect des clôtures et portails.
-Prolonger la promenade Jean Charcot et la traiter avec qualité, afin de faciliter la circulation en mode doux.

IV.2.7. Secteur S7 : Le fort Napoléon et sa forêt

Sommet de la crête boisée du Cordon, cette entité inconstructible comprend un secteur limité à l'espace boisé existant et acquis par la puissance publique.
Entité constituée d'un seul secteur, bien homogène dans ses caractéristiques ; elle comprend très peu de propriétés bâties, hormis le Fort Napoléon aménagé en espace culturel et la villa Bellevue recensés dans le cahier du Patrimoine (la Villa Bellevue est rattachée par ses caractéristiques au patrimoine du secteur S4 - Tamaris).

Objectifs du secteur S7 :
-préserver l'édifice et ses abords, tout en permettant les modifications nécessitées par l'adaptation du bâtiment à ses fonctions publiques (hygiène et sécurité).
-restaurer les contreforts du fort Napoléon.
-conserver les boisements existants.
-régénérer et diversifier le couvert forestier
-rendre la forêt à la promenade piétonne et mettre en valeur les données historiques stratégiques du site.

IV.2.8. Secteur S8 : La Corniche.

Entité constituant un secteur à part entière, compris entre la "façade" sur Corniche et la Mer, se développant sur deux kilomètres, avec successivement, du Nord au Sud la Corniche de Bois Sacré, la Corniche Bonaparte, la Corniche Michel Pacha, la Corniche Pompidou.
Véritable trait d'union entre tous les secteurs constitutifs de l'AVAP, il joue un rôle clé dans la valorisation du paysage, dans son ensemble
Le secteur est identifié *espaces soumis à prescriptions particulières* par l'AVAP.

Elément prépondérant dans la revalorisation de la Station climatique de Tamaris sur Mer, la mise en valeur de la corniche nécessite un **schéma directeur d'ensemble** (circulation piétonne et cyclable, chaussée, stationnement et paysagement).

La corniche est un lieu où les relations sociales peuvent prendre des aspects très contrastés selon les sites, les configurations d'espaces, et des quartiers. Il conviendra de concevoir un lieu de mixité sociale, afin d'absorber les logiques d'appropriations par des groupes sociaux, un lieu de convivialité en évitant les enclavements, et un lieu de culture.
Cet espace ne doit pas devenir un lieu technique, mais avant tout un lieu social et culturel. La sensation de bien-être des usagers est essentielle. Ce sera un espace de sens, de matière, de temps, d'usages et de forme, qui sera synonyme de paysage vécu et de paysage commun des citadins. Aucun de ces aspects, ne doit et ne peut, être négligé au risque de créer des lieux sans histoire et sans âme qui sont alors délaissés par la population.
Il s'agit également, de faire muter un espace dévolu à la voiture, où le vocabulaire de la route est très présent, en espace de promenade avec des aménagements plus doux, à l'échelle du piéton et du cycliste.

Objectifs du secteur 8 :
-Inscrire l'aménagement de la Corniche dans un Schéma Directeur d'Aménagement et de Revalorisation dans le respect du dispositif de la Gestion Intégrée des Zones Côtières.

-Concilier sur la Corniche l'usage de promenade touristique, de lieu culturel et de liaison routière avec un patrimoine historique, architectural et paysager remarquable. Les aménagements doivent rester le plus discret possible pour ne pas entraver la perception du Grand Paysage marin vers la rade de Toulon, la baie du Lazaret et la mer au-delà, en direction du Cap Sicié et des Deux Frères.

-Assurer la protection et la mise en valeur de la défense côtière, fort de l'Eguillette (1680) et fort Balaguier (1636) inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

-Interdire toute construction, hormis les petits ouvrages indispensables liés à la gestion du tourisme et à la mer.

-Limiter l'emprise de la chaussée automobile, au bénéfice du piéton et des "modes doux" et qui pourront éventuellement se confondre sur un même espace côté-mer.

-Concevoir les mesures de mise en valeur et le traitement de la corniche comme un élément de cohérence, élément fédérateur à l'échelle du Grand paysage, surtout au regard d'une perception marine.

-Inscrire la conception d'une promenade piétonne, dans un projet de "parcours de rivage" intercommunal.

-Des aires de stationnement seront prévues le long des habitations quand la configuration des lieux le permettra (largeur, sécurité des issues et des intersections) ou sur des espaces paysagers aménagés à cet effet, sans occuper le trottoir côté mer où le stationnement sera rendu matériellement impossible.

-améliorer le stationnement des usagers des Forts de l'Eguillette et de Balaguier, de la Batterie Bonaparte et de la Plage de Balaguier, en préservant la qualité du paysage (aménagement de la Batterie des Cannets en conservant l'essentiel du mur de clôture).

-Améliorer les abords du Fort de Balaguier (parvis, espaces publics, quais)

-Favoriser la desserte maritime et terrestre des centres culturels (Forts de l'Eguillette, de Balaguier et villa Tamaris Centre d'Art) et leur jonction par des promenades piétonnes.

-Assurer une transition cohérente : Le raccord entre la limite de l'AVAP, proche de l'Eguillette, et le cours Toussaint Merle, derrière l'Atelier Mécanique, doit être traité avec une certaine cohérence. Ces deux pôles ont aujourd'hui des vocations différentes, l'un d'activité économique, l'autre plutôt touristique et patrimonial. Un lien doit être établi entre le futur port de plaisance "Michel Pacha", proche du centre ville, et le littoral balnéaire mis en valeur par Michel Pacha.

-Concevoir un aménagement et une utilisation durable de l'espace terrestre (et maritime), en prenant en considération le développement économique et social lié à la présence de la mer tout en sauvegardant pour les générations présentes et futures les équilibres biologiques et écologiques fragiles et les paysages.

IV.2.9. Secteur S9 : secteur maritime et côtier Anse de Balaguier/Lazaret/Petite Mer

Le secteur maritime et côtier est une autre entrée sur la Ville et les quartiers Sud, Balaguier-Tamaris-Les Sablettes.
Définie par son unité fonctionnelle et les usages qui ont largement façonné son paysage, l'entité maritime et côtière s'étire sur le plan d'eau civil communal, de l'Anse de Balaguier et de la Baie du Lazaret. Le plan d'eau militaire est exclu du périmètre au regard de son cadre réglementaire spécifique. Elle comprend également les différents ports situés sur le domaine public maritime, Petite Mer, Tamaris, Manteau, Balaguier - qui jalonnent le littoral. Son emprise est limitée au sud par l'avenue Jean-Baptiste Mattéi, qui longe le tombolo et le parc Braudel.
La préservation, la requalification et la valorisation des espaces libres, aménagements (portuaires, nautiques…) et constructions traditionnelles (aquacoles) jouant un rôle essentiel dans la mise en scène de ce paysage maritime anthropisé sont autant d'objectifs prioritaires pour ce secteur.
Il s'agira de conforter les usages et d'assurer la mise en valeur des lieux historiques du site (Port de Balaguier, Tamaris et du Manteau, port de la Petite Mer) et de préserver les éléments identitaires du site, cabanes, parcs, appontements, cales, etc. S'y ajoutent actuellement une activité culturelle, l'espace chapiteau du Pôle National des Arts du Cirque et un loisir sportif ; l'Aviron Seynois.

Objectifs du secteur 9 :

Objectifs paysagers

-La préservation des vues sur les éléments identitaires du secteur est essentielle à leur mise en valeur depuis l'espace terrestre - notamment depuis la corniche, véritable balcon sur la mer- et depuis l'espace maritime - qui constitue une porte d'entrée majeure sur le périmètre de l'AVAP. Depuis l'espace maritime, des cônes de vue sont à préserver :

-sur le port du Manteau et l'appontement de Tamaris. Dans les cônes de vue répertoriés au plan, l'espace terrestre, vierge de tout aménagement (notamment cabanes sur pilotis et parcs aquacoles) assure la mise en valeur de ces deux sites, en direction des cabanes sur pilotis et parcs aquacoles.

-sur les parcs aquacoles et leurs cabanes sur pilotis. Visibles en premier plan lorsque l'on arrive dans la baie du lazaret, ils sont l'image du caractère « traditionnel » du port (petit port de pêche, usages passés préservés).

-depuis la corniche, des cônes de vue sont à préserver sur le fort de Balaguier, le port du Manteau, l'appontement de Tamaris, les parcs aquacoles et la sortie de la Rade de Toulon.

-les aménagements légers à usage terrestre (mobilier urbain, clôture) et maritimes (appontements) contribuent à la mise en scène des différents sites qui composent le paysage. La réglementation des matériaux et de la palette chromatique est indispensable pour faciliter la rénovation, la construction ou l'édification d'aménagements qui n'altèrent pas l'identité et la perception d'ensemble du site.

-L'intégration paysagère des conteneurs à déchets (à roues ou posés au sol) joue un rôle essentiel dans la perception du port de la Petite Mer, installations aujourd'hui de médiocre qualité visuelle. L'objectif est de valoriser qualitativement ces installations, tout en préservant leur implantation sur les espaces stratégiques (accessibilité, proximité des usagers).

-Les vues sur la Petite Mer <u>depuis</u> l'espace maritime sont à revaloriser. En effet, la présence de bateaux à sec sur la partie nord du port est peu qualitative et ne valorisant pas l'aspect traditionnel du reste du port, dont l'une des caractéristiques principales réside dans la présence de nombreux appontements en bois.

Objectifs architecturaux

-protéger la présence des cabanes et des parcs aquacoles sur le plan d'eau

-protéger les principes de construction des cabanes, parcs et appontements traditionnels (matériaux, volumétrie, implantation, emprise) afin de permettre le maintien des expressions caractéristiques. Les cabanes actuelles en renouvellement permanent sont identifiées par l'étude pour leurs valeurs culturelles, paysagères. Elles ne sont pas repérées pour leur valeur architecturale intrinsèque et chaque cabane pourrait être remplacées selon des principes communs sans que cela nuise à la composition d'ensemble et l'ambiance du site.

-protéger et restaurer les éléments patrimoniaux : cales de mise à l'eau, rampes, treuils…

-encadrer les travaux d'amélioration des cabanes existantes et des constructions de nouvelles cabanes, en particulier prescrire l'usage du bois, matériau caractéristique des cabanes traditionnelles

-restaurer les quais du port des vieux gréements de Balaguier

-aménager le « pré au bateaux », lieu de restauration d'embarcations de pêche traditionnelles

-assurer et encadrer l'amélioration des appontements existants dans l'esprit des dispositions traditionnelles et en leur conférant un usage public

-encadrer l'expression des constructions nouvelles et des constructions existantes du secteur dans le respect de l'esprit du lieu et dans un souci d'intégration paysagère.

Objectifs d'urbanisme

Les objectifs d'urbanisme portent principalement sur les espaces d'accompagnement des mouillages et ports de l'Anse de Balaguier, du Manteau, de Tamaris et de la Petite Mer.

-assurer la mise en valeur des terrains délaissés avec des espaces publics agrémentés d'aménagements parfaitement insérés dans leur nouvel environnement.

- assurer la réalisation du projet de « Pré aux bateaux » au pied du fort de Balaguier (lieu de restauration d'embarcations de pêche traditionnelels)

-limiter les constructions nouvelles aux besoins des usages maritimes et portuaires (mas acquacoles etc.), afin de ne pas altérer les fonctionnements des sites et leurs attributs paysagers et favoriser leur intégration dans le cadre paysager lagunaire

Objectifs de développement durable

Performance énergétique

L'économie d'énergie constitue un enjeu phare du Grenelle de l'Environnement. L'AVAP se doit de prendre en considération cette problématique en permettant l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables et en favorisant l'amélioration de l'isolation thermique.

-définir les règles en terme de localisation sur le bâti, de modalités d'implantation et de matériaux utilisés afin de ne pas nuire à la qualité paysagère et architecturale des bâtiments qui font l'identité du Balaguier, de Tamaris et des Sablettes.

Pollutions et déchets

Les activités portuaires sont sources de nombreuses pollutions dans le milieu naturel. Celles-ci sont principalement liées à la maintenance des bateaux (particules de peintures, solvants, huiles, …) et de gestion des déchets d'activités.

- réfléchir à la présence de sanitaires à proximité des plages

La labellisation « port propre » constitue l'une des actions du Contrat de baie Toulon Provence Méditerranée. Des installations réduisant la pollution du milieu marin et améliorant la gestion des déchets sont prévues et vont dans le sens des objectifs du Grenelle de l'Environnement. Cette labellisation est envisagée sur le port de la Petite Mer, et de façon complémentaire sur les autres sites portuaires de l'AVAP.

-définir les règles en termes de localisation, et d'importance proportionnée au site, afin de ne pas nuire à la qualité paysagère et architecturale des bâtiments qui font l'identité du Balaguier, du Manteau, de Tamaris et des Sablettes.

V. LA COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La Ville de La Seyne sur mer s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme le 24 février 2004. Un premier Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) y a été annexé. C'est lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 15 décembre 2010, qu'un nouveau PADD a été débattu en 2009 avant d'être annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Ce PADD a dégagé **4 enjeux géographiques**, dont deux sont situés sur le territoire de l'AVAP :

- le littoral : la combinaison du développement et de la protection au service de la valorisation ;
- les secteurs pavillonnaires : une nécessité d'intégration dans le paysage (arc collinaire, boisements, bordure littorale).

Les objectifs du PADD sont les suivants :

- **Cadre de vie :** Renforcer l'identité seynoise en veillant à valoriser la qualité du cadre de vie de ses habitants et à promouvoir un développement harmonieux dans une démarche de développement durable ;
- **Habitat :** Favoriser la diversification de l'habitat en développant une offre suffisante et de qualité à destination du plus grand nombre ;
- **Économie :** Créer les conditions nécessaires au développement économique et touristique de la ville, en accompagnement des dynamiques intercommunales ;
- **Équipements :** Développer les équipements et service de proximité pour satisfaire les besoins de la population ;
- **Déplacements :** Améliorer le fonctionnement de la ville en s'efforçant de réduire l'hégémonie de la voiture, en offrant des emprises de circulation adaptées aux besoins, en adaptant le stationnement aux réalités des lieux.

Le PADD expose en premier lieu des orientations générales (III.1.), puis les orientations d'urbanisme déclinées en fonction d'enjeux thématiques et géographiques (III.2.), et enfin des orientations particulières (III.3.).

V.1. Les orientations générales communes à l'ensemble du territoire

Le territoire de l'AVAP est extrêmement concerné par les **orientations générales communes à l'ensemble du territoire**, que ce soit en termes de "qualité de ville" ou de démocratie locale. Sur chacun des points, l'AVAP et le PADD sont compatibles :

- DEVELOPPER une renaissance économique centrée sur les richesses marines ;
- SAUVEGARDER le territoire et le patrimoine (naturel, bâti, culturel, identitaire...) ;
- ASSURER un droit au logement répondant aux besoins dans le respect de la qualité de ville ;
- GARANTIR un service public à la hauteur des attentes de la population ;
- GARANTIR la mise en œuvre d'une démocratie locale participative sur les enjeux du territoire qui participent à un destin local (quelle qu'en soit la portée).

Ces orientations sont ensuite détaillées en deux thèmes :

V.1.1.Qualité de ville

Objectifs du PADD > Compatibilité de l'AVAP

La renaissance économique notamment autour du pôle de compétitivité "Terre – Mer" à Brégaillon et alentours

- L'aménagement de la Corniche et l'amélioration des modes de transport vers les quartiers Sud préconisés par l'AVAP, concourent à l'atteinte de cet objectif.

Une offre en logement en réponse aux attentes

- L'AVAP permet la requalification de terrains en friche et la conservation avec adaptation d'un certain nombre de bâtiments patrimoniaux, la constructibilité n'est donc pas figée par l'AVAP et une offre potentielle peut être développée dans le respect du patrimoine.

Des formes urbaines adaptées aux lieux (perception, patrimoine, déplacements...)

- L'AVAP inscrit une urbanisation limitée dans le respect de la trame foncière. La réduction de l'hégémonie de la voiture se fait par une emprise de circulation adaptée aux besoins et en adaptant le stationnement aux réalités des lieux.

La mise en valeur du patrimoine de la commune

- Les dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel sont l'essence même de l'AVAP. La mise en valeur concerne aussi bien l'aspect extérieur du bâtiment que son utilisation. L'AVAP prévoit des mesures de protection adaptées à chaque cas (préservation, conservation, restitution, restauration, réhabilitation, rénovation, curetage, aménagements...).
- Des actions de mise en valeur du patrimoine maritime peuvent être développées sur tout le long du littoral : embarcations de pêche traditionnelles, pré aux bateaux, vieux gréements...

La prise en compte du handicap dans les aménagements

- L'AVAP tient compte du handicap dans les aménagements publics, notamment dans l'aménagement et l'accessibilité des espaces publics. La mise aux normes des ERP situés dans les bâtiments repérés fait l'objet d'attention particulière afin de la concilier avec la protection et la valorisation patrimoniale.

La confirmation de la démarche incitative en terme de développement durable et notamment d'incitation en matière d'énergies propres et renouvelables

- L'AVAP s'inscrit dans une démarche de développement durable que ce soit dans la gestion de l'espace, la construction ou la réhabilitation. Chaque possibilité est étudiée au regard de la valorisation de l'architecture et du patrimoine. Pour les constructions neuves, l'exemplarité environnementale est recherchée : renforcement de la présence végétale, intégration des dispositifs d'économies d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Une présence végétale confirmée, y compris en secteur urbanisé, et favorisant les essences de notre région, celles peu consommatrices d'eau et si possibles non allergisantes

- Différentes formes de protection des espaces verts sont identifiés dans l'AVAP (jardins remarquables à protéger, coupure verte, front de mer paysager) et une liste d'essences préconisées est dressée respectant le contexte local, son histoire et les risques phytosanitaires. Ainsi, palmiers, platanes et cyprès sont déconseillés pour des raisons sanitaires.

V.1.2. Démocratie locale

Objectifs du PADD / Compatibilité de l'AVAP

Concertation, secteur par secteur

- La CLAVAP, Commission Locale de l'AVAP, compte parmi ses membres des représentants d'associations patrimoniales et historiques qui font le lien avec les citoyens.

Association des habitants à la définition des petits et grands enjeux de leur destin local

- Des actions ponctuelles sont menées avec les partenaires locaux (habitants, associations, commerçants...) pour sensibiliser tous les publics (Seynois, visiteurs, propriétaires de bâtiments patrimoniaux) à l'indispensable valorisation de leur patrimoine : centenaire Fernand Pouillon, "Journées du Patrimoine", visites guidées, conférences et expositions.

Communication large et adaptée en fonction des orientations

- L'AVAP s'inscrit dans une démarche de concertation et de communication. Outre les voies de presse classique, la Ville de La Seyne-sur-Mer diffuse des informations précises dans le magazine municipal et donne l'accès à la population à de nombreuses informations réglementaires, historiques, etc. sur son site officiel et lors de réunions publiques.

V.2. Les orientations d'urbanisme en fonction des enjeux thématiques et géographiques

V.2.1. Forme urbaine – Paysage – Habitat

Respect du parcellaire : pour limiter l'étalement urbain, le tissu et la morphologie du bâti doivent être pérennisés.

Objectifs du PADD / Compatibilité de l'AVAP

Le littoral

MAINTENIR une présence végétale le long du littoral (Tamaris,...)

- C'est l'objet du Front de Mer Paysager qui borde le côté bâti de la Corniche. La zone de coupure verte et sa constructibilité limitée contribue à ce maintien, de même que les jardins remarquables.

FACONNER le paysage à travers des opérations d'aménagement global

- Terrain Total – Bois sacré : un site à la frontière de deux logiques
- Batterie des Cannets, Balaguier : un projet intégré dans le paysage avec une architecture remarquable
- Zone 3AU "Le Crouton" : une urbanisation en résonance avec l'histoire : la partie basse du terrain doit être aménagée en espace public paysager.

Sur les secteurs littoraux et côtiers

Sur le site de Balaguier – Tamaris :

Appliquer les prescriptions de la ZPPAUP afin de mettre en valeur le patrimoine historique (bâti et paysager)

- L'AVAP se substitue à la ZPPAUP, selon un principe de continuité. Ses prescriptions de valorisation s'imposent comme servitude d'utilité publique.

Respecter la coupure verte entre le Fort Napoléon et le Fort de Balaguier

- La zone de "coupure verte" est maintenue dans l'AVAP.

Maintenir une trame foncière cohérente avec l'histoire "Michel Pacha"

- La problématique de la "trame foncière" est maintenue dans l'AVAP.

Mettre en valeur l'ambiance maritime des "cabanons de pêcheurs" et valoriser l'environnement maritime d'exception, tout en respectant la fonctionnalité des activités aquacoles et la destination professionnelle des cabanons.

- L'AVAP identifie le caractère identitaire des cabanes existantes et les sites où d'autres cabanes peuvent être éventuellement reconstruites. La reconstruction de ponton d'accès est envisagée pour permettre leur fonctionnement et l'accès du public. La production d'énergie renouvelable est envisageable.

Sur le site des Sablettes

Protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager du quartier Pouillon

- L'AVAP maintient les prescriptions protégeant ces bâtiments repérés, et bénéficiant du label "Patrimoine XXe siècle". Cette démarche s'accompagne d'actions pédagogiques et de sensibilisation et d'aides à la restauration (Fondation du Patrimoine, Ville). La constructibilité du secteur d'accompagnement des Sablettes est limitée.

Sur le site de la Petite Mer

Admettre des constructions en cohérence avec celles existantes (hauteur, volume, colorimétrie...)

- La protection du Grand Paysage impose de limiter le stockage des bateaux, extrêmement perçu de la mer (entrée de ville) et de la corniche.
- Terre-plein bâti de construction sans intérêt patrimonial : conservation des mêmes gabarits, peu perceptibles de la mer.

Sur les secteurs pavillonnaires

Maîtriser le bâti dans les quartiers d'habitat diffus

Maintenir une densité faible

- Dans l'AVAP, la densité est le plus souvent en rapport avec celle existant sur la zone, limitée par les conditions de hauteur et d'emprise. Dans la coupure verte, l'extension des constructions est définitivement limitée à 20 m² de surface de plancher. Définir les règles de densité communes aux différentes destinations pour façonner un paysage homogène

Favoriser dans la construction de bâtiments neufs une exemplarité environnementale.

Permettre l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

- L'AVAP encadre l'intégration de ces dispositifs.

Maintenir un cadre boisé significatif

- Préserver les lignes de crêtes, et conserver des espaces boisés comme garde fou de l'urbanisation, à travers les prescriptions de coupure verte et de jardins à préserver de l'AVAP.
- Encourager des coulées vertes en tant que lien entre les secteurs, front de mer paysager et espaces boisés à conforter ou à créer identifiés par l'AVAP.

Prendre en compte les risques et contraintes du boisement

- L'AVAP a supprimé certaines espèces jusqu'ici préconisées : palmiers, cyprès et certains résineux.

Préserver et valoriser le capital naturel et agricole

Sauvegarder le poumon vert que représente la forêt communale du Fort Napoléon, site remarquable.

- L'AVAP identifie la forêt en "coupure verte", et inscrit le secteur 7 comme étant inconstructible, ce qui assure la protection de cet "espace naturel sensible" (et par ailleurs EBC, espaces boisés classés).

V.2.2. Equipements structurants (publics ou privés)

Objectifs du PADD > Compatibilité de l'AVAP

Sur la frange littorale et le secteur maritime
L'anse de Balaguier
Maintenir la vocation culturelle et patrimoniale du Fort de Balaguier, une structure importante pour un tourisme de qualité

- L'AVAP permet l'amélioration des conditions d'accès par la possibilité d'aménagement d'un parking supplémentaire (batterie des Cannets), sous conditions d'intégration paysagère.
- Développement des actions culturelles et liées à l'environnement (jardin botanique).
- L'AVAP encadre la reconversion de la friche des CNIM en développant un projet hôtelier structurant.

La Baie du Lazaret
Un pôle d'enseignement et / ou de recherche liée à la mer dans l'Institut Michel Pacha
Un développement d'activités liées à la mer

- L'AVAP met en place des dispositions permettant le développement de la culture marine et l'adaptation de la filière aquacole à la problématique du changement climatique.

Le Village des Sablettes
Confirmer l'image touristique du noyau des Sablettes, dans un souci de préservation du témoignage Pouillon

- L'AVAP à travers ses prescriptions, vise à rendre au hameau son image d'origine tout en permettant le fonctionnement et la visibilité des commerces.

Les plages
Garantir l'entretien et la mise en valeur de parc des Sablettes – parc entre deux mers
Préserver une qualité environnementale des plages et des espaces proches du rivage

- L'AVAP permet le développement des points de baignade : le développement des points de baignade est une condition sine qua non à une réappropriation de tout le littoral par les habitants.
-

Le sentier du littoral
Aménager un cheminement sécurisé et convivial pour faciliter les promenades

- L'aménagement des modes doux préconisés par l'AVAP tout le long de la Corniche et sans interruption entre dans ce cadre.

V.2.3. Transports – Espaces publics (Voirie) Réseaux divers

Objectif PADD > Compatibilité de l'AVAP

Sur la frange littorale et le secteur maritime
La Corniche de Tamaris
Aménager l'espace public dans un esprit de villégiature.

- L'AVAP préconise la valorisation des modes doux, selon le schéma de la corniche.

Organiser le cabotage maritime sur l'ensemble du linéaire côtier afin d'offrir une solution alternative aux déplacements automobiles.

- L'AVAP autorise la remise en place des pontons afin de favoriser la navigation interne à la rade.

Réaliser les parcs relais à proximité des transports en commun et des sites à enjeux (Tamaris, Sablette...)

- L'AVAP permet de créer des aires de stationnements le long du parcours (anse de Balaguier, proximité de la poste et de la navette maritime, villa Tamaris centre d'art, crouton et à l'approche des Sablettes...) sous conditions d'aménagement paysager.

Sur les entrées de ville
Doter les espaces économiques d'entrée de ville d'une meilleure desserte en transport en commun

- La façade maritime est une entrée de ville pour laquelle l'AVAP permet le développement des zones d'accostage.

Etudier le cabotage maritime vers Brégaillon afin d'offrir un autre moyen d'accès aux activités du Pôle Mer

- L'AVAP étend le principe du cabotage à l'ensemble de son périmètre maritime, permet ainsi de développer les transports privés et communs maritimes.

Sur les secteurs pavillonnaires
La Voirie
Améliorer le maillage entre les quartiers
Mise en valeur des voies piétonnes.
Garantir le cheminement inter quartier à travers les voiries définies d'intérêt communautaire

- L'AVAP identifie les voies majeures à mettre en valeur, notamment certaines voies transversales, et prescrit sur le traitement des espaces publics de l'aire.

Favoriser les modes doux dans les projets d'aménagement de voirie, dans une logique de partage de l'espace permettant d'aller et venir vers les communes limitrophes

- Cette démarche est prise en compte dans l'aménagement de la Corniche prévu dans le cadre de l'AVAP.

Les transports en commun
Développer les modes de transport en commun afin de réduire l'usage de la voiture, dans une logique de développement durable

- L'AVAP permet de créer les parcs relais, soutien des transports en commun sur le site, sous conditions d'aménagement paysager. Elle conforte également la desserte maritime de transport en commun par la conservation et la mise en valeur des ports et débarcadères.

Les Réseaux Humides
Surveiller attentivement les vallats pour préserver la sécurité de l'environnement

- L'AVAP prescrit la conservation et l'entretien des vallats et des sources de la zone humide du Crouton et privilégie la perméabilité des sols.

Prendre en compte la problématique d'inondabilité (existante et liée aux bassins versants et aux ruisseaux mais aussi du fait de l'urbanisation)

- L'AVAP à travers ses prescriptions participe à la lutte contre l'imperméabilisation des sols (conservation des jardins, constructibilité limitée, matériaux perméables, maintien et entretien des vallats...) et prend en considération la lutte contre l'érosion des plages et l'effondrement de la Corniche.

V.3. Les orientations particulières

Sur le secteur littoral, la Ville s'efforce de réduire l'hégémonie de la voiture en offrant des emprises de circulation adaptées aux besoins et en adaptant le stationnement aux réalités des lieux. La rénovation de la Corniche est étudiée dans ce sens, que ce soit pour l'aménagement de voies de circulation ou des espaces de stationnement (plusieurs terrains sont réservés pour des parkings paysagers). Le Schéma Directeur d'Aménagement de la Corniche définira les grands enjeux et les orientations du projet global. L'AVAP s'appuie sur l'approche globale élaborée par la commune et l'agence d'urbanisme de la communauté d'agglomération AUDAT et tient compte du schéma d'aménagement, joint page suivante.

Corniche de TAMARIS :
La Promenade
LA SEYNE SUR MER
SECTION NORD (17,00 m)
CROISIERES
SECTION NORD (15,00 m)
CHANTIER DE PLAISANCE MONACO MARINE
EMBARCADERE MISTRAL CABOTAGE
NOUVEAU PORT DE PLAISANCE
PORT DE PLAISANCE
ESPACE GRIMAUD
PENNETEAU
T.P.M
BELVEDERE ACCES MER
QUAI DES DOUANES
ACCUEIL DE GRANDE PLAISANCE
I.P.F.M
CENTRE D'ACTIVITES
PARKING STATION MULTIMODALE
PLACE DES MOUISSEQUES à aménager
Avenue Charles TOURNIER
Chemin Cavalaire CASINOVA
FORT DE L'EGUILLETTE
Avenue Maurice BLANC
BATTERIE DES CANNETS
Jardin de lecture Forêt
Avenue de la CORSE RESISTANTE
ANSE DU PERE LOUIS
PROMENADE
QUAI DES BATELIERS
EMBARCADERE Cabotage
FORT DE BALAGUIER
SECTION HISTORIQUE (10,00 m)
SQUARE SEBYLLE à réaménager
PORT DU MANTEAU
CASINO DU MANTEAU
Avenue Auguste PLANE
GRAND HOTEL
Avenue THIERRY
QUAI DU CHATEAU
EMBARCADERE MISTRAL
CABOTAGE
PROJET de Parking Paysager Cabotage
Avenue Henri GUILLAUME
INSTITUT PACHA
PARC DU CROUTON
VILLA SYLVACANE
SECTION SUD (12,00 m)
PAGODE
Rue de la PRAIRIE
RIVES D'OR PORTE DE LA CORNICHE
Rue Claude DEBUSSY
STATION MULTIMODALE CABOTAGE
EMBARCADERE MISTRAL
STATION THALASSAIRE
BAIE DU LAZARET
BOULEVARD URBAIN
PROMENADE LITTORALE
TRAVERSANTES PIETONNES vers la mer
ZONES D'AMENAGEMENTS
ZONES DE RETRECISSEMENTS
STATIONS
Pôle Technique Opérationnel Bureau d'Etudes et Projets - 05 / 06 / 2013