

Plan Local d'Urbanisme La Seyne sur Mer

*Orientations d'Aménagement et de Programmation
(OAP)*

Sommaire

Préambule	page 3
Carte de localisation des OAP	page 4
Orientations communes sur la Ville	page 5
Orientations par secteur :	
○ Mouissèques	page 10
○ « La petite Mer » / Lazaret	page 12
○ Vignelongue	page 15
○ Zola - Verne	page 20
○ Les Ateliers de la Lune	page 23
○ Moneiret / Juin	page 26
○ Gai Versant	page 29
○ Cité Pierre Séward	page 35
○ D'Estienne d'Orves	page 40
○ Ilot Luxemburg	page 43

Préambule

3

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

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

Les OAP peuvent notamment :

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

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

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

Chaque OAP pourra être mise en œuvre en plusieurs phases à condition que chaque phase soit compatible avec le schéma d'aménagement d'ensemble et les principes de l'OAP.

Carte de localisation des OAP

4



Orientations communes sur la Ville

5

- Aménagement de l'espace :

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

- Performances énergétiques

- Rénovations :

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

- Énergies renouvelables :

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

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

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

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

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

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

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

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

7

- **Déchets :**

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

- **Eau :**

L'idée conductrice est de fournir des pistes d'actions concrètes en faveur d'une gestion durable de l'eau à l'échelle du bâtiment autour de quatre objectifs :

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

- **Biodiversité :**

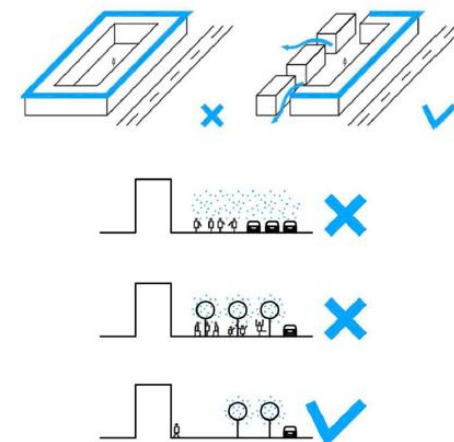
- Préconisations concernant la qualité des achats à intégrer tout au long du projet

- **Nuisances acoustiques :**

- Les projets concernés par les voies identifiées par les arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres devront réaliser une étude acoustique en phase pré-opérationnelle. Les constructions devront respecter un niveau minimal d'isolation acoustique vis-à-vis des nuisances sonores extérieures conformément à l'article R111-23-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, ainsi qu'aux décrets 95-20 et 95-21 correspondants.
- Dans la mesure du possible, les projets impactés par les voies bruyantes identifiées devront prévoir une marge de recul pour l'implantation des bâtiments. Des espaces arborés en interface et in-situ pourront être prévus pour permettre d'établir une ambiance apaisée au sein des différents îlots.
- Pour accompagner la conception du projet, lors de la phase pré-opérationnelle, il est recommandé de réaliser des études avec modélisations afin de prendre en compte les nuisances acoustiques.

- **Pollutions atmosphériques :**

- Lors du stade pré-opérationnel des projets concernés par une exposition aux polluants atmosphériques, une évaluation plus précise des polluants et de leur type sera réalisée afin d'intégrer des mesures constructives adaptées pour limiter les incidences de cette exposition sur la population.
- Dans la mesure du possible, les secteurs exposés devront limiter les populations nouvelles exposées aux pollutions provenant des voies routières.
- Une réflexion sur l'implantation du bâti devra être réalisée, au cas par cas, afin d'assurer la meilleure dispersion des polluants possible et limiter l'exposition au bruit. La morphologie urbaine devra être adaptée au secteur à aménager (bâtiments écrans, épannelage, etc.) à travers l'étude de la géométrie des rues, le rapport de la largeur des rues par rapport à la hauteur des bâtiments, l'inclinaison des toitures notamment. L'orientation des bâtiments pourra être étudiée en fonction des vents dominants du secteur afin d'optimiser la dispersion des polluants.
- Le piégeage des polluants par les végétaux devra être prévu au sein de chaque opération afin de limiter l'exposition des personnes aux gaz (NO₂ et O₃) et particules (PM₁₀).
- L'usage de matériaux sains sera privilégié.
- Les bâtiments devront être conçus pour permettre un renouvellement de l'air optimum.



Orientations par secteur

OAP Mouissèques

10

- Contexte :

Secteur situé à l'Est du centre ancien, en nature de friche industrielle liée aux anciens chantiers navals, concerné par une densification immobilière depuis environ 15 ans.

- Un site au cœur d'une démarche de valorisation du littoral, qui implique une complémentarité des aménagements et programmation,
- Des développements économiques, scientifiques et environnementaux en cours de définition,
- Des mobilités en cours d'amélioration (TCSP, transport maritime, modes actifs).

Les enjeux de renouvellement imposent désormais de définir des règles permettant de :

- Définir une programmation inscrite au sein du développement de la Rade, dans le cadre d'un projet global aux thématiques transversales (hybridité des activités et des publics)
- Créer une couture entre les opérations récentes et le tissu plus ancien (importance des circulations – tout mode)
- Définir des hauteurs et implantations en lien avec les espaces non construits
- Préserver des espaces non imperméabilisés
- Prévoir un maillage viaire à l'échelle du quartier et au-delà et des espaces de rencontre et respiration

- Les Principes d'aménagement :

- Valoriser le patrimoine industriel des Halles
- Développer des activités économiques (ex : hôtellerie, commerces, restauration) permettant de définir un lieu de vie et de divertissement
- Réaliser un équipement culturel permettant de créer un élément d'attractivité touristique et de possibles activités sportives
- Confirmer le lien Ville / Mer en exploitant les linéaires de quai à proximité dans le respect des enjeux portuaires
- Maintien des perspectives au Nord des « Ateliers Mécaniques » (avec possible construction sur les quais pour l'exploitation à destination du yachting – bien intégrée et n'obérant pas une balade piétonne reliant le centre-ville à la corniche)
- Prévoir une place publique entre les 2 sites à vocation économiques / touristiques
- Prévoir des Boulevards plantés Nord / Sud pour accompagner les constructions
- Fractionner le bâti afin de créer de l'espace public et de convivialité
- Moduler la hauteur des bâtis, dans le respect des hauteurs maximales de la zone (hors possible bâtiment signal)
- Un potentiel de logement sur le site, dans une proportion minoritaire (5000 m² de surface de plancher maximum, à positionner sur le site, en connexion avec les quartiers alentours)

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

La végétation sera réintroduite autant que possible et notamment le long des voies (biodiversité, rafraîchissement, qualité de l'air, ...).

Les plantations devront notamment permettre d'ombrager le lieu.

Le secteur est concerné par une voie bruyante identifiée par l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Il s'agit du Cours Toussaint Merle, bordant en partie l'OAP Mouissèques. Le projet devra respecter les dispositions des « orientations communes sur la ville », exposées au premier chapitre du présent document. Une attention particulière sera portée sur le projet sur les volets nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

- Mixité fonctionnelle :

Les espaces publics projetés permettront de conforter les nouvelles fonctions des halles et d'améliorer la qualité de vie du quartier.

La vocation économique principale devra être maintenue et mettre en valeur les éléments de témoignage de l'activité passée (exemple : hangar principal et sa façade nord). Pour cela, une programmation urbaine diversifiée devra être prévue pour créer des points de rencontre et répondre aux besoins des habitants, des actifs, visiteurs et touristes.

Les thématiques de l'innovation et recherches, de l'artisanat et de la culture seront, autant que possible, mises en avant.

- Habitat :

Dans le respect des obligations légales et des enjeux du PLH, une mixité sociale sera prévue (40% minimum de logements locatifs sociaux).

- Réseaux, Transports et déplacements :

L'état des lieux en terme de réseaux devra être pris en compte afin de calibrer les besoins en fonction du projet : cela concerne notamment les réseaux humides, mais également les moyens d'approvisionnement énergétique et les outils de communication.

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

Afin d'améliorer la circulation, il est nécessaire :

- D'améliorer les cheminements viaires internes au quartier
 - De faciliter le déplacement du transport en commun terrestre
 - De développer les itinéraires sécurisés pour modes actifs (piétons et cycles), notamment vers les embarcadères de navettes maritimes. Des espaces continus, larges et ombragés seront recherchés.
 - Participer à un parcours urbain de la Corniche vers le Centre-Ville
- De développer la politique du stationnement en fonction des usages et du rayonnement attendu des activités et aménagements.

OAP La Petite Mer / Lazaret

12

- Contexte :

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

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

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

- Principe d'aménagement :**a. Confirmer la vocation portuaire du site :**

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

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

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

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

Respecter les principes d'aménagement, d'insertion (notamment en terme paysager et cônes de vue) et d'architecture prévus dans l'AVAP

13

- Mixité fonctionnelle :

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

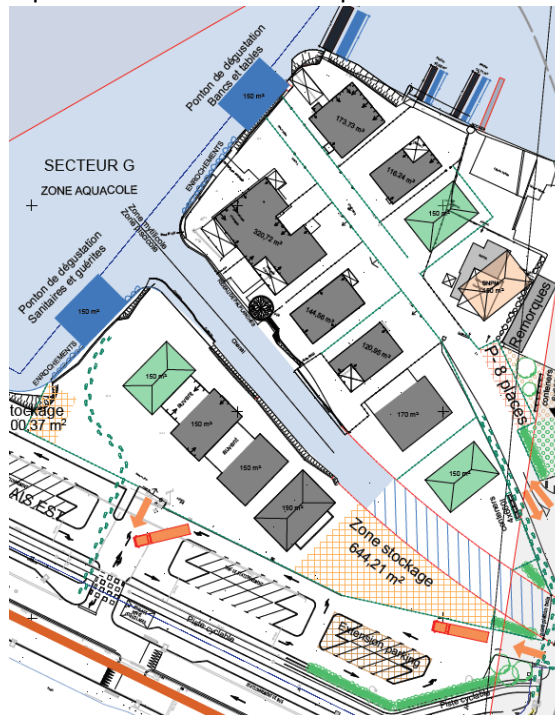
- Habitat :

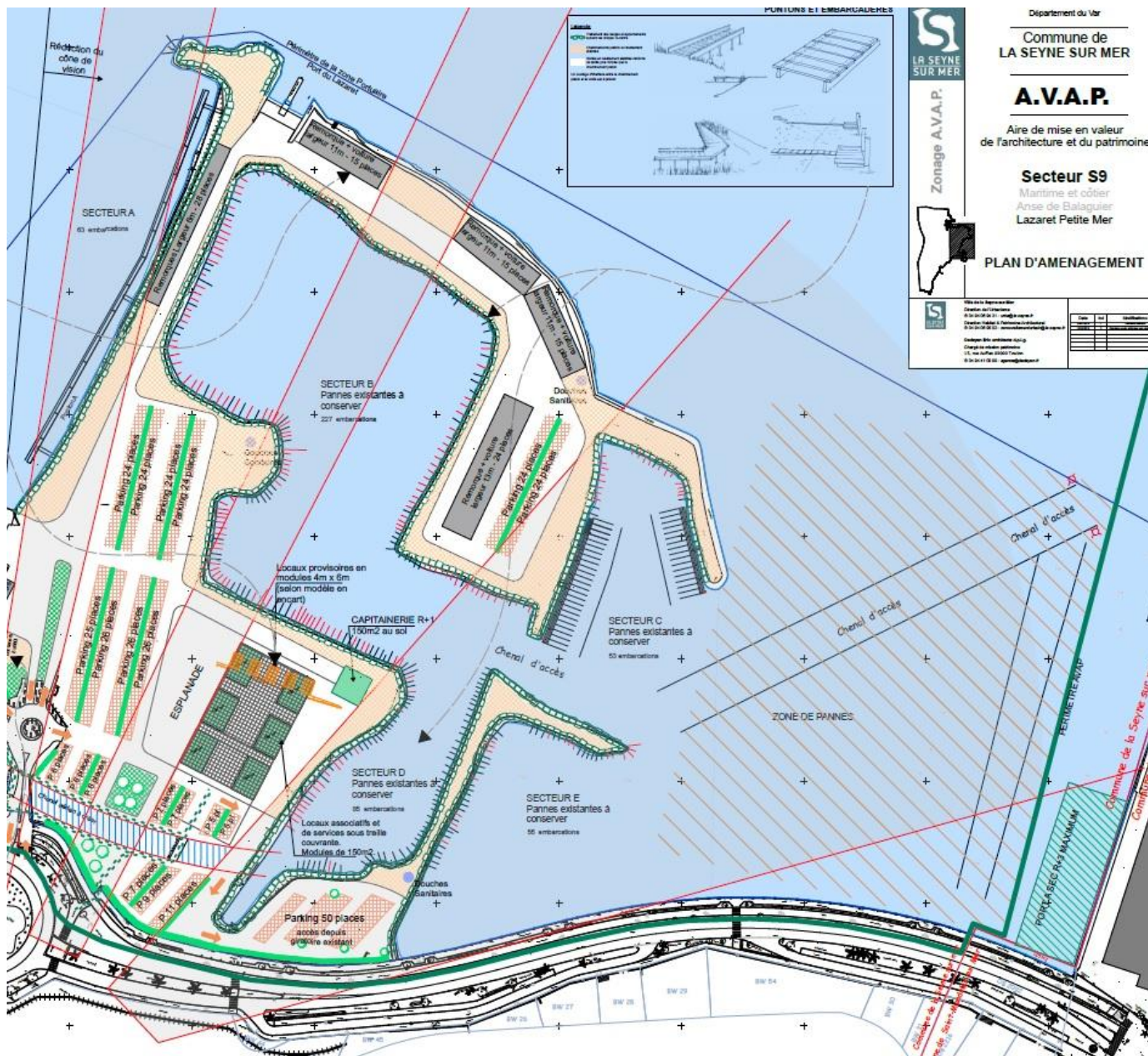
Sans objet – Domaine public Maritime.

- Transports et déplacements :

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

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





OAP Vignelongue

15

- Contexte :

Ilot situé au nord-ouest de la Ville, dans un espace urbain mixte :

- Espace situé à l'angle d'une voie départementale très fréquentée car reliant des secteurs de ville à forte présence humaine (proche d'équipements publics)
- Espace de couture entre une Zone économique d'intérêt métropolitain (Les Playes) et une zone de logements (immeubles de grande hauteur à l'est)

Des éléments de paysage marquants :

- Présence d'un vallon concerné par un risque d'inondabilité,
- Espace boisé Classé à intégrer dans les réflexions,
- Proximité d'un espace public boisé.

Les enjeux de renouvellement imposent désormais de définir des règles permettant de :

- Définir des hauteurs et implantations en lien avec les espaces non construits et les espaces alentours
- Définir une mixité fonctionnelle et des aménagements propice à une dynamique de Ville.

- Principe d'aménagement :

- Définir des hauteurs et implantations en lien avec les espaces non construits et les espaces alentours
- Prévoir un masque végétal le long de l'Avenue de Londres, afin de faciliter l'intégration du bâti projeté et offrir des espaces agréables à fréquenter
- Préserver un pourcentage d'espaces non imperméabilisés afin de prendre en compte les problématiques de ruissellement et d'inondabilité
- Définir une politique de stationnements permettant de limiter l'impact visuel et assurer un nombre de places pour les usages croisés envisagés, possible mutualisation dans la limite de 25% des besoins réglementaires en matière de logements. Ex hors logements sociaux, besoin pour le logement = 120, ramené à 80 parkings
- Prévoir une architecture de qualité, pouvant être inspirée par une image de la balnéarité (balcons et terrasses plantés, éléments d'ombrage, etc) et une volumétrie cohérente
- Apporter un soin particulier au bâti dans l'axe de la RD 559 en venant de Six-Fours-les-Plages et permettant de conserver des transparences vers l'intérieur de l'ilot arboré
- Prise en compte optimisée des éléments patrimoniaux existants notamment les arbres et les bâtis de qualité

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

- la mise en valeur paysagère doit permettre de créer un espace apaisé, lutter contre l'effet « d'ilot de chaleur », et faciliter l'intégration du bâti projeté. Le ruisseau à l'Est sera traité en coulée verte et connectable au reste du parcours.

Le secteur est concerné par deux voies bruyantes identifiées par l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Il s'agit de la Route Départementale D559 et de la Route Départementale D26. Le projet devra respecter les dispositions des « orientations communes sur la ville », exposées au premier chapitre du présent document. Une attention particulière sera portée sur le projet sur les volets nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

- Mixité fonctionnelle :

Compte tenu du rôle de couture de cet espace, un principe de mixité fonctionnelle devra être respecté, pouvant prendre la forme de :

- Réalisation d'un bâtiment exclusivement ou majoritairement à usage d'activités / services,
- Développer des rez de chaussée à vocation économique, avec une hauteur sous plafond adapté aux besoins (exemple : 5 mètres)

- Habitat :

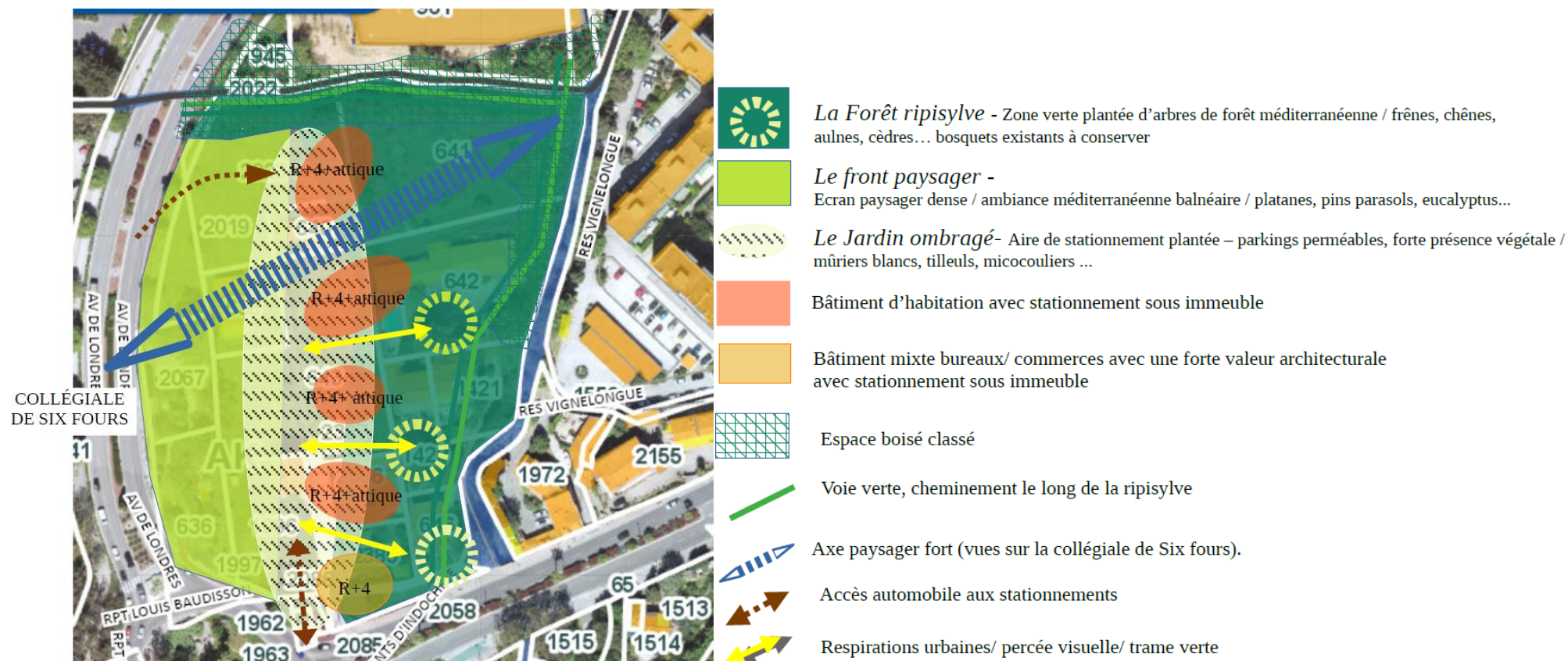
Eu égard au besoin d'intégration et de fonctionnement harmonieux, le nombre de logement ne saurait excéder 180.

Dans le respect des obligations légales et des enjeux du PLH, une mixité sociale sera prévue, par exemple en identifiant des emprises pour réalisation d'opérations de logements sociaux (% ne pouvant être inférieur à 40 %)

- Transports et déplacements :

- Envisager un maillage depuis le Nord vers le Giratoire,
- Permettre une entrée depuis l'avenue de Londres,
- Faciliter les cheminements pour les modes actifs,
- Apaiser la RD 559 pour faciliter les liaisons entre l'espace urbain à recomposer et l'ENS existant.

Carte OAP « Vignelongue »



Exemple d'aménagement – OAP « Vignelongue »



Les principes d'aménagement



Végétalisation en coeur d'îlot



Coulée verte le long du vallat



Rez de chaussée commerciaux



Parkings végétalisés

Les références



Principe du parc habité selon Diane BERG



Bois habité Euralille 2



Coupes et profils



Coupe côté Vallat



Coupe côté boulevard

OAP Zola – Verne

20**- Contexte :**

Ilot situé en entrée du Centre-ville, en second rang d'une voie de circulation à fort trafic.

Ilot intégré dans un secteur concerné par un tissu urbain existant hétérogène (maisons et collectifs).

Les programmes isolés, dépourvus de cohérence urbaine et de vision d'aménagement ont marqué le paysage autour du centre-ville.

- Principe d'aménagement :

- créer un lieu de centralité douce et locale pour les familles (détente et rencontre)
- raisonner à l'échelle de l'ilot afin d'inscrire une réflexion raisonnée et intégrant diverses fonctions urbaines
- définir des gabarits (emprises et hauteurs) modérés limitant une présence bâtie prédominante
- offrir des espaces libres créant des reculs et permettant d'intégrer le bâti dans un ensemble cohérent et évitant l'effet masse à l'égard des fonciers extérieurs au périmètre d'étude
- préserver la maison de Maître et dégager les abords pour une mise en valeur significative
- la maison située au 32 Avenue Emile Zola (parcelle AH 179) pourra être conservée sans remettre en cause le schéma d'aménagement d'ensemble

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

- prévoir une ambiance paysagère en alignement de l'avenue Zola
- créer un effet de bâti dans la verdure, tel que défini sur la carte à travers les zones d'implantation et les zones « vertes »
- conserver un taux de perméabilité des sols pour gérer les eaux de ruissellement à l'ilot
- Le secteur est concerné par deux voies identifiées par l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Il s'agit de la Route Départementale D559 et de la Route Départementale D18. Le projet devra respecter les dispositions des « orientations communes sur la ville », exposées au premier chapitre du présent document. Une attention particulière sera portée sur le projet sur les volets nuisances sonores et pollutions atmosphériques

- Habitat :

Dans le respect des obligations légales et des enjeux du PLH, une mixité sociale sera prévue, par exemple en identifiant des emprises pour réalisation d'opérations de logements sociaux (environ 30 logements avec un % de LLS ne pouvant être inférieur à 40 %)

- Transports et déplacements :

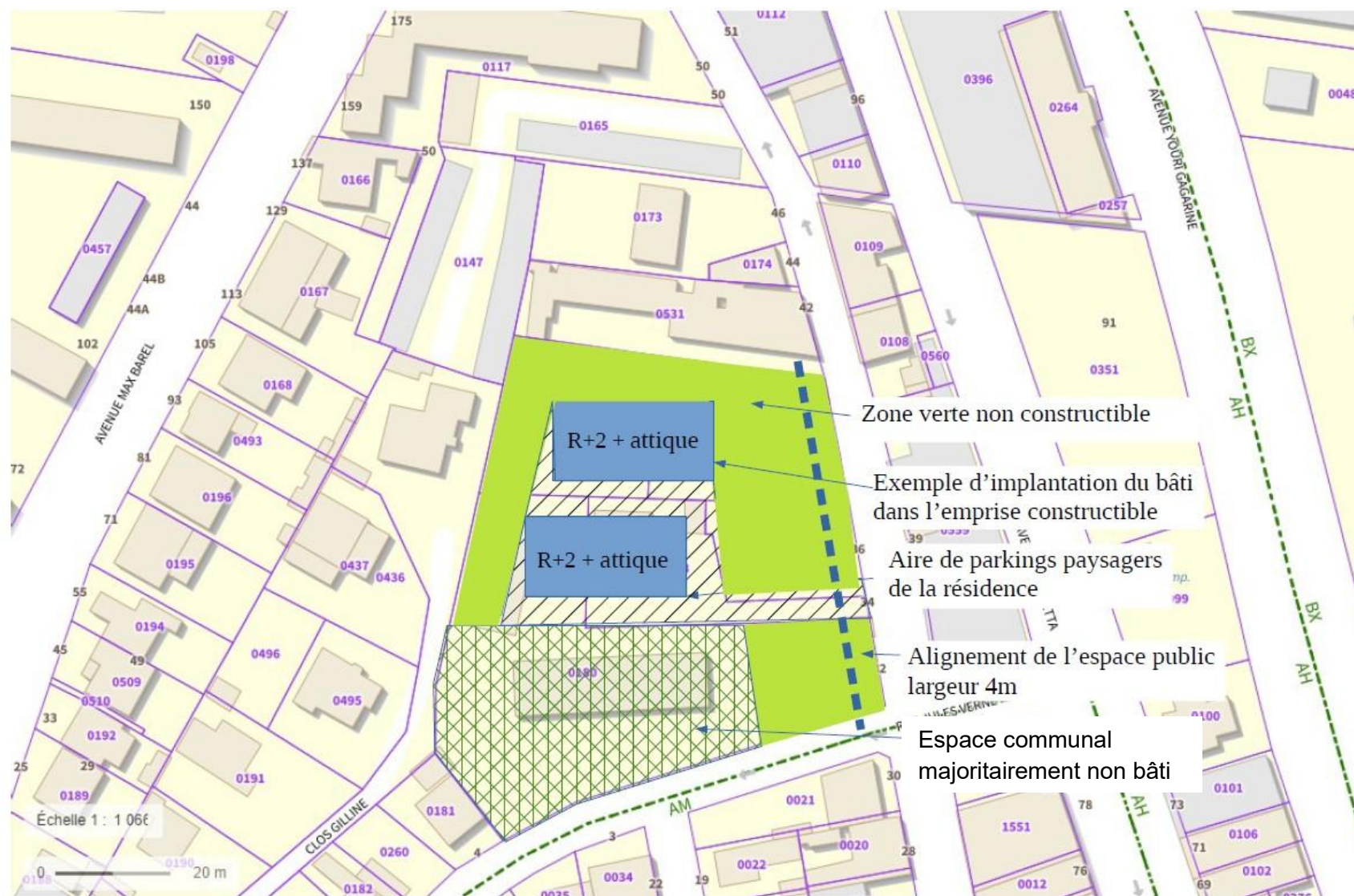
- prévoir un cheminement agréable pour les modes actifs, le long de l'avenue Zola
- intégrer des stationnements publics pour permettre de laisser la voiture à proximité du centre-ville

Carte OAP



Principe d'implantation

22



OAP Les Ateliers de la Lune

23

- Contexte :

Le secteur de la Lune est au milieu du XVIIIème siècle un immense terrain vague, sur lequel s'implantent progressivement des chantiers de construction maritime, des hangars et une corderie.

Le quartier est fortement touché par les bombardements de 1944. Des immeubles entiers sont rasés. Les reconstructions donnent alors à cet îlot une nouvelle physionomie quelque peu hétérogène mêlant constructions de ville fin XIXème, immeubles des années 50 et entrepôts industriels du siècle dernier.

Ce Secteur Est est ainsi concerné par des éléments patrimoniaux et architecturaux à mettre en valeur mais également par des fonciers / ilots présentant un intérêt en terme de renouvellement urbain et de couture entre le secteur ancien et la zone plus récente de reconversion des anciens chantiers navals.

A noter sur ce périmètre, la présence de bâtis repérés au titre d'un inventaire patrimonial :

- dans la rue Camille Pelletan : le bar « Le Comedia », au n° 19 (AP 34), rappelant la présence de « L'Eden-Théâtre » (ou « Comedia »), disparu lors des bombardements de 1944,
- dans la rue Pierre Lacroix, ouverte en 1904 : immeubles aux n° 9 (AM 358) et n° 20 (AM 1561),
- dans la rue Flammarion, un immeuble au n° 4 rue (AM 507).

- Principe d'aménagement :

La présente proposition s'oriente vers une mise en valeur du tissu hétéroclite en préservant le caractère et l'ambiance post industrielle du quartier par la reconquête des anciens ateliers en espaces de vie et d'activités qu'elles soient culturelles, économiques ou d'habitat (lofts)

- Permettre l'évolution du quartier en conservant l'ambiance architecturale et urbaine des lieux
- Mettre en valeur le passé historique industriel et ses dernières traces
- Créer des cheminements piétons pittoresques pour la découverte du caractère vernaculaire des ilots ouvriers
- Exploiter les grandes volumétries des ateliers, hangars et entrepôts existants et repérés au plan
- Définir les gabarits et morphologies pour l'évolution des ateliers vers des fonctions urbaines modernes et actuelles
- Limiter les constructions de grande hauteur qui s'insèrent mal dans l'environnement urbain
- Hiérarchiser les cheminements de traversées de l'îlot urbain pour préserver son caractère et donner de l'attractivité à ce cœur d'îlot historique
- Sécuriser la coexistence entre voitures et piétons (modes doux en général) pour un lieu apaisé
- Fluidifier et organiser la perspective pour le Rond-point Kennedy par la mise en place d'alignements

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

Tous les jardins de cœur d'îlots repérés au plan seront maintenus.

Le secteur est concerné par une voie bruyante identifiée par l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Il s'agit de la Route Départementale D18. Le projet devra respecter les dispositions des « orientations communes sur la ville », exposées au premier chapitre du présent document. Une attention particulière sera portée sur le projet sur les volets nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

- Mixité fonctionnelle :

Conserver et renforcer la présence d'activités en rez de chaussée sur la rue Lacroix.

Ce quartier en mutation aux portes du cœur de ville conserve des fonctions urbaines multiples : les grandes volumétries permettent d'accueillir des activités culturelles et économiques. Les activités culturelles et l'expression graphique de l'art de rue seront confortées.

- Habitat :

Il convient de se conformer à l'obligation édictée par la servitude de mixité sociale (30 % dès 1 000 m² de surface de plancher à usage de logement). La capacité globale pour l'OAP est estimée à 40 logements neufs et une trentaine dans le cadre de réhabilitations / mises en valeur.

- Transports et déplacements :

Créer des continuités viaires et définir des cheminements piétons pour favoriser la déambulation urbaine et la découverte du quartier.

Définir un alignement sur le rond-point Kennedy pour fluidifier le trafic et construire une perspective sur le parc de la navale depuis la rue Edouard Vaillant.

Imposer les reculs permettant la mise en œuvre des élargissements de l'espace public, au service notamment des modes actifs et de la plantation d'arbres d'alignement.

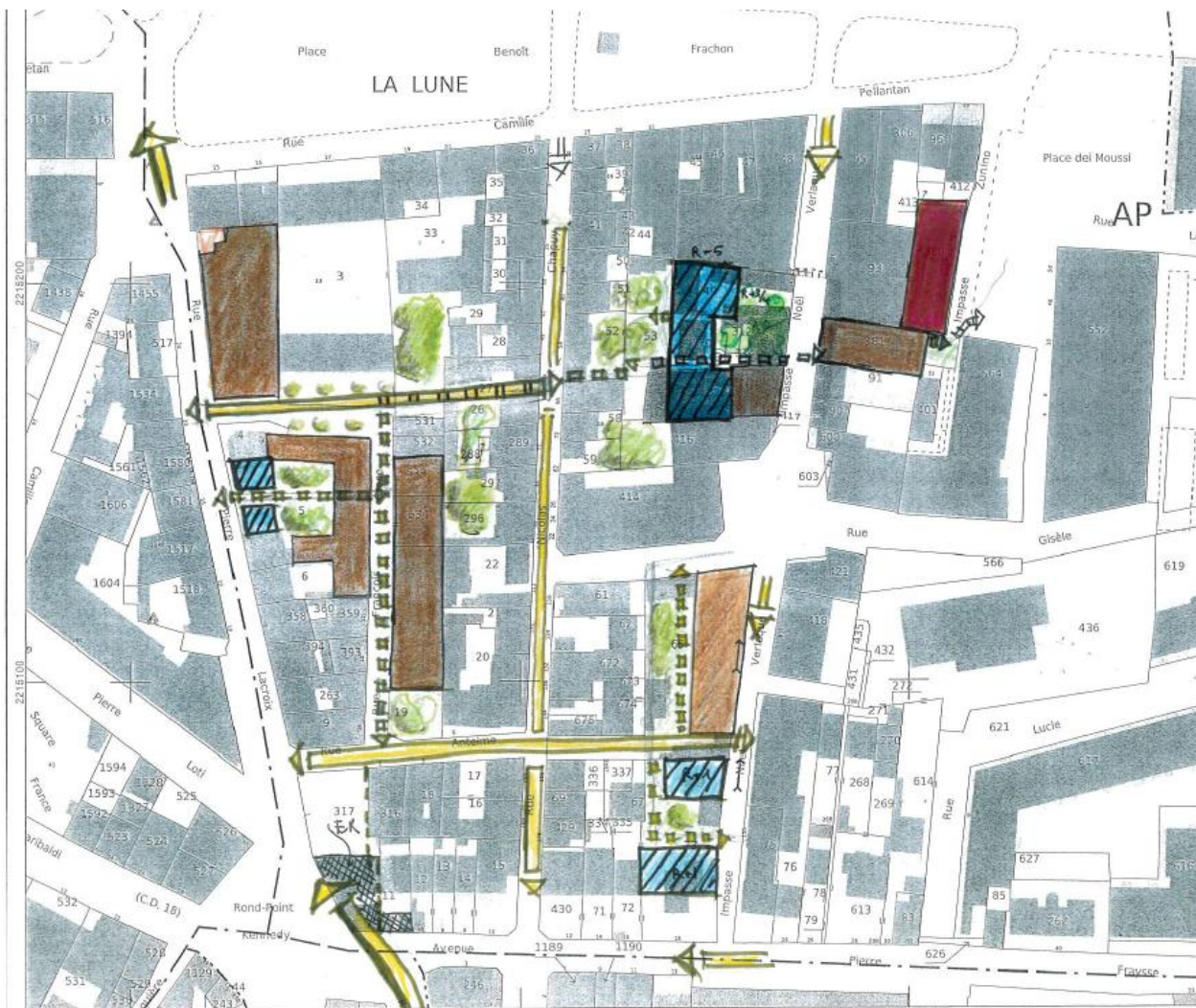
Carte OAP

25

section cadastrale AP
échelle d'édition 1/1000ème

Légende :

-  Entrepôts à valoriser volumétrique à conserver
-  Emprise susceptible d'accueillir des activités, alternative architecturale contemporaine Hauteur R+4
-  Nouvelle emprise bâtie
-  Emplacement réservé
-  Cheminement piéton à aménager
-  Voie circulée
-  Cœur d'îlot vert paysager à conforter



OAP Moneiret / Juin

26

- Contexte :

Ilôt situé dans un espace urbain mêlant lotissement et ensembles immobiliers.

Espace situé en bordure d'une voie départementale très fréquentée car reliant des secteurs de ville à forte présence humaine.

Présence d'équipements publics dans le voisinage immédiat de l'îlot (Terrain de sport, hôpital, centre de secours).

Secteur situé à l'Ouest du centre-ville et concerné par une pression immobilière forte.

Les enjeux de renouvellement imposent désormais de définir des règles permettant de :

- Définir des hauteurs et implantations en lien avec les espaces non construits et les espaces alentours
- Préserver des espaces non imperméabilisés
- Définir une mixité fonctionnelle et des aménagements propice à une dynamique de Ville.

- Principe d'aménagement :

- Construction d'une urbanité élargissant l'hypercentre depuis le rond-point du 8 mai 1945 vers le port et articulation vers la gare à l'inverse
- Définir le point de référence de hauteurs sur le niveau de la voie départementale bordant l'îlot, pour une bonne intégration et une limitation des excavations
- Définir une politique de stationnements permettant de limiter l'impact visuel et assurer un nombre de places pour les usages croisés envisagés

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

- Paysage marqué par un vaste parvis urbain et un balcon paysager sur l'avenue avec constructions
- Gestion de l'écoulement des eaux à intégrer à l'échelle de l'îlot
- Garantir la préservation du Puits « Saint Jean » situé à proximité : études préalables pour garantir l'absence de perturbation, obstruction ou détournement de la nappe qui l'alimente

Le secteur est concerné par une voie bruyante identifiée par l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Il s'agit de la Route Départementale D559. Le projet devra respecter les dispositions des « orientations communes sur la ville », exposées au premier chapitre du présent document. Une attention particulière sera portée sur le projet sur les volets nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

- Mixité fonctionnelle :

Compte tenu de la localisation et de la perception depuis l'espace public, cet îlot devra intégrer un principe de mixité fonctionnelle, pouvant prendre la forme de :

- Réalisation de bâtiments à usage d'activités / services
- Développer des rez de chaussées animés ouverts sur un espace de convivialité

- Habitat :

La capacité globale pour l'OAP est estimée à 250 logements

Dans le respect des obligations légales et des enjeux du PLH, une mixité sociale sera prévue, par exemple en identifiant des emprises pour réalisation d'opérations de logements sociaux (% de LLS ne pouvant être inférieur à 40 %)

- Transports et déplacements :

- Un cheminement piéton / cycle traversant l'îlot devra être facilité

Carte OAP « Moneiret / Juin »



Zone constructible 30 % des sols seront perméables



Elargissement au sud de la voie Moneiret à 12 m :
création de stationnement, un trottoir et plantation



Arbre ou massif végétal intéressant à conserver



Privilégier des cheminements piétons à
travers les îlots vers le centre ville



Connexion entre les 2 placettes, bus en
site propre et pistes cyclables



Espace de transition entre l'avenue à 4
voies et les habitations à privilégier

OAP « Gai Versant »

29

- Contexte :

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

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

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

Ainsi, le secteur Gai Versant englobe l'emprise, aujourd'hui complètement nue, des anciennes tours du Germinal et les ilots au nord constitués de petites maisons individuelles avec jardins. Ce secteur est en cours de mutation et de densification (depuis le début des années 2000), passant de zone urbaine de périphérie à un vrai quartier proche du centre-ville. Les projets déjà amorcés vont dans ce sens mais soulèvent un problème de trop forte densification.

A l'inverse de ce qui est opéré dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier Berthe, où des continuités piétonnes sont créées reliant un maillage d'espaces publics, le secteur fait évoluer son bâti et son offre de logement sans s'intégrer dans un schéma de développement cohérent.

Ce secteur se referme peu à peu sur lui-même, présentant de nouvelles constructions très hautes alors que les rues, elles, sont restées étroites.

L'évolution du quartier doit s'insérer dans le maillage d'espaces publics environnant et offrir des espaces de respiration dédiés à l'ensemble des résidents du quartier. C'est pourquoi il est proposé de créer un maillage d'espaces publics intégrant un grand parc en cœur de l'ilot Germinal.

- Principe d'aménagement :

Proposition est faite de construire à l'emplacement des anciennes tours, tout en gardant un grand espace de respiration central pour le quartier.

Les liaisons douces et perspectives sont élargies.

Un parc est implanté à l'interface du quartier Gai Versant et du secteur résidentiel Germinal. 3 résidences le bordent et s'ouvrent sur les espaces publics. La résidence plus au sud, à l'emplacement de la boulangerie et des autres petits commerces actuels pourra être réalisée dans un deuxième temps et accueillir du commerce de proximité (voir étude économique) dont bénéficieront les parents allant chercher leurs enfants à l'école Victor Hugo et les clients du Petit Prince.

Secteur Germinal :

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

Secteur Proudhon :

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



Secteur Baudelaire :

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



Immeuble sur Jules Renard - Ouest

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

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

- Mixité fonctionnelle :

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

- Habitat :

La nécessité de diversifier l'offre d'habitat dans ce secteur de la ville est assujettie au respect des exigences de l'Etat en matière de logements sociaux au sein et aux abords d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville.

- Transports et déplacements :

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

Cartes OAP « Gai Versant »

32



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

Cartes OAP « Gai Versant »



Exemple d'aménagement – OAP « Gai versant »



OAP Cité Pierre Sépard

35

- Contexte :

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

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

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

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



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

36

2 propositions de restructuration sont proposées :

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

- Principe d'aménagement :

Le passage de la voie nord ainsi que la restructuration de ce secteur en lisière du réseau SNCF ne peut pas se réaliser sans démolition. Minimiser l'impact de ces démolitions en s'efforçant de les limiter – autant que possible – à des éléments annexes ou relocalisables.

L'ancienne école transformée en logements doit être conservée et mise en valeur (bâtiment ayant valeur de témoignage). A l'est de cette construction, une place centrale requalifiée pourrait faciliter l'accroche urbaine de l'espace.

La rotonde existante située à l'extrémité Est du site mérite, dans la mesure du possible, d'être préservée.

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

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



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

- Mixité fonctionnelle :

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

- Habitat :

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

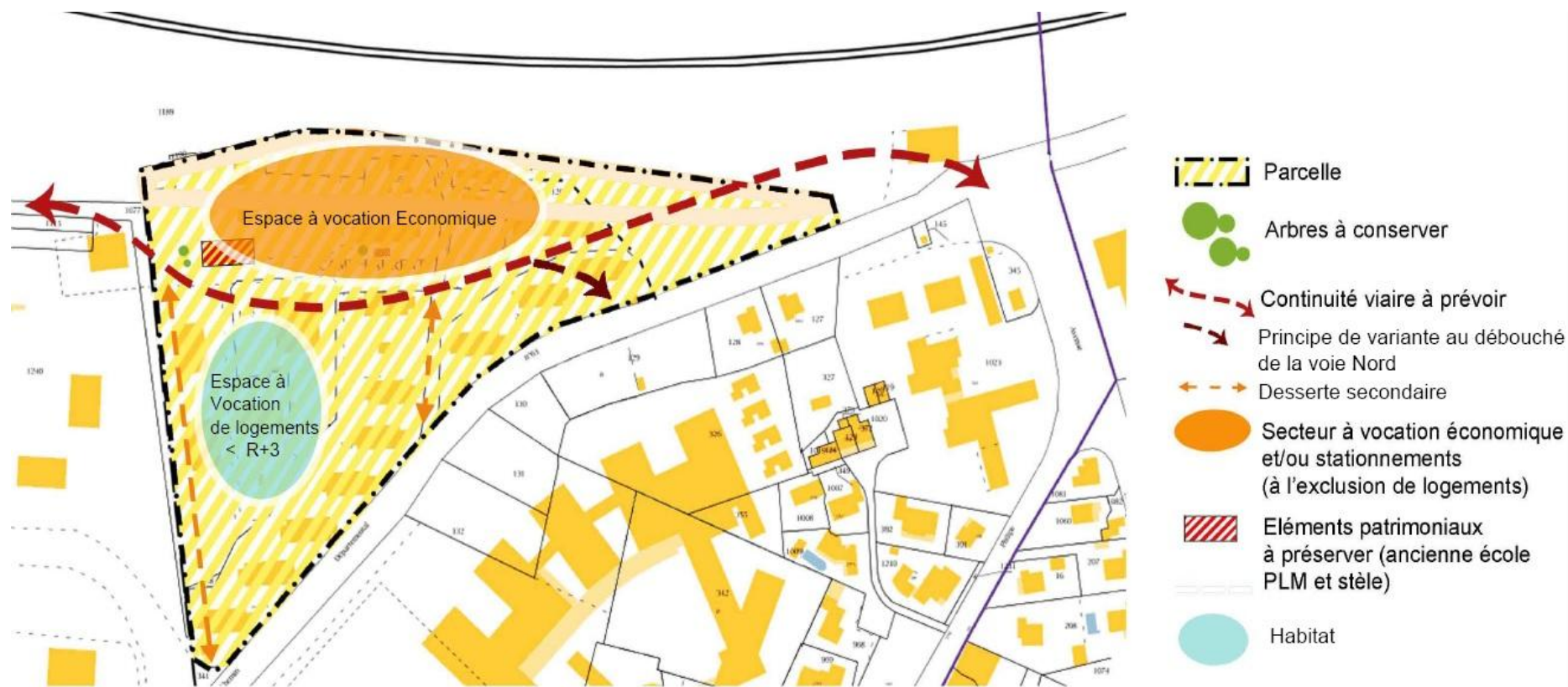
Toute opération de logements devra prévoir 25 % de logements locatifs sociaux (en m² de SDP par rapport à la SDP totale à usage d'habitation)

- Transports et déplacements :

Les accès existants des résidences sur la RD 63 seront conservés

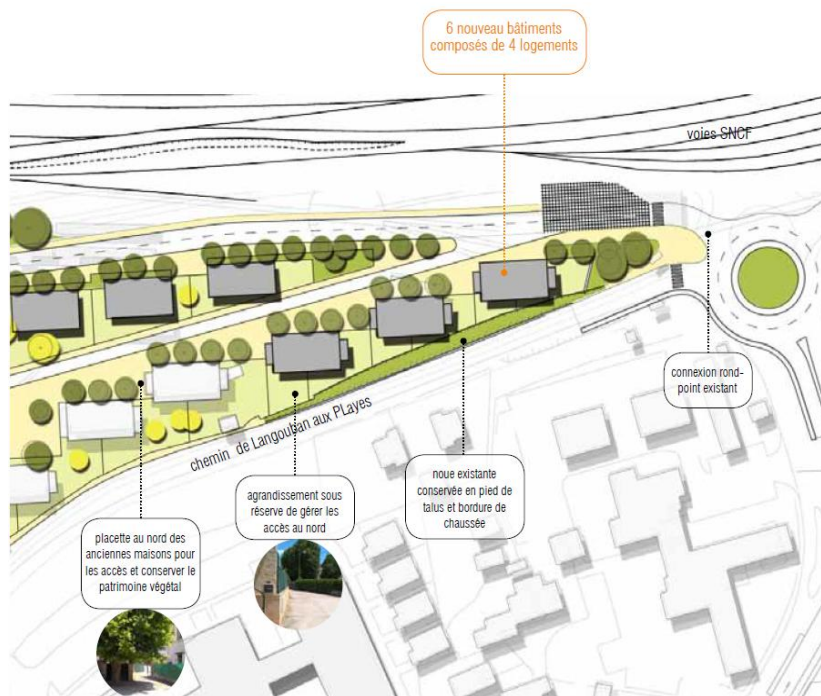
Un maillage viaire complémentaire, permettant d'améliorer la desserte interne et participer à la requalification, pourra être prévu, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie au débouché (avenue Y. Rabin).

Carte OAP



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

39



Hypothèse 1



Hypothèse 2

OAP D'Estienne d'Orves

40

- Contexte :

Ce secteur constitue l'entrée Nord du centre-ville. Le rond-point du 8 mai est une rotule majeure d'où rayonnent les grands axes de circulation primaire. L'avenue d'Estienne d'Orves (qui relie la gare au centre) et l'avenue de la grande armée française, encadrent des ilots en mutation, de configuration et d'activités hétérogènes dont il convient de planifier le devenir pour harmoniser le renouvellement urbain d'un secteur présentant de fortes potentialités, proche du « pôle mer » du technopole Métropolitain. Les modes doux doivent y trouver leur place et une urbanité doit être mise en scène en démarrant par une piazza à l'angle de l'avenue d'Estienne d'Orves et l'avenue Mendes France aux abords de la propriété cadastrée AH 30, 448. Le rapport entre espace libre et bâti est fondamental à garantir, pour une bonne intégration des projets.

- Principes d'aménagement :

- Mise en place de reculs d'alignement autour du rond-point du 8 mai pour maîtriser un ordonnancement cohérent
- Recalibrage de l'avenue d'Estienne d'Orves en définissant des alignements et recul permettant d'aménager un front paysager et des circulations alternatives à la voiture, ainsi que des perspectives amples et végétalisées.
- Création d'axes transversaux et traverses piétonnes ou viaires ainsi que des promenades très végétalisées
- Regroupement des petites parcelles et organisation en peigne de bâtiments orientés nord/sud avec des accès et stationnements au nord et accompagnés d'espaces verts au sud, de part et d'autre de l'avenue d'Estienne d'Orves, avec un aménagement de « Piazza » au début de l'avenue.

- Volumétries et gabarits :

- Sur la « piazza » plantée d'un mail paysager, au croisement des Avenues Pierre Mendès France et d'Estienne d'Orves, constructions avec des gabarits de hauteur R+2 pour 2/3 et R+3 pour 1/3 afin de permettre des compositions architecturales contemporaines et organiques en rupture avec l'effet de barre et la massivité des immeubles de promotion immobilière.
- Bâti projeté le long de l'avenue Pierre Mendès France : implantation pouvant resserrer l'effet de place, en s'éloignant de la limite séparative avec parcelle AH28 (éviter l'effet de pignon aveugle)
- De part et d'autre de l'avenue un épannelage progressif d'immeubles contemporains R+3, avec une qualité architecturale et une composition d'ensemble. Le long du chemin Fritz architecture plus massive mais plus basse (R+2) pour garder une échelle plus modeste et plus humaine, en transition avec le quartier
- Sur le rond-point du 08 mai 1945 organisation de la rotondité et création d'un alignement sur la parcelle cadastrée AH 285, avec une construction possible en R+3 en proue

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

- Création d'un front paysager le long des Avenues
- Confortement des platanes existants et création d'un alignement vert à l'ouest
- Création d'une coulée verte piétonne et modes doux avec une large bande végétale
- Traitement des pignons en façade urbaine, toitures végétalisées
- Préservation d'un jardin paysager en espace vert sur la parcelle AH 486
- Le secteur est concerné par deux voies bruyantes identifiées par l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Il s'agit de la Route Départementale D559 et de la Route Départementale D18. Le projet devra respecter les dispositions des « orientations communes sur la ville », exposées au premier chapitre du présent document. Une attention particulière sera portée sur le projet sur les volets nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

- Mixité fonctionnelle :

- Privilégier les rez de chaussées d'activités sur l'avenue d'Estienne d'Orves

- Habitat :

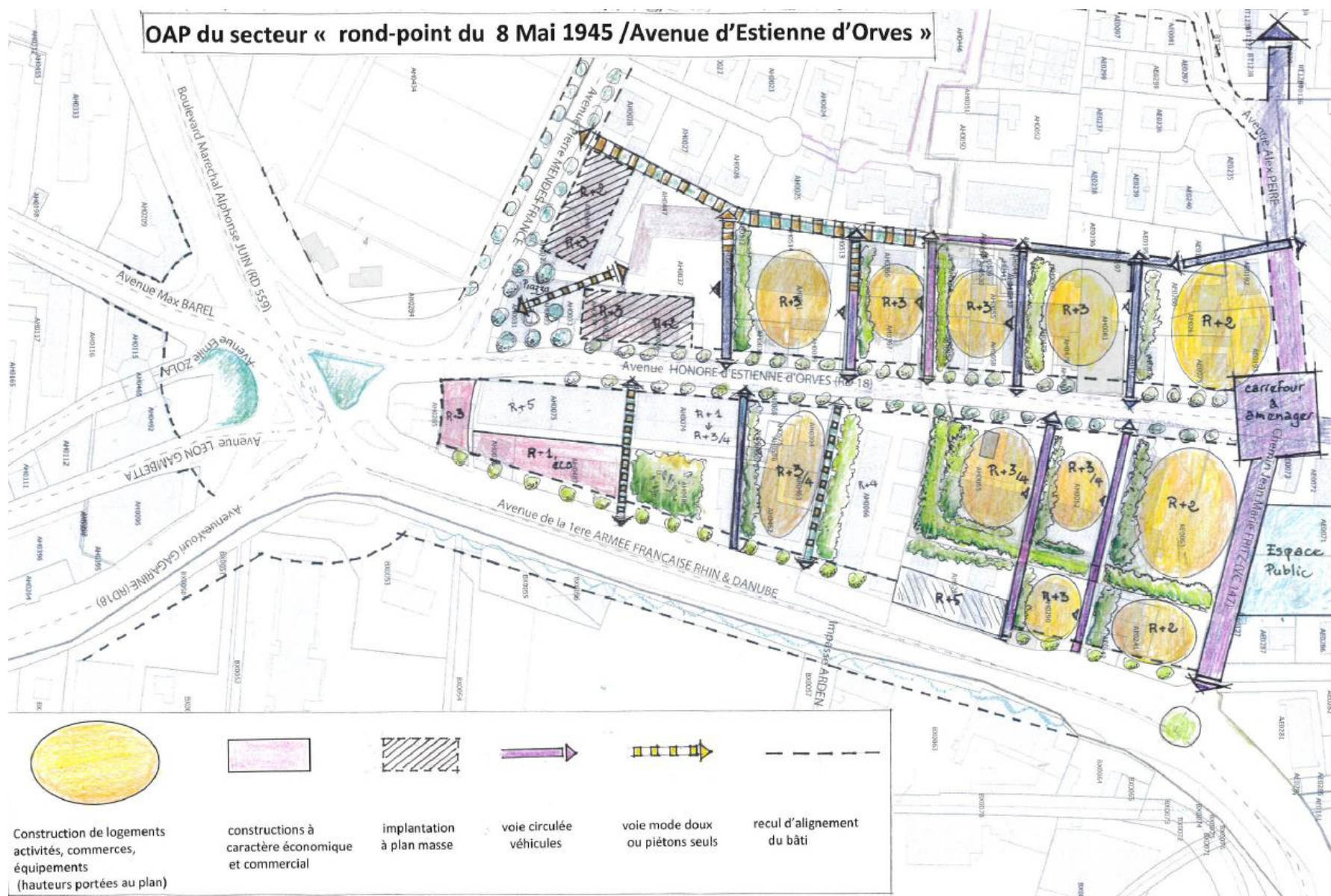
La capacité globale pour l'OAP est estimée à 170 logements

Dans le respect des obligations légales et des enjeux du PLH, une mixité sociale sera prévue, par exemple en identifiant des emprises pour réalisation d'opérations de logements sociaux (% de LLS ne pouvant être inférieur à 30 %)

- Transports et déplacements :

- Prévoir des aménagements facilitant les déplacements cyclables et en transports en commun
- Aménagement d'une promenade paysagère aux abords de cette avenue qui conduit à la gare.

Carte OAP



OAP Ilot Luxembourg

43

- Contexte :

La zone concernée prend en compte les terrains au sud de l'école Victor Hugo : un terrain vague, les parcelles des maisons individuelles et la villa Andrieu. Ce site fait partie de l'ilot Rostand, grand ilot peu perméable. Des amorces de voies ont été créées au sud et au nord mais sans connexion, donnant lieu à des impasses et des parcelles enclavées difficilement accessibles.

L'ilot Rostand est en lien avec le reste du quartier par les deux accès du mail Jules Renard et du carrefour Rostand/Vilar. Cet ilot profite d'espaces publics uniquement au sud : le boulo-drome, ombragé et très fréquenté, le square Bobby Sands délaissé, peu qualitatif et complètement ouvert sur le boulevard Maréchal Alphonse Juin qui est très bruyant.

Cette zone sud/est présente cependant un patrimoine arboré remarquable qui contraste avec le reste de l'ilot.

- Principe d'aménagement :

Ces parcelles sont repensées dans leur globalité dans un même ensemble. Afin de conserver le patrimoine végétal existant (les grands platanes) un square public est créé en cœur d'ilot et profite aux enfants à la sortie de l'école. Ce square est également accessible depuis l'est par la rue Jule Renard. Le square public en lien avec les cheminements piétons et les transformations de l'école peut également engendrer la réalisation d'une nouvelle entrée de l'école plus sécurisée.

Les petites maisons laissent place à des résidences de logements. Pour cette résidence le stationnement en souterrain est favorisé afin de préserver un cœur d'ilot très végétal. La villa Andrieu peut être conservée, puis muter en logements dans un second temps. Dans cette résidence les majestueux platanes sont également conservés.

Alignement Est en bordure de la piste cyclable, dans l'alignement de la clôture de l'école

- Paysage/Environnement/Performances énergétiques :

Valorisation d'un grand espace public arboré perméable, pouvant intégrer la voirie existante qui traverse l'OAP (Est de l'avenue Luxembourg)

Préservation des platanes existants (square à créer) - Créer un cœur d'ilot vert

Ambiance végétale d'accompagnement de l'espace public à retravailler à l'ouest et à l'est pour favoriser l'intégration des constructions.

Le secteur est concerné par une voie bruyante identifiée par l'arrêté préfectoral portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Il s'agit de la Route Départementale D559. Le projet devra respecter les dispositions des « orientations communes sur la ville », exposées au premier chapitre du présent document. Une attention particulière sera portée sur le projet sur les volets nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

- Habitat :

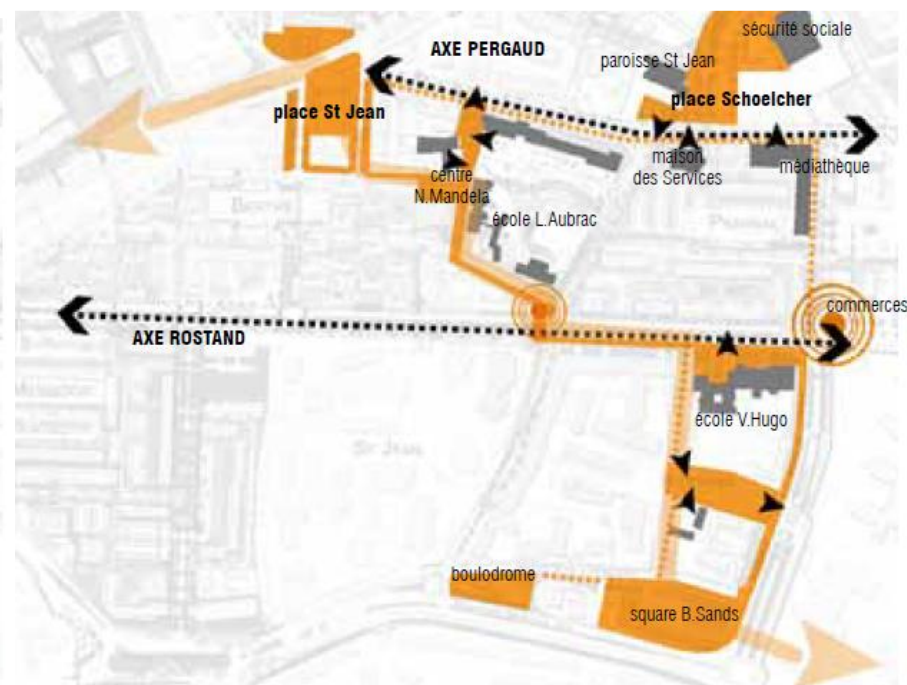
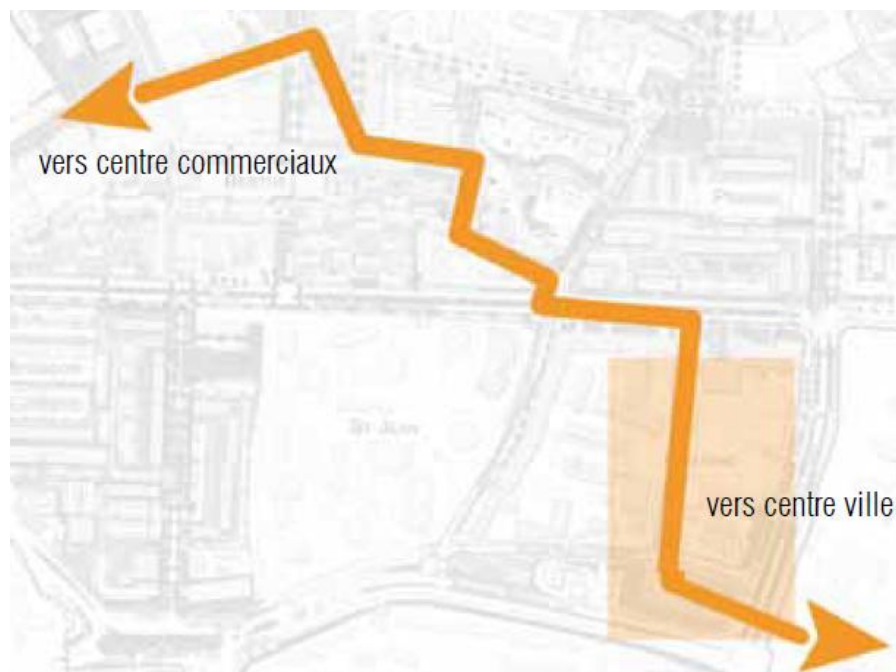
La capacité globale pour l'OAP est estimée à 70 logements

La nécessité de diversifier l'offre d'habitat dans ce secteur de la ville est assujettie au respect des exigences de l'Etat en matière de logements sociaux au sein et aux abords d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville.

- Transports et déplacements :

Les liaisons nord/sud se rejoignent pour créer une promenade piétonne continue.

Pour rejoindre à l'ouest l'avenue Antonio Gramsci un passage pourra être ouvert dans la résidence le hameau des Romanes.



Carte OAP Ilot Luxembourg



Exemple d'aménagement - OAP Ilot Luxembourg

46

