



# ETUDE DE RECONVERSION DU SITE «BOIS SACRE» A LA SEYNE-SUR-MER

Vue du site depuis le Mont caume

PROJET  
ETUDE DE RECONVERSION  
DU SITE BOIS SACRE  
La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
DATE:  
octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
GESTIN ARCHITECTES EURL  
1, rue Hoche 83000 TOULON

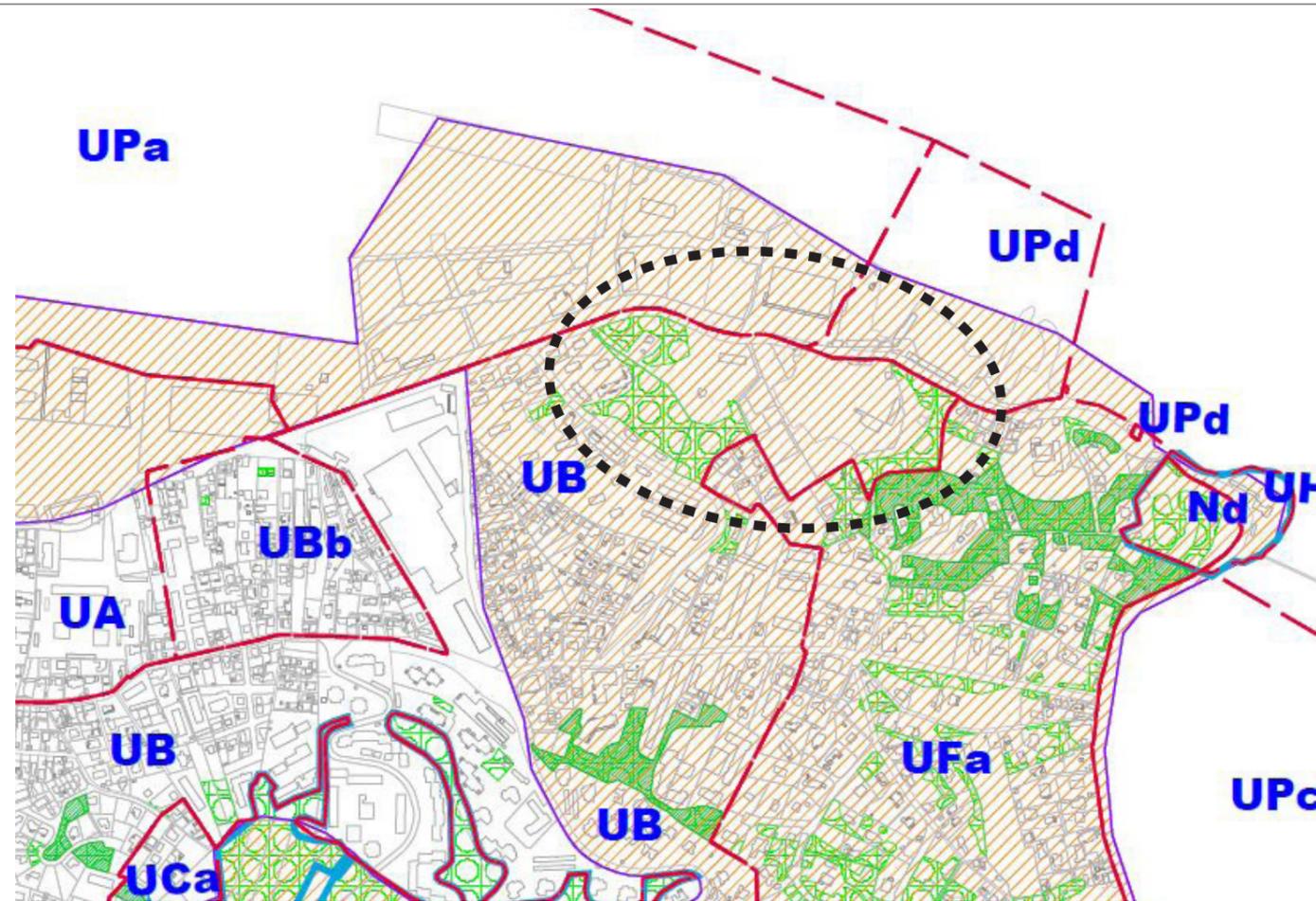
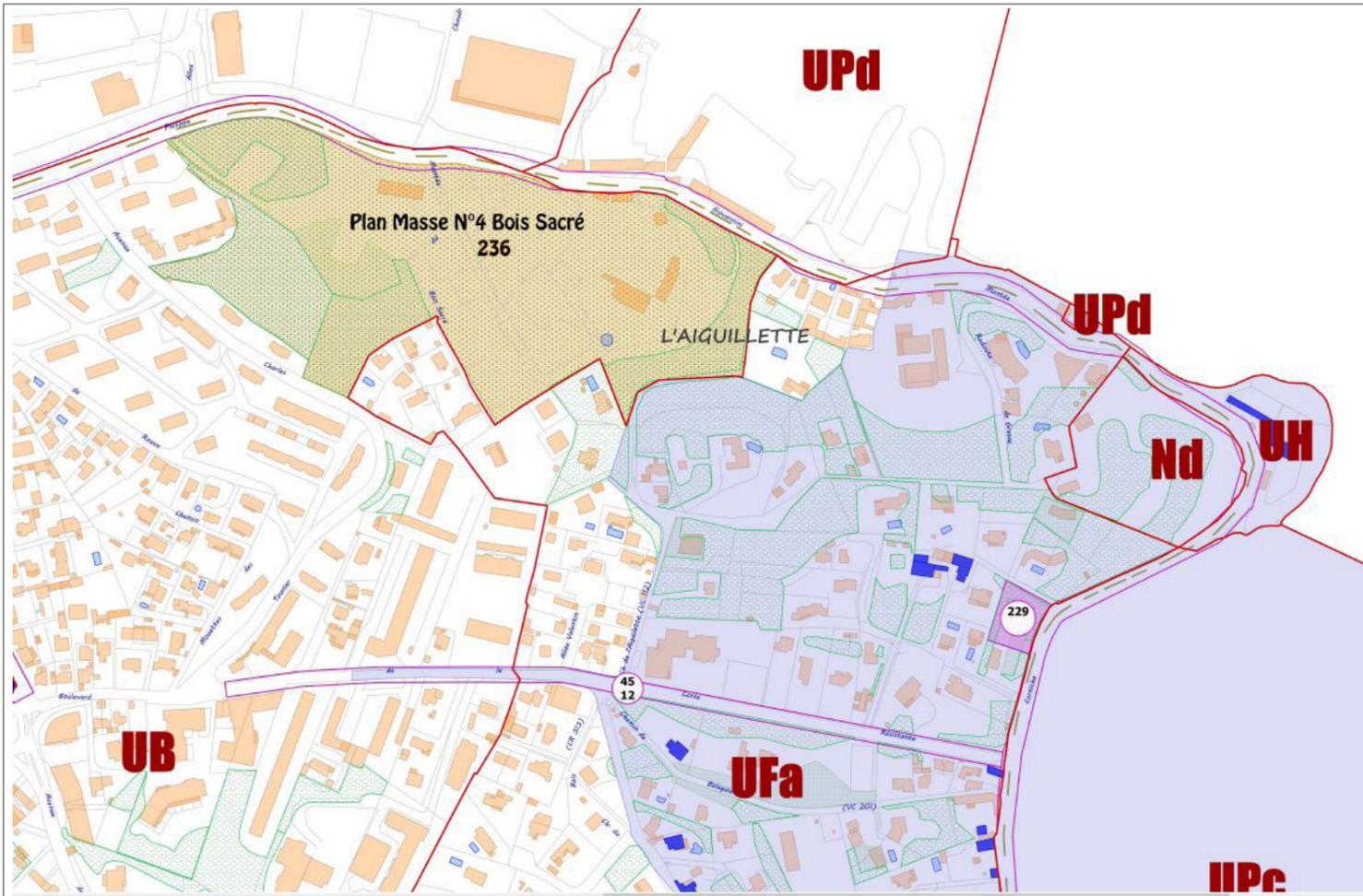
**GESTIN ARCHITECTES**  
architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
PHASE: DIAGNOSTIC  
ECHELLE:



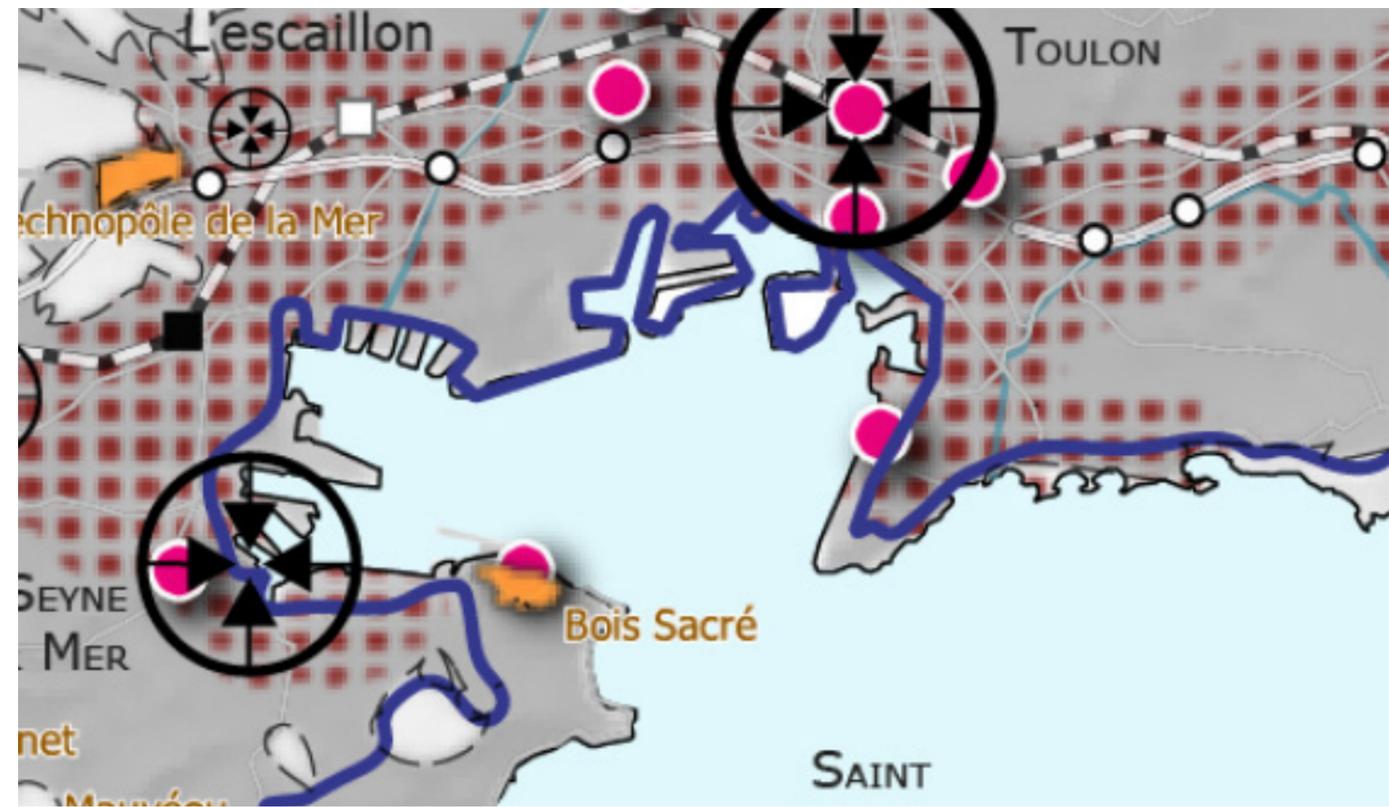
**DIAG**  
**PHASE 1**

**DIAGNOSTIC**  
**LIVRABLE 1**



▲ Loi Littoral - espace proche du rivage.

▲ PLU - Zone UB - Plan Masse n°4 Bois Sacré  
 Proximité immédiate de la SPR au Sud-Est du site.  
 Trois EBC et une zone de Prescriptions Paysagères Particulières  
 Le Plan de Masse n° 4 comporte un emplacement réservé pour l'élargissement de la Corniche - projet de BHNS.



SCOT: le site de Bois Sacré est réperé dans les espaces urbanisables et comme site en mutation ▶

PROJET  
 ETUDE DE RECONVERSION  
 DU SITE BOIS SACRE  
 La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
 VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
 DATE:  
 octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
 GESTIN ARCHITECTES EURL  
 1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
 architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
 LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
 PHASE: DIAGNOSTIC  
 ECHELLE:



**DIAG**  
**PHASE 1**

DOCUMENTS D'URBANISME  
 APPLICABLES: PLU, SCOT et  
 LOI LITTORAL



▼ Cadastre - Unité foncière de 60 092 m2



PADD: plan d'aménagement de de développement durable

**Le Littoral - La combinaison du développement et de la protection au service de la valorisation (6):**

- Sauvegarder une présence végétale, les identités du littoral aux multiples facettes (industrielle, naturelle,...).
- Façonner le paysage à travers des opérations d'aménagement et de construction

**Site de BOIS SACRE (6.2):**

- Encourager des activités de qualité respectueuses du cadre de vie et en harmonie avec le site et son histoire.
- Eviter les activités inadaptées à la mise en valeur des lieux.
- Développer les activités liées à la mer, résonance du passé naval

**Secteur pavillonnaire (9)**

Maintenir un cadre boisé significatif (9.2)

- Préserver les lignes de crêtes, élément de paysage et source de préservation de la biodiversité.
- Conserver des espaces boisés classés comme garde-fou de l'urbanisation, notamment dans les sites collinaires et dans les espaces littoraux.
- Encourager des coulées vertes en tant que lien entre les secteurs, au service de la trame verte.
- Prendre en compte les risques et contraintes du boisement (problématique incendie et analyse du système racinaire des arbres pour assurer leur préservation)

PROJET  
ETUDE DE RECONVERSION  
DU SITE BOIS SACRE  
La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
DATE:  
octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
GESTIN ARCHITECTES EURL  
1, rue Hoche 83000 TOULON

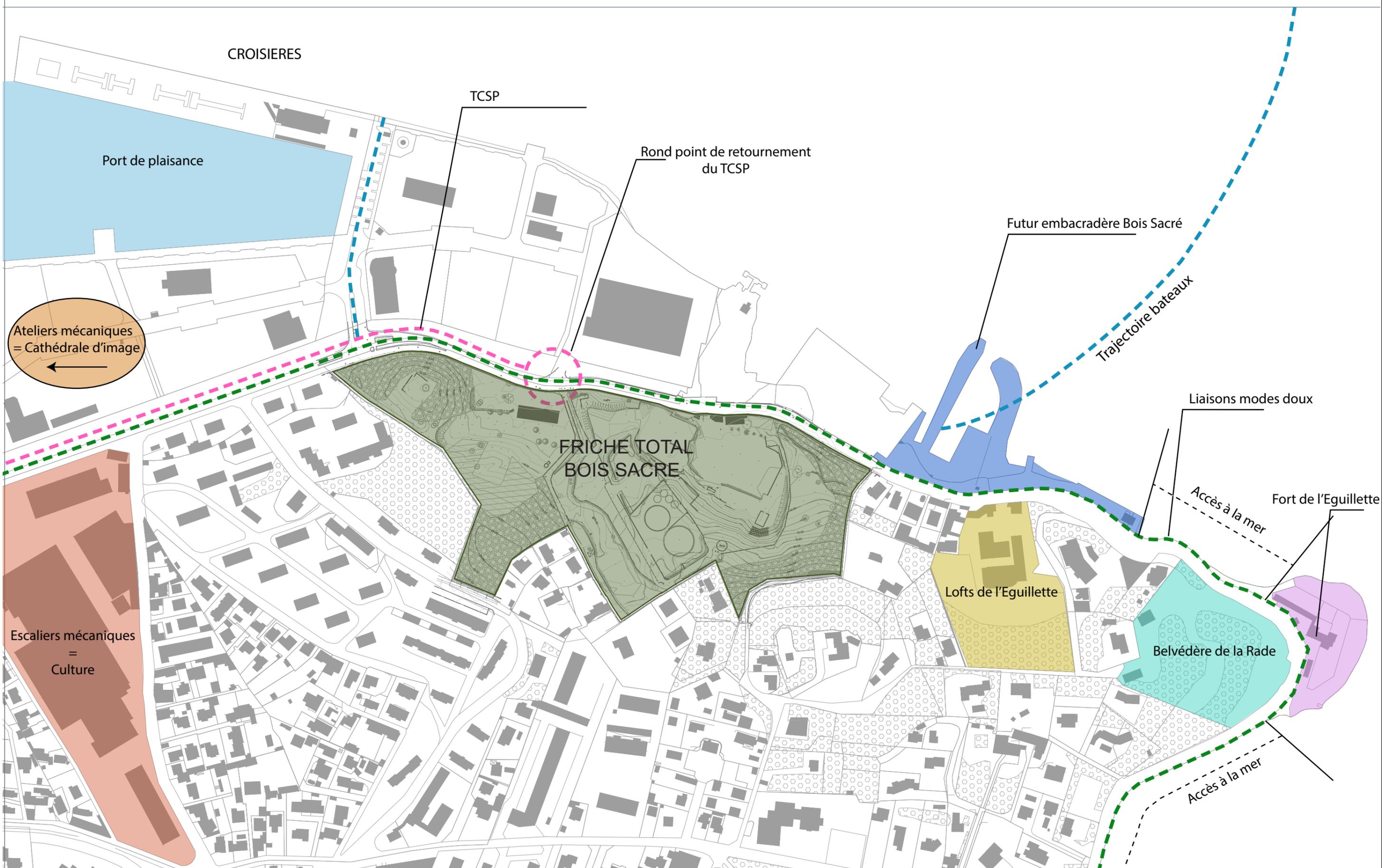
**GESTIN ARCHITECTES**  
architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
PHASE: DIAGNOSTIC  
ECHELLE:



**DIAG**  
**PHASE 1**

VUE AERIENNE et CADASTRE  
PADD



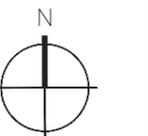
PROJET  
**ETUDE DE RECONVERSION  
 DU SITE BOIS SACRE**  
 La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
 VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
 DATE:  
 octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
 GESTIN ARCHITECTES EURL  
 1, rue Hoche 83000 TOULON

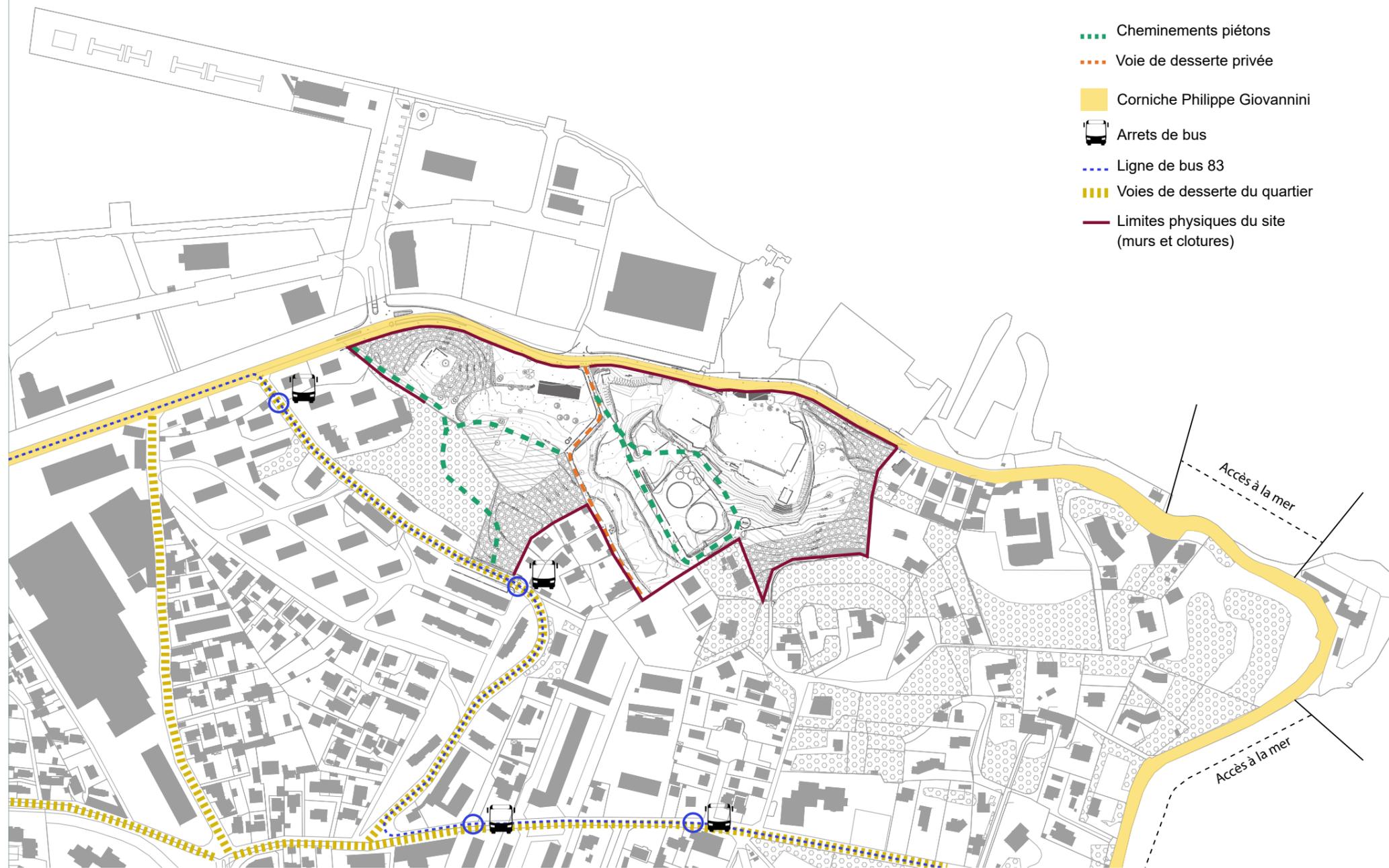
**GESTIN ARCHITECTES**  
 architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
 LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
 PHASE: **DIAGNOSTIC**  
 ECHELLE:



**DIAG  
 PHASE 1**

**SYNTHESE DES SITES A ENJEUX  
 ET PROJETS D'AMENAGEMENT EN  
 COURS**  
**ENVIRONNEMENT IMMEDIAT**



- ..... Cheminements piétons
- Voie de desserte privée
- Corniche Philippe Giovannini
- 🚌 Arrêts de bus
- ..... Ligne de bus 83
- Voies de desserte du quartier
- Limites physiques du site (murs et clôtures)



Plan des transports en commun



Corniche Giovannini en bas du site. Ce boulevard constitue une interface entre la zone portuaire et la friche industrielle (anciennement portuaire) du site de Bois sacré .

Le trafic routier de la zone est dense, surtout au Nord lors des périodes estivales et de vacances car la Corniche Giovannini est un des passages obligatoires pour «le littoral touristique» de La Seyne et la Presqu'île de Saint-Mandrier.

A l'échelle du quartier caractérisé par des parcelles privées closes et des voies en impasse, les cheminements piétons sont peu développés. Dans la direction Est-Ouest, la corniche Giovannini qui longe le terrain au Nord est une voie à double sens avec trottoir et piste cyclable.

Dans le sens Nord Sud il n'y a pas de connexions entre le quartier et la mer. La friche de Bois Sacré constitue une barrière pas uniquement par sa topographie mais aussi en tant que poche fermée car clôturée.

Il existe très peu de zones de stationnement à proximité du terrain (Eguillette 10 places).

Le terrain est mal desservi par les transports en commun: une seule ligne de bus (ligne 83 Sablettes - Léry) passe à proximité du site. Les arrêts « Rouve» et «Horizons» qui sont en partie Sud du site ne sont pas à niveau avec le terrain.

Les futurs projets de BHNS arrivant au pied du site ainsi qu'un nouvel arrêt pour la navette maritime qui connecte Toulon avec Tamaris et Les Sablettes pourront améliorer les connexions avec le site.

<p>PROJET ETUDE DE RECONVERSION DU SITE BOIS SACRE La Seyne - Sur - Mer</p>	<p>MAITRISE D'OUVRAGE VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER DATE: octobre 2021</p>	<p>ARCHITECTE DPLG GESTIN ARCHITECTES EIRL 1, rue Hoche 83000 TOULON</p>	<p><b>GESTIN ARCHITECTES</b> architecture.urbanisme.design.</p>	<p>EMETTEUR: LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE PHASE: DIAGNOSTIC ECHELLE: -</p>		<p><b>DIAG PHASE 1</b></p>	<p><b>ENVIRONNEMENT IMMEDIAT - CHEMINEMENTS et CONNEXIONS</b></p>
---	--	--	---	--	--	--------------------------------	---

L'environnement immédiat de la zone d'étude présente une fonction majoritairement résidentielle avec peu d'équipements publics, d'espaces publics et de loisir, d'espaces verts ou de commerces.

Le tissu du quartier est assez hétérogène, il ne présente pas d'élément repère ou signal hormis à ses limites Ouest (Escaliers Mécaniques) et Est (fort de l'Eguilette).

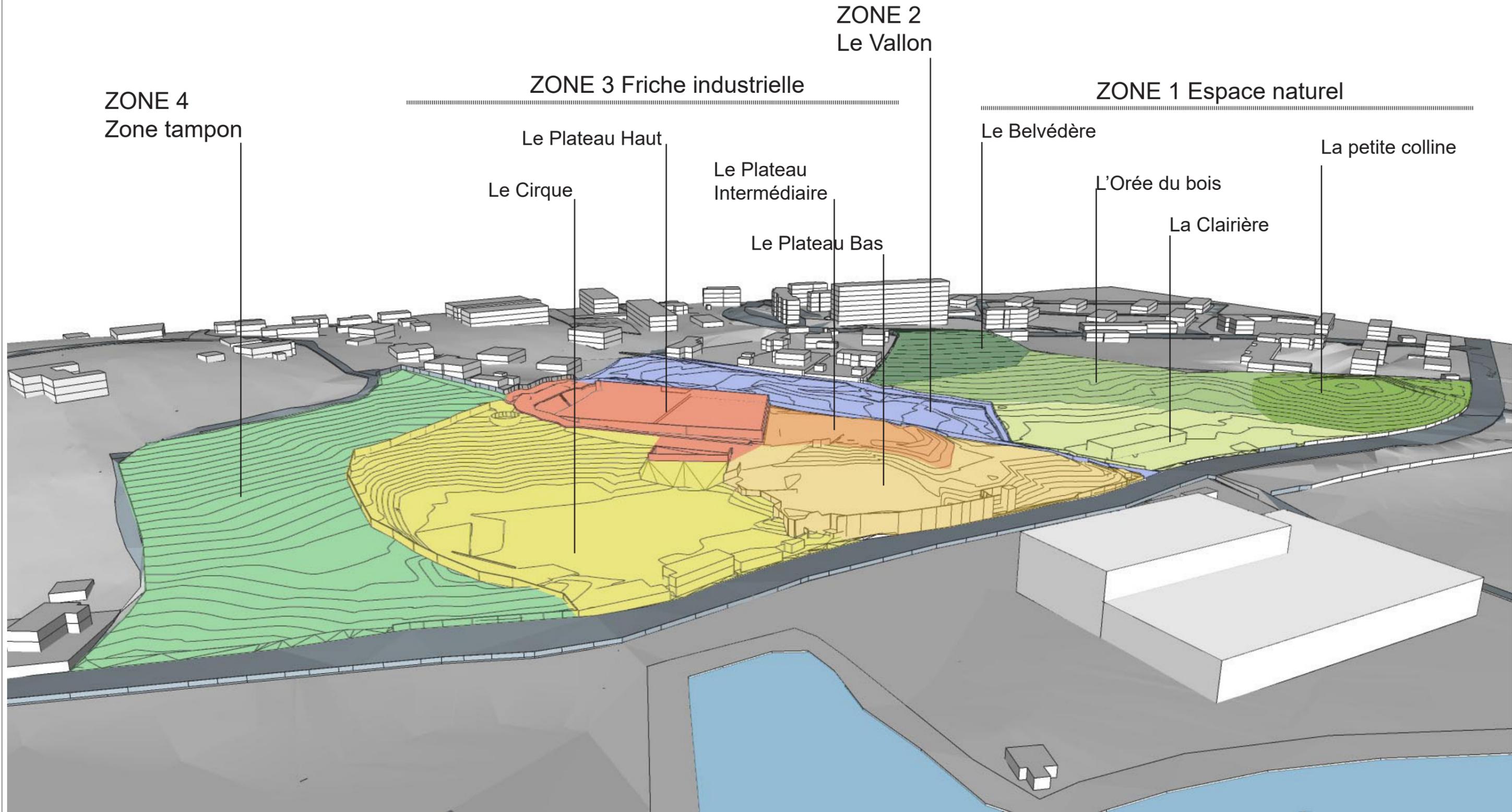
La zone d'activités navales au Nord de la Corniche Giovannini est entièrement constituée d'un polder, il est à noter qu'elle est sujette à la montée prévisible du niveau de la mer.

- Logements individuels
- Logements collectifs
- Espaces boisés classés / protégés
- Activités navales
- Activités militaires
- Activités industrielles
- Ruban public
- Equipements
- Eléments repères



Grâce à une fine analyse historique et paysagère prenant en compte la topographie, le couvert végétal, les limites physiques, les ambiances et les évolutions diverses du site, plusieurs zones se distinguent assez clairement et objectivement.

La division du site en quatre zones, elles mêmes constituées de différents «sites» permet de travailler cette phase d'analyse de manière plus fine et appropriée aux différentes identités de chacune d'elles. Ceci permettra d'imaginer un projet qui tient compte de la diversité et des spécificités propres de chaque «site» et d'en tirer profit. Cependant, cela ne veut pas dire que chaque zone est isolée, des interactions et liaisons seront mises en place selon les options de projet développées.



PROJET  
**ETUDE DE RECONVERSION  
 DU SITE BOIS SACRE**  
 La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
 VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
 DATE:  
 octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
 GESTIN ARCHITECTES EURL  
 1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
 architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
 LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
 PHASE: **DIAGNOSTIC**  
 ECHELLE:  
 -

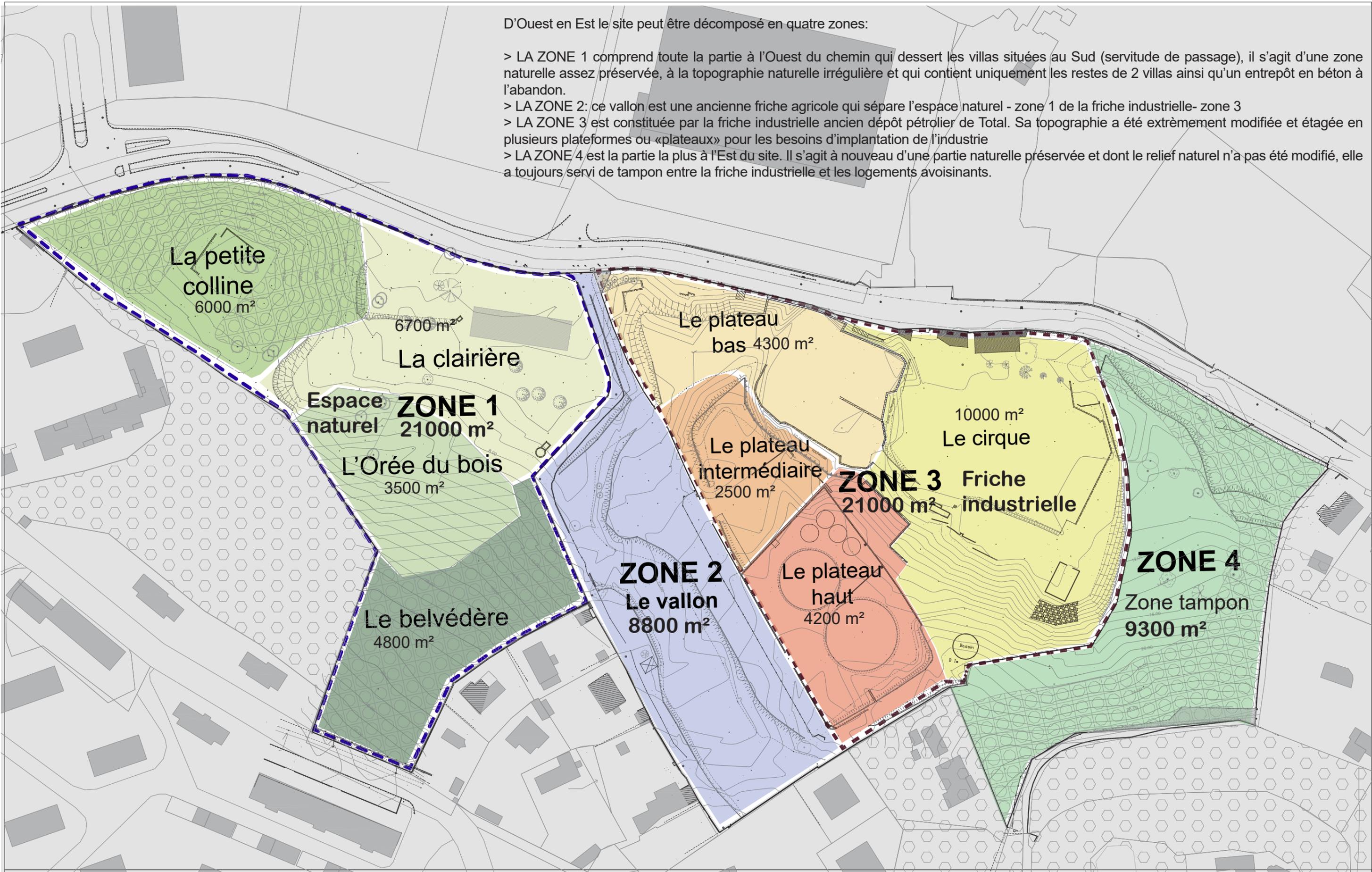


**DIAG  
 PHASE 1**

**ZONE D'ETUDE -  
 DES ENTITEES PAYSAGERES  
 DIFFERENCIIEES**

D'Ouest en Est le site peut être décomposé en quatre zones:

- > LA ZONE 1 comprend toute la partie à l'Ouest du chemin qui dessert les villas situées au Sud (servitude de passage), il s'agit d'une zone naturelle assez préservée, à la topographie naturelle irrégulière et qui contient uniquement les restes de 2 villas ainsi qu'un entrepôt en béton à l'abandon.
- > LA ZONE 2: ce vallon est une ancienne friche agricole qui sépare l'espace naturel - zone 1 de la friche industrielle- zone 3
- > LA ZONE 3 est constituée par la friche industrielle ancien dépôt pétrolier de Total. Sa topographie a été extrêmement modifiée et étagée en plusieurs plateformes ou «plateaux» pour les besoins d'implantation de l'industrie
- > LA ZONE 4 est la partie la plus à l'Est du site. Il s'agit à nouveau d'une partie naturelle préservée et dont le relief naturel n'a pas été modifié, elle a toujours servi de tampon entre la friche industrielle et les logements avoisinants.



# LE PLATEAU HAUT



Site d'anciennes cuves de différentes tailles ceinturées de hauts murs avec de nombreux tags.  
Zone polluée. Elle fait partie de la zone de prescriptions particulières par rapport à la pollution (SUP 2007).

Il s'agit d'une zone presque plate et la plus haute de l'ensemble de la friche industrielle. Au Sud, elle est délimitée par deux villas, à l'Est par un dénivelé important et une petite plateforme contenant d'ancienne petites cuves et à l'Ouest par la zone intitulée «le vallon» et son chemin d'accès.  
Les vues sur la Rade sont quasi-absente en raison des hauts murs qui l'entourent, dans l'état actuel on ne voit dépasser que les Monts toulonnais.

PROJET

ETUDE DE RECONVERSION  
DU SITE BOIS SACRE  
La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
DATE:  
octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
GESTIN ARCHITECTES EURL  
1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
PHASE: DIAGNOSTIC  
ECHELLE:



**DIAG**  
**PHASE 1**

**ZONE 3**  
**LE PLATEAU HAUT**

# LE PLATEAU INTERMEDIAIRE



Il s'agit d'un site plat d'anciennes cuves ceinturées de quelques portions de murs et de roche, il est également concerné par des prescriptions particulières par rapport à la pollution. Il est délimité en partie Sud par le mur taggé de grande hauteur qui ceinture le «plateau haut» et à l'Est par une formation rocheuse.

Les vues dégagées sur la petite Rade sont très limitées et ponctuelles (quelques unes bloquées par les navires de croisières), il faut se tourner plutôt vers le Nord-Est pour avoir un angle de vue dégagé). Pour autant la masse du hangar Monaco marine est peu perceptible. Le site étant «en creux» est plutôt protégé.

PROJET

ETUDE DE RECONVERSION  
DU SITE BOIS SACRE  
La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
DATE:  
octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
GESTIN ARCHITECTES EURL  
1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
architecture.urbanisme.design.

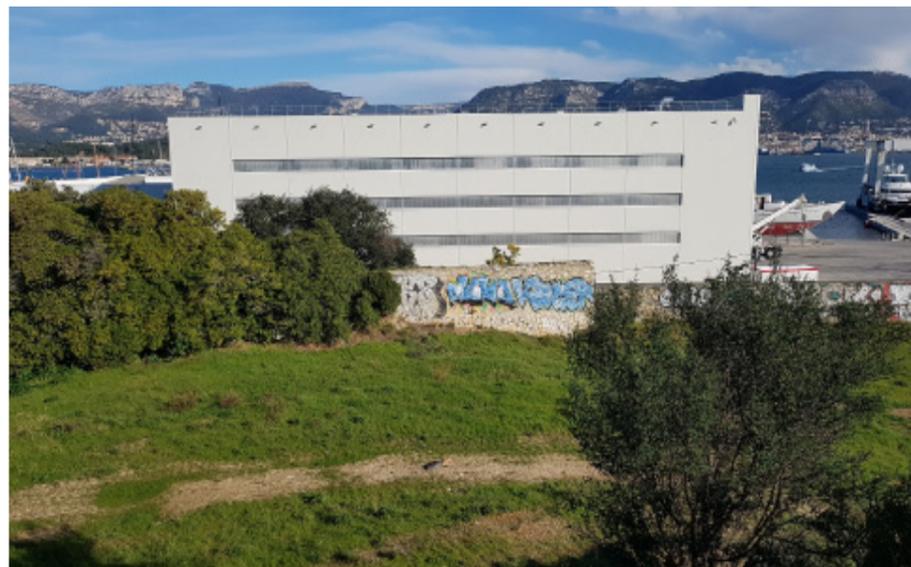
EMETTEUR:  
LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
PHASE: DIAGNOSTIC  
ECHELLE:



**DIAG**  
**PHASE 1**

**ZONE 3**  
**LE PLATEAU INTERMEDIAIRE**

# LE PLATEAU BAS

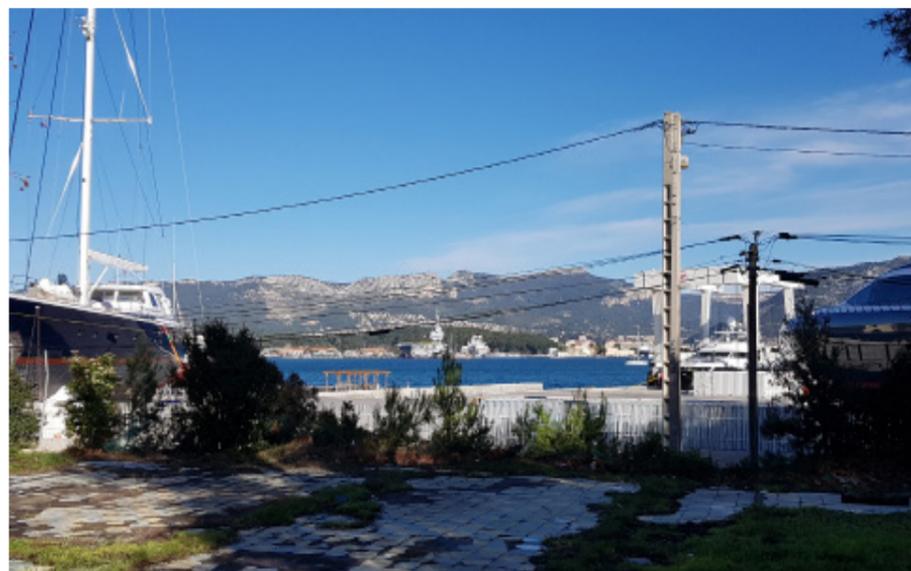


Cette zone est constituée de deux parties : une partie d'anciennes cuves (concernée par les prescriptions particulières par rapport à la pollution) et une autre partie d'anciennes villas (la pointe qui est non polluée). L'extrémité Ouest de la pointe constitue une servitude de gestion de l'eau (selon l'arrêté préfectoral de 2007).

Ce site est inaccessible depuis l'avenue de la Corniche car il est plus haut. Sur la partie des anciennes cuves, on trouve quelques murs restants dont certains servent de soutènement coté avenue.

Les vues sont en partie bloquées par l'importante masse du hangar Monaco Marine qui s'érige frontalement face à ce site.

# LE CIRQUE



Ce site très particulier est constitué d'une plateforme très plate (créée pour y construire des hangars et une aire de retournement camions), elle est presque à niveau avec la corniche Giovannini sur laquelle donnent des constructions aujourd'hui en ruine et sans intérêt patrimonial qui pourront être réutilisées ou démolies ainsi que les anciens portails d'accès condamnés. Sur la plateforme on trouve les traces des anciennes infrastructures et constructions. Ce site fait partie de la zone de prescriptions particulières par rapport à la pollution (SUP 2007).

Sur cet espace en creux très fermé, les vues sont très limitées à l'exception de la rade au Nord du site. Une des spécificités de ce site est qu'il est entouré sur 3 cotés (Est, Ouest et Sud) par un dénivelé très important parfois talus, parfois murs de pierres ou roches lui donnat une forme de cirque. Les nuisances sonores des activités navales (carénage, karcher, moteurs...) sont notables.

PROJET  
**ETUDE DE RECONVERSION  
 DU SITE BOIS SACRE**  
 La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
 VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
 DATE:  
 octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
 GESTIN ARCHITECTES EURL  
 1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
 architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
 LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
 PHASE: **DIAGNOSTIC**  
 ECHELLE:

**DIAG  
 PHASE 1**



**ZONE 3  
 LE CIRQUE**

## ZONE 4 - ZONE TAMPON



Ce site présente une déclivité importante qui descend vers le Nord où un talus de terre rejoint la corniche. La moitié Est du site est concernée par un EBC.

Il jouit de belles vues dominantes sur la Rade depuis certaines parties.

Les nuisances sonores des activités navales (carénage, karcher, moteurs...) sont très notables en partie Nord. Plus on monte vers le Sud, plus les pollutions sonores diminuent et l'espace devient calme.

A l'Ouest un mur béton le sépare du «Cirque», à l'Est des clôtures le séparent de villas privées et au Sud un chemin clôturé donne sur un autre EBC (villa privée) se trouvant lui en SPR.

PROJET

ETUDE DE RECONVERSION  
DU SITE BOIS SACRE  
La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
DATE:  
octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
GESTIN ARCHITECTES EURL  
1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
PHASE: DIAGNOSTIC  
ECHELLE:

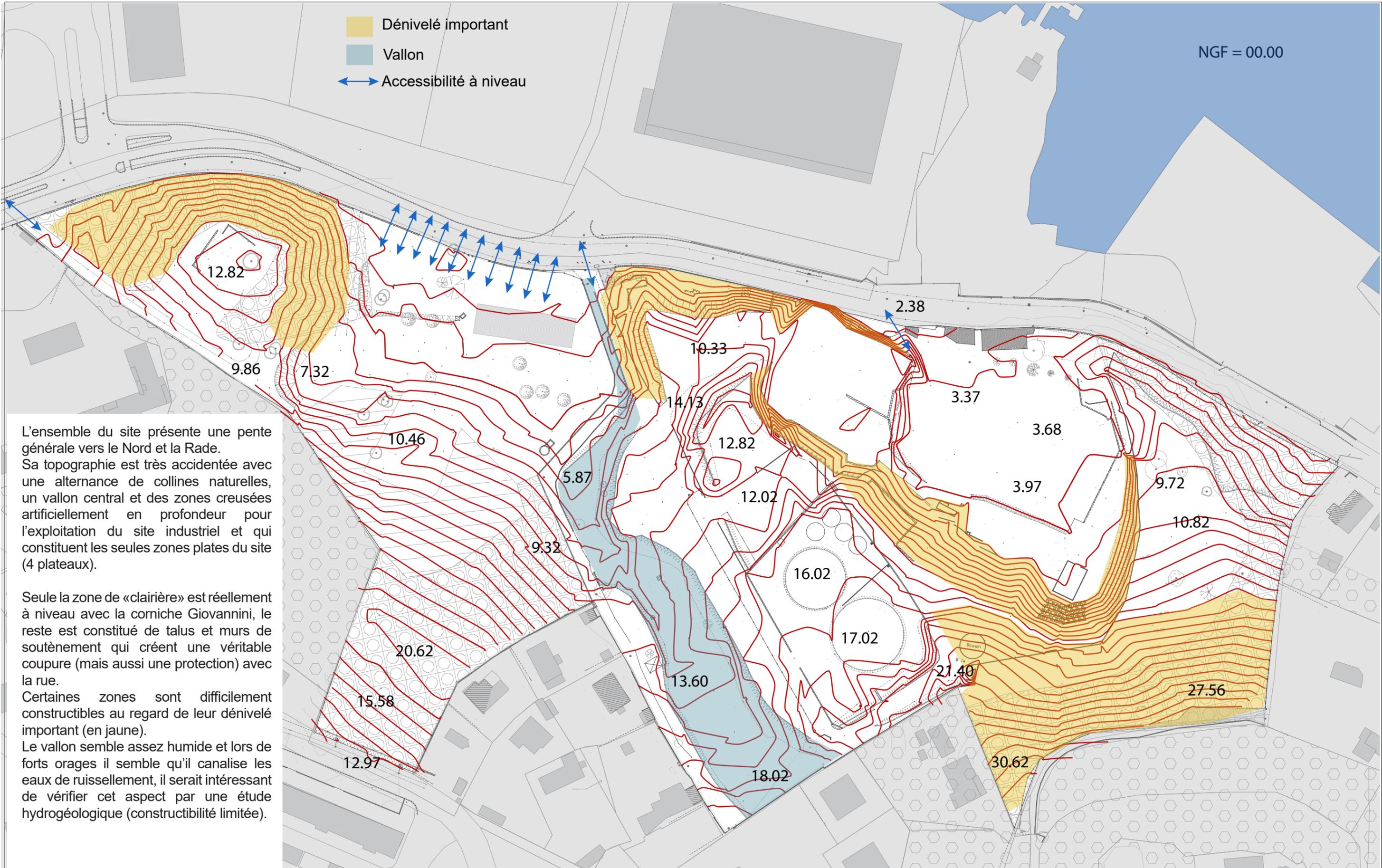


**DIAG**  
**PHASE 1**

**ZONE 4 -**  
**ZONE TAMPON**

- Dénivelé important
- Vallon
- Accessibilité à niveau

NGF = 00.00



L'ensemble du site présente une pente générale vers le Nord et la Rade. Sa topographie est très accidentée avec une alternance de collines naturelles, un vallon central et des zones creusées artificiellement en profondeur pour l'exploitation du site industriel et qui constituent les seules zones plates du site (4 plateaux).

Seule la zone de «clairière» est réellement à niveau avec la corniche Giovannini, le reste est constitué de talus et murs de soutènement qui créent une véritable coupure (mais aussi une protection) avec la rue.

Certaines zones sont difficilement constructibles au regard de leur dénivelé important (en jaune).

Le vallon semble assez humide et lors de forts orages il semble qu'il canalise les eaux de ruissellement, il serait intéressant de vérifier cet aspect par une étude hydrogéologique (constructibilité limitée).

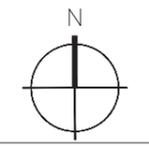
PROJET  
**ETUDE DE RECONVERSION  
 DU SITE BOIS SACRE**  
 La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
 VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
 DATE:  
 octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
 GESTIN ARCHITECTES EURL  
 1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
 architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
 LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
 PHASE: DIAGNOSTIC  
 ECHELLE:  
 1/1250

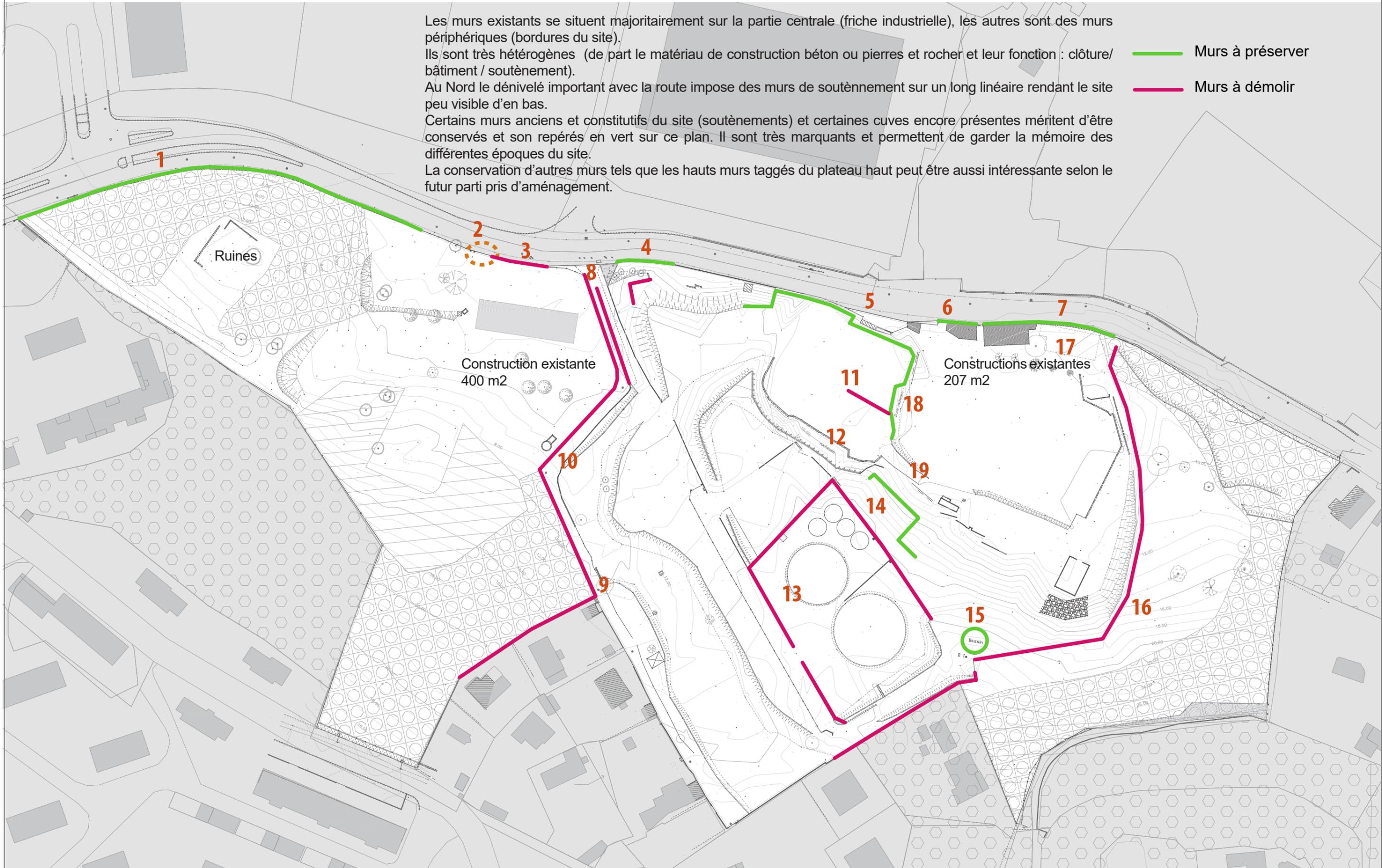


**DIAG  
 PHASE 1**

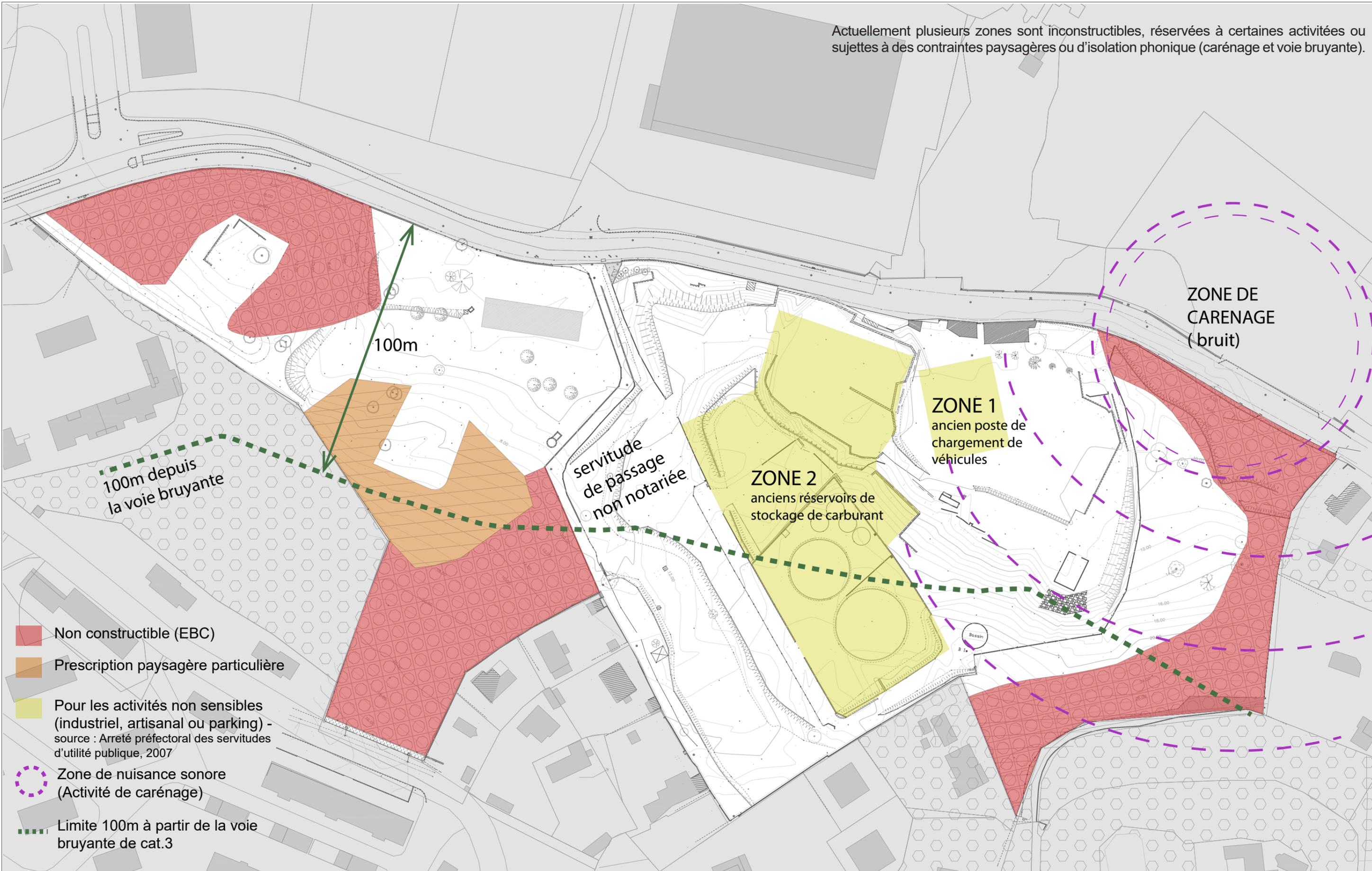
**ZONE D'ETUDE -  
 TOPOGRAPHIE**

Les murs existants se situent majoritairement sur la partie centrale (riche industrielle), les autres sont des murs périphériques (bordures du site). Ils sont très hétérogènes (de part le matériau de construction béton ou pierres et rocher et leur fonction : clôture/ bâtiment / soutènement). Au Nord le dénivelé important avec la route impose des murs de soutènement sur un long linéaire rendant le site peu visible d'en bas. Certains murs anciens et constitutifs du site (soutènements) et certaines cuves encore présentes méritent d'être conservés et son repérés en vert sur ce plan. Il sont très marquants et permettent de garder la mémoire des différentes époques du site. La conservation d'autres murs tels que les hauts murs taggés du plateau haut peut être aussi intéressante selon le futur parti pris d'aménagement.

- Murs à préserver
- Murs à démolir



Actuellement plusieurs zones sont inconstructibles, réservées à certaines activités ou sujettes à des contraintes paysagères ou d'isolation phonique (carénage et voie bruyante).



- Non constructible (EBC)
- Prescription paysagère particulière
- Pour les activités non sensibles (industriel, artisanal ou parking) - source : Arrêté préfectoral des servitudes d'utilité publique, 2007
- Zone de nuisance sonore (Activité de carénage)
- Limite 100m à partir de la voie bruyante de cat.3

PROJET  
ETUDE DE RECONVERSION  
DU SITE BOIS SACRE  
La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
DATE:  
octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
GESTIN ARCHITECTES EURL  
1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
PHASE: DIAGNOSTIC  
ECHELLE:  
1/1250



**DIAG**  
**PHASE 1**

ZONE D'ETUDE -  
CONSTRUCTIBILITE

Une analyse comparative des photos aériennes prises au cours du XXe siècle, permet de repérer les zones artificialisées dans le passé par l'homme au sein desquelles restent aujourd'hui des zones imperméabilisées comportant des constructions et les débris, fondations et revêtements de sols restants après les diverses démolitions. Ces zones imperméables sont des zones stériles.

De même les zones qui ont toujours été vierges de toute construction jusqu'à nos jours ainsi que les zones boisées actuelles sont facilement distinguables.

Même si les quatre zones ont toutes été artificialisées et transformée par l'homme par le passé, la nature a clairement repris ses droits dans les zones 1,2 et 4 depuis l'arrêt de l'exploitation du site en 1995.

**Ces zones de réserve, initialement destinées à l'extension du dépôt, n'ont finalement jamais été utilisées pour de l'industrie et ne sont pas polluées.**

**ZONE BOISEES: 23 071 m2 soit 38% de l'unité foncière.**

- Zones artificialisées au XXème siècle
- Zones imperméabilisées
- Zones boisées
- Zones enherbées

**Artificialisé:** retiré de son état naturel, forestier ou agricole  
**Imperméabilisé:** revêtu d'un matériau ne laissant pas l'eau s'infiltrer



# LA CONSOMMATION D'ESPACE: L'ASSIETTE D'UN FUTUR PROJET D'AMENAGEMENT

MAXIMALE

44 664 m<sup>2</sup> = 75%

ZONES CONSTRUCTIBLES

-  Zone à dépolluer
-  Zones artificialisées
-  Zones constructibles



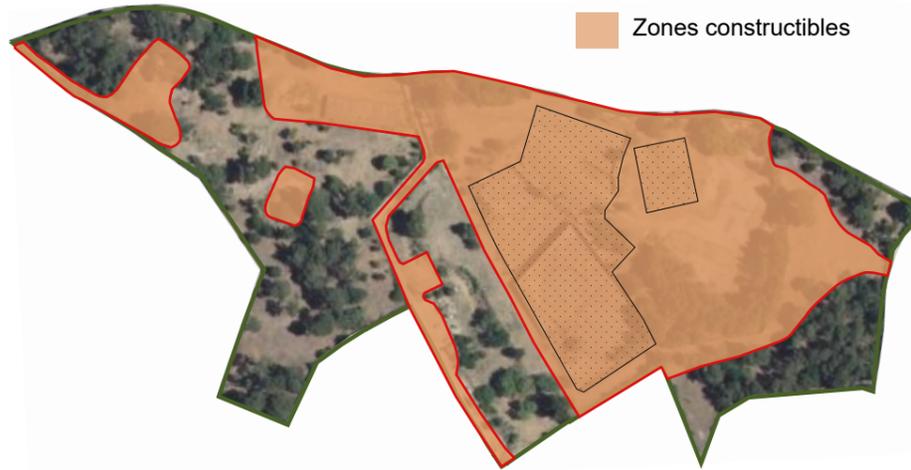
INTERMEDIAIRE

32 300 m<sup>2</sup> = 53%

ZONES ARTIFICIALISEES

dont 9 000 m<sup>2</sup> à dépolluer

-  Zone à dépolluer
-  Zones artificialisées
-  Zones constructibles



MINIMALE

9 305 m<sup>2</sup> = 16%

ZONES IMPERMEABILISEES

dont 3 700 m<sup>2</sup> à dépolluer

-  Zone à dépolluer
-  Zones artificialisées
-  Zones imperméabilisées, constructibles



## ZONES CONSTRUCTIBLES SELON LES REGLEMENTATIONS ACTUELLES

Les zones constructibles représentent aujourd'hui 75% de l'unité foncière de 6 Ha.

Elles incluent à l'Ouest (zone 1 et 2), une zone boisée de PPP, des zones naturelles de collines ou d'ancien usage agricole comme le vallon qui n'ont jamais reçu aucune construction par le passé.

Même à une petite échelle, ces zones sont pourtant des puits de carbone et des réservoirs de biodiversité.

Ce zonage n'apparaît plus en cohérence avec les objectifs du plan Biodiversité 2018, du SRADDET de 2019 ou de la loi Climat et Résilience adoptée en première lecture début mai 2021 par l'Assemblée nationale et que le Sénat souhaite même renforcer.

Il n'apparaît pas assez restrictif non plus à l'échelle du grand paysage et de la proximité immédiate de la SPR à laquelle il aurait pu être incorporé.

## UN NOUVEL OBJECTIF: ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

Nous vivons une période de changement profond du modèle d'aménagement du territoire. Il est nécessaire de s'inscrire dans une vision d'avenir et d'anticipation en répondant à l'urgence climatique et environnementale.

Une consommation modérée et équilibrée de l'espace permettra de lutter contre l'étalement urbain (sobriété foncière).

Sur ce site, une démarche d'urbanisme circulaire recyclant les surfaces déjà consommées évitera le mitage des collines qui défigure peu à peu le Var.

Cette approche permet de conserver la fonction drainante et de ruissellement du vallon et de préserver l'ensemble du cadre boisé de la zone Ouest (collines et clairière) qui est la plus préservée des bruits des activités portuaires et offre de belles vues sur la rade. Les zones artificialisées sont de plus majoritairement des zones plates.

## OBJECTIF ULTIME: ZERO IMPERMEABILISATION NETTE

Cet objectif va au delà des exigences actuelles et futures dans une démarche très exigeante et exemplaire de Zéro impact par rapport à l'état actuel du terrain.

Il prend au pied de la lettre la toponymie du lieu «Bois Sacré» et aucun espace boisé ne serait affecté (sauf état sanitaire ou mise en culture maraichère).

Les nouvelles constructions ou aménagements imperméables ne seraient implantés que sur les surfaces déjà imperméabilisées ou alors compensées en surfaces. Cela limite fortement la SDP envisageable.

Le reste du site serait soit désartificialisé et laissé à la reconquête progressive de la nature (exemple friche le Transformateur en Loire Atlantique) ou renaturé (coût plus élevé).

(A noter: le plateau haut sera peut être désimperméabilisé dans le cadre de sa dépollution)



## Les conditions «sine qua non »

Le développement du terrain doit passer par :

- **Une dépollution complète de la friche industrielle** car sans cette étape, les zones polluées repérées dans la SUP de 2007 restent réservées à des activités non sensibles (industrielles, artisanales ou stationnement). Habitations, écoles, aires de jeux, culture et élevage, accueil des personnes sensibles y sont interdits.

On imagine mal aussi faire de ce site en bord de mer une vitrine écologique en conservant ces zones polluées en son cœur: la qualité du sol doit être aussi importante que celle de l'air et de l'eau.

La dépollution est estimée entre 200 000 et 300 000 €.

- **L'amélioration des transports en commun et connexions douces:** création de l'embarcadère Bois Sacré, création du BHNS ou augmentation des bus desservant le quartier, connexion des pistes cyclables existantes, etc.. dans l'objectif de ne pas encombrer le trafic routier de cette zone ni la traversée du port.

Il s'agit aussi de s'inscrire dans une démarche «ville du quart d'heure» facile d'accès.

## Les stratégies à respecter pour un développement équilibré et harmonieux

- Se rapprocher de l'objectif de « **zéro artificialisation nette** » de la loi climat 2021 avec une **consommation d'espace « mesurée » du terrain** : implantation des nouvelles constructions sur les zones déjà artificialisées et création d'aménagements paysagers légers dans les zones laissées à la nature.

- **Renaturer ou désartificialiser le plus possible et imperméabiliser le moins possible** les sols (s'implanter sur des zones déjà imperméables) dans une démarche de résilience du site.

- **Conserver et augmenter les espaces boisés** existants sur le terrain (EBC, PPP ou sans protection) et compléter au maximum la **trame verte** du quartier en créant des continuités écologiques et un **Ilôt de fraîcheur** et d'ombrage pour lutter contre les canicules. **Favoriser la biodiversité** sur l'ensemble du site. Le projet pourrait bénéficier du **Programme 1 million d'arbre de la Région PACA**.

- **Gérer le ruissellement naturel des eaux de pluies par infiltration** naturelle au niveau du vallon et des espaces naturels existants.

- **Respecter le relief existant** et construire sur les zones plates déjà artificialisées plutôt que creuser la colline naturelle

- S'inscrire dans une **démarche ERC: Eviter** (les impacts négatifs), **Réduire** (les impacts résiduels), **Compenser** (afin d'arriver à une absence de perte nette de biodiversité)

- **Exiger une architecture durable, bioclimatique, faisant appel aux énergies renouvelables et adaptée au site**

- **Respecter de manière exemplaire et renforcée les objectifs du PADD:**

Le Littoral - La combinaison du développement et de la protection au service de la valorisation (6):

- **Sauvegarder au maximum la présence végétale**

- **conserver des traces de l'identité industrielle du site**

- **Façonner le paysage** à travers des opérations d'aménagement et de construction

**Site de BOIS SACRE (6.2):**

- Encourager des **activités de qualité respectueuses du cadre de vie et en harmonie avec le site et son histoire.**

- **Eviter les activités inadaptées à la mise en valeur des lieux.**

- Développer les activités liées à la mer, résonance du passé naval

Secteur pavillonnaire (9)

**Maintenir l'ensemble des zones boisées existantes sur le site y compris celles qui ne sont pas inconstructibles (PPP ou autres boisements)**

- **Préserver les lignes de crêtes, élément de paysage et source de préservation de la biodiversité.**

- **Conserver des espaces boisés classés comme garde-fou de l'urbanisation, notamment dans les sites collinaires et dans les espaces littoraux.**

- **Encourager des coulées vertes en tant que lien entre les secteurs, au service de la trame verte.**

- **Prendre en compte les risques et contraintes du boisement (problématique incendie et analyse du système racinaire des arbres pour assurer leur préservation)**

- **Devenir une véritable porte d'entrée au Projet d'aménagement de la Corniche 2020 et ses objectifs:**

- le projet démarre au futur rond point de Bois Sacré

- **Renouveler le dialogue avec la Mer. Un balcon sur la rade**

- un axe de promenade paysager découpé en séquences

- **Respecter les objectifs du Schéma directeur d'Aménagement de la Corniche Tamaris (AUDAT 15/07/2013)**

- **Remailler les quartiers rétro littoraux vers le boulevard Sud (Corse résistante)**

- **Supprimer l'effet couloir du bvd, connecter le futur aménagement de Bois Sacré au Sud et l'entrée du site portuaire au Nord.**

- Bois sacré un « parc habité », un « écoquartier »...

PROJET

ETUDE DE RECONVERSION  
DU SITE BOIS SACRE  
La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
DATE:  
octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
GESTIN ARCHITECTES EURL  
1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
PHASE: DIAGNOSTIC  
ECHELLE:



**DIAG**  
**PHASE 1**

LES STRATEGIES DE  
DEVELOPPEMENT DE BOIS SACRE

## Les enjeux programmatiques

### Programme indiqué sur le droit de PREEMPTION :

- > Réaliser une opération globale sur l'ensemble du site de 6Ha qui soit vitrine de transition écologique
- > Neutraliser les risques sanitaires liés à la pollution des sols
- > Renforcer l'attractivité du Site
- > Réaliser un aménagement touristique et culturel en relation avec l'histoire et le patrimoine historique des lieux avoisinants (bâti et espaces libres type théâtre de verdure, panorama...)
- > Hôtellerie, villégiature touristique nécessitant une qualité paysagère et patrimoniale préservée (proximité de balaguier et de l'AVAP/SPR)
- > associer aux EBC existants des espaces publics de grande qualité et des cheminements traversant le site ouverts à tous et aux habitants du quartier ainsi qu'aux mobilités douces
- > Permettre le développement d'initiatives culturelles, économiques, numériques et environnementales

### Surfaces estimées :

- > Résidence hôtelière, village d'entreprises, congrès, restaurants...> environ 8 à 10000 m2
- > Théâtre de verdure de 2000 places
- > parking paysager de 250 places
- > retournement du TCSP
- > « jardins de Babylone » sur les pentes et les crêtes (sculpture)

### Autres aménagements et fonctions complémentaires à étudier :

- > un **espace restaurant**, bar ou ginguette avec vue mer et cadre agréable en écho à l'ancien bar de Bois Sacré
- > des **logements intergénérationnels** (étudiants en arts et seniors actifs...)
- > des **résidences d'artistes**
- > des installations sportives extérieures, CRAPA, skateparc...
- > un complexe thermal ou de thalassothérapie
- > un centre d'affaire pour start up spécialisées en environnement...
- > des **services dédiés aux usagers du port** situé en face du site: plaisance, yachts et croisiéristes par exemple avec la vente de produits locaux ou la location de vélos (de 100 à 200 vélos envisagés)
- > **un parking pour l'accès au site mais aussi parking relais** vers modes doux (avec location de vélos et trotinettes) au pied du TCSP et proche des futures navettes maritimes et en relation avec le tourisme (nautisme et croisières) entre ville et corniche, ce stationnement aura un traitement paysagé soigné avec des arbres d'ombrage pour l'été et sera bien sur entièrement perméable, les voitures devront être le moins visible possible
- > des **jardins partagés** sur les anciennes zones agricoles du vallon > circuits courts, recréer des zones de maraichage presque disparues sur la commune (cf Fabregas)
- > créer **un événement ou un élément attractif** à l'échelle de la commune

## Les piliers d'un aménagement résilient de Bois Sacré

*Développer la nature en ville c'est d'abord ne pas construire la ville sur la nature!*

### - un projet écologique:

Réhabiliter ce site blessé, dénaturé afin qu'il redevienne un vrai «bois», phare écologique de la petite rade dont il est un des derniers poumons verts. Profiter de son potentiel préservé afin de créer une «oasis» où se ressourcer.

- **un projet économique:** au coeur du collier de perles, création d'un pôle d'activités touristiques, culturelles et de loisir dynamisant cet espace charnière entre centre ville et Corniche, entre port et quartiers résidentiels

- **un projet de quartier:** il vient en complément des équipements existants alentours mais aussi des futurs grands projets (bassin de plaisance, escaliers et ateliers mécaniques, belvédères de la Rade...)

- **un projet social, accessible et inclusif:** lieu de rencontre pour tout type d'usagers, riverains, Seynois, visiteurs étrangers, valides, personnes handicapés, enfants, personnes âgées.... les aménagements devront être pensés pour n'exclure personne

- **un projet patrimonial:** conserver des traces du passé du site (lieu d'agrément puis industriel) comme de nombreux murs, certaines cuves, pourquoi pas des tags...

- **un projet ouvert et vivant:** redevenir un lieu de promenade ouvert vers la mer tel qu'il le fut avant l'industrialisation et la polderisation des quais et tel qu'il le reste encore pour les riverains

- **un projet innovant:** offrant une grande mixité d'usages, en y laissant peut être une certaine liberté sur une zone de culture urbaines (Tags...), avec peut-être aussi des étapes d'urbanisme transitoire, une reconquête spontanée de la nature résiliente...

PROJET

ETUDE DE RECONVERSION  
DU SITE BOIS SACRE  
La Seyne - Sur - Mer

MAITRISE D'OUVRAGE  
VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER  
DATE:  
octobre 2021

ARCHITECTE DPLG  
GESTIN ARCHITECTES EURL  
1, rue Hoche 83000 TOULON

**GESTIN ARCHITECTES**  
architecture.urbanisme.design.

EMETTEUR:  
LOIC GESTIN - ARCHITECTE URBANISTE  
PHASE: DIAGNOSTIC  
ECHELLE:



**DIAG**  
**PHASE 1**

LES STRATEGIES DE  
DEVELOPPEMENT DE BOIS SACRE