



Source: Ville de La Seyne-sur-Mer

Développement du site La Seyne Bois Sacré

Démarche de participation citoyenne en vue de l'élaboration d'un schéma de programmation

septembre 2021 - avril 2022

Synthèse et feuille de route



*LVE_FDR-PR_Synthèse et feuille de route_21111_La Seyne Bois Sacré_220301_v0.4
Version du 22 mars 2022*



Contact : Jacques Berthet
jacques.berthet@la-seyne.fr
+33 6 85 93 00 48
www.la-seyne.fr



Contact : Joris Gaudion
joris.gaudion@villeagiledurable.com
+33 6 13 14 09 43
www.villeagiledurable.com



Information préalable à la lecture du document

Les idées détaillées dans le document ci-après sont issues d'un **accompagnement global de la collectivité** par LaVilleE+ de septembre 2021 à avril 2022 et des **travaux collectifs entamés avec les Seynois et Seynoises** de novembre 2021 à janvier 2022 en les impliquant dans le projet de **concertation** pour imaginer l'avenir du site de Bois Sacré.

Ce processus collaboratif est destiné à alimenter la réflexion des élus afin d'élaborer un schéma directeur de programmation. Il a été réalisé selon des méthodes de **co-construction**, avec un souci particulier de **pédagogie**.

Les informations qui suivent ne constituent en aucune manière un engagement à faire de la part de la municipalité. Ce document n'est ni un programme, ni un projet. Il consolide l'ensemble des réflexions du collectif.

Les éléments qui composent ce document ont été collectés dans le cadre d'une **démarche collaborative** qui s'est voulue **éthique et transparente**. A ce titre, la parole de chacun a été écoutée et accueillie avec bienveillance et nous nous sommes efforcés d'en faire la traduction la plus fidèle possible.

Ces éléments sont confidentiels, ils sont à usage interne et ne doivent en aucune manière être utilisés en dehors de ce cadre de travail collaboratif.

Le site Bois Sacré

Le site de la présente consultation est évoqué par Madame la Maire comme : « **un terrain emblématique de La Seyne-sur-Mer de 7 hectares devant la mer.** Il doit donc jouer un véritable rôle dans le secteur économique, social et environnemental de la ville. » Propos extraits de l'ouvrage programmatique «Le Collier de Perles - Schéma global de mise en valeur du littoral Seynois » de Janvier 2021.

Ce site, propriété foncière d'un grand groupe industriel, fait donc partie d'une vision et d'une réflexion d'ensemble concernant le territoire.

La volonté de la Ville est que son développement soit réfléchi et raisonnable, adapté aux besoins du territoire et de ses habitants, en phase avec le développement urbain de la ville et des quartiers avoisinants, respectueux du contexte écologique existant et aligné avec les engagements de la Ville en matière de transition écologique. La réflexion qui doit être engagée pour aboutir à la meilleure programmation possible ne peut donc se faire sans une concertation approfondie avec les parties prenantes impliquées dans le projet et impactées par celui-ci.



La commune de La Seyne-sur-Mer se situe dans le département du Var, au sud de Toulon. Elle fait partie de la Métropole Toulon - Provence - Méditerranée.

La commune, avec en 2020 65 094 habitants et une démographie positive annuelle de +0.9 %, est la deuxième ville la plus peuplée du département (après Toulon) et se trouve au cœur de l'agglomération toulonnaise qui, avec ses 569 793 hab., est la 3ème plus importante de la région.

Donnant sur l'ouest de la rade de Toulon et sur la Méditerranée, la commune possède un port de plaisance et un port de pêche. Elle constitue, pour partie, une station balnéaire avec son quartier des Sablettes.

La Seyne-sur-Mer a principalement dû son développement à la construction navale ; la ville ayant abrité un des plus grands chantiers navals de France.



LaVilleE+ est la filiale de Conseil Stratégique Urbain du groupe Société Générale

Spécialisée dans la formulation, la négociation et le suivi de Synthèse et feuille de route de projet à impact positif, LaVilleE+ a développé une solide expérience sur plus de 70 projets, ayant regroupé près de 1900 participants sur 150 ateliers depuis 2018, sur des questions d'attractivité, d'aménagement urbain durable, de mobilité durable, et de transition écologique des territoires, à toutes les échelles (du bâtiment, à l'îlot urbain, au quartier, à la ville).

LaVilleE+ a développé « aiE+ approche par l'impact », une méthodologie collaborative efficace de co-construction par la concertation et d'évaluation d'impact à chaque étape du cycle de vie du projet.

Sommaire

1	Synthèse aux décideurs	5
2	La démarche participative à Bois Sacré	9
3	Ancrage local : résultats des ateliers hors les murs	14
4	Ateliers collaboratifs : éléments de cadrage méthodologiques	18
5	Ateliers collaboratifs : résultats des séances de co-construction	23
6	Conclusions et prochaines étapes	31
7	Annexes	34

1. Synthèse aux décideurs

Synthèse aux décideurs - potentiel du site

Un **site exceptionnel**, qui mérite une attention et un soin en matière d'aménagement. Avoir un si beau site en bord de mer est **une opportunité rare pour la Ville !**

Bois Sacré est un projet qui doit s'inscrire dans la **logique globale du Collier de Perles** guidant les réflexions d'aménagement et de grands projets à La Seyne-Sur-Mer. Cette intégration sera le gage de réussite du projet en créant nativement des **liens**, des **synergies** et des **complémentarités**.

Les habitants ont clairement exprimé leur **attachement au site**, au **"paysage de colline boisée vue sur mer"** et à son inscription comme **"ressource" pour le quartier, la Corniche, la Ville... et la Rade** (en cohérence avec les projets toulonnais comme "Mayol à Pipady"). "Ressource" peut ici se concevoir tant comme une ressource naturelle à protéger, comme un paysage, comme un espace de ressourcement propice à la détente et au bien-être, mais aussi comme une réserve foncière sur laquelle programmer des usages utiles au territoire.

La question des **vues** est au coeur des préoccupations des Seynoises et des Seynois: la vue depuis la mer mais aussi la vue depuis le haut de la colline, depuis la route de la Corniche, mais aussi la vue depuis les différentes plateformes du site... La réussite du projet tient certainement en partie à la bonne préservation des potentialités du site sur ce point.

La **topographie de la colline** permet un étagement des constructions et l'intégration "cachée" d'éventuelles infrastructures, comme les parkings. La **nécessaire dépollution du site visible**, par exemple par l'excavation ciblée et mise en décharge spécifique, pourra coïncider avec cette intégration d'espaces ne nécessitant pas d'accès à la lumière naturelle.

Une **proximité avec l'eau de la rade doit être prise en compte dans la perspective du changement climatique et de la montée des eaux**. La construction du bas de la parcelle devra préfigurer des dispositions techniques "flexibles" pour de futures construction de bord de mer, à savoir : accepter la submersion de temps en temps, se régénérer ensuite ou se protéger durablement, et dans ce cas, profiter de l'effet de colline pour gagner de la hauteur.

La **programmation immobilière et des espaces publics pourra être riche et mixte**... lieux d'arts et de culture, éducation supérieure privée, hébergement touristique flexible et mutable, habitat qualitatif spacieux, vue sur mer, restauration, cellules de commerces ou de services en rez-de-corniche, parkings et offre multimodale en lien avec le TCSP (BHNS),... et une offre d'espaces publics ouverts et boisés, sorte de "parc urbain habité" pour la pratique sportive, la culture en mode théâtre de verdure. **Confiée à un opérateur privé, cette production immobilière devra nécessairement incarner des valeurs fortes en matière de développement durable... tout en garantissant la viabilité économique du projet. A ce stade, une certaine densité est nécessaire pour payer les frais fonciers évalués 16,8 millions d'euros.**



DR. GESTIN ARCHITECTES



DR. GESTIN ARCHITECTES



Synthèse aux décideurs - démarche de concertation



La **concertation a été bâtie par le cabinet LaVilleE+** en réponse à un **marché public** de la Ville de la Seyne-Sur-Mer attribué à l'été 2021. La démarche a été conduite de septembre à mars 2022.

La **gouvernance de la démarche a été assurée par Mr le DGS et son équipe en lien direct avec Mme Le Maire**. Une étroite collaboration entre la Ville et le cabinet LaVilleE+ a permis d'ajuster la démarche au plus près des besoins du terrain avec une mécanique de spécification concertée et de feedback réguliers à "chaud et à froid".

La concertation, développée de **novembre 2021 à janvier 2022** a impliqué de **nombreux acteurs citoyens, élus et agents des services** de la ville.

Le processus a suscité un réel **enthousiasme** chez les participants tant sur la forme que sur le fond. Malgré un contexte sanitaire difficile du fait de la crise de la covid-19, une réelle dynamique d'échanges et de contributions a pu être entretenue sur près de 3 mois, en ligne via une communauté sur l'outil Telegram et en physique lors des réunions publiques.

L'approche proposée a renforcé l'**esprit de dialogue, de collaboration et au final de co-construction des scénarios**. Cette pratique a marqué les esprits des participants et pourra être reconduite à l'avenir pour préciser le devenir du site sur certains espaces appropriables lorsqu'il rentrera en phase de projet.

Toutes les propositions évoquées par les participants de la concertation ont été prises en compte, soit de manière visuelle directement sur les "plateaux de jeu" soit en prise de note sur les canevas de l'équipe de facilitation.

Les cartes produites ont été basées sur les travaux du cabinet d'architecte-urbaniste Gestin Architecte. L'ensemble du matériel de facilitation a été conçu par le cabinet LaVilleE+.

Un texte de "**mise en récit**" ainsi qu'un film diaporama ont été produits pour relater le potentiel du site à la destination du public et des acteurs externes. Des précisions plus techniques ont été produites à l'attention des services de la Ville.

L'ensemble de ce document détaille la méthode employée et le contenu résultant des débats.



Les chiffres clés de la démarche collaborative menée de novembre 2021 à janvier 2022

Réflexion à 360°
en mode
"co-construction"
sur un site de 7 ha

4 ateliers
collaboratifs
en réunion
publique

1
communauté
en ligne
Telegram

5 entretiens
avec des
acteurs
associatifs

6 visites de
terrain à
différentes
périodes de
l'année

80 personnes impactées et impliquées dans la démarche participative



40

participants
(voisins et
habitants)



5

représentants
d'association
interviewés



4

Mme le Maire
et son cabinet



5

élus



10

membres des
services de la Ville
(DGS, DGA, vie des quartiers,
urbanisme, communication,...)

lavilleE+
VilleAgileDurable

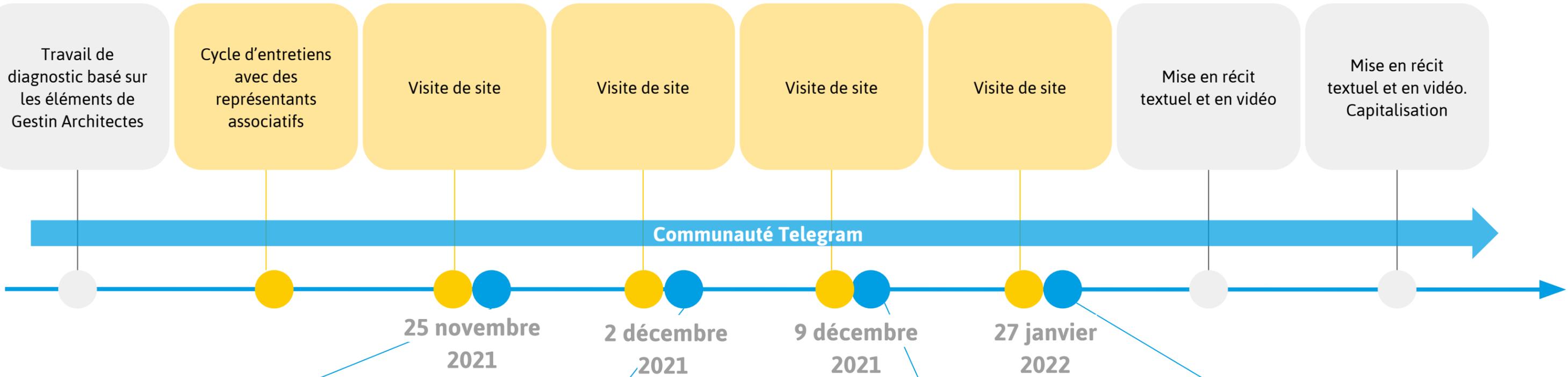
6

membres de l'équipe
LaVilleE+ engagés
dans le projet

2. La démarche participative à Bois Sacré

Une démarche collaborative rythmée et engageante

● Ancrage local ● Ateliers ● Documentation



Atelier #1
Vision/sens/territoire
 25 participants
 6 membres de la Ville

Atelier #2
Questionnement/inspirations
 23 participants
 4 membres de la Ville

Atelier #3
Parcours
 14 participants
 3 membres de la Ville

Atelier #4
Forme urbaine
 19 participants
 13 membres de la Ville

Une démarche relayée dans la presse locale : Travaux Publics et Bâtiments du Midi et Var Matin

Accueil / Urbanisme / La Seyne-sur-Mer : la concertation sort du Bois Sacré

La Seyne-sur-Mer : la concertation sort du Bois Sacré

Nathalie Bicaïs, la maire de La Seyne, lance à partir de ce jeudi 25 novembre une large concertation sur l'avenir du site de Bois Sacré à propos duquel la Ville a fait jouer son droit de préemption.



D.R. - Le site de Bois Sacré est très convoité.

URBANISME VAR Publié le 24 novembre 2021 à 08h55, Olivier Réal

Le futur du site de Bois Sacré sera durable ou ne sera pas. En faisant jouer le droit de préemption de la Ville, la maire Nathalie Bicaïs a voulu poser la réflexion et la concertation sur ce terrain de 7 hectares avec vue mer, dont 1 hectare est encore pollué par les hydrocarbures, déclassé de zone industrielle en zone constructible il y a quelques années, sur lequel était prévu initialement un projet immobilier de 352 logements en R+6.

A lire aussi Nathalie Bicaïs : « Résister à la pression de bâtir dans toutes les dents creuses »

« Nous lançons dès ce jeudi 25 novembre en mairie une dynamique collective d'échanges et de débats sous forme d'ateliers visant à enrichir un futur programme sur les lieux, afin qu'il soit utile, vertueux, durable pour les habitants et le territoire », plaide Nathalie Bicaïs. Pour ce faire, la commune prévoit trois autres dates en plus de cette première dédiée à la vision et au sens commun, à savoir le 2 décembre sur les questionnements et les inspirations, le 9 décembre sur les parcours et expériences d'usage, et le 20 janvier sur la forme urbaine que pourrait prendre le projet. La VilleE+, conseil stratégique urbain spécialisé dans la co-construction de la ville durable et inclusive (siège à Courbevoie), accompagne la concertation dans une approche que la municipalité souhaite la plus pertinente possible avec les riverains, les usagers, les Seynois. Une valeur ajoutée agrémentée d'un benchmarking éclairé de la part de ces professionnels, afin de structurer un grand dessein en phase avec les intentions affirmées.

Démarche vertueuse

Un véritable travail de prise de connaissance et de conscience du sujet, du champ des possibles également, qui fait suite à l'étude préalable du site effectuée par Gestin Architectes (Toulon).

« Il s'agit de sortir du logement de façon aveugle, renchérit Nathalie Bicaïs, d'entrer aussi dans la zéro artificialisation des sols, de penser au devenir écologique du site, à la place de la nature dans le projet, au respect des écosystème existants, à l'aménagement paysager, aux questions de relation avec le voisinage, à l'intégration des mobilités actives, en l'occurrence les piétons, les vélos, les bateaux, à la prise en considération globale des transports, collectifs et individuels. On peut aussi imaginer de la convivialité, du sport, des jeux, de la petite restauration, des services au quotidien... En plus d'offrir de l'habitat, Bois Sacré doit contribuer à l'attractivité de la ville, de son tourisme, de sa culture, de ses acteurs économiques ».

En bordure de mer, il constitue l'une des perles du collier qui serpente le long des 27 km de linéaire côtier à La Seyne.

Sur la base du cahier des charges qui émergera de ce processus collaboratif prenant en compte la participation et les aspirations citoyennes locales, cherchant le bon équilibre aussi, y compris budgétaire, la Ville se mettra en quête d'investisseurs privés pour faire le projet. Avec en corollaire la perspective d'une meilleure appropriation par la population, ce qui n'est pas la moindre des vertus d'une telle démarche.

Les débats concertés se déroulent aussi en ligne via la communauté Telegram. Vous pouvez y accéder en cliquant sur ce lien.

> A retrouver en ligne:
<https://www.tpbm-presse.com/la-seyne-sur-mer-la-concertation-sort-du-bois-sacre-91464.html>

Métropole var-matin
Lundi 29 novembre 2021 14

LA SEYNE

Des citoyens planchent sur l'avenir de Bois Sacré

Après avoir bloqué la construction de 350 logements sur le site, la ville doit présenter un projet alternatif. Pour l'élaborer, elle recourt à la concertation. Les premières propositions émergent.

« L'an dernier, la mairie de La Seyne a annoncé sa décision de préempter le site de Bois Sacré que le propriétaire, le groupe Total, comptait vendre au promoteur Constructa pour y construire 350 logements en bordure de la corniche Goussier. Pour faire aboutir sa démarche, la ville doit présenter un projet alternatif. La concertation ayant opté pour le mode « participatif », le premier atelier de « co-construction » avec les citoyens a rassemblé, jeudi soir en mairie, une vingtaine de personnes, dont des représentants des CIL des Mousmousses et de Balaguas, riverains du site. En préambule, explique Joris Gaudion et Camille Serrurier, mandataires par la ville pour mener la concertation, « on part d'une friche industrielle, à savoir l'éclair orné du site. L'objectif est d'élaborer un projet d'habitat durable qui tienne le compte des enjeux existants et de justifier la préemption. Il faut lui donner du sens, avec des arguments pour dire en quoi il sert la ville et son environnement, en tenant compte des intérêts des parties prenantes : les habitants et riverains, les usagers passagers (touristes, clients, futurs entrepreneurs, commerçants et activités de services) et les opérateurs économiques ».

Des logements, forcément...
 Cette démarche, complète le consultant, est l'inverse de celle du projet précédent, dans une ville qui avait été déclassée de zone industrielle. Là, c'est à nous de déterminer ce que nous voulons que le site devienne. Et nous choisissons à l'avenir que nous voulons que nous voulons que nous voulons... »

« Pour la plupart riverains de Bois Sacré, une vingtaine de Seynois ont participé au premier atelier de concertation sur l'avenir du site. Joris Gaudion. Les propositions émergent : une résidence seniors de haut standing, une résidence éco-citoyenne, un espace de coworking, des commerces de bouche (boulangerie, boucherie...) ou encore un centre de thérapie. Chacun en convient : il faut aussi des activités culturelles et de loisirs pour attirer les visiteurs et générer des revenus. Sans écarter les activités liées à l'histoire de la ville, son passé industriel (par exemple l'ancien d'ateliers travaillant le métal) et maritime (des professionnels des eaux vivantes de la mer) ». D'autres proposent un « restaurant qualitatif avec une terrasse », ou « un espace de coworking à proximité du terminal du futur BNS ». « Dans le dernier atelier, assure Joris Gaudion, on nous dit si les propositions correspondent aux besoins financiers ». A ce stade, elle conviendrait avec des éléments existants liés à la préparation du terrain ». De leur côté, les participants réalisent qu'il est « difficile de réfléchir à un aménagement sans avoir un schéma global de concertation ». Mais tous se félicitent « d'être écoutés ». « Il y a quand même une limite à la concertation : on ne part pas d'une page blanche, on a des contraintes », nuance un administré. « C'est vrai, admet un autre, mais le plus important, c'est d'inviter les 350 logements de Constructa et les 700 habitants supérieurs qui ont été construits », précise Joris Gaudion. « Il consiste à créer des espaces, des activités, qui servent à l'échelle du site de son environnement immédiat, et de la ville », indique.

Encore trois ateliers ouverts à tous

Après le premier atelier de « co-construction » intitulé « Vision, sens, territoire », qui s'est déroulé jeudi dernier en mairie, la concertation sort du Bois Sacré va se prolonger au travers de trois autres ateliers prévus comme suit :

- Jeudi 2 décembre sur le thème « Questionnements - inspirations »
- Jeudi 9 décembre sur le thème « Parcours et expériences d'usage »
- Jeudi 20 janvier sur le thème « Forme urbaine »

Organisés de 18 heures à 20 heures, ces ateliers sont ouverts à tous les citoyens (à l'âge de 16 ans) qui souhaitent s'impliquer dans la réflexion sur le devenir du site. Parallèlement à ces rendez-vous de concertation, un canal de discussion (via la messagerie sécurisée Telegram) est mis en place afin de permettre un échange et un débat en continu. Il sera plus d'infos sur le déroulé de la concertation, l'ensemble de contacts et les coordonnées de la ville de La Seyne-sur-Mer.

A gauche : Voici le plan réalisé par un urbaniste sollicité par la ville pour préparer la concertation. On y voit notamment, en vert, les espaces naturels (qui le resteront) et en violet, les zones à urbaniser, limitées aux secteurs qui ont déjà été bâtis par le passé. A droite : beaucoup aimeraient conserver tout ou partie des gratifs réalisés sur le site. Pour l'instant, la question reste en suspens.

Une démarche relayée dans les média seynois : magazine municipal Vivre à La Seyne et LaSeyne.info



<https://www.la-seyne.fr/vivre-a-la-seyne/>

Concertation de Bois Sacré : c'est parti

9 novembre 2022

Dans la continuité des démarches menées par Madame le maire pour reprendre en main l'avenir du site de Bois Sacré, la Ville met en place cet automne une démarche de concertation faisant la part belle à la participation citoyenne de tous les acteurs du territoire de La Seyne-sur-Mer intéressés par le projet. A partir du jeudi 25 novembre, quatre réunions doivent avoir lieu à l'Hôtel de ville.



Objectif : consolider avec les parties prenantes un schéma de programmation du Bois Sacré (<https://www.la-seyne.fr/bois-sacre-un-combat-de-societe/>) qui soit utile, durable, vertueux pour les habitants et les acteurs du territoire. Un programme d'ateliers de co-construction va être mis en place. Ils seront facilités par le cabinet LaVille+ mandaté par la Ville, en novembre et décembre prochains. Ils s'inscrivent dans une dynamique collective d'échanges et de débats, autour des valeurs de respect, de confiance et de bienveillance. Les ateliers ont l'objectif d'aboutir aux meilleurs compromis possibles entre les parties prenantes.

Les modalités seront les suivantes :

- participation de toutes les acteurs désireux de s'impliquer dans la réflexion sur le devenir du site
- animation de manière interactive et ludique
- progression d'un atelier à l'autre pour préciser la vision, les questions clés, les parcours et les formes urbaines
- accessibilité à tous dès l'âge de 10 ans
- participation libre d'un atelier à l'autre

Parallèlement à ces ateliers de concertation, un canal de discussion via la messagerie sécurisée Telegram va être mis en place afin de permettre un échange et un débat en continu. Ce canal sera ouvert à tous ceux qui souhaitent s'inscrire dans cette dynamique de co-construction.

Les informations sur la démarche de concertation ouverte autour du projet de Bois Sacré seront régulièrement relayées sur le site la-seyne.fr.

Pour toutes questions et informations complémentaires, Stéphanie sera votre interlocuteur privilégié dans le cadre de ce projet et sera présent pour répondre à vos demandes.

Quatre réunions de concertations publiques sur Bois Sacré doivent avoir lieu à l'Hôtel de ville, en arrière salle du Conseil Municipal :

- jeudi 25/11 18h/20h30
- jeudi 02/12 18h/20h30
- jeudi 09/12 18h/20h30
- jeudi 22/01 18h/20h30

*Les personnes intéressées peuvent d'ores et déjà se faire connaître auprès de Stéphanie au 04 94 06 14 00 ou par e-mail : stephanie.boissacre@la-seyne.fr



Bois-Sacré : deuxième atelier de co-construction annoncé

1 décembre 2022

Un premier atelier de co-construction du futur projet d'aménagement de Bois-Sacré a eu lieu jeudi 25 novembre. Le prochain aura lieu jeudi 2 décembre à 18h en mairie. Les personnes intéressées peuvent venir y participer in-situ ou en ligne, sur le chat de Telegram. On vous explique.



- Comment co-construire un projet urbain durable sur un ancien site de dépôt pétrolier ?
- Quel lieu de ville imaginer pour répondre aux besoins du territoire et de ses habitants ?
- Que faire pour être en phase avec le développement urbain de la ville et des quartiers avoisinants ?
- Comment être respectueux des écosystèmes écologiques existants ?
- Comment accompagner les engagements de la ville en matière de transition écologique ?

Cost à ces questions que les administrés volontaires pour participer aux ateliers de co-construction du futur aménagement de Bois-Sacré réfléchissent et tentent de répondre. En préambule, autour de la grande table où sont regroupés les plans de masse du site, les deux intervenants du cabinet LaVille+ leur ont proposé une méthode de travail, pour accompagner au mieux leurs réflexions.

Profiter l'avenir de l'ancien dépôt d'essence



« Nous vous proposons de réfléchir à l'intérêt géographique que vous voulez donner à ce site, expliquant les deux intervenants en début d'atelier. A savoir : quel projet qui rayonne à hauteur de la plus proche proximité, un projet qui attire du monde venant de toute la rade ou un projet qui veut briller à l'international. Sur les plans qui sont devant vous, notre cabinet a identifié quatre zones à urbaniser, celles qui sont polluées par l'ancienne activité du site. Car il faut bien regarder la réalité en face : réaliser du logement permet de financer l'achat du terrain (NDLR : il appartient toujours à la société TotalEnergie) et surtout, la réalisation de logements permet de faire financer la dépollution des sols où les habitations sont prévues, aux promoteurs. Bien-sûr, rien à voir avec les quelques 300 logements prévus par Constructa. On est ici pour imaginer du logement à taille humaine, dans un esprit déco-quartier. Car ce site a une chance immense de posséder un maximum de terres saines, non polluées et boisées. Les urbanistes de notre cabinet ont déjà travaillé sur des possibilités d'aménagement responsables. Mais je ne vais pas dévoiler leurs travaux. Je veux que vous en profitez l'avenir ! »

Démarche participative de concertation



Autour de la table, des proches riverains, des voisins d'autres quartiers de la ville, mais également les deux présidents des Comités d'intérêt local concernés le CIL de Balaguier et celui des Moussiquest.

Lieu de cette démarche participative de concertation est de trouver ensemble comment redonner vie au site de Bois-Sacré, expliquent les deux intervenants du cabinet LaVille+ qui ont donné la parole à chaque personne présente. Cette concertation est basée sur la co-construction. L'objectif est d'élaborer ensemble un schéma de programmation de Bois Sacré, qui soit utile, durable, vertueux pour les habitants et les acteurs du territoire.

Le prochain atelier aura lieu jeudi 2 décembre de 18h à 20h30 en salle du conseil municipal, 1er étage de l'hôtel de ville. Puis les deux prochains : le 9 décembre et le 27 janvier, même heure.

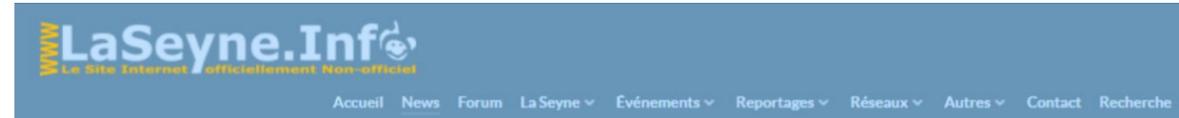
Une discussion en ligne

Les personnes intéressées peuvent participer également à la communauté Telegram de débat en ligne en téléchargeant l'application sur votre smartphone et en rejoignant la communauté Telegram en cliquant sur ce lien : https://t.me/joinchat/PTVaZz_tGFBIMjEo

*Sur cette appli, ils pourront poster des questions, des images, des illustrations, qui pourraient être utiles aux réflexions, assurent les intervenants, en veillant à rester constructifs et bienveillants dans les échanges. Je précise que les données ne seront pas utilisées à d'autres fins que le suivi des échanges dans le cadre de cette concertation. La Ville de la Seyne-sur-Mer est garante du bon usage de ces données personnelles.



À la une : Environnement, Vie seynoise
Aménagement, ateliers co-construction, bois sacré, LaVille+
Par Sylvette Perron



Concertation autour du Schéma de Programmation du Site de Bois-Sacré, le 27/01/2022 - Afin de consolider avec les parties prenantes locales un schéma de programmation de Bois Sacré qui soit utile, durable, vertueux pour les habitants et les acteurs du territoire, vous êtes conviés au dernier atelier de co-construction intitulé « Forme urbaine » jeudi 27 janvier de 18 heures à 20h30 en salle du Conseil municipal, à l'Hôtel de Ville. Plus d'informations via le point contact citoyen concertation pour bois sacré : stephanie.boissacre@la-seyne.fr ou au 04.94.06.90.14.

Objectif : Consolider avec les parties prenantes locales un schéma de programmation de Bois Sacré qui soit utile, durable, vertueux pour les habitants et les acteurs du territoire.

Questionnements et défis : • Comment co-construire un projet urbain durable sur un ancien site de dépôt pétrolier ? • Quel lieu de ville imaginer pour répondre aux besoins du territoire et de ses habitants ? • Que faire pour être en phase avec le développement urbain de la ville et des quartiers avoisinants ? • Comment être respectueux des écosystèmes écologiques existants ? • Comment accompagner les engagements de la ville en matière de transition écologique ?

Échanges par ateliers collaboratifs : • Dynamique collective d'échanges, de débats et d'argumentation, autour des valeurs de respect, de confiance et de bienveillance. • Participation ouverte à tous les acteurs désireux de s'impliquer dans la réflexion sur le devenir du site • Animation de manière interactive et ludique • Progression d'un atelier à l'autre pour préciser la vision, les questions clés, les parcours et les formes urbaines Accessibilité à tous dès l'âge de 10 ans Participation libre d'un atelier à l'autre.

Votre Commentaire sur l'Actualité - cliquez ici

PUBLICATION : 26 JANVIER 2022 MIS À JOUR : 26 JANVIER 2022 AFFICHAGES : 178

> A retrouver en ligne:
<https://www.la-seyne.fr/concertation-de-bois-sacre-cest-parti/>

> A retrouver en ligne:
<https://www.la-seyne.fr/bois-sacre-deuxieme-atelier-de-co-construction-annonce/>

> A retrouver en ligne:
<https://www.laseyne.info/index.php/news/2489-concertation-tour-du-schema-de-programmation-du-site-de-bois-sacre-le-27-01-2022>

Une mise en récit vidéo du projet



Connaissez-vous Bois Sacré ?

laville+
VilleAgileDurable



Lien vers la vidéo: <https://vimeo.com/690954499>

Éléments textuels de la mise en récit vidéo

Connaissez-vous Bois Sacré ?

Un site unique !

Cette jolie colline boisée... connue de toutes et tous à La Seyne-sur-Mer

A accueilli plusieurs activités par le passé...
Dépôt de carburant au XXème siècle... Espace récréatif sauvage au début du XXIème siècle... mêlant artistes de street-art... sportifs, promeneurs et voisins

Bois Sacré est aujourd'hui en mutation... et se prépare à jouer un rôle important pour le territoire à l'avenir.

A la fois promontoire, point haut avec vue sur mer...
...au bord de la rade Toulon-La Seyne.

Bois Sacré marque la Corniche Giovanni... Trait d'union entre le centre ville et Tamaris

Le site entre aujourd'hui en résonance avec les activités portuaires
Une zone constructible repensée pour dépolluer... et préserver au maximum la nature

Concertés, les Seynois et Seynoises confirment l'importance du site, pour la ville, le paysage et les coeurs... Une programmation mixte et respectueuse du site est souhaitée par les habitants...

Valoriser le paysage et les vues est ici un défi... Créativité et dialogue ont été au coeur de la concertation... en mode co-construction

Bois Sacré est donc appelé à jouer un rôle structurant

La ville a souhaité mettre en place une démarche innovante avec tous les Seynois

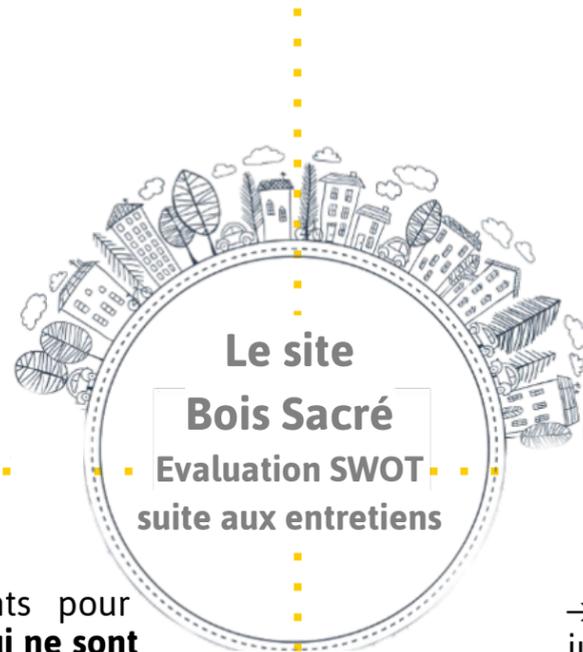
Culture, loisirs, tourisme, services, habitats, vue sur mer... à La Seyne-sur-Mer
Vous n'avez pas fini d'entendre parler de Bois Sacré !

3. Ancrage local : résultats des ateliers hors les murs

SWOT - Résultats des entretiens menés avec les acteurs engagés en amont du cycle d'ateliers

FORCES

- Lieu d'histoire et de la culture du **graph'** pour les quarantennaires de La Seyne (ALH, Q1)
- Conserver le **patrimoine naturel méditerranéen** (CM, Q1, Q4)
- Lieu plein de **potentiel pour l'aménagement** urbain et les mobilités (ALH, Q1 et Q4), créer des **espaces verts**, des zones de balade à offrir aux Seynois), apporter des **commerces de proximité et alimentaires** (AP, Q3, Q4), activités culturelles, sportives, un peu de tourisme (CM, Q5)



FAIBLESSES

- Ne pas connaître **les tenants et les aboutissants**, les possibles et les impossibles sur le site de Bois Sacré et vis-à-vis du projet Constructa (AP, Q2)
- Saturation des **axes de circulation** (CM, Q3)
- Zones qui connaît déjà des **nuisances sonores** (chantiers navals, boîte de nuit, CM, Q4)
 - **Site pollué** (ALH, Q1/Q2)

OPPORTUNITÉS

- Se servir de **l'expertise d'usage** des CIL et des habitants pour accompagner les grands projets de la Ville et **éviter les erreurs qui ne sont pas réparables** (AP, Q1, Q4 + CM, Q1, Q3)
- Inscrire Bois Sacré dans les sites d'intérêt du quartier (logique de **parcours** entre la Batterie de la Pointe, le Fort Napoléon, CM, Q3)
- Tisser du **lien** entre les habitants autour d'un projet communal et impliquer les **générations futures** dans l'avenir de leur Ville (AP, Q4)
- Améliorer les **flux**, notamment aux heures de pointe et via la répartition des scolaires sur la zone de Bois Sacré, AP, Q3, Q4).
- Développer des parcours de **mobilité durable** qualitatifs qui soient alternatifs à l'usage de la voiture (CM, Q2, Q3)
- Proposer des activités pour **les ados** et ne pas les oublier dans les aménagements de la ville (CM? Q5)
- Faire de **l'habitat durable**, autonome, novateur (ALH, Q1)

MENACES

- Sentiment d'un **manque de discussion**, de consultation, de concertation jusqu'à présent. Les CIL et les Seynois en demande (ALH, Q1 + AP, Q3, Q4, Q5)
- **Subir** un nouveau projet immobilier (ALH, Q4),
- Construire des **logements** qui soient trop nombreux, trop hauts; trop rapprochés (AP, Q4 + CM, Q1)
- Déjà des appréhensions, risque de nourrir des espoirs et en faire des **frustrations** ou des déceptions (AP, Q2 + CM, Q5)
- Gâcher le paysage et les vues (CL)
- Impacter trop lourdement les **finances de la Ville** (AP, Q2)
- Augmenter les problèmes de **circulation**, de gestion de **l'eau** et des **déchets** (CL, ALH, Q1, CM, Q4)
- Zone sous tension: ne pas rajouter de la **tension sur les réseaux existants** (tout à l'égout, réseau pluvial, flux routiers) (ALH, Q1)
- **Aléas climatiques** (précipitations qui se multiplient, inondations de la corniche, ALH, Q1)

Transcription complète des entretiens:

<https://docs.google.com/document/d/1H7RDxXcJfB5pFn0NBclXpc52KAahJzZImTA2CmVhGko/edit#>

Témoignages recueillis lors des entretiens menés auprès des acteurs engagés

PREOCCUPATIONS

“les Seynois sont inquiets dès qu’on parle d’immobilier (rires). C’est anxiogène à la Seyne. Et puis... c’est un site qui a une histoire quoi! [...] Ca fait partie aussi de l’histoire des chantiers, c’est la même racine” (ALH)

“Aboutir à un projet constructif, idéal, cohérent, **pas un projet XXL** juste en face d’une zone pavillonnaire” (CL)



“c’est un des derniers espaces boisés en bord de mer, vraiment, ça fait partie de **notre patrimoine méditerranéen**. En bord de mer, dans le Var, un peu partout, il n’y a que des constructions.” (CM, Q1)

“Les points de vigilance c’est la **circulation**, la **dépollution**, pas de barres d’immeuble, pas d’étage, **R+2 maximum**. Ça c’est vraiment quelque chose d’important. Et conserver un espace boisé où les gens pourraient se promener ou faire des choses ou avoir des activités plus ludiques, même en payant quoi.” (CM, Q4)



“En plus avec le changement climatique, on a intérêt à **garder des poumons verts un maximum**. C’est pas en plantant des arbres comme une plante en bas sur la corniche qu’on... des vrais poumons verts c’est Bois Sacré, c’est des espaces de loisirs, c’est des espaces où il y a de la verdure, etc. Où les gens à la limite quand ils ont trop chaud ils peuvent venir en profiter.” (RD, Q5)

“s’il y avait un peu plus de **commerces de proximité** au niveau de la Rouve, du dessus du Bois Sacré, peut-être que ça **éviterait aussi une certaine partie de la circulation**... Il y a des points de réflexion qui sont importants et auxquels on ne pense peut-être pas de prime abord” (AP, Q4)

“vous voyez, dans cette zone là c’est justement **l’endroit où les piétons et les vélos n’ont plus la place sur la corniche** quoi. Alors qu’on habite dans le sud de la France quoi. Si on ne peut pas utiliser les peu de routes plates qu’on a (rires), c’est dommage quoi.” (ALH)

VISION DE LA CONCERTATION

“La critique est aisée mais après quand on demande de s’investir dans un projet, dans une discussion, tout le monde ferme la porte et chacun regarde la télé, et ça s’arrête-là.” (AP, Q4)



“Aujourd’hui c’est réellement ce qui peut **faire la différence entre deux projets identiques - un réussi, un raté** - c’est réellement si on arrive à impliquer les gens et à les guider” (ALH)

“on espère que ce sera vraiment une concertation. Ca ne veut pas dire que tout ce qu’on demande aboutisse, mais **qu’on trouve un consensus**.” (CM, Q4)

“C’est l’intérêt public qui doit primer, qu’on soit de gauche ou de droite, on s’en fout. Quand on est à la commune, c’est l’intérêt public de la ville.” (RD, Q5)



“ce qu’il faut c’est relever l’image de marque de notre ville.” (RD, Q4)

“A l’époque, la Ville de la Seyne faisait sur, en face de l’hôtel, de l’autre côté du pont, il y avait les **musiques du monde**. [...] de 2001 à 2007. Ca avait un succès très populaire, non seulement pour la Ville, pour les Seynois, mais aussi pour toute l’agglo. Même les touristes étaient emballés par ce truc-là. Ca avait un immense succès. C’était plein, on refusait du monde” (RD, Q3)



“On peut faire une zone, un jardin, comme il a présenté japonais ou quoi, un autre partie un jardin méditerranéen, ou quoi... Vous voyez ? Que ça relève, **ce qu’il faut c’est relever l’image de marque de notre ville.**” (RD, Q4)

“faire des **représentations théâtrales sur la Provence** ou quoi. Faire un peu comme les chorégies d’Orange. Et ça amènerait du succès et ça ferait connaître la Ville. C’est essayé de redresser **l’image de marque de la Ville.**” (RD, Q3)

“Ca se résume justement à ce que ce soit **une plus-value** pour La Seyne. Et qu’en même temps on profite d’un tel lieu qui forcément génère une envie, un réel intérêt immobilier, **on en profite pour imposer un habitat novateur.**” (ALH)

Résultats obtenus grâce à la Communauté Telegram

22

membres

- Camille Serrisier
en ligne
- ber
en ligne il y a 49 minutes
- Khalid EL GARTI
en ligne il y a 1 heure
- Nadya
en ligne hier à 16:25
- Daniele D
en ligne hier à 15:09
- Joris Gaudion
en ligne le 14/03/22
- Chantal Pitel
en ligne le 14/03/22
- Denis Cohen
en ligne le 13/03/22
- Jacques Berthet
en ligne le 05/03/22
- Marie-France Lauprêtre
en ligne le 01/03/22
- Vivadat
en ligne le 24/02/22
- Apiculture Seynoise Fabrice
en ligne le 14/02/22
- Christian Revel
en ligne le 05/02/22
- Typhanie
en ligne le 03/02/22
- chantal & Alain
en ligne le 03/02/22
- Mrt Cecile
en ligne le 31/01/22
- Franck Hebert
en ligne le 29/01/22
- Bénédicte
en ligne le 27/01/22
- Nathalie Sebban
en ligne le 24/01/22
- Gabriela
en ligne le 19/01/22
- chacha
en ligne le 30/12/21
- Camille Mercinier
en ligne le 23/11/21

3

mois d'échanges asynchrones nourris



Bois Sacré - Faire entendre sa voix et participer au débat

Fil de débat ouvert à tous ceux qui souhaitent participer au débat sur l'avenir du site de Bois Sacré - fil administré et modéré par LaVilleE+ pour le compte de la ville de La-Seyne-Sur-Mer. Bienveillance, écoute et dialogue

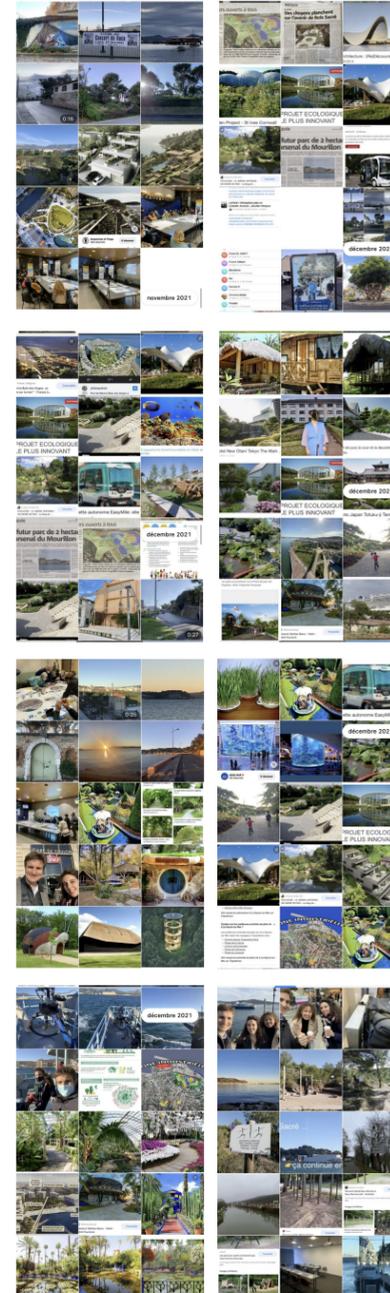


"C'est un magnifique projet que celui de Toulon, à nous de faire dans la complémentarité de luxe, comme nous en avons discuté hier soir, peut être pas de thalasso au vrai sens du terme, mais un espace bien être avec des salles pour séminaires... Quand les gens sérieux ont fini de cogiter, ils vont se relaxer, après, un beau resto pour bien manger et un bel hôtel (en petits bungalows) pour bien dormir. Et le lendemain matin, avant la reprise des réunions, petit parcours de santé et poursuite du running sur la Corniche... Et tout ça profite aussi aux locaux..." - 10/12/2021

De ne pas oublier des aires emménager pour les enfants car nous avons tous des enfants ou petits-enfants et aussi ont besoin de leur défouloir" - 10/12/2021

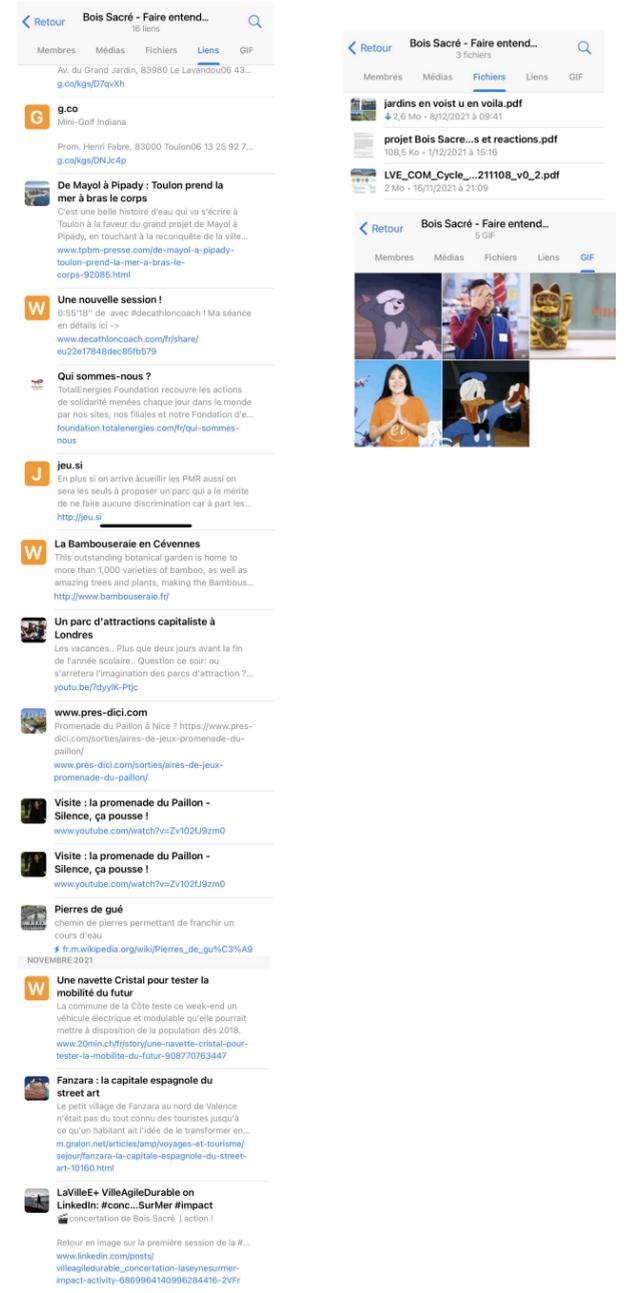
119

photos et vidéos



24

partages de fichiers, liens et GIF



4. Ateliers collaboratifs : éléments de cadrage méthodologiques

Un cycle de 4 ateliers collaboratifs imaginés pour concerter les citoyens sur le site de Bois Sacré

Atelier #1

Vision/sens/territoire

Explorer l'imaginaire collectif afin de déterminer le sens stratégique du site de Bois Sacré et préciser les orientations urbaines

Jeudi 25/11
de 18h à 20h30

Atelier #2

Questionnements et inspirations

Par une approche sensible et des références inspirantes, approfondir les questionnements et générer des propositions concrètes de programmation

Jeudi 02/12
de 18h à 20h30

Atelier #3

Parcours

Définition d'une logique de parcours adaptés aux différents besoins des parties prenantes, choix de solutions programmatiques associées, arbitrages finaux

Jeudi 09/12
de 18h à 20h30

Atelier #4

Forme urbaine

Modélisation des formes urbaines et fabrication de consensus entre les parties prenantes

Jeudi 27/01
de 18h à 20h30

Etat d'esprit de la démarche :

Participation libre d'un atelier à l'autre

1 ou 2 tables par atelier

Groupes de 10 à 20 personnes par table

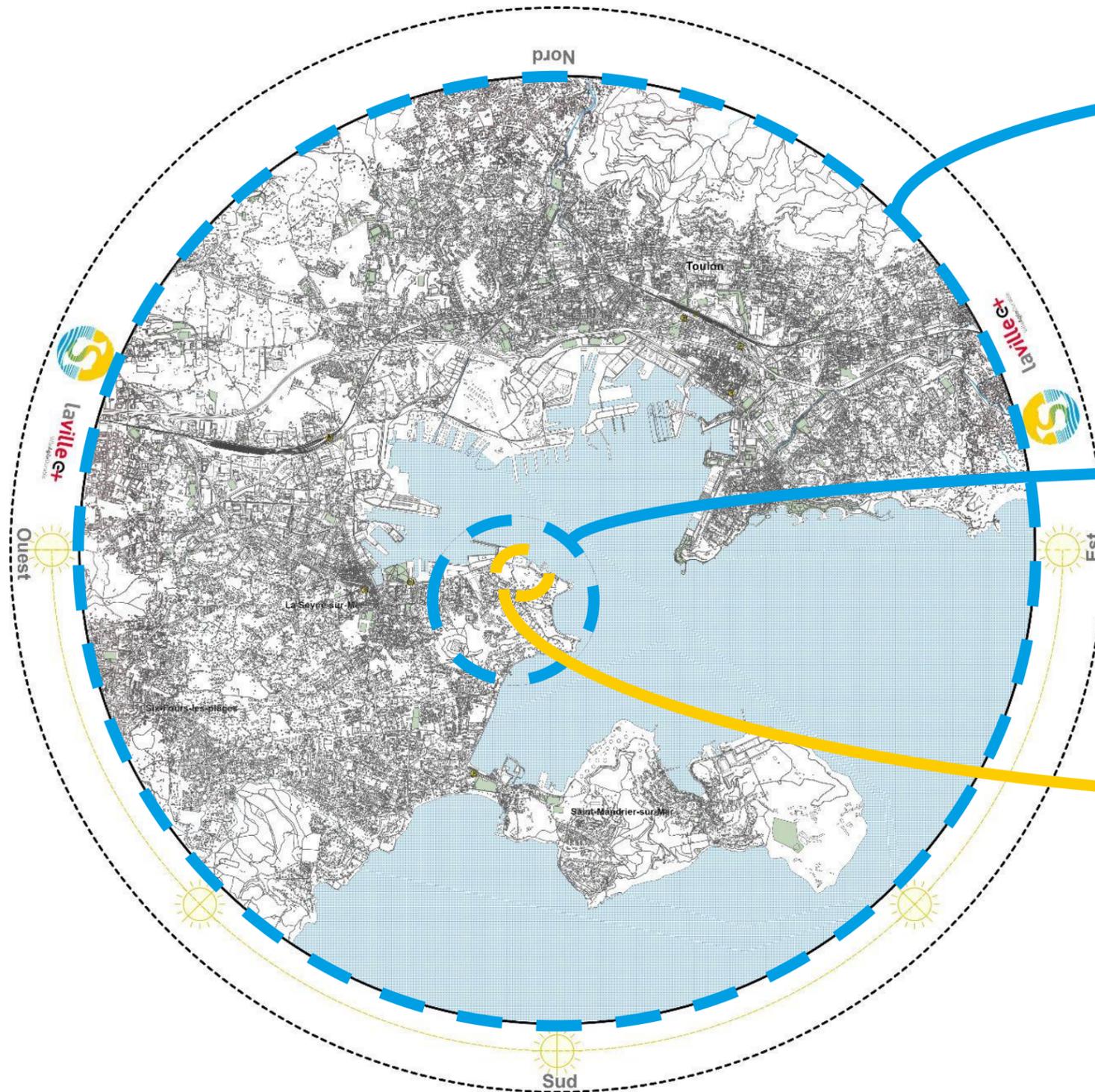
Logique d'échanges, débats, brouhaha collectif

Pas de porte-parole unique ni de monopolisation de la parole

Logique collaborative, co-construction, bienveillance

Format de la session :
10 min intro + 1h30 débat argumenté + 30 min synthèse + 10 min feedback + 10 min conclusion

Une approche par les échelles pour inscrire pleinement le projet dans son environnement



L'échelle Rade de La Seyne

Pour investiguer la provenance des visiteurs, pour débattre le rôle du projet à grande échelle, pour discuter l'appartenance et les synergies du projet avec "Le Collier de Perles", ...

L'échelle Proximité

Pour étudier les flux existants et futurs de la zone, pour identifier les opportunités et défis que le projet peut apporter à son environnement immédiat, ...

L'échelle Bois Sacré

Pour prendre connaissance du site actuellement, pour sensibiliser à la dépollution de la parcelle, pour négocier la programmation et les nouvelles usages du site, pour discuter les parcours internes, ...

Une approche par les parties prenantes pour nourrir le projet de la diversité des besoins et des usages des habitants

Usagers riverains

Habitants des alentours du site



Cadre de vie, santé, confort, nature en ville, nouvelles offres de mobilité, accès facile et désencombré à leur résidence, respect des usages courants du site, ...

Usagers résidents

Futurs résidents du site (logements, résidence touristique, espace artistique)



Cadre de vie, santé, confort, nature en ville, offres de mobilité, accès facile et désencombré à leur résidence, accessibilité universelle, ...

Usagers ponctuels

Futurs usagers qui passent par le site (touristes, clients commerces et services, ...)



Attractivité, qualité de services, qualité d'usage, activités culturelles/ événementielles/ sportives, offres de mobilité, parcours agréables, accessibilité universelle, ...

Opérateurs économiques

Exploitants économiques du site (promoteurs, commerçants, hôteliers, communauté artistique)



Attractivité, rentabilité et viabilité économique, espaces adaptés et écosystèmes, image de marque, ville productive, économie circulaire

Gouvernance

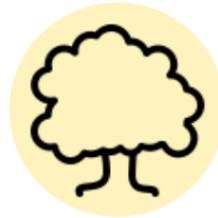
Représentants de La Seyne-sur-Mer et représentants du quartier



Répondre aux besoins sociaux, environnementaux et économiques du territoire, de la proximité et du site Bois Sacré

Une approche basée sur des invariants* afin de cadrer les débats vers un commun souhaitable

Les piliers d'un aménagement résilient du site Bois Sacré*



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 loisirs 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 inclusif

Lieu de rencontres pour tout type d'usagers, riverains, Seynois, visiteurs étrangers, personnes handicapées, 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 site 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 poldérisation 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...

**issu du diagnostic du cabinet Gestin Architectes*

5. Ateliers collaboratifs : résultats des séances de co-construction

Synthèse des questionnements qui retracent les préoccupations centrales des habitants



Un projet écologique

Comment aborder la pollution du sol ? Qu'est ce qui donnerait le sentiment « qu'on a fait le job » ?

Quel rapport à l'eau sur Bois Sacré ? Pourquoi et comment infiltrer l'eau localement ?

Comment préserver et développer les EBC/ espaces verts afin de créer un oasis au bord de la mer ?



Un projet économique

Comment financer la dépollution ?

Comment construire avec des hauteurs limites, avoir un équilibre économiques et assurer la qualité de vie ?

Comment intégrer une forme de densité « heureuse » pour garantir l'économie de projet ?

Quelle mixité programmatique prévoir pour que le projet soit économiquement équilibré ?

Quelles complémentarités imaginer avec Toulon ?
Quelles spécificités rechercher pour démarquer La Seyne Sur Mer ? (tourisme, culture, gastronomie, formation...)



Un projet de quartier

Quelles qualités rechercher pour les usages résidentiels ?

Comment s'inscrire dans la vie locale et respecter les usages courants du site ?

Quels nouveaux équipements proposer pour compléter l'offre locale ?

Quelle intégration architecturale rechercher ?

Quels liens prévoir avec les autres projets en cours de développement à proximité ?



Un projet inclusif

Comment créer un nouvel espace de rencontres pour les riverains et pour les futurs usagers ?

Quelles programmations et activités pour garantir un usage multi-générationnel ?

Quelles facilités prévoir pour les personnes à mobilité réduite ?

Quel fonctionnement et formes d'animation selon les saisons, le soir, le we ?



Un projet ouvert et vivant

Comment intégrer astucieusement les différents flux ? assurer une fluidité de la mobilité dans le site et aux alentours ?

Quelle place pour la voiture ? les piétons ? les vélos ?

Comment maintenir et développer les parcours piétons et les promenades sur le site ?

Quelle relation développer pour Bois Sacré avec la corniche, la rade et les nouveaux points d'accès de la métropole (BHNS) ? Quels liens bâtir avec le centre ville et avec l'autre côté vers les Sablettes ?



Un projet patrimonial

Quel paysage créer ? Quelles vues rechercher depuis le haut de la parcelle ? Depuis les maisons voisines ? Depuis le bas de la parcelle ?

Quelles solutions envisager de l'autre côté de la route en partenariat avec Monaco Marine ?

Comment valoriser l'identité industrielle du site ?

Comment s'inscrire dans le parcours historique de la ville ?

Comment profiter de l'identité maritime et de la proximité de la mer/ de l'arrivée navette/ de l'arrivée du port de plaisance ?



Un projet innovant

Quelles propositions pour inscrire le projet dans une logique d'écoquartier novateur ?

Comment maintenir vivant l'esprit créatif des usagers du site et faire de Bois Sacré un lieu d'expression artistique phare ?

Quelles innovations et technologies utiliser pour faciliter la vie des usagers du site ?

Synthèse du photolangage retenu par les participants et qui a permis de nourrir les débats



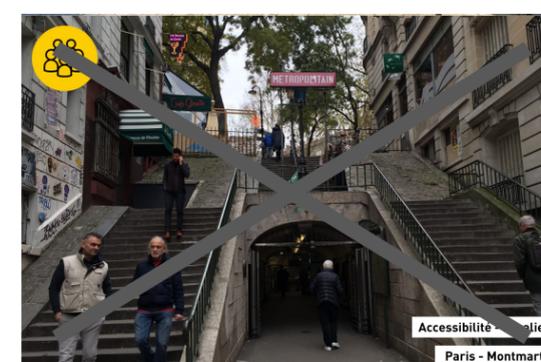
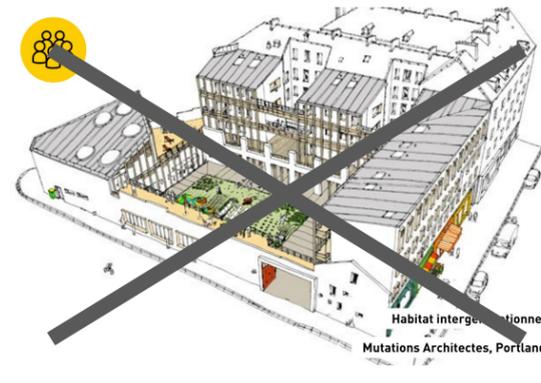
Un projet écologique



Un projet économique



Un projet inclusif



Un projet innovant



Thématiques abordées de façon transversale



Un projet patrimonial



Un projet ouvert et vivant



Un projet de quartier

Synthèse des principaux éléments de programmation imaginés par les participants

Thématiques	Arguments clés de l'atelier 1 - Vision/sens/territoire	Arguments clés de l'atelier 2 - Questionnement/inspiration	Arguments clés de l'atelier 3 - Parcours	Atelier 4 - Forme urbaine
Un projet écologique	 Dépollution Préservation EBC Développement de la biodiversité Infiltration de l'eau	Ombrages Plantes méditerranéennes Maximum de nature	Parcours santé, activités sportives Théâtre de verdure Paysages remarquables, qualitatifs, liaison mer/colline	
Un projet économique	 Répondre aux enjeux des différentes échelles Projet discret et végétalisé Minimum de logements mais faisabilité économique Limiter les hauteurs Restaurant avec vue et haut de gamme	Équilibre « utilité publique » vs privatisation Viabilité du projet Finances de la Ville	Complexe hôtelier, avec offre de séminaire 200 personnes, spa, piscine, jacuzzi, thalasso, centre fitness, etc. Opérateur cohérent Dimension culturelle Salle polyvalente	
Un projet de quartier	 Prioriser le confort d'usage Parcours santé Activités sportives et de bien-être Commerces de proximité	Fierté locale Commerces de proximité Cohérence avec les projets de La Seyne	Buvette de quartier Place seynoise Salle polyvalente, culturelle	
Un projet inclusif	 Programmation culturelle pour tous Favoriser l'entraide au sein de la population seynoise Ouvert aux croisiéristes (sans se focaliser sur eux) Différents types de logements Mixité générationnelle	Habitat intergénérationnel Salle polyvalente Coworking Lieux appropriables et modulables, espaces multi-usages, tiers-lieux Micro-crèche	Parc, jardins intergénérationnels et inclusifs Théâtre de verdure Maison pour les jeunes Tables de ping-pong, d'échecs	Implantation des arguments des ateliers 1, 2 et 3 dans la maquette
Un projet ouvert et vivant	 Organiser les flux piétons, vélo Anticiper les flux additionnels de véhicules liés aux résidents et aux activités programmées sur place Proposer / connecter des solutions de transports en commun (Navette gratuite ou BHNS)	Équilibre mobilités douces vs. automobiles Continuités cyclables Déambulations Ne pas oublier les problèmes de stationnement	Offre culturelle et de loisirs (circuits méditerranéens, mini-golf) Théâtre de verdure	
Un projet patrimonial	 Insertion dans le circuit historique de la ville Lien avec les métiers de la mer Lien avec le patrimoine méditerranéen	Importance de l'esthétique du projet, architecture, paysage Histoire industrielle, projet culturel tourné vers la mer	Cheminement qualitatifs, avec des vues sur la mer, la colline et une belle architecture	
Un projet innovant	 Projet référence/ excellence Favoriser les activités créatives sur le site (art, artisanat,...) Faire une place aux activités culturelles urbaines Développer les caractéristiques « écoquartier » d'avant-garde Explorer les usages smart-city Utiliser des énergies renouvelables	Réfléchir à une architecture horizontale, moderne, innovante, en lien avec la colline Repenser la place provençal Donner envie aux promoteurs d'investir	Parking relais, serviciels, longue et courte durée Navette, bateau bus	

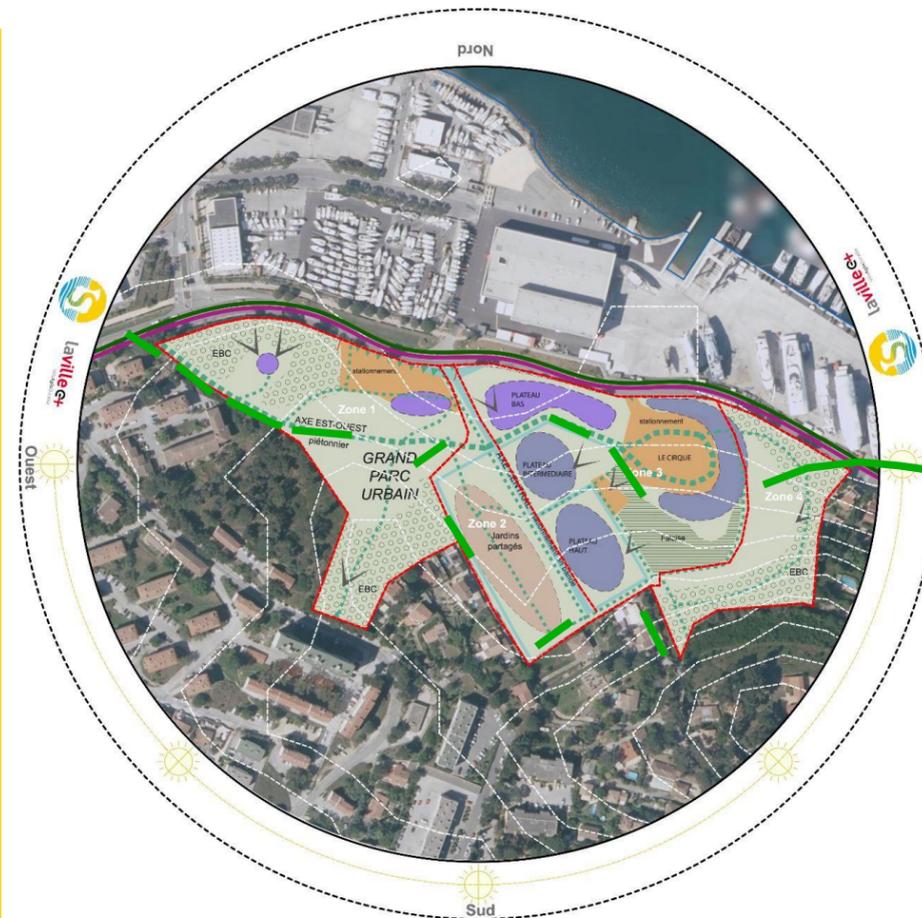
Synthèse des parcours imaginés pour faire vivre le site selon ses différents atouts et fonctions



Parcours imaginés sur le site de Bois Sacré en raison de ses éléments d'**attractivité**. Éléments d'attractivité imaginés:

- complexe hôtelier avec offre de séminaire 200 personnes, spa, piscine, jacuzzi, thalasso, centre fitness, etc.
- restaurant haut de gamme
- maison pour les jeunes
- offre culturelle et de loisirs (circuits méditerranéens, mini-golf, etc.

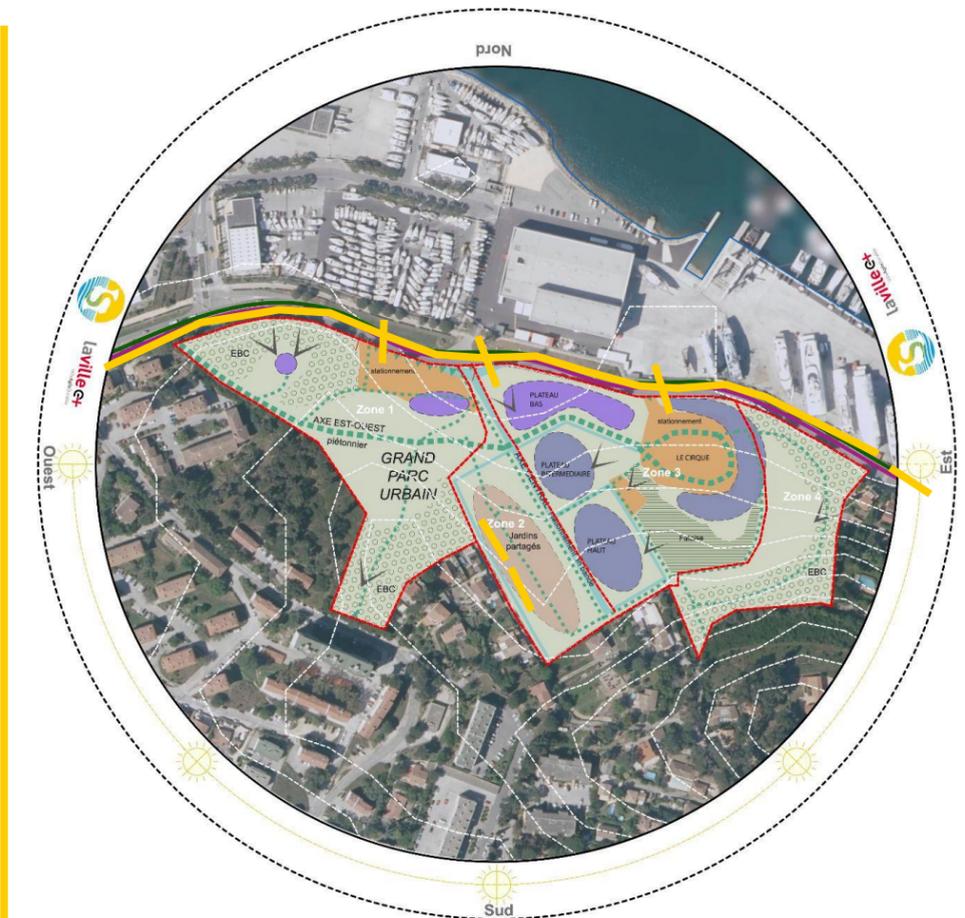
De là, des parcours ont été imaginés par les habitants, notamment via le futur cheminement piéton à l'ouest du site, au centre de la parcelle, ainsi qu'au nord-est de la parcelle en raison de la création d'un parking potentiel et d'éléments culturels.



Parcours imaginés sur le site de Bois Sacré en raison de ses éléments **vivant**. Éléments vivant imaginés:

- parcours de santé, activités sportives
- tables de ping-pong, d'échecs
- salle polyvalente
- théâtre de verdure
- parc, jardins intergénérationnels et inclusifs
- paysages remarquables, qualitatifs, liaison mer/colline

De là, des parcours ont été imaginés par les habitants à proximité des lieux d'habitation actuels et potentiels. Un parcours traversant la parcelle d'est en ouest a également été imaginé aux vues des propriétés du site et des éléments de programmations envisagés.



Parcours imaginés sur le site de Bois Sacré en raison de ses éléments de **flux**. Éléments de flux imaginés:

- flux automobile
- flux piétons
- flux vélo
- flux logistique
- parkings relais, serviciels, longue et courte durée

De là, des parcours ont été imaginés par les habitants. Un flux automobile dense est imaginé le long de la corniche Giovanni compte tenu des déplacements importants sur l'axe Toulon - Saint-Mandrier-sur-Mer. Cependant, à l'intérieur de la parcelle, les flux automobiles sont quasi inexistantes grâce aux parkings au nord du site et se font au profit des flux piétons et cyclistes.

Scenarii - points de divergences

La quantité de logements
(Entre 32 et 344 logements)

La quantité de parking
(Entre 43 et 795 places de parking)



Scénario 1
imaginé par les participants de l'atelier 4 (27/01/2022)
Equilibre financier :
env. 1 984 000€ de contribution foncière
12% de la charge foncière (16 850 000 €HT)

35 logements

43 places de parking



Scénario 2
imaginé par les participants de l'atelier 4 (27/01/2022)
Equilibre financier :
env. 2 746 880€ de contribution foncière
16% de la charge foncière (16 850 000 €HT)

32 logements

60 places de parking (en surface et souterrain)



Scénario
Cabinet Gestin Architectes
Equilibre financier :
env. 6 305 280€ de contribution foncière
37% de la charge foncière (16 850 000 €HT)

120 studios (52% logements sociaux)

133 places + 6500m² parking souterrain + liaison avec le BHNS



Scénario 3
imaginé par les participants de l'atelier 4 (27/01/2022)
Equilibre financier :
env. 8 371 200€ de contribution foncière
50% de la charge foncière (16 850 000 €HT)

130 logements avec terrasses généreuses

171 places de parking (en surface et souterrain) + 1 liaison avec la navette maritime



Scénario
Opérateurs économiques
Equilibre financier :
env. 19 289 600€ de contribution foncière
114% du total en équilibre

344 logements (10% sociaux, 10% intermédiaires, 20% inclusifs seniors et handicaps)

795 places de parking + liaison BHNS

Senarii - points d'accord



Espaces verts "parc urbain nature"

Parc, espaces protégés, théâtre de verdure, parcours de santé

Arbitrages :

- ZAN ou non ?
- Dimensionnements ?
- Jardins partagés ou non ?

Espace vert



Restaurant panoramique

Haut de gamme avec terrasse

Arbitrages :

- Dimensionnements ?

Restaurant



Hôtel / résidence de tourisme

qualitatif, séminaires, en lien avec les autres usages du site

Arbitrages :

- Dimensionnement ?
- Gamme ?
- Services annexes (piscine, thalasso, salles de séminaire, ...)?

Hotel



Mixité d'usages

Lieu de vie et d'activités, et mobilité

Arbitrages :

- Types d'activités (commerces de proximité, kiosques, crèche, mini-golf, tier-lieux, bar, ...)?
- Dimensionnements ?
- Parcours et mobilités ?

Activités



Espaces de rencontres

Echanges, liens culturels, intergénérationnels

Arbitrages :

- Types d'activités (place, salle polyvalente, ateliers d'artistes, ...)?
- Dimensionnements, parcours et animation ?

Place



Habitat

Spacieux, logements intégrés / discrets, vue mer,...

Arbitrages :

- nombre de logements
- parkings ?
- positionnement sur la parcelle ?

Logements



BILAN : Synthèse des différents scénarii imaginés

Scénario	Logements	Stationnement et mobilité	Espaces verts et sportifs	Restaurant	Hôtellerie	Commerces, kiosques, services et activités	Ters-lieu, culture	Equilibre financier
Cabinet Gestin Architectes	120 studios (52% logements sociaux)	133 places + 6500m ² parking souterrain Liaison avec le BHNS	ZAN 2000m² grand parc urbain Jardins partagés	100m ² restaurant panoramique avec terrasse Des restaurants	3473m ² d'hôtel 2800m ² de résidence hôtelière	400m ² de kiosques	2170m ² d'espaces artistiques, résidence d'artiste, ateliers	env. 6 305 280€ 37%
Scénario 1 imaginé par les participants de l'atelier 4 (27/01/2022)	35 logements	43 places	2 parcs , des espaces verts pour tous les âges payants, 1 théâtre de verdure , 1 parcours de santé/sportif , 1 terrain de pétanque	1 buvette	1 hôtel	Des kiosques 1 crèche	1 salle polyvalente multi-usages intergénérationnelle 1 place provençale	1 984 000€ 12%
Scénario 2 imaginé par les participants de l'atelier 4 (27/01/2022)	32 logements	60 places de parking (en surface et souterrain)	Des espaces protégés , des espaces verts	1 restaurant panoramique	1 hôtel ou 1 résidence de tourisme avec piscine et salle de séminaire	1 résidence sénior 1 crèche 1 mini-golf	/	env. 2 746 880€ 16%
Scénario 3 imaginé par les participants de l'atelier 4 (27/01/2022)	130 logements avec terrasses généreuses	171 places de parking (en surface et souterrain) 1 liaison avec la navette maritime	1 théâtre de verdure 1 immense parc méditerranéen Des espaces verts protégés 1 parcours de santé/sportif	1 restaurant panoramique	1 hôtel ou résidence de tourisme intégrée dans la colline	1 mini-golf	1 place provençale 1 salle polyvalente multi-usages intergénérationnelle	env. 8 371 200€ 50%
Opérateurs économiques	344 logements (10% sociaux, 10% intermédiaires, 20% inclusifs seniors et handicaps)	795 places de parking Liaison BHNS	N/A	800m ² de restaurant haut de gamme avec terrasse	100 chambres en résidence hôtelière 4* avec piscine	1500m ² tiers-lieux, loisirs, bar, restaurant 1000m ² de commerces, kiosques	1500m ² d'ateliers d'artistes, culture 3000m ² d'école/formation	19 289 600€ 114%

SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS À ARBITRER PAR LA VILLE DANS LA SUITE DU PROCESSUS	Propositions divergentes	Propositions divergentes	Convergences: parc, espaces protégés, théâtre de verdure, parcours de santé	Convergences: restaurant panoramique haut de gamme avec terrasse	Convergences: 1 hôtel de standing	Convergences: mixité d'usages, lieu de vie, d'activités, d'emplois	Convergences: lieux de rencontres, d'échanges, liens culturels, intergénérationnels (place, salle polyvalente, art)	Propositions divergentes
	<u>Arbitrage:</u> -Entre 32 et 344 logements ?	<u>Arbitrage:</u> -Entre 43 et 795 places de parking ?	<u>Arbitrages:</u> -ZAN ou non ? -Dimensionnement espaces verts ? -Jardins partagés ou non ?	<u>Arbitrage:</u> -Dimensionnement -Gamme, -Services annexes	<u>Arbitrages:</u> -Dimensionnement, -Services annexes	<u>Arbitrages:</u> -Types d'activités -Equilibre économique -Dimensionnement, flux -Parcours	<u>Arbitrages:</u> - Types d'activités, équilibre économique, - Dimensionnement, flux, parcours, animation	<u>Arbitrage:</u> - Modèle économique, -Entre 2 et 19 millions d'euros

6. Conclusion et prochaines étapes

BILAN : Eléments clés à retenir pour la suite de la réflexion programmatique et urbaine



Favoriser l'inscription du projet dans une démarche littorale complète « paysage local + grand paysage »



Favoriser la mixité d'usage du quartier et limiter la densité de logements



Mise en valeur des espaces verts et favoriser les parcours en mobilité actives



Favoriser des constructions utiles et le moins nuisibles possible



Viser un équilibre économique pour le financement du projet



Favoriser la transparence du plan de dépollution

Le site de Bois Sacré est un lieu emblématique. Idéalement placé sur la corniche Giovanni, il offre une vue sur mer et montagne, à 30 min (2,2km) à pied du centre-ville et à 50 min (4,1km) à pied de la plage des Sablettes.

L'exercice de forme urbaine (manipulation de la maquette 3D) a montré que les différentes idées de programmation évoquées par les participants pouvaient prendre naissance sur le site.

Coté financier, 2 options :

- 16,85 MEu à couvrir par un opérateur immobilier pour développer un programme
- 9 MEur à couvrir par la collectivité pour acquérir le site et le dépolluer

Tout l'enjeu est ici de concilier des contraintes au sein d'une forme urbaine acceptable pour tous :

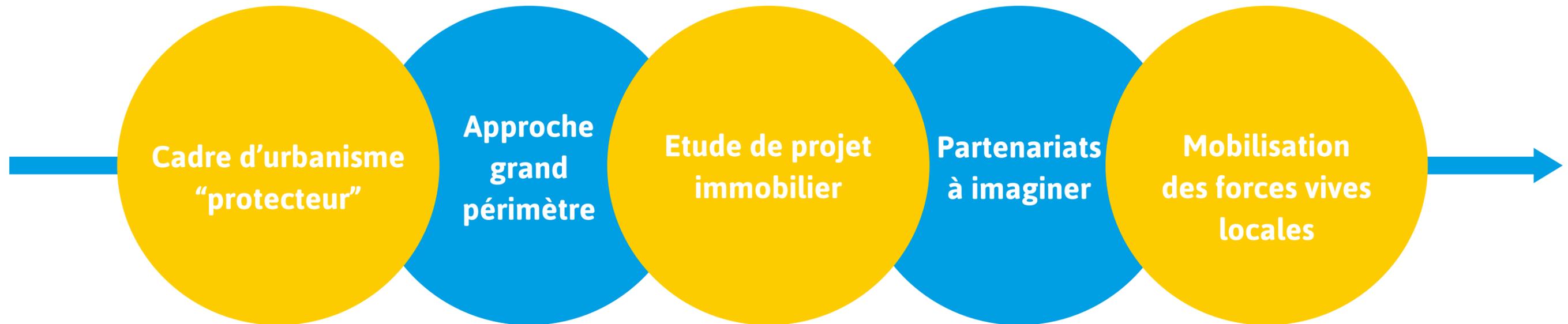
- la charge foncière
- la dépollution des parcelles par décaissement
- la protection du paysage et de l'environnement
- la limitation des nuisances pour les riverains
- la prise en compte de Monaco Marine, site industriel voisin, limitant les vues mer depuis le bas de la parcelle

A ce stade, les enjeux de financement de la charge foncière (évaluée à 16,85MEur) sont conséquents et sont bien compris par les habitants. L'enjeu de limitation des hauteurs est aussi très important pour les habitants. **En combinant ces 2 enjeux, les participants génèrent un projet urbain très dense en bas de parcelle qui nécessite de décaisser de gros volumes de terrain. Ces constructions se retrouvent aussi très proches du niveau de la mer, ce qui pose question dans une perspective de montée des eaux dans les 20-30 prochaines années en raison du changement climatique.**

Il faut donc générer des opportunités de création de valeur complémentaire en matière économique et sociétale :

- Réfléchir en parcours globaux : 1/ parcours à la grande échelle depuis la gare TGV de Toulon (Touristes et tourisme d'affaire/séminaire) 2/ parcours locaux pour les habitants et les seynois...
- Creuser le partenariat avec Monaco Marine pour retravailler un paysage global réussi (Marina ? Déplacement du site ? Habillage du bâtiment ?...)
- Poursuivre le dialogue avec les riverains pour libérer du potentiel en volume et en hauteur sur le haut de la parcelle
- Réinterroger la programmation pour créer un maximum de vues mer créatrices de valeur pour les logements
- Réinterroger le volume de stationnements en développant une offre cohérente favorisant des usages multiples une fois sur les lieux
- Sécuriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle

Prochaines étapes



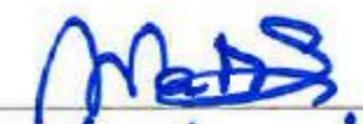
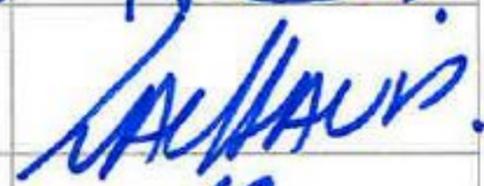
Cette démarche de concertation, enthousiasmante pour l'ensemble des participants, y compris l'équipe du cabinet LaVilleE+, pourrait se poursuivre selon différents axes :

- Un **cadre d'urbanisme** à consolider pour **préserver le potentiel du site** tout en intégrant les besoins et envies évoquées par les citoyens.
- Une **"approche sur le grand périmètre"**, englobant le site de Monaco Marine et l'accès à la mer, pourra être conduite pour tirer partie du **potentiel de création de valeur** global du site.
- Une **étude de projet immobilier** qui doit **confirmer les meilleurs équilibres possibles** entre les coûts fonciers (y compris la pollution), la qualité des espaces publics et le paysage général, la densité d'habitats ou équivalent et la programmation utile et servicielle en matière d'art, de culture, d'éducation, de tourisme et de commerce.
- des **partenariats à imaginer** pour consolider les éventuels business modèles à fort impact sociétal qui seraient plus fragiles économiquement...
- Un **élan populaire** à entretenir qui pourrait être mobilisé comme une **"force vive locale"** pour la suite du projet.

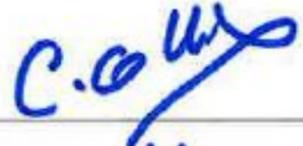
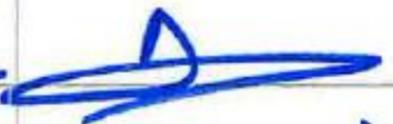
Bois Sacré est un site exceptionnel, il mérite de l'attention pour révéler au mieux son potentiel...

7. ANNEXES

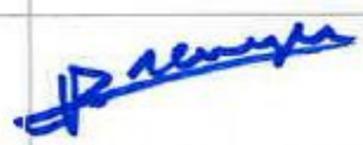
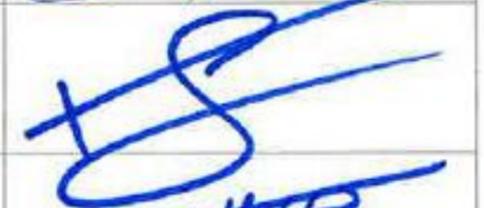
Fiche de présence - jeudi 25 novembre 2021

Nom Prénom	Email	Tel	Signature
JORIS GAUDION	joris.gaudion@villeagiledurable.com	06 13 14 09 43	
CAMILLE SERRISIER	camille.serrisier@villeagiledurable.com	06 15 99 72 40	
JACQUES BERTHET	jacques.berthet@la-seyne.fr	06 85 93 00 48	
BERNARD REYNAUDI	bernardreynaud876@gmail.com	06.15.26.24.31	
EL GARTI KRÉDIC	kradic_elgarti@yahoo.fr	06 29 67 42 58	
HEBERT franck	Hebert.franck83@gmail.com	06.12.31.36.20	
Hébert Françoise	francoisefranck76@hotmail.fr	06 12 78 07 71	
PATIES André	hello dede 56@gmail.com	06 05 12 31 28	
LACHAUD christelle	c.lachaud83@gmail.com	06.66.56.26.98	
VLEMING x Vivian	vlemingdet@orange.fr	06 81 69 50 65	

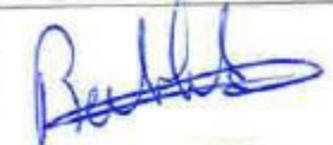
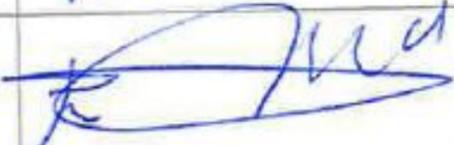
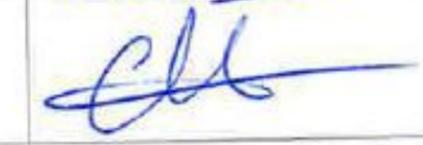
Fiche de présence - jeudi 25 novembre 2021

Nom Prénom	Email	Tel	Signature
MERLIN Michel	micka.merlin@orange.fr	0677596804	
MERCINIER Camille	camerac@CILBME@outlook.fr	0660558534	
GOTTIEREZ M. Laura.	amfguttierrez@free.fr	066437277	
L'HOSTIS Armand	arno.lhostis@gmail.com	0669074488	
Bollet Christine	christinebollet@gmail.com	0636471308	
COLLOUP Caroline	caroline.colloup@gmail.com	0678744807	
BOUMEDINE Nadia	n.boumedine@yahoo.fr	0650630248	
DELFINO Michel	michel.delfino@gmail.com	0603499392	
DELFINO Odile	odile.delfino@gmail.com	0644780981	

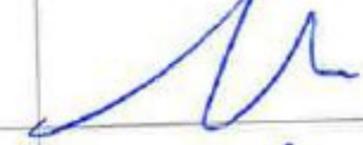
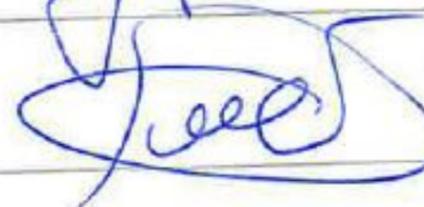
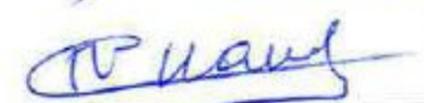
Fiche de présence - jeudi 25 novembre 2021

Nom Prénom	Email	Tel	Signature
BRAXMEYER Françoise	frantz.braxmeyer@la-seyne.net	0682 64 89 85	
MACCIO Chantal	chantal.maccio@numerical.fr	0635788962	
JAUZION Alain	idem chantal.maccio	0679835899	
WILLON Michaël	mguillon@nicematin.fr	0777252477	
NORETTO Cécile	cecile.morello83@gmail.com	06.64.96.14.83	
DURAND Michèle	michele.durand52@free.fr	06.17.77.25.99	
DURAND Robert	robert.durand49@free.fr		
PINKAS Bernad	berpinkas@gmail.com	0675 27 23 87	
ROLLET Bénédicte	benedicte.rollet@gmail.com	06 47 29 44 54	

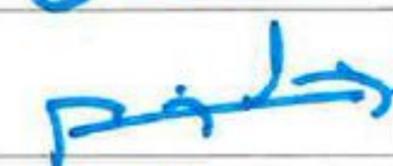
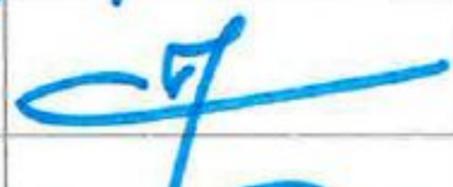
Fiche de présence - jeudi 2 décembre 2021

Nom Prénom	Email	Tel	Signature
GAUDION Joris	joris.gaudion@villeagiledurable.com	06 13 14 09 43	
SERRISIER Camille	Camille.serrisier@villeagiledurable.com	06 15 99 72 40	
BERTHET Jacques	jacques.berthet@la-seyne.fr	0665930048	
EL GARTI Khaled	khaled_elgarti@yahoo.fr	06 29 67 42 58	
BOUMEDINE Wadia	m.boumedine@yahoo.fr	0650630248	
REVEL Christian + Mme	christian.revel@orange.fr	06.58.99.51.18	
MERCINIER Camille	cmereinier@yahoo.fr	0660558834	
DELFINO Odile	mich.delfino@gmail.com	06 03 49 93 92	
DELFINO Odile	odile.delfino@gmail.com	0644780981	
VLEMINEX Viviane	vlemdet@orange.fr	0494065553	

Fiche de présence - jeudi 2 décembre 2021

Nom Prénom	Email	Tel	Signature
BARDELLI Jean. Claude	bardelli.jean-claude83@orange.fr	06 70 88 1078	
Arnaud L'HOSTIS	Arno.lhostis@gmail.com	06 69 07 4488	
Maccio Chantal	chantal.maccio@numericalle.fr	06 35 78 8961	
JAUZION Flore	même mail que Maccio Chantal	06 79 83 5899	
SÉNARD Jean-Jacques	jj.senard@wanadoo.fr	06 12 37 0325	
SACCO Stéphane	stephane.sacco@laposte.net	06 74 25 2022	
DURAND Michèle	michèle.durand53@free.fr	06.17.77.2559	
DURAND Robert	robert.durand446@free.fr	06 84 59 04 75	
GARCIA Typhanie (micro-crèche)	typhanie.garcia@hotmail.fr	06 67 64 4977	
PINKAS Bernvel	berpinkas@gmail.com	06 76 27 1387	

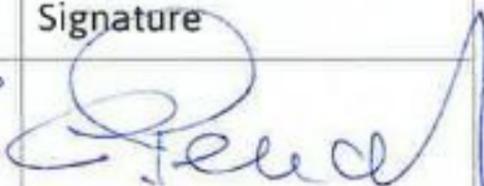
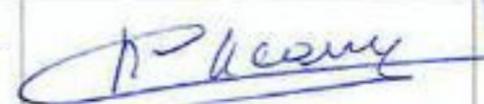
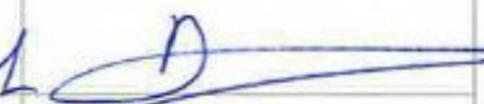
Fiche de présence - jeudi 9 décembre 2021

Nom Prénom	Email	Tel	Signature
BERTHET Jacques	jacques.berthet@la-seyne.fr		
GAUDION Joris	joris.gaudion@villeagiledurable.com	06 13 14 09 43	
SERRISIER Camille	camille.serrisier@villeagiledurable.com	06 15 99 72 40	
Vlaminck Viviane	vlenidat@orange.fr	06 81 69 50 65	
DELFINO Michel	mich.delfino@gmail.com	06 03 49 93 92	
MERCINIER Camille	camille.mercinier@yahoo.fr CIL BMS	06 60 55 26 34	
MERLIN Michel	michamelrlin@orange.fr	06 77 59 68 04	
Maccio chantal	chantal.maccio@numerical.fr		
JAUZION Glenn	idem chantal.maccio	06 79 83 58 99	
REVEL Christian	Idem Atelier 2		

Fiche de présence - jeudi 27 janvier 2022

Nom Prénom	Email	Tel	Signature
Cornelie Elisa	elisa.cornelie@villeagiledurable.com	06 32 33 51 11	
REVEL Christian	christian.revel5865@box.fr	06.58.99.51.18	
Maccio Chantal	chantal-maccio@numericalle.fr	06 35 78 89 62	
JAUZION Floir	idem Chantal Maccio	06 79 83 58 99	
RUBINI Dominique	dominero @ outlook.fr	06 30 44 88 07	
L'HOTIS Arnaud	arno.lhostis@gmail.com	06 69 07 44 58	
DELFINO Michiel	mich.delfino@gmail.com	06 03 49 93 92	
BRICHON Gerard	gerardbrichon2@gmail.com	06 81 02 59 08	
BRICHON Marie Hélène	mariebrichon@gmail.com	-idem-	
RICARD Pascal	foncier@la-seyne.fr	06 95 06 53 20	
PIERON Sylvette	Mairie Municipale	06 64 92 14 55	

Fiche de présence - jeudi 27 janvier 2022

Nom Prénom	Email	Tel	Signature
PENARD Esther	caity.penard@gmail.com	0650125088	
DURAND Michele	michele.durand53@free.fr	06.17.77.25.59	
DURAND R.	robert.durand44@free.fr	0684590475	
DELFINO Odile	odile.delfino@gmail.com	0644780981	
MERCIMIER Camille	CALBME@outlook.fr	0660558834	
MERCIN Michel	michsmercini@orange.fr	0677596804	
PLEMINA Viriane	olemdat@orange.fr	0681695065	
BUATE Olivier	la-seyne---	0494 069353	
LEPORTAIS VERONIQUE		0659290613	

