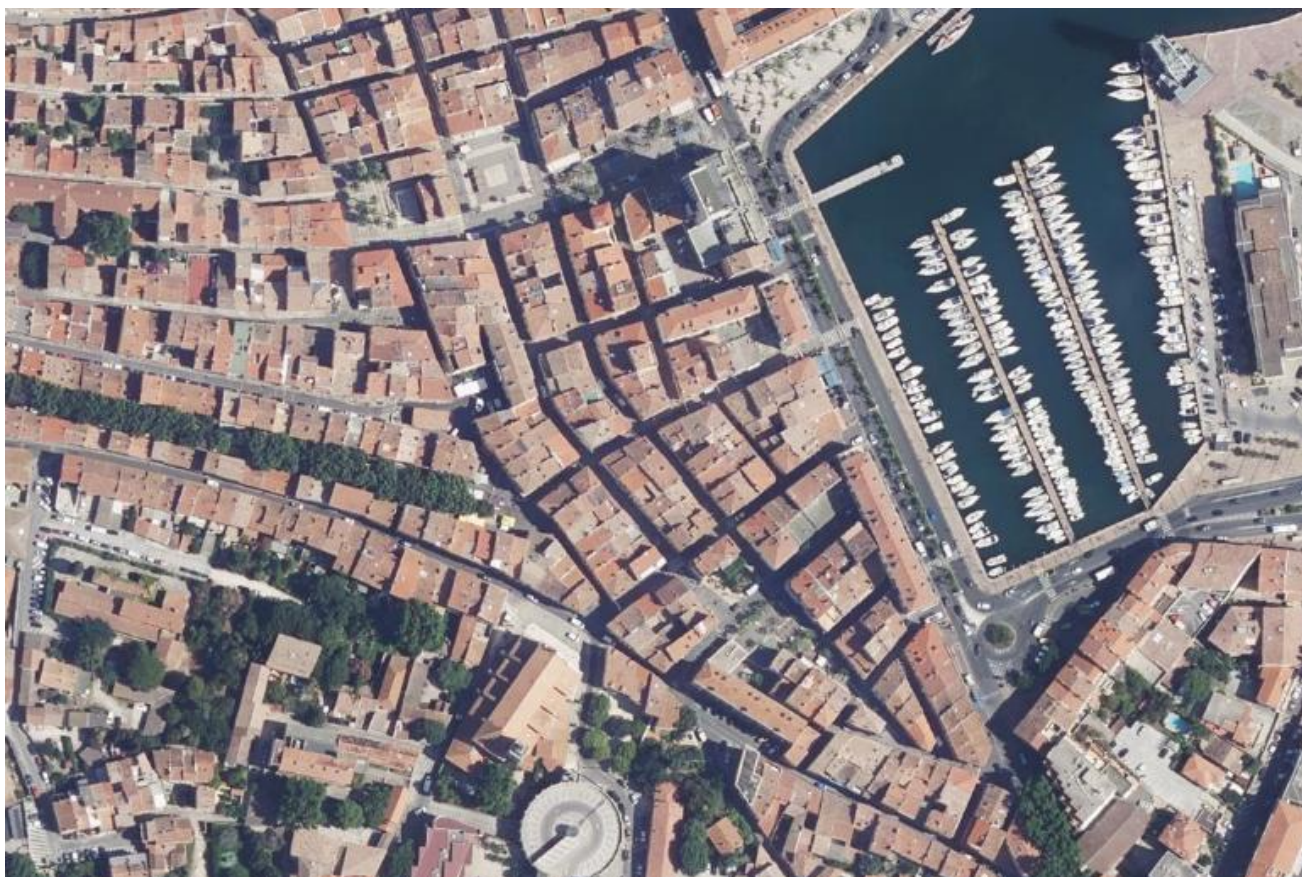


Renouvellement urbain des îlots prioritaires du centre-ville Commune de La Seyne-sur-Mer

A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants



I - SYNTHESE DU PROGRAMME URBAIN

Le projet urbain prévoit sur les îlots dégradés Berny, Perrin, Cœur de Ville et Calmette et Guérin :

- Le recyclage de l'habitat ancien dégradé sur les îlots prioritaires Berny, Cœur de ville et Perrin, soit 34 immeubles à recycler, pour la transformation de 102 logements actuels en 61 logements plus grands, plus attractifs et plus appropriés aux besoins actuels de la population, en conservant les structures des immeubles qui ont une qualité architecturale et ne seront pas démolis, hormis certains curetages ponctuels,
- La restructuration des rez-de-chaussée d'activités et commerciaux,
- La création de 6 passages modes doux en pied d'immeubles,
- Le réaménagement d'espaces publics et de voiries ainsi que d'un parc,
- La création d'une médiathèque et d'une crèche sur l'îlot Calmette et Guérin,
- La réhabilitation / amélioration de 20 logements existants en accession libre et la création de 9 logements sociaux neufs, également sur l'îlot Calmette et Guérin.

CHIFFRES CLES

<i>Composante du projet</i>	<i>Valeur</i>
Périmètre du QPV	16 ha
Périmètre du secteur réaménagé au sein du NPRU (constructions, voiries et espaces publics)	17 859 m ²
Périmètre d'intervention des îlots prioritaires (recyclage de l'habitat ancien dégradé) - Cœur de Ville - Perrin - Berny - Calmette et Guérin	302 m ² 924 m ² 1 567 m ² 9 200 m ²
Périmètre d'intervention de la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux - Cœur de Ville - Perrin - Cours Louis Blanc	300 m ² 355 m ² 481 m ²

II - AMENAGEMENT DE L'ÎLOT CŒUR DE VILLE

Recyclage de l'habitat ancien dégradé

Sur cet îlot, situé dans le cœur marchand du centre-ville, il est prévu la restructuration lourde des 4 immeubles en conservant les structures murs et façades. 8 logements seront restructurés, 7 seront réaménagés en vue d'être commercialisés en accession libre pour favoriser la mixité sociale.

Traitement paysager

Les rues Michelon, Cyrus Hughes et Léon Blum feront l'objet d'un traitement paysager pour valoriser les extérieurs des restaurants et activités de l'îlot.

Restructuration des rez-de-chaussée commerciaux

Concernant l'îlot Cœur de Ville, en matière de commerce, il est envisagé de remembrer les rez-de-chaussée en vue de créer une grande surface commerciale proche du port. Une surélévation éventuelle pourra être étudiée pour créer des logements de qualité et des terrasses.

L'objectif de cet îlot à proximité du port est de le valoriser et d'aménager des logements spacieux de qualité, susceptibles d'attirer des occupants de catégories sociales plus élevées.

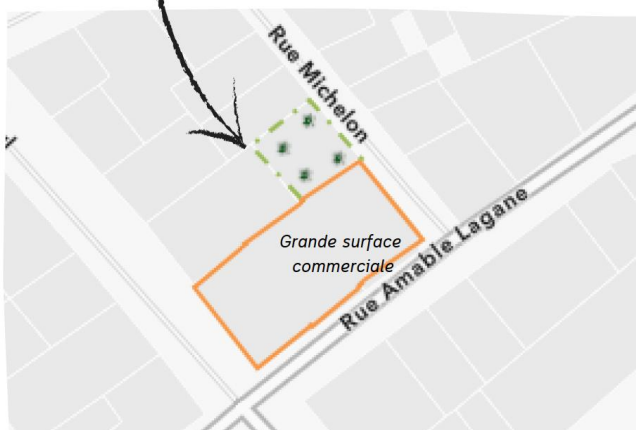
Synthèse des intentions et illustration

- Valoriser les logements des immeubles ciblés pour offrir des conditions d'habitat de qualité (meilleurs apports de lumière, y compris hors projet, terrasses...),
- Créer et réaménager des extérieurs végétalisés et paysagers pour les commerces et activités,
- Créer une grande surface commerciale proche du port en rez-de-chaussée pour des activités de type restauration de bon niveau, avec éventuellement un patio.



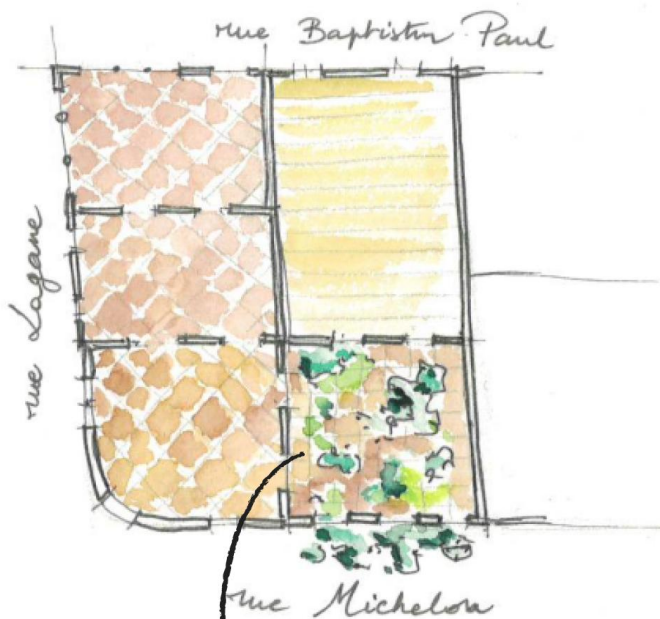
Immeubles ciblés

Création d'un patio végétalisé



Vue en plan du RDC - avant (photo 1) et après (photo 2)

- ▶ Curetage de l'intérieur de l'immeuble n°1 pour créer un patio à destination commerciale
- ▶ Création d'ouvertures et apports de lumières sur l'immeuble n°2 et immeuble n°3 (hors projet)
- ▶ Création d'une grande surface commerciale proche du port en rez-de-chaussée



Surélévation des immeubles en R+3



Vue en coupe depuis la rue Lagane

Exemple d'insertion envisagée pour l'îlot Cœur de ville

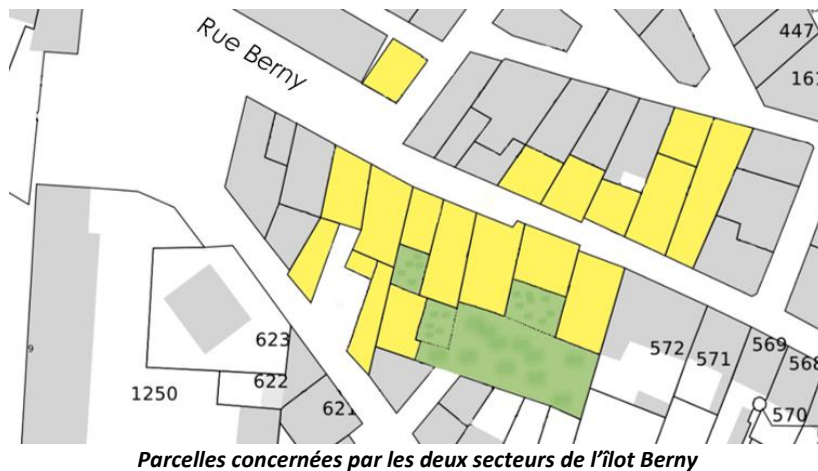
III -AMENAGEMENT DE L'ÎLOT BERNY

Recyclage de l'habitat ancien dégradé

L'îlot Berny présente l'avantage d'une continuité de parcelles contiguës qui permet d'envisager une restructuration transversale des logements, la mutualisation des circulations verticales et la création de larges plateaux à aménager.

Il fera l'objet d'une restructuration avec recyclage de l'habitat qui devra garder entièrement sa morphologie et ses structures architecturales historiques et qualitatives, suivant deux secteurs :

- **Le secteur sud donnant sur des jardins qui seront débarrassés des rajouts construits au fil du temps.**
L'ANRU prévoit la rénovation des structures internes en conservant les murs et éléments architecturaux qualitatifs et historique des immeubles pour créer des logements de qualité, traversant et donnant au sud sur des jardins.
Les nouveaux logements seront commercialisés en accession libre pour favoriser la mixité sociale et le retour de propriétaires occupants.
- **Le secteur Nord**
C'est un secteur moins attractif car mono orienté. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) prévoit l'intervention lourde sur 21 logements, afin de créer 15 nouveaux logements. L'objectif est de cibler les familles et les jeunes qui souhaitent investir en centre-ville et mettre en œuvre des possibilités d'accession sociale et autres produits pour publics spécifiques.



Un cheminement vers la place Perrin (avec démolition d'un immeuble verrue) permettra d'améliorer les liaisons entre les différents îlots. Le théâtre existant sera redéployé dans les rez-de-chaussée des anciens chais de vin pour constituer un lieu d'animation, de cohésion et de dynamique culturelle en plein centre.

Au nord de l'îlot, il sera aménagé une liaison avec un passage (n°27 rue Berny) depuis la rue Ramatuelle vers le hameau historique de Cavaillon en perspective avec le port.

La rue Berny est destinée à devenir une voie piétonne et modes doux afin de redonner de la qualité de vie aux logements rénovés.

Restructuration de l'îlot



Le projet de réhabilitation de l'habitat ancien dégradé sur l'îlot Berny



Le projet de réhabilitation de l'habitat ancien dégradé sur l'îlot Berny

Exemple d'insertion envisagée pour l'îlot Berny



Illustration du toit-terrasse envisagé sur la parcelle AM 480

IV - AMENAGEMENT DE L'ÎLOT PERRIN

L'îlot Perrin comporte en son centre une place majeure du centre-ville. Pour redonner vitalité à cette place et en faire un véritable point de centralité, l'ANRU se propose d'intervenir dans plusieurs domaines :

- l'aménagement urbain et le traitement paysager des espaces publics comportant notamment la réalisation d'un espace de type « gradins » pour créer un point de spectacle vivant au quotidien et l'accompagner d'un développement d'animations culturelles et artistiques tout en renforçant la présence végétale et la lutte contre la surchauffe urbaine,
- l'intervention lourde et structurante sur les immeubles en mauvais état de la place,
- l'intervention sur les rez-de-chaussée pour les consacrer principalement à des activités de loisirs (restaurants...) et des lieux d'expositions culturelles. Tous les immeubles seront conservés (structures et façades). Deux immeubles sont déjà pressentis pour des galeries d'exposition dont un maîtrisé par la ville.

Recyclage de l'habitat ancien dégradé

Concernant l'îlot Perrin, en matière d'habitat, le projet vise la transformation de 37 logements : 26 logements seront créés. Certains immeubles seront surélevés.

En ce qui concerne le **sous-îlot situé à l'est**, il est prévu de transformer 5 appartements en 3 appartements spacieux de bonne qualité. Aussi, la cour intérieure existante sera optimisée et végétalisée.

L'immeuble de la parcelle AM n°415 (37 m² et 43 m²) fera l'objet d'une surélévation avec création de terrasses. Le rez-de-chaussée sera rénové pour accueillir une activité commerciale.

Les logements créés seront en accession libre pour favoriser la mixité sociale.



Restructuration envisagée sur le sous-îlot à l'est

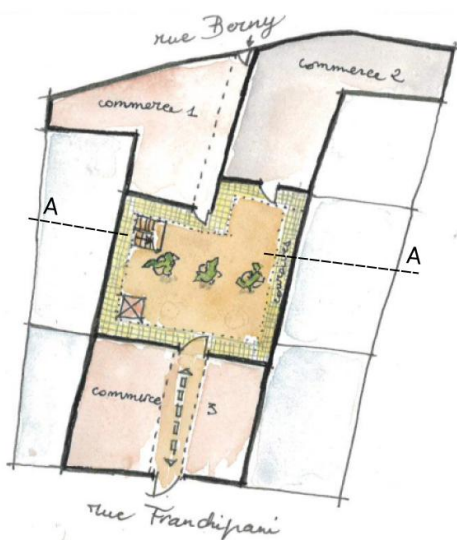


Parcelles AM0411, AM0412, AM0415
existant



Parcelles AM0411, AM0412, AM0415
version projet

PAGE



Vue de la façade selon la coupe A-A

Insertion architecturale envisagée sur une partie de l'îlot Perrin – parcelles AM 411, 412 et 415

V - AMENAGEMENT DE L'ÎLOT CALMETTE ET GUERIN

L'intervention sur l'îlot Calmette et Guerin comporte des opérations de réaménagement global, d'équipements et de création de logements sociaux :

- Une voie douce de promenade de désenclavement des parcelles avec un fort traitement paysager,
- La création d'un équipement structurant Médiathèque / crèche avec petit parc urbain,
- La cession de parcelles et d'immeubles à l'opérateur social UNICIL pour la réhabilitation / amélioration de 20 logements existants sur la rue d'Alsace (logements privés) et la création de 9 logements locatifs sociaux neufs sur l'immeuble dit Beaussier,
- La création de passages nord /sud pour relier cet espace au cœur de ville et au marché afin de renforcer la cohérence et la perméabilité des cheminements piétons pour s'inscrire dans un enjeu de projet urbain sur l'ensemble des îlots requalifiés par l'ANRU.

La **voie promenade** créée correspond à la volonté de faire déboucher l'impasse Calmette et Guérin afin de désenclaver les parcelles qui n'accèdent à ce jour que par la rue d'Alsace. Cette voie douce fortement végétalisée sous forme d'un îlot de verdure, accessoirement circulée permettra des cheminements piétons et vélos sécurisés dans un environnement bucolique et verdoyant, au droit de la future médiathèque et son parc.

La création d'une **médiathèque** de 1 100 m² dans les anciens locaux d'une crèche qui présente un caractère architectural intéressant et des ambiances paysagères à préserver. Cette médiathèque sera tournée vers un public jeune fortement représenté par les nombreux établissements scolaires alentours ; elle comportera des tiers lieux et des spécificités complémentaires aux autres établissements de la commune en matière de lecture et de média. Elle sera enrichie d'un parc de 2 500 m² en plein centre-ville comportant des jardins de lecture et des aménagements adaptés.

A ce projet sera adjoint une **petite crèche** de 10 places (150 m²) orientée vers les publics défavorisés du centre-ville.

La création de **logements locatifs sociaux** avec Unicil par la cession de parcelles pour la création de 9 logements neufs et la cession d'un ensemble d'immeubles très dégradés (n°10/12/18/28/30/36 rue d'Alsace) pour l'acquisition/amélioration de 20 logements privés qui permettront des relogements sur site et une offre de qualité dans des bâtiments historiques dont la rénovation vont changer l'image d'un secteur fortement dégradé.

Cet îlot à l'environnement urbain privilégié et à l'attractivité future sera relié au cœur actif et commerçant par **six passages**¹ en rez-de-chaussée d'immeubles :

- Deux entre l'îlot et la rue d'Alsace (n°18 et 30 rue d'Alsace) - foncier maîtrisé,
- Deux entre la rue d'Alsace et le marché (n° 9 rue d'Alsace, n° 30 cours Louis Blanc) - foncier à maîtriser,
- Deux entre le cours Louis blanc et la rue Marius Giran : 47 cours Louis Blanc - foncier maîtrisé et 21 cours Louis Blanc - foncier à maîtriser.

¹ Les trois passages au foncier maîtrisé font partie de l'îlot Calmette et Guérin alors que les trois passages dont le foncier reste à acquérir sont intégrés à l'îlot Perrin.

Plan de l'îlot Calmette et Guérin**VI - CONCLUSION**

Le pôle d'équipements structurants sur l'îlot Calmette vient conforter le projet global de requalification du centre-ville à travers le NPNRU et la requalification des trois autres îlots d'habitat dégradés.

Il apporte à la DUP les éléments structurants qui légitiment une approche globale des interventions sur le centre-ville.

En effet, il offre une dimension forte en matière d'attractivité du centre et optimisera les interventions sur l'habitat des trois autres îlots en rendant jouable une plus grande mixité sociale par la qualité des équipements offerts : d'une part des populations extérieures viendront fréquenter ces aménagements qualitatifs mais aussi cet îlot viendra apporter de la qualité de vie aux habitants du centre-ville et aux nouvelles familles que l'on veut attirer par l'intervention sur les trois autres îlots dégradés Cœur de Ville, Perrin, Berny.

Les passages fluides entre les différents secteurs vont créer une vraie couture entre les pôles d'attractivités du centre-ville : la médiathèque, le marché, la place de l'église, la place Perrin, le port, etc.

Ainsi les quatre îlots d'intervention du NPNRU trouvent leur cohérence dans leur complémentarité et la valorisation des atouts de chacun des sites reconquis avec la valeur ajoutée de la création d'un pôle d'équipements de qualité sur Calmette et Guérin.

Dans les phases d'études ultérieures de conception du projet des espaces publics, une attention particulière sera portée au respect des préconisations du SDIS.