



DOSSIER DE CONCERTATION

En application des articles L.103-2 et R.103-1 du Code de l'Urbanisme

MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE



**Projet de Renouvellement Urbain du quartier
du centre-ville de La Seyne-sur-Mer dans le cadre
de la convention pluriannuelle du NPNRU**

Du 7 juillet au 30 septembre 2022



ActionLogement



SOMMAIRE

LA CONCERTATION

Le cadre réglementaire de la concertation	4
Comprendre la concertation.....	4
Comprendre le projet.....	5

CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET

La Métropole Toulon Provence Méditerranée	8
La ville de La Seyne-sur-Mer	8
Les enjeux du projet.....	9

LE PROJET DU QUARTIER CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER

Les objectifs.....	12
Le périmètre.....	12
Les acteurs, le calendrier et les coûts	13
Les déclinaisons opérationnelles	14
① Volet habitat	14
② Volet commercial	16
③ Volet aménagement des espaces publics.....	17
④ Volet équipements publics de proximité.....	18

CONCLUSION

S'informer	19
S'exprimer	19
Participer.....	19

LA CONCERTATION



Le cadre réglementaire de la concertation

Une obligation légale

En application des articles L.103-2 et R.103-1 du Code de l'Urbanisme :
 « Les projets de renouvellement urbain sont obligatoirement soumis à la concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] »

La concertation réglementaire pour le renouvellement du centre-ville de La Seyne-sur-Mer

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer est l'un des treize Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) du territoire de la Métropole de Toulon retenu par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Les objectifs de la concertation

- ✓ Permettre à tous les usagers du quartier d'avoir une meilleure connaissance et compréhension du projet et ses enjeux.
- ✓ Préciser les attentes spécifiques envers le projet et permettre aux habitants d'exprimer des observations.
- ✓ Informer les habitants du calendrier prévisionnel de réalisation du projet d'aménagement urbain.
- ✓ Construire ensemble l'avenir du quartier.

Comprendre le projet

La Métropole Toulon Provence Méditerranée

La Métropole Toulon Provence Méditerranée est une intercommunalité française de type métropole constituée autour de la ville de Toulon, située dans le département du Var et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle est le troisième pôle urbain de la façade maritime méditerranéenne française, elle réunit 12 communes sur un territoire de 300 km² et rassemble 438 985 habitants, soit 41% de la population du Var.

Le Contrat de ville

C'est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est conduite par l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements dans l'objectif d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants.

Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

Le terme QPV désigne depuis 2014 les 1500 quartiers qui bénéficient de la « Politique de la Ville », une politique nationale qui vise à améliorer les conditions de vie dans les quartiers défavorisés et à compenser les écarts de développement avec le reste du territoire.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Lancé en 2014, le NPNRU est le 2^{ème} programme de l'État créé par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) visant à transformer en profondeur les quartiers en politique de la ville, par des interventions de grande ampleur sur l'habitat et les lieux publics. Au total, 12 milliards d'euros sont financés par ANRU dans les 450 quartiers en France, dont celui du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain dans les QPV se traduit par le déploiement d'un ensemble d'opérations destinées à améliorer l'habitat, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les quartiers et stimuler le développement économique grâce à des opérations de déconstruction, de réhabilitation et de relogement des habitants.

La loi LAMY du 21 février 2014

C'est une loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Elle met en œuvre une réforme du cadre de la politique de la ville pour concentrer les moyens vers les territoires les plus en difficulté. Désormais, pour identifier les quartiers prioritaires, un critère unique est requis : le revenu par habitants.

La Maison de Projet

La Maison de Projet est l'outil central de la co-construction des projets de renouvellement urbain. C'est un espace officiel destiné aux habitants et aux partenaires du projet. Ils peuvent venir s'y renseigner lors de permanences et donner leurs avis sur les transformations de leur quartier.

Comprendre la concertation

Enjeux

- ✓ Offrir une place aux usagers dans l'espace public
- ✓ Donner la parole
- ✓ Placer les usagers en tant qu'acteurs à part entière

Objectifs

- ✓ Mieux comprendre les politiques et actions
- ✓ Identifier et construire des propositions et pistes d'actions
- ✓ Prendre part aux décisions

Finalité

- ✓ Optimiser la qualité, l'efficacité et l'équité de l'action publique
- ✓ Permettre à chacun de renforcer sa capacité d'action
- ✓ Permettre à chacun d'être acteur de son projet

Recueil des avis du public
(7 juillet → 30 septembre 2022)

28 juin 2022

Conseil
Métropolitain

7 juillet 2022

Réunion de lancement
et ouverture du dossier
de concertation
à l'Hôtel de la Métropole
et à la Maison de Projet
(La Seyne-sur-Mer)

30 septembre 2022

Fin de recueil
des avis du public

Novembre 2022

Bilan de
concertation

CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET



La Métropole Toulon Provence Méditerranée

Le troisième pôle urbain du sud-est

La Métropole Toulon Provence Méditerranée est une intercommunalité rassemblant 12 communes et près de 440 000 habitants. Elle représente l'un des 3 pôles urbains de la façade méditerranéenne du sud-est de la France.

Une ambition affirmée

- ✓ Développer un « vivre ensemble » communautaire accessible, durable et solidaire.
- ✓ Développer un territoire d'avenir, innovant et attractif.
- ✓ Améliorer le cadre de vie des habitants.
- ✓ Favoriser l'accès aux services et équipements publics.
- ✓ Favoriser l'intégration et l'employabilité des habitants en réduisant les freins liés à l'emploi.

Contrat de ville et renouvellement urbain

Le Contrat de ville métropolitain 2015-2022 a été signé le 2 juillet 2015. Il décline les orientations stratégiques et les objectifs opérationnels des piliers « cohésion sociale », « habitat et cadre de vie » et « emploi et développement économique », les priorités transversales ainsi que les modalités d'organisation et de mise en œuvre dudit Contrat. Sur le territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, 13 quartiers prioritaires portant sur 4 communes ont été retenus.

Pour répondre aux problématiques spécifiques de ces QPV, un projet urbain intégré est mis en œuvre au travers du Contrat de ville et des projets de renouvellement urbain de la convention pluriannuelle.

Le dossier de concertation porte sur le renouvellement urbain du quartier du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

La ville de La Seyne-sur-Mer

La deuxième ville du Var

La commune, qui comptait 62 987 habitants au dernier recensement de 2019, est la deuxième ville la plus peuplée du département et de la Métropole toulonnaise.

Un centre-ville fragilisé

À fort potentiel, le centre ancien présente un patrimoine bâti en partie dégradé, source de dysfonctionnements multiples et avec des populations en situation de vulnérabilité. Certains commerces, en perte de vitesse, doivent être redynamisés.

Dotée d'un fort potentiel et de nombreux atouts

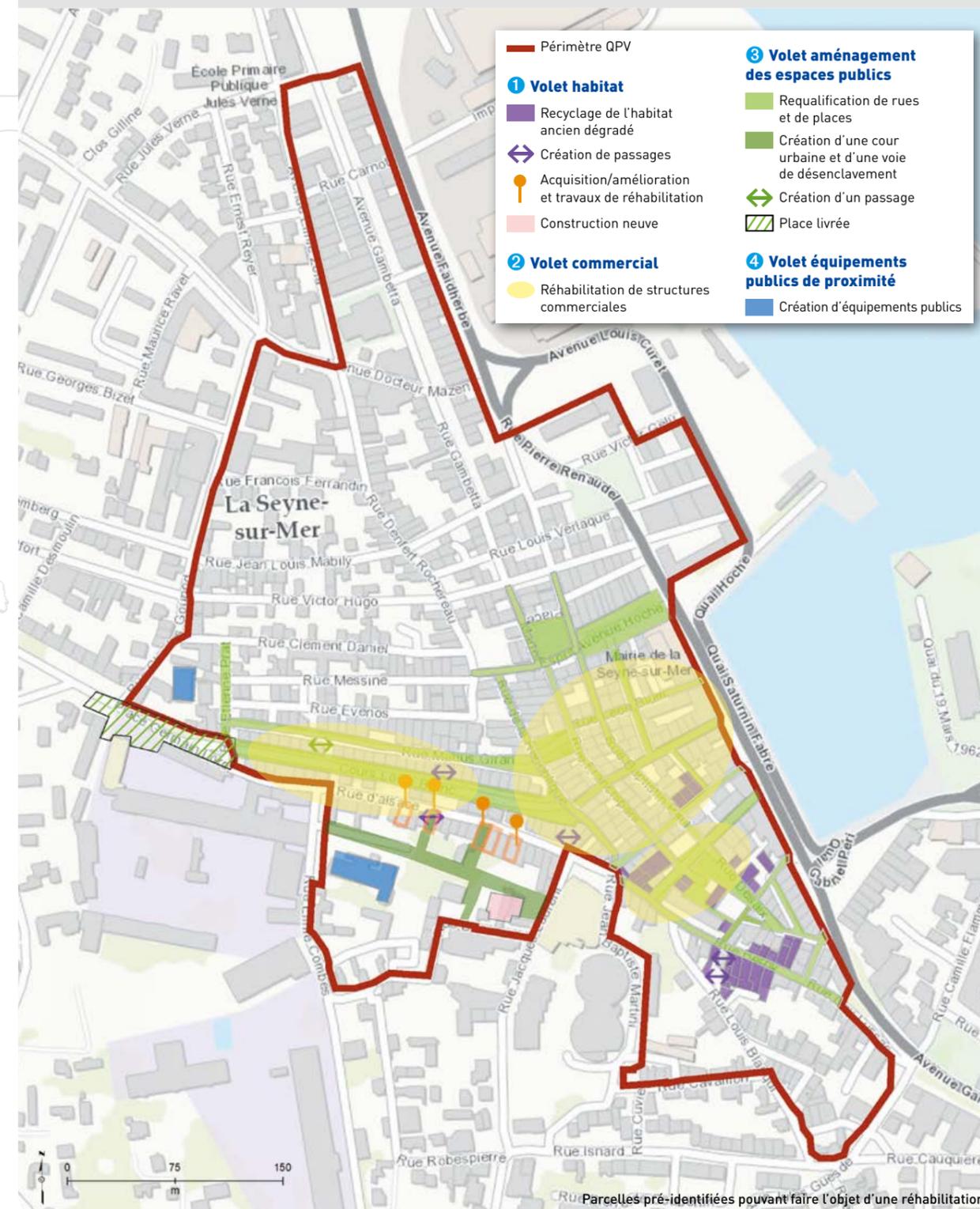
- ✓ Une façade littorale de qualité disposant d'un port de plaisance, d'un parc paysager de six hectares et d'une corniche Tamaris offrant un panorama sur la rade.
- ✓ La proximité immédiate de zones économiques en plein développement : le pôle de compétitivité de Brégaillon au nord et Bois Sacré - Grimaud au sud.
- ✓ Des services de proximité qui confirment sa vocation de centralité.

Les enjeux du projet

Le centre-ville de La Seyne-sur-Mer

Ce plan synthétise et fait entrer en résonance les enjeux partagés par l'ensemble des acteurs :

- ✓ Une restructuration urbaine en lien avec la mobilité.
- ✓ Une façade maritime ouverte sur la rade.
- ✓ Des secteurs d'intervention en termes de recyclage et d'habitat, et de concentration du commerce.
- ✓ Une offre d'équipements publics renforcée pour un centre-ville adapté aux jeunes.



LE PROJET DU QUARTIER CENTRE-VILLE DE LA SEYNE-SUR-MER



Les objectifs

La Seyne-sur-Mer souhaite disposer d'un centre-ville attractif avec un cadre de vie agréable, animé et accessible à tous, un lieu de convergence naturelle. Au centre des espaces de développement urbain et des deux sites industrialo-portuaires majeurs en expansion, le cœur de ville doit retrouver sa fonction de centralité.

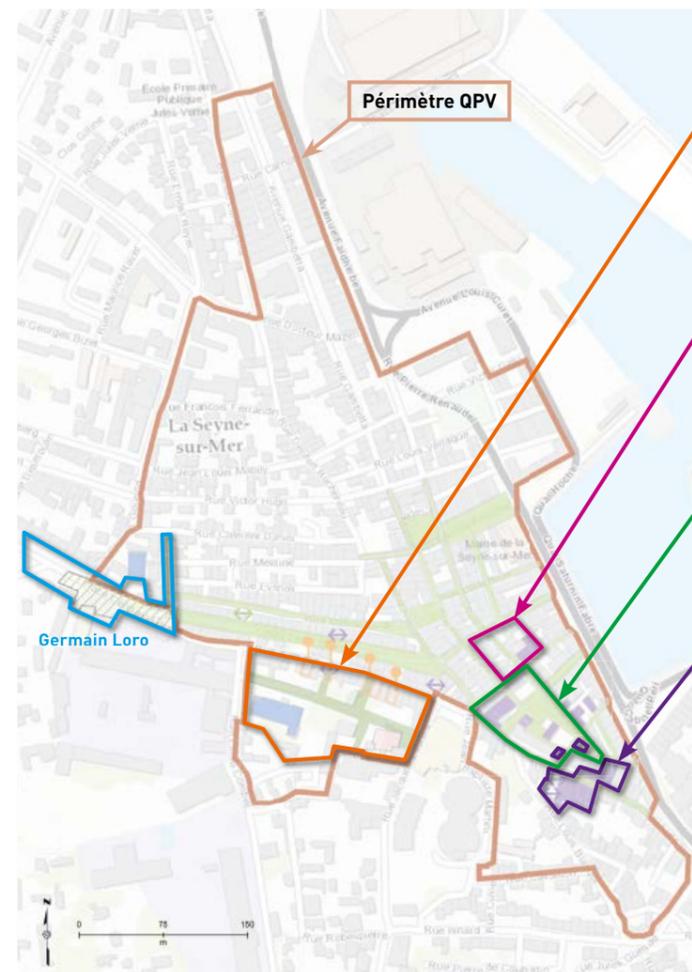
Pour élaborer le projet de renouvellement urbain du quartier « centre-ville », la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la ville de La Seyne-sur-Mer se sont pleinement appropriées les objectifs fixés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et les ont déclinés pour tenir compte du contexte local.

Le projet de renouvellement urbain est de donner à la ville sa pleine dimension métropolitaine.

Les objectifs pour le centre-ville

- ✓ Favoriser l'intermodalité sur un littoral apaisé.
- ✓ Réaffirmer, mailler les espaces publics du cœur de ville en lien avec un port apaisé et développer un secteur piéton centré sur le cœur de ville.
- ✓ Développer/favoriser les connexions avec les quartiers alentours.
- ✓ Favoriser la mixité sociale et lutter contre l'habitat indigne.
- ✓ Changer et améliorer l'image du quartier en mettant en valeur les espaces publics et les éléments patrimoniaux.
- ✓ Recréer un centre-ville marchand dynamique.
- ✓ Valoriser l'offre d'équipements.
- ✓ Favoriser la participation citoyenne pour un engagement écologique et social.

Le périmètre



4 îlots prioritaires au titre de l'ANRU

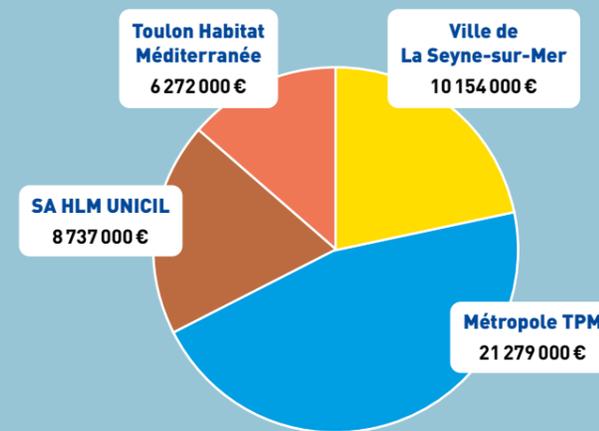
- Îlot Calmette et Guérin**
 Situé à proximité du Cours Louis Blanc et des principaux équipements du centre-ville, il est prioritaire car il possède des potentialités de mise en valeur d'espaces de grande qualité. Cet îlot a pour ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville.
- Îlot Cœur de ville**
 Îlot du secteur commerçant et marchand affirmé, à l'interface entre le Port et le Cours Louis Blanc, principales artères du centre-ville. L'objectif est de réhabiliter le bâti apparaissant en mauvais état pour rendre le cœur de ville attractif.
- Îlot Perrin**
 Îlot à proximité du cœur marchand et du parvis de l'Église. Il est concerné par une opération de revitalisation commerciale ainsi qu'une amélioration du cadre de vie.
- Îlot Berny**
 Cet îlot bénéficie d'une localisation stratégique à proximité du port et des futures dynamiques commerciales. Cet îlot fera l'objet d'un recyclage de l'habitat pour améliorer le patrimoine bâti. La ville de La Seyne-sur-Mer est maître d'ouvrage des opérations d'équipements publics et de locaux commerciaux. Les bailleurs sociaux UNICIL et Toulon Habitat Méditerranée coordonnent la reconstitution et la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux.

Les acteurs, le calendrier et les coûts

Un projet partenarial

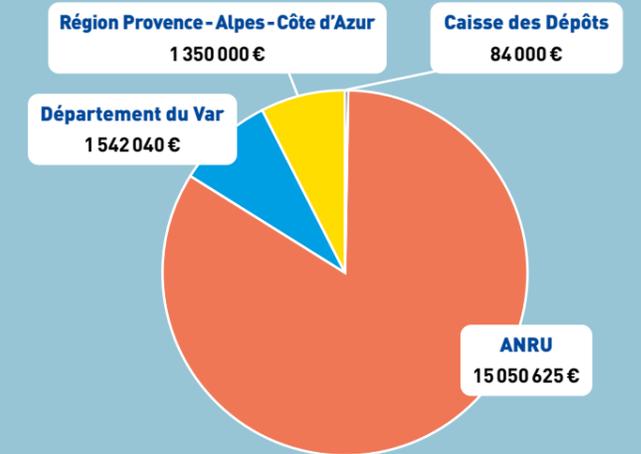
- ✓ Le projet est formalisé dans une **convention pluriannuelle ANRU**.
 - ✓ **La Métropole TPM est le porteur du projet** et s'assure de la bonne mise en œuvre des opérations de recyclage et d'aménagement des espaces publics.
- Sur le centre-ville de La Seyne-sur-Mer :**
- ✓ **La ville de La Seyne-sur-Mer est maître d'ouvrage** des opérations d'équipements publics et de locaux commerciaux.
 - ✓ **Les bailleurs sociaux UNICIL et Toulon Habitat Méditerranée coordonnent** la reconstitution et la diversification de l'offre de Logements Locatifs Sociaux.

Coût total du projet : 46,5 M€ HT



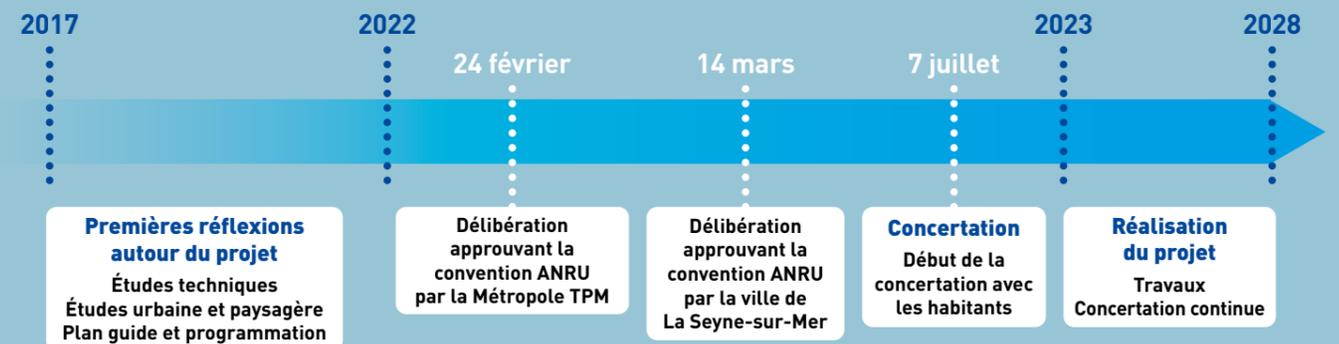
Engagements financiers des maîtres d'ouvrages

Participations financières des partenaires



Subventions publiques des partenaires

Le calendrier



Les déclinaisons opérationnelles

1 Volet habitat

- ✓ Recycler et traiter 4 îlots dégradés pour améliorer la qualité de l'habitat.
- ✓ Mettre en œuvre une stratégie de diversification résidentielle pour favoriser la mixité et la diversité de l'habitat.
- ✓ Reconstituer l'offre de Logements Locatifs Sociaux.

Recyclage des immeubles dégradés

Les opérations de recyclage

Le recyclage des immeubles : qu'est-ce que c'est ?

Des immeubles du centre-ville présentent un bâti dégradé mais des qualités architecturales et un patrimoine à préserver. Les travaux de recyclage consistent à restructurer et reconstruire ces immeubles pour les moderniser et créer de nouveaux logements de qualité.

Par exemple, sur le secteur Berny, il est prévu que certaines structures internes soient démolies tout en conservant les murs des immeubles. Ce type d'intervention permet de créer des logements remis à neuf et de qualité pour apporter un nouveau confort aux habitants du centre-ville.

Le recyclage pour créer des passages

Le recyclage passe également par la création de passages : cela consiste à faire des traverses piétonnes au rez-de-chaussée de certains immeubles pour favoriser les modes de déplacement doux (piéton, vélo, etc.) et ouvrir le centre-ville aux habitants.

Par exemple, sur le secteur Calmette et Guérin, il est prévu que deux passages soient créés entre la rue d'Alsace, la rue Calmette et Guérin et le Cours Louis Blanc pour relier l'îlot au cœur de ville et améliorer la liaison avec le marché.

Les objectifs

- ✓ Enclencher un changement radical de l'image urbaine.
- ✓ Diversifier l'offre d'habitat.
- ✓ Proposer une offre de logements de qualité pour favoriser la mixité sociale.
- ✓ Renforcer l'attractivité du centre-ville.

Les étapes du recyclage

- ✓ Identification des parcelles en état de dégradation.
- ✓ Maîtrise du foncier.
- ✓ Travaux de démolition partielle ou totale.
- ✓ Reconstruction/réhabilitation des immeubles.

QUELQUES CHIFFRES

34 immeubles à recycler sur 4 îlots prioritaires
96 ménages concernés
5 passages à créer

Constitution d'une offre de Logements Locatifs Sociaux

Le programme

Deux types d'actions sont prévues dans le cadre de la constitution de l'offre de Logements Locatifs Sociaux :

- ✓ De l'acquisition/amélioration et des travaux de réhabilitation.
- ✓ De la construction neuve.

Les partenaires s'engagent à produire 29 Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans le périmètre du centre-ville de La Seyne-sur-Mer pour favoriser la mixité sociale, dont 9 en construction neuve et 20 en acquisition/amélioration. Dans le cadre de la recherche d'une mixité sociale, 67 logements seront quant à eux construits en dehors du centre-ville.

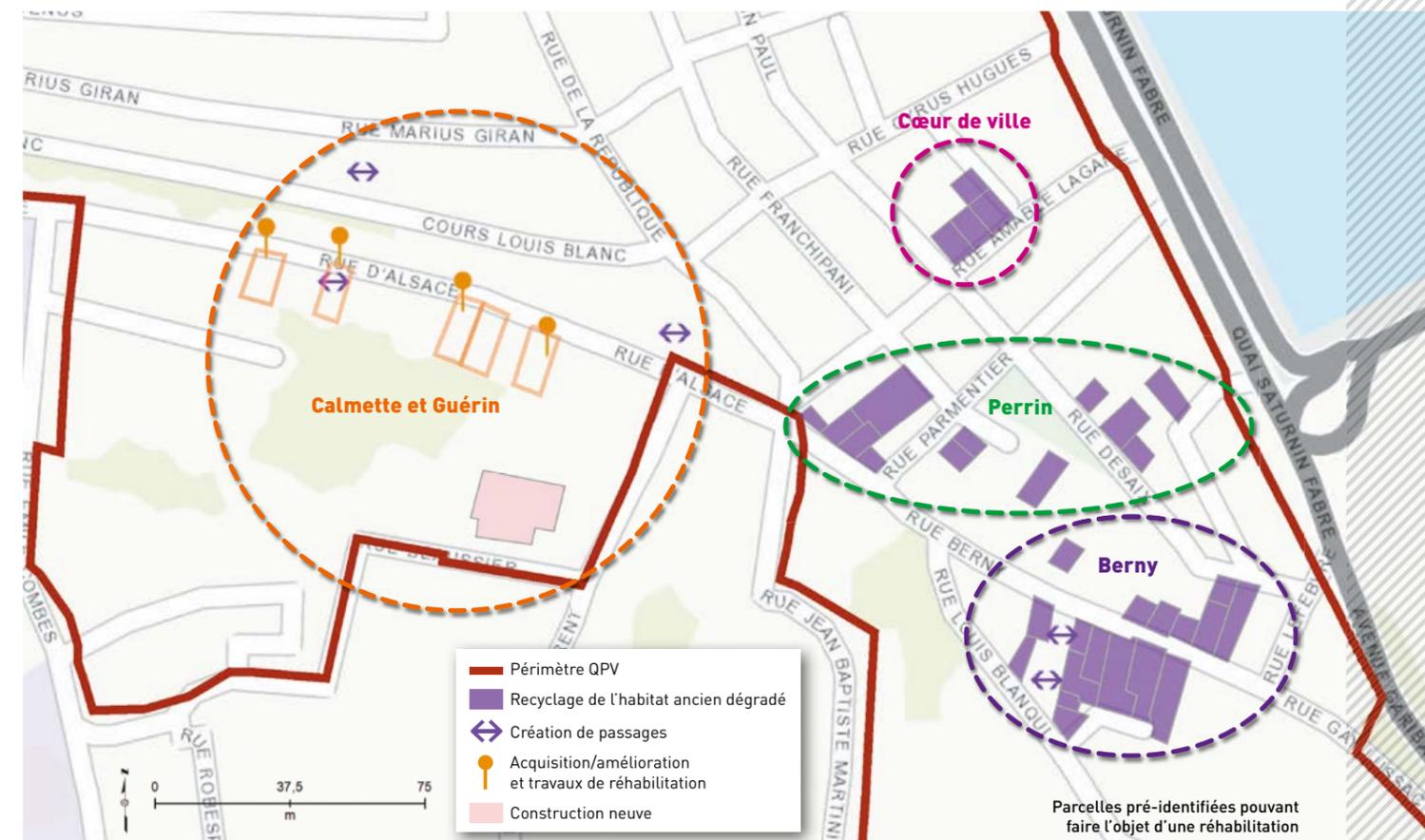
Les objectifs

- ✓ Développer une nouvelle offre locative sociale pour permettre la diversification résidentielle et sociale du cœur de ville afin de faire évoluer l'image du quartier.
- ✓ Produire des logements adaptés et de qualité en centre-ville.
- ✓ Faire de La Seyne-sur-Mer une ville attractive et accueillant toutes les catégories ou compositions sociales.

QUELQUES CHIFFRES

29 LLS en centre-ville rue d'Alsace :
 → 9 logements en construction neuve
 → 20 logements en acquisition/amélioration et travaux de réhabilitation
67 LLS hors centre-ville

Programme des opérations du volet habitat



Le relogement

Combien de ménages sont concernés ?

96 ménages concernés par le relogement dont 25% de propriétaires occupants estimé.

Où se feront les relogements ?

Les 96 ménages seront relogés dans des logements neufs ou de moins de 5 ans. En cas de besoin de relogement urgent, la ville dispose de logements tiroirs en centre-ville. Les relogements s'attacheront à répondre aux besoins et souhaits évoqués par les ménages lors de l'enquête sociale.

Qui sera relogé ?

Tous les ménages identifiés lors du diagnostic social préalable.

Comment se déroule le relogement ?

La réglementation en matière de logement indique l'obligation de proposer un logement aux caractéristiques équivalentes, en termes de loyer, localisation, typologie, etc.

Le relogement s'effectue en 3 « étapes » avec une équipe d'ingénierie dédiée :

- ✓ Un diagnostic social pour établir des préconisations en matière de relogement et d'accompagnement social des familles. L'objectif est d'obtenir une évaluation globale des occupations et un diagnostic individuel complet sur la situation sociale des 96 ménages.

- ✓ Une phase de suivi-animation pour assurer le suivi régulier des dossiers de relogement.

- ✓ Un accompagnement au relogement avec 3 objectifs : faire émerger les besoins des ménages et construire avec eux un projet d'insertion par un accompagnement social individualisé et collectif ; rechercher des « solutions logements » adaptées ; organiser le déménagement.

En fin de mission, une enquête de satisfaction sera menée auprès des ménages concernés.



2 Volet commercial

- ✓ Réhabiliter et restructurer les cellules commerciales pour former un parcours marchand au sein d'un « triangle d'or stratégique ».

La réhabilitation de structures commerciales

Les interventions sur les commerces sur les trois secteurs (Perrin, Cœur de ville et Cours Louis Blanc) se concentrent sur :

- ✓ Les unités vacantes.
- ✓ Les emplacements stratégiques (d'angles, sur des pénétrantes, etc.).
- ✓ Les commerces déqualifiés à forte rotation.

Elles peuvent comprendre également des locaux non vacants.

Les objectifs

- ✓ Principe de maillage des trois places emblématiques du centre-ville.
- ✓ Renforcer l'offre commerciale en centre-ville.
- ✓ Recréer un centre-ville marchand dynamique.
- ✓ Accompagner le redimensionnement du tissu commercial autour d'un **triangle d'or stratégique**, lisible et facile à parcourir, dans l'objectif de consolider durablement le cœur commerçant du centre-ville.
- ✓ Capitaliser sur les points forts du centre, susceptibles d'attirer les clientèles extérieures (le marché du Cours Louis Blanc, la restauration, etc.).
- ✓ De conforter les portes d'entrées pour faciliter l'accès au cœur de ville, plus ouvert sur le port et les quais.

QUELQUES CHIFFRES

Une quarantaine de cellules estimée

3 secteurs :

Perrin, Cœur de ville et Cours Louis Blanc

3 Volet aménagement des espaces publics

- ✓ Créer et requalifier les espaces publics pour redynamiser le cœur de ville et créer un cadre de vie qualitatif et apaisé.
- ✓ Mailler les 3 places emblématiques du centre-ville.
- ✓ Améliorer la visibilité depuis la façade maritime du port.

La requalification des espaces publics

- ✓ Création d'une cour urbaine et d'une voie de désenclavement dont la conception devra préserver l'ambiance des lieux, tout en réalisant la valorisation paysagère d'un espace public conquis sur des jardins, dans une démarche de développement durable.
- ✓ Aménagement d'espaces verts et jeux d'enfants autour de la cour urbaine.
- ✓ Création de deux passages entre le Cours Louis Blanc et la rue Marius Giran.

Les objectifs

- ✓ Réaffirmer, mailler les espaces publics du cœur de ville.
- ✓ Requalifier et créer des espaces publics pour identifier les places majeures du centre-ville.
- ✓ Développer un parcours urbain apaisé et piéton centré sur le cœur de ville et la mobilité (modes doux, contournements).
- ✓ Développer et favoriser les connexions avec les quartiers alentours.
- ✓ Améliorer l'accès public aux espaces naturels du lieu afin d'améliorer le cadre de vie des habitants du centre-ville et de ses usagers avec la conservation d'une coulée verte majeure.
- ✓ Améliorer la circulation traversant le centre d'ouest en est.
- ✓ Favoriser la nature en ville.

Programme des travaux du volet commercial



Programme des travaux du volet aménagement des espaces publics



4 Volet équipements publics de proximité

- ✓ Créer et renforcer l'offre d'équipements publics de proximité pour rendre plus attractif le cœur de ville.

► La création d'équipements publics de proximité

- ✓ **Une médiathèque** : réhabilitation et transformation de l'ex-crèche Josette-Vincent en médiathèque de centre-ville sur le secteur Calmette et Guérin. La structure sera adaptée au jeune public, 3500 jeunes fréquentant le quartier. Il s'agit d'un équipement fédérateur et attractif et qui permettra l'accès aux nouvelles technologies et à plus de 25 000 ouvrages.
- ✓ **Un accueil petite enfance renforcé** dans le centre-ville pour maintenir un équipement de proximité tout en prenant en compte les besoins spécifiques des habitants. Il s'agit de créer une micro crèche de 10 places en complément de l'offre existante.
- ✓ **Un centre social et culturel** : il s'agit d'implanter une structure de vie sociale au cœur même du quartier sur la place Germain-Loro (place inaugurée en mai 2021 lors de la 1^{ère} opération NPNRU), point de renouveau et de dynamisme. Il sera localisé dans le bâtiment historique existant qu'est l'ancien centre médico-social Casanova offrant des superficies intéressantes aux étages à réhabiliter.



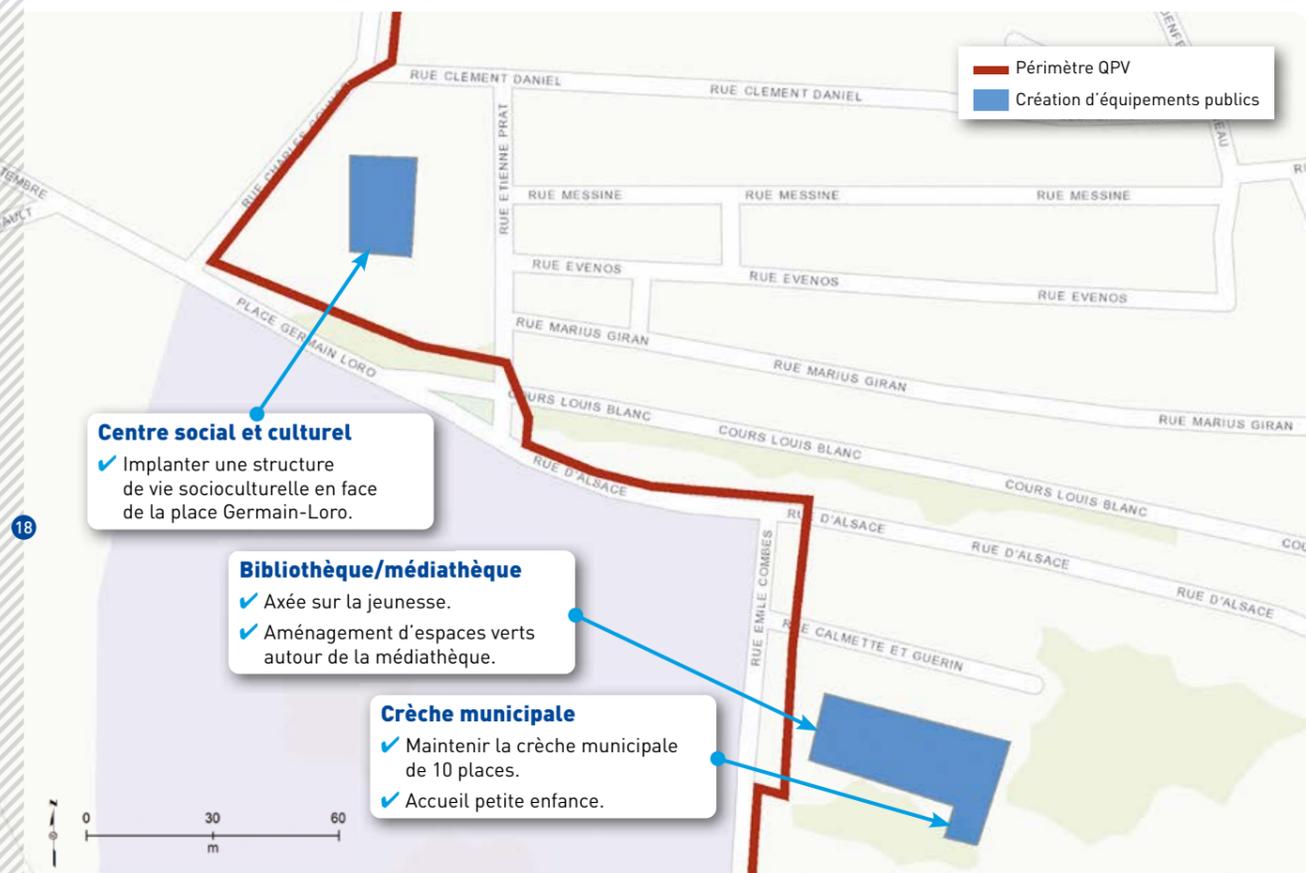
Le centre Casanova

© Ville de La Seyne-sur-Mer

🎯 Les objectifs

- ✓ Renforcer la localisation des équipements publics de proximité.
- ✓ Valoriser l'offre d'équipements.
- ✓ Recréer un centre-ville marchand dynamique.

Programme des travaux du volet équipements publics de proximité



CONCLUSION

S'informer

► En consultant ce dossier

- ✓ **À l'Hôtel de la Métropole**
107, boulevard Henri Fabre - 83000 Toulon
- ✓ **À la Maison de Projet de La Seyne-sur-Mer**
6, rue Léon Blum - 83500 La Seyne-sur-Mer
- ✓ **Sur les sites Internet de la Métropole TPM et de la Ville de La Seyne-sur-Mer**
<https://metropoletpm.fr/concertation-centre-ville-la-seyne>
<https://www.la-seyne.fr/les-projets/npru-redonnons-des-couleurs-au-centre-ville>

► En participant à la réunion de lancement

- ✓ **Le 7 juillet 2022 à 18h au Casino JOA de La Seyne-sur-Mer**
Lieu à confirmer selon le contexte sanitaire

Participer

► En prenant part aux futurs ateliers de co-construction lors de la concertation volontaire, à partir de 2023

- ✓ Maison du Projet - La Seyne-sur-Mer
- ✓ Maison de l'Habitat - La Seyne-sur-Mer

Lieux et dates à confirmer

S'exprimer

En donnant votre avis du 7 juillet au 30 septembre

► Sur le registre des observations (version papier) :

- ✓ **À l'Hôtel de la Métropole**
107, boulevard Henri Fabre
83000 Toulon
- ✓ **À la Maison de Projet de La Seyne-sur-Mer**
6, rue Léon Blum
83500 La Seyne-sur-Mer

► Sur le registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/3068>

► Par courriel :

concertation-renouvellement-urbain-LaSeyne@metropoletpm.fr



TOULON
LA SEYNE-SUR-MER
HYÈRES
SIX-FOURS-LES-PLAGES
LA GARDE
LA VALETTE-DU-VAR
LA CRAU
OLLIOULES
LE PRADET
CARQUEIRANNE
SAINT-MANDRIER-SUR-MER
LE REVEST-LES-EAUX

MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE



www.metropoleTPM.fr
f t i @metropoleTPM

Hôtel de la Métropole
107, boulevard Henri Fabre
CS 30536
83041 Toulon Cedex 9
Tél. : 04 94 93 83 00
Fax : 04 94 93 83 83