



Projet immobilier chemin de la Farlède – La Seyne-sur-Mer

Annexes au dossier d'examen au cas par cas

Description du projet

IDENTIFICATION			MAITRISE DES DOCUMENTS	
N° Affaire	Révision du document	Motif de la révision	Date de diffusion	Utilisation
AFF_2024_141	0	Diffusion – document provisoire	30 avril 2025	Restreinte
AFF_2024_141	1	Prise en compte des remarques du porteur de projet	22 mai 2025	Diffusion

DIFFUSION DU DOCUMENT DÉFINITIF	
Nombre de pages :	16

INTERVENANTS EKOS	
Personnel	Qualité
Amandine PENEY	Directrice des opérations Supervision
Claire RAVIART	Chargée d'affaires Relecture
Robin TRINITÉ	Chargé d'études Rédaction

TABLE DES MATIERES

1. Préambule.....	5
2. Justification et engagement du projet.....	6
3. Principales informations techniques sur le projet.....	9
3.1 Description globale du projet.....	9
3.2 Réseaux et gestion des eaux	9
3.3 Description des travaux.....	15
4. Compatibilité avec le PLU	16

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Exemple d'insertion paysagère du projet depuis l'Est – design non définitif (source : permis de construire)	8
Figure 2 : Dimensionnement par la méthode des pluies	11
Figure 3 : Extrait du plan du réseau pluvial de la commune de la Seyne-sur-Mer	12
Figure 4 : Réseau d'eaux pluviales entre la zone d'étude et le Parvis, côté Est (source : ERG Environnement)	12
Figure 5 : Plan des réseaux humides projetés (source : EIFFAGE IMMOBILIER)	14

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Surfaces et coefficients de ruissellement définis pour le projet.....	10
---	----

1. PREAMBULE

Le présent dossier constitue les annexes du dossier d'examen au cas par cas pour le projet immobilier porté par EIFFAGE IMMOBILIER Sud Est et PROMETHEE Promotion, localisé au 114 chemin de la Farlède à La Seyne-sur-Mer (83500, Var).

La zone d'étude du projet est actuellement occupée par un ancien établissement scolaire abandonné et est actuellement en friche. Les lieux font l'objet d'une fréquentation humaine non autorisée ; le site est régulièrement squatté.

La zone d'étude est actuellement classée en zone UBa « Zone agglomérée le long des axes principaux hors centralité, en bord de mer et en limite ouest de la zone UA » au Plan Local d'Urbanisme de Seyne-sur-Mer dont la dernière procédure a été approuvée le 8 octobre 2024. Ce PLU est en cours de révision, le secteur allant passer en zone UB (enquête publique du 3 avril au 5 mai 2025).

Le présent projet consiste à réaliser un îlot immobilier réparti sur 5 ensembles de bâtiments comptant au total 336 logements répartis comme suit :

- 161 en sociaux dont 122 logements sociaux de foyer jeunes travailleurs ;
- 175 logements en accession libre.

Le projet consiste également à la mise en place d'un local d'activités allant accueillir en première étude une crèche, de 4 locaux commerciaux et d'une maison des projets.

Le projet va générer la création d'une surface de plancher de 16 955 m² sur une superficie d'emprise au sol d'environ 13 417 m², soit supérieur à 10 000 m². Par conséquent, le projet est soumis à examen au cas par cas au titre de la rubrique 39.a de l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement.

Le Cerfa n°14734*04 de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuelle étude d'impact a donc été renseigné pour ce projet. Il est complété par des annexes obligatoires et facultatives.

2. JUSTIFICATION ET ENGAGEMENT DU PROJET

Ce quartier, créé par la volonté municipale, doit concrétiser l'urbanisme futur de La Seyne sur Mer.

Les grands axes de réflexion du projet se basent sur une approche globale prenant en compte tout le cycle de vie du projet en y intégrant les enjeux de la qualité environnementale réparties selon plusieurs thématiques :

- /// **Territoire et site** : Construire en lien et créer des synergies avec son territoire et sa biodiversité ;
- /// **Ressource en eau** : Gérer la consommation et les rejets en eau ;
- /// **Gestion de projet** : Structurer le projet pour optimiser les prestations intellectuelles ;
- /// **Utilisation de matériaux** : S'inscrire dans une démarche d'économie circulaire et réduire sa consommation ;
- /// **Consommation d'énergie réduite** : Construire des bâtiment peu énergivores et doté d'énergies renouvelables (photovoltaïque sur toiture) ;
- /// **Confort et santé** : Construire pour une bonne qualité de vie.

L'opération immobilière objet du présent dossier est marquée par la volonté de créer une couture urbaine lisible, dynamique, inclusive et durable avec des besoins qui ont guidé sa conception :

- /// Retrouver la nature en ville ;
- /// Proposer une ouverture commerciale diversifiée et permettre un accueil confortable et apaisé ;
- /// Mettre en place des constructions faisant preuve d'une exemplarité environnementale ;
- /// Favoriser les méthodes de circulation douce en créant des locaux dédiés aux vélos et une piste cyclable au Nord de l'emprise projet permettant de longer le chemin de la Farlède en toute sécurité.

L'objectif est de créer un lieu de vie où habitants, commerçants, chefs d'entreprises, étudiants pourront se croiser, rencontrer et échanger. Ainsi, en complément d'une offre de logements adaptées aux besoins locaux, le projet prévoit la mise en place :

- /// D'une crèche d'environ 30 places ;
- /// D'un foyer de jeunes travailleurs qui sera géré par la Fondation des Apprentis d'Auteuil, reconnue d'utilité publique depuis 160 ans. Eligible à la loi SRU, La Fondation vise un taux d'encadrement de 15 salariés, très supérieur à la norme ;
- /// Une Maison des Projets qui animera un espace central porté par le maître d'ouvrage et conçu pour nourrir les échanges et les rencontres. Rendre un quartier vivant, c'est offrir de nouveaux services structurants et des espaces libres pour nourrir le lien social et rendre sa place à la nature. La Maison des Projets assurera le lien entre les habitants et l'environnement social autant qu'économique ;

Intégration environnementale :

Une attention particulière est portée quant à la dimension environnementale du projet qui lui permet de s'inscrire dans une démarche éco-responsable, durable et environnementale :

- /// Réhabilitation d'un lieu déjà urbanisé et abandonné, évitant ainsi l'occupation de terrains agricoles ou naturels
- /// Approche bioclimatique et durable pour la performance énergétique des bâtiments ;
- /// Réflexions sur les aspects environnementaux de la phase travaux : limitation et valorisation des déchets, des émissions de gaz à effets de serre, des nuisances sonores, de la consommation d'énergie, des déplacements, assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conception en lien avec la biodiversité,... ;
- /// Mise en avant de la transition écologique et le renforcement des interfaces Homme-Nature par la réalisation d'un écospot urbain de biodiversité permettant de valoriser les interrelations entre le végétal et l'animal pour favoriser la reconquête de la biodiversité ;
- /// Projet de sauvegarde permettant autant que possible de conserver les arbres remarquables de haute tige déjà présent sur le terrain ;
- /// Mise en place d'un confort acoustique, thermique et visuel de l'habitat.

Intégration paysagère :

Le projet propose une architecture contemporaine et élégante permettant une insertion respectueuse dans le tissu urbain existant tout en préservant le patrimoine végétal du site. Ainsi le projet est pensé comme un îlot paysager, permettant de s'accorder avec la géométrie des bâtiments déjà existants.

Un accent particulier est mis sur l'intégration harmonieuse dans le paysage environnant. Les façades des bâtiments utilisent des matériaux durables en assurant une continuité esthétique avec les jardins paysagers. Ces espaces libres, conçus comme de véritables jardins, favorisent la biodiversité avec des plantations adaptées au climat méditerranéen et provenant de pépinières locales. Les toitures végétalisées non accessibles, visibles depuis les immeubles voisins, prolongent visuellement les jardins au-dessus des bâtiments, créant ainsi une façade verte. La gestion écologique des espaces extérieurs est intégrée, avec des panneaux pédagogiques pour sensibiliser les habitants à la biodiversité et encourager une interaction harmonieuse avec leur environnement. L'ensemble du projet vise à créer un cadre de vie agréable et respectueux de la nature, favorisant la coexistence harmonieuse entre les constructions et le paysage naturel.



Figure 1 : Exemple d'insertion paysagère du projet depuis l'Est – design non définitif (source : permis de construire)

3. PRINCIPALES INFORMATIONS TECHNIQUES SUR LE PROJET

3.1 DESCRIPTION GLOBALE DU PROJET

La surface de plancher du projet est actuellement estimée à environ 16 955 m², pour une emprise au sol aménagée d'environ 13 417 m². Les commerces représenteront une surface 972 m² ; le local d'activités (crèche en premier choix) occupera une surface de 367 m².

L'ensemble du projet se fera sur un niveau de sous-sol, qui accueillera la partie stationnement. 4 étages maximum sont prévus (R+4).

Il comprendra 369 places de stationnement pour les véhicules en sous-sol pour les résidents et les activités commerciales, ainsi que 34 places visiteurs en plein air et 3 places en dépose-minute.

Un total de 446 places de stationnement vélos sont prévus. Une bande de 5 m de large au Nord de la zone de projet, le long de la voie communale de la Farlède, sera rétrocédée à la ville pour la création d'une piste cyclable.

L'accès aux bâtiments sera possible à partir de plusieurs accès piéton et cyclable.

4 accès au lotissement sont prévus :

- 2 accès logements via le chemin de la farlède au Nord et via le chemin venant du boulevard de l'Europe à l'Est. L'accès à l'Est sert aussi à l'accès au local d'activités,
- 2 accès publics au Nord et à l'Est.

Les bâtiments sont isolés par l'intérieur avec des parements en enduit épais peigné et des jardinières, poteaux, et débords de dalles en béton teinté.

Les toitures terrasses sont entièrement végétalisées, certaines parties étant revêtues de dalles pour faciliter l'accessibilité et l'entretien. Les toitures des bâtiments Nord seront équipées de panneaux photovoltaïques.

Les espaces extérieurs sont conçus pour favoriser la biodiversité.

Les toitures et façades accueillent des micro-habitats et sont propices à l'accueil de diverses espèces animales.

3.2 RESEAUX ET GESTION DES EAUX

Le projet prévoit l'alimentation en eau potable via une canalisation existante et l'installation de compteurs et de canalisations pour chaque bâtiment, incluant un poteau incendie.

Pour l'assainissement des eaux usées, des canalisations en PVC et des regards de visite seront installés et raccordés au collecteur existant.

En ce qui concerne l'électricité, un transformateur sera installé, avec les câbles et fourreaux nécessaires pour alimenter chaque bâtiment. Le réseau Orange sera raccordé via une chambre de tirage existante, avec des chambres de tirage supplémentaires installées.

La gestion des eaux pluviales s'effectuera au moyen d'un bassin de rétention. Il pourra permettre de contrôler le débit des eaux pluviales et de réduire le risque d'inondation. Un premier dimensionnement a été réalisé par le cabinet ERG Environnement sur la base suivante :

Tableau 1 : Surfaces et coefficients de ruissellement définis pour le projet

Type de surface	Superficie (m²)	Cr - T2 ans	Cr - T10 ans	Cr - T100 ans
Espaces verts sur dalle	1 555	0,15	0,25	0,35
Espaces verts pleine terre	2 225	0,08	0,15	0,25
Voie – engin en béton désactivé	1 115	0,90	0,95	1,00
Cheminements en sol stabilisé	1 869	0,50	0,65	0,80
Surface en eau	119	1,00	1,00	1,00
Bâtis	7 232	0,95	1,00	1,00
TOTAL	14 115	0,65	0,71	0,75

La surface totale imperméabilisée considérée à l'état projet correspond à la surface active pour une pluie d'occurrence centennale et est donc de 10 517 m².

- /// Hypothèses de dimensionnement : conformément aux prescriptions du PLU de LA SEYNE SUR MER et de la MISEN 83, le dimensionnement d'un ouvrage de rétention est effectué sur la base des hypothèses les plus contraignantes suivantes :
 - /// Volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé.
 - /// Calcul selon la méthode des pluies pour une occurrence vicennale et un débit de fuite de 30 l/s/ha.
 - /// Calcul hydraulique pour une pluie d'occurrence centennale, avec un rejet correspondant au débit biennal avant aménagement.
 - /// Durée de vidange des bassins ne doit en principe pas excéder 12 heures à compter de la fin de la pluie de projet.
- /// Définition du volume de rétention minimal par ratio : par application de la méthode du ratio de 100 l/m², le volume de rétention minimal du bassin doit être de **1 052 m³**.
- /// Détermination du volume par la méthode des pluies : par application de la méthode des pluies, pour une pluie vicennale et un débit de fuite de 30 l/s (30 l/s/ha), le volume de rétention attendu est de **518 m³**.

LA SEYNE SUR MER - EIFFAGE IMMOBILIER - Q20

Volume de rétention nécessaire 517.16 m³

Hauteur maximale	49 mm
Durée maximale	162 min
Durée maximale	2.7 heures
Intensité maximale	77 mm
Volume ruisselé	809 m ³

a	b	ha	Cr	Q fuite (l/s)
12.317	0.64	1.0517	1	30.0

Q20 TOULON t entre 1h et 6h

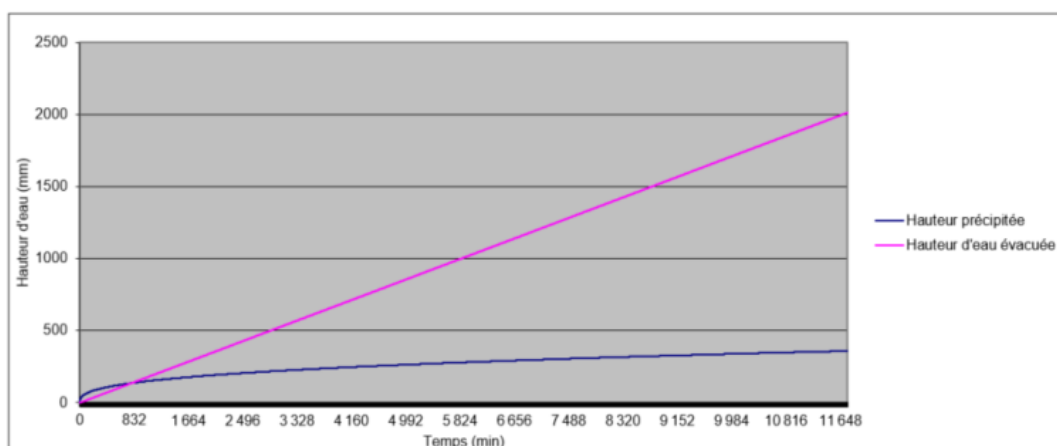


Figure 2 : Dimensionnement par la méthode des pluies

- Détermination du volume pour une pluie d'occurrence centennale et d'une durée totale d'au moins 4h : une pluie de type Desbordes a été modélisée pour une occurrence 100 ans et une durée de 4 heures, de manière à appliquer la méthode du réservoir linéaire à l'aide du logiciel PCSWMM. Cette méthode identifie un volume de rétention de **1 160 m³** pour un débit de fuite de 28 l/s (Q2 avant aménagement).
- Conclusion : Le volume retenu est le plus sécuritaire à savoir celui de la méthode du réservoir linéaire, soit **1 160 m³**.

Ouvrage	Surface active collectée (m ²)	Volume de rétention minimal (m ³)	Débit de fuite (l/s)	Protection	Temps de vidange (h)
Bassin de rétention / restitution à débit régulé	10 517	1 160	28	100 ans	11 h 30 min

- Restitution des eaux pluviales : En fonctionnement normal, la vidange de l'ouvrage s'effectuera par rejet à débit régulé dans le réseau EP existant sur le Boulevard de l'Europe en limite nord-est ou sur le chemin d'accès au Lycée Paul Langevin à l'Est du site.

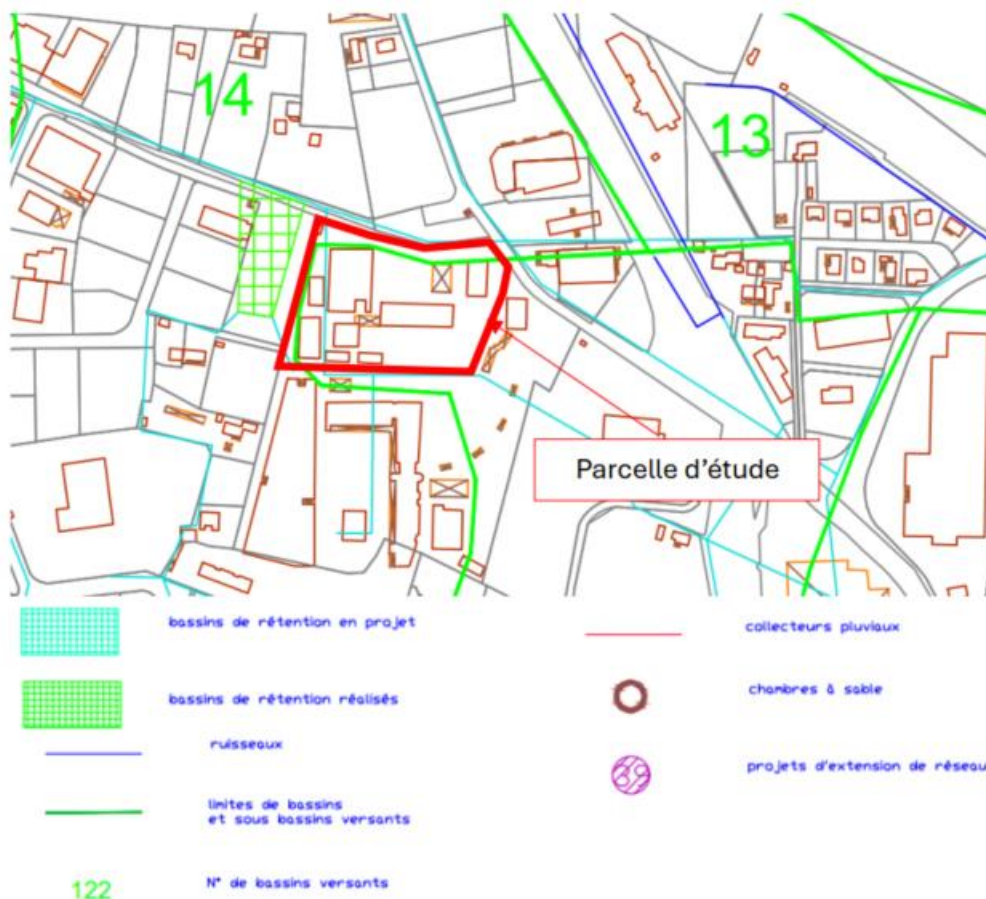


Figure 3 : Extrait du plan du réseau pluvial de la commune de la Seyne-sur-Mer



Figure 4 : Réseau d'eaux pluviales entre la zone d'étude et le Parvis, côté Est (source : ERG Environnement)

- **Surverse** : En cas de dysfonctionnement de l'ouvrage ou d'évènement exceptionnel, un dispositif de surverse assurera le contrôle des écoulements. Le rejet de la surverse s'effectuera alors par diffusion au niveau du terrain naturel sur la zone d'étude.

/// Entretien et surveillance :

- /// La surveillance et l'entretien des réseaux et équipements liés aux écoulements pluviaux devront être assurés par une entreprise spécialisée. Le curage des canalisations, des regards et du bassin devra être réalisé selon une fréquence annuelle durant la période estivale (juillet-août).
- /// Les canalisations seront inspectées afin de vérifier leur étanchéité et l'état des dépôts.
- /// Les ouvrages devront impérativement demeurer propres afin d'éviter les dégagements d'odeurs et les obstacles aux écoulements.
- /// Par ailleurs, il sera procédé à une visite de contrôle et un entretien des ouvrages d'assainissement pluvial suite à chaque événement particulier (pluie importante, pollution accidentelle ...). Tout ou partie des ouvrages sera alors nettoyé et curé.

N.B. : Le site est implanté sur le bassin versant de la Reppe qui s'écoule à environ 1,5 km au nord-ouest du site. Un ruisseau temporaire s'écoule à environ 830 m au sud-est du site. Le site d'étude se situe hors zone d'aléa inondation sur la cartographie des zones inondables de la commune modifiée en 2019.



Figure 5 : Plan des réseaux humides projetés (source : EIFFAGE IMMOBILIER)

3.3 DESCRIPTION DES TRAVAUX

L'ensemble des constructions actuellement présentes sur le terrain seront démolies. Une partie du site sera désimperméabilisée pour recréer une harmonie et des espaces verts plus ambitieux.

Les principales étapes du chantier actuellement définies sont les suivantes :

- /// Démolition des bâtiments actuels avec retrait et tri des matériaux,
- /// Terrassements pour l'enfouissement des réseaux, installation des fondations et création du sous-sol (1 niveau) ;
- /// Réalisation des voiries ;
- /// Réalisation du gros œuvre des bâtiments ;
- /// Réalisation des espaces verts en parallèle du gros œuvre ;
- /// Réalisation du second œuvre (aménagement intérieur des bâtiments) ;
- /// Livraison du programme.

La durée estimée des travaux est de 24 mois et la livraison est prévue en fin d'année 2028.

Il est prévu que le projet soit excédentaire en matériaux à hauteur d'environ 40 000 m³ de terres excavées.

4. COMPATIBILITE AVEC LE PLU

La commune de La Seyne-sur-Mer possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 février 2004 et dont le dernier arrêté de mise à jour est daté du 8 octobre 2024.

La zone de projet est classée en zone UBa « Zone agglomérée le long des axes principaux hors centralité, en bord de mer et en limite ouest de la zone UA ».

D'après le règlement du PLU, la zone UB correspond à une zone dense dont la vocation principale est l'habitat, le commerce, le service et les activités sans nuisances implantées le long des voies principales. Il s'agit d'une zone desservie par les transports en commun et par des voiries de gabarit important.

Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, de services, de stationnement véhicules sont admise au sein de cette zone. Les constructions peuvent occuper au maximum 40 % d'emprise au sol du terrain du cadre d'habitation et 60 % pour le bâtiment à autres destination que l'habitation. Dans le sous-secteur UBa la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aire de jeux.

Le PLU de La Seyne-sur-Mer est en cours de révision (enquête publique du 3 avril au 5 mai 2025). Notamment, le secteur passera en zone UB, permettant d'augmenter la hauteur maximale du faîtage pour pouvoir optimiser la construction et réaliser une 4^e étage.