VILLE DE BANDOL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 1
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le 17/11/2023
Approuvé le 23/05/2025

Mairie de Bandol
1 Place de la Liberté
83150 BANDOL
Tél : 04 94 29 12 30
www.bandol.fr

RÉVISION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE BANDOL

TOME I

PIÈCE 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIÈCES ÉCRITES

ARRÊT LE 11 NOVEMBRE 2023

APPROBATION LE 23 MAI 2025

Sommaire

PRÉAMBULE **3**

La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire 3

La portée réglementaire de l'OAP 3

Repérage des secteurs soumis à une OAP **4**

Calendrier de phasage d'ouverture à l'urbanisation **5**

OAP n°1 - Secteur Gare **6**

OAP n°2 - Secteur Pierreplane **12**

OAP n°3 - Secteur Vallongue **19**

OAP n°4 - Secteur La Garduère – Les Mattes **24**

OAP n°5 - Secteur rue du 8 mai 1945 (La Poste) **31**

OAP n°6 - Secteur front de mer **36**

OAP n°7 – Secteur Boileau **40**

OAP n°8 - Secteur bd de Marseille **44**

PRÉAMBULE

La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

La commune de Bandol vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

La portée réglementaire de l'OAP

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation ; un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

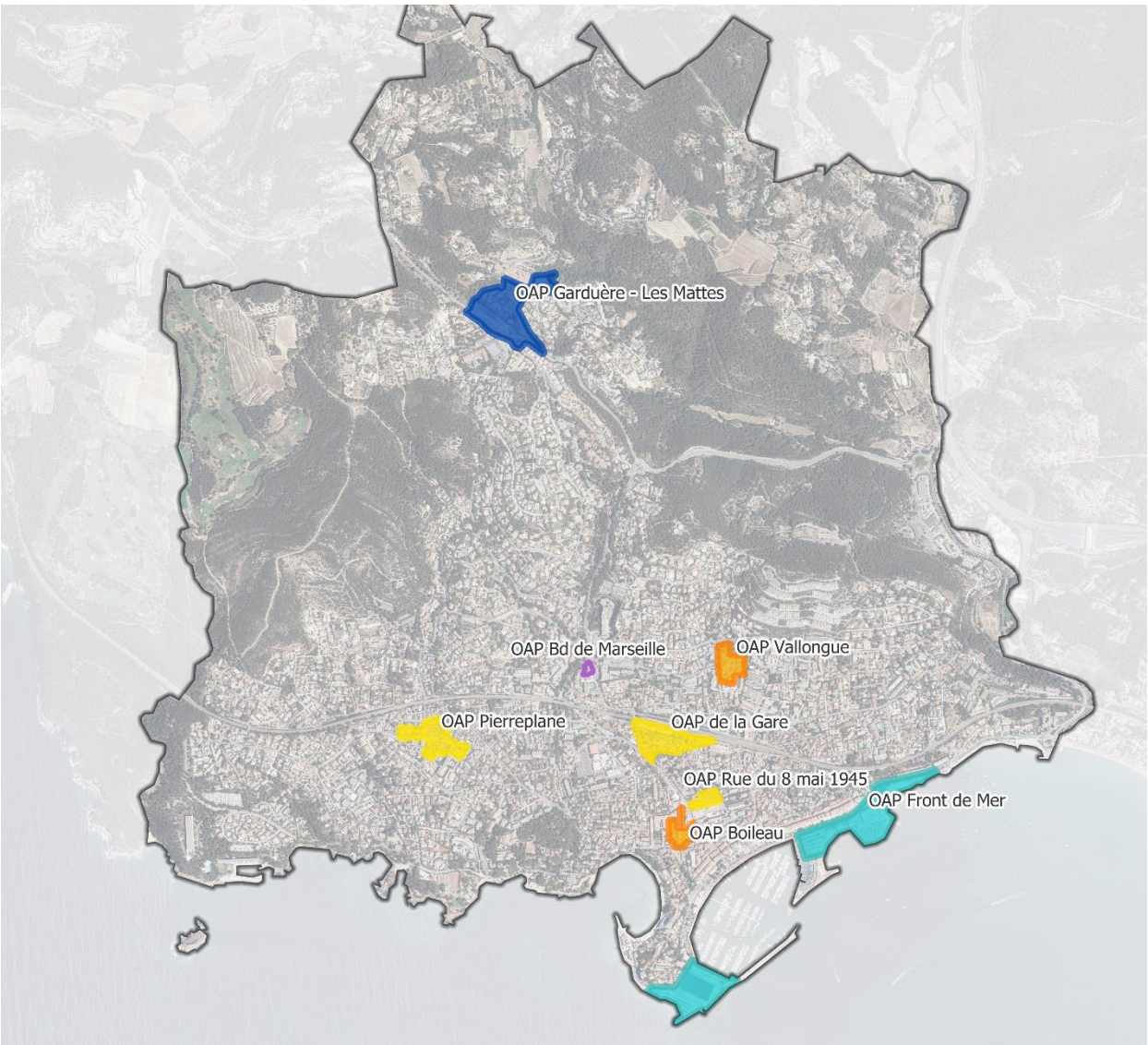
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

Repérage des secteurs soumis à une OAP

Dénomination de l'OAP	Type
OAP 1 Gare	Mixte
OAP 2 Pierreplane	Mixte
OAP 3 Vallongue	Habitat
OAP 4 Garduère – Les Mattes	Economie
OAP 5 8 mai 1945 (La Poste)	Mixte
OAP 6 Front de mer	Amélioration du cadre de vie, attractivité touristique
OAP 7 Boileau	Habitat
OAP 8 Bd de Marseille	Services, santé



Repérage des secteurs OAP

Calendrier de phasage d'ouverture à l'urbanisation

La loi ENE du 12 juillet 2010 a introduit la possibilité de prévoir dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L.151-7 du code de l'urbanisme). Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

Aucune zone AU n'est définie dans le présent PLU portant sur des zones à ouvrir à l'urbanisation.

OAP n°1 - Secteur Gare

Contexte et enjeux

Le secteur de la gare se situe à l'est de la commune, au niveau de la gare SNCF de Bandol. Le périmètre comprend la gare et ses abords, des îlots bâtis en interface et un îlot sur la pointe est de la gare. Il couvre une superficie de 1,5 ha et constitue un secteur de renouvellement urbain avec une vocation mixte : tertiaire et habitat dense, mobilité.

La gare SNCF de Bandol est localisée en cœur de ville, c'est un équipement structurant du centre-ville. Elle se situe notamment à moins de 10 minutes du front de mer. Équipement important en termes de mobilité et de connexion avec les villes de Marseille et Toulon, un cadencement plus important et fréquent du TER est à venir. Le secteur de la gare est desservi par l'arrêt de bus « Gare SNCF. » La gare dispose d'une capacité de stationnements d'environ 100 places.

Le secteur est accessible par l'avenue du 11 novembre 1918. Il est également accessible par l'avenue de la Gare sur la frange est et par le chemin Saint-Marc. Un cheminement doux dit « raccourci de la gare » permet de rejoindre la gare depuis le chemin de Saint-Marc. Ce cheminement n'est pas accessible aux PMR.

Le secteur est occupé par de l'habitat pavillonnaire et du petit collectif. Des services de location de voiture, des restaurants, mais également des commerces et des services de santé sont présents dans le secteur.

Localisation et périmètre du secteur

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération renouvellement urbain avec une densité de logement en cohérence avec le contexte urbain
- Développer et maintenir un quartier gare attractif avec des commerces et des services de proximité
- Créer du logement à vocation sociale et renforcer la mixité sociale en ville afin de répondre aux besoins des habitants
- Privilégier le principe de nature en ville en créer un espace public végétalisé
- Envisager un réaménagement des déplacements au sein du secteur
- Protéger les arbres ciblés dans le secteur
- Anticiper le ruissellement pluvial sur le secteur en lien avec les études menées par la CASSB dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales. Il convient de se référer à la planche graphique de l'aléa ruissellement qui s'appuie notamment sur la cartographie hydrogéomorphologique (carte HGM).

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir de la mixité fonctionnelle (habitat, des commerces, des services, du tertiaire…) en interface avec la gare et de l'habitat sur la pointe est du secteur. Environ une centaine de logements sont prévus sur le secteur dont 50% de la programmation sera à vocation sociale pour les opérations > à 4 logements au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat. La densité brute de l'OAP est de 67 logements/ha.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le secteur d'OAP sera desservi depuis les voies existantes : avenue de la Gare et le chemin Saint-Marc. La portion de l'avenue de la Gare qui dessert la gare pourra faire l'objet d'une requalification au besoin, notamment, des modes doux. Le carrefour pourra faire l'objet d'un réaménagement afin d'améliorer le croisement. Un carrefour est à organiser pour optimiser et fluidifier les flux au niveau du Chemin de Saint-Marc, du Raccourci de la Gare et l'Impasse de Nice.

Des accès mutualisés seront à créer pour desservir les constructions nouvelles au niveau du Raccourci de la Gare et de l'avenue de la Gare.

Des continuités piétonnes et des liaisons douces seront assurées. Le chemin de l'arrière gare sera l'accès piéton privilégié vers la gare. Une liaison douce sera à privilégier également au niveau du Raccourci de la Gare.

Les stationnements liés aux différentes vocations seront réalisés dans l'enveloppe du projet. Le stationnement en sous-terrain est privilégié pour les opérations d'habitat collectif. Pour les autres activités, les stationnements seront gérés soit à la parcelle soit en bordure de la voie de desserte

interne. Les aires de stationnement mutualisées sont encouragées. Les stationnements seront en revêtement perméable et traité de manière qualitative sur le principe de l'éco-paysage.

Les stationnements seront à réorganiser et à optimiser au niveau de la gare, et ce dans un principe de multimodalité pour diversifier les types de déplacements et réduire la place de la voiture en ville. Les stationnements verticaux de type parking silo sont encouragés.

Image de référence : Principe de parking éco-paysager

Composition urbaine

Pour une bonne intégration du projet dans le contexte urbain, les constructions seront de type collectif pour répondre à un principe de densité forte. La hauteur maximale des constructions sera différenciée afin de créer un épannelage sur le quartier allant du R+3 (12 m maximum) à l'ouest au R+2 à l'est. Les constructions auront des volumes simples. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumes relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

Illustrations de la diversité et mixité des formes urbaines[1]

[1] Illustration de principe, photographie non contractuelle

Pour les constructions en interface avec le chemin de Saint-Marc et l'avenue de la gare, les constructions suivront un ordonnancement des façades parallèle aux voiries et en alignement pour créer des fronts urbains organisés. Les alignements bâtis sur un trop long linéaire sont proscrits. La variété des épannelages sera privilégiée pour rechercher une complexité de la silhouette urbaine et limiter la monotonie.

Des commerces/services de proximité pourront s'implanter en rez-de-chaussée dans la zone en interface avec la gare. Sur ces îlots, du tertiaire est aussi envisagé afin de créer un quartier de gare actif. Le parvis de la gare pourra faire l'objet d'une requalification, d'un redimensionnement dans un souci d'amélioration des espaces publics, d'identification de l'équipement.

Composition paysagère et environnementale

Les arbres existants seront préservés autant que possible. Certains sujets ont été identifiés comme remarquables (ils sont repérés sur le plan). Ils participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. En limite sud, une bande végétalisée sera maintenue libre de constructions (ex. : jardins d'agrément …) à partir de la limite séparative, pour assurer la transition avec l'avenue de la Gare. Un continuum végétal dense sera à conforter ou à créer sur les franges du parking de la gare.

Afin de favoriser la nature en ville, un traitement végétal des espaces communs est privilégié. Les strates végétales devront être diversifiées (herbacées, arbustives et arborées) tout en préservant les éléments paysagers déjà identifiés (linéaire, arbre existant, etc.) et en étant compatibles avec les autres orientations du secteur (mobilité, bâtis, etc.).

Les espèces végétales choisies devront au maximum être adaptées au climat méditerranéen. Le choix des plantations pourra s'inspirer des structures végétales communes en méditerranée comme dans la chênaie verte/blanche méditerranéenne ou toutes les autres formations végétales sous-jacentes (garrigue, pinède, chênaie mixte, etc.). Une vigilance accrue doit être portée sur les espèces allergisantes.

Schéma d'illustration : principe de traitement végétal des limites

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Un bassin de rétention pourrait également être aménagé. Des espaces pourront être plantés pour la gestion des eaux pluviales sous forme de noue.

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;

- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.

- Tenir compte de l'aléa ruissellement, notamment en appliquant les règles associées à l'aléa

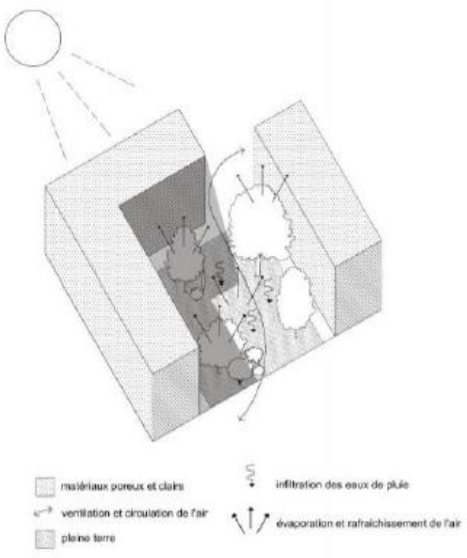


Schéma : Rafraîchissement des îlots

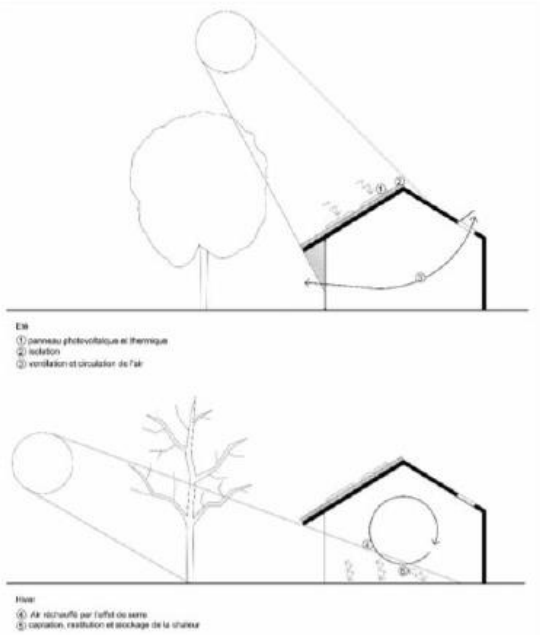


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

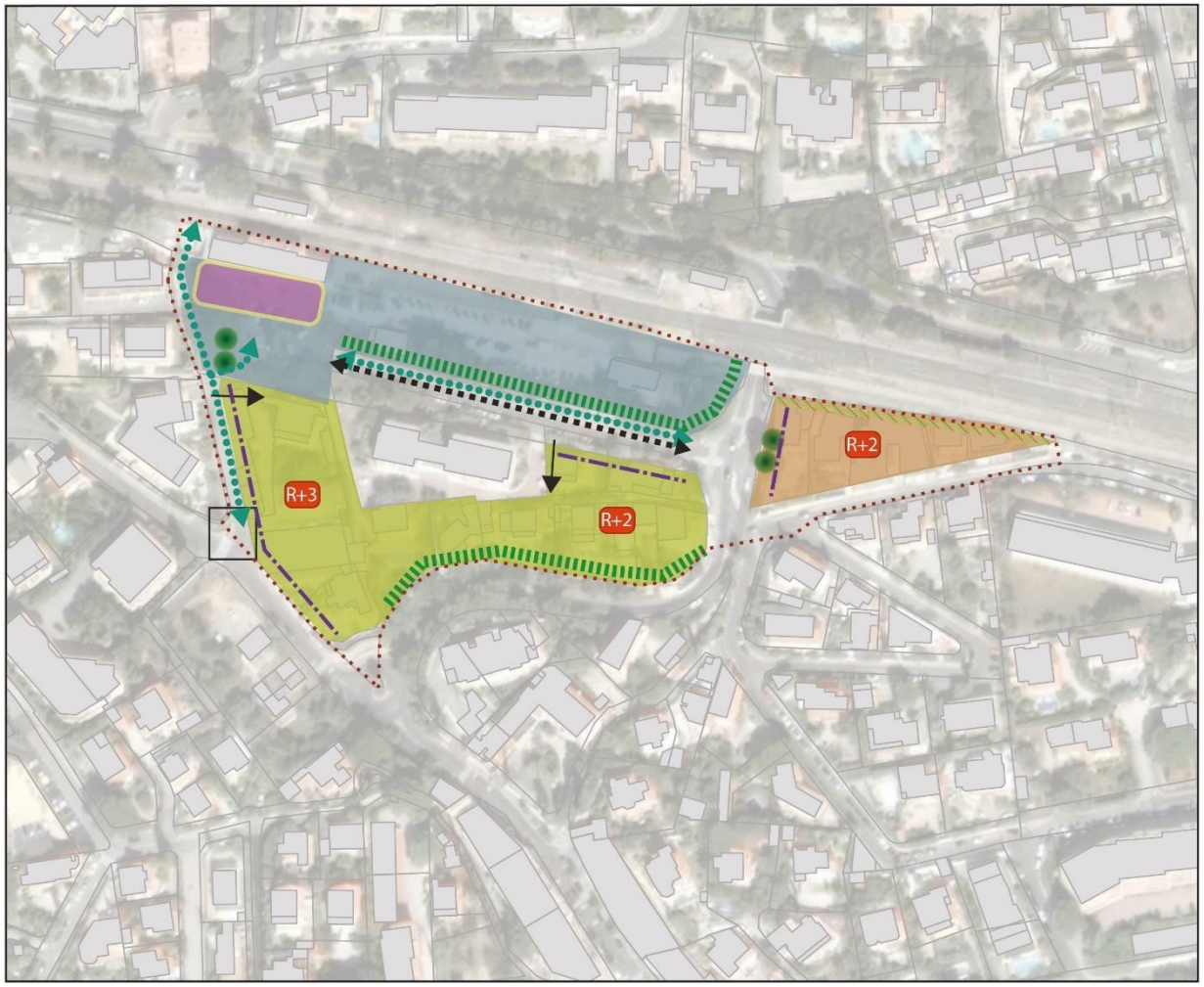
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.

L'évolution modérée des constructions existantes (réfection, création d'annexes, extension, etc.) est autorisée conformément aux règles de zones et aux prescriptions graphiques inscrites dans le règlement écrit et le règlement graphique.

Commune de Bandol

OAP n° 1- Secteur Gare



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Recalibrage et réaménagement de la voie

Vocation mobilité dominante (stationnements et multimodalité)

Accessibilité privilégiée

Liaison douce à créer

Carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

Vocation mixte dense (habitat, tertiaire,...)

Vocation habitat dense

Parvis de la gare à aménager

R+X Hauteur maiximale des constructions

Principe d'alignement de la façade

Composition paysagère

Espace de pleine terre végetalisé

Continuum végétal dense à conforter ou créer

Arbre à protéger

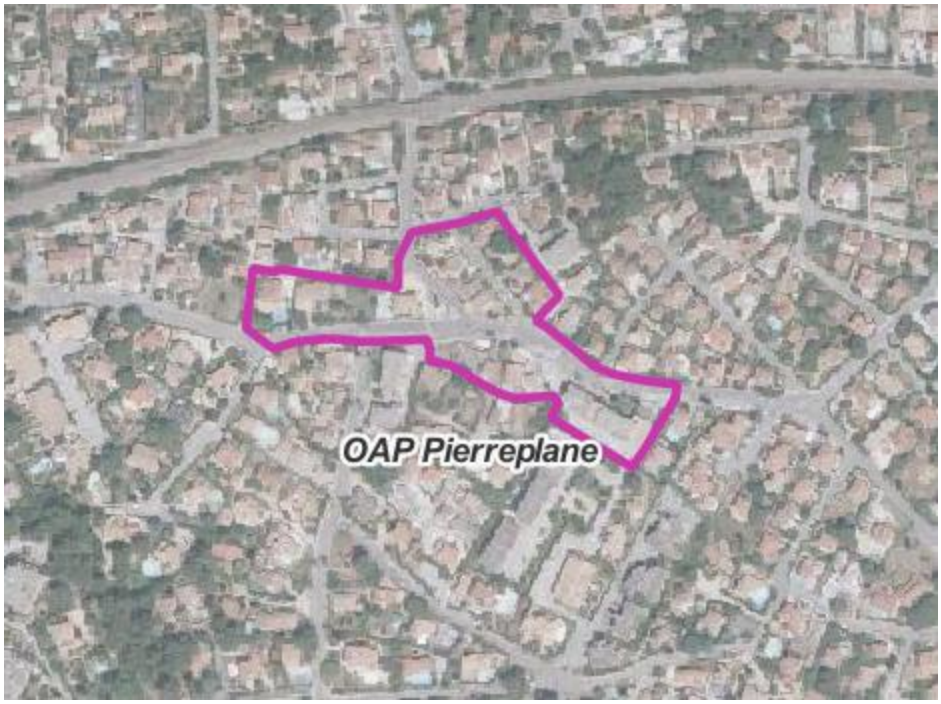
OAP n°2 - Secteur Pierreplane

Contexte et enjeux

Le secteur de Pierreplane se situe à l'ouest de la commune dans un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie de 1,4 ha. Le secteur est occupé par une mixité de formes urbaines (petit collectif et habitat individuel), mais également de commerces.

Ce secteur constitue une centralité de quartier. Il constitue un secteur avec du potentiel en renouvellement urbain.

Le secteur est traversé par le boulevard de Pierreplane et celui de Lorette. Plusieurs arrêts de bus se trouvent dans le périmètre d'OAP mais également à proximité. Il est desservi par l'arrêt de bus « les Lutins » et celui du « Cottage Fleuri » à proximité.



Localisation et périmètre du secteur

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération renouvellement urbain avec une densité de logement élevée en prenant en compte les formes urbaines du secteur
- Développer et maintenir les commerces et les services de proximité pour renforcer l'attractivité du secteur
- Créer du logement à vocation sociale et renforcer la mixité sociale en ville afin de répondre aux besoins des habitants
- Privilégier le principe de nature en ville en créer un espace public végétalisé
- Envisager un réaménagement des déplacements au sein du secteur

- Anticiper le ruissellement pluvial sur le secteur en lien avec les études menées par la CASSB dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales. Il convient de se référer à la planche graphique de l'aléa ruissellement qui s'appuie notamment sur la cartographie hydrogéomorphologique (carte HGM).

Concernant les risques de ruissellement, des études hydrauliques dynamiques ont été menées en parallèle par la CASSB sur des secteurs ciblés dont le quartier de Pierreplane. Afin de caractériser plus finement ces risques et définir un règlement applicable associé. Le périmètre de l'OAP ainsi que les occupations du sol autorisées ont été définis en cohérence avec les risques identifiés.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

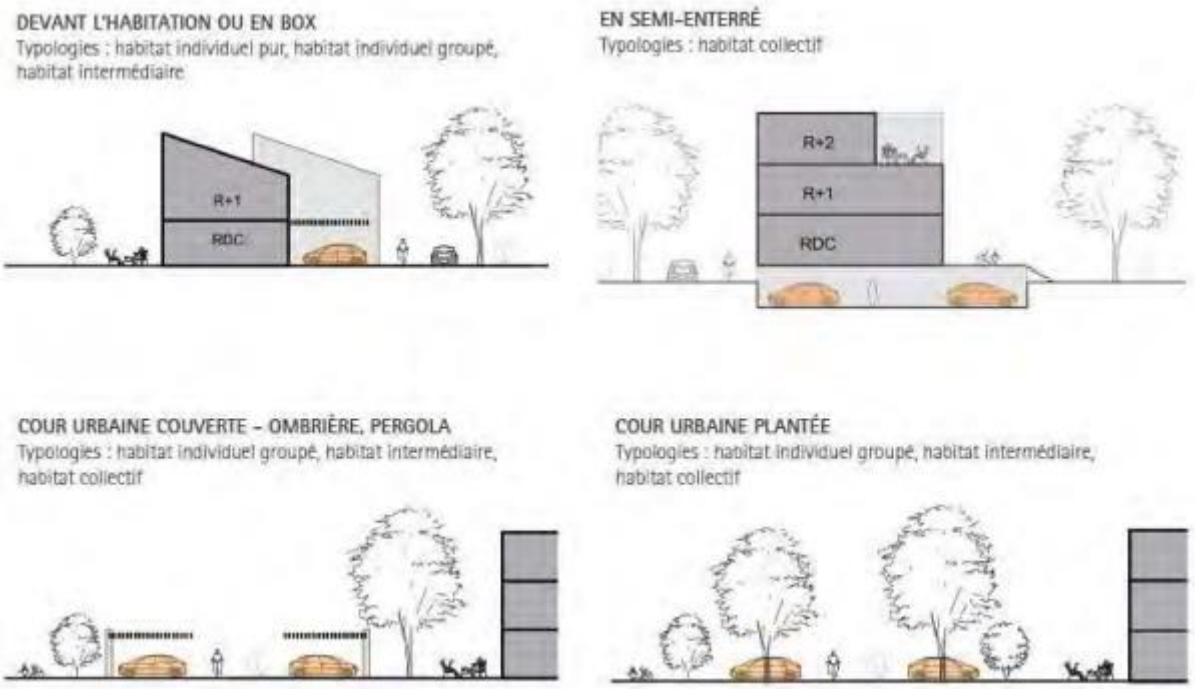
Le secteur a vocation à accueillir environ 110 logements dont 50% de la programmation sera à vocation sociale pour les opérations > à 4 logements au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat. La densité brute de l'OAP est de 61 logements/ha.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Sur la zone de renouvellement urbain au sud du bd de Pierreplane, une voie en impasse sera aménagée, elle sera calibrée de manière suffisante pour permettre les entrées/sorties en double sens. Une aire de retournement suffisamment dimensionnée et répondant aux normes en vigueur sera réalisée. Les cheminements doux seront aménagés ou créés en cohérence avec les études de mobilité et des schémas directeurs des circulations.

Des dispositifs de ralentisseurs seront à envisager sur le bd de Pierreplane afin de réguler la vitesse des déplacements et garantir la sécurité des riverains pour la traversée vers les arrêts de bus.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière qu'ils n'occupent pas une place dominante. La diversité des aménagements est favorisée afin de diversifier le paysage (clos, semi-ouvert en pergola, planté). Le stationnement en sous-terrain pourra être envisagé en zone d'aléa ruissellement sous réserve d'une étude hydraulique dynamique et de minimiser au maximum la vulnérabilité des biens et des personnes. Le cas échéant, le stationnement sera organisé en poche et mutualisé. Les aires de stationnement mutualisées sont encouragées. Les stationnements seront en revêtement perméable et traité de manière qualitative sur les principes de l'éco-paysage.



Principe de diversité des stationnements

Des continuités piétonnes seront assurées depuis le secteur vers les rues existantes.

L'arrêt de bus « les Lutins » pourra faire l'attention d'une requalification pour améliorer l'accès PMR.

Composition urbaine

Pour une bonne intégration du projet habitat dans le contexte urbain, les constructions seront de type habitat collectif avec une densité élevée. La hauteur maximale des constructions sera différenciée du R+1+C au R+2 selon le plan. Les constructions auront des volumes simples. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

Au niveau du boulevard de Pierreplane, des rez-de-chaussée commerciaux et des services sont à maintenir ou à créer dans le but de conforter ce pôle de proximité.

Illustrations de la densité élevée[2]

[2] Illustration de principe, photographie non contractuelle

Les constructions suivront un ordonnancement des façades parallèle aux voiries et en alignement pour créer des fronts urbains organisés notamment au niveau du boulevard de Pierreplane, de la rue du Pont de Fer et de l'impasse de la Bastide Folco.

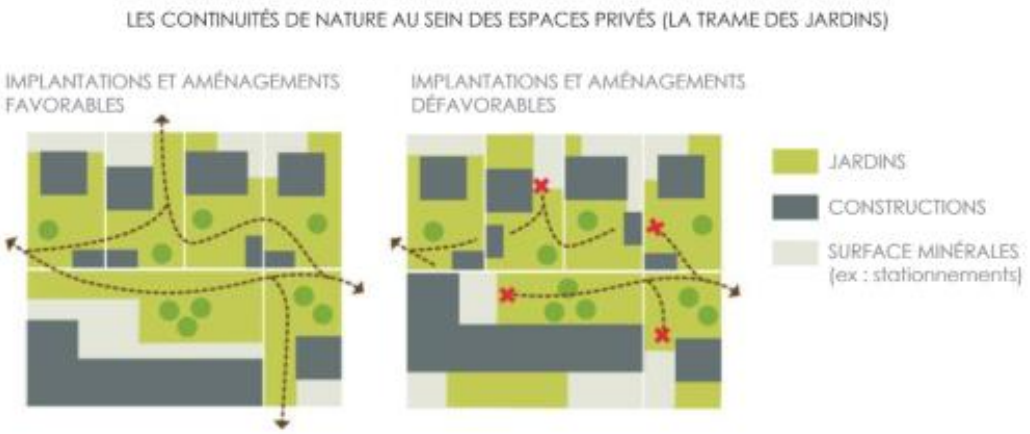
Les constructions devront tenir compte de l'aléa ruissellement, notamment en appliquant les règles associées à l'aléa.

Composition paysagère et environnementale

Le projet prévoit la création d'un espace public végétalisé. Il sera aménagé au cœur du quartier afin de créer un espace de rencontre, d'animation de quartier. Il pourra être aménagé sous la forme d'une place avec un traitement qualitatif en termes de végétation.

Illustration de l'aménagement de l'espace public

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations.



Principe d'aménagement de la trame végétale

Des arbres existants seront préservés autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site.

Afin de favoriser la nature en ville, un traitement végétal des espaces communs est privilégié. Il est aussi recommandé de traiter les franges paysagères de manière qualitative. Ces franges seront végétalisées avec une trame végétale diversifiée à minima une haie arbustive dense avec feuillage persistant, afin de créer un écran visuel permettant une bonne insertion et participant au cadre de vie de qualité.

Illustration du traitement végétal d'espace commun

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Un bassin de rétention pourrait également être aménagé. Des espaces pourront être plantés pour la gestion des eaux pluviales sous forme de noue.

Le schéma d'OAP précise la localisation des noues paysagères qu'il est nécessaire d'aménager au regard des risques liés au ruissellement des eaux pluviales identifiés par l'étude du bureau hydraulique

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.

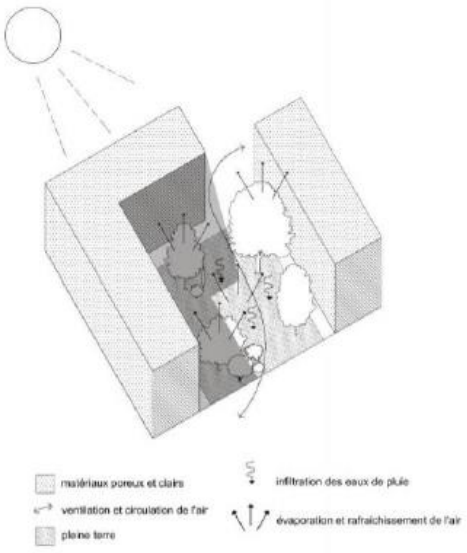


Schéma : Rafraichissement des îlots

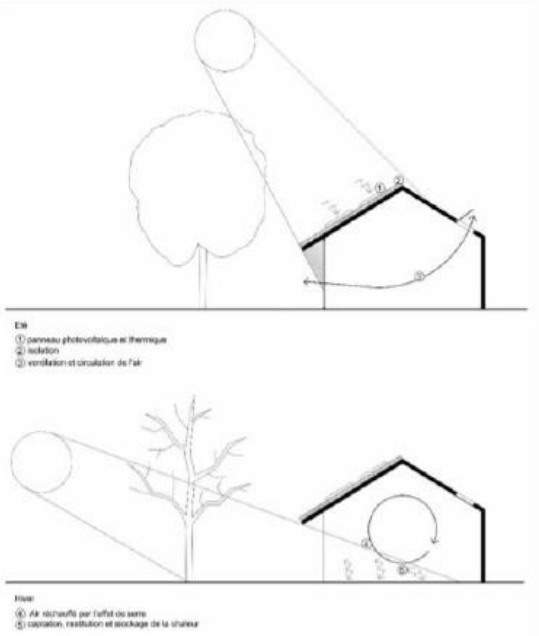


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

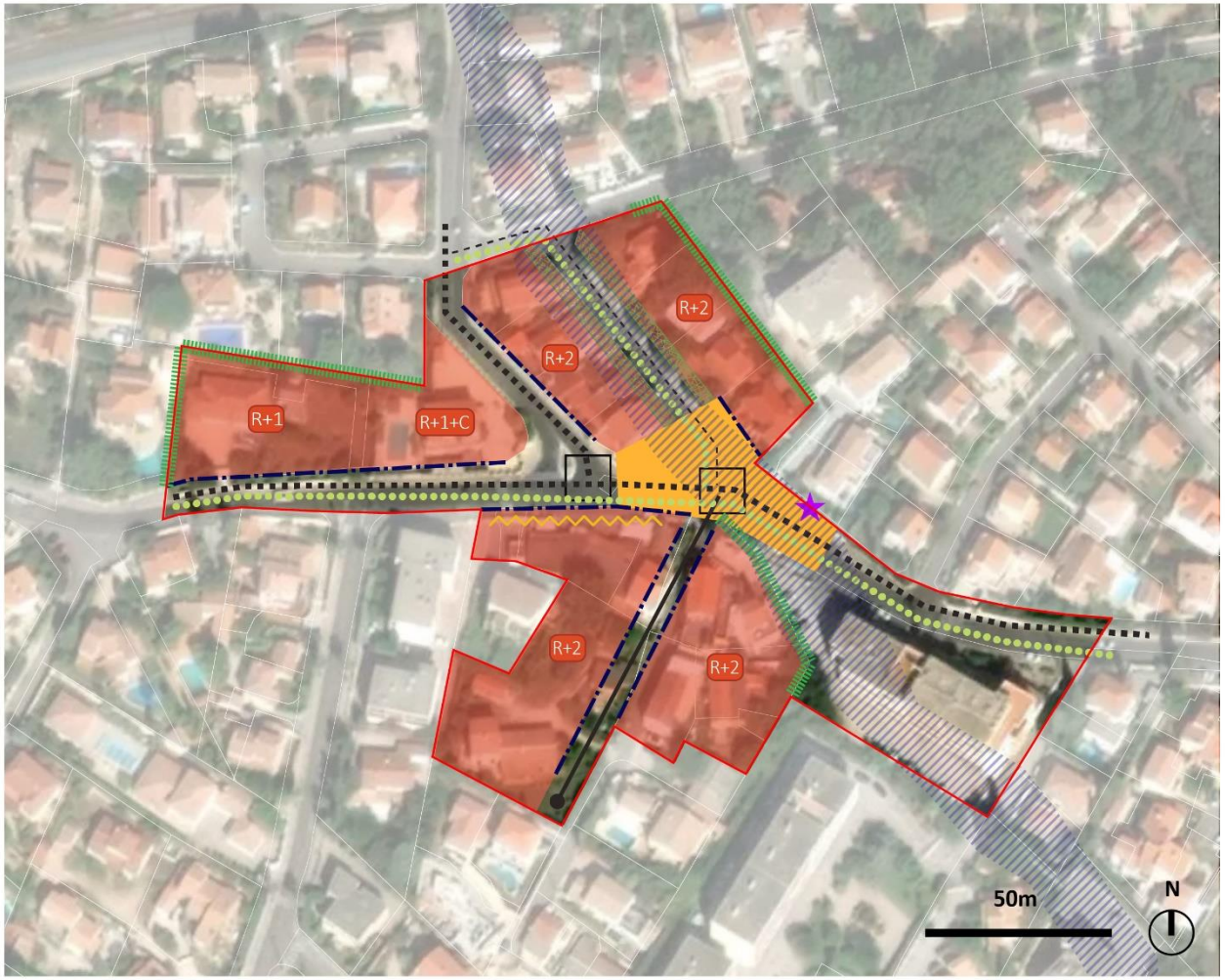
Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.

L'évolution modérée des constructions existantes (réfection, création d'annexes, extension, etc.) est autorisée conformément aux règles de zones et aux prescriptions graphiques inscrites dans le règlement écrit et le règlement graphique.

COMMUNE DE BANDOL

OAP PIERREPLANE

Superficie de l'OAP 1,79 ha
Nombre de logements 110
Densité 61 logements/ha



Périmètre OAP

Risque lié au ruissellement

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie structurante à conforter

Principe de voie secondaire à conforter

Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à conforter

Desserte en impasse avec retournement

Croisement de flux à sécuriser

Arrêt de bus à requalifier

Vocation et composition urbaine

Habitat collectif

Espace public paysager à créer

R+1 Hauteur bâtie

Principe d'implantation du bâti

Composition paysagère

Traitement végétal des franges

Noue paysagère pour la gestion du ruissellement

OAP n°3 - Secteur Vallongue

Contexte et enjeux

Le secteur Vallongue ou dit de la « Pouponnière » à l'est de la commune, en zone résidentielle. Il est accessible par le boulevard de Vallongue sur sa frange ouest, le boulevard du Bois Maurin sur sa frange nord. Il est également accessible par l'impasse Chantegril au sud. Il constitue un secteur en renouvellement urbain à vocation habitat et couvre une superficie de 1,2 ha.

Le secteur est occupé par de l'habitat individuel et par un Espace Boisé Classé au nord.

Localisation et périmètre du secteur

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération renouvellement urbain avec une densité de logement élevée en prenant en compte les formes urbaines du secteur
- Créer du logement à vocation sociale et renforcer la mixité sociale en ville afin de répondre aux besoins des habitants
- Privilégier une mixité des formes urbaines
- Créer un principe de cœur d'îlot végétalisé pour favoriser le principe de nature en ville dans l'opération

Les enjeux environnementaux du site sont :

- Préserver les espaces naturels au nord du secteur classé en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat. La programmation en logement est estimée à environ 100 dont 50% de la programmation sera à vocation sociale pour les opérations > à 4 logements au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat. La densité brute de l'OAP est de 83 logements/ha.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le secteur d'OAP sera desservi le boulevard de Vallongue. Une voie de desserte sera créée pour desservir l'ensemble du périmètre. En cas de desserte en impasse, la voie sera calibrée de manière suffisante pour permettre les entrées/sorties en double sens. Une aire de retournement suffisamment dimensionnée et répondant aux normes en vigueur sera réalisée. La voie nouvelle pourra prendre la forme de voie partagée. Le schéma viaire de l'OAP a été décidé au regard des opérations réalisables et des emplacements réservés mis en place par la collectivité. La voie de retournement est la seule solution sécurisante et permettant la circulation des véhicules pour le secteur. Le bouclage routier par les propriétés privés demanderait un temps particulièrement long d'intervention foncière sans garantie de réalisation in fine.

Les stationnements liés aux différentes vocations seront réalisés dans l'enveloppe du projet. Le stationnement en sous-terrain est privilégié pour les opérations d'habitat collectif. Les aires de stationnement mutualisées sont encouragées en surface. Les stationnements seront en revêtement perméable et traités de manière qualitative avec les principes de l'éco-paysage.

Des continuités piétonnes seront assurées depuis le secteur vers les rues existantes au niveau du boulevard de Vallongue. Le trottoir sur le bd de Vallongue pourra être élargi dans le cadre de l'opération. Des sentes piétonnes pourront être aménagées dans le périmètre.

Les liaisons douces permettent de prévoir un report modal de la voiture individuelles vers le vélo, limitant le trafic du secteur.

Composition urbaine

Les formes urbaines sur le secteur seront de densité élevée de type collectif. Elles seront articulées autour d'une place centrale vaste et végétalisée. Ces opérations seront organisées autour de cœur d'îlots végétalisés. Les volumes seront simples et harmonieux au sein des opérations. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

La hauteur maximale sera cohérente avec le contexte urbain à savoir une hauteur allant du R+2 à l'ouest du secteur et en R+3 (12 m maximum) sur la frange est. Un épannelage des hauteurs est envisagé afin de donner du rythme aux façades urbaines.

Illustrations de la densité élevée[3]

Composition paysagère et environnementale

L'aménagement du secteur doit contribuer au renforcement de la trame végétalisé par la création d'un cœur d'îlot végétalisé dans les opérations. Au sein de l'opération, le traitement végétal des franges à l'est sera privilégié. Ces franges seront végétalisées avec une trame végétale diversifiée à minima une haie arbustive dense avec feuillage persistant, afin de créer un écran visuel permettant une bonne insertion et participant au cadre de vie de qualité.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Un bassin de rétention pourrait également être aménagé. Des espaces pourront être plantés pour la gestion des eaux pluviales sous forme de noue.

Illustration : noue paysagère

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

[3] Illustration de principe, photographie non contractuelle

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.

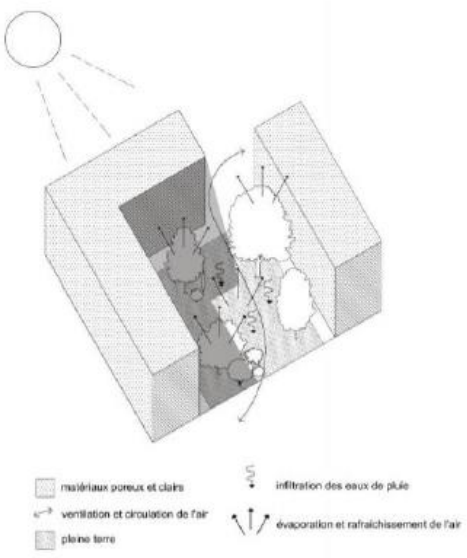


Schéma : Rafraichissement des îlots

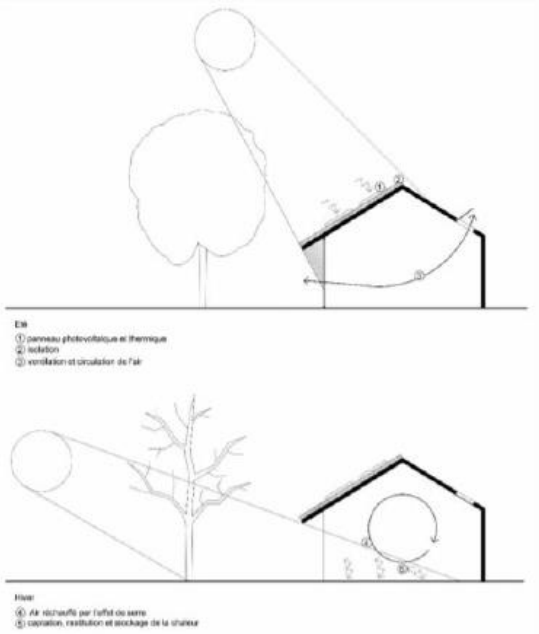


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

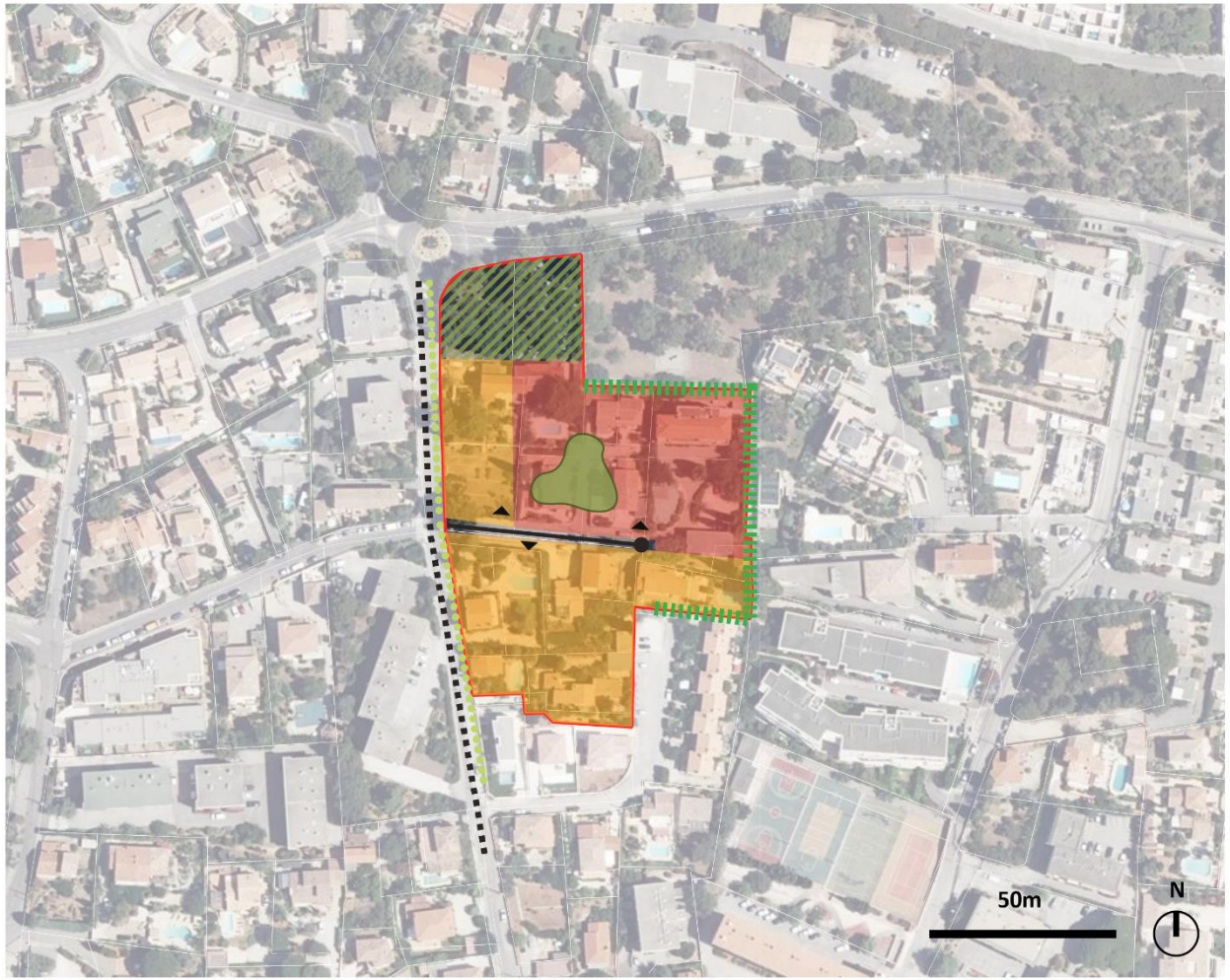
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Une seule opération d'aménagement d'ensemble est possible. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur tout ou partie des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.

L'évolution modérée des constructions existantes (réfection, création d'annexes, extension, etc.) est autorisée conformément aux règles de zones et aux prescriptions graphiques inscrites dans le règlement écrit et le règlement graphique.

COMMUNE DE BANDOL
OAP VALLONGUE

Superficie de l'OAP 1,21 ha
Nombre de logements 100
Densité 83 logements/ha



Périmètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à conforter
- Aire de retournement
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer ou conforter
- Principe d'accès aux logements

Vocation et composition urbaine

- Habitat collectif R+3
- Habitat collectif R+2

Composition paysagère

- Traitement végétal des franges
- Espace naturel à préserver
- Coeur d'îlot végétalisé à créer

OAP n°4 - Secteur La Garduère – Les Mattes

Contexte et enjeux

Le secteur de la Garduère – Les Matte se situe au nord de la commune en entrée de ville de la commune depuis Saint-Cyr-sur-Mer. Le secteur est traversé par la D559 et par le Chemin de Naron. Il est desservi par l'arrêt de bus « Bandol – Garduère ». Le secteur constitue une centralité secondaire pour la commune avec la présence d'un supermarché, de services, d'une zone avec des activités artisanales. La zone d'activités localisée Chemin de Naron est peu organisée, les constructions se sont réalisées au coup par coup. Une partie du secteur est occupé par une opération de type lotissement en pavillonnaire. Les aménagements de l'entrée de ville sont sommaires et plutôt routiers, l'emprise du commerce de gros tient une place prépondérante dans la lecture de l'espace. Cette entreprise marque une rupture paysagère brutale dans la mesure où son emprise s'étend sur un peu plus de 200 m le long de la route, et dont la limite vient jusqu'au bord de la chaussée. Aucune trame végétale n'est présente et un simple muret grillagé sert de clôture entre la voie de circulation et la surface commerciale minéralisée.

Les typologies urbaines marquent une transition paysagère nette après une succession de points de vue plus ou moins ouverts entre collines et vallons, vignobles et paysages forestiers recouverts de pins d'Alep. L'entrée de ville côté Saint-Cyr-sur-Mer étant située en sommet de piémont, la vue vers les collines et le paysage lointain est dégagée au niveau du premier rond-point de cette entrée de ville. Une fenêtre s'ouvre sur l'horizon, comme une respiration paysagère.

Localisation et périmètre d'OAP

Les enjeux du secteur :

- Assurer une continuité paysagère de l'entrée de ville depuis les principaux axes routiers
- Compléter la présence d'une trame végétale arborée
- Préserver des fenêtres ouvertes sur le grand paysage
- Intégrer les façades bâties/commerciales au paysage
- Limiter les effets des îlots de chaleurs urbains
- Gérer l'aléa feu de forêt, notamment aux franges de l'urbanisation
- Anticiper le ruissellement pluvial sur le secteur en lien avec les études menées par la CASSB dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales. Il convient de se référer à la planche graphique de l'aléa ruissellement qui s'appuie notamment sur la cartographie hydrogéomorphologique (carte HGM).
- Intégrer le risque mouvement de terrain dans les futurs aménagements

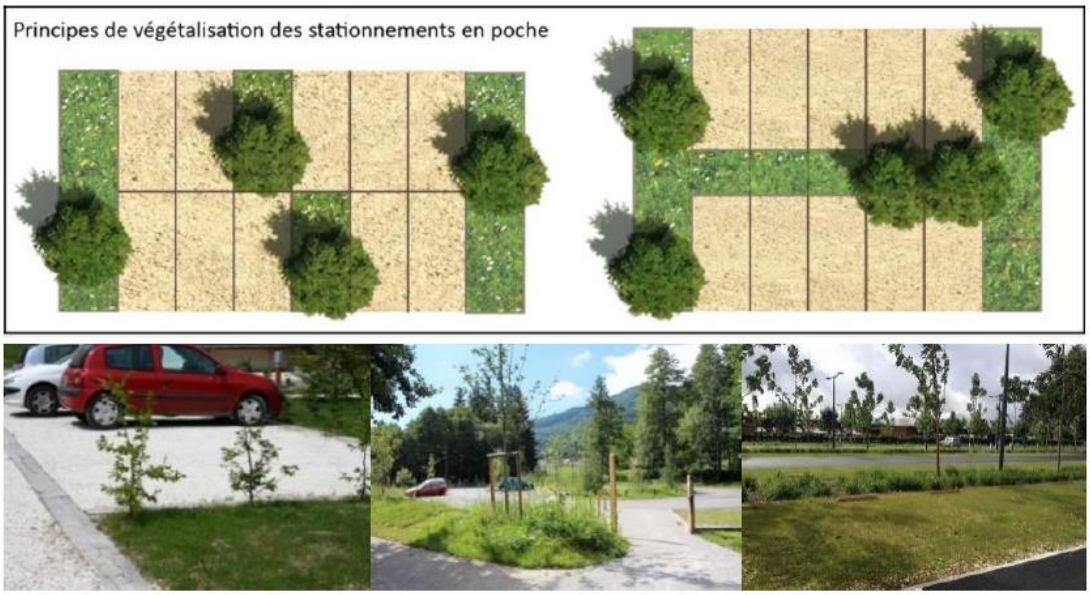
Concernant les risques de ruissellement, des études hydrauliques dynamiques ont été menées en parallèle par la CASSB sur des secteurs ciblés dont le quartier des Mattes afin de caractériser plus finement ces risques et définir un règlement applicable associé. Le périmètre de l'OAP ainsi que les occupations du sol autorisées ont été définis en cohérence avec les risques identifiés.

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation
Le secteur a vocation à accueillir des activités artisanales, de services, santé.

Accessibilité, trame viaire, modes doux
Des dispositifs visant à marquer l'entrée de ville seront à envisager sur l'axe principal du secteur (route départementale D 559) afin d'identifier l'entrée de ville de Bandol et de permettre une régulation de la vitesse (effet dissuasif à minima).

Les stationnements seront en revêtement perméable et traités de manière qualitative avec les principes de l'éco-paysage. L'infiltration des eaux pluviales dans les revêtements perméables permet d'anticiper les écoulements pluviaux afin de limiter les impacts de l'aléa ruissellement du secteur.



Images de référence : stationnement végétalisé et matériaux perméables

Composition urbaine

Les constructions seront implantées en alignement sur le front de rue afin de créer un front urbain structurant sur la partie existante de la zone d'activité. La construction en limite séparative pourra s'effectuer soit en mitoyenneté soit avec un recul dans une volonté de densification de l'existant. Le bâti sera composé de volumes simples et réguliers. Des similitudes devront se retrouver dans le traitement et la composition des ouvertures, ains que de certains éléments architecturaux (enseigne, pan de mur, etc.). La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C (9 m maximum).

Images de référence : volumétrie, gabarit, lignes architecturales simples

Composition paysagère et environnementale

Ce secteur a vocation économique et artisanale, participe également à la construction identitaire de l'entrée de ville de Bandol. Il doit ainsi pouvoir assurer la valorisation du paysage dans lequel il s'inscrit.

Afin de permettre l'intégration des espaces bâtis et de leurs surfaces (aires de stationnement, zones de stockage ...) différents principes de végétalisation seront développés, et se focaliseront sur les points de vue depuis la route.

Le long de la D559, la mise en place d'une trame arborée permettra de maintenir une continuité végétale et de dissimuler les éléments urbains trop impactant (poteaux électriques, panneaux publicitaires, surfaces bâties,) tout en atténuant les impacts des nuisances sonores. Cette trame arborée devra se située à 4 mètres minimum de la ligne de rive de la voie. Côté Sud, celle-ci pourra s'inscrire sur le terre-plein délimitant les 2 voies de circulations. Un alignement d'arbres sera installé en complément d'une strate végétale basse. Côté Nord, au sein du périmètre commercial de *Point P.*, la plantation de quelques sujets arborés en correspondance avec l'alignement du terre-plein, permettra de mieux intégrer l'espace commercial. Le choix de privilégier des arbres de haut développement permettra de ne pas utiliser une surface au sol trop importante, et de créer de l'ombre sur cette large surface minéralisée. Leurs fosses de plantation devront s'inscrire entre les stockages de matériaux et, avec la complicité de la société Point P., elles pourront participer à leur organisation et leur structuration. De plus une clôture partielle, semi-occultante (par exemple 1/2 grillage et 1/2 palissade ou cannisses) sera installée afin de réduire l'impact visuel.

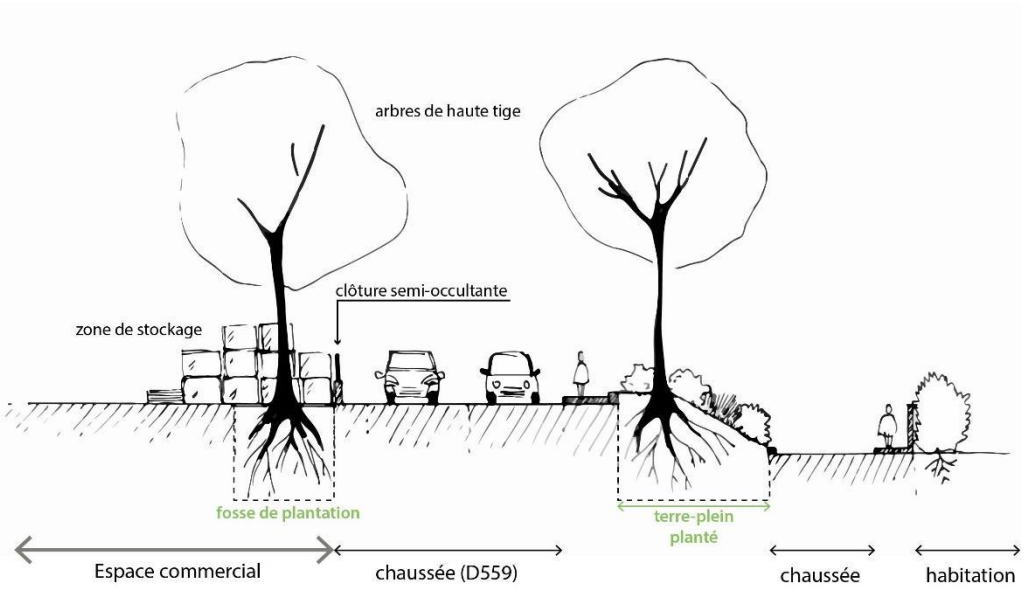


Illustration : coupe de principe du traitement paysager en entrée de ville côté Saint-Cyr-sur-Mer

Le traitement des franges des 2 zones de projet à vocation économique et artisanale s'accordera, dans un premier temps, à préserver les structures végétales existantes si leur état sanitaire le permet. Dans un second temps, au besoin, celles-ci seront complétées dans un souci de continuité, par une strate arborée type haies diversifiée.

Au Nord, le long du chemin de Naron, une bande végétale sera préservée pour permettre une intégration paysagère harmonieuse des futures structures bâties. Par la suite leur aménagement paysager favorisera la plantation d'essences herbacées et arbustives locales.

Les essences suivantes ont été choisies en fonction de leur adaptation aux particularités du site : climat, sol, exposition, port, hauteur, résistance, lien identitaire, qualité ornementale, essences persistantes pour un effet durable et pour faciliter l'entretien. *La liste n'est pas exhaustive, elle sert de base d'exemple sur laquelle il est possible de s'appuyer*.

- *Essences caduques : Flamboyant bleu, Jacaranda mimosifolia : arbre* au port étalé et à la floraison spectaculaire d'avril à juin.

- *Essences persistantes*
  - Pin parasol, *pinus pinea* : conifère au port offrant une large surface ombragée.
  - Camphrier, *Cinnamomum camphora* : arbre de taille moyenne au port majestueux.
  - Faux-poivrier odorant, *Schinus molle* : arbre au port retombant, rappelant la silhouette du saule pleureur
  - Chêne vert, *Quercus ilex* : arbre caractéristique des forêts méditerranéennes
  - Cyprès toujours vert, *Cupressus sempervirens* : arbre à port érigé, intéressant également pour son symbole d'accueil

Les essences choisies en lisière des aménagements devront également respecter les dispositions du règlement concernant l'atténuation de l'aléa feu de forêt et les essences allergisantes.

L'entretien des franges naturels à proximité des secteurs urbanisés de l'OAP devra permettre la gestion du risque feu de forêt. Les recommandation du SDIS et le règlement du PLU précisent les modalités de lutte contre la risque feu de forêt.

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.

- Les constructions devront tenir compte de l'aléa ruissellement, notamment en appliquant les règles associées à l'aléa.

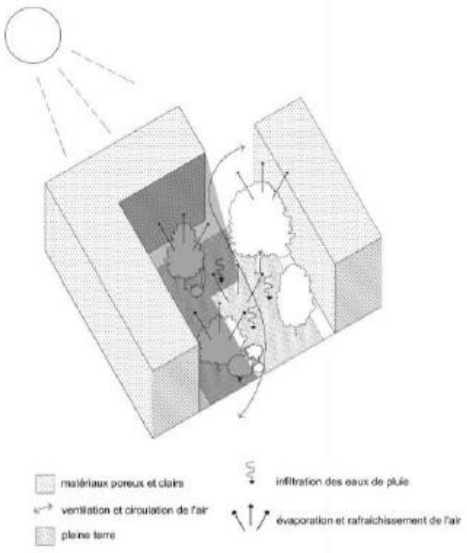


Schéma : Rafraichissement des îlots

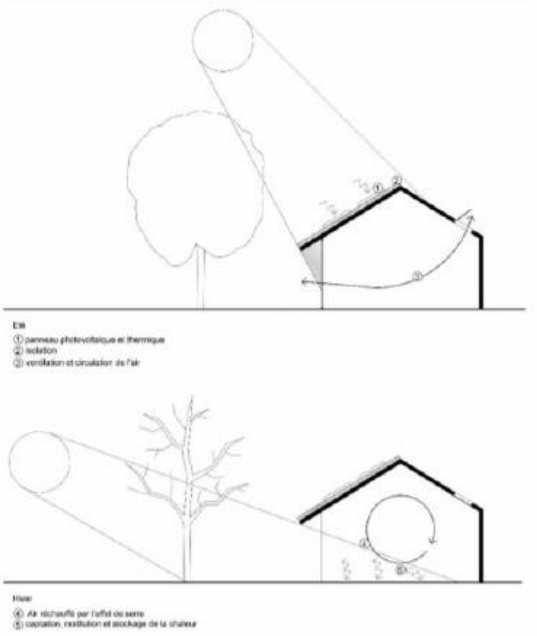


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur une partie ou la totalité des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.

L'évolution modérée des constructions existantes est autorisée conformément aux règles de zones et aux prescriptions graphiques inscrites dans le règlement écrit et le règlement graphique.

COMMUNE DE BANDOL

OAP LES MATTES

Périmètre OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie structurante à conforter
- Cheminement doux à aménager
- Stationnement perméable à créer

Vocation et composition urbaine

- Vocation économique et artisanale
- Hauteur bâtie
- Principe d'implantation des façades

Composition paysagère

- Frange végétale à conserver/renforcer
- Arbre à planter
- Strate végétale basse à planter
- Clôture semi-occultante à prévoir
- Perspective visuelle à préserver

OAP n°5 - Secteur rue du 8 mai 1945 (La Poste)

Contexte et enjeux

Le secteur de la rue du 8 mai 1945 se localise au cœur de ville. Il couvre une superficie de 0,6 ha. Il constitue un secteur en renouvellement urbain à vocation mixte (habitat, commerce, services…) avec une densité de logement élevée.

Le secteur est accessible par la rue du 8 mai 1945 au nord, par la rue Didier Daurat à l'est et par l'avenue du 11 novembre 1918 par l'ouest. Le secteur est notamment desservi par l'arrêt de bus « Bandol-Poste » et par plusieurs lignes de bus.

Le secteur est occupé par de l'habitat individuel sur sa frange nord et un îlot de garage sur sa frange sud. Le site a une topographie marquée avec une pente descendante du nord au sud.

Localisation et périmètre d'OAP

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération renouvellement urbain avec une densité de logement élevée en prenant en compte les formes urbaines du secteur
- Développer les commerces et les services de proximité pour renforcer l'attractivité cœur de ville
- Créer du logement à vocation sociale et renforcer la mixité sociale en centre-ville afin de répondre aux besoins des habitants

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

Le secteur a vocation à accueillir une mixité des fonctions : habitat, commerces, services.

La programmation en logement est estimée à environ 70 dont 50% de la programmation sera à vocation sociale pour les opérations > à 4 logements au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat. La densité brute de l'OAP est de 118 logements/ha.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le secteur d'OAP sera desservi depuis la rue du 11 novembre 1918. La mutualisation des accès aux constructions futures est privilégiée.

Les stationnements liés aux différentes vocations seront réalisés dans l'enveloppe du projet. Les aires de stationnement seront réalisées en sous-terrain. Un parking public sous-terrain sera également créé dans le cadre de l'opération.

Des continuités piétonnes seront assurées depuis le secteur vers les rues existantes.

Composition urbaine

Concernant la composition urbaine du secteur, la hauteur maximale sera cohérente avec le contexte urbain à savoir une hauteur limitée R+3 et partiellement en R+4 (15 m maximum) suivant la déclivité du terrain vers le sud. Les constructions suivront un ordonnancement des façades parallèle aux voiries pour créer des fronts urbains organisés au niveau de la rue du 8 mai 1945. L'implantation des constructions en limite parcellaire est autorisée (en appui sur le bâti de la Poste).

Les formes urbaines sur le secteur seront de densité élevée de type collectif. Les volumes seront simples et harmonieux au sein des opérations. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

Composition paysagère et environnementale

Afin de favoriser la nature en ville, un traitement végétal des espaces communs est privilégié. Il est aussi recommandé de traiter la frange avec le cimetière de manière qualitative.

Les haies multistrates préservent l'intimité et diversifient la flore

Principe de traitement des franges

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.

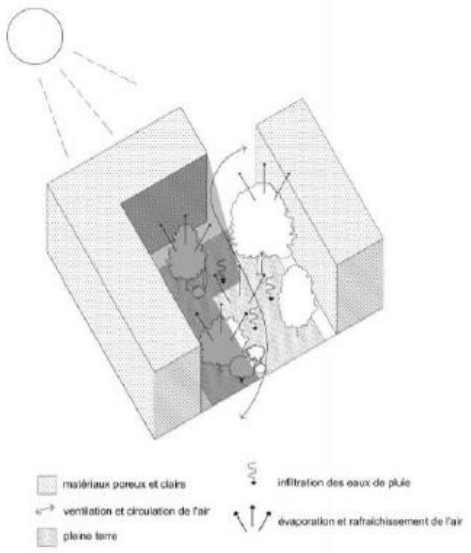


Schéma : Rafraîchissement des îlots

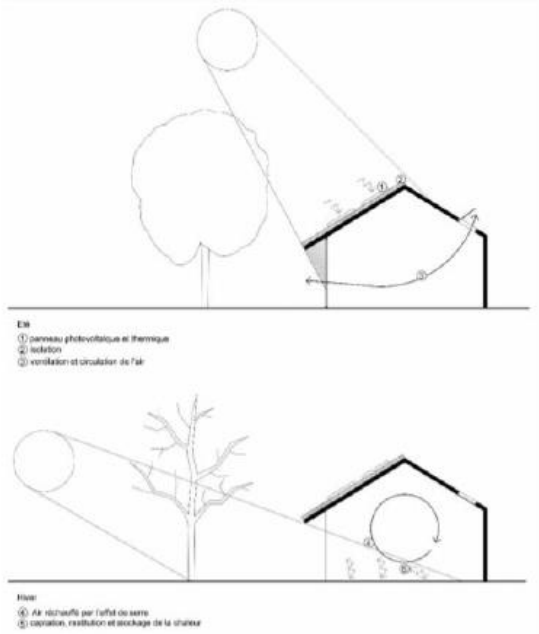


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

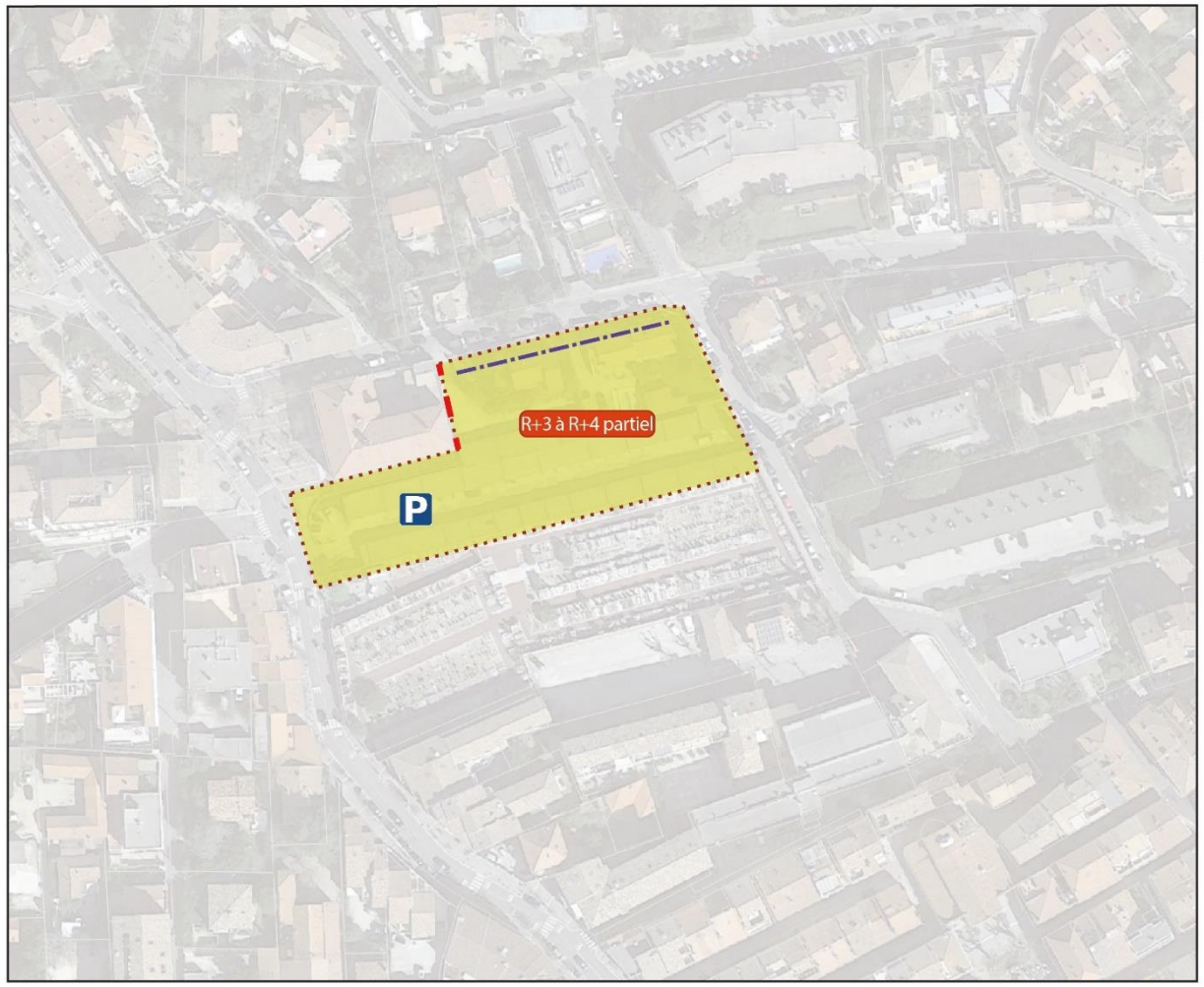
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une seule opération d'aménagement d'ensemble. C'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés par le périmètre pour garantir la cohérence du projet.

L'évolution modérée des constructions existantes (réfection, création d'annexes, extension, etc.) est autorisée conformément aux règles de zones et aux prescriptions graphiques inscrites dans le règlement écrit et le règlement graphique.

Commune de Bandol

OAP n° 5 - Secteur rue du 8 Mai 1945



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

P Stationnements publics à créer en sous-terrain

Vocation et composition urbaine

Vocation mixte (habitat, commerce, services, ...) avec densité élevée

Alignement de la façade principale

Implantation du bâti en limite autorisée

R+X Hauteur maximale des constructions

OAP n°6 - Secteur front de mer

Contexte et enjeux

Le secteur comprend des espaces distincts du front de mer : le stade Deferrari et la partie Casino/plage centrale. Au sein du périmètre sont présents des équipements sportifs, équipements touristiques, plage, mais également des stationnements.

La zone du front de mer est le secteur identitaire de la commune de Bandol. C'est le lieu principal de l'attractivité touristique de Bandol. Le Casino, implanté en bord de mer fait partie des éléments signaux de la commune.

Sur ce secteur, de nombreux stationnements sont présents. Ils constituent une grande part de l'offre de stationnement de la commune. En période estivale, le taux d'occupation est maximal et des stationnements manquent. Par ailleurs, ils ont une empreinte très forte sur l'emprise au sol et sur le paysage du bord de mer. Ils sont aujourd'hui peu qualitatifs malgré la présence d'arbres de haute tige. Ils sont imperméables et les revêtements sont dégradés.

Le secteur du stade constitue un espace de respiration dans le tissu urbain du centre-ville. Il dispose d'une vue privilégiée sur l'ile de Bendor et sur les vues lointaines du littoral varois. Ce secteur est occupé par le stade, des stationnements et quelques constructions. Le quai représente la partie urbaine de la promenade littorale de Bandol. Elle n'est pas continue jusqu'au sentier du littoral.

Localisation et périmètre d'OAP

Les enjeux du secteur :

- Réaménager le stade Deferrari et le déplacer afin de créer un parc paysager et de loisirs, en cœur de ville et bord de mer
- Création d'un pôle nautique pour développer les activités de loisirs et touristiques sur le port
- Développer des principes de cheminements actifs pour connecter le centre-ville au front de mer
- Requalifier les stationnements pour améliorer leur insertion paysagère (désimperméabilisation, végétalisation …)
- S'appuyer sur le porté à connaissance de l'État portant sur la submersion marine (dans une prospective de changement climatique) pour adapter les différents aménagement et mettre en défend la population potentiellement présente.
- Anticiper le ruissellement pluvial sur le secteur en lien avec les études menées par la CASSB dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales. Il convient de se référer à la planche graphique de l'aléa ruissellement qui s'appuie notamment sur la cartographie hydrogéomorphologique (carte HGM).

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation
Le secteur a vocation à accueillir un parc paysager accompagné d'une zone de loisirs et culturelle afin de renforcer son attractivité et sa vocation touristique. Tout aménagement ne devra à minima pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens face à la survenue d'une submersion marine.

Accessibilité, trame viaire, modes doux
Un parking silo sera créé dans le cadre de l'opération au niveau du Casino. Son architecture permettra de compléter l'élément signal représenté par le Casino. Il conviendra de se référer au PAC submersion marine annexé au PLU afin de respecter les conditions de sécurité des infrastructures à créer ou à aménager. Le PAC submersion marine décrit notamment les conditions de constructions et d'installation des parkings à créer et existants pour les zones basses du littoral de la commune (H<50).

Les aires de stationnement existantes seront requalifiées avec les principes de l'éco-paysage afin de désimperméabiliser les sols, de renforcer la végétalisation en lien avec la lutte contre les îlots de chaleur, d'améliorer l'insertion paysagère.

Des continuités piétonnes et un principe de cheminement actif à créer ou à conforter au niveau du Quai Charles de Gaulles et également au niveau du stade Deferrari et des parkings à proximité. Les déplacements doux sur ce secteur font partis d'un schéma global de mobilité douce annexé au PLU.

Composition urbaine
Afin de renforcer l'attractivité touristique du front de mer, un pôle nautique pourra être aménagé en renouvellement urbain en limite du port. Sa hauteur sera limitée à 10 m.

La hauteur des constructions sur la zone du Casino y compris le parking en silo sera de 22 m maximum. Cette hauteur permet d'anticiper la projection des hauteurs futures dans le cadre de l'aléa submersion marine et du retrait du trait de côte.

Les constructions et les aménagements devront respecter les conditions fixées par le PAC submersion marine annexé au PLU. En particulier concernant l'élévation de la cote de plancher habitable ou aménageable sur les zones portuaires et les parkings.

Composition paysagère et environnementale

Ce secteur a vocation à être principalement requalifié tout en permettant l'adaptation du secteur au besoin économique des activités touristiques et de loisirs du territoire et aux risques et aléas identifiés.

Les aires de stationnement doivent intégrer des dispositifs permettant d'apporter de l'ombrage (plantation, ombrière…). Les aires de stationnement seront traitées de manière éco-paysagère avec des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales et des aménagements végétaux

Le parc urbain végétalisé sera aménagé. Les plantations privilégieront les essences locales, favorisant la biodiversité. Les essences utilisées seront diversifiées et pluristratifiées, afin d'éviter les aménagements monospécifiques type alignement. Une gradation des typologies végétales entre le front de mer et le tissu plus urbain est encouragée. Des points de vue sur le littoral seront ménagés.

Le projet de parking silo en renouvellement urbain devra témoigner d'une insertion paysagère de qualité en atténuant les effets de frontalité ou d'aspérité visuelle. Afin de limiter l'impact sur le paysage, les matériaux utilisés devront présenter une teinte en cohérence avec les espaces bâtis alentours. Les façades pourront mobiliser des effets de miroirs reflétant le paysage environnant.

Commune de Bandol

OAP n° 6 - Secteur front de mer

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de cheminement actif à créer/conforter

Requalification des stationnements (éco-paysage)

Parking silo à créer

Vocation et composition urbaine

Parc paysager, zone loisirs, culturelle

Pôle nautique à créer

Equipement public à maintenir

Renforcement de l'attractivité touristique, commerciale

XX Hauteur maximale des constructions

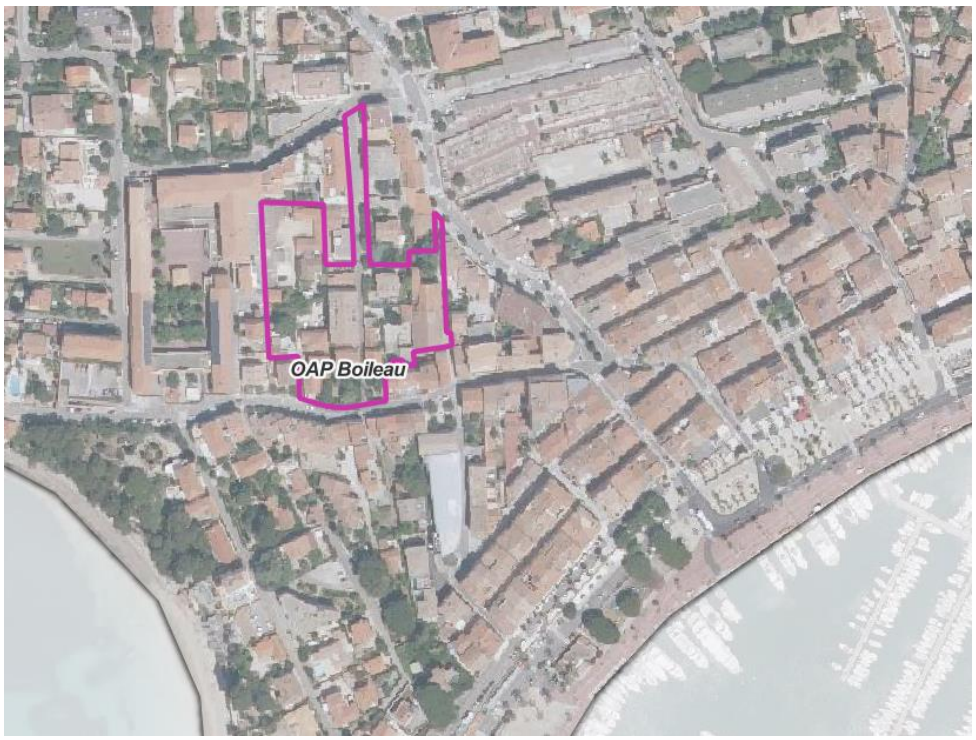
Composition paysagère

Maintien de la structure végétale

OAP n°7 – Secteur Boileau

Contexte et enjeux

Le secteur Boileau se situe dans le centre-ville, à proximité de l'école et des commerces. Le secteur est accessible par la rue Perrault au nord et est traversé par la traverse Boileau. Il couvre une superficie de 2,9 hectares. Le secteur bénéficie à d'un arrêt de bus à proximité celui de « Bandol – Ecole Octave Maurel. ». Le secteur est occupé par de l'habitat individuel et collectif. Il constitue un secteur en renouvellement urbain à vocation habitat à densité élevée.



Localisation et périmètre d'OAP

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération renouvellement urbain avec une densité de logement élevée en prenant en compte les formes urbaines du secteur
- Créer du logement à vocation sociale et renforcer la mixité sociale en centre-ville afin de répondre aux besoins des habitants
- Rendre le secteur plus accessible par la requalification d'une voie en impasse

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation

La programmation en logement est estimée à environ 120 dont 50% de la programmation sera à vocation sociale pour les opérations > à 4 logements au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat. La densité brute de l'OAP est de 150 logements/ha.

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le secteur d'OAP sera desservi depuis la rue Perrault par la traverse Boileau.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière qu'ils n'occupent pas une place dominante. Le stationnement en sous-terrain est privilégié pour les opérations d'habitat. En cas de contrainte technique, les aires de stationnement seront mutualisées. Les stationnements en surface seront en revêtement perméable et traités de manière qualitative.

Des continuités piétonnes seront aménagées en traversée du secteur pour rejoindre le centre-ville à l'est et l'école à l'ouest.

Composition urbaine

Pour une bonne intégration du projet habitat dans le contexte urbain, les constructions seront avec une densité élevée de type collectif. La hauteur maximale sera limitée au R+3. Les volumes seront simples et harmonieux au sein des opérations. Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

Composition paysagère et environnementale

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée afin de favoriser la biodiversité, l'ombrage et le confort urbain des continuités végétales. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Des perméabilités vers les espaces verts de cœurs d'îlot pourront être réalisées depuis la rue.

Illustration : végétalisation d'un cœur d'îlot

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Un bassin de rétention pourra être aménagé pour la gestion des eaux pluviales.

Qualité environnementale

L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Privilégier les logements traversants ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;
- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.

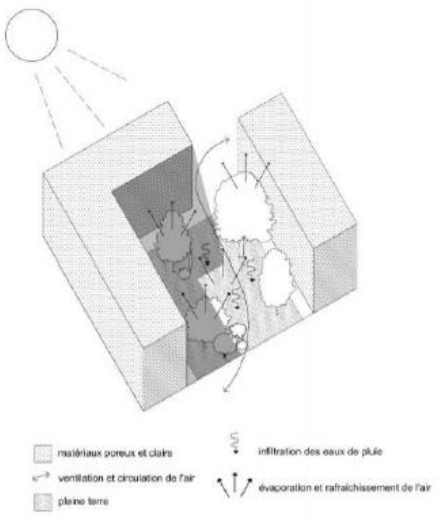


Schéma : Rafraichissement des îlots

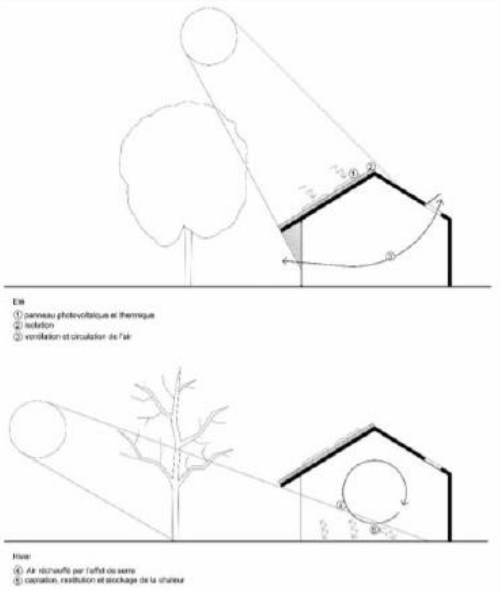


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

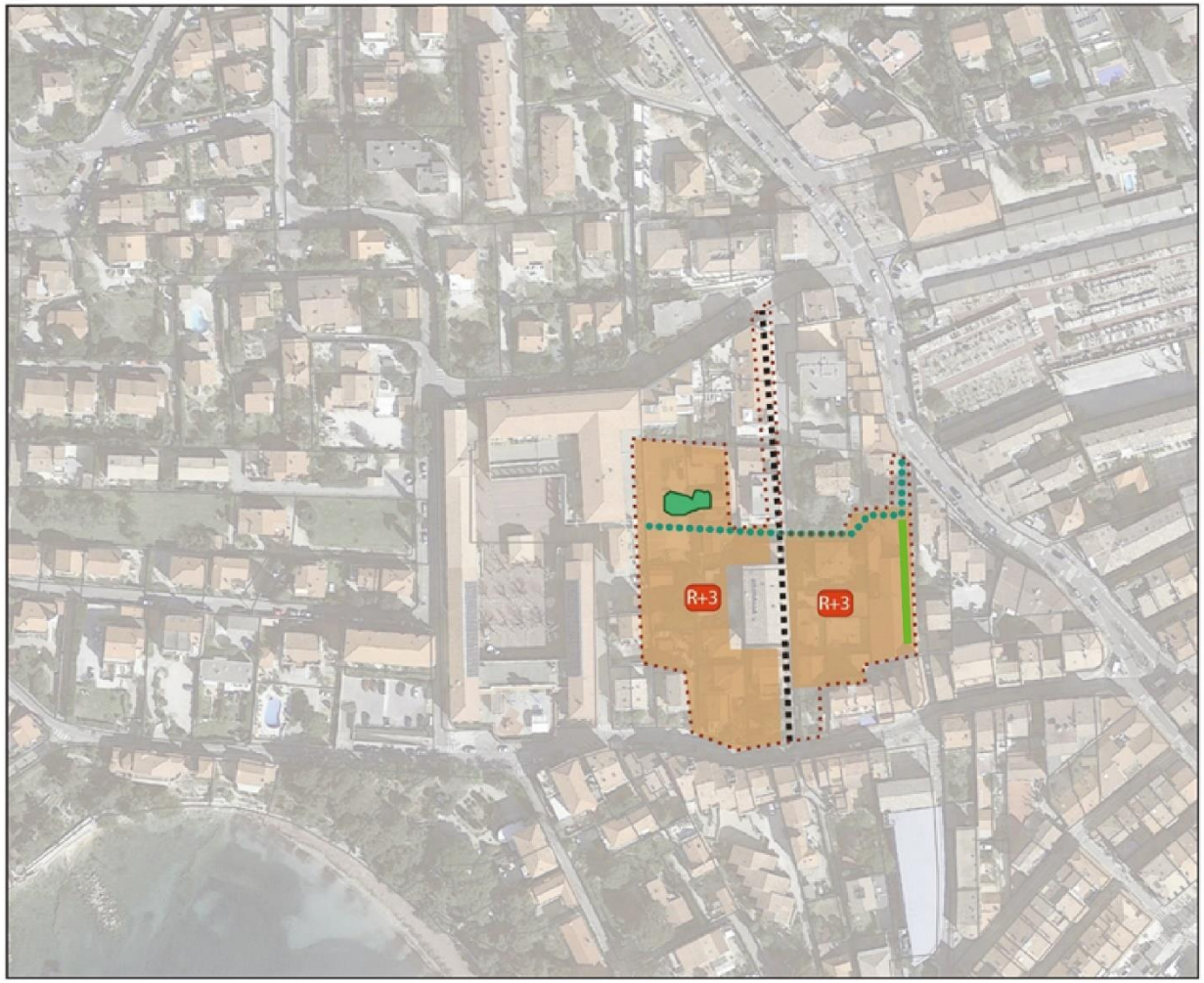
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'évolution modérée des constructions existantes (réfection, création d'annexes, extension, etc.) est autorisée conformément aux règles de zones et aux prescriptions graphiques inscrites dans le règlement écrit et le règlement graphique.

Commune de Bandol

OAP n° 7 Secteur Boileau



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Voie de desserte

Principe de liaison douce à créer

Liaison douce existante à conserver

Vocation et composition urbaine

Densité élevé de type habitat collectif

R+X Hauteur maiximale des constructions

Composition paysagère

Coeur d'ilot végétalisé

OAP n°8 - Secteur bd de Marseille

Contexte et enjeux

Le secteur se localise au cœur de ville. Il couvre une superficie de 0,6 ha. Il constitue un secteur en renouvellement urbain. Le secteur est situé en bordure du giratoire de l'Europe, sur le bd de Marseille.

Le site est occupé par du bâti dégradé et une aire de stationnement. Le site est en position de surplomb par rapport au ruisseau du Grand Vallon.

Localisation et périmètre d'OAP

Les enjeux du secteur :

- Réaliser une opération renouvellement urbain en entrée de ville
- Développer les services de proximité pour renforcer l'attractivité cœur de ville
- Améliorer l'organisation urbaine du quartier

Prescriptions, recommandations et orientations

Programmation, vocation
Le secteur a vocation à accueillir une opération de pôle santé sur la partie nord. Sur la partie sud, il s'agit d'accueillir une opération mixte (commerce, service, santé).

Accessibilité, trame viaire, modes doux

Le secteur d'OAP sera desservi depuis le bd de Marseille. Une seule entrée/sortie sera réalisée par opération. La mutualisation des accès est encouragée.

Les stationnements seront réalisés dans l'enveloppe des opérations. Le stationnement en sous-terrain est privilégié. Le stationnement de surface peut aussi être réalisé.

Des continuités piétonnes seront assurées depuis le secteur vers la zone de stationnement du Grand Vallat et bd de Marseille.

Composition urbaine
Concernant la composition urbaine du secteur, la hauteur maximale sera cohérente avec le contexte urbain à savoir une hauteur limitée en R+2. La construction nouvelle pourra être implantée avec un recul réduit sur le bd de Marseille.

Les volumes seront simples et harmonieux au sein de l'opération. Les volumétries simples et harmonieuses relèveront d'une réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau des matériaux, des orientations bioclimatiques, de l'intégration du bâtiment dans sa parcelle, etc.

Les rdc commerciaux existants seront conservés.

Composition paysagère et environnementale
Un traitement végétal et perméable des stationnements de surface sera privilégié.

Des espaces végétalisés seront aménagés en frange ouest et en interface avec le giratoire. Les plantations privilégieront le multi strates.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

Qualité environnementale
L'application des principes de bio climatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction et notamment :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation ;
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ;
- Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ;

- Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ;
- Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ;
- Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraîchir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension ;
- Implantation des bâtiments pour se protéger des vents dominants.

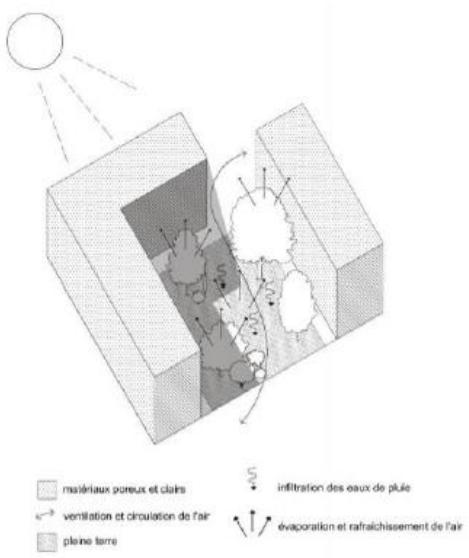


Schéma : Rafraichissement des îlots

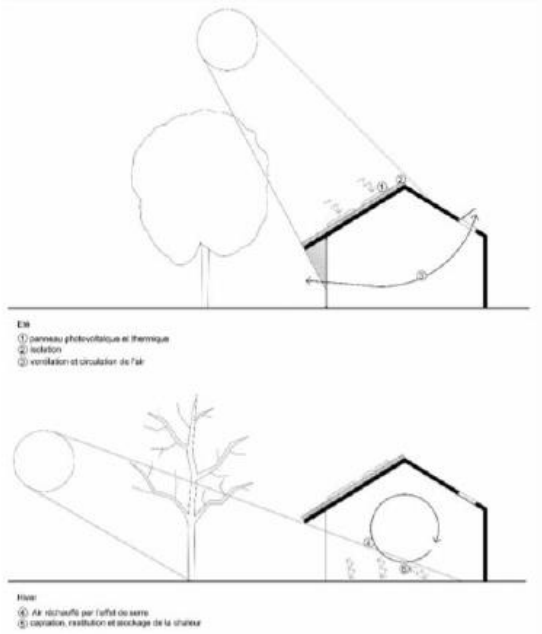


Schéma : Dispositifs bioclimatiques

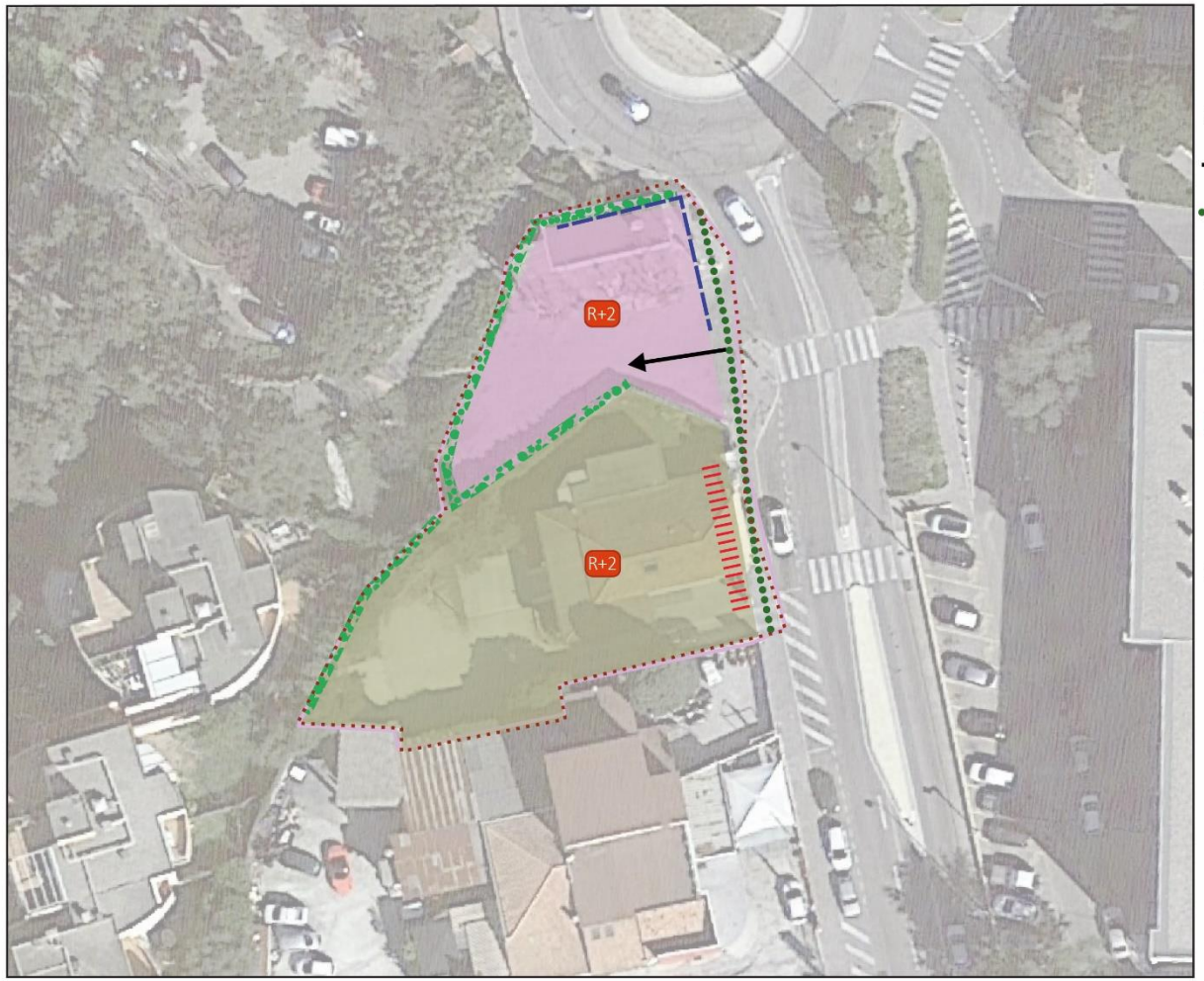
Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'évolution modérée des constructions existantes (réfection, création d'annexes, extension, etc.) est autorisée conformément aux règles de zones et aux prescriptions graphiques inscrites dans le règlement écrit et le règlement graphique.

Commune de Bandol

OAP n° 8- Secteur bd de Marseille



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accessibilité privilégié

Cheminement doux à conforter

Vocation et composition urbaine

Vocation santé

Vocation mixte

Rdc commercial à conserver

Principe de recul de la construction

R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

Frange végétale à créer, conforter