

AMO – Etude de faisabilité et de programmation pour la requalification de la base nautique de Toulon

Phase 1 : études pré-opérationnelles



SOMMAIRE

1. Diagnostic - Etat des lieux

- 1.1 Diagnostic du fonctionnement actuel
- 1.2 Diagnostic domanial
- 1.3 Diagnostic urbain
- 1.4 Diagnostic architectural
- 1.5 Diagnostic paysage
- 1.6 Diagnostic environnemental
- 1.7 Diagnostic mobilité / accessibilité
- 1.8 Diagnostic techniques ouvrages maritimes

2. Pré-programmation

- 2.1 Usages – programmation
- 2.2 Orientation d'aménagement
- 2.3 Ecobase de la mer
- 2,5 Démarche BDM

3. Etude de capacité

- 3.1 Axonométrie proposée
- 3.2 Pré esquisse proposée

1. Diagnostic - Etat des lieux



Zone centrale du site d'étude
Commune de Toulon
Surface : 23490 m²

Zones avoisinantes impactées par le projet

1. Etat des lieux

1.1 Diagnostic du fonctionnement actuel

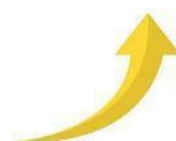
Constats

- Un site à fort potentiel, une qualité des activités à privilégier
- Un aménagement qui renvoie une image négative, peu rassurante pour les clients
- Des acteurs dynamiques, une offre nautique riche, une synergie à consolider pour monter en puissance

Un site à fort potentiel, une qualité des activités à privilégier



Sorties / an

120 000

16 %

Sorties / an

140 000

Personnes / jour

290 à 510

20 %

Personnes / jour

340 à 610

Embarcations

630**?**

- **Modérer les nouveaux usages sur ce site pour éviter la saturation : plongée et pratique libre**

Des acteurs dynamiques, une offre nautique riche, une synergie à consolider pour monter en puissance

- Gestion du plan d'eau coordonnée
- Gestion de la future base nautique plus efficace et centralisée
- Mutualisation de moyens

1. Etat des lieux

1.2 Diagnostic domanial

DPM et concessions

Le site d'étude comprend :

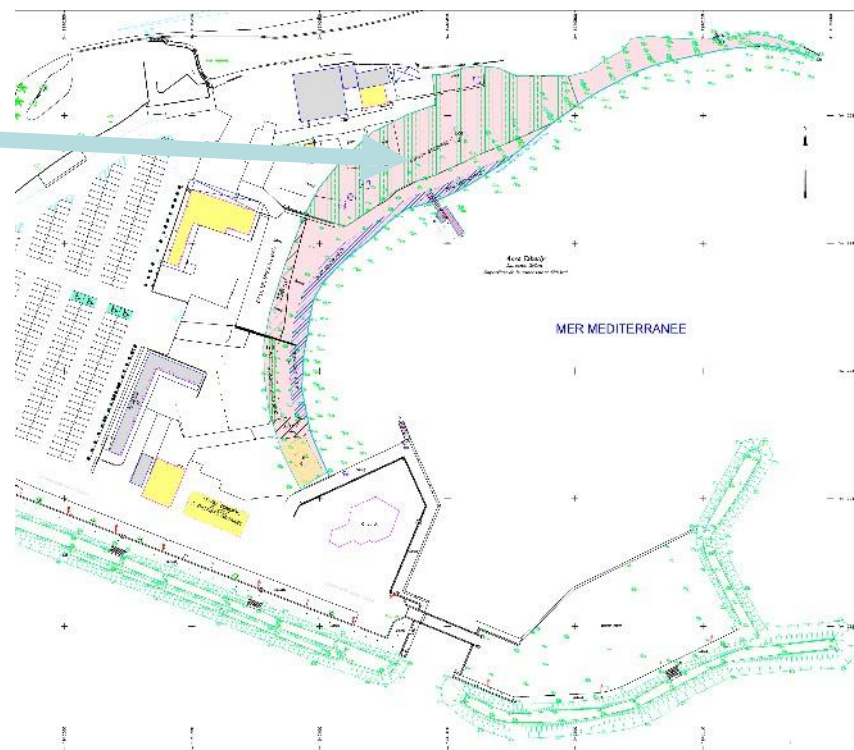
- des parcelles cadastrées (*contour orange*), propriétés de la Ville de Toulon
- du Domaine Public Maritime, non cadastré



DPM et concessions

Concessions sur la partie terrestre du Domaine Public Maritime au bénéfice de :

- la Ville de Toulon pour la zone au droit de la base nautique (*concession en cours d'attribution, sera effective au 1/1/24*)



DPM et concessions

- Usage du Domaine Public Maritime $\Leftrightarrow$ strictement encadré par CG3P* & actes domaniaux pour les zones concédées.
- Zonage des usages défini par la concession d'utilisation du D.P.M.
- Nécessaire prise en compte de l'aléa de submersion marine et montée du niveau de la mer $\Rightarrow$ modification de l'utilisation des espaces et éloignement des aménagements (recul de l'implantation des constructions)
- + désartificialisation du D.P.M, demandée par la DDTM

$\rightarrow$ modification de la concession nécessaire

*CG3P: Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Accès à la mer - sentier du littoral

- Usages actuels;
- Evolutions souhaitables

Sentier du littoral

Situation actuelle : cheminement des piétons le long du littoral au travers du parking puis de la base nautique puis au droit de la laisse des eaux
→ *peu lisible et insatisfaisant*

Projet : intégrer la servitude de passage des piétons le long du littoral dans le projet de base nautique

- Valorisation
- Proximité et/ou vue mer
- Amélioration de la cohabitation avec les activités de la base



1. Etat des lieux

1.3 Diagnostic urbain

- Situation du site dans la ville ;
- Retour sur l'histoire du site ;
- SCoT et SMVM ;
- Gouvernance ;
- DPM et concessions.



Situation du site dans la ville de Toulon

Situation des plages dans le contexte urbain : en cœur métropolitain tout en étant éloigné du centre-ville.

Proximité des polarités urbaines et touristiques
Interfaces urbaines : séparé à la fois par le boulevard mais aussi pas un dénivelé important qui sépare l'espace des plages avec la ville.

Tissu urbain à proximité : quartier avec une majorité de maisons secondaires, quartier pavillonnaire, tissu urbain détendu.



Histoire du site

« Les plages artificielles du Mourillon ont été aménagées entre 1962 à la suite de deux constats : le ralentissement progressif des activités militaires sur la rade et l'inexistence de structures de loisirs en bord de mer; c'est la chambre de Commerce (CCI) qui fut à l'origine de ce projet. Elle proposa d'aménager cette façade maritime accessible qui s'étend sur près de deux kilomètres entre le Fort Saint-Louis et le Cap Brun. C'était traditionnellement le lieu de baignade des toulonnais qui venaient prendre le soleil sur la plage du Lido et dans les criques du Cap Brun. C'est encore aujourd'hui le lieu de promenade qui attire nombre de riverains et de touristes. »
Rapport de présentation du SCoT

Dates clé :

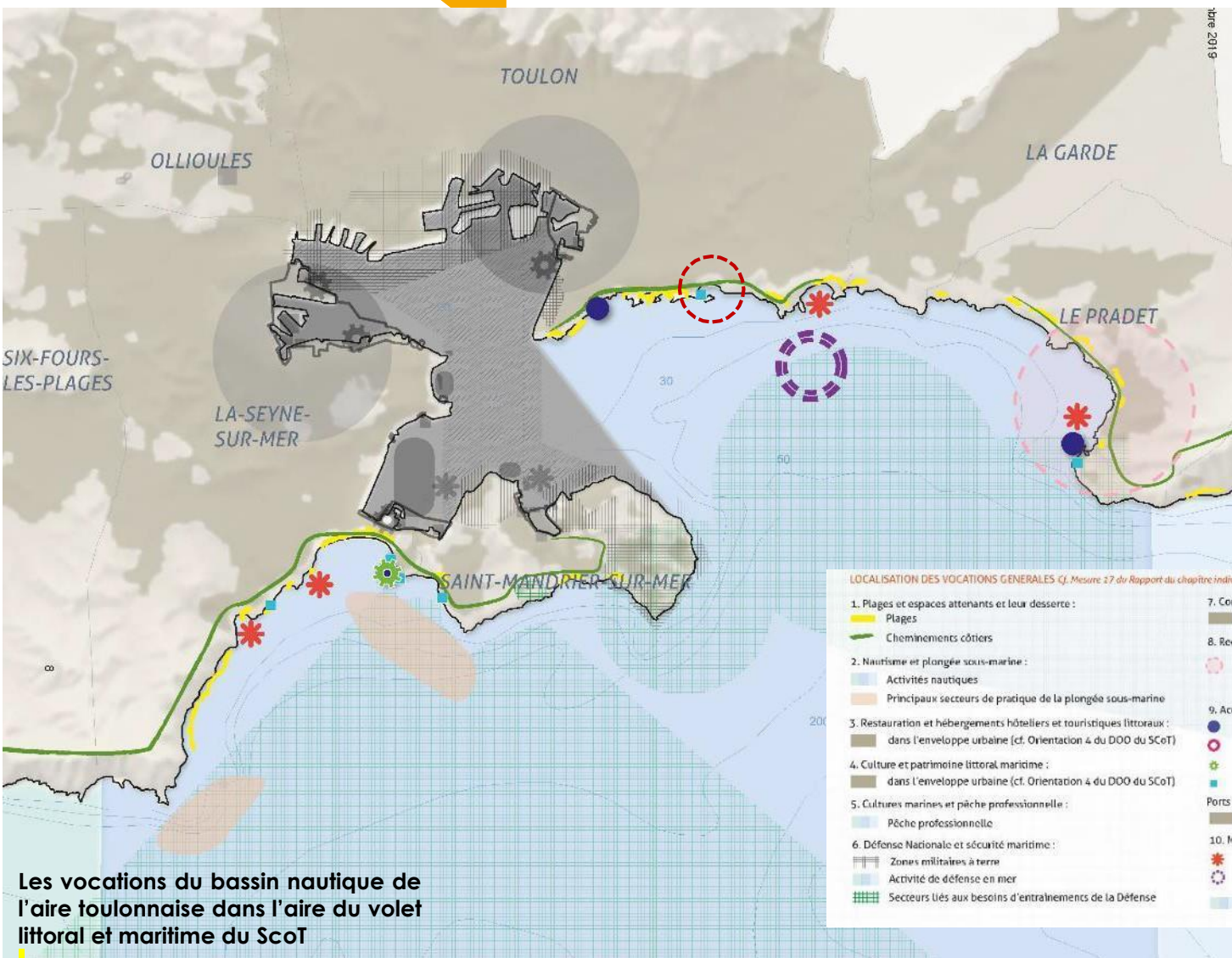
1963 – 1964 : Création de la plage artificielle expérimentale du Lido par un rechargement sableux ;
1964 – 1967 : Création d'un terre-plein de 3 ha et d'une première alvéole (anse de la Source) ;
1973 – 1975 : Agrandissement d'un terre-plein portant à trois le nombre d'alvéoles et création de brises lames ;
1977 – 1985 : Agrandissement des terre-pleins est pour la base de voile et création de brise lame Ouest entre les anses du Lido et Mistral

La quatrième anse n'a pas encore fait l'objet d'un projet d'aménagement global et inséré dans son contexte.



Enjeux définis dans le SCoT et dans le Schéma de Mise en Valeur de la Mer pour le littoral

- Préservation et valorisation du littoral : améliorer le cadre de vie pour les habitants, développer l'offre touristique ;
- Maîtriser les apports de polluants issus des bassins versants à la mer (limiter les pollutions issues des activités marines, de la ville, des entreprises, etc.) ;
- Maîtriser et gérer les apports pluviaux issus du ruissellement urbain, agricole et naturel ;
- Atteindre les objectifs de qualité propres aux eaux de baignade ;
- Poursuivre et coordonner les campagnes de nettoyage de déchets rejetés sur le littoral, les plages, dans les ports et en mer ;
- Gestion des risques submersion marine, gestion des ouvrages de protection et amélioration du mode de gestion des plages, érosion du trait de cote.

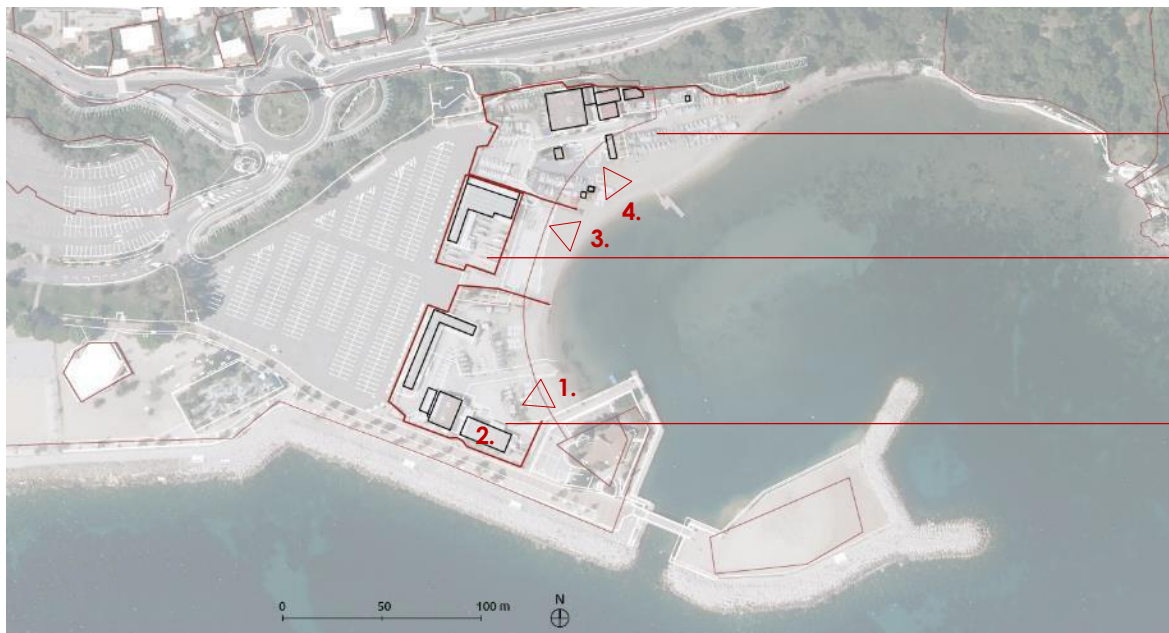


Les vocations du bassin nautique de l'aire toulonnaise dans l'aire du volet littoral et maritime du SCoT

1. Etat des lieux

1.4 Diagnostic architectural

- Bâtis constituant la base nautique ;
- CLJ – Centre de loisir jeunesse ;
- Bâtiments classés et d'intérêt patrimonial ;
- PLUi.



Yacht Club Toulon

Bâti : 935 m²
Extérieur : 6252 m²

Club de pyrogues

Bâti : 115 m²
Extérieur : 600 m²

Centre municipal de voile

Bâti : 631 m²
Extérieur : 2000 m²

Bâtis constituant la base nautique

- Mauvais état général de tous les hangars, algécos : ces bâtiments ne sont pas adaptés à la localisation proche de la mer (problématique de rouille, d'humidité) et résistent mal aux intempéries ;
- Souhait de la ville de supprimer tous les préfabriqués qui accueillent les usages de base nautique ;
- L'ensemble du site est à repenser : les bâtiments et parcs à bateaux se sont installés de manière informelle, une réorganisation profonde du site permettra une meilleure insertion paysagère et une optimisation des surfaces, des ouvertures sur la mer ;
- Récupération des matériaux envisageable



1. Le centre municipale de voile



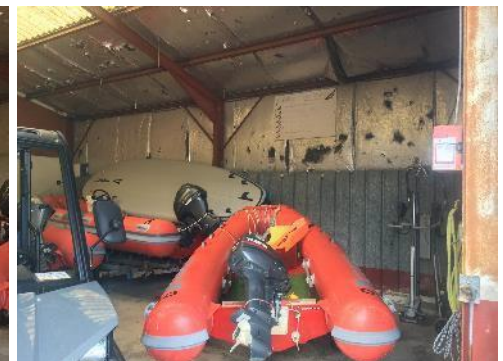
2. Le centre municipale de voile : intérieur des locaux



3. Le club de pyrogues



4. Le bâtiment principal du Yacht Club de Toulon



Bâtiment du CLJ – Centre de Loisir Jeunesse

Le bâtiment accueillait au départ un restaurant. Date de construction estimée : entre 1986 et 1989.

ATOUTS:

- Etat général correct ;
- Localisation du bâtiment relativement protégée des risques de submersion marine et largades – en hauteur par rapport à la digue, bâti qui résiste aux intempéries ;
- A le mérite d'exister ;
- Si démolition, crée des déchets BTP à gérer, des matériaux à réutiliser ?
- Peut servir de base pour accueillir d'éventuelles activités supplémentaires sur la presqu'île

INCONVENIENTS :

- Bâti non adapté aux usages qu'il accueille ;
- Aucun intérêt architectural ;
- Une forme et une organisation qui le rendent difficile à faire évoluer ;



Bâti : 300 m²
Extérieur : 2000 m²



Le bâtiment du CLJ : une vue sur l'anse et sur la presqu'île



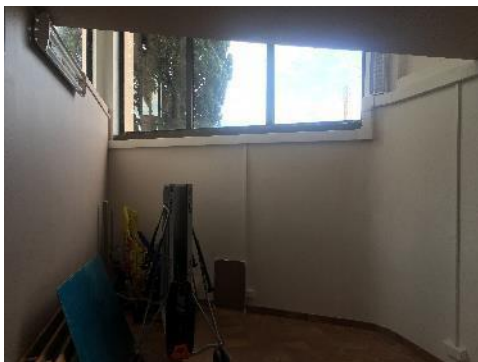
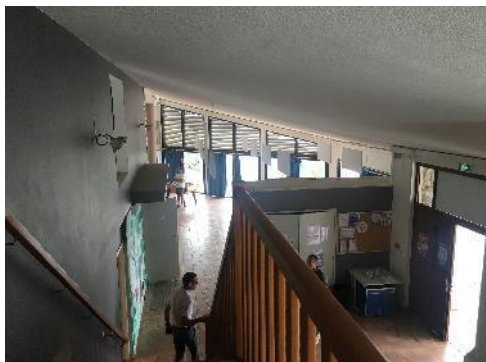
Un bâtiment accueillant une programmation riche : accueille jeunesse, formations, arrière base lors des événements.

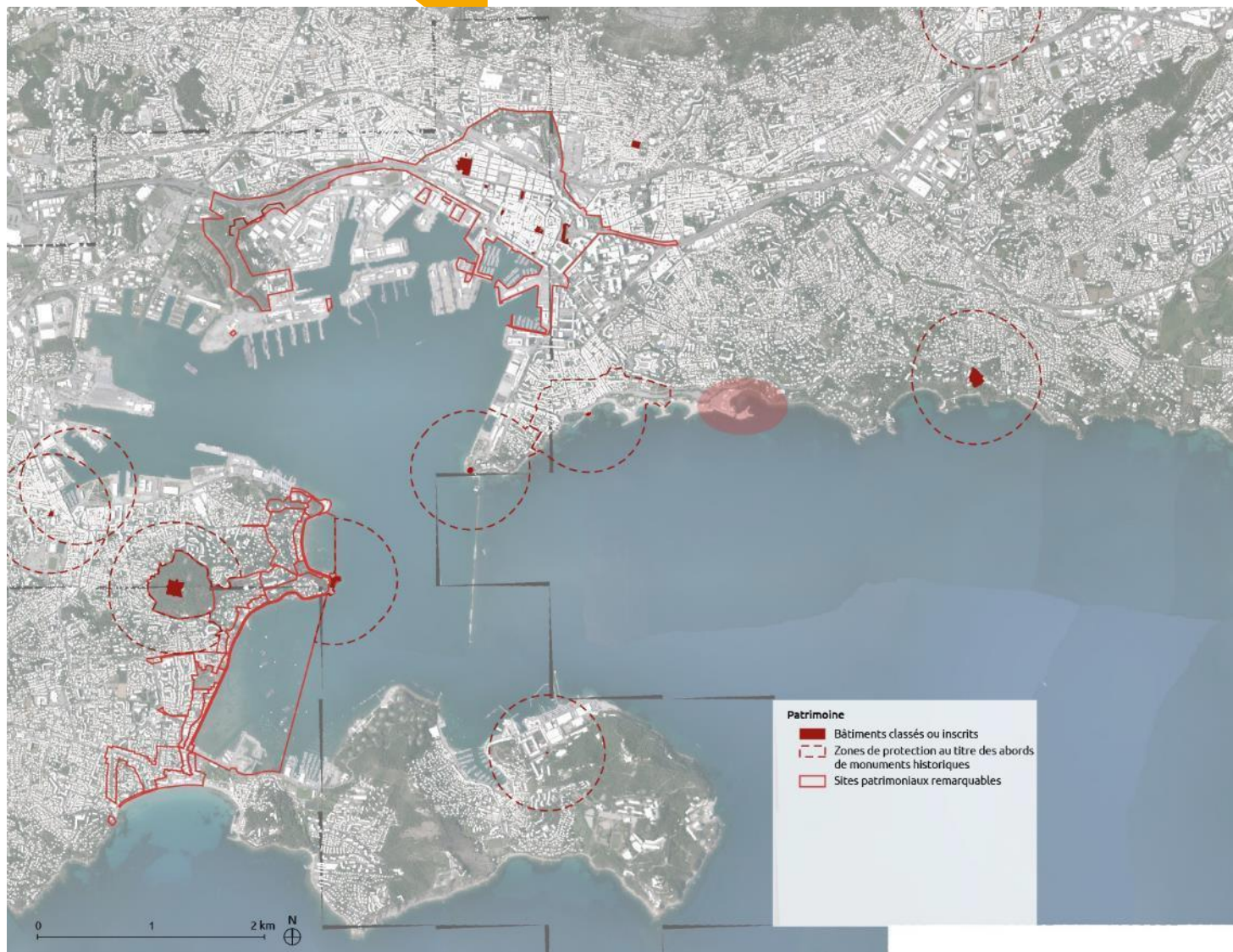


Des extérieurs vétustes mais qui ont du potentiel : végétation, situation en hauteur qui dégage une vue à la fois sur la baie d'un côté, sur le large de l'autre.



Un bâtiment non adapté aux usages qu'il accueille : manque de place de stockage, cuisine plus utilisée, etc.





Périmètres patrimoniaux

Le site d'étude ne fait pas partie d'une aire de protection patrimoniale.

PADD et rapport de présentation

Site destiné aux loisirs, tourisme, usages balnéaires et restaurants.

- Base nautique notée : nouvel équipement en projet

PLUi, principales réglementations à respecter – zone UL

Occupations et utilisations du sol admises :

- **Activités touristiques et nautiques pratiquées sur le bord de mer** à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et/ou au fonctionnement de la zone.
- Sont autorisées les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction.

Implantation des constructions :

- Peut être en retrait de l'alignement ou dans la marge de recul si l'insertion paysagère et urbaine est cohérente et esthétique ;
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres non réglementée ;
- Emprise au sol non réglementée.

Hauteur des constructions :

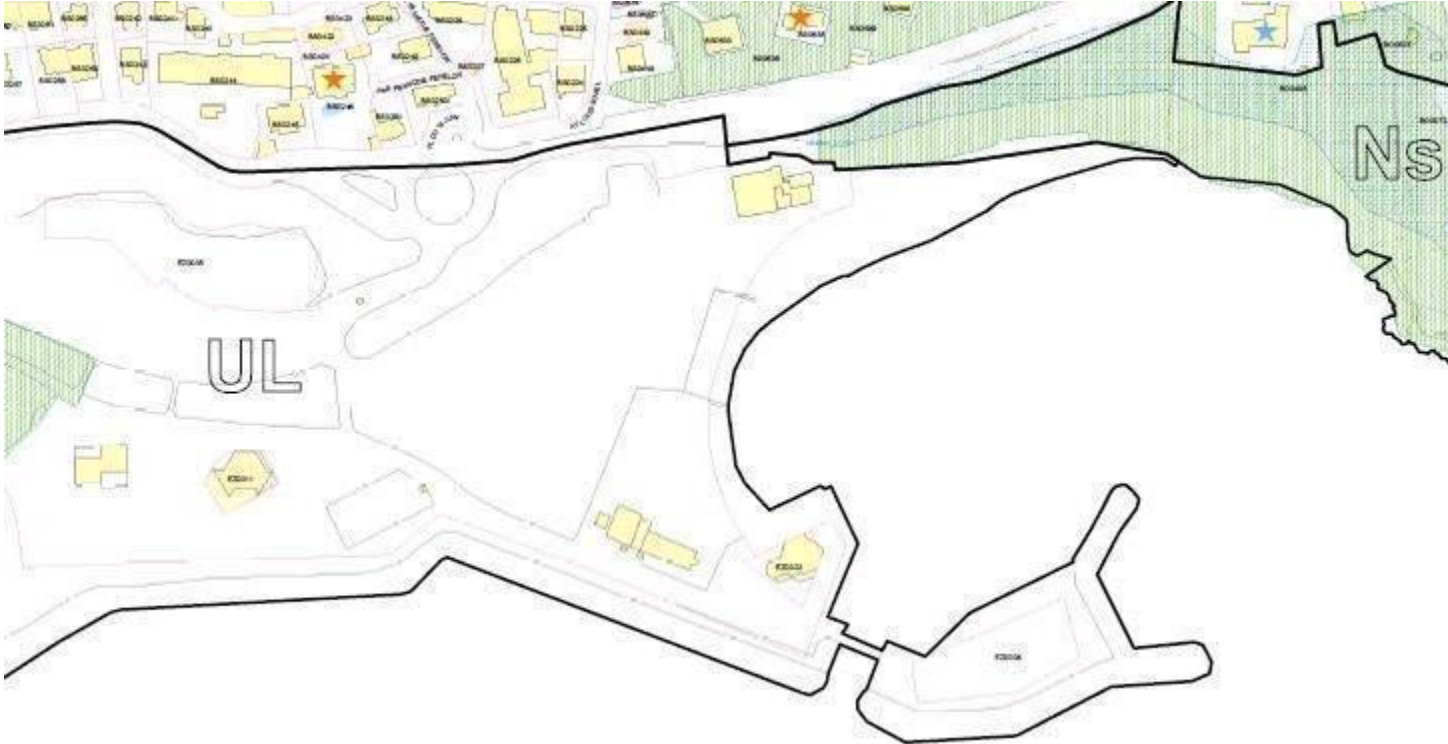
- **Hauteur maximum de 7 mètres.**

Coefficient d'occupation du sol.

- **Non réglementé**

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas forcément réglementées. En effet, une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif nécessitant une mise en sécurité est prévue dans le PLU



1. Etat des lieux

1.5 Diagnostic paysage

- Qualité des espaces publics ;
- Végétaux présents ;
- Revêtements de sol ;
- Vues et grand paysage.



Les 4 anses des plages du Mourillon

L'anse Tabarly est la dernière anse d'une série de 4. Des aménagements de plage ont été aménagés sur les trois premières anses, destinés à l'accueil de loisirs liés aux plages.

Les aménagements sont organisés en plusieurs strates :

- De la végétation au niveau des talus ;
- De larges aires de stationnements ;
- Une large bande plantée avec des pelouses ;
- La promenade Henri Fabre ;
- Une strate avec des activités diverses : restaurants, centre sportif municipal, mini-golf etc. ;
- La balade qui longe les plages et passe derrière la digue entre la 3^{ème} et 4^{ème} anse ;
- Les plages ;
- Les ouvrages de protection.

Ces aménagements s'arrêtent avant la 4^{ème} anse.

Enjeux :

- **L'ensemble des aménagements devra être pensé en lien avec les aménagements existants des trois autres anses.**



Les plages des 3 premières anses sont destinées à la baignade.



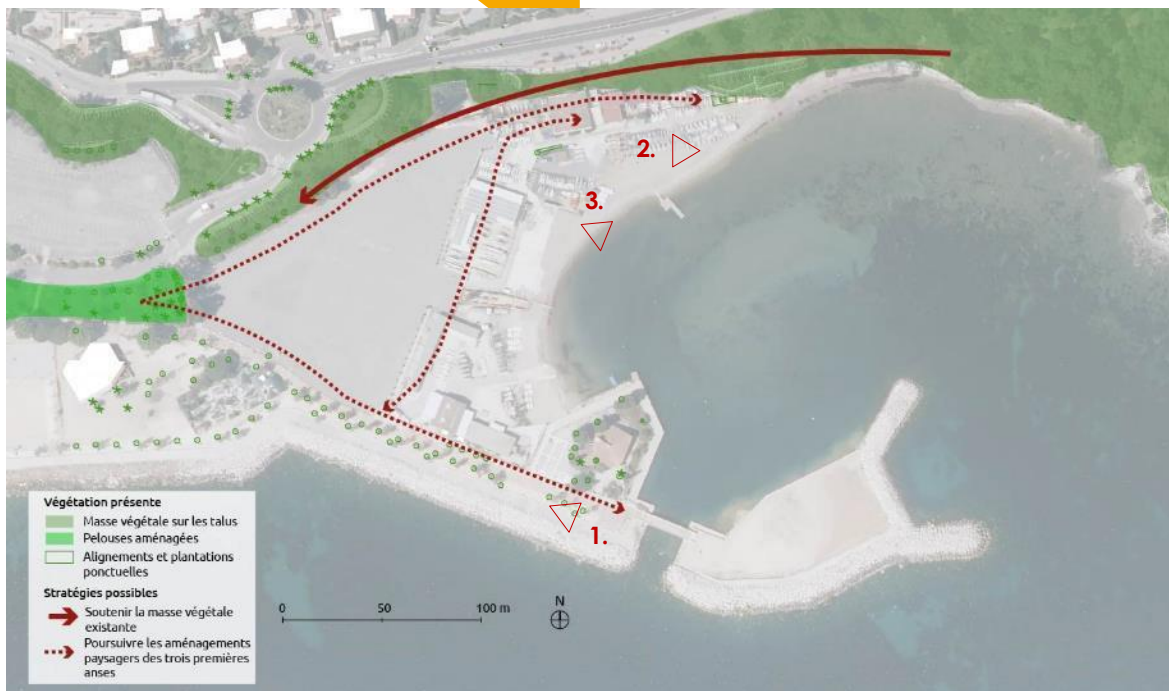
La végétation est très présente en arrière plan.



De larges pelouses plantées sont très utilisées par les usagers.



Des promenades traversent les trois premières anses.



Végétaux présents sur site

- Autour du CLJ et sur la ballade Henri Fabre ;
- Masse végétale sur le talus qui s'étend sur toute la partie Nord du site.
- Pelouses et grandes tiges dans les aménagements des trois premières anses.

ENJEUX : améliorer le cadre de vie, le paysage, donner des zones d'ombre

- Appuyer la présence végétale en fond de site ;
- Poursuivre la logique des aménagements des trois premières anses ?
- Permettre la végétalisation du site sans gêner la programmation événementielle.



1. Alignement sur la promenade Henri Fabre.



2. La masse végétale présente sur les talus donne un paysage naturel et apporte à la qualité des vues.
Cet espace végétal est noté dans le SCoT comme espace vert à protéger.



3. La végétation présente autour du CLJ apporte une qualité au paysage.



Qualité des espaces publics

- Barrière visuelle et physique créée par les bâtiments de l'actuelle base navale et par l'aire de stationnement ;
 - Omniprésence de barrières ;
 - Désorganisation du site et des cheminements qui rend le parcours difficile et peu attrayant ;
 - Absence de mobilier urbain sur le site ;
 - Grands espaces non utilisés (presqu'île).
- Espace sans intérêt pour le public hors celui de la base navale, du CLJ et des propriétaire de chien (présence de la plage réservée).

Enjeux :

- **L'ensemble des aménagements de l'espace public est à travailler pour mettre en valeur le site et le futur projet de base navale.**



1. Balade piétonne sans mobilier urbain, couloir entre des barrières et la digue.



2. Omniprésence de barrières qui encombre le paysage.



3. De grands espaces qui ne trouvent pas d'usages.



4. L'aire de stationnement prend énormément de place et n'a aucun intérêt paysager.



Revêtement de sol

Le site majoritairement traité avec des revêtements de sols minéraux ce qui donne un aspect très artificiel et rend l'espace peu avenant.

De plus les revêtements de sol sont multiple ce qui rend la lecture de l'espace public difficile.

Enjeux :

- **Végétaliser le site au maximum, désimperméabiliser le site autant que possible ;**
- **Prévoir des aménagements de l'espace public lisible en limitant l'utilisation du nombre de matériaux, matérialiser les limites de manière claire pour enlever cet aspect patchwork.**



1. Enrochements très présents visuellement



2. Diversité des matériaux utilisés pour la balade : pavés clair, graviers, béton, pelouse.



3. La multiplication des matériaux et leur implantation aléatoire rend l'espace peu lisible.



4. L'aire de stationnement en asphalte noir est très présente visuellement.



Vues et grand paysage

Les vues sur les paysages exceptionnels de la baie de Toulon et sur l'anse depuis les balades et l'espace public actuel sont très limitées. En effet, la base nautique et la digue forment des barrières visuelles importantes.

Deux types d'ouvertures de vues à chercher :

- Côté intérieur de l'anse ;
- Côté ouverture sur le grand paysage, la baie de Toulon, le large.

Enjeux : redonner des vues sur la mer



1. Vue sur l'intérieur de l'anse Tabarly.



2. Vue sur l'intérieur de l'anse Tabarly depuis le CLJ.



3. Vue sur le grand paysage depuis le pont.

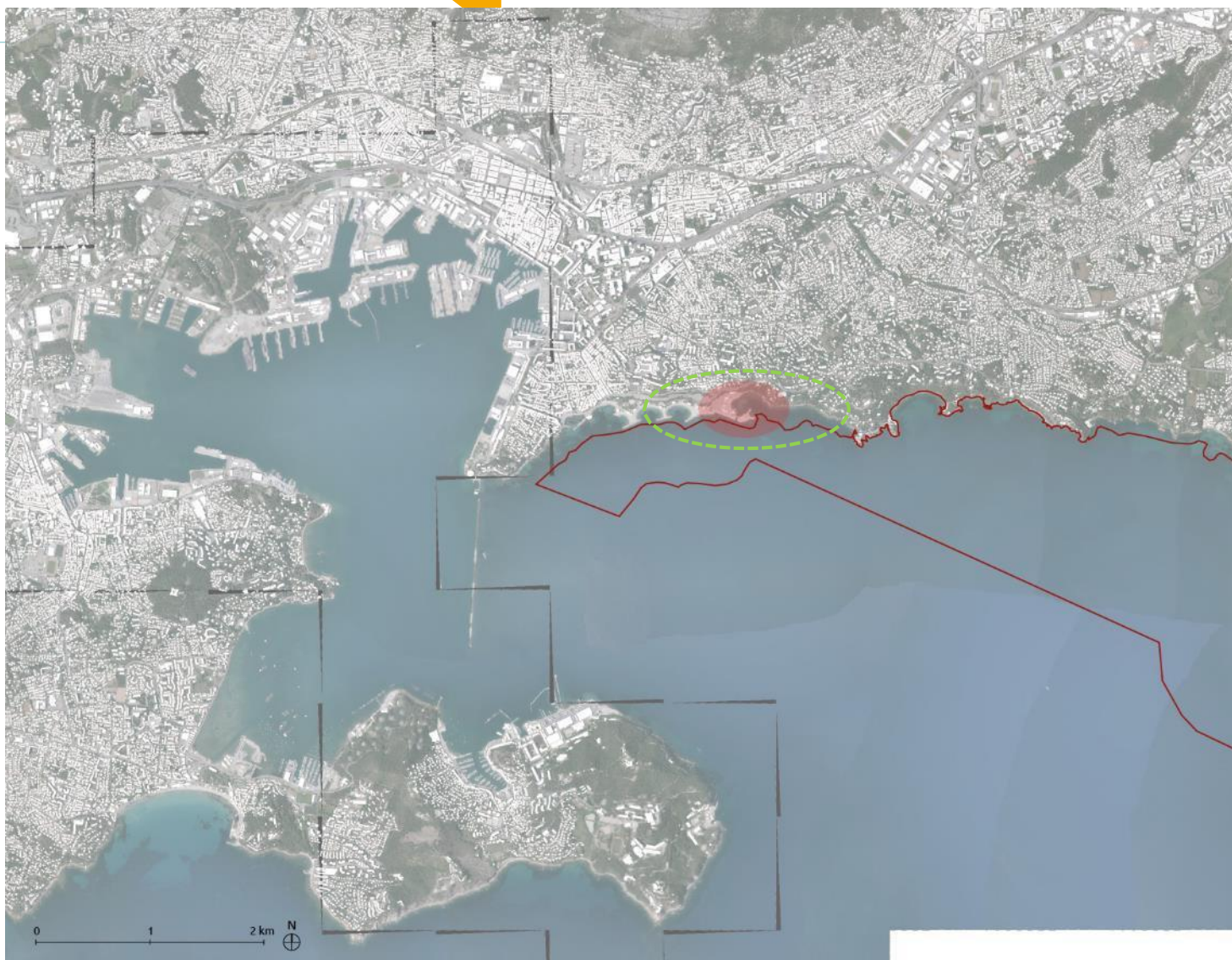


4. Vue sur le grand paysage depuis la presqu'île.

1. Etat des lieux

1.6 Diagnostic environnement

- Protections environnementales et conséquences administratives / juridiques ;
- Gestion des eaux pluviales ;
- Pollutions dues à la base nautique;
- Risques : submersion marine ;
- Gestion des déchets.



Protections environnementales

ZNIEFF marine type II à proximité mais pas d'impact réglementaire

A titre indicatif, commentaire général de la fiche ZNIEFF correspondante (N°93M000069) :

La zone est située au sud-est de Toulon dans la grande rade de Toulon. Elle est essentiellement occupée par un herbier à *Posidonia oceanica* qui abrite de nombreuses espèces dont certaines sont rare ou protégées (*Pinna nobilis*, *Antedon mediterranea*). Cet herbier a subi de nombreuses agressions depuis l'aménagement des plages du Mourillon en 1978. Depuis ce jour, l'herbier est en régression. Ce site présente une portion de récif barrière à la sortie de la quatrième anse du Mourillon où des traces d'anciens récifs demeurent. Des concrétions coralligènes sont également présentes et abritent des espèces rares ou remarquables (*Microcosmus* spp., *Eunicella singularis*, *Eunicella cavolini*, *Leptogorgia sermentosa*). L'algue *Caulerpa taxifolia* est signalée depuis 1990 et était présente en 2000 sur une surface estimée à 480 ha. La présence de l'algue *Caulerpa cylindracea* été signalée en 2000. Des études montrent que la contamination des sédiments en éléments traces de la rade de Toulon est significative, expliqué en partie par des exports de la petite rade vers la grande rade.

PADD : améliorer le cadre de vie

Anse Tabarly noté en espace naturel d'intérêt écologique et paysager à conserver

ENJEUX

Préserver l'environnement et mettre en valeur les paysages

Risques inondations : submersion marine et tempêtes

- Sous l'égide du Préfet, un Porté à connaissance (PAC) a été publié le 23 avril 2019. Ce PAC ne prend pas en compte les largades : vagues de submersion venant du Sud Sud-Est (par grand vent) et qui viennent s'entrechoquer sur la digue Sud de la presqu'île. Les vagues passent au-dessus de la digue et forment une pellicule d'eau qui avec les répétitions, ravinent la plateforme de la presqu'île. De la même manière, le CLJ est exposé.
- Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, Toulon souhaite s'inscrire dans une démarche d'études permettant de déterminer l'évolution du trait de côte. A ce jour, les données dont nous disposons ne sont que des données indicatives

Quoi prendre en compte ? Concernant l'exposition aux tempêtes :

Sur la 4^{ème} anse, les digues et enrochements ont subi de gros dégâts, le centre Municipal de Voile a été touché et le parking dévasté dans sa partie sud. Les installations localisées dans la moitié nord de l'anse ont été épargnées. (Rapport de pré-programme).

Enjeux

Penser le projet de manière à assurer la sécurité des usagers et à limiter les dégâts matériels en cas d'inondation.

Le PAC est moins contraignant que la réalité des événements de 2008 / 2010.

Stratégies

- Adaptabilité du bâtiment : matériaux résistants à l'eau en RDC ; locaux moins vulnérables en RDC ; etc.



36

Diagnostic environnement

GESTION DES DECHETS POST-DEMOLITION

- Statuer sur la possibilité de démolition ou de réhabilitation

**Déchets inertes**

Déchets ne subissant aucune modification physique, chimique ou biologique importante

**Déchets non dangereux**

Déchets ne présentant aucune des propriétés qui rendent un déchet dangereux
Ex : bois, métaux, plâtre, plastiques, emballages, papier-carton, terre végétale...

**Déchets dangereux**

Déchets à caractère explosif, comburant, inflammable, irritant, nocif, toxique, cancérigène, corrosif, infectieux, toxique pour la reproduction, mutagène, écotoxique

tri 7 flux (décret de 2016 + Loi AGECE)

Diagnostic environnement

GESTION DES DECHETS POST- DEMOLITION

Obligation de tri 7 flux (décret de 2016 + Loi AGECE)



A effectuer en parallèle de la phase opérationnelle

1. Etat des lieux

1.7 Diagnostic mobilité et accessibilité

- Circulation, stationnements VL et accès technique ;
- Déplacements piétons et PMR ;
- Lien avec le réseau de transport en commun ;
- Liaisons douces - cycles.



Circulation, stationnements VL et accès technique

- Un accès depuis le boulevard du littoral Frédéric Mistral ;
- Accès limité : barrière à 1,90m en sortie de rond point qui posent des problèmes lors des événements pour l'accès des véhicules techniques (nécessité d'être démonté et remonté) ;
- L'accès technique pour la base nautique est très compliqué en remorque ;
- Aire de stationnement très importante ;
- Cheminement piéton sans qualité.

Programmation à prendre en compte en ce qui concerne les accès :

- Penser la mise en place d'une zone de dépose minute pour la base nautique ;
- Quelles pistes d'amélioration pour l'accès des véhicules techniques, que ce soit remorques avec bateau ou véhicules techniques pour l'événementiel ?
- Distinguer la programmation stationnement et la programmation événementiel dans l'aménagement des espaces publics : définir les besoins effectifs de stationnement pour les futurs usages.
- Le service événementiel a émis le souhait de remplacer le portique d'accès par un portique rotatif.



1. Accès depuis le rond point du boulevard du littoral Frédéric Mistral



2. Vue de l'air de stationnement



3. Vue de l'air de stationnement et du cheminement piéton



4. Utilisation du parking pour des grands événements (photo Florian Escoffier – Var-Matin)



Accès piéton et PMR, lien au réseau de transport en commun

- Des balades discontinues ;
- Un accès peu qualitatif depuis l'arrêt de bus ;
- Le sentier du littoral traverse la base nautique : présence du sentier illisible dans l'espace public.

Enjeux :

Améliorer la qualité des accès piétons et PMR à la quatrième anse, que ce soit depuis les promenades ou depuis le boulevard du littoral Frédéric Mistral et principalement depuis l'arrêt de bus.

1. Possibilité de poursuivre la promenade Henri Fabre en longeant le littoral, installer un programme qui attire les usagers sur la presqu'île ;
2. Deuxième tracé possible, coupe le site en deux parties distinctes ;
3. Poursuivre selon la logique des aménagements des trois premières anses, au pied du talus ;
4. Créer un lien avec les trottoirs et accès depuis le boulevard et l'arrêt de bus en fonction de l'implantation des futures constructions.

Lignes de bus :

- Ligne 3
- Ligne 23

Absence de piste cyclable dédiée sur les anses du Mourillon.

- Prévoir un accès cycle en lien avec la balade ?
- Prévoir des stationnements cycles ?

2. Pré-programmation

2. Pré-programmation

2.1 Usages - programmation

- Usages actuels ;
- Définition des usages futurs et besoins techniques des différents éléments du programme.



4 FONCTIONS PRINCIPALES ADJACENTES - DÉCONNECTÉES

1. Stationnements (support de la fonction balnéaire – estivale)
2. Loisirs liés à l'activités nautiques (pratique libre / pratique encadrée)
3. Fonction publique et assimilé
4. Reserve foncière (fonction à définir)

DÉCLINAISON DES FONCTIONS

Alternance des usages | offre événementielle

> 11000 m²

1. Stationnements*
2. Événementiel : site en plein air de grande envergure

*En fonction de la saisonnalité, usages sauvages

Configuration tricéphale, donc 3 pôles d'activités nautiques

> 14000 m²

2. 72% Pôle A : Yacht Club Toulon
- 1% Pôle B : Club de Pyrogues Va'a
- 27% Pôle C : Centre municipal de Voile

Centre désaffecté

> 2500 m²

3. Centre Loisir Jeunesse et formations organisées par la ville
- Occupations transitoires > base arrière pour l'événementiel

Reserve foncière MTPM | recherche d'une vocation

> 3900 m²

4. Plage pour les chiens, drop zone hélicoptère ponctuelle
- Aucun autre usage recensé



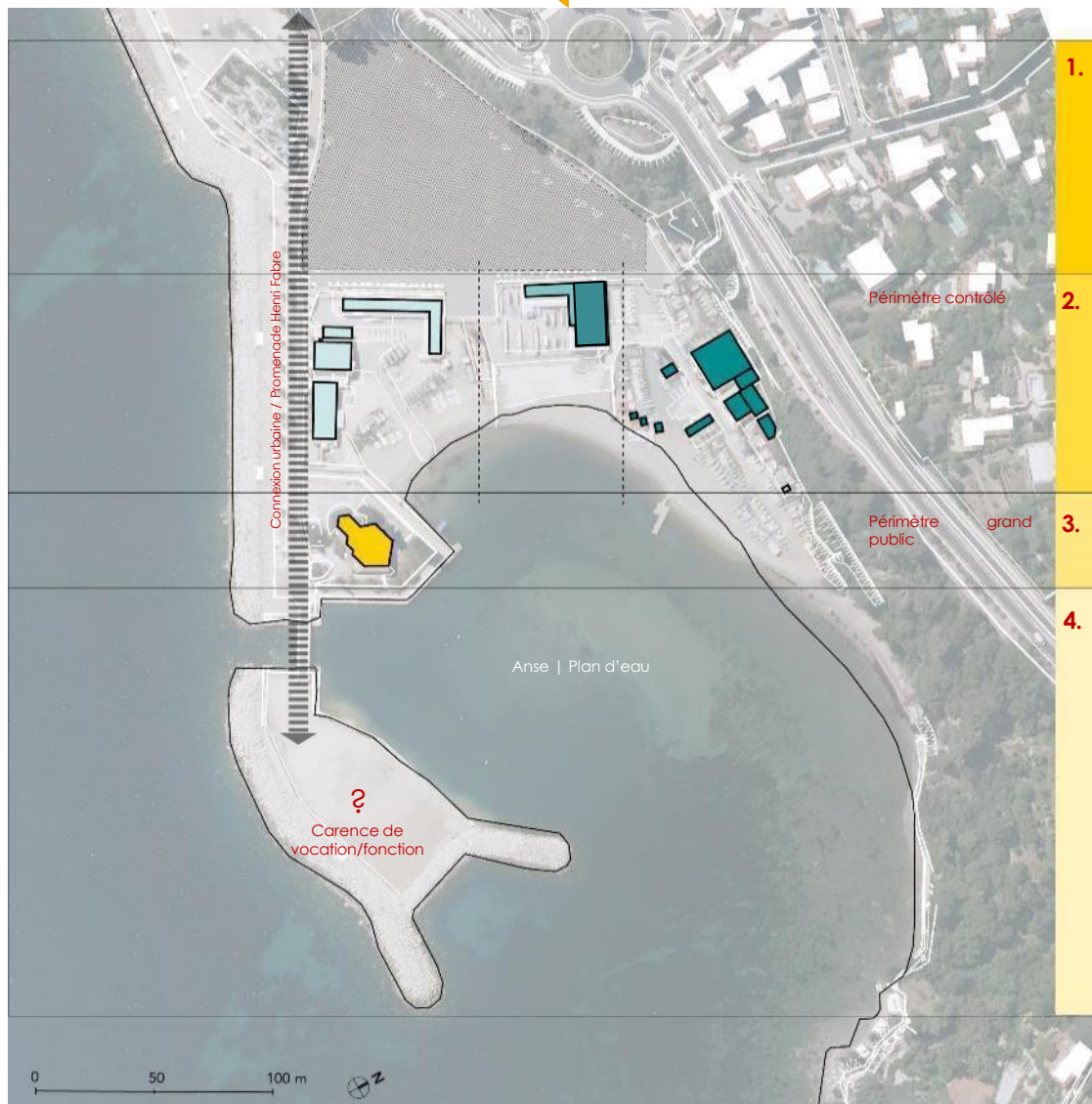
Requalification de la base nautique - un programme renforcé et complémentaire aux activités nautiques de qualité.

PRINCIPES

- › Les équipements et aménagements doivent permettre des activités nautiques de qualité tout en facilitant la gestion administrative et technique.
- › Les équipements doivent participer à l'animation du site ainsi qu'à l'image de la ville. Au delà des aspects techniques et des activités nautiques traditionnelles, la base nautique devrait être envisagée comme un lieu de vie, de convivialité, offrant des possibilités de détente dans un cadre le plus naturel possible.
- › La base nautique peut être une opportunité pour conforter le front de mer et articuler les aménagements des plages de Mourillon et le sentier Douaniers.

HYPOTHÈSES

- › Conforter les 3 pôles programmatiques présents dans l'emprise et renforcer l'offre des activités nautiques :
 - Ponton de plongée
 - Locaux multifonctions – accueil ponctuel d' associations
 - Logement de fonction pour un gardien
- › Repenser l'espace du parking à vocation événementielle de manière à offrir un espace public confortable qui mette en valeur le paysage ;
- › Préfigurer l'implantation de l'Eco base de la mer. Un espace d'expositions dédié à la sensibilisation FMI 100 pers + une démarche transversal éco-responsable tout au long de l'opération.
- › Intégrer le CLJ dans la réflexion globale du site ; grand public. Sc1 reconversion aux activités nautique non-encadrées – Sc2 démolition et déclassement EP.
- › Assurer la continuité du sentier littoral ;
- › Requalifier l'espaces urbains de la promenade Henri Fabre et la presqu'île pour l'implantation des usages alternatives, connexes et saisonniers.
- › Penser l'implantation des autres programmes accueillis sur le site :
 - Drop zone (hélicoptère)
 - Cani-site à maintenir sur le site



1. ESPLANADE EVENEMENTIELLE – PARKING

- › Réaménagement de l'esplanade ;
- › Implantation des arrêts TPC et dépose-minute VL, faciliter l'accès aux remorques pour la base nautique et aux PL pour l'événementiel ;
- › Places de parking à faire correspondre aux besoins réels en stationnement pour la base nautique.

2. BASE NAUTIQUE

- › Requalification et réorganisation lourde du programme ;
- › Continuité du sentier littoral ;
- › Ouverture des vues sur l'anse Tabarly – paysage proche

3. CENTRE LOISIR JEUNESSE

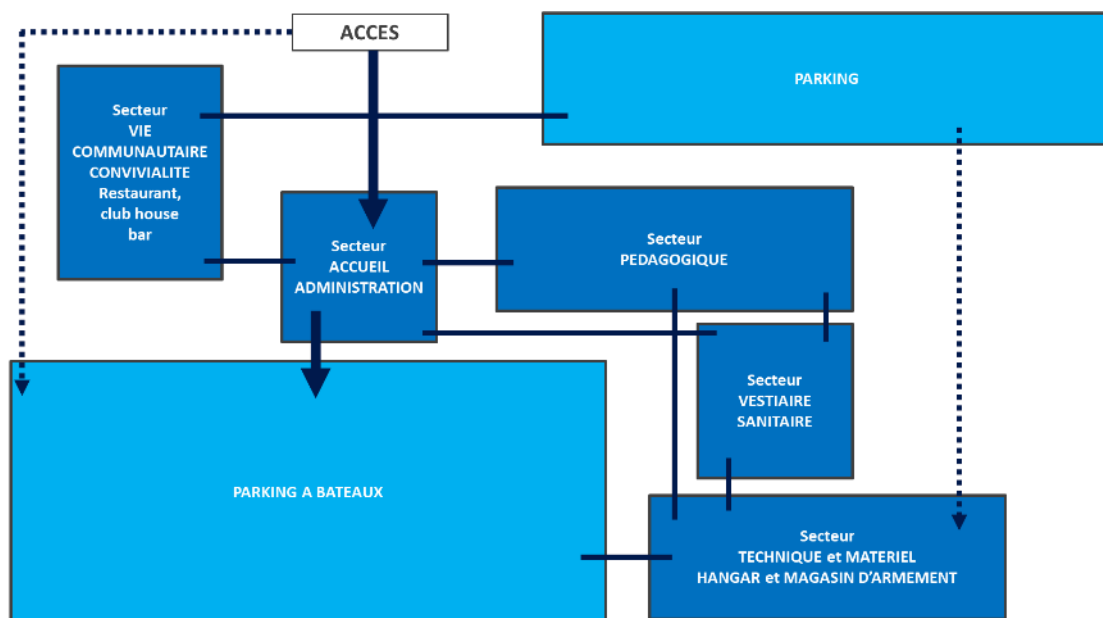
- › Réhabilitation du bâti et implantation des locaux complémentaires « pratique non encadrée ».
- › OU
- › Démolition du bâti pour ouverture à la mer (mais obligation de créer de sanitaires « pratique non encadrée ».

PROMENADE ET PRESQU'ILE

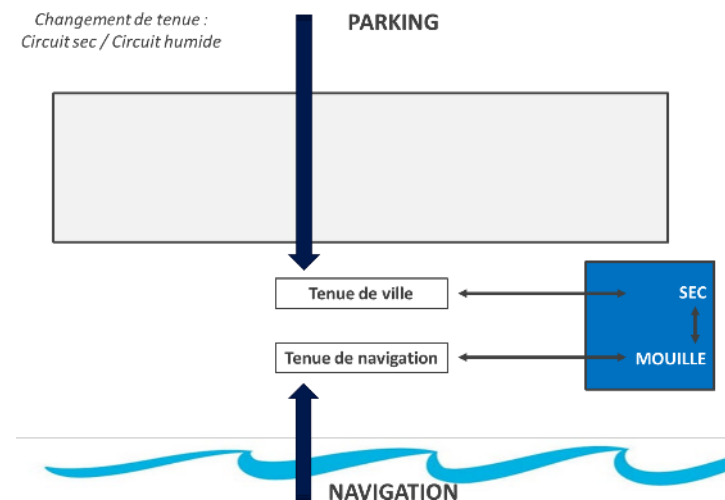
- › Requalification de la promenade Henri Fabre – grand paysage
- › Réaménagement des espaces urbains sur la presqu'île à vocation :

Détente
Observation
Activités nautiques saisonnières

Principes fonctionnels



Changement de tenue :
Circuit sec / Circuit humide

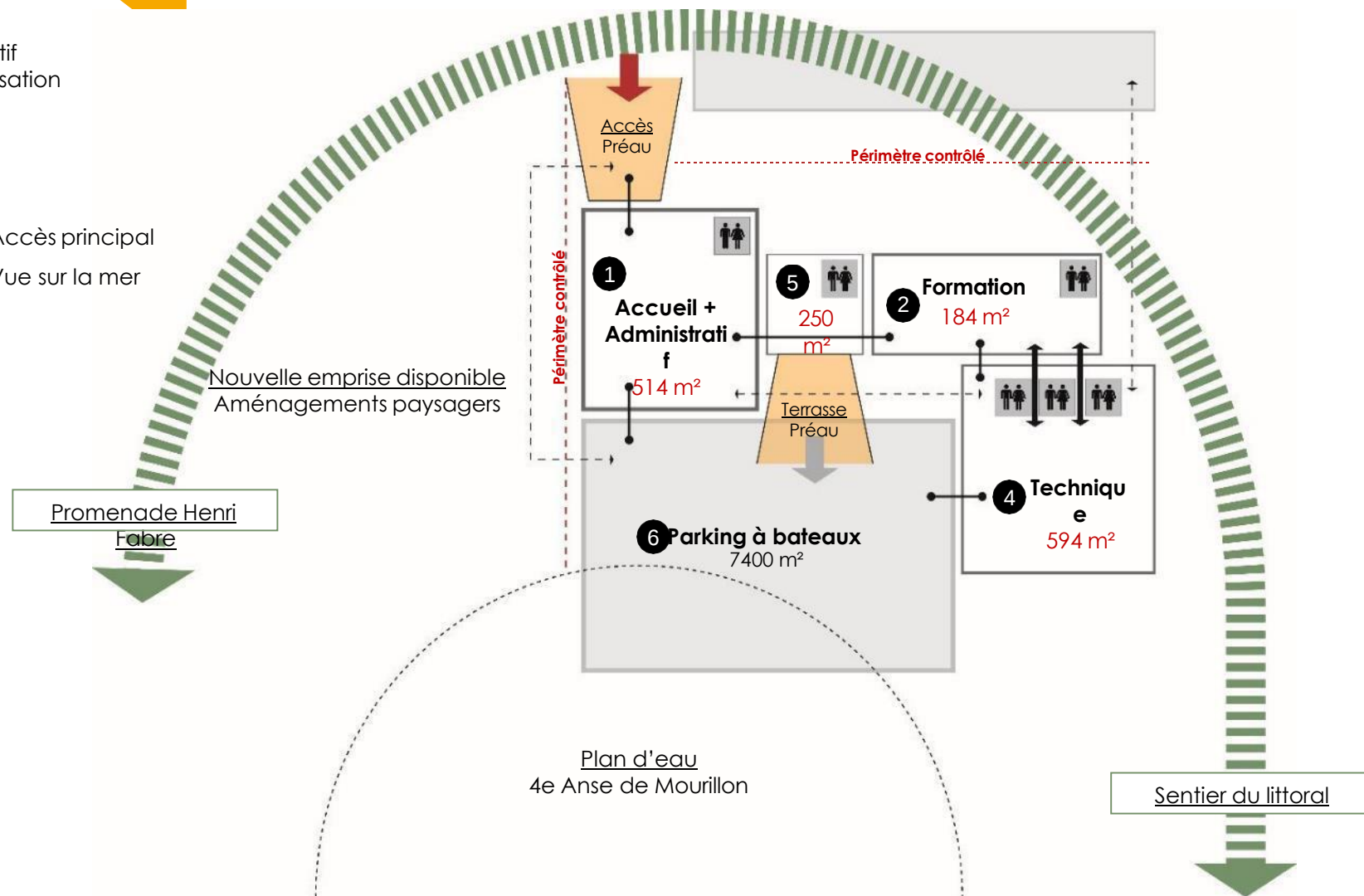


PROGRAMMATION : LA BASE NAUTIQUE

LES ESPACES ENVISAGES	Première hypothèse de définition
ACCUEIL	Espace mutualisé + zones individualisées
BUREAUX	pour chaque club + bureaux associatifs
SALLES DE TRAVAIL	1 grande salle mutualisée pouvant être compartimentée Salle formation
ESPACES POUR L'ENCADREMENT	Espaces de travail, vestiaires, sanitaires, salle de détente, infirmerie
VESTIAIRES	Séparation adultes / enfants. Accessibilité PMR Blocs mutualisés et exploitables par les clubs selon les besoins
STOCKAGE, RANGEMENT	Espaces individualisés
REPARATION	Espace mutualisé
LOCAL ESSENCE	Espace mutualisé
PARC A BATEAUX	Espaces individualisés

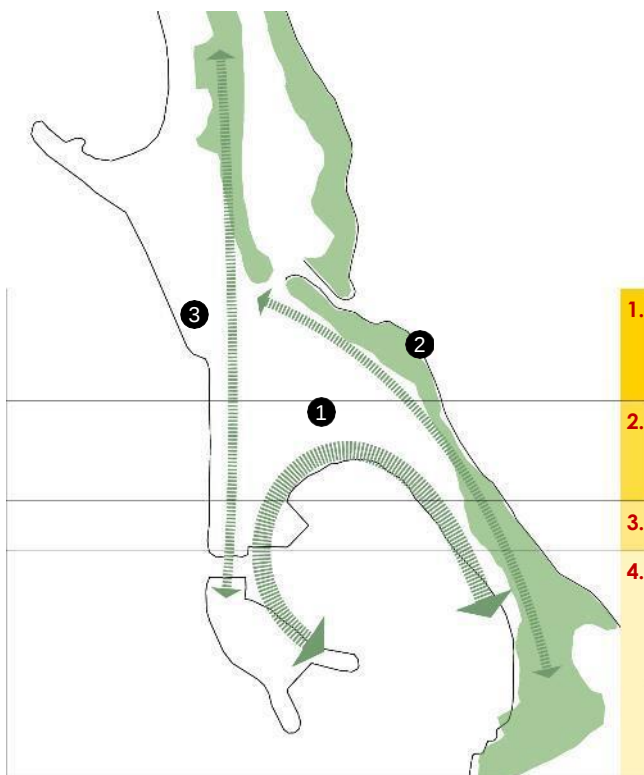
1. Accueil + Administratif
2. Formation et sensibilisation
3. Vestiaires / sanitaires
4. Technique
5. Convivialité
6. Parking à bateaux

➔ Accès principal
➔ Vue sur la mer



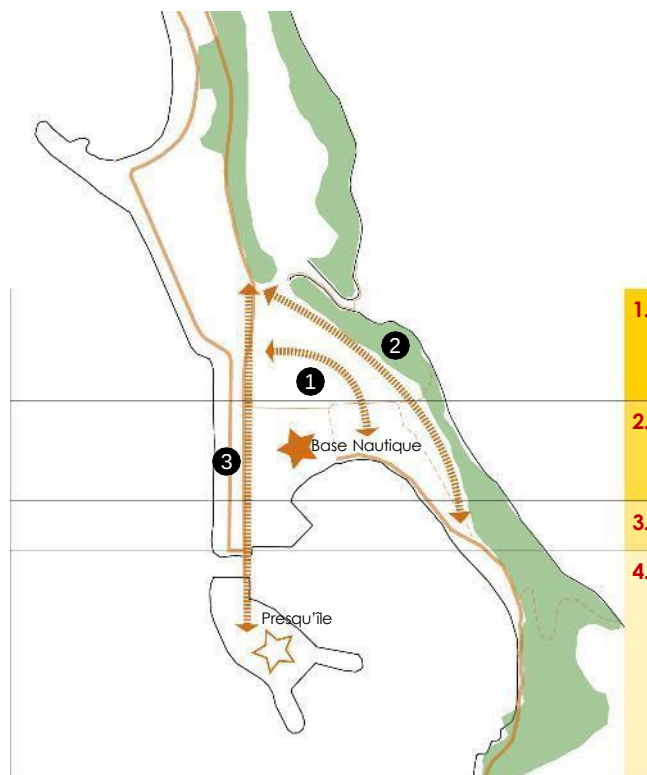
2. Pré-programmation

2.2 Orientation d'aménagement



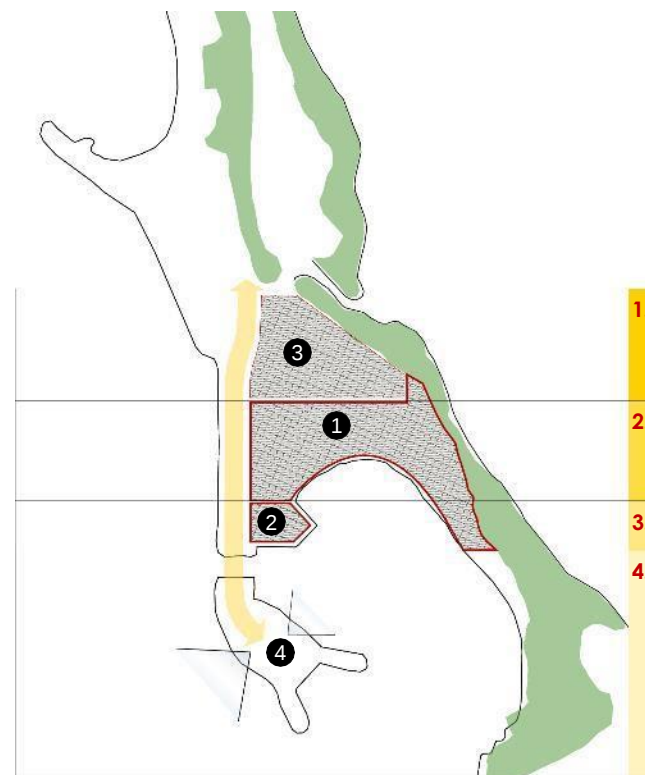
CONNEXIONS PAYSAGÈRES

1. Grand paysage – Front de mer (intérieur de l'anse et ouverture sur le large) ;
2. Continuité des éléments remarquables du paysage littoral ;
3. Continuité du paysage proche (promenade Henri Fabre et aménagement des espaces publics des trois premières anses)



LIAISONS DOUCES

1. Liaison « Ville – Base Nautique – Plan d'eau »
2. Liaison sentier de littoral
3. Liaison des « Plages Mourillon – Base Nautique – Presqu'île »



UNITÉS DE PROJET : urbaine

1. Base nautique : périmètre actuel + sentier du littoral
2. CLJ (mutation)
3. Esplanade événementielle + parking
4. Promenade Henri Fabre + projet de la presqu'île.

1. Concentration du programme bâti dans la partie nord du site donc un nouveau périmètre pré-opérationnel.
2. Reconfiguration des espaces au bord de la mer – parc à bateaux de qualité.
3. Continuité du sentier littoral.
4. Mise en valeur du grand paysage et du paysage proche (intérieur de l'anse) – vue sur la mer.
5. Evolution du CLJ afin de conforter les usages complémentaire « pratique non-encadrée » et des activités saisonnières.



2. Pré-programmation

2.3 Ecobase de la mer

ECO BASE DE LA MER : 2 orientations

*Sensibiliser, éduquer*

- **Exposition permanente, sensibilisation, carnet pédagogique** (cycle de l'eau, préservation des espèces, déchets en mer, ...)
- **Partenariats avec des associations** (Water Family, WWF, Surfrider Foundation, Coral Gardeners)
- **Hall d'exposition dans la base nautique**
- **Panneaux pédagogiques : sentier du littoral**
- **Création d'un sentier sous-marin**



ECO conception *ECO gestion*

- Stratégie paysagère du site
- Prendre en compte l'imperméabilisation
- Récupération de l'eau de pluie
- Panneaux photovoltaïques
- Eau chaude sanitaire solaire
- Choix des matériaux de construction
- Eclairage basse consommation

2. Pré-programmation

2.5 Démarche BDM

Label régional multicritères mis en place par
l'association EnvirobatBDM

→ Garantit un niveau de qualité énergétique et
environnementale

Labellisation comporte 4 niveaux



Démarches suivies par des accompagnateurs formés qui
s'assurent du respect du référentiel

On détermine au préalable le niveau de reconnaissance qu'on veut
atteindre (prérequis et exigences de performances)



Démarche transversale pour faire émerger des projets exemplaires face aux enjeux climatiques

BASE NAUTIQUE de Toulon

Démarche Bâtiments Durables Méditerranéens



Intérêts de la démarche

Mener une vraie **réflexion transversale** sur la **qualité environnementale** du bâtiment, à toutes les étapes de l'opération

Moyen de communiquer autour du projet, mettre en avant son **engagement en faveur du développement durable**

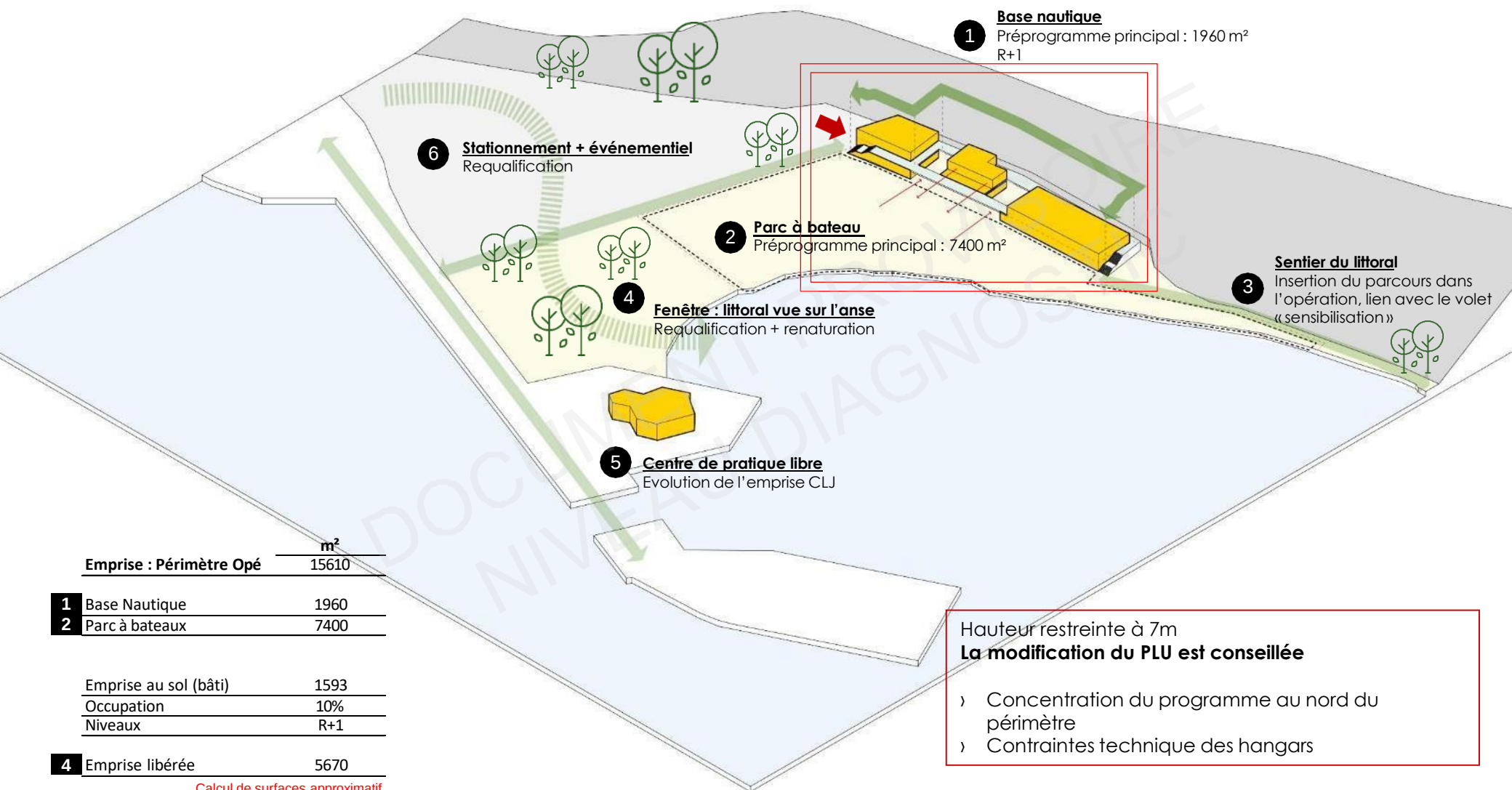
Outil d'aide à la décision prenant en compte tous les coûts sur le long terme (entretien, de fonctionnement, de maintenance etc)



3. Etude de capacité

3. Etude de capacité

3.1 Axonométrie proposée



	m ²
Emprise : Périmètre Opé	15610

1	Base Nautique	1960
2	Parc à bateaux	7400

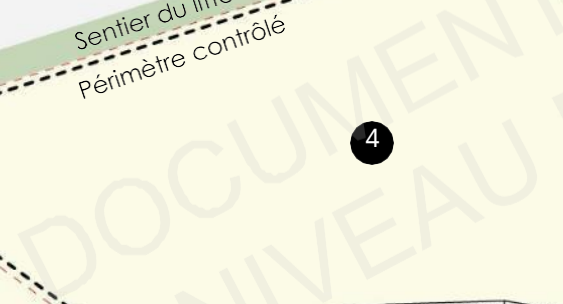
Emprise au sol (bâti)	1593
Occupation	10%
Niveaux	R+1

4	Emprise libérée	5670
----------	-----------------	------

Calcul de surfaces approximatif

3. Etude de capacité

3.2 Pré-esquisse proposée



BASE NAUTIQUE de Toulon

