



DEPARTEMENT DU VAR COMMUNE DE SANARY SUR MER



PLAN LOCAL D'URBANISME



2.1 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....7 janvier 1986
Plan d'Occupation des Sols modifié par délibération du Conseil Municipal du.....26 avril 1993
Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du.....11 mars 2009
Révision du Plan Local d'Urbanisme arrêtée par délibération du Conseil Municipal du.....8 juin 2011
Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2011

Contexte réglementaire.....	3
Les objectifs généraux.....	4
Préserver le centre ville et les quartiers.....	8
Hiérarchiser le réseau routier.....	10
Cycles et piétons.....	12
Préserver les paysages.....	14

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un cadre de référence et de cohérence des différentes actions d'aménagement que la commune souhaite engager.



Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme : il réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et notamment au plan local d'urbanisme :

- «Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable»

- «Diversité des fonctions urbaines et mixités sociales dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des populations futures en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux»

- Respect de l'environnement «une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».



Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme : «les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services».

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols...

Article R 123-3 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.



Sanary sur Mer est une des communes de la côte ouest varoise qui a enregistré un des plus fort développement urbain dans les décennies 1970-1990, ralenti depuis cette dernière décennie.

Cette forte progression démographique s'est accompagnée d'une non moins importante augmentation du parc des résidences secondaires.

L'étalement urbain qui en a résulté s'est aussi prolongé d'un mitage non négligeable des bassins agricoles intérieurs.

Sanary est aussi devenu le principal pôle de services et de centralité de l'est toulonnais, avec une augmentation sensible des flux routiers qui la traversent.

Face à ces tendances marquées, la commune désire apporter un certain nombre d'actions tendant à renforcer la maîtrise de son développement urbain.

Les grands objectifs de cette révision du Plan Local d'Urbanisme souhaitée par la municipalité sont donc les suivants :

(extrait de la délibération prescrivant la révision du POS qui devient PLU)

- «- redéfinir l'affectation des sols et la réorganisation de l'espace communal,
- maîtriser l'afflux migratoire important que la commune a connu dans les décennies 1970 à 1990,
- limiter strictement l'extension des quartiers urbains,
- freiner la construction de logements dans les zones non équipées,
- renforcer les potentiels économiques touristiques de certains quartiers résidentiels par le développement d'une offre hôtelière,
- valoriser et préserver le patrimoine naturel littoral et des collines du piémont du Gros Cerveau,
- reconquérir le quartier de La Baou et faciliter l'accueil d'activités économiques,
- développer quelques grands projets d'équipement public (espaces verts, espaces publics, équipements socio-médical, sportifs, culturels, de loisirs, parc de stationnement...),
- prendre en compte les risques naturels délimités dans les vallées de la Reppe et du Grand Vallat, les risques incendies ainsi que les risques géologiques déjà définis,
- favoriser la construction de logements sociaux.»



POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

OBJECTIFS

Par rapport aux fortes évolutions de population qu'a connu Sanary entre 1970 et 1990, la municipalité désire désormais maîtriser son évolution démographique, en diminuant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers et, en minimisant les possibilités de densification dans une majeure partie des quartiers urbains de la ville.

La commune entend poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune et accentuer son action sur les quartiers urbains existants

MISE EN OEUVRE

La capacité d'accueil de la ville projetée à l'horizon du PLU est donc proposée à la baisse par rapport à l'actuel POS. Pour atteindre cet objectif, des zones constructibles devront être strictement réduites :



- l'actuelle zone d'urbanisation future du Pont d'Aran;
- la partie de la zone NA de la vernette non urbanisée;

les zones dites de « campagne » ou NB situées notamment au nord du territoire communal.

D'autre part, la densité des quartiers urbains les plus denses (UB, UC) sera légèrement abaissée afin d'y conserver une qualité de vie.

Néanmoins, il est nécessaire de développer l'offre en logements sociaux, pour ce faire la commune a choisi 3 axes :

- Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale de programmes de logements
- Création de secteurs à vocation d'habitat social
- Majoration du volume constructible dans certaines zones urbaines dès lors que les programmes de logements comportent des logements locatifs sociaux.
- Dans les programmes de plus de 5 logements il doit être réalisé 20 % de logements sociaux pour l'ensemble des zones U.

MISE EN OEUVRE

LA MIXITE DANS LE TISSU URBAIN

La majeure partie des quartiers de la ville autorisent dès aujourd'hui le développement du commerce et des activités artisanales liées à l'habitat permanent. Ces dispositions seront maintenues dans le cadre de la révision du POS.

Poursuivre l'amélioration du tissu urbain autour du centre historique et renforcer les centres de quartier dans les secteurs qui ont accueilli l'essentiel des habitants de la ville.



MISE EN OEUVRE

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Une activité essentielle de la ville de Sanary étant le tourisme, la révision du PLU doit être l'occasion de trouver les moyens de développer la capacité hôtelière de la ville. Les activités hôtelières seront favorisées par la mise en place d'un coefficient

d'occupation des sols incitatif.

D'autre part la zone d'activités de la Baou deviendra un véritable quartier structuré autour de voies et espaces publics de qualité, pour accueillir des activités tertiaires (bureaux) et services... La mise en oeuvre du futur échangeur autoroutier à proximité immédiate de ce secteur sera donc prolongée par l'amélioration des circulations et dessertes à partir de la RD11 et l'ancien chemin de Toulon.



Compte tenu de la valeur agronomique (terroir AOC Bandol), la commune tient à préserver les derniers bassins agricoles dont les surfaces autorisent un maintien de la viabilité économique, ou qui ont un intérêt paysager majeur.

Enfin, le port et le front de mer (espaces verts, promenades, stationnement, espaces ludiques...) sont l'un des vecteurs majeurs de l'économie touristique. Il est donc nécessaire, afin de préserver la dynamique économique communale, d'assurer la valorisation et la réorganisation de ce secteur, tout en conservant son volume actuel.

MAÎTRISE DES DEPLACEMENTS

La volonté de la commune de limiter les extensions urbaines permettra de mieux maîtriser l'évolution des flux de déplacements, notamment en voiture individuelle, qui ont beaucoup progressé sur les dernières décennies.

De plus, la réalisation de nouveaux espaces de stationnement aux abords du centre historique permettra de limiter l'accès des véhicules dans ce quartier, en privilégiant l'accessibilité des piétons et le développement de l'espace qui leur est réservé.

L'aménagement progressif des principales artères routières de la ville doit aussi prendre en compte la sécurité des usagers. Des emplacements réservés devront intégrer ce critère notamment dans les projets de modification des carrefours ou, là où des élargissements d'emprise sont nécessaires pour aménager des cheminement le long des voies. Certains tronçons de voie appellent quant à eux des aménagements de la plateforme sans augmentation d'emprise.

CADRE DE VIE ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La commune désire protéger les principales zones naturelles dans leurs limites actuelles en respectant strictement les grands massifs boisés d'une part (Gros Cerveau) et les collines boisées intermédiaires d'autre part.

- La protection des paysages de Sanary passe par plusieurs mesures importantes
- protéger strictement le massif du Gros Cerveau, en englobant dans ses limites une ancienne zone d'urbanisation future prévue au POS;
 - protéger les boisements intermédiaires en limite des zones urbaines comme la grande bastide, pierredon, la vernette, le Colombet;
 - préserver les caractéristiques des paysages ruraux (restanques)
 - maintenir la trame des zones agricoles;
 - inventorier les éléments du patrimoine rural et les villégiatures touristiques caractéristiques;
 - préserver les paysages littoraux en limitant les possibilités de densification dans les quartiers proches de la mer.

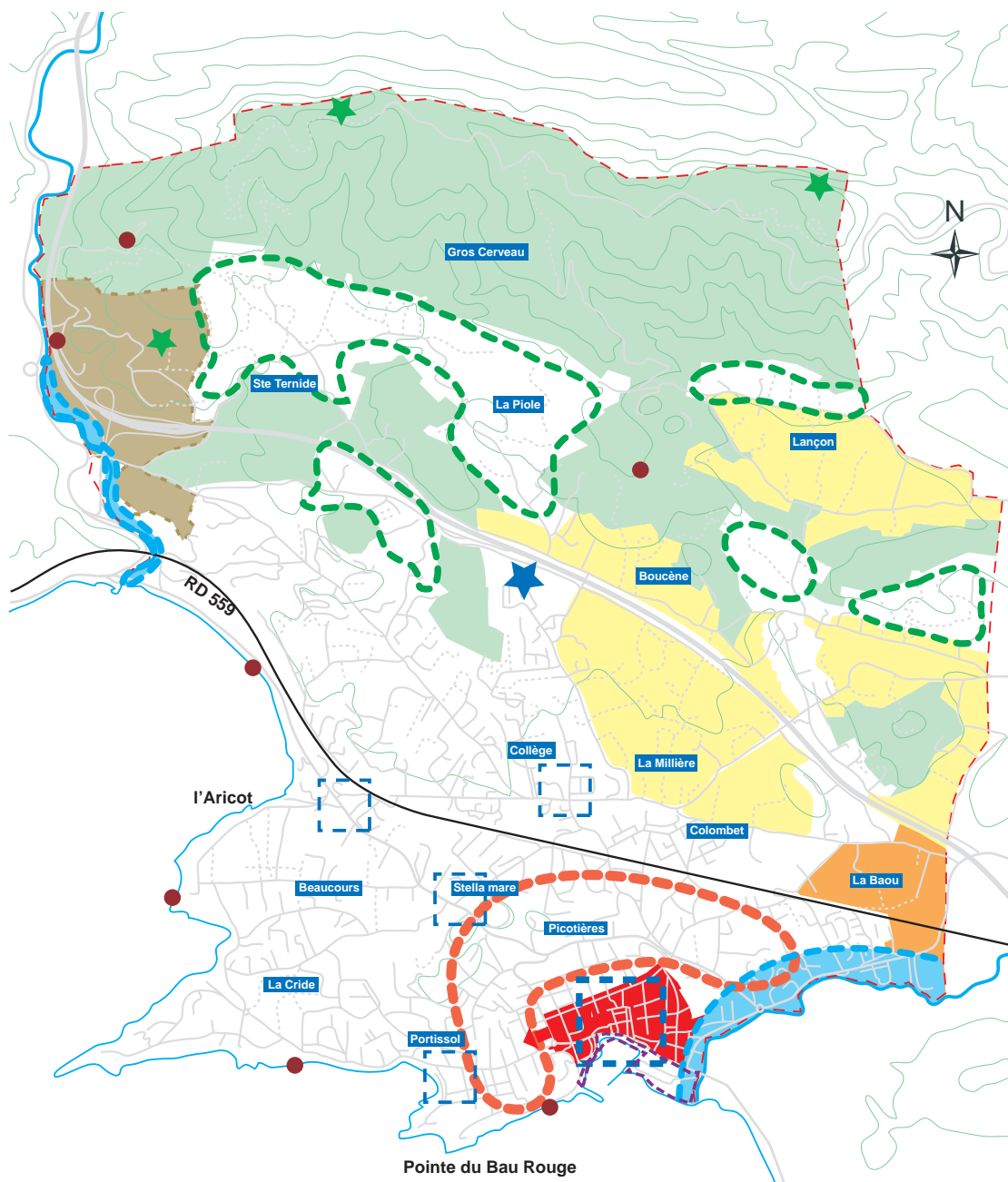
MISE EN OEUVRE



OBJECTIFS

MISE EN OEUVRE





PROTECTION DES MASSIFS ET ESPACES AGRICOLES

- Ensemble du Gros Cerveau
- Maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus
- Zones agricoles qui demeureront majoritairement agricoles
- Ancienne zone NA devant évoluer vers une zone de protection

QUARTIERS URBANISES

- Secteur du centre historique, forme urbaine à préserver
- Epaissement du centre-ville
- Maîtrise des densités et qualités architecturales dans les "faubourgs"
- Quartier (la Baou) devant évoluer pour l'accueil d'activités tertiaires et services

GRANDS EQUIPEMENTS COMMERCE ET ECONOMIE

- Centre historique à vocation commerciale et de service à conforter
- Centre de service de quartier à conforter
- Assurer la valorisation et la réorganisation du front de mer
- Equipements publics de loisirs et culturels
- Equipement sportif

RISQUES NATURELS

- Prise en compte du risque d'inondation
- Risques géologiques

0 500m 1000m

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La ville de Sanary-sur-Mer est devenue dans les années 1980-2000 le principal pôle de services de «proximité» pour de très nombreux habitants des communes voisines. En effet, tant à Six-Fours qu'à Ollioules, la «taille» du centre ne correspond pas à l'échelle de population que ces communes ont accueillie. Cette très forte attractivité entraîne aujourd'hui des problèmes ponctuels mais importants de circulation et de stationnement.

Il s'agit donc aujourd'hui à la fois d'accompagner l'épaississement urbain du centre de Sanary, mais aussi de retrouver dans les autres quartiers de la ville les éléments nécessaires à la constitution de petits pôles de services alternatifs.

OBJECTIFS

Préserver le centre-ville et les centres de quartier de Sanary consiste à :

- maintenir le tissu commercial autour du centre historique, dans la continuité du mouvement observé depuis quelques années;
- conforter le second pôle de la commune autour des équipements publics de la Guicharde et la Milhière;
- améliorer le quartier de la Baou autour de la création d'un nouveau quartier mixte à dominante d'activités, notamment tertiaires;
- prendre en compte l'émergence des petits pôles de quartier de la Poussaraque (lieu de passage important) et de l'Aricot (fonction balnéaire);

MISE EN OEUVRE

Il est proposé :

- de poursuivre l'amélioration de la qualité des espaces publics sur les principaux centres de quartiers de la commune, comme le long de l'ancien chemin de Toulon à la Baou et à la Milhière;
- améliorer l'accès au centre historique en favorisant les déplacements piétons à partir de parkings relais disposés autour de celui-ci, prévoir le renforcement de l'utilisation de la gare sur la ligne Marseille-Toulon;
- d'élargir modérément le centre-ville à l'Est par des opérations ponctuelles de renouvellement urbain (autour de l'avenue Lautier);
- améliorer le fonctionnement des espaces de stationnement des terres-plein du port;



MISE EN OEUVRE

a- Centre-ville

Le centre ville conservera ses règles actuelles de construction. Autour de celui-ci les possibilités de densification seront strictement limitées, notamment dans l'actuelle zone UC située au nord et à l'ouest.



b- La Baou

Le zonage de cette zone évoluera donc vers plus de mixité où seront admis : les activités tertiaires et de services non nuisantes, un centre de vie (équipements publics, commerces hôtels...)

Sa forme urbaine se rapprochera de celle de l'actuelle zone UB en prévoyant un système de voiries suffisamment dimensionné qui comportera des contre-allées sur les principaux axes

Des reculs plus importants des constructions seront imposés le long de la RD 11.



c- Autres quartiers

Suppression de l'ancienne zone IINA à vocation touristique.

Une des principales modifications prévue dans le cadre de la mise en place du PLU est la suppression de la vaste zone IINA située de part et d'autre de l'autoroute A50 au Pont d'Aran.

Elle était censée accueillir un projet touristique et de loisirs que l'actuelle municipalité ne souhaite pas mettre en place dans un souci de préservation des caractéristiques environnementales de ce quartier sensible situé en piémont du Gros Cerveau d'une part, et dans la vallée du Grand Vallat d'autre part.



Les autres quartiers de la ville n'évolueront pas sensiblement et conserveront leurs destinations actuelles où l'habitat peut être accompagné des commerces et services liés au bon fonctionnement du tissu urbain.

Les limites entre zones urbaines et zones naturelles évolueront donc très faiblement, en prenant en compte les capacités du réseau d'assainissement. En effet, ce réseau doit être conforté dans les zones urbaines existantes avant de pouvoir envisager une augmentation de leur capacité d'accueil.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La ville de Sanary-sur-Mer a développé ces dernières années des actions significatives sur les grands espaces publics :

- la piétonisation du centre historique et la restriction de la place des automobiles dans cet espace, avec un retraitement complet des espaces à dominante piétonne;
- le réaménagement des grandes avenues qui irriguent le centre et sa périphérie immédiate (Portissol, Galliéni, Estienne d'Orves, Lautier, la Buge, la Résistance...);
- le réaménagement progressif des espaces de stationnement (Esplanade, Place Arnaldi...).

OBJECTIFS

Il s'agit donc progressivement de mieux identifier et qualifier le réseau routier urbain, en améliorant le confort des piétons et cycles, et développer la place des espaces verts paysagers.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La situation urbaine de Sanary à la fois dans l'aire urbaine toulonnaise et dans la situation d'une commune littorale à la forte fréquentation estivale suppose que toute approche sur les déplacements intègre ces dimensions supra-communales.



En jouant un rôle croissant de centre de services et de centre commercial pour les communes environnantes (notamment Six-Fours et Ollioules), il devient important de maîtriser les flux routiers qui traversent ou se dirigent vers le centre historique. La volonté politique municipale est de traduire dans le cadre de la révision du PLU une alternative possible à ce moyen d'accès au centre et à certains points du littoral.

La carte de synthèse ci-après permet de situer la trame viaire dans une lecture hiérarchisée :

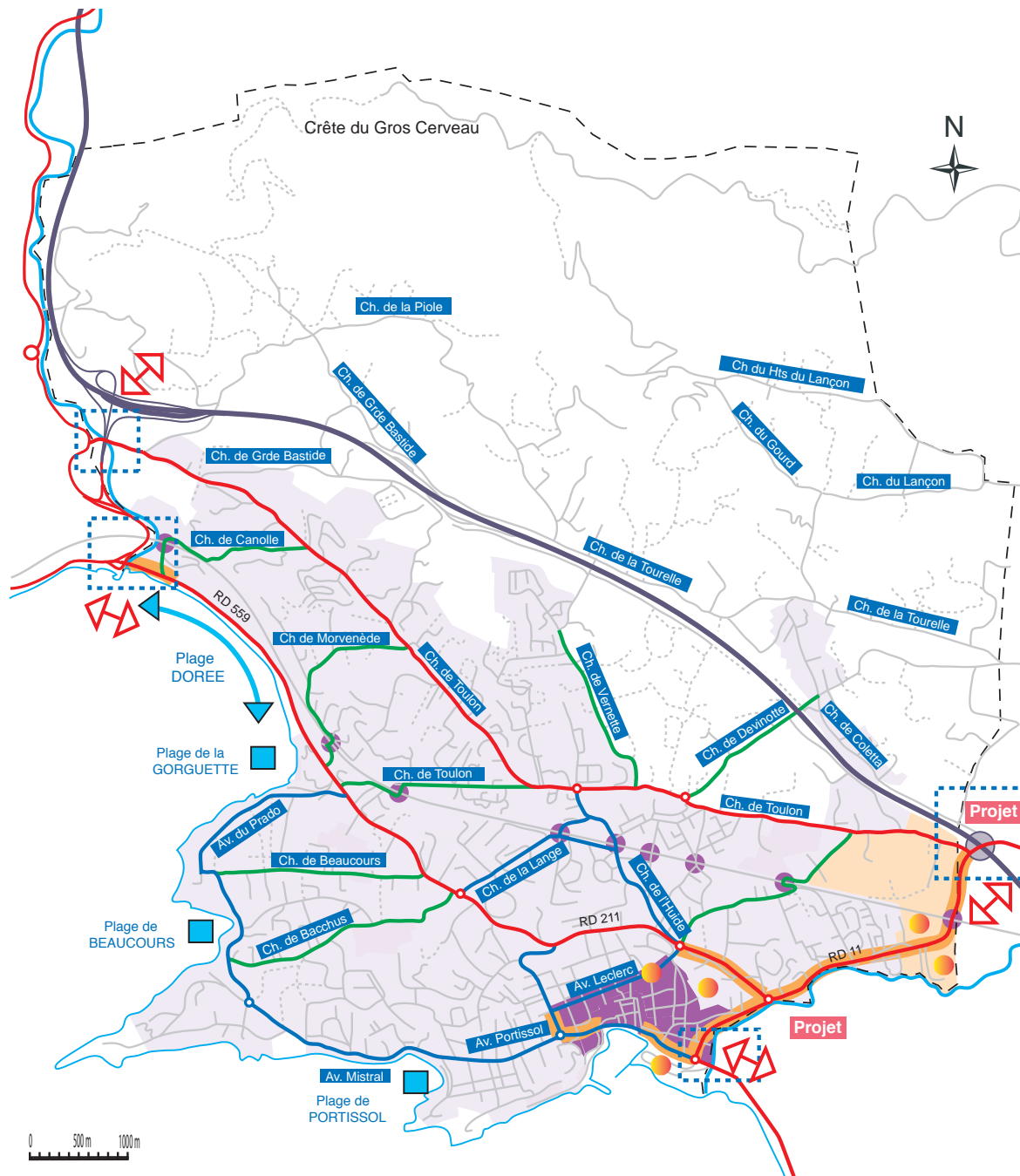
- les axes utilisés comme «transit» : principaux flux, notamment de véhicules qui ne font que traverser la commune (entre La Seyne, Bandol et Toulon notamment);
- les grandes voiries communales (l'ancien chemin de Toulon, les routes littorales, les liaisons avec l'arrière pays);
- les dessertes diverses.

OBJECTIFS

Dans le mode de traitement de ces voiries, au-delà du rôle qu'elles jouent, tout aménagement devra intégrer les priorités communales en termes de minimisation des nuisances, de renforcement de la centralité, de sécurité. Ainsi trois secteurs méritent une attention particulière quand ils sont traversés par les principaux axes : le bord de mer entre Bandol et l'Aricot, le centre historique, la Milhière.

Les accès aux grands sites touristiques méritent un traitement adapté (route du littoral, route d'accès au sommet du Gros Cerveau).

HIERARCHISER LE RESEAU ROUTIER



	Autoroute A50
	Voiries intercommunales (transit, déplacements pendulaires, interquartiers...)
	Voiries communales (liaisons interquartiers principales)
	Voiries communales (liaisons interquartiers secondaires)
	Dessertes diverses

Pôles générateurs de trafic routier	
	Le centre ancien et le port
	Les plages
	Futur quartier de la Baou
	Autres zones urbaines (habitat)
	Flux des domiciles-travail
	Principales portes d'entrée communales

	Sections sujettes à bouchons : identifier des espaces de stationnement aux marges, améliorer la fluidité des transports publics
	Secteurs de renforcement de l'offre de parking relais en retrait des zones à dominante piétonne
	Franchissement SNCF

OBJECTIFS

Outre la gestion des problèmes de déplacement des véhicules motorisés dans la ville, il est indispensable de sécuriser le réseau routier qui est traversé quotidiennement par des flux de véhicules très importants.



il s'agit de prendre en compte :

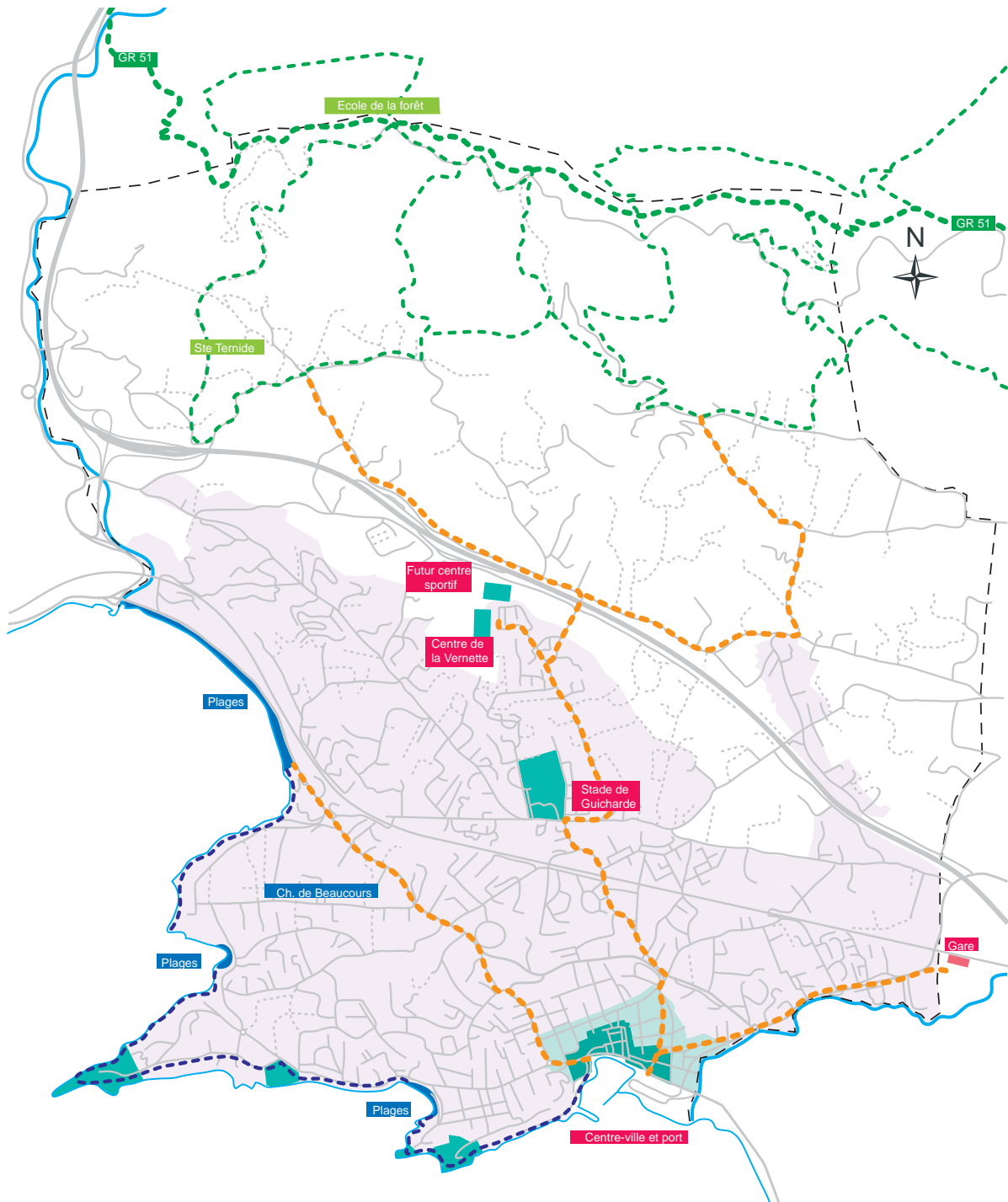
- l'existence de quartiers où les piétons sont « prioritaires » : centre historique, plages, abords des équipements scolaires;
- l'existence d'un réseau de chemins ruraux ou sur le massif du Gros Cerveau qui sont de plus en plus utilisés par les piétons et cycles,
- la continuité du chemin littoral entre le centre-ville et la plage dorée, et sur tout le pourtour du quartier de la Cride

MISE EN OEUVRE

Ainsi la commune a mis en place :



- une nouvelle liste d'emplacements réservés, notamment pour réaménager un certain nombre de carrefours;
- des réserves pour réaliser des espaces de stationnement en marge du centre historique (parkings de dissuasion)
- les éléments nécessaires pour préparer la mise en oeuvre d'un futur échangeur entre l'autoroute A 50 et la route d'Ollioules (RD11)
- la mise en place de réserves pour poursuivre l'aménagement de l'ancien chemin de Toulon
- la prise en compte des accès et dessertes du massif du Gros Cerveau



- - - Principaux cheminements reliant les parcs, espaces sportifs, centre ville et l'arrière pays
- - - Sentier littoral
- - - Sentiers de randonnée dans le massif du Gros Cerveau
- - - GR 51

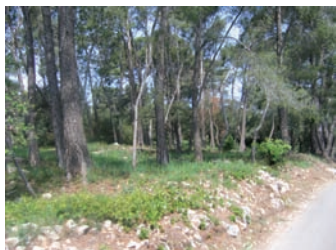
- Centre historique à dominante piétonne
- Parcs et principaux espaces publics sportifs et de loisirs
- Gare
- Plage



OBJECTIFS

8 grands objectifs sont avancés dans ce domaine :

**Pour les espaces naturels :*



- la protection du principal massif forestier de la commune : le Gros Cerveau
- le maintien des collines boisées intermédiaires, entre le Gros Cerveau et le littoral
- le maintien des derniers espaces boisés littoraux, autour de la pointe de la Cride
- la restriction des possibilités de construire dans les «zones de campagne» auparavant classées en zone NB du POS;

**Pour les espaces agricoles :*

- le maintien de certains espaces agricoles ayant encore une surface minimale et formant des paysages ruraux caractéristiques;



**Pour les espaces urbains :*

- maintenir les formes urbaines caractéristiques du centre-ville et de certains quartiers touristiques anciens (les Picotières, la Colline);
- préserver les principaux quartiers à grands jardins (anciens domaines), où l'on rencontre notamment des dominantes végétales particulières,
- inventorier le patrimoine bâti représentatif des différentes périodes touristiques de Sanary.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La préservation des paysages ruraux résiduels

Outre les espaces naturels tels que les grands massifs forestiers et les espaces littoraux, certains espaces agricoles qu'ils soient en activité ou en mutation (friche) constituent des enjeux paysagers très importants puisqu'ils permettent à Sanary de disposer encore d'une notion «d'arrière-pays» rural.

OBJECTIFS

Les objectifs pour ces secteurs agricoles sont essentiellement liés au maintien de la qualité paysagère :



- de préserver les espaces agricoles productifs (toutes ces propriétés sont classées en AOC Bandol),
- de maintenir certaines activités liées aux loisirs de plein air qui correspondent à la vocation de ce site en frange du Gros Cerveau,
- de maintenir la trame des murs de pierres sèches, en étant vigilant sur les travaux d'aménagement des voiries,
- d'éviter la multiplication des constructions nouvelles à usage d'habitation.

