



DÉPARTEMENT DU VAR

VILLE DE SANARY SUR MER

---

**DÉCLARATION DE  
PROJET  
EMPORTANT MISE  
EN COMPATIBILITÉ  
DU  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

---

**A – NOTE DE PRÉSENTATION  
DU PROJET**



---

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....24 février 2016  
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du.....25 septembre 2019  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2019  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....

---

# Table des matières

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PRÉAMBULE .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>PRÉSENTATION DU SITE.....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>PRÉSENTATION DU PROJET .....</b>                         | <b>8</b>  |
| <b>4</b> | <b>INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET .....</b>                      | <b>10</b> |
| <b>5</b> | <b>LE PROJET ET LE DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE .....</b> | <b>13</b> |

# 1 Préambule

Le PLU de la commune de Sanary-sur-Mer a été approuvé le 24 février 2016. Il a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 25 septembre 2019.

## **L'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :**

Un projet de réhabilitation et de mise en valeur de la propriété du Châtelet est porté par la société SNCF immobilier, sur les parcelles n°40, 41 et 557 section BC, situées Allée Thérèse dans le quartier de la Gorguette, d'une superficie totale de 8 300 m<sup>2</sup> mais seulement 6 028 m<sup>2</sup> sont dans le secteur UDa4, nouvellement créée.

Cette propriété est actuellement classée pour partie en zone naturelle au PLU et pour partie en zone UD. Une grande partie est concernée par des espaces boisés classés (EBC).

L'objet de la présente déclaration de projet est de créer un secteur particulier pour autoriser ce projet qui présente un intérêt général et de faire évoluer le document d'urbanisme afin de permettre la réalisation de ce projet intégré dans son contexte environnant, dans la mesure où :

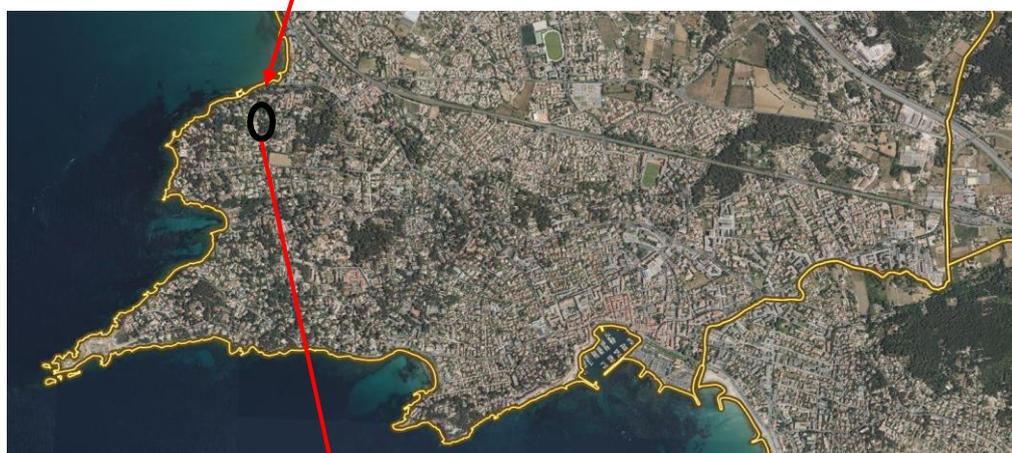
- le bâtiment principal, présentant un grand intérêt architectural est préservé ;
- le projet comprend des logements sociaux, catégorie de logements à développer sur le territoire,
- la pinède est non seulement préservée mais aussi ouverte au public.

Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est la procédure la mieux adaptée pour la réalisation de ce projet.

Cette procédure est régie par les articles L 153-54 et suivants du code de l'urbanisme qui traitent de la mise en compatibilité du PLU avec une opération d'intérêt général.

## 2 Présentation du site

Le site du projet est localisé au Sud-Ouest du territoire, proche de l'avenue du Prado. Il est accessible par l'Allée Thérèse.



Le bâtiment du Châtelet a été construit dans les années 20, il présente une architecture de type alsacienne. Initialement construit pour une famille sanaryenne, il a été réquisitionné pendant la seconde guerre mondiale et utilisé par les troupes allemandes comme quartier général.

Le site a été acheté en 3 étapes par la SNCF entre 1947 et 1951. Il a d'abord accueilli des jeunes enfants pour des séjours de vacances avant d'être transformé en maison de retraite dans les années 70.

En 2011, le site du Châtelet est définitivement fermé. Il est depuis régulièrement squatté et dégradé.

Photo aérienne 1952



Bâtiment du Chatelet 1965





*Vue sur le Chatelet et le bâtiment en L depuis l'allée Thérèse, aujourd'hui*



*Le Châtelet*



*Bâtiment annexe en L*



*Entrée de la propriété*



*Garages et locaux enterrés*



*La « pinède » et en arrière-plan le bâtiment annexe*



*Garages et locaux enterrés*



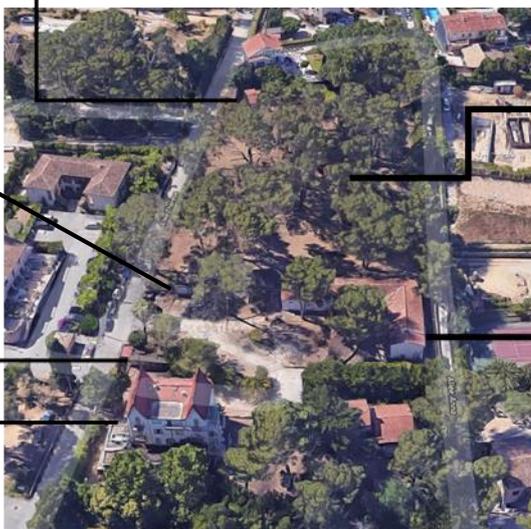
Maison murée



« Pinède »



Garage enterré



« Pinède »



« Le Châtelet »



Bâtiment annexe en L



« Le Châtelet »



« Le Châtelet »



Bâtiment annexe en L

Distribution des bâtiments et des espaces dans le site du Châtelet.

### 3 Présentation du projet

La propriété du Châtelet à Sanary-sur-Mer appartient à la SNCF depuis 1946 et se compose du Châtelet, d'un bâtiment annexe et d'un parc. Tour à tour maison d'enfants, puis maison de repos, cet ensemble immobilier devenu obsolète, est vide depuis 2011.

Depuis la SNCF gère à ses frais exclusifs, le gardiennage et la mise en sécurité du site.

En 2017, un appel à projet est lancé par la SNCF, et à l'issue d'une consultation publique, le groupe AA NOVELIS est déclaré lauréat. Un compromis de vente de la totalité de la propriété a été signé en décembre 2018 entre SNCF et AA-NOVELIS avec l'ambition de faire renaître ce site autour d'un projet associant dans la durée la SNCF et la Commune de Sanary-sur-Mer.

Au cours de ces deux dernières années, de nombreux échanges, entre la Commune, la SNCF, et le groupe AA-NOVELIS ont permis de définir les éléments fondamentaux de ce projet, en termes de programme, de forme urbaine et de qualité environnementale.

Objet de l'actuelle déclaration de projet, les principes d'aménagements suivants sont proposés :

- La réhabilitation-extension du Chatelet en appartement de grand standing ;
- La démolition et reconstruction du bâti annexe en L en maisons duplex ;
- La construction au Sud de la propriété, d'un bâtiment neuf d'appartements réservés à ICF HABITAT, la filiale logement locatif social de la SNCF ;
- La création de stationnements privés en surface et sous-sol ;
- Le projet prévoit enfin la rétrocession à la Commune du parc situé au cœur de la propriété, afin d'ouvrir au public un jardin, permettant de créer des liaisons douces et piétonnes entre l'allée Thérèse et l'allée Anna.

La Commune en ouvrant au public ce jardin et la SNCF en devenant propriétaire de l'immeuble neuf dévolu aux logements sociaux, resteront donc garants de la bonne réalisation des objectifs de ce projet aux côtés du groupe AA-NOVELIS et ce longtemps après la livraison du projet.

*Ceci est une esquisse, le plan de masse est susceptible d'être modifié notamment pour des questions architecturales et d'insertion dans le site.*

atelier empreinte

Faisabilité 8  
Allée Thérèse - 83110 SANARY SUR MER



Réhabilitation du Châtelet

Démolition reconstruction du bâtiment annexe

Préservation de la pinède

Construction d'un bâtiment neuf dévolu aux logements sociaux

Enfin il convient de préciser qu'avec 6 sociétés réparties sur l'ensemble du territoire et près de 100 000 logements, ICF Habitat, filiale logement de SNCF, est le 5ème opérateur du logement en France.

ICF Habitat propose une solution logement à ses salariés pour favoriser leur mobilité professionnelle. Une offre attractive et diversifiée de logements situés en centre urbain ou à proximité des gares, à des conditions privilégiées. 33% de leurs locataires sont des actifs ou retraités de la SNCF : une présence garante de mixité sociale dans les résidences.

Le terrain est composé de trois zones bien distinctes, représentées par des plateaux séparés par des restanques :

- ZONE 1 : parcelle BC41, au nord du site, point bas du terrain, sur laquelle sont présents le « Châtelet » (R+3) et le bâtiment « Annexe » en « L » (RDC surélevé) ;
- ZONE 2 : parcelle BC40, centrale, où se situe l'EBC ;
- ZONE 3 : parcelle BC 557, au sud du site, point haut du terrain, sur laquelle se trouve une construction en RDC condamnée.

Chaque zone possède son accès propre depuis l'allée Thérèse.

### **Le projet prévoit :**

#### **- TOUTES ZONES :**

- o La conservation des trois zones précédemment citées avec les trois accès depuis l'allée Thérèse ;
- o La conservation ou réhabilitation des éléments paysagers présentant un intérêt d'être conservés conformément au Diagnostic Paysager de Sarah TEN DAM, de mars 2021 (annexée au dossier 1 « Complément au rapport de présentation du PLU approuvé » - Dossier B « Mise en compatibilité ») ;

#### **- ZONE 1 :**

- o La réhabilitation-extension du bâtiment « Châtelet » en logements libres, avec une mise en valeur de ces caractéristiques patrimoniales remarquables, conformément à l'étude patrimoniale de Sébastien CORD, d'avril 2021 (annexée au dossier 1 « Complément au rapport de présentation du PLU approuvé » - Dossier B « Mise en compatibilité ») ;
- o La démolition du bâtiment « Annexe » et la réalisation de villas-duplex en R+1, logements libres, accolées, reprenant la forme en « L » du bâtiment initial ;
- o La réalisation d'un parking souterrain sous les Villas-duplex pour les logements du Châtelet et des Villas-duplex.

#### **- ZONE 2 :**

- o La réalisation d'un parc ouvert au public au niveau de l'emplacement réservé ER60, permettant des liaisons douces et piétonnes entre l'allée Thérèse et l'allée Anna.

#### **- ZONE 3 :**

- o La construction d'un petit bâtiment collectif neuf de logements sociaux, en R+1, sur parking souterrain.

### **Le projet en quelques chiffres (donné à titre indicatif) :**

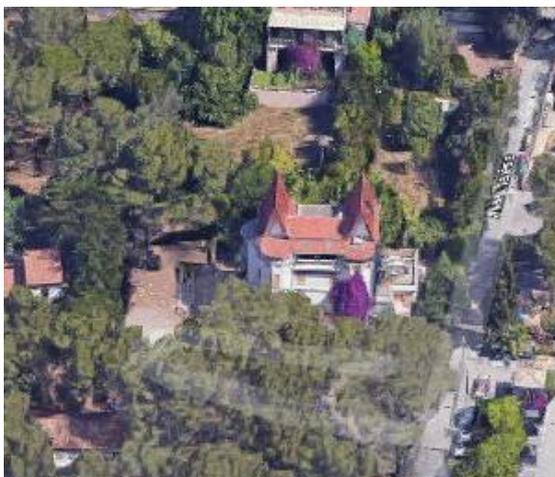
| BÂTIMENTS                        | Nombre Logements |             | Surface de Plancher      |             | Stationnement                                      |
|----------------------------------|------------------|-------------|--------------------------|-------------|----------------------------------------------------|
|                                  | QTE              | %           | Surface*                 | %           |                                                    |
| CHATELET (R+3)<br>ACCESSION      | 8                | 50%         | 600m <sup>2</sup>        | 32%         | 23 places en SS<br>+ 3 visiteurs en aérien         |
| VILLAS duplex (R+1)<br>ACCESSION | 6                |             | 540m <sup>2</sup>        | 28%         |                                                    |
| BÂTIMENT NEUF (R+1)<br>SOCIAL    | 14               | 50%         | 760m <sup>2</sup>        | 40%         | 14 places en SS<br>+ 1 visiteur en aérien          |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>28</b>        | <b>100%</b> | <b>1900m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> | <b>37 places en SS<br/>+ 4 visiteurs en aérien</b> |

\*Surface de plancher envisagée

## 4 Intérêt général du projet

**Le projet présente un intérêt général urbanistique.** En effet, la propriété du Châtelet est fermée depuis 2011. Les bâtiments anciens sont dégradés. À cette dégradation naturelle, il faut ajouter les dégradations causées par des tiers qui pénètrent régulièrement dans la propriété.

Le projet permettra d'opérer une réhabilitation et une densification mesurée de l'urbanisation. En effet, la maison de maître sera rénovée. Elle sera débarrassée des édicules annexes de part et d'autre de ses façades Est et Ouest. Le projet prévoit de rendre au Châtelet son apparence originelle en reconstruisant les ailes Est et Ouest.



*La maison de maître*



*Edicule Ouest*

*Edicule Est*



Afin de garantir des logements répondant aux nouvelles normes environnementales. Le bâtiment annexe (ancienne cantine) sera démolé et reconstruit sur les mêmes emprises.

Il sera partiellement surélevé d'un étage. La forme urbaine recherchée sera à terme des maisons individuelles groupées.

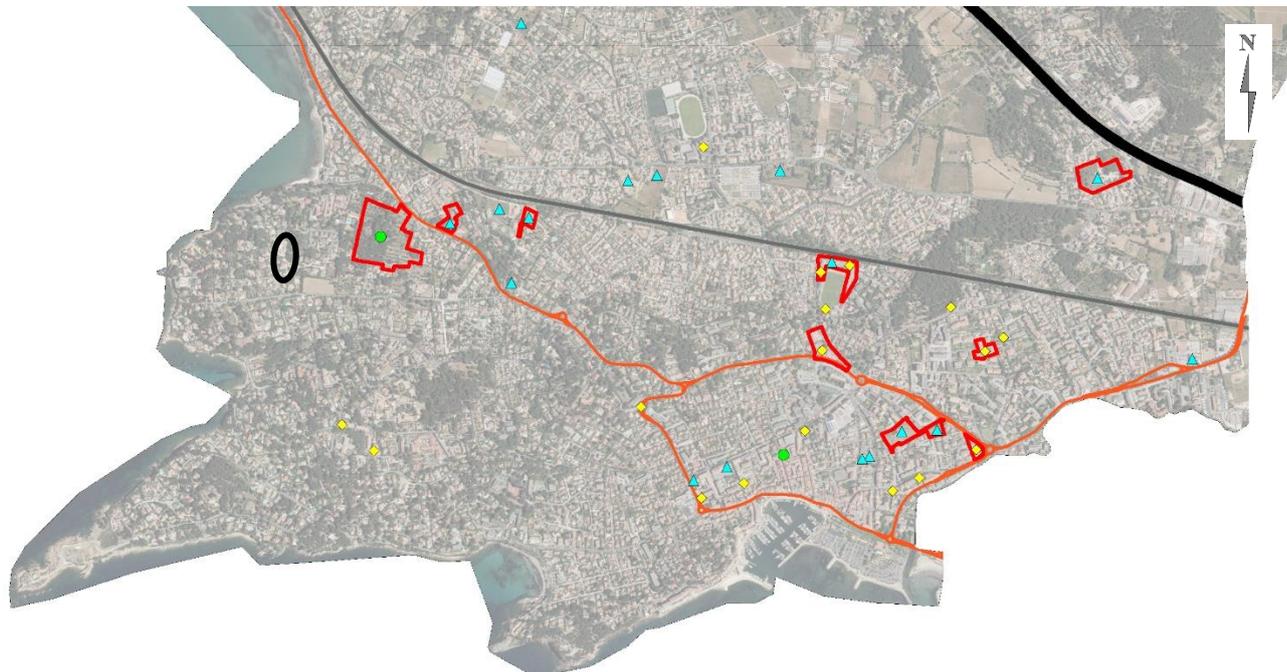
Le bâtiment actuel ne dispose pas de vide sanitaire, sa stabilité présente des incertitudes, il a été fortement dégradé.



Sur la partie sud du site, en lieu et place d'une maison murée, prendra place un bâtiment neuf.

**Le projet présente un intérêt général social.** En effet, la commune totalise 488 logements sociaux soit 5 % de ses résidences principales.

Ces logements sociaux se répartissent sur toute la partie Sud du territoire, dans les quartiers de Beaucours, la Cride, l'Huide, Saint-Roch, les Picotières, la Guicharde et dans le centre-ville. D'autres projets sont en cours.



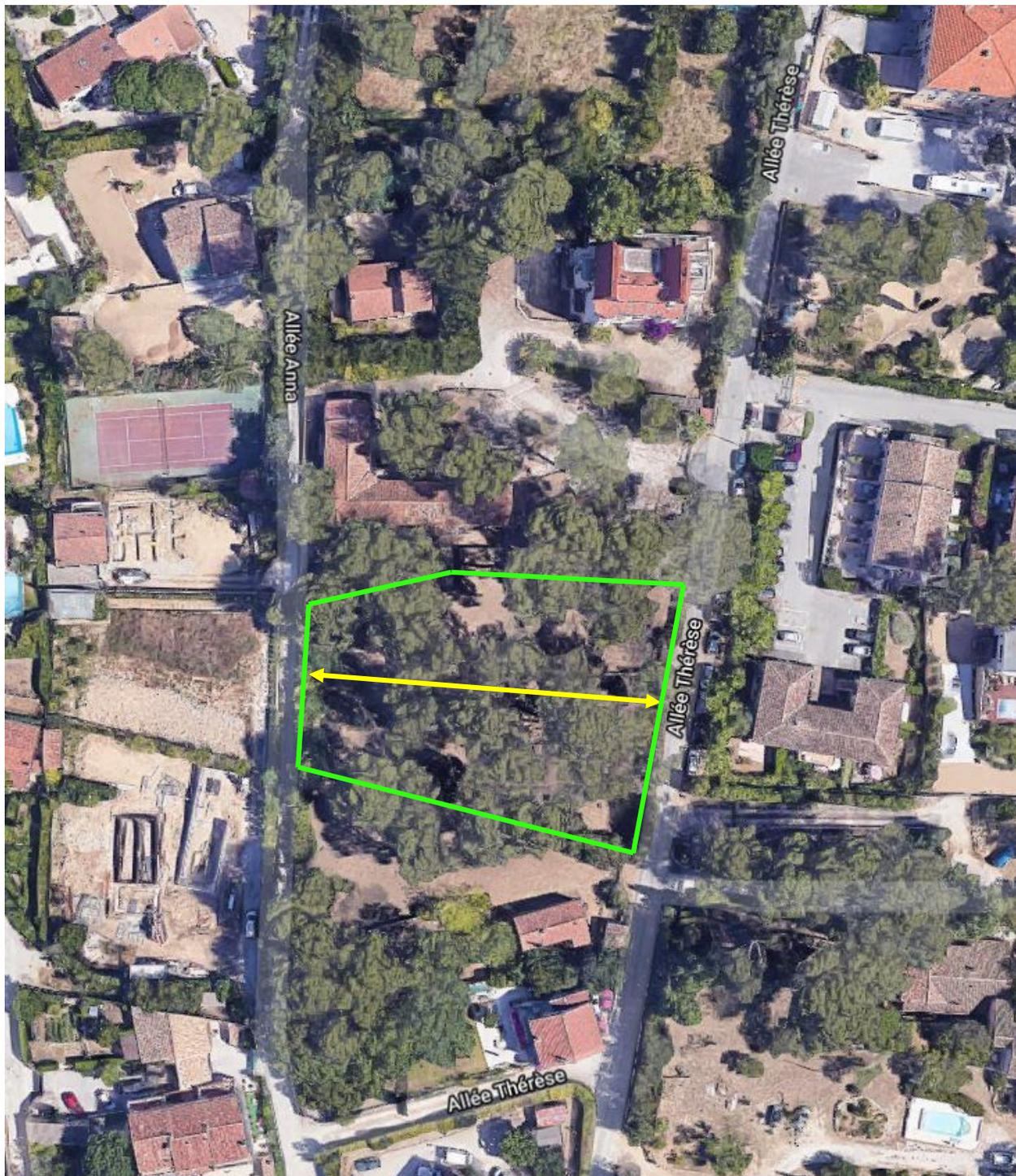
- Secteurs destinés à des programmes de logements comprenant des logements sociaux (100%, 70 % ou 50%)
- ◆ Localisation des logements sociaux existants
- ▲ Localisation des projets de programmes de logements comprenant des logements sociaux dont les permis de construire ont été délivrés
- Localisation des projets de programmes de logements comprenant des logements sociaux en cours d'études
- 0 Site du projet
- RD
- Voie ferrée
- Autoroute

La commune a délivré une quinzaine de permis de construire pour des programmes de logements comprenant 548 logements locatifs sociaux au total. Trois autres projets sont en cours d'études.

La réalisation de ce projet d'environ 30 logements dont une dizaine de logements locatifs sociaux permettra de poursuivre les objectifs communaux et de répondre aux obligations de la commune.

Le second intérêt social que présente ce projet est la création d'un parc public central. La déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU maintient l'emplacement réservé n°60, tout en le réduisant. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'un parc public d'environ 2 250 m<sup>2</sup>.

Ce dernier permettra de créer un espace public ouvert dans ce quartier qui n'en dispose pas et de créer un maillage piéton entre l'Allée Thérèse et l'Allée Anna.



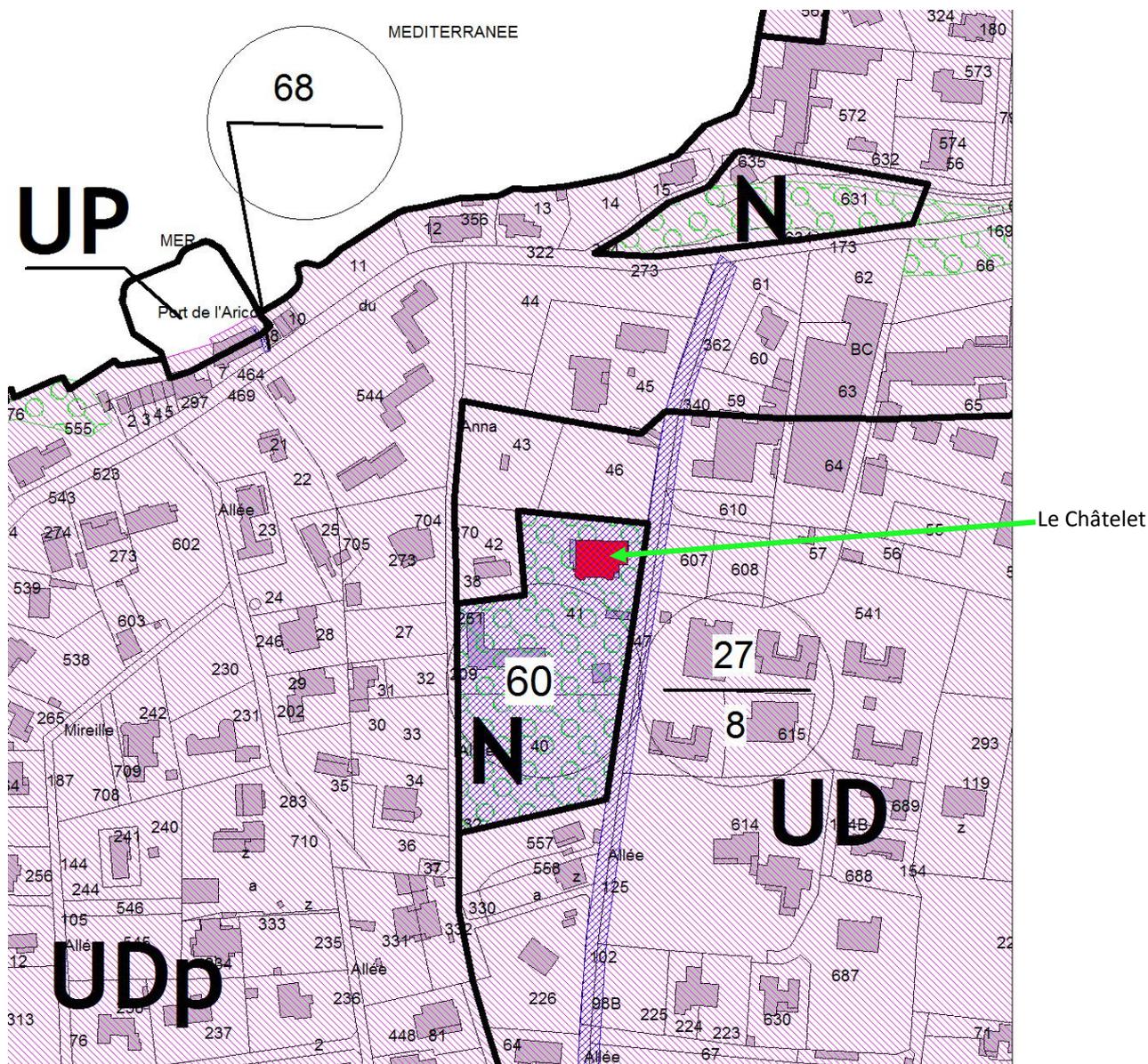
Limite de l'ER



Principe de liaison piétonne : Allée Thérèse/Allée Anna

## 5 Le projet et le document d'urbanisme opposable

Actuellement le PLU opposable classe une grande partie des parcelles en zone N (7210 m<sup>2</sup>) et en espace boisé classé (EBC). Seule la partie Sud de la propriété est classée en zone UD.



### Extrait du règlement des zones N et UD :

Caractère de la zone N : Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité du paysage et des sites.

Article N1 : sont interdits....les constructions à usage d'habitation.

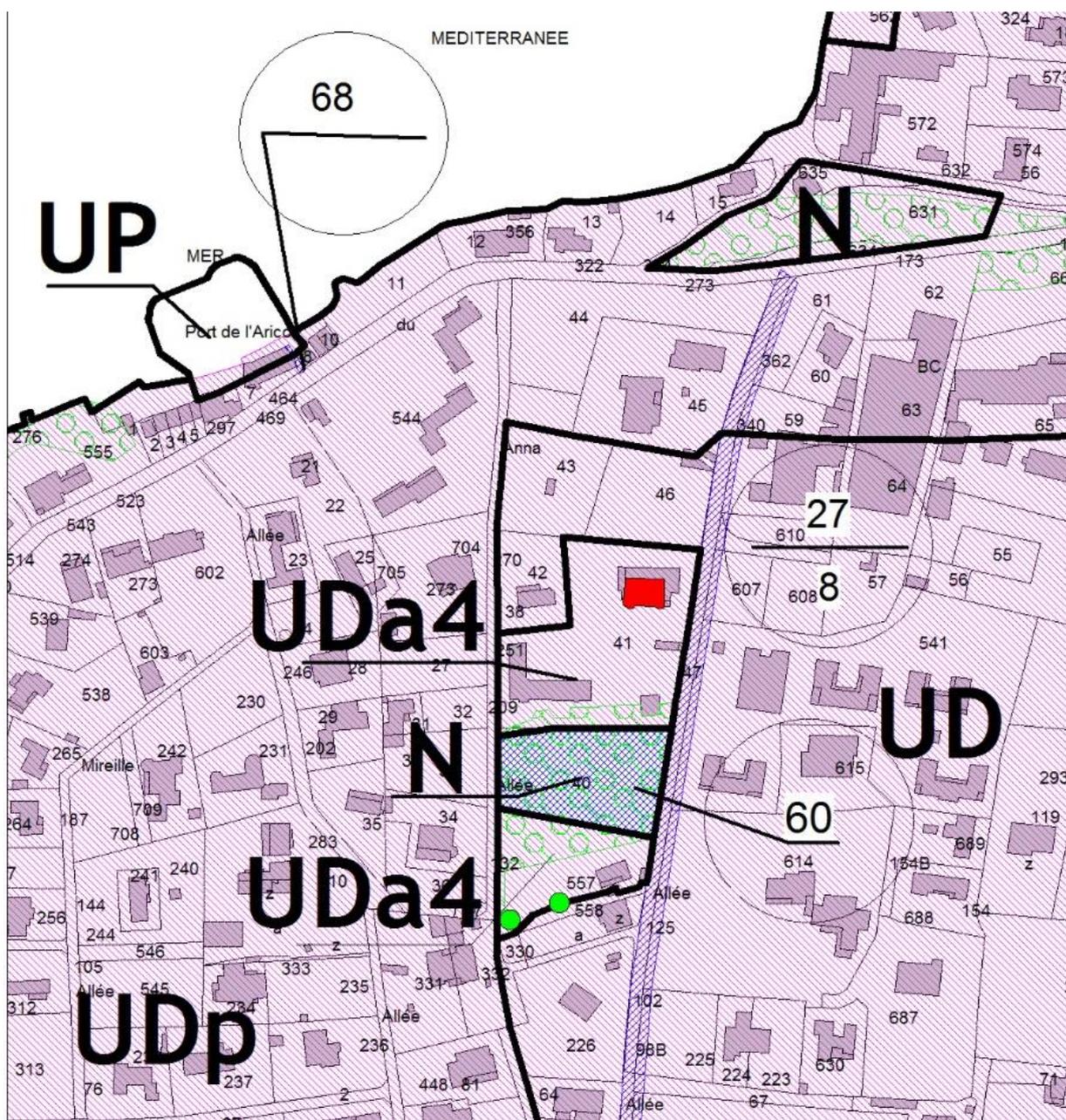
Caractère de la zone UD : Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

Article UD 9 : l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UD 10 : la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Article UD 13 : 40 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU crée un secteur UDa4 accompagné d'un règlement adapté à la réalisation du projet. Ce secteur représente 6 028 m2.



#### Extrait du projet de règlement du nouveau secteur UDa4 :

Caractère du secteur UDa4 : destiné à la réalisation de programmes mixtes de logements.

Article UD 9 : l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UD 10 : la hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, dans le secteur UDa4, les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 7 mètres conserveront leur hauteur d'origine et pourront être réhabilités, rénovés... en appliquant les règles des autres articles du présent règlement.

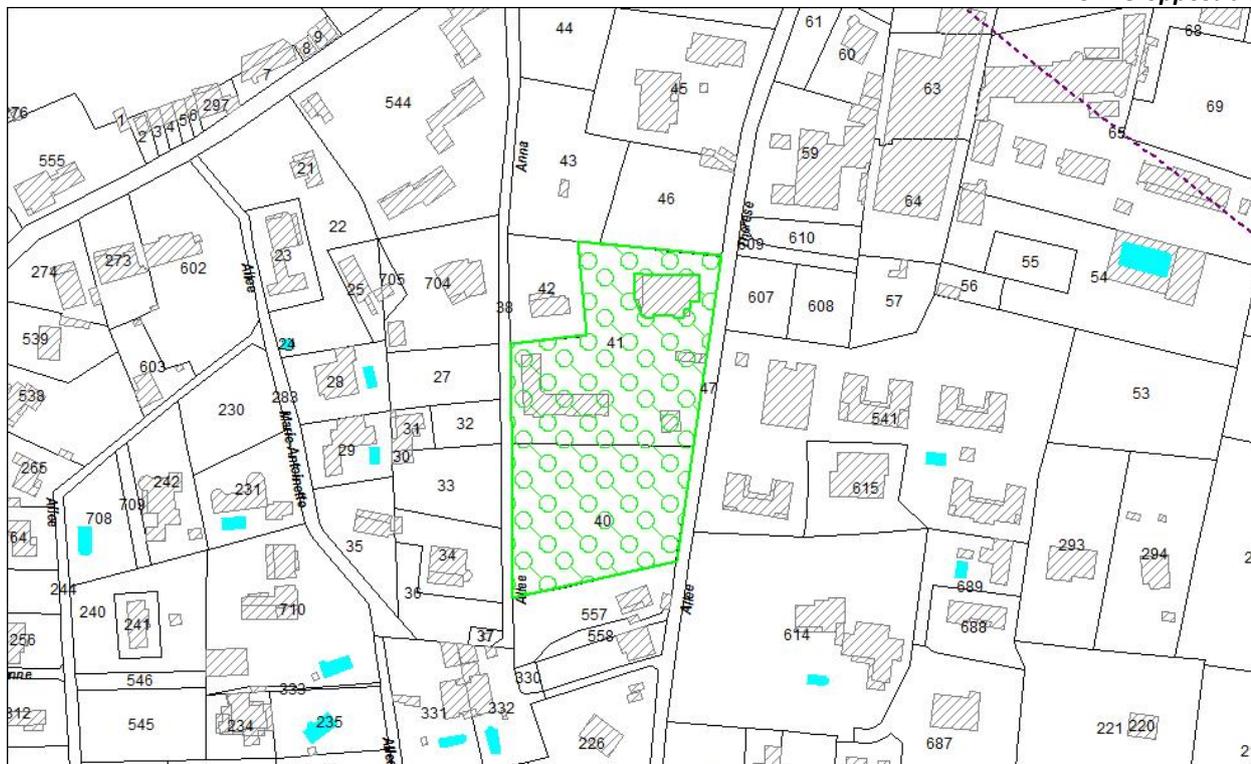
Article UD 13 : 40 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés.

Pour donner suite à l'avis du commissaire enquêteur, la partie centrale du site, correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé n°60 reste en zone N, alors qu'initialement il était prévu de la classer en secteur UDa4.

**Les Espaces Boisés Classés :**

Au PLU opposable, la quasi-totalité de la propriété est classée en espaces boisés (EBC). Lors de l'élaboration et de l'approbation du PLU en février 2016, le cadastre dont disposait la commune était erroné. En effet, les bâtiments annexes de la propriété n'y figuraient pas et sont par conséquent également couverts par des EBC. Les Espaces Boisés Classés de la propriété représentent 6890 m<sup>2</sup>. Il convient de noter que cet espace boisé classé n'a pas été identifié comme significatif au sens de la loi littoral dans le PLU approuvé le 24 février 2016.

**EBC PLU opposable**



**Projet d'EBC PLU mis en compatibilité**

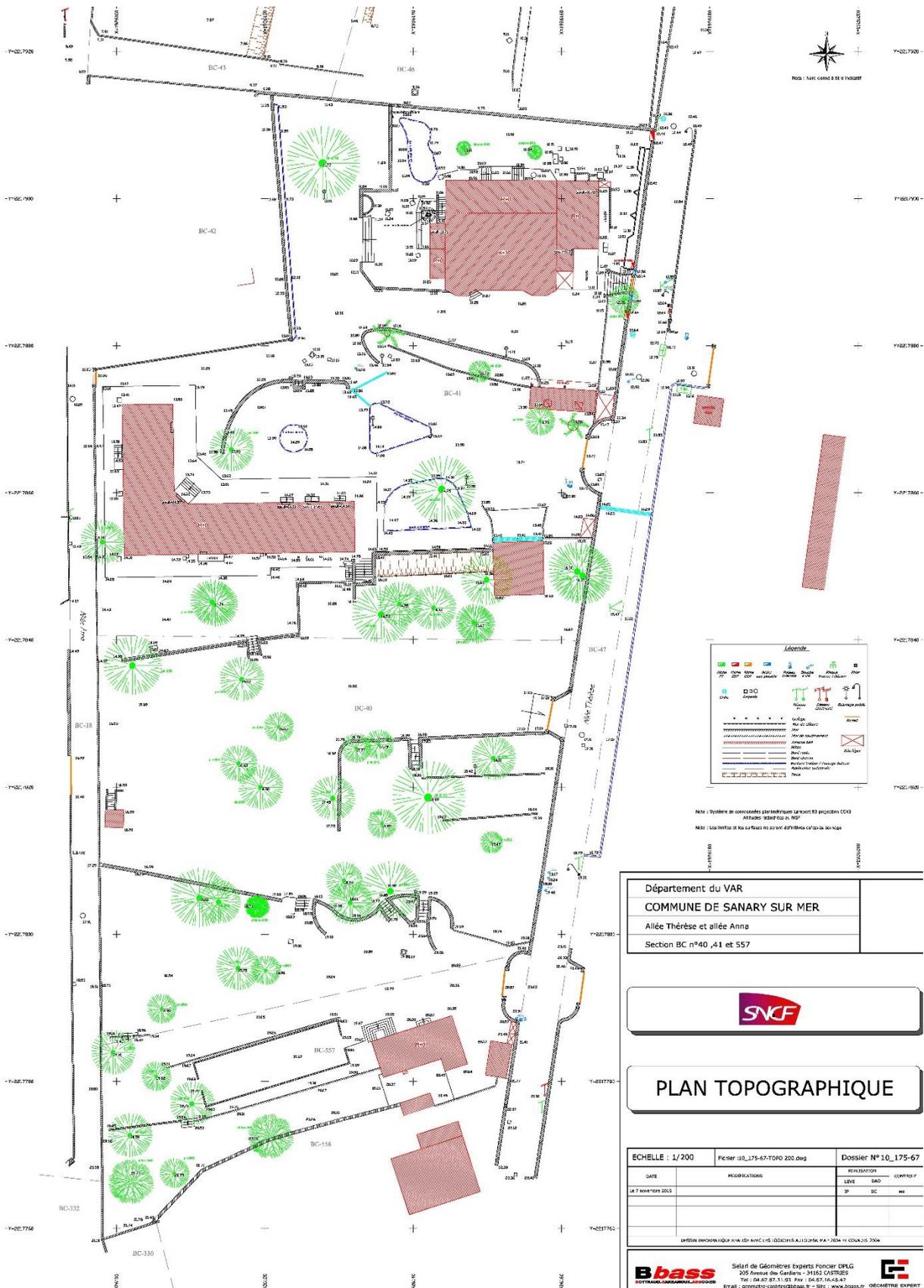


Les Espaces Boisés Classés sont supprimés uniquement dans la partie Nord du site, là où se trouvent la maison de maître et les bâtiments annexes.

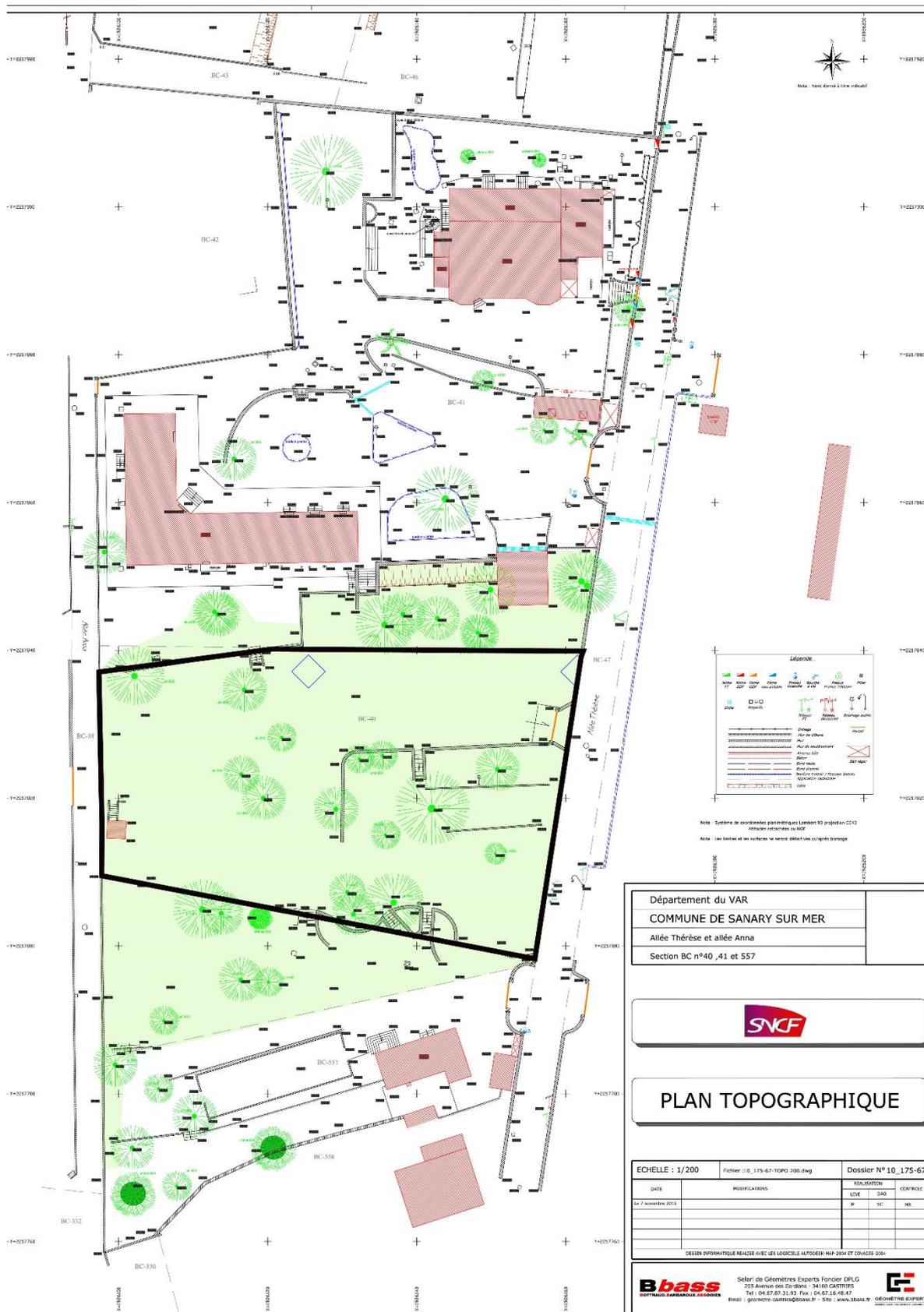
La partie centrale correspondant au futur parc public et aux espaces verts du futur bâtiment est conservée en EBC.

Pour donner suite à l'avis du commissaire enquêteur, les espaces boisés classés ont été étirés sur la partie Sud-Ouest de la parcelle BC 557 pour couvrir l'emprise de la haie, 2 chênes sont repérés comme espace boisé classé au Sud-Ouest de la parcelle BC 557. Les espaces boisés classés ont également été étendus sur la partie centrale Ouest du site. (Conf. diagnostic paysager, dossier 1 « Complément au rapport de présentation du PLU approuvé » - Dossier B « Mise en compatibilité »). Les espaces boisés classés représentent 3 450 m<sup>2</sup> + 2 chênes identifiés ponctuellement. **La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU supprime donc 3 440 m<sup>2</sup> d'espaces boisés classés.** En réalité la partie Nord n'est pas boisée. Elle comporte quelques sujets, généralement des pins. En revanche, la partie centrale, constituée d'une pinède topographiquement un peu plus élevée que la partie Nord, car elle se trouve sur une restanque, est conservée en EBC.





Le plan topographique, ci-dessus, nous permet d’avoir une vision précise des arbres présents sur la propriété. On peut remarquer que dans la partie Nord où l’Espace Boisé Classé est supprimé, par rapport au PLU opposable, seuls 5 grands sujets sont présents. En revanche la partie centrale, où l’Espace Boisé Classé est maintenu concentre l’essentiel des boisements. La partie maintenue en EBC a comme limite Nord la restanque existante.



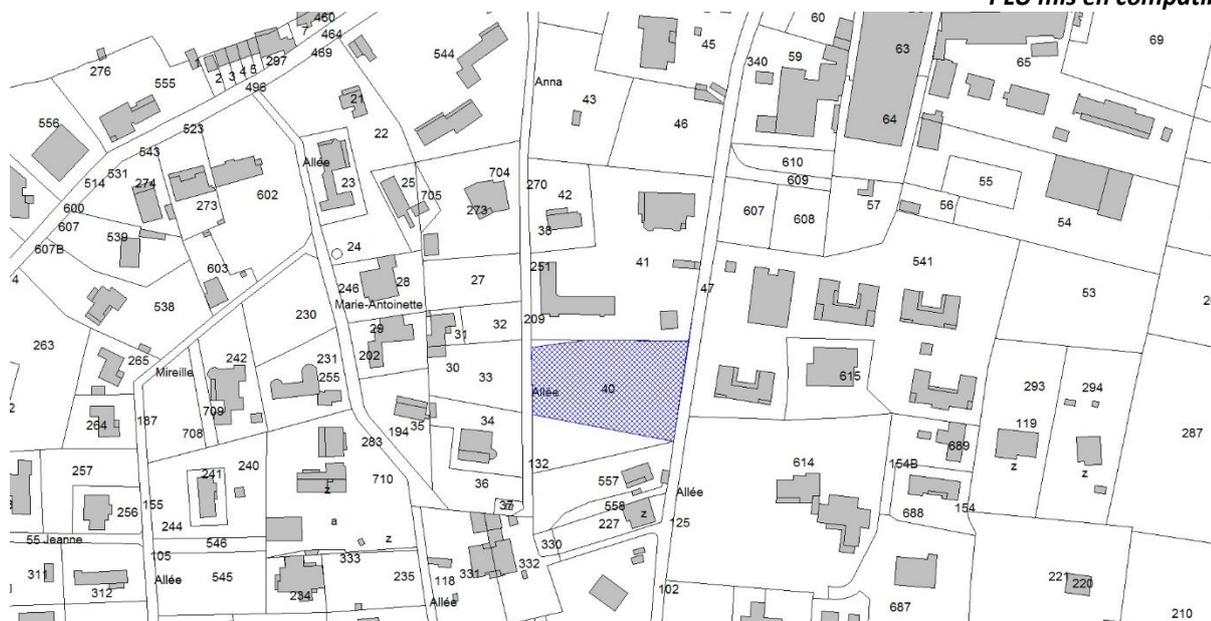
Enfin, il convient de préciser que la totalité des espaces boisés classés du PLU représente 522 hectares. 95,2 % d'entre eux sont considérés comme significatifs au sens de la loi littoral. Le déclassement de 3 440 m<sup>2</sup> opéré dans le cadre de cette procédure, représente 0,07 % des espaces boisés classés.

## L'emplacement réservé n°60 :

PLU opposable



PLU mis en compatibilité



Le PLU opposable comporte l'emplacement réservé n°60, d'une superficie de 7196 m<sup>2</sup>. Cet emplacement réservé est réduit pour englober uniquement la partie centrale de la propriété. Il est destiné à la réalisation d'un parc public et présente une surface de 2250 m<sup>2</sup>.

**Patrimoine architectural, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Le bâtiment du châtelet fait partie des bâtiments recensés dans la liste du patrimoine à préserver du PLU (pièce 3.2 du PLU – extrait de cette liste ci-dessous).

|   |                          |                    |                |                                                                                     |
|---|--------------------------|--------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Colonie de vacances SNCF | 251, Allée Thérèse | Parcelle BC 41 |  |
|---|--------------------------|--------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

Les ailes Est et Nord du bâtiment correspondent à des petits édicules annexes en rez-de-chaussée qui ne présente pas les mêmes caractéristiques architecturales et la même valeur patrimoniale (voir photos ci-dessous).



Aile Est



Aile Nord

La surface du bâtiment protégé est réduite passant de 291 m<sup>2</sup> à 167 m<sup>2</sup> d'emprise, afin de maintenir la préservation uniquement sur la partie du bâtiment qui présente un intérêt architectural et patrimonial.

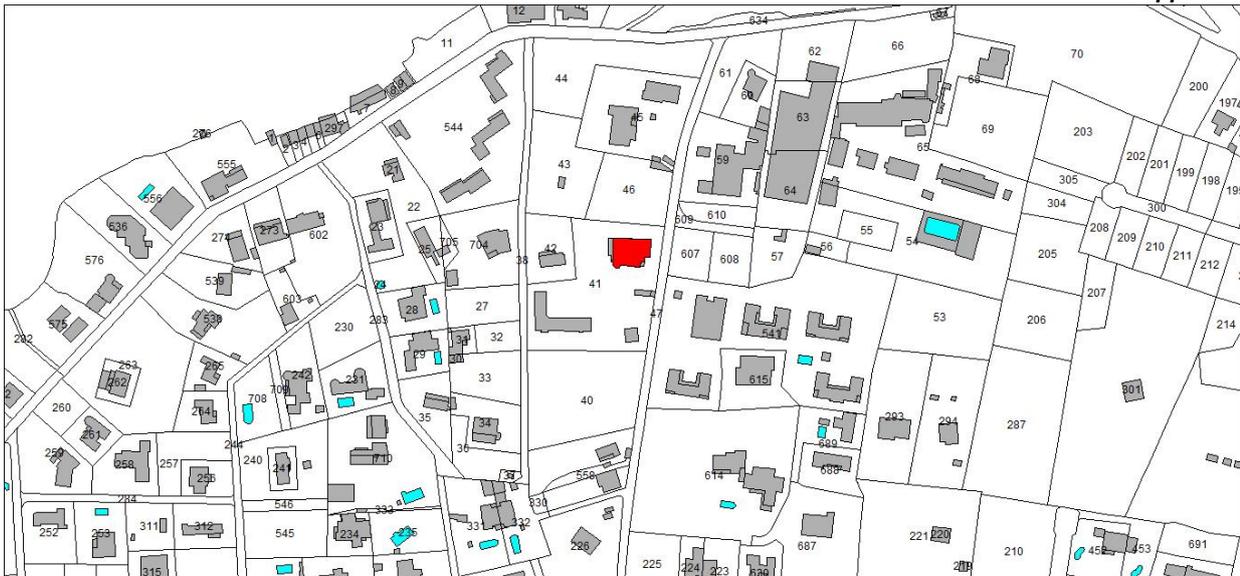
Il convient de préciser qu'une étude patrimoniale a été conduite sur le site, pour donner suite à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (avis joint au procès-verbal d'examen conjoint faisant partie du dossier mis en enquête publique).

Cette étude patrimoniale est annexée au dossier 1 « Complément au rapport de présentation du PLU approuvé » - Dossier B « Mise en compatibilité ».

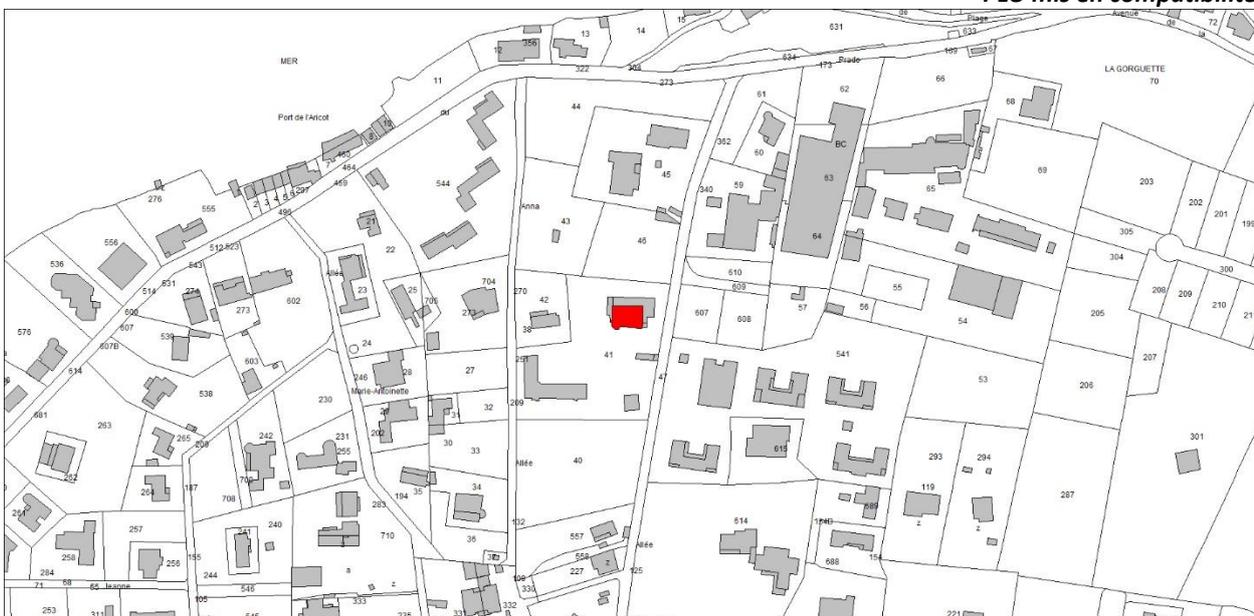
Une disposition a également été ajoutée à l'article 2 du règlement du secteur UDa4 :

« Pour l'élément n°2 (dossier 3.2 « Patrimoine végétal et architectural » du PLU), correspondant au Châtelet, les préconisations de l'étude patrimoniale et du diagnostic paysager (annexés au complément du rapport de présentation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée en septembre 2021) devront être prise en compte. »

**PLU opposable**



**PLU mis en compatibilité**



## Tableau des surfaces :

| PLU opposable   |               |               | PLU mis en compatibilité |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|
| Zones           | Surface en ha |               | Zones                    | Surface en ha |               |
| UAa             | 4.61          | <b>735.14</b> | UAa                      | 4.61          | <b>735.86</b> |
| UAb             | 22.53         |               | UAb                      | 22.53         |               |
| UAc             | 1.54          |               | UAc                      | 1.54          |               |
| UB              | 47.91         |               | UB                       | 47.91         |               |
| UBa             | 1.35          |               | UBa                      | 1.35          |               |
| UBb             | 2.30          |               | UBb                      | 2.30          |               |
| UC              | 83.65         |               | UC                       | 83.65         |               |
| UD              | 373.28        |               | UD                       | 373.17        |               |
| UDa1            | 1.54          |               | UDa1                     | 1.54          |               |
| UDa2            | 4.54          |               | UDa2                     | 4.54          |               |
| UDa3            | 0.45          |               | UDa3                     | 0.45          |               |
|                 |               |               | <b>UDa4</b>              | <b>0,60</b>   |               |
| UDc             | 9.51          |               | UDc                      | 9.51          |               |
| UDp             | 135.92        |               | UDp                      | 135.92        |               |
| UE              | 31.79         |               | UE                       | 31.79         |               |
| UP              | 14.22         | UP            | 14.22                    |               |               |
| <b>Zone AUs</b> | <b>3.46</b>   |               | <b>Zone AUs</b>          | <b>3.46</b>   |               |
| <b>Zones A</b>  | <b>322.39</b> |               | <b>Zones A</b>           | <b>322.39</b> |               |
| N               | 507.18        | <b>916.3</b>  | <b>N</b>                 | <b>506.69</b> | <b>915,58</b> |
| Nco             | 2.81          |               | Nco                      | 2.81          |               |
| Nf              | 0.45          |               | Nf                       | 0.45          |               |
| Nj              | 1.49          |               | Nj                       | 1.49          |               |
| Njo             | 5.80          |               | Njo                      | 5.80          |               |
| NL              | 5.31          |               | NL                       | 5.31          |               |
| Nli             | 379.12        |               | Nli                      | 379.12        |               |
| Ns              | 12.77         |               | Ns                       | 12.77         |               |
| NSe             | 0.84          |               | NSe                      | 0.84          |               |
| Nv              | 0.53          |               | Nv                       | 0.53          |               |

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU crée un secteur UDa4 de 0,60 ha en réduisant la zone UD de 0,11 ha et la zone N de 0,49 ha.